REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Guillaumes – *Alpes-Maritimes*

Mai 2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 3

LEXIQUE 12

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) 20

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ 54

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A) 59

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 60

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N) 65

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 66

ANNEXES 72

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Outre sa partie écrite, il comprend les documents graphiques du règlement délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-dessous et autres prescriptions réglementaires et particulières applicables dans les secteurs mentionnés.

Le règlement comprend également en annexe du présent règlement, la liste des éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant les dispositions applicables du document graphique du règlement et les dispositions particulières.

Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales et les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I, du titre I du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30, comme inscrit à l'article R.111-1 du même code.

Sont également applicables, nonobstant le présent règlement, les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme, et notamment les règles applicables pour l'aménagement et la protection de la montagne.

Demeurent également applicables les dispositions rappelées à titre d'information dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, et notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol, les dispositions des plans de préventions des risques naturels, etc…

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement délimite les zones urbaines, les zones agricoles et les zones naturelles. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

<u>Les zones urbaines :</u>

- La zone UA, zone urbaine correspondant à l'urbanisation historique dense du bourg-centre de Guillaumes (UAa) et des hameaux de Villeplane, Les Hivernasses, Bouchanières, Saint-Brès, La Ribière et des Roberts (UAb) ;
- La zone UB, correspond à la zone urbaine à vocation mixte, support du développement urbain dense du bourg-centre. Elle comprend un secteur correspondant à l'urbanisation dense du cœur de la station de Valberg (UBa) ;
- La zone UC, espaces résidentiels d'habitat groupé ou individuel à faibles enjeux paysagers situés dans le quartier des Plans des Roberts. Elle comprend un secteur spécifique à l'urbanisation en continuité des espaces urbains denses à vocation mixte de la station de Valberg (UCa) ;
- La zone UD, zone urbaine d'habitat individuel peu dense, à enjeux paysagers modérés à forts situés dans les quartiers de Saint-Jaumes et de Pessigaud, dans la vallée du Var. Elle comprend un secteur spécifique à l'habitat résidentiel diffus de la station en Valberg (UDa) ;

- La zone UE, zones urbaines à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'habitat situées aux Plans des Roberts et à Delà-le-Var ;
- La zone UZ correspond à la zone d'activités de Delà-le-Var.

La zone agricole (A), est destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones naturelles (N), zones destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
Elles comprennent des secteurs spécifiques qui ont pour vocation de conserver leur caractère naturel tout en accueillant des constructions et/ou aménagements spécifiques :

- Nh, correspondant aux centrales hydroélectriques de Barlatte, du Grillatier et des Plans des Roberts ;
- Nm correspondant au Parc National du Mercantour ;
- Ns, correspondant au domaine skiable de la station de Valberg ;
- Nst, correspondant à la station d'épuration de Guillaumes ;
- Nr, correspondant à la Réserve Naturelle Régionale des gorges de Daluis.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'urbanisme) ;
- Les éléments de patrimoine à protéger (L.151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme) ;
- Les zones de risques (PPR inondation, incendie de forêt et mouvement de terrain) ;
- Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme) ;
- Les secteurs de préservation de la diversité commerciale (L.151-16 du Code de l'urbanisme) ;
- Les bâtiments pouvant changer de destination (L.151-11 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – DEROGATIONS

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 6 – TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS

En vertu de l'article L.111-14 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
En vertu de l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

ARTICLE 8 – OUVRAGES TECHNIQUES LIES ET NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Par dérogation aux articles 4 à 17 des dispositions applicables à chacune des zones du PLU, les constructions et installations ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs nécessitant des dispositions particulières indispensables en raison de leur nature, de leur usage ou de leur fonctionnement sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion dans le site.
Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés.

Les constructions, installations et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité et de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE NATUREL ET/OU TECHNOLOGIQUE

Sont applicables, en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement :

- Au vu du risque sismique, les dispositions du décret du 22 octobre 2010 entré en vigueur le 1er mai 2011 qui définit la classification et les règles de construction parasismique applicables

aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement ;

- Au vu des risques de mouvements de terrains et d'inondation, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatifs aux mouvements de terrain, aux phénomènes de crues torrentielles et d'inondations approuvé par arrêté préfectoral du 07.01.2008. La modification du PPR a été approuvée le 12.09.2014 ;
- Au vu de l'aléa retrait-gonflement des terrains argileux, le niveau de l'aléa indiqué dans le porté à connaissance de l'Etat du 27.01.2012.

Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.
Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrains, de crues torrentielles et d'inondation sont disponibles en annexe du présent dossier de PLU.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE/DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.
Les Servitudes d'Utilité Publique instituées à ce jour sur le territoire communal sont annexées au dossier de PLU.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

En vertu des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, le PLU classe les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer comme espace boisé classé (EBC).
Les espaces boisés classés sont identifiés sur le document graphique.
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il peut être fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 ET DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dispose que :

Article L.151-19 : *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**.**

Le tableau répertoriant les éléments de patrimoine à protéger est annexé au présent règlement.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles de la construction en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine de la construction ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la construction existante ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère de la construction existante ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de la construction un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales de la construction existante.

Si la construction a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'elle a subi.

En vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie les éléments de paysage et délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les éléments du patrimoine paysager à protéger sont identifiés sur le document graphique par un aplat de point vert.

ARTICLE 13 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément à l'article R.111-4, *« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».*
En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir…) ne pourra être accordée qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.
La liste et le plan repérant les éléments du patrimoine archéologique connus à ce jour sont annexés au dossier de PLU.

ARTICLE 14 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

En vertu de l'article L.151-41 1° à 3° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrages publics installations d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).
Ces emplacements réservés sont identifiés sur le document graphique et une liste est annexée au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

ARTICLE 15 – PRISE EN COMPTE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le décret n° 2011-544 du 18 mai 2011, pris en application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, définit les conditions dans lesquelles sont délivrés, lors du dépôt de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux dans les bâtiments neufs ou partie nouvelle de bâtiments existants, les documents attestant de la prise en compte de la réglementation thermique.
L'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés dans les marges de recul et sur le domaine public, dès lors qu'ils n'excèdent pas 20 cm de débord.

ARTICLE 16 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En vertu des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, le PLU définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur la préservation de la Trame Verte et Bleue communale.

Dans ces secteurs, des orientations d'aménagement et de programmation ont été fixées de manière écrite et graphique. Les dispositions écrites et graphiques applicables sur ces secteurs constituent la pièce n°6 du dossier de PLU.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue communale est composée :

- Des espaces naturels : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues,
- Des espaces agricoles : secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- Des cours d'eau,

Cette trame verte et bleue est représentée sur le document graphique par l'ensemble des zones N, des zones A.

Afin de protéger la trame verte et bleue communale, les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour l'ensemble des zones A et N :

- Les accès et les voies nouvelles doivent limiter au strict minimum leur emprise, sauf impossibilité technique. Ces voiries doivent présenter, dans la limite de contraintes techniques, des caractéristiques permettant d'assurer les échanges de part et d'autre des voies au droit des axes des talwegs au moyen d'ouvrage de franchissement de type buse ou dalot d'un diamètre à minima de 30cm pour permettre le passage de la petite faune,
- La création de nouvelles voies ou de nouveaux accès sera limitée aux voies et accès strictement nécessaires aux constructions autorisées liées et nécessaires aux activités agricoles, agro-pastorales et forestières,
- Les fossés enherbés de part et d'autre de la voirie sont à privilégier,
- Dans le cadre de l'extension d'une construction, la surélévation ou l'aménagement des volumes existants sont privilégiés à l'augmentation de l'emprise au sol,
- L'imperméabilisation par les éléments annexes à l'habitation (terrasses, voies d'accès, aires de stationnement,…) doit être la plus réduite possible,
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune,
- Les clôtures devront respecter une hauteur maximale fixée à 1.30m. Les clôtures en mur-bahut doivent être aménagées pour permettre la circulation de la petite faune,
- Les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas et équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol,
- Les boisements doivent être conservés dans la mesure du possible.
- Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à l'écart des lisières boisées et à 3 mètres de la crête des berges des ravins, talwegs et cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE 18 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS ET PRESERVATION ET DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En vertu de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le PLU identifie, sur les documents graphiques, des secteurs de préservation et développement de la diversité commerciale.

Dans ces secteurs, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à usage de commerces de détail ou de proximité est interdit.

ARTICLE 19 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA SAUVEGARDE DE LA TYPICITE ARCHITECTURALE DU VILLAGE

Afin de proposer un projet d'aménagement cohérent et intégré à la typologie architecturale du village de Guillaumes, le CAUE des Alpes-Maritimes pourra être consulté, par le pétitionnaire, préalablement à toutes demandes d'autorisation du droit des sols.

LEXIQUE

Conformément au lexique national d'urbanisme et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le RNU et les documents d'urbanisme

Accès :
Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.
Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Acrotère :
Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement :
Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé. Dans le cas des voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton, piste cyclable, espaces verts, etc.) et le terrain d'usage privatif.

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.
L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Arbres de haute futaie (ou de haute tige) :
Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 m ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.
Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.

Seuls les arbres de haute tige en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence ayant une « force » minimum de « 20-25 ». Dans tous les cas, lesdits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

Types d'arbres : les différents types d'arbres de haute tige auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les espèces locales ou méditerranéennes.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destinations recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons de forums à titre payant (centres et palais des congrès, parcs d'exposition, zéniths, etc.).

Bande de constructibilité :
La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet, bordant les emprises publiques et voies.
La profondeur de la bande de constructibilité est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la voie ou à l'alignement existant et futur.

Bâtiment :
Un bâtiment est une construction couverte et close.
Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes,
- Soit de l'absence de toiture,
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Clôture : ouvrage destiné à séparer deux espaces, le plus souvent, deux propriétés. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant être édifiée en retrait de cette limite pour des raisons diverses.

Commerce et activités de services :
Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (hôtel, résidence de tourisme, villages résidentiels de tourisme, etc.).

Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Conception bioclimatique :
Conception spécifique du bâti en termes de compacité, d'orientation, de traitement des façades et des ouvertures, etc… afin d'améliorer les performances énergétiques de la construction.

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.
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

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.

Emprise au sol :
Conformément à l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Les installations techniques faisant partie intégrante des constructions et participant à leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans la notion d'emprise.

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et hors emplacement réservé.

Emprises publiques :
Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

Equipements d'intérêt collectif et services publics :
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Equipements sportifs : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie ci-dessus. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Espace boisé classé :
Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Il peut être fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Espace vert :
Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales et pouvant être aménagés (pelouses, plantations, allée de jardin non dallée ou cimentée,…).

Extension :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

Exploitation agricole et forestière :
Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts liés à une activité forestière, et notamment au stockage du bois, des véhicules et des machines permettant une exploitation forestière.

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

Gabarit :
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitation :
Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, que ce soit des maisons individuelles ou des immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maison de retraite, résidences universitaires, etc.).

Hauteur :
La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) :
Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « *[…] les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.* »
Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

Intérêt général :
Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure.

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. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limites de fonds de parcelles :
Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Local accessoire :
Le local accessoire 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 principale (garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, etc.).

Mur de soutènement : mur qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau (y compris sur la même unité foncière). Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives au mur de clôture ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement celui qui n'a pas pour objet de corriger la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

Performance énergétique des bâtiments :
La performance énergétique des bâtiments dans le cadre de la Directive pour la performance énergétique des bâtiments est la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment. La Haute Performance Energétique est un ensemble de labels officiels français qui rend compte des performances énergétiques, sanitaires et environnementales d'un bâtiment au niveau de sa conception et de son entretien.

Réhabilitation : action de réaménagement de l'intérieur d'un bâtiment afin d'en améliorer le confort, de l'adapter aux technologies modernes, de l'adapter à une nouvelle fonction, etc. L'aspect extérieur du bâtiment est toutefois préservé.

Rénovation : action d'amélioration d'une ou plusieurs parties d'un bâtiment pour des enjeux sanitaires, sécuritaires, de mises aux normes ou d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

Retrait :
Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.
Une marge de recul correspond à un retrait.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public :
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

Surface de plancher :
Conformément à l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües appartenant à un seul et même propriétaire délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigües.

Trame Verte et Bleue :
La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, tels que le Plan Local d'Urbanisme Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.
La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Unité foncière :
Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

Voies ou emprises publiques :
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (voies ferrées ou de tramway, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, etc.).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à l'urbanisation historique de la commune dont le caractère traditionnel et architectural est à conserver, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.
Elle comprend deux secteurs :

- ***Un secteur UA relatif au bourg-centre de Guillaumes ;***
- ***Un secteur UAb correspondant aux hameaux de Villeplane, des Hivernasses, Bouchanières, Saint-Brès, La Ribière et Les Roberts.***

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, sont interdites :

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières.
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les entrepôts de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, …).
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par le Plan de Préventions des Risques Naturels mentionné à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le secteur de préservation de la diversité commerciale, défini au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité de commerces de détail ou de proximité est interdit.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les garages, annexes et piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus des constructions doit être équivalente à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Dispositions particulières :

- Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieures de 50 cm (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur des bâtiments voisins.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les extensions et annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Dispositions particulières :

1. Les façades :

De manière générale, les recommandations de la charte SoliHa pour le ravalement des façades devront être respectées (cf. annexe 3 – Charte SoliHa).
Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle seront admis.
Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits.
Les façades pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé.
Les façades sur rues et sur cour des constructions devront être constituées de matériaux traditionnels de la région.
Les peintures minérales silicatées seront privilégiées.
Les couleurs de façade devront respecter les couleurs traditionnelles du village.
Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

2. Les ouvertures :

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).
Toutefois la réalisation des baies horizontales pour les séchoirs ou loggias sous toitures des combles est autorisée.
Le PVC blanc est interdit. Le bois et l'aluminium sont admis à condition que l'aspect extérieur final de la construction s'inscrive dans la typologie architecturale du village.
Les pièces d'appui des ouvertures devront être traitées en pierre de couleur foncée.

Les auvents devront être réalisés en ferronnerie.

3. Les volets :

Les volets des constructions principales et annexes seront sans écharpe et posés sur des gonds fixés au mur.
L'emploi du PVC est interdit.
Les volets en aluminium sont autorisés à condition que l'aspect extérieur final s'inscrive dans la typologie architecturale du village.
Les volets peuvent être peints. La peinture brillante est toutefois interdite.
Les persiennes, quelles qu'elles soient, sont autorisées.

4. Les saillies :

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et celle des balcons sur la voie publique qui pourra être exceptionnellement admise à partir du 1° étage (2éme niveau) et sur une profondeur maximale de 90cm.
Chaque balcon ne peut être établi sur un seul niveau et devant une seule ouverture.
Les structures en ferronnerie seront privilégiées.
Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé soutenant une plaque de marbre ou d'ardoise.
Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, amiante ciment ou matière plastique.
Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

5. Les toitures :

Les toitures doivent être à 2 pans, de pentes réalisées conformément aux normes et usages de construction et comprises en 80 et 90 %.
Conformément à la délibération du 30.01.2010 annexée au présent règlement, les couvertures doivent être réalisées en bardeaux de mélèze, en bac acier couleur gris lauze RAL 7006 ou en tuiles couleur terre cuite.
Les arrêts de neige devront être réalisés sur le pan de toiture surplombant le domaine public.
Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.
Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

6. Superstructures :

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.
Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation devront respecter la typologie architecturale du village en la matière.

7. Coloration :

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse ou recevront un badigeon de couleur.
L'emploi du vernis est interdit.
Les teintes existantes seront privilégiées ou en cohérence avec le nuancier du CAUE des Alpes-Maritimes annexé au présent règlement.

8. Capteurs solaires :

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont interdits.

9. Les gouttières

La présence de gouttières est obligatoire (cf. arrêté municipal).
Elles devront être en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.
Quand cela est possible, les gouttières devront être raccordées au réseau collectif des eaux pluviales.
Dans le cas contraire, la dernière pièce de la gouttière devra être composée d'un dauphin en matière rigide (type fibrociment), et peinte de la même couleur que la façade.

10. Emmarchement

Les marches devront être en pierre.
Leur couverture en carrelage est interdite.

11. Boîtiers de connexion aux divers réseaux

Les boîtiers ainsi que les fourreaux de connexion aux réseaux ne devront être en aucun cas en saillie mais intégrés à la façade.
Le cheminement des câbles de connexion en façade est interdit. Il se fera obligatoirement à l'intérieur de la construction.
L'implantation des climatiseurs en applique sur la façade sur rue est interdite.

12. Aménagements extérieurs liés à la construction principale

Les bancs extérieurs accolés à la façade devront être en pierre, dans le respect de la typologie architecturale du village de Guillaumes.
Les bacs à fleur devront également être en pierre.

13. Les clôtures

Le grillage est interdit. Les ferronneries seront privilégiées.
La hauteur globale des clôtures sera limitée à 2 m.

14. Paraboles

Elles devront prioritairement être de petite taille et transparentes.

ARTICLE UA 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

La zone UA est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan de zonage, détaillées à l'article 12 des dispositions générales et annexées au présent règlement.

ARTICLE UA 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

ARTICLE UA 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 14 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UA 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques pourront être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome. Ces derniers doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.
Les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé devront être prises en compte.
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Autres réseaux :
Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision…) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

ARTICLE UA 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à la zone urbaine à vocation mixte, support du développement urbain dense du bourg-centre.
Elle comprend un secteur UBa spécifique au cœur de la station de Valberg.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les entrepôts de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, …).
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,

Dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les

prescriptions définies par le Plan de Préventions des Risques Naturels mentionné à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**
   Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives ou bien à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

2. **Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :**
   Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale à 3 mètres.

3. **Dispositions communes aux paragraphes 1 et 2 :**
   Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 30 % de la totalité de l'unité foncière dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa ;
- 60% de la totalité de l'unité foncière dans le secteur UBa.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa :
La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.
La hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au faîtage ne pourra excéder 3 mètres.

Dans le secteur UBa :
La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 15 m.
La hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au faîtage ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur fixée ci-dessus, relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Les constructions

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.
L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au minimum.

2. Les façades

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc…) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

3. Les ouvertures

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

4. Les toitures

Conformément à la délibération du 30.01.2010, les couvertures seront en bardeaux de bois ou en bac acier gris lauze 7006.
Des arrêts de neige doivent être installés lorsque la pente du toit déverse les eaux vers une voie publique ou privée.

5. Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

6. Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

7. Les compteurs EDF - GDF - EAU

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

8. Les gouttières

Les gouttières devront être en zinc ou en cuivre.

ARTICLE UB 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UB 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

ARTICLE UB 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Non réglementé.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 6 places de stationnement.

3. Surfaces minimales d'espaces verts

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa, un coefficient de végétalisation fixé à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

Dans le secteur UBa, un coefficient de végétalisation fixé à 25 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

Stationnement des véhicules motorisés :

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher créée ;
- pour les restaurants : 1 place pour 20 m² de salle de restaurant ;
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement ;
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

Dans le secteur UBa :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux, de services et de commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher créée ;
- pour les restaurants : 1 place pour 20 m² de salle de restaurant ;
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement ;
- pour les résidences de tourisme : 1 place de stationnement par unité d'accueil et 5 places supplémentaires par tranche de 20 unités ;
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

Stationnements des vélos, véhicules hybrides ou électriques :

L'ensemble des constructions autorisées dans la zone doivent disposer d'un nombre de place, d'une surface et de dispositifs minimum nécessaires pour les stationnements des vélos, véhicules hybrides et électriques conformément à la réglementation en vigueur.
Pour le stationnement des véhicules hybrides, il est exigé 1 borne de rechargement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 14 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Dans l'ensemble de la zone, des surfaces libres devront être aménagées pour assurer le stockage de la neige.

ARTICLE UB 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques pourront être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome. Ces derniers doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Autres réseaux :
Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision…) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

Collecte des ordures ménagères :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UB 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond à la zone urbaine d'habitat groupé ou individuel, à faibles enjeux paysagers.
Elle comprend un secteur UCa spécifique à la station de Valberg.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les entrepôts de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, …).
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et

Dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par le Plan de Préventions des Risques Naturels mentionné à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.

Toutefois, les garages peuvent être implantés à 2 mètres de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en amont des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes, de part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.

Toutefois dans le cas de surélévation ou de modification d'un bâtiment existant, la construction peut être édifiée à l'aplomb de la façade.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

   Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

2. **Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :**

   Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale à 4 mètres.

   Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UC 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 20 % de la totalité de l'unité foncière dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCa ;
- 40 % de la totalité de l'unité foncière dans le secteur UCa.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCa :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m.
La hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au faîtage ne pourra excéder 3 mètres.

Dans le secteur UCa :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 12 m.
La hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au faîtage ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE UC 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Conformément à la délibération du 30.01.2010 annexée au présent règlement, les couvertures seront en bardeaux de bois ou en bac acier gris lauze 7006
- Des arrêts neige doivent être installés lorsque la pente du toit déverse les eaux vers une voie publique ou privée.
- Les placages ou imitations bois sont interdits.
- Les raccordements EDF, TV, etc. devront être réalisés en souterrain.

- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture.
- Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée (conduits de cheminée, d'aération ou de climatisation).
- Les toitures-terrasses et les terrasses "tropéziennes" sont interdites.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit à barreaudage à claire-voie. Elles pourront être constituées d'un mur bahut soigneusement traité, et surmonté d'un grillage.
- Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un coffrage.

ARTICLE UC 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UC 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

ARTICLE UC 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Non réglementé.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 6 places de stationnement.

3. Surfaces minimales d'espaces verts

Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCa, un coefficient de végétalisation fixé à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

Dans le secteur UCa, un coefficient de végétalisation fixé à 35 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

Stationnement des véhicules motorisés :

Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCa :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher créée ;
- pour les restaurants : 1 place pour 20 m² de salle de restaurant ;
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement ;
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

Dans le secteur UCa :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux, de services et de commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher créée ;
- pour les restaurants : 1 place pour 20 m² de salle de restaurant ;
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement ;
- pour les résidences de tourisme : 1 place de stationnement par unité d'accueil et 5 places supplémentaires par tranche de 20 unités ;
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

Stationnements des vélos, véhicules hybrides ou électriques :

L'ensemble des constructions autorisées dans la zone doivent disposer d'un nombre de place, d'une surface et de dispositifs minimum nécessaires pour les stationnements des vélos, véhicules hybrides et électriques conformément à la réglementation en vigueur. Pour le stationnement des véhicules hybrides, il est exigé 1 borne de rechargement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 14 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Dans l'ensemble de la zone, des surfaces libres devront être aménagées pour assurer le stockage de la neige.

ARTICLE UC 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques pourront être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome. Ces derniers doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Autres réseaux :
Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision…) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UC 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond aux espaces résidentiels de faible densité à enjeux paysagers modérés à forts.
Elle comprend un secteur UDa spécifique aux espaces résidentiels diffus de la station de Valberg.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, sont interdites :

- Les commerces et activités de service (artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma),
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (Industrie, entrepôt, bureau, hôtel, résidence hôtelière, centre de congrès et d'exposition),
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, …).
- Les installations classées.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par le Plan de Préventions des Risques Naturels mentionné à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UD 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, les garages peuvent être implantés à 2 mètres de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en amont des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes, de part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.

Les garages peuvent être implantés :

- Dans les terrains situés au niveau de la chaussée : à une distance de 5 mètres de l'alignement.
- Dans les terrains situés en contre-haut des voies : à 2 mètres minimum en retrait de l'alignement. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- Dans les terrains situés en contrebas des voies : dans une bande comprise entre l'alignement et 5 mètres des voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Toutefois dans le cas de surélévation ou de modification d'un bâtiment existant, la construction peut être édifiée à l'aplomb de la façade.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UD 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UD 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la totalité de l'unité foncière.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UD 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception du secteur UDa :
La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m.
La hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au faîtage ne pourra excéder 3 mètres.

Dans le secteur UDa :
La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.
La hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au faîtage ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE UD 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

Dispositions particulières :
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Conformément à la délibération du 30.01.2010 annexée au présent règlement, les couvertures seront en bardeaux de bois ou en bac acier gris lauze 7006
- Des arrêts neige doivent être installés lorsque la pente du toit déverse les eaux vers une voie publique ou privée.
- Les placages ou imitations bois sont interdits.
- Les raccordements EDF, TV, etc. devront être réalisés en souterrain.

- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture.
- Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée (conduits de cheminée, d'aération ou de climatisation).
- Les toitures-terrasses et les terrasses "tropéziennes" sont interdites.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit à barreaudage à claire-voie. Elles pourront être constituées d'un mur bahut soigneusement traité, et surmonté d'un grillage.
- Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un coffrage.

ARTICLE UD 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UD 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

ARTICLE UD 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Non réglementé.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 6 places de stationnement.

3. Surfaces minimales d'espaces verts

Un coefficient de végétalisation fixé à 65 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :
Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

Stationnement des véhicules motorisés :
Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 14 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Dans l'ensemble de la zone, des surfaces libres devront être aménagées pour assurer le stockage de la neige.

ARTICLE UD 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques pourront être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome. Ces derniers doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Autres réseaux :
Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision…) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

Collecte des ordures ménagères :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UD 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond principalement à une zone d'équipements collectifs d'intérêt public et d'habitation.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les entrepôts de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UE 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, …).
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,

Dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les

prescriptions définies par le Plan de Préventions des Risques Naturels mentionné à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est fixée à 40 % de la totalité de l'unité foncière.

ARTICLE UE 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les équipements collectifs d'intérêt public, la hauteur des constructions devra être en harmonie avec l'intérêt des lieux, des sites et des paysages, sans toutefois dépasser une hauteur limitée à 12 m.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 9 m.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Conformément à la délibération du 30.01.2010 annexée au présent règlement, les couvertures seront en bardeaux de meleze, en bac acier gris lauze 7006 ou en tuiles couleur terre cuite.
- Des arrêts neige doivent être installés lorsque la pente du toit déverse les eaux vers une voie publique ou privée.
- Les placages ou imitations bois sont interdits.
- Les raccordements EDF, TV, etc. devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture.
- Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée (conduits de cheminée, d'aération ou de climatisation).
- Les toitures-terrasses et les terrasses "tropéziennes" sont interdites.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit à barreaudage à claire-voie. Elles pourront être constituées d'un mur bahut soigneusement traité, et surmonté d'un grillage.
- Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un coffrage.

ARTICLE UE 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

ARTICLE UE 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Surfaces minimales d'espaces verts

Un coefficient de végétalisation fixé à 45 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

Stationnement des véhicules motorisés :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement,
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

Pour tout autre équipement collectif d'intérêt public, le nombre de places exigé devra correspondre aux caractéristiques de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 14 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Dans l'ensemble de la zone, des surfaces libres devront être aménagées pour assurer le stockage de la neige.

ARTICLE UE 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques pourront être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome. Ces derniers doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Autres réseaux :
Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision…) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

Collecte des ordures ménagères :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UE 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ correspond à la zone d'activités commerciales et artisanales du secteur de Delà-le-Var.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article US 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, …).
- Les installations classées.

ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,

Dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par le Plan de Préventions des Risques Naturels mentionné à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UZ 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZ 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UZ 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la totalité de l'unité foncière.

ARTICLE UZ 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 m.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UZ 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Conformément à la délibération du 30.01.2010 annexée au présent règlement, les couvertures seront en bardeaux de mélèze, en bac acier gris lauze 7006 ou en tuiles couleur terre cuite.
- Des arrêts neige doivent être installés lorsque la pente du toit déverse les eaux vers une voie publique ou privée.
- Les placages ou imitations bois sont interdits.
- Les raccordements EDF, TV, etc. devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture.
- Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée (conduits de cheminée, d'aération ou de climatisation).
- Les toitures-terrasses et les terrasses "tropéziennes" sont interdites.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit à barreaudage à claire-voie. Elles pourront être constituées d'un mur bahut soigneusement traité, et surmonté d'un grillage.
- Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un coffrage.

ARTICLE UZ 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UZ 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

ARTICLE UZ 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Surfaces minimales d'espaces verts

Un coefficient de végétalisation fixé à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places exigé devra correspondre aux caractéristiques de l'opération.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UZ 14 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Dans l'ensemble de la zone, des surfaces libres devront être aménagées pour assurer le stockage de la neige.

ARTICLE UZ 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Autres réseaux :
Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision…) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

Collecte des ordures ménagères :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UZ 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, sont interdites :
Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris le logement des exploitants quand leur présence permanente est nécessaire aux activités de l'exploitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher pour les logements,
- Les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes disposant d'une surface de plancher initiale d'au moins 50 m² à la date d'approbation du PLU, leurs annexes et les piscines non couvertes, dans la limite :
  . d'une extension de 20 % de la surface de plancher existante,
  . d'une surface de plancher maximale de 150 m² pour les constructions à usage d'habitation et de 40 m² pour les annexes et les piscines,
  . sous réserve de l'existence du bâtiment principal dans un rayon de moins de 25 mètres,
  . à condition que ces changements ne compromettent pas les activités agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages,
- Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments existants à vocation non agricole, sans création de surface de plancher supplémentaire
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les changements de destinations des bâtiments existants identifiés sur les documents graphiques, à condition que ce changement de destination ne porte pas atteinte aux activités agricoles ou à la qualité paysagère et architecturale du site.
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
  - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
  - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;

- L’implantation des constructions devra respecter les restanques.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d’inondations, tout projet d’aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par le Plan de Préventions des Risques Naturels mentionné à l’article 9 des dispositions générales du présent règlement et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l’égout du toit ne pourra excéder 7 m.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Conformément à la délibération du 30.01.2010 annexée au présent règlement, les couvertures seront en bardeaux de mélèze, en bac acier gris lauze 7006 ou en tuiles couleur terre cuite.
- Des arrêts neige doivent être installés lorsque la pente du toit déverse les eaux vers une voie publique ou privée.
- Les placages ou imitations bois sont interdits.
- Les raccordements EDF, TV, etc. devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture.
- Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée (conduits de cheminée, d'aération ou de climatisation).
- Les toitures-terrasses et les terrasses "tropéziennes" sont interdites.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit à barreaudage à claire-voie. Elles pourront être constituées d'un mur bahut soigneusement traité, et surmonté d'un grillage.
- Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un coffrage.

ARTICLE A 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE A 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

ARTICLE A 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 14 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Des surfaces libres devront être aménagées pour assurer le stockage de la neige.

ARTICLE A 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément à la règlementation en vigueur.
A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Eaux usées :
Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la règlementation en vigueur.
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.
Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé.
L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Autres réseaux :
Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision…) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

Collecte des ordures ménagères :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE A 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières de la commune, 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 ;***
- ***Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;***
- ***Soit de leur caractère d'espaces naturels ;***
- ***Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;***
- ***Soit de la nécessité de prévenir les risques naturels.***

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- ***Nh, correspondant aux centrales hydroélectriques de Barlatte, du Grillatier et des Plans des Roberts***
- ***Nm correspondant au Parc National du Mercantour***
- ***Nr correspondant à la Réserve Naturelle Régionale des gorges de Daluis***
- ***Ns, correspondant au domaine skiable de la station de Valberg***
- ***Nst, correspondant à la station d'épuration de Guillaumes***

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les destinations, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 et non conformes à la vocation de la zone sont interdites.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

<u>Dans la zone N en dehors de l'ensemble des secteurs Nh, Nm, Ns, Nr et Nst :</u>

- Conformément au code de l'urbanisme article L 151-11, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les aménagements et les installations légères liées et nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires, à l'exclusion de toute construction. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect, le caractère des lieux,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,

Dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agro-pastorale et forestière, y compris le logement des exploitants agro-pastoraux quand leur présence permanente est nécessaire aux activités de l'exploitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher pour les logements,
- Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments à usage agricole existants,
- Les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m² à la date d'approbation du PLU, leurs annexes et les piscines non couvertes, dans la limite :
  . d'une extension de 20 % de la surface de plancher existante,
  . d'une surface de plancher maximale de 150 m² pour les constructions à usage d'habitation et de 40 m² pour les annexes et les piscines,
  . sous réserve de l'existence du bâtiment principal dans un rayon de moins de 25 mètres,
  . à condition que ces changements ne compromettent pas les activités agricoles ou la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels,
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
  . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
  . Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
  . L'implantation des constructions devra respecter les restanques.

Dans le secteur Nh :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des centrales hydroélectriques.

Dans le secteur Nm :

- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans l'ensemble de la zone, à condition de respecter les dispositions de la réglementation du cœur du parc national, définies par le décret de création du Parc National du Mercantour.

Dans le secteur Nr :

- Les travaux d'entretien courant de la réserve naturelle ainsi que les travaux liés à l'entretien courant et à la sécurité des routes départementales et des routes communales à condition de respecter les dispositions de la réglementation de la Réserve Naturelle régionale.

Dans le secteur Ns :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion et au fonctionnement de la station de ski de Valberg : les remontées mécaniques, les abris limités à 8 m² de surface de plancher, les postes de secours, les garages techniques, les plans d'eau et bassins ;
- Les aménagements et installations sportives liées aux activités d'été de la station de Valberg ;
- Les aménagements liés à la production de neige ;
- Les aires de stationnement qui sont liées au fonctionnement de la station de Valberg ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agro-pastorale et forestière.

Dans le secteur Nst :

- Les constructions, installations et ouvrages, liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion de la station d'épuration.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, de crues torrentielles et d'inondations, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par le Plan de Préventions des Risques Naturels mentionné à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement et annexé au dossier de PLU.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n'°6 du présent dossier de PLU.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m.

Toutefois, pour les locaux techniques nécessaires au stockage des engins (ratrack, …), la hauteur mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.

ARTICLE N 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagement doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE N 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

La zone N est concernée par des prescriptions relatives à des éléments de paysage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan de zonage, détaillées à l'article 12 des dispositions générales et annexées au présent règlement.

ARTICLE N 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

ARTICLE N 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 14 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.

ARTICLE N 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément à la règlementation en vigueur.
A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Eaux usées :
Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la règlementation en vigueur.
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.
Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé.
L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Autres réseaux :
Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision…) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

Collecte des ordures ménagères :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE N 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ANNEXES

ANNEXE 1 : DELIBERATION MUNICIPALE DU 30.01.2010 RELATIVE AUX TOITURES

ANNEXE 2 : (PATRIMOINE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

ANNEXE 3 :
CHARTE SOLIHA POUR LE RAVALEMENT DES FAÇADES DU VILLAGE

ce certificat

République Française Département des Alpes-Maritimes	*Extrait du registre des délibérations du conseil municipal*

MAIRIE DE GUILLAUMES – 06470

Délibération n° **4**	Séance du	**Samedi 30 Janvier 2010**

Objet : Règlement d'urbanisme : couleur des toitures.

L'an deux mille dix et le trente janvier, à dix heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur le Maire.

Date de la convocation	Date d'affichage	Nom de fichier
21/01/2010	*21/01/2010*	*reglementation urbanisme.doc*
Nombre de membres en exercice	**Nombre de membres qui ont pris part à la délibération**	**Secrétaire de séance**
14	*13*	*Christine PRATICO*

Présents : Jean-Paul DAVID, Charles DURANDY, Bernard GRAILLE, Raymond BARRAL, Jean-Louis LAUGIER, Alexandro LUCINI, Christiane PASSERON, Christine PRATICO, Jérôme ROUBIN, Annie WATOLA.

- Christine CASANOVA **pouvoir à** Jean-Paul DAVID.
- Marc MAUREL **pouvoir à** Bernard GRAILLE
- Claude TROUCHE **pouvoir à** Christine PRATICO

Absent : Philippe CHAVIGNON,

Le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération du 30 octobre 1991, le conseil municipal avait décidé de règlementer le choix des matériaux pour les constructions ou les réfections des toitures.

Il propose, après avis des architectes du CAUE de compléter les dispositions prises dans la délibération précitée et d'adopter les dispositions suivantes :

- Pour la totalité de la commune :
  - Bardeaux de mélèze
  - Bacs acier gris lauze (ref ral : 7006)
- Pour le bourg dans les limites d'agglomération, Les Plans, les Roberts et Pessigaud
  - Bardeaux de mélèze
  - Bacs acier gris lauze (ref ral : 7006)
  - Tuiles couleur terre cuite

Ouï l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité

1/APPROUVE l'exposé du Maire

2/DECIDE de rapporter la délibération n°23 du 30 octobre 1991.

3/DECIDE que lors de la construction ou de la rénovation de toitures les règles ci-après devront être appliquées :

- Pour la totalité de la commune :
  - Bardeaux de mélèze
  - Bacs acier gris lauze (ref ral : 7006)
- Pour le bourg dans les limites d'agglomération, Les Plans, les Roberts et Pessigaud
  - Bardeaux de mélèze
  - Bacs acier gris lauze (ref ral : 7006)
  - Tuiles couleur terre cuite

4/DEMANDE à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme de prendre en compte la présente décision.

Fait et délibéré à Guillaumes, les jours, mois et an que dessus.

Pour copie certifiée conforme
Délibération expédiée à
La Préfecture des Alpes-Maritimes
Le :

27 FEV. 2010

Le Maire,
Jean-Paul DAVID

COMMUNE
DE GUILLAUMES

Extrait du Registre des Arrêtés du Maire du 22/04/98

ARRETE n° 23/98

Le Maire de la Commune de GUILLAUMES,

VU le Code des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2212-1, L 2212-2 et L 2212-4,
CONSIDERANT que l'absence de gouttières pour les maisons situées le long des voies publiques est de nature à créer des désordres sérieux notamment l'hiver avec le risque de glace qui peut découler de cette situation,
CONSIDERANT qu'il convient de prendre toutes dispositions pour éviter tout accident résultant de l'absence de diligence des propriétaires,
CONSIDERANT qu'il s'agit d'une mesure de sécurité publique,

ARRETE

ARTICLE 1er : Les propriétaires des maisons dont la toiture surplombe les voies ou rues ouvertes à la circulation publique, doivent impérativement installer des gouttières.

ARTICLE 2 : Monsieur le Secrétaire Général de la Mairie, Monsieur le Commandant de la Brigade de Gendarmerie sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à GUILLAUMES, le 22 Avril 1998.

Expédié en Préfecture
le 27 AVR. 1998

Le Maire
Jean-Paul DAVID

Reçu en Préfecture le 28.04.98

AR PREFECTURE
006-210600714-20160811-04-DE
Reçu le 13/09/2016

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

République Française
Département des Alpes-Maritimes

MAIRIE DE GUILLAUMES – 06470

Délibération n° 4 | Séance du **JEUDI 11 AOUT 2016**

Objet : URBANISME- Déclaration Préalable à l'édification de clôture

L'an deux mille seize et le onze aout, à dix-huit heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur le Maire.

Date de la convocation	Date d'affichage	Vote		
03/08/2016	03/08/2016	*Pour : 12*	*Contre : 0*	*Abstention : 0*
Nombre de membres en exercice	**Nombre de membres qui ont pris part à la délibération**	**Secrétaire de séance**		
13	12	*Noëlle FRANCOIS*		

Présents : Jean-Paul DAVID, Charles DURANDY, Pierre-Jean-PRATICO, Thierry RAVEL, Dominique BRUN, Noëlle FRANCOIS, Marc MAUREL, Gérard PONS, Jérôme ROUBIN, Benoît VIANT
Catherine FOURNIER **a donné pouvoir à** Dominique BRUN
Alexandro LUCINI **a donné pouvoir à** Thierry RAVEL
Franck FOURNIER **excusé.**

Le Maire expose à l'assemblée que l'implantation de clôture est en principe dispensée de formalités au titre du code de l'urbanisme – article R421-2.

Néanmoins, le conseil municipal peut, en vertu de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, décider de soumettre à déclaration, sur tout ou partie du territoire communal, les clôtures.

Au sens de l'Urbanisme, constituent des clôtures les murs, murets, treillis, pieux, palissades, grilles, barbelés, grillage, porte de clôture, destinés à fermer un passage ou un espace. En revanche une haie vive n'est pas considérée comme une clôture.

Le Maire explique que certaines clôtures installées par exemple sur la station de Valberg – que ce soit par des copropriétés ou des particuliers - ne correspondent pas à l'image que l'on souhaite donner d'une Station Verte de Montagne et plus globalement on a pu constater des réalisations inesthétiques qui ne contribuent pas à l'attractivité touristique de notre territoire.

Afin d'éviter la multiplication de ce genre de désagrément, il propose de soumettre les travaux d'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à déclaration préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière.

OUÏ l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

1) **APPROUVE** l'exposé du Maire,
2) **DECIDE** de soumettre les travaux d'édification de clôture à déclaration préalable sur le territoire de la commune de Guillaumes.
3) **PRECISE** que cette obligation ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière.

Fait à GUILLAUMES, le jour, mois et an que dessus.

Délibération télétransmise à la Préfecture des Alpes-Maritimes le 13 SEP. 2016

Le Maire

Jean-Paul DAVID

MAIRIE DE GUILLAUMES (Alpes-Maritimes)

– ANNEXE –

ELEMENTS REMARQUABLES

L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

L'identification des éléments du patrimoine remarquable de la commune est réalisée graphiquement, sur le plan de zonage du PLU. Le descriptif de chacun de ces éléments est détaillé dans le présent document.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine ou d'un périmètre à protéger doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Le repérage et l'institution d'une protection au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet de compléter les servitudes actuellement instaurées sur le territoire communal – monuments historiques (classés ou inscrits), sites et monuments naturels...

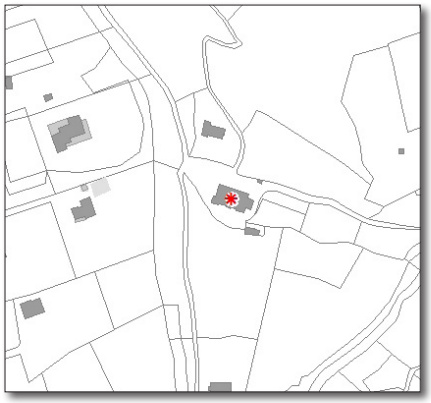
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
1	*Patrimoine religieux* Sanctuaire Notre-Dame de Buyeï	Les Plans des Roberts - Parcelle AD 32	Ancien prieuré bénédictin, fortifié et modifié au XVIIème siècle. Lieu de pélérinage pour les fidèles de la région alpine.



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
2	*Patrimoine religieux* Église de Bouchanières	Hameau de Bouchanières - Parcelle C 660	Église baroque construite en hommage à Saint-Roch, pélerin et thaumaturge français honoré le 16 août.



REPRÉSENTATION

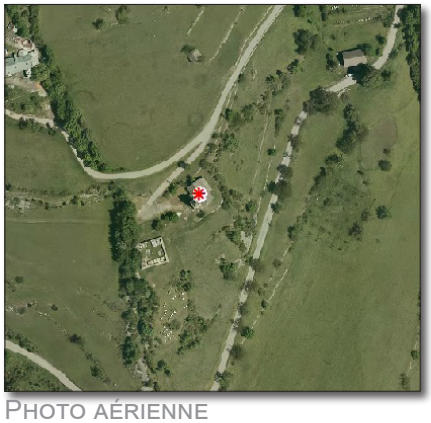


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
3	*Patrimoine religieux* Église Saint-Etienne - Clocher roman-lombard	Village Parcelle n° AB 58	Église médiévale avec clocher roman-lombard carré et trapu, s'achevant par une pyramide quadrangulaire et une abside.



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

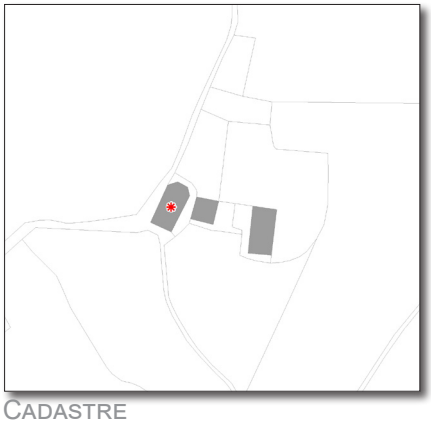
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
4	*Patrimoine religieux* Chapelle Saint-Jacques	Hameau de la Saussette - Parcelle H 0728	Chapelle datant du XVII ème siècle



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

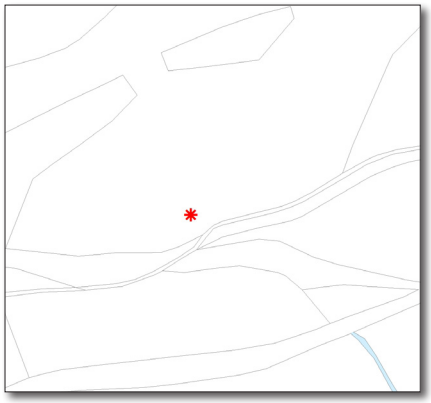
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
5	*Patrimoine religieux* Oratoire - Les laves	Saint-Louis Les Laves - Parcelle A 0365	Patrimoine religieux, en pierres, datant de 1741



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
6	*Patrimoine religieux* Église Notre-Dame des Neiges	Hameau d'Amen - Parcelle P0323	Eglise du XIXème siècle Clocher-mur provençal à deux arcades



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2

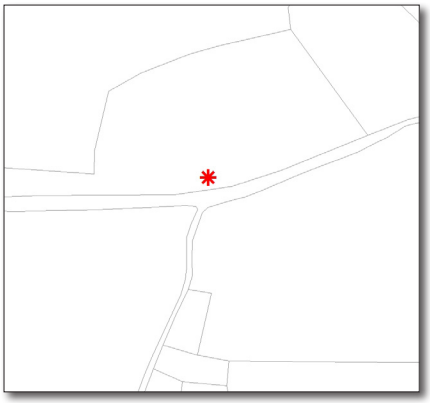
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
7	*Patrimoine religieux* Oratoire Notre-Dame	La Saussette - Parcelle H 0213	Patrimoine religieux, en pierres du XIXème siècle



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

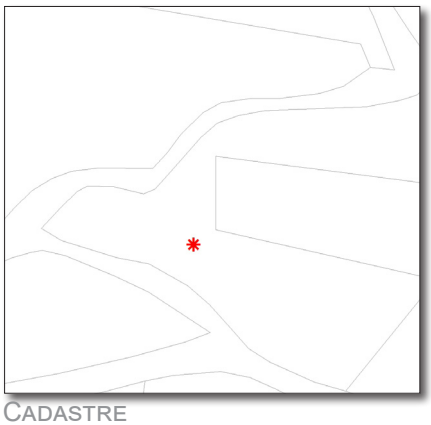
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
8	*Patrimoine religieux* Oratoire Saint-Paul	Hameau d'Amen - Parcelle P 0334	Patrimoine religieux datant du XIXème siècle



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

ELÉMENTS PROTÉGÉS DANS LE CADRE DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DU VILLAGE - LISTE NON EXHAUSTIVE

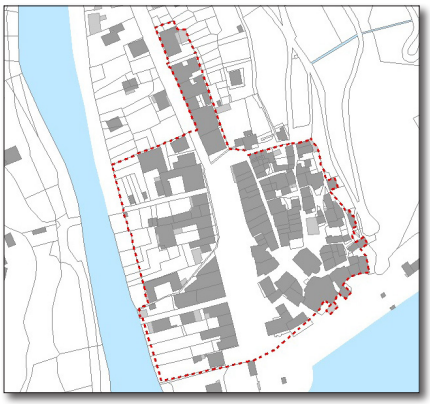
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
9	*Patrimoine architectural* Ancien rempart - Maison du Gouverneur	Village Parcelle n° AB 58	Ancien rempart du village



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

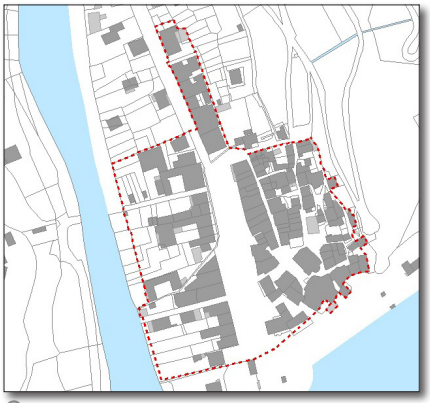
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
10	*Patrimoine architectural* Porte et ferronnerie	1 Place Sini Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2



REPRÉSENTATION 3

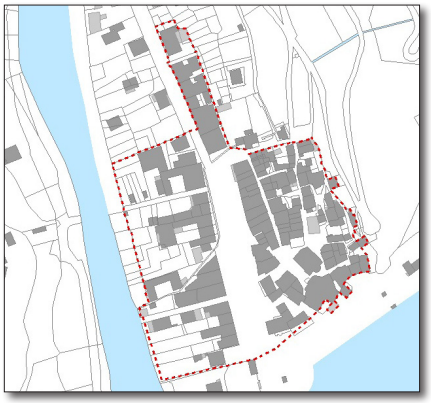
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
11	*Patrimoine architectural* Ecureuil, Porte et encadrement de porte	Place Sini Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
12	*Patrimoine architectural* Fresque	1 Porche des Consuls Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

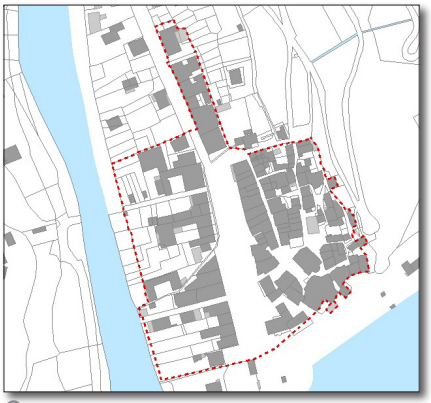
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
13	*Patrimoine architectural* Fresques	Place Sini Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2

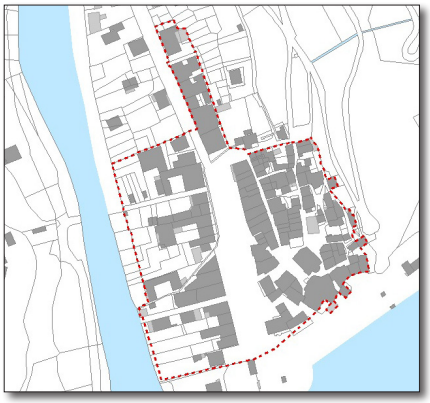
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
14	*Patrimoine architectural* Porte et encadrement de porte & Céramique	Porche des Templiers Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2

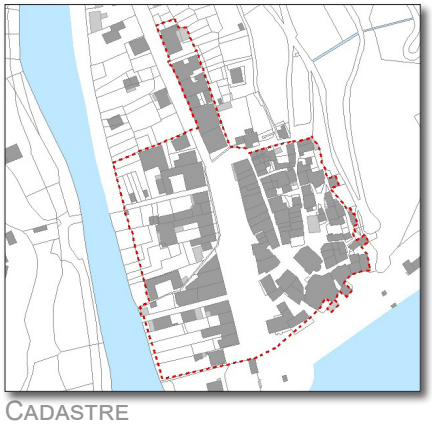
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
15	*Patrimoine architectural* Fresque	1 et 2 Porte de France Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

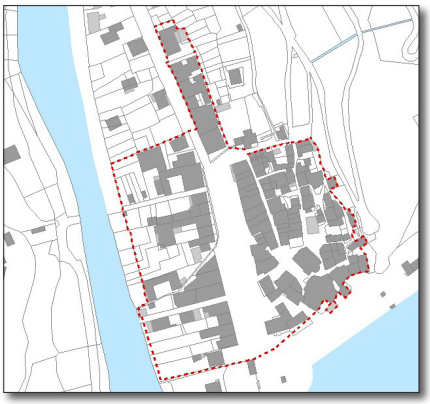
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
16	*Patrimoine architectural* Porte et encadrement de porte, Ferronnerie, Bréa sur la façade côté Porte de France, Fresque située Porte d'Aix et Ferronnerie Porte de Provence	Porte d'Aix Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2



REPRÉSENTATION 3

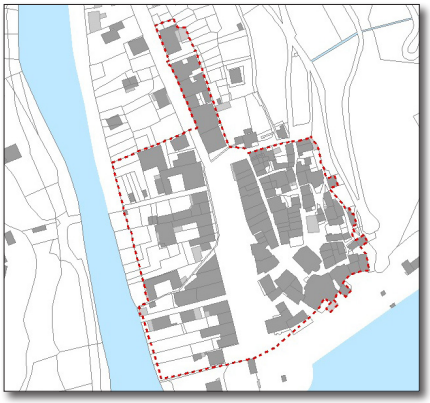
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
17	*Patrimoine architectural* Bancs en pierre de la Maison David Giniey & Chapelle d'hiver Devanture commerciale avec tête de cochon	1 Place Vauban Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2



REPRÉSENTATION 3

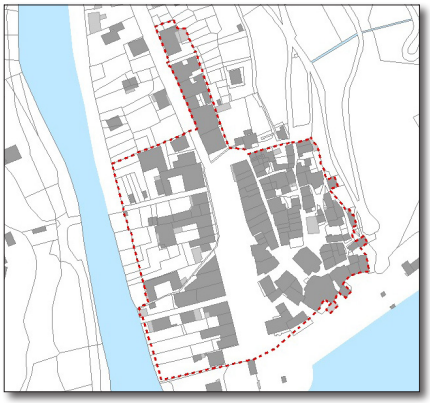
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
18	*Patrimoine architectural* Pigeonnier, Ferronnerie, Préau/Gravure marteau, Banc en pierre	3 Place Vauban Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

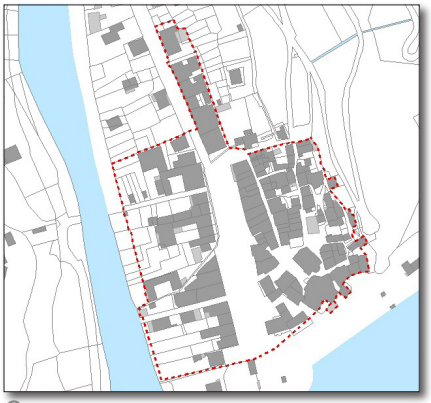
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
19	*Patrimoine architectural* Monument et statue en hommage à la Famille Durandy	5 Place Vauban Village - Maison Cazon	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

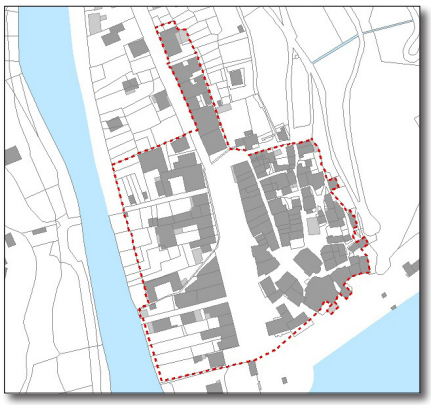
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
20	*Patrimoine architectural* Porte en encadrement de porte	6 Place Vauban Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

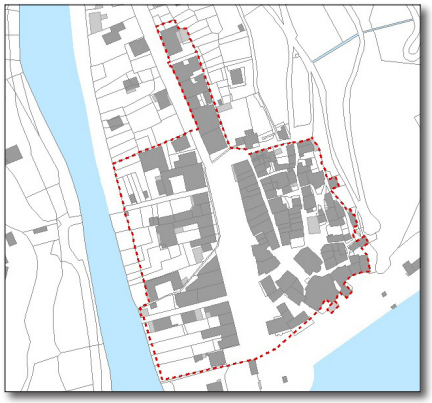
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
21	*Patrimoine architectural* Porte en encadrement de porte	4 Place Vauban Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

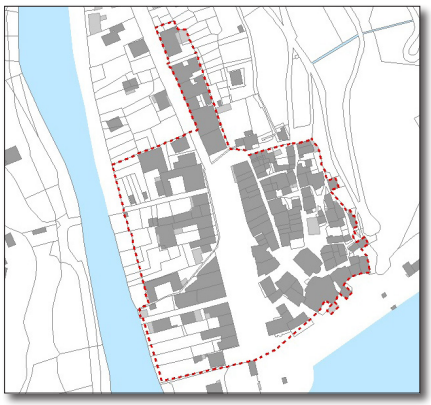
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
22	*Patrimoine architectural* Porte et encadrement de porte	8 Place Vauban Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

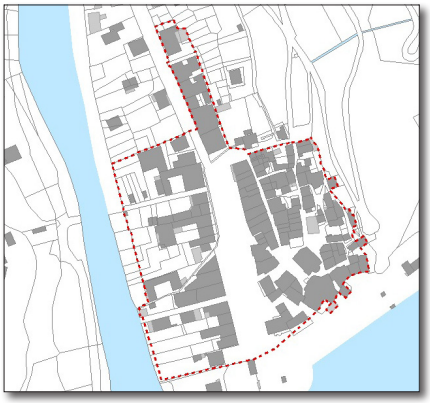
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
23	*Patrimoine architectural* Porte et encadrement de porte Cadran solaire Armoiries Lascaris Vintimille Fresque de la façade côté Place Vauban	1 Rue Raymond Beranger Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



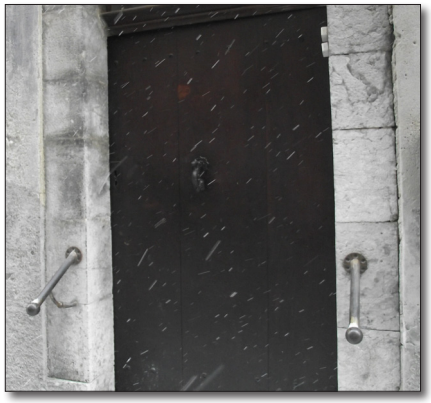
REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2



REPRÉSENTATION 3

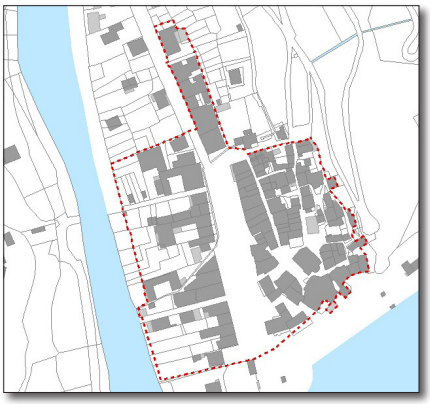
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
24	*Patrimoine architectural* Porte et encadrement de porte	2 Rue Raymond Beranger Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

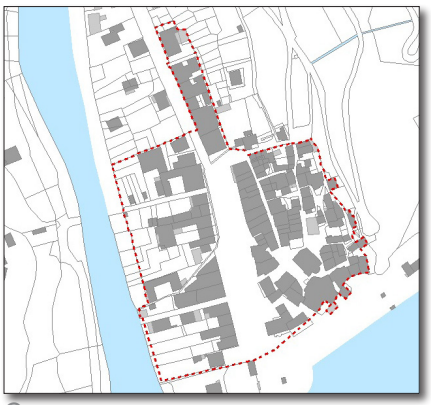
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
25	*Patrimoine architectural* Fresque atelier Laugier	Rue Raymond Beranger Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

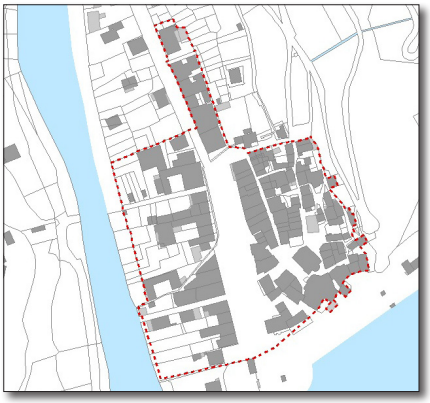
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
26	*Patrimoine architectural* Porte et encadrement de porte	Rue Raymond Beranger Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

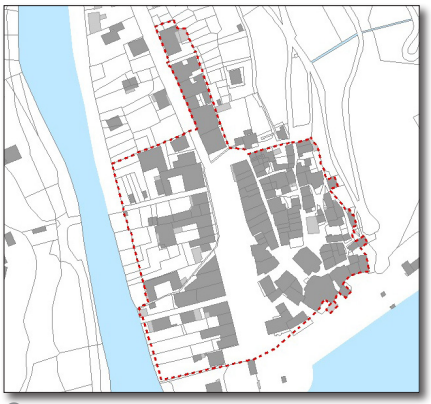
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
27	*Patrimoine architectural* Porte	Rue Raymond Beranger Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

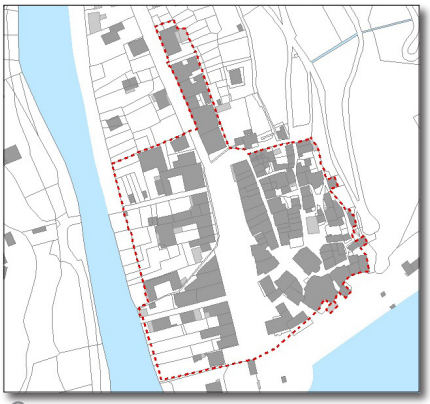
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
28	*Patrimoine architectural* Porte et encadrement de porte Gravure Etoile de David (rue des Juifs)	Rue Raymond Beranger Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2

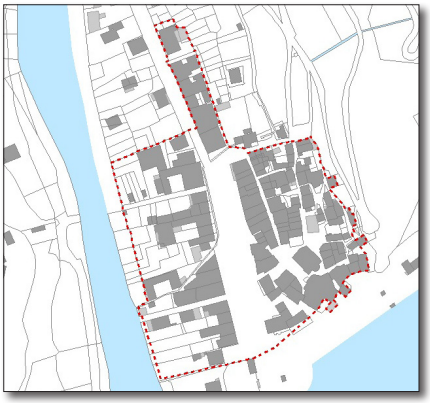
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
29	*Patrimoine architectural* Musée, Ferronnerie (lapin)	6 Rue Raymond Beranger Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
30	*Patrimoine architectural* Porte et encadrement de porte	Rue Raymond Beranger Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

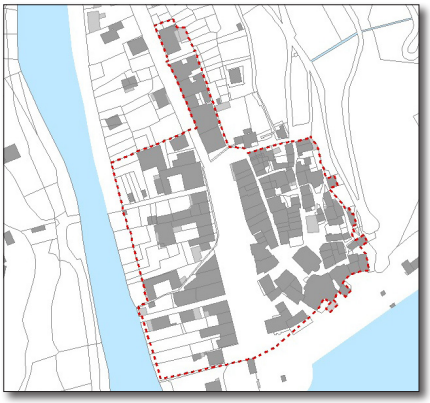
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
31	*Patrimoine architectural* Porte et encadrement de porte Fresque	Rue Lascaris Vintimille Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2

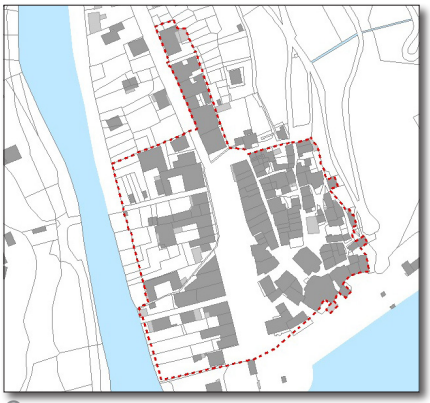


REPRÉSENTATION 3

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
32	*Patrimoine architectural* Céramique Porte typique de la cave	Rue du Viguier Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune


REPRÉSENTATION

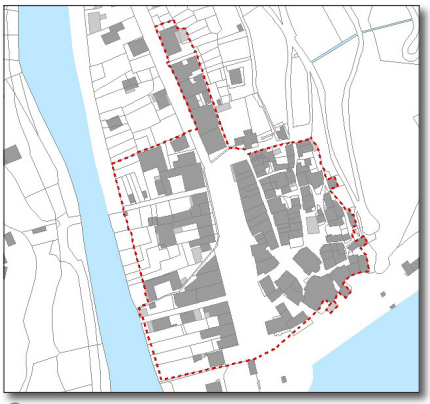

PHOTO AÉRIENNE


CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
33	*Patrimoine architectural* Porte Fresque de la façade	3 Rue du Viguier Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune


REPRÉSENTATION


PHOTO AÉRIENNE


CADASTRE

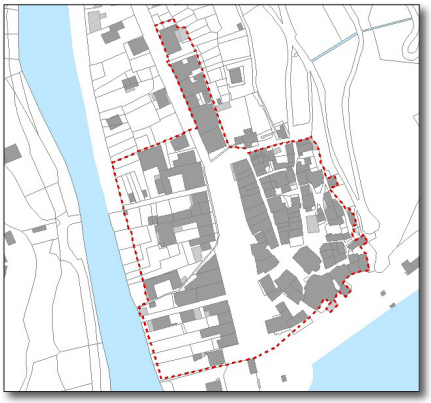
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
34	*Patrimoine architectural* Porte sculptée	18 Rue du Viguier Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

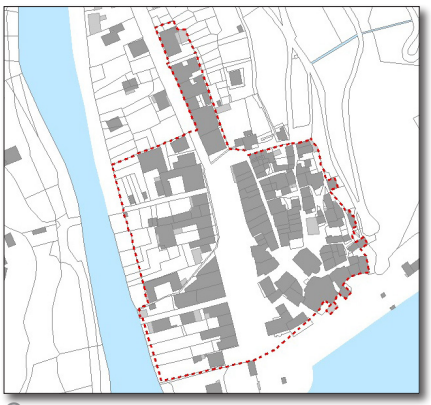
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
35	*Patrimoine architectural* Porte et encadrement de porte	14 Rue du Viguier Village - Maison du Gouverneur	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

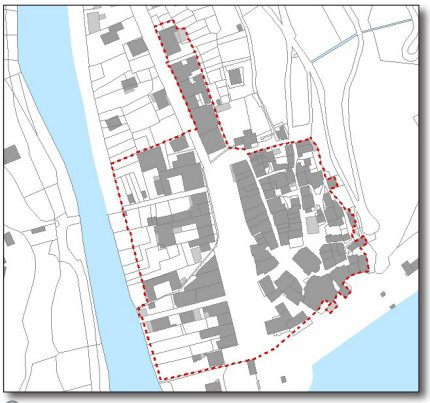
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
36	*Patrimoine architectural* Porte	3 Rue du Roi René Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

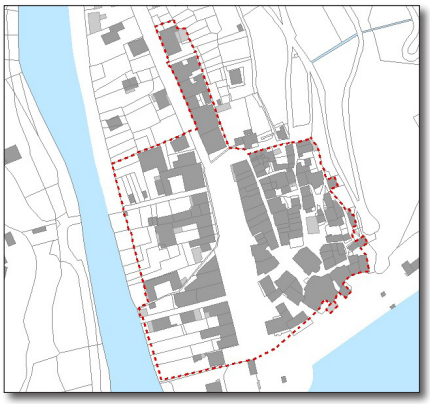
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
37	*Patrimoine architectural* Porte et encadrement de porte	2 Rue du Roi René Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

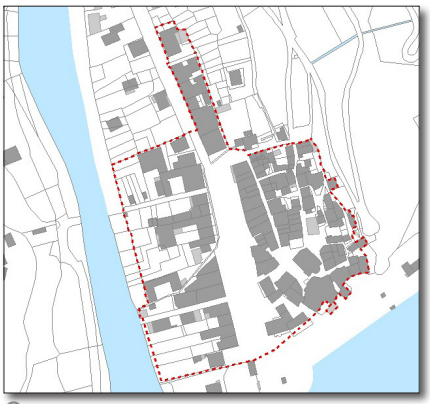
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
38	*Patrimoine architectural* Lavoir avec fresques	Rue du Roi René Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

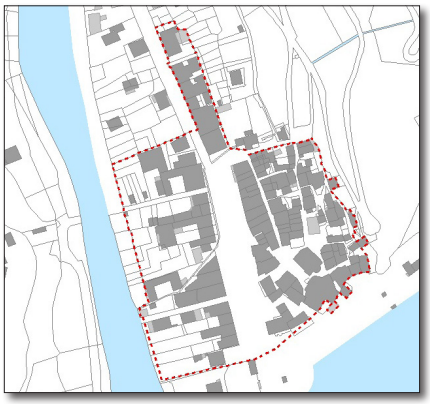
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
39	*Patrimoine architectural* Porte	Rue du Roi René Village - Maison Nicolas	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



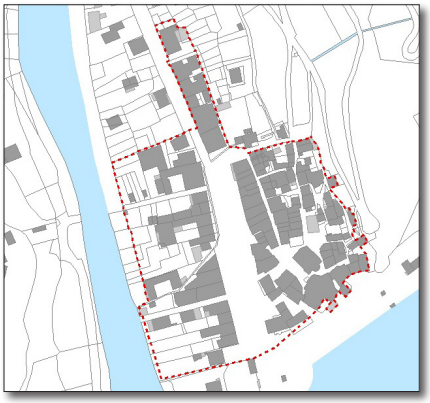
REPRÉSENTATION 2

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
40	*Patrimoine architectural* Maison avec fresque (La Poste) cour rue du Moulin	15 Rue du Roi René Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION


PHOTO AÉRIENNE


CADASTRE


REPRÉSENTATION


REPRÉSENTATION

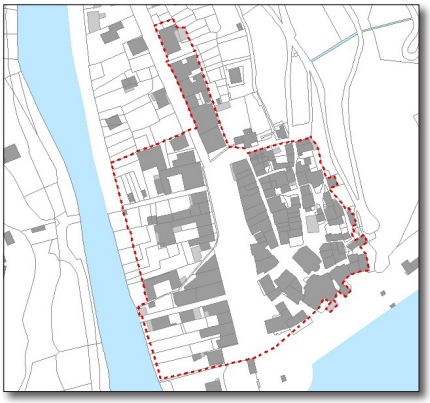
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
41	*Patrimoine architectural* Grange restaurée en maison	3 rue du Moulin Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

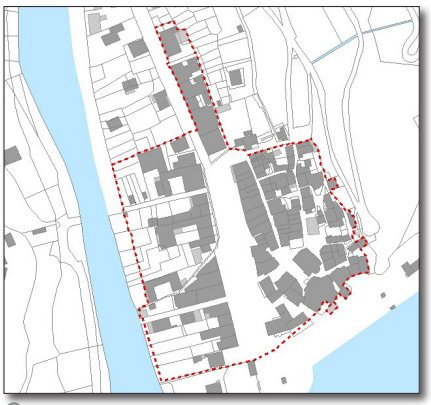
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
42	*Patrimoine architectural* Pressoir et balcon en bois	Place Pazzi Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

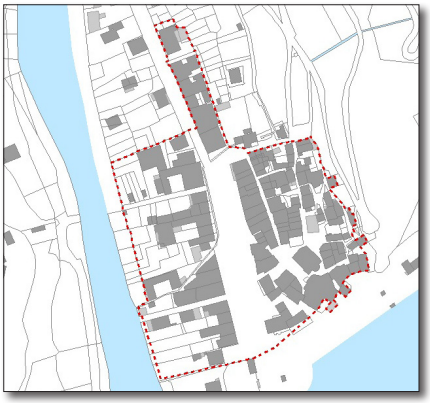
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
43	*Patrimoine architectural* Musée, Fresque	2 Place Pazzi Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

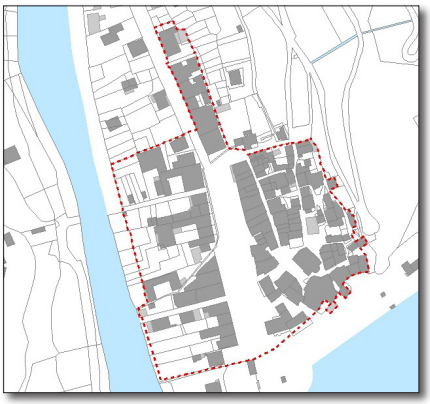
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
44	*Patrimoine architectural* Copie du Médaillon Just Durandy par Michel de Tarnowsky	18 Avenue Durandy Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

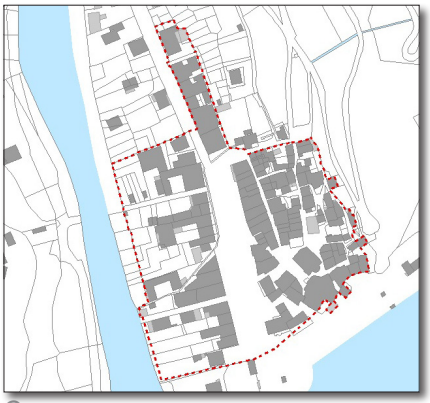
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
45	*Patrimoine architectural* Copie du buste d'Alexandre Durandy par Michel de Tarnowsky	13 Avenue Durandy Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

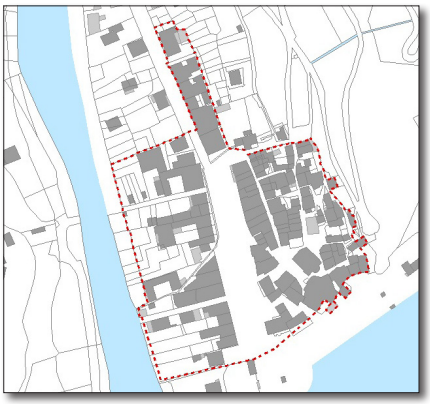
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
46	*Patrimoine architectural* Villa typique	7 Avenue Durandy Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

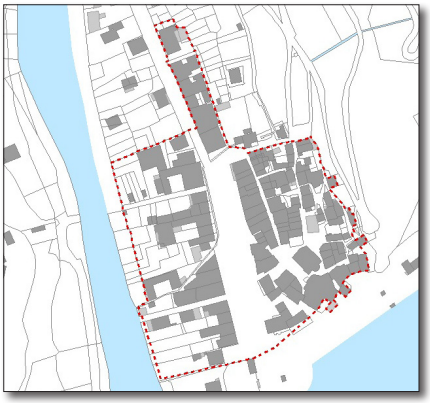
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
47	*Patrimoine architectural* Copie du buste de Napoléon par Michel de Tarnowsky	Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

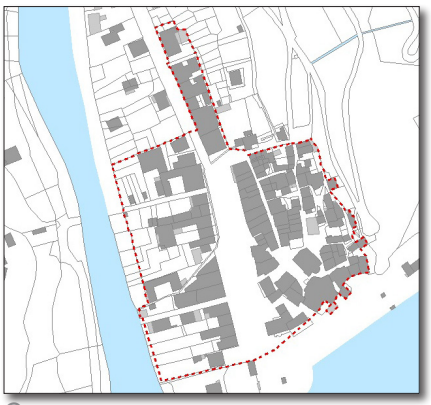
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
48	*Patrimoine architectural* Fresques & Ferronneries	29 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



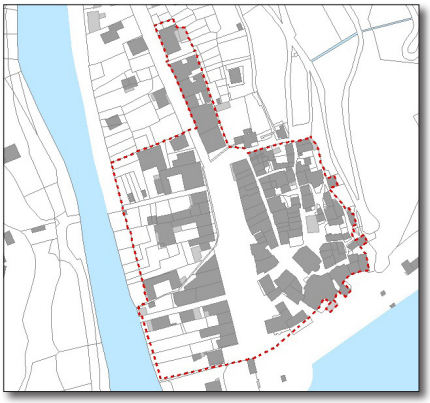
CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
49	*Patrimoine architectural* Ferronneries	5 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION

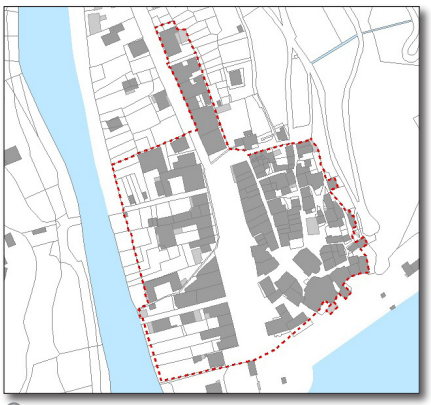

PHOTO AÉRIENNE


CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
50	*Patrimoine architectural* Ferronneries	3 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune


REPRÉSENTATION


PHOTO AÉRIENNE


CADASTRE

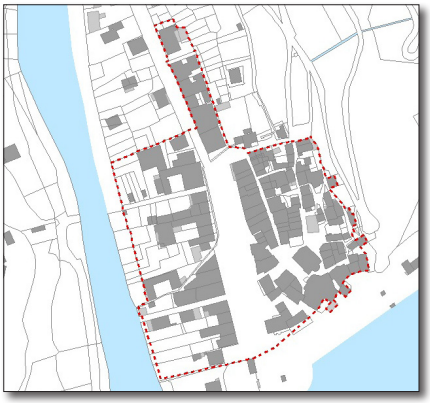
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
51	*Patrimoine architectural* Ferronneries	10 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2



REPRÉSENTATION 3

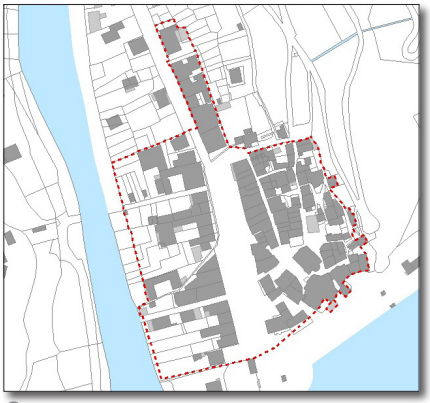
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
52	*Patrimoine architectural* Ferronneries	16 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



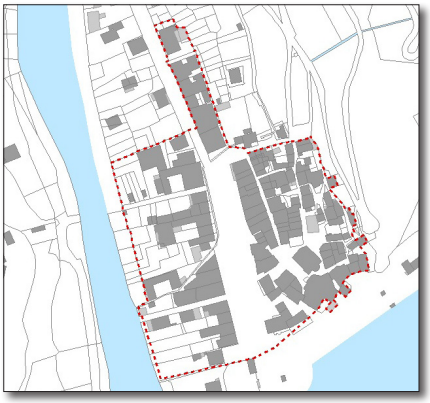
CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
53	*Patrimoine architectural* Ferronneries	26 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION


PHOTO AÉRIENNE

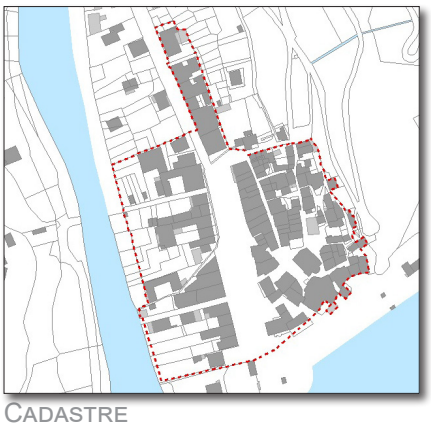

CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
54	*Patrimoine architectural* Ferronneries	14 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION


PHOTO AÉRIENNE


CADASTRE

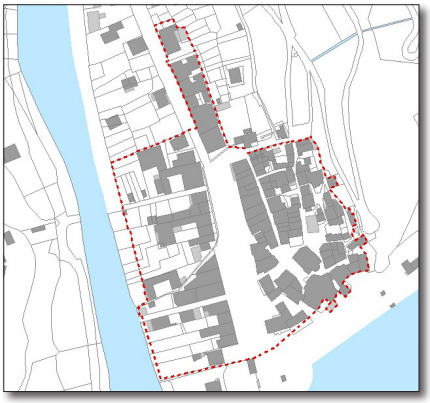
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
55	*Patrimoine architectural* Ferronneries	24 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

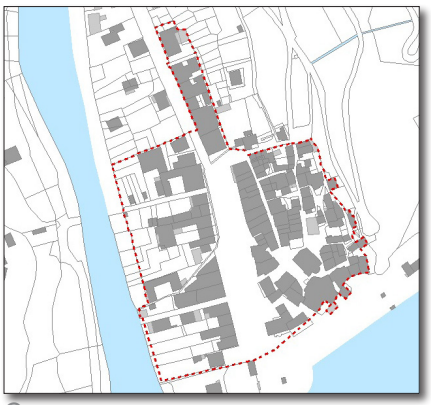
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
56	*Patrimoine architectural* Porte et encadrement de porte Ferronneries	30 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

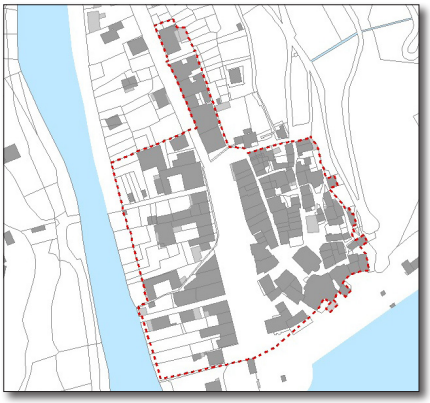
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
57	*Patrimoine architectural* Ferronneries, Porte & Devanture commerciale	28 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2



REPRÉSENTATION 3

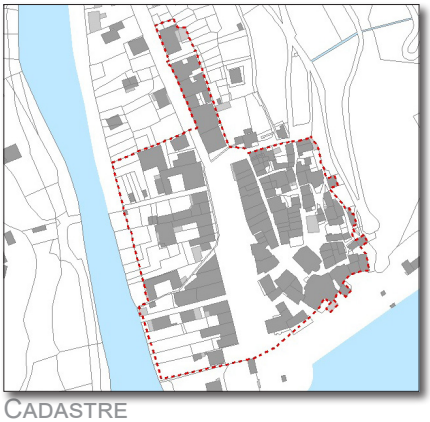
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
58	*Patrimoine architectural* Ferronneries	32 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

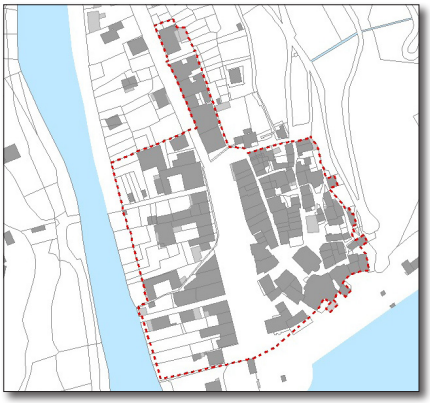
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
59	*Patrimoine architectural* Ferronneries	34 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

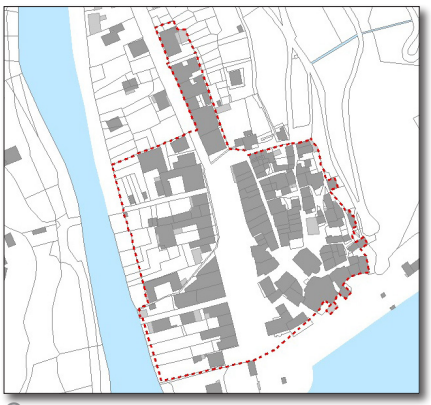
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
60	*Patrimoine architectural* Ferronneries	23 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

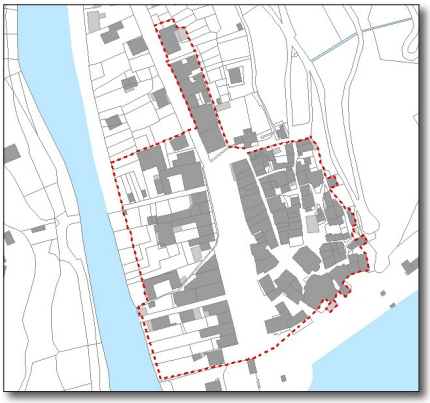
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
61	*Patrimoine architectural* Ferronneries & Fresques	19 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

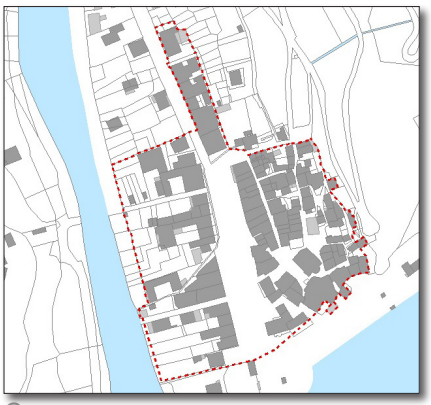
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
62	*Patrimoine architectural* Porte & encadrement de porte	17 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



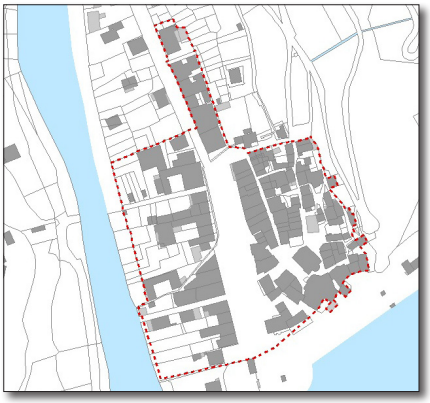
CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
63	*Patrimoine architectural* Ferronneries & Devanture commerciale	15 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1


PHOTO AÉRIENNE

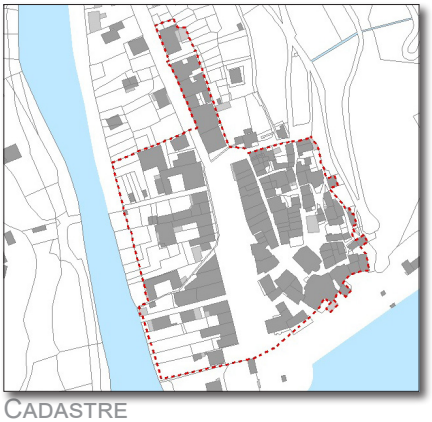

CADASTRE


REPRÉSENTATION 2

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
64	*Patrimoine architectural* Ferronneries	13 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune


REPRÉSENTATION


PHOTO AÉRIENNE


CADASTRE

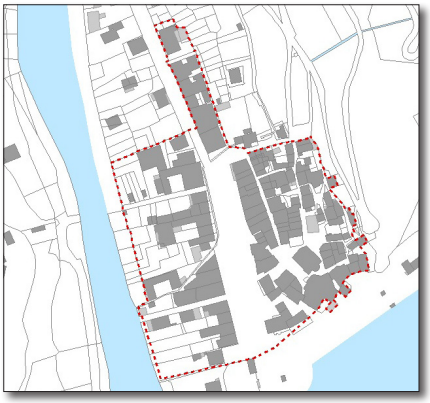
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
65	*Patrimoine architectural* Ferronneries	7 Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

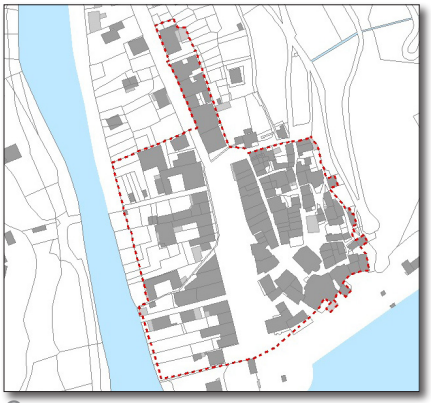
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
66	*Patrimoine architectural* Ferronneries Entrée 3 et 5 rue d'Annot	Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2

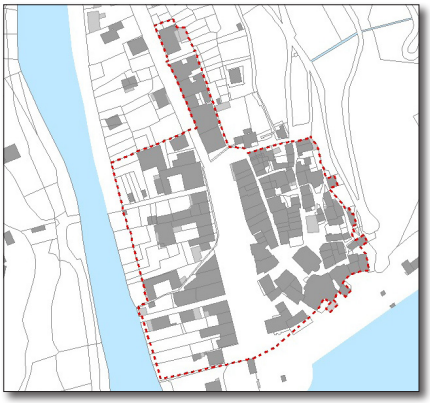
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
67	*Patrimoine architectural* Ecole, Mosaïque, Copie de l'oeuvre de Michel de Tarnowsky, Architecture typique	Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2

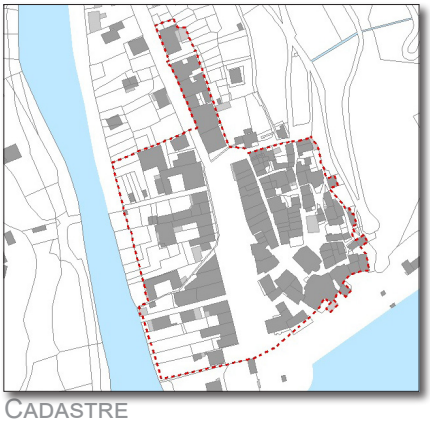
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
68	*Patrimoine architectural* Porche	Porche des Consuls Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

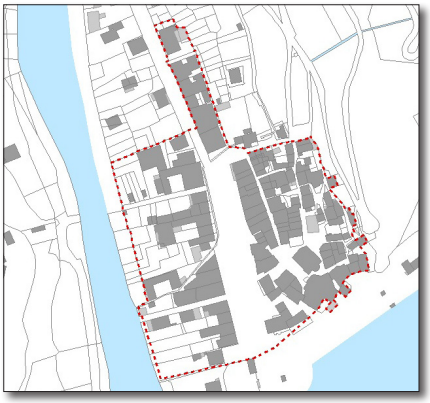
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
69	*Patrimoine architectural* Ecole, Mosaïque, Copie de l'oeuvre de Michel de Tarnowsky, Architecture typique	Place de Provence Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2

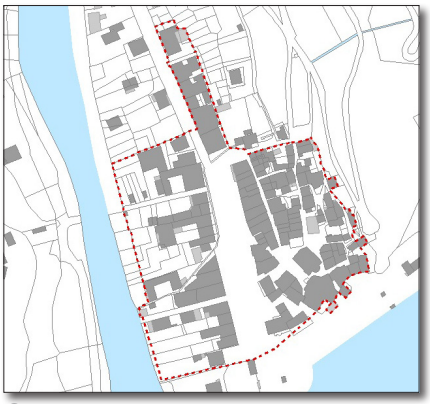
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
70	*Patrimoine architectural* Porche	Porche des Consuls Village	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
71	*Patrimoine architectural* Moulin à huile de noix à traction animale, XIXème siècle	Musée de la vie agricole Place Napoléon III à Guillaumes Parcelle AB 0366	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
72	*Patrimoine architectural* La maison, 1773 Ancienne ferme d'environ 350 m²	Hameau du Serre Parcelle B 0361	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

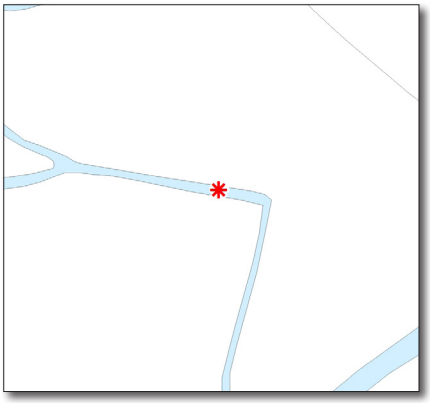
N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
73	*Patrimoine architectural* Citerne du XIX-XXème siècles	Hameau d'Amen	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE



REPRÉSENTATION 2

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
74	*Patrimoine architectural* Pont de la Mariée XXème siècle	Quartier des Roberts	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
75	*Patrimoine architectural* Stèle surmontée d'un casque de poilu	Valberg, Avenue Marcel Mouttet Parcelle AE328	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune



REPRÉSENTATION 1

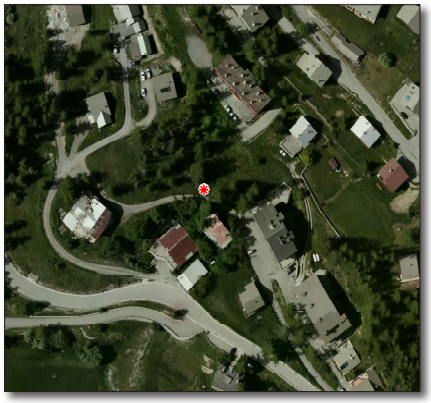


PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

COMMUNE DE GUILLAUMES

CHARTE POUR LE RAVALEMENT DES FAÇADES



Adel HASBELLAOUI Architecte - 2 bis rue Cronstadt – 06000 NICE

PREAMBULE

La Mairie de GUILLAUMES, dans sa volonté de revaloriser le patrimoine bâti et de redynamiser l'activité de son centre ancien, a souhaité se doter d'une pré-étude mettant en avant les principes d'interventions les plus adaptés au ravalement des façades et à la bonne intégration des devantures commerciales dans le bâti traditionnel.

Nous sommes conscients de l'intérêt que revêt ce patrimoine bâti et de la nécessité de l'entretenir, en procédant au ravalement de chaque immeuble. Il faut savoir que cette intervention, d'apparence banale, influe considérablement sur l'image générale du village.

Cette pré-étude est destinée aux candidats aux ravalements des façades, et a pour objectif de permettre une meilleure connaissance du bâti ancien, de ses caractéristiques et des techniques qui lui sont adaptées ; cela afin d'en conserver, lors de toute intervention, la cohérence architecturale.

Présentation de la commune

SITUATION

La commune de Guillaumes est une commune française située dans le département des Alpes-Maritimes en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ses habitants sont appelés les Guillaumois.
La commune est membre du Syndicat mixte touristique des Alpes d'Azur

Le village est construit à la confluence du Var et du Tuébi. Il est dominé par un éperon sur lequel se trouvent les ruines d'un ancien château. Une partie du domaine skiable de la station de Valberg (les pistes du Vasson et de Barzès), se trouve sur la commune de Guillaumes.

Le village constitue la porte d'entrée du val d'Entraunes et du Parc national du Mercantour.

CARACTERISTIQUES DU BATI DE GUILLAUMES

La plupart des maisons présentent un caractère rural aux lignes simples qui a été généralement conservé jusqu'à présent. Le bâti traditionnel, du centre ancien de GUILLAUMES révèle une architecture modeste laissant apparaître quelques maisons bourgeoises ou édifices civils de qualité implantés aux alentours de l'Eglise.

Les immeubles sont construits à l'alignement et en continuité sur des parcelles traversantes et de morphologie régulière. Les maisons, pour beaucoup individuelles, présentent un ou deux niveaux, en plus des combles.







La plupart ont un rez-de-chaussée ouvrant sur la rue par une porte en bois, les ouvertures sont toujours plus hautes que larges

Les enduits sont frotassés fins, revêtus de badigeon de chaux pigmenté. Il y a peu de modénature ou de décor.

Toutefois, certaines façades datant de la fin du XIXème et du début du XXème siècle sont enduites *au ciment dit* de Valentine ; ces façades sont alors teintées dans la masse, d'une teinte brune claire, et présentent une modénature imitant les appareillages de pierre : chaînes d'angles, corniche et bandeaux horizontaux filants et moulurés, appuis et encadrements de fenêtres.
A l'inverse, réparties tout autour de l'église, les parcelles au cœur du village, sont regroupées en îlots, mono-orientées et de morphologies irrégulières.

Les immeubles bâtis sur ces parcelles ont de un à quatre niveaux sur rez-de-chaussée, à deux ou trois travées de fenêtres. Ce sont souvent des immeubles de notables dont le rez-de-chaussée était consacré à une activité (commerce artisanat ...) ou à l'habitation. Ces immeubles peuvent présenter alors des façades plus ornementées, encadrements de porte en pierres de taille, ferronneries plus élaborées, ...

La façade : trait d'union entre espace privé et espace public

Sur le plan de droit, la façade est un espace privé. Sur le plan physique et spatial, la façade limite l'espace privé et l'espace public et le complète. La façade est donc un trait d'union entre domaine privé et domaine public.

Ainsi, chaque propriétaire d'immeuble est dépositaire de l'image de son village et de la qualité de son cadre de vie.

Le visage d'une rue



La façade, partie d'une maison visible sur rue, n'est jamais perçue isolément dans ce type de bâti : elle se place dans une continuité qu'est la rue.

Chaque rue est morphologiquement marquée par les contraintes du site, l'époque de construction (techniques, matériaux, système défensif et mode d'habiter), la fonction sociale ainsi que l'activité économique locale.

Etre conscient de ce qui concourt à former le caractère d'une rue, c'est éviter toute intervention inadaptée.

Le diagnostic de la façade

Le ravalement d'une façade ne se limite pas à la remise en état de son revêtement.

Si votre façade a mauvaise mine : enduit fissuré, infiltrations d'eau dans les parois, humidité et condensation, bref, si tout se dégrade, il est temps de réagir.

Mais se contenter de soigner les symptômes sans traiter les origines du problème, c'est risquer d'aggraver le mal et de limiter la durée de vie du ravalement.

Il est donc indispensable, avant tout, d'examiner précisément, avec l'aide d'un professionnel si nécessaire, l'état des différents éléments de la façade et de faire un bilan des travaux à réaliser en vérifiant les points suivants :

- La toiture et les génoises,
- Le système d'évacuation des eaux pluviales : la gouttière et sa descente,
- Les éventuelles canalisations d'eaux usées apparentes en façade (souhaitables d'être supprimées),
- Les réseaux de fils électriques qui nécessitent un déplacement pour être moins visibles,
- L'état des menuiseries : fenêtres, volets, portes à réparer ou à remplacer,
- L'état des ferronneries,
- L'état des appuis de baies qui, cassés, pourraient entraîner ultérieurement des infiltrations dans la maçonnerie et des salissures sur la façade.



Les revêtements de façades

La majeure partie des murs du centre ancien a été bâtie en maçonnerie de moellons liés au mortier de chaux naturelle et de sable, puis recouverte d'un enduit composé des mêmes éléments : chaux et sable.

Les façades des bâtiments d'habitation étaient systématiquement enduites ; pourtant on remarque, dans les rues de Guillaumes, de nombreuses façades dont les couches de finitions n'ont pas été réalisées, ou sont tombées, laissant les pierres de toutes tailles et de toutes natures apparentes.

L'enduit à trois grandes fonctions :

- **la protection** indispensable des moellons sensibles aux agressions extérieures.

- **L'étanchéité** : l'eau est l'ennemie n°1 de la maçonnerie, il faut donc limiter au maximum ses possibilités d'entrée et favoriser ses possibilités de sortie par évaporation. L'eau en faible proportion y est présente pour diverses raisons. Seule la chaux naturelle a cette double capacité d'étanchéité et de respiration, contrairement au ciment.

- **La finition de la façade** : la plus lisse possible, elle assure une bonne esthétique à la façade et la rend lavable à la pluie, contrairement aux enduits rugueux qui permettent aux saletés de s'incruster.

Sur le plan technique :

Les moellons de pierre, de surface non taillée, laissent s'infiltrer l'eau qui, en période de gel, va progressivement détériorer la pierre par éclats successifs : il est facile de se rendre compte du problème, en examinant les moellons des façades du village déjà décroûtées. De même, les pièces de bois (linteaux, abouts de poutres de planchers, ...) ne sont plus protégées par l'enduit.

Sur le plan esthétique :

Les façades "écorchées" montrent leur dessous et exposent leurs moellons, de tailles et formes diverses, souvent calés par des cassons de briques, et conduisent à réaliser des joints s'apparentant sur certaines parties, à des plaques d'enduit. Il est donc fortement conseillé, en présence de maçonnerie de moellons, d'enduire complètement la façade en respectant les caractéristiques techniques du bâti. L'emploi du ciment, matériau beaucoup plus rigide que la chaux, accepte mal les déformations et crée une barrière étanche qui empêche la nécessaire respiration de ce type de construction. Dans tous les cas, l'enduit doit présenter un aspect lissé ou frotassé finement. Les façades en enduit dit de Valentine seront, dans la mesure du possible, ravalées à l'identique, par un nettoyage soigneux avec un mortier de nature et de teinte similaire à l'existant. Lorsque l'ampleur des reprises est trop importante, elles seront alors recouvertes d'une peinture minérale de teinte approchante. La modénature pourra être marquée d'une couleur ton pierre.
Les revêtements de synthèse, tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits rustiques, même s'ils sont annoncés comme microporeux, ils sont à proscrire dans la plupart des cas. En effet, ces produits contemporains sont conçus pour des supports à faible teneur en eau (agglos, béton armé), mais sont inadaptés aux supports anciens.

- *L'enduit est en bon état :*

- nettoyer l'enduit à la brosse sèche (ne le mouiller que lorsqu'il sera propre et dépoussiéré),
- effectuer les reprises éventuelles au mortier de chaux,
- appliquer un lait de chaux pigmenté ou une peinture minérale ; cette dernière, contrairement aux peintures organiques (acryliques, piolites,...) a une meilleure compatibilité avec le support et une tenue au vieillissement supérieure.

L'emploi de ces deux techniques nécessite, sur un enduit déjà peint avec des produits organiques, l'élimination complète de toutes traces de peinture.

- *L'enduit est partiellement endommagé :*

- sonder l'ensemble de la façade au-delà de 30% de parties non adhérentes il faudra décroûter l'ensemble,
- sinon, faire purger ces parties soufflées, les réparer au mortier de chaux naturelle, puis réaliser un enduit de lissage à la chaux naturelle de finition frotassée fin sur l'ensemble,
- Application d'un badigeon pigmenté, ou d'une peinture minérale.

- *L'enduit est très abimé ou non adhèrent :*

- Décroûter l'enduit existant jusqu'à la pierre, dégarnissage des joints et dépoussiérer le support,
- Enduire au mortier de chaux en trois couches (gobetis d'accrochage, corps d'enduit et finition),
- réaliser la couche de finition la plus fine possible,
- la couleur sera obtenue soit par adjonction de sables colorés, soit par application d'un lait de chaux pigmenté de terres naturelles, passé de préférence sur l'enduit encore frais.

Les éléments de maçonnerie et décors



Les éléments de maçonnerie participent fortement au caractère des façades. La conservation des soubassements et des encadrements ou le dessin de ceux qui manquent, donnent aux façades enduites une identité ou un caractère au centre ancien. Le décor peint en trompe-l'œil prend traditionnellement le relais des éléments de maçonnerie absents, assurant ainsi une continuité typologique apparente.

ENCADREMENTS, BANDEAUX, CHAINES D'ANGLE



Lorsqu'ils sont en pierres taillées, ces éléments sont à reprendre avec les techniques adaptées aux façades en pierres de taille :

- Lavage à l'eau et brossage,
- Décapage des éventuelles peintures très dilué ou patine de chaux,
- Ragréage des parties dégradées,
- Rejointoiements réalisés à la chaux,
- Protection par application d'un lait de peinture minérale.

Pour les façades enduites qui n'en possèdent pas, ces éléments peuvent être dessinés en trompe-l'œil sur les façades :

- Dessin d'un bandeau horizontal sous génoises et de bandeaux verticaux simulant les chaînes d'angle,
- Encadrements autour des baies, soulignés par un filet sombre qui crée l'ombre, appui de baie,
- Soubassement dessiné par différence de teinte.

LES SOUBASSEMENTS

Destinés à protéger les pieds de façades, les soubassements sont généralement soit en pierres appareillées, soit définis par une surépaisseur d'enduit.
Réalisés en pierres de taille, ils subiront le même traitement que cité précédemment.

Inexistants sur des façades enduites, ils pourront être réalisés par une surépaisseur d'enduit de 2 cm, et raccordés à la façade par un chanfrein ou seulement délimités par un changement de teinte.

LES TROMPES-L'ŒIL

Afin de retrouver une esthétique sur une façade où il manquait des fenêtres le plus souvent en raison de l'impôt sur les fenêtres des années 1900, les anciens reconstituaient cette harmonie en peignant des volets en trompe-l'œil à même l'enduit.

Les ouvertures

LES PROPORTIONS

L'équilibre d'une façade doit beaucoup au contraste entre le vide des percements et le plein du mur.

Plus hautes que larges, les fenêtres s'alignent verticalement par travées et horizontalement par étages. Elles ne deviennent carrées que sous la toiture ou dans l'escalier.

Il convient de respecter cette hiérarchie à dominante verticale lors de toute intervention sur leur dimension et forme.

Il faut éviter de multiplier les types de fenêtre sur une même façade et reprendre plutôt la silhouette des modèles apparentés au style de la façade.



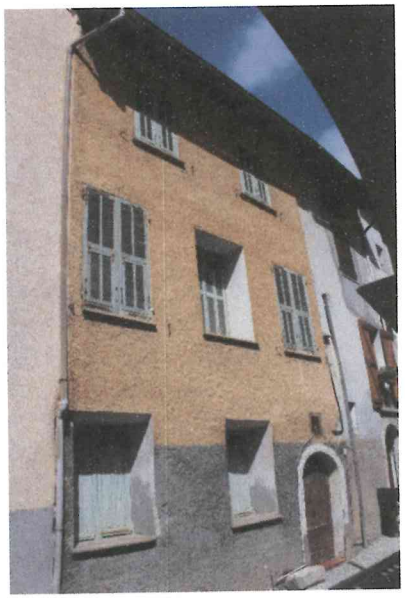
LES MENUISERIES

Les volets à lames persiennées sont les caractéristiques du bâti traditionnel.

Toutefois ils peuvent aussi être pleins ; soit à châssis et panneaux, soit à lames croisées, verticales à l'extérieur et horizontales à l'intérieur.
Dans tous les cas les volets sont toujours en bois.

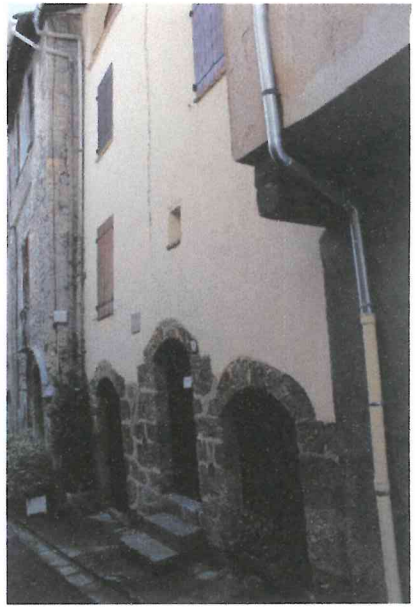
Il est préférable de réparer les volets dégradés. Les fenêtres et volets doivent toujours être peints et en aucun cas traités avec des vernis, lasures ton bois et autres huiles fongicides.







LES PORTES



La porte est symboliquement et physiquement un élément important de la façade.

Avec un encadrement réalisé en pierres, elle est, suivant l'utilisation de l'édifice, sa représentativité sociale et son époque de construction, simple et massive, ou beaucoup plus travaillée.

Il est important d'en reconstituer les parties dégradées et de les mettre en valeur avec une patine à la chaux qui les protégera.

La réparation des portes en bois permet, pour un coût inférieur au remplacement, le maintien d'une qualité esthétique évidente. Ces portes seront, suivant leur état et la qualité de leur bois, soit peintes, soit cirées.

LES GRILLES DE PROTECTION ET GARDE-CORPS



Le traitement le plus simple est souvent le mieux adapté : il est souhaitable d'utiliser des barreaudages droits et d'exclure les grilles "à l'espagnole".
Les barreaudages en bois sont complètement anachroniques sur ce type de bâti et sont à exclure.

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, il est souvent moins onéreux de donner à copier à un ferronnier, un modèle simple, plutôt qu'acheter un élément préfabriqué chez les fournisseurs de magasin de bricolage et de matériaux de construction.

LA ZINGUERIE

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être en zinc avec dauphin en fonte en pied de chute.

Le PVC, outre son caractère inesthétique, a une durée de vie largement inférieure à celle du zinc. La grêle et le soleil le fragilise.

RECAPITULATIF DES TRAITEMENTS D'OUVERTURES

- **Le percement d'ouvertures plus larges que hautes.**

- **Les pavés de verre** : utilisés dans les constructions beaucoup plus récentes, les pavés de verre ne sont pas adaptés à la typologie du bâti ancien. Il est préférable d'utiliser un châssis vitré fixe avec un barreaudage pour sécuriser.

- **Les linteaux bois laissés apparents** : destinés à porter la maçonnerie située au-dessus des ouvertures, les linteaux sont en pierres ou en bois. Comme le montre un certain nombre de linteaux mis à nu dans le village, ces pièces de bois, qui n'avaient à l'origine aucune fonction décorative, sont donc disposées en retrait par rapport à la façade et étaient destinées à être protégées par le revêtement de façade face à l'eau, le feu et les attaques d'insectes.

- **Les volets roulants en PVC ou en aluminium**

LA COULEUR

La couleur participe de façon très importante, à la perception d'une rue. Après avoir été complètement rejetée des centre-ville, à l'après-guerre, où il était alors de bon ton de se fondre dans la grisaille ambiante, la couleur retrouve sa place pour égayer nos rues.

Il est primordial de traiter chaque mise en couleur de façade au cas par cas, en tenant compte des maisons voisines, de la superficie à traiter, de son exposition et des éléments de décor existants.

L'ENDUIT

La tonalité générale du centre ancien de Guillaumes évolue dans un camaïeu allant du brun clair à l'ocre orangé, caractérisé par le nombre de façades

Les couleurs devront être différentes sur des façades mitoyennes et traduire clairement le parcellaire.

En règle générale :

- Les tons les plus soutenus sont utilisés sur des façades bien éclairées, dégagées ou de petite dimension. A l'inverse les tons les plus clairs sont utilisés sur des façades moins éclairées, étriquées ou de grande dimension.
- Les ruelles étroites gagneront à être avec des tons clairs, alors qu'une place aérée supportera davantage des coloris plus affirmés,
- Dans le cas d'enduit teinté dans la masse, la finition donnera des nuances différentes selon si elle est frotassée, lissée ou grattée.
- Les débords de toitures, génoises, tableaux et encadrements de baies seront de préférence traités en tons très clairs, voire au badigeon blanc,
- Les éléments de modénature (bandeaux, corniches, chaînes d'angle) gagneront à être contrastés par rapport au fond d'enduit, et en général, plus clairs.

LES MENUISERIES

Toujours peintes, on évitera pour les volets, le blanc et le marron ; la palette des bleus, gris et verts fournit un large éventail de couleurs variées.

LES FERRONNERIES

Il est préférable d'utiliser pour ces éléments, des couleurs plutôt sombres qui affinent le dessin de la ferronnerie et de proscrire le blanc ou les teintes trop claires.

Les équipements parasites

L'intégration du confort moderne dans le bâti ancien s'est accompagné d'une cohorte de réseau qui se sont retrouvés fixés sur la façade : électricité, téléphone, chutes d'eaux usées etc...



LE RESEAU ELECTRIQUE

Une partie du réseau électrique est encore aérien sur des consoles. Il conviendra, lors de sa modernisation, de le passer impérativement sous les débords de toiture, génoise ou corniche, éventuellement au-dessus des bandeaux filants.
La distribution verticale se fera en limite de mitoyenneté à proximité des descentes pluviales.

LE RESEAU TELEPHONIQUE

Véritable toile d'araignée, puisque à chaque ligne correspond un câble partant des boitiers de répartition, avec des pénétrations dans les immeubles par les fenêtres, il est difficile d'en corriger l'impact, d'autant plus qu'ils sont posés à moins de 6m du sol.
Il conviendra avant tout de les regrouper, éventuellement de les intégrer dans une goulotte horizontale peinte de la teinte de la façade.

LES CHUTES D'EAUX USEES

En applique sur la façade en fonction des besoins, le réseau d'eau usée est des plus disgracieux.
Lors de la réhabilitation d'un immeuble, il est impératif de passer toutes les descentes à intérieur. Les chutes de petit diamètre pourront être encastrées dans la maçonnerie du mur de façade.

LES CLIMATISEURS

L'implantation des climatiseurs en applique sur une façade sur rue doit être proscrite.
Le groupe sera installé soit sur une façade arrière sur jardin, le plus bas possible, soit dans une niche prévue à cet effet, masquée par une grille à ventelles ou derrière les garde-corps de balcons ou en toiture derrière une souche de cheminée.

LES ANTENNES

Les antennes paraboliques se retrouvent couramment posées sur la façade ou dans l'ouverture d'une fenêtre.
Il conviendra de les installer en toiture, ou même dans les combles après vérification du bon fonctionnement, et de favoriser les antennes collectives dans la copropriété afin d'en diminuer le nombre.

LES BOITES AUX LETTRES

Pour les immeubles individuels elles seront encastrées dans la maçonnerie ou bien une simple fente dans la porte d'entrée, habillée d'une platine en laiton conçue pour cet usage, pourra suffire.

Pour les immeubles collectifs, elles seront groupées en batterie soit encastrées dans une niche à l'extérieur, soit installées dans le couloir d'entrée avec une serrure de porte d'entrée compatible avec le passe du facteur.









Les devantures

Les rez-de-chaussée commerciaux font partie intégrante de l'ensemble d'une façade. Malheureusement, les devantures et avancées de commerces ont tendance à se détacher complètement de la logique de la façade.

Le rez-de-chaussée, qu'il soit ou non occupé par des commerces, doit répondre aux mêmes règles constructives et architecturales que celles des étages supérieurs.

De ce principe de base, il ressort qu'une devanture :

- Doit respecter les lignes de composition générale de la façade : les axes des percements, les alignements des linteaux ; d'une façon générale, elle ne devra pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée,

- Ne doit pas comporter des éléments qui n'appartiennent pas à la composition d'ensemble de l'immeuble : casquette maçonnée, auvent en charpente et tuiles, sourcils ou fausse génoise en tuiles etc...

Les éléments de la structure de l'immeuble en rez-de-chaussée doivent :

- Rester suffisamment apparents, notamment en limite de propriété de manière à bien marquer l'unité parcellaire,

- Présenter une unité de matériaux avec les étages,

- Être de dimension suffisante convenant aux règles de construction d'origine de l'édifice, afin de ne pas mettre à mal l'équilibre visuel du bâtiment.

DEVANTURES POSEES EN FEUILLURE

Elles respectent les ouvertures existantes sans en créer de nouvelles et s'adaptent respectueusement à l'architecture existante. La disposition en feuillure (en retrait par rapport au nu de la façade) des menuiseries et vitrages constitue la meilleure possibilité de mise en valeur des percements qui deviennent support de la devanture.

Quelques règles simples permettent d'éviter les erreurs :

-aligner l'éventuel percement à créer sur ceux des étages,

-ne pas dépasser trois largeurs de baies sans un point d'appui formant trumeau,

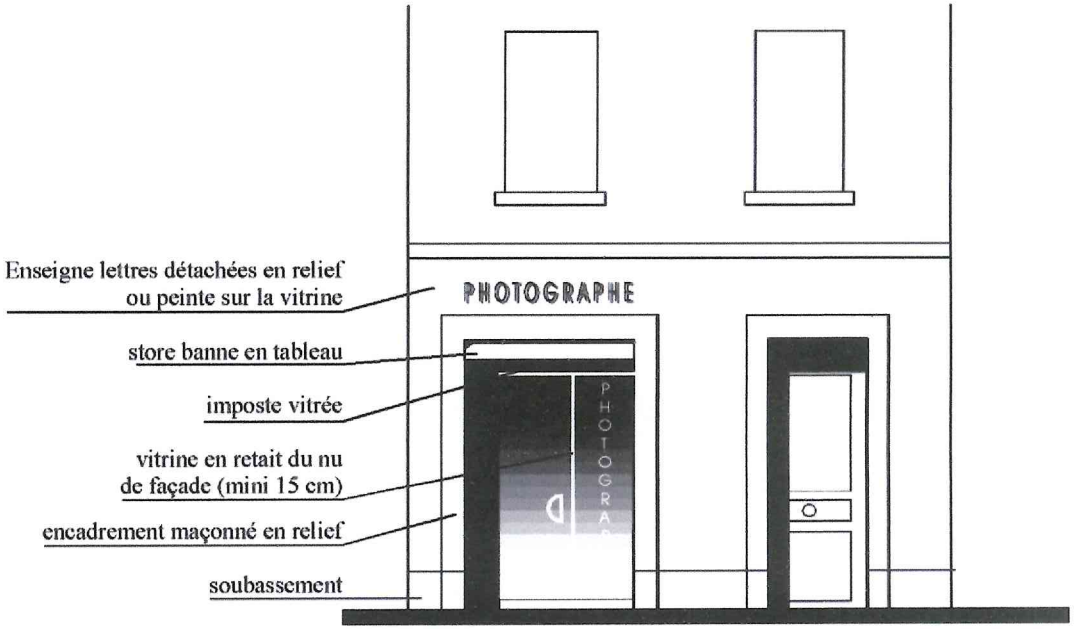
-poser les vitrines en retrait d'au moins 20 cm par rapport à la façade,

-poser les grilles de protection derrière la vitrine de manière à laisser l'ouverture dégagée,

-les matériaux recommandés sont le bois ou le métal (proscrire le PVC),

-préférer la pierre dure en seuil au carrelage,

-les teintes choisies seront en harmonie avec la façade et ses menuiseries.



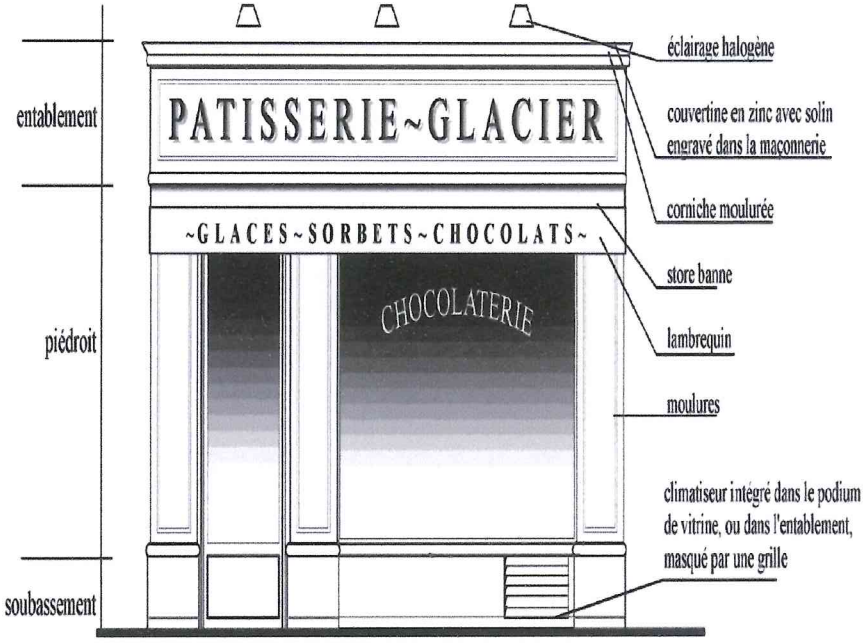
DEVANTURES POSEES EN APPLIQUE

Elle est constituée de coffrages en bois en saillie du nu de la façade. Elle peut masquer des défauts de façade, en jouant le rôle de cadre de la vitrine.

La position de la devanture doit respecter les lignes générales et les rythmes de la façade afin de ne pas créer de rupture.

Pour que la façade reste équilibrée, les éléments du rez-de-chaussée appartenant à la structure porteuse doivent rester visibles, de dimensions et de position correspondant à la ligne logique des descentes de charges exprimées par la composition de la façade.

Aucun bandeau continu ou vitrine d'un seul tenant ne doit réunir plusieurs parcelles voisines



LES ENSEIGNES



Les enseignes et les lettrages :

Les enseignes des établissements donnent l'information immédiate sur leur activité commerciale et leur raison sociale. Elles reflètent aussi un style personnel qui participe à l'animation et à l'embellissement de la rue.



Les enseignes en applique :

- L'enseigne est placée au-dessus de la vitrine.
- Les lettres de l'enseigne restent dans les proportions de l'ensemble de la façade, sans dépasser 30 cm de hauteur
- L'enseigne est constituée de lettres peintes sur enduit, de lettres métalliques découpées indépendantes et de lettres inscrites sur panneau plein.
- Pour la devanture en feuillure, l'enseigne est en lettres découpées indépendantes (pas de panneau plein rapporté), collées, peintes ou fixées sur plots. La longueur de l'enseigne ne dépasse pas celle de la vitrine du commerce
- Pour la devanture en applique, l'enseigne en bandeau est peinte directement sur le bandeau, ou réalisée en lettres découpées indépendantes. La teinte du fond de bandeau est la même que celle de la devanture.



Les enseignes en drapeau :

-L'enseigne est placée perpendiculaire à la façade à une hauteur suffisante, tout en restant dans l'emprise du rez-de-chaussée, à droite du local commercial. Elle est suspendue ou fixée par un système de potence métallique. Elle sert à repérer le commerce latéralement.

-La saillie ne doit pas dépasser 80cm par rapport au nu de la façade.

- Sa structure est en bois peint, en toile ou en métal.
- De conception libre, elle doit rester de dimension raisonnable à l'échelle de la façade de l'immeuble sans dépasser 0.40 m² (0,60 x 0,60 cm).
- Une enseigne bandeau et une enseigne en drapeau suffisent pour chaque commerce ou chaque devanture (dans le cas de magasins ouverts sur plusieurs rues).
- Le caisson enseigne lumineux est proscrit.
- Les publicités ou marques de produits intégrés aux enseignes sont interdits. Une activité commerciale qui s'opère sur plusieurs niveaux ne comporte qu'une enseigne au rez-de-chaussée
- Une activité commerciale autre que celle du rez-de-chaussée aux étages peut être signalée par une plaque discrète près de la porte d'entrée de l'immeuble
- Le vitrage peut recevoir une information complémentaire en lettres peintes ou adhésives. L'ensemble sera harmonieux et conservera la transparence du vitrage.

LES EQUIPEMENTS

Les stores et bannes :

Les stores ne sont pas des volumes à rapporter sur la devanture commerciale. Leur présence répond uniquement à un besoin de protection solaire. Ils seront droits, rétractables, sans joue latérale, insérés dans la devanture, en toile unie et mate. La structure métallique servant à tenir le store sera de la couleur la plus proche du tissu choisi. Le plastique brillant est prohibé. Les lambrequins peuvent recevoir une inscription.

L'éclairage :

L'éclairage doit être indirect et sobre. Les sources lumineuses seront discrètes pour s'intégrer au mieux au commerce. Les caissons lumineux, les guirlandes et éclairages clignotants sont proscrits. Les éclairages et enseignes néons sont à utiliser

avec modération. Un éclairage direct et spécifique sur les lettres d'enseigne et sur l'enseigne drapeau est demandé. Il est également important de bien éclairer l'intérieur de sa vitrine même après les heures de fermeture du magasin. Du matériel en zinc, en fer forgé ou d'imitation à l'ancienne peut convenir à l'extérieur des devantures traditionnelles.
Il est préférable de choisir une protection métallique à maille (grille ou rideau) qui laisse percevoir les vitrines. Les caissons de volet roulant devront être invisibles de l'extérieur, dissimulés dans la devanture ou placés à l'intérieur du magasin sans réduire la hauteur d'ouverture du magasin.

Les climatiseurs :

L'unité de climatisation ne doit pas être visible du domaine public. Son intégration en façade peut se faire dans le caisson de la devanture ou dans une niche fermée par un élément à claire-voie de type grille ou persienné à lames.

Des installations sur une cour intérieure, dans un local technique ou dans une cave sont à rechercher.

Les accessoires mobiles

Les éléments de terrasse ou d'étalage sont des éléments de distinction qui reflètent le style de l'établissement. Ils doivent être dans des matériaux de qualité harmonisés au commerce et aux lieux. Ils ne pourront recevoir d'inscriptions publicitaires.
- Les parasols seront en toile unie en harmonie avec le commerce et les lieux...
- Les tables et les chaises seront de préférence en bois, en ferronnerie ou en fibres végétales. Le plastique blanc est à proscrire. Leur teinte ne sera pas vive.
- Les panneaux de présentation des produits et des menus seront mobiles ou fixes : ardoise sur pied, coffret-vitrine en bois peint ou en ferronnerie, lettres inscrites sur panneau translucide type plexiglas ou verre monté sur plots ou sur panneau démontable.

Les couleurs et matériaux des devantures

Il faut rester sobre dans le choix des couleurs et des matériaux à utiliser pour la devanture commerciale de son magasin. Un rapport de trois couleurs maximum est conseillé. Une mise en couleur du commerce harmonisée au reste de l'immeuble notamment avec les menuiseries (volets) augmente l'impact du magasin. Les teintes pourront être choisies dans une palette communale.
Pour une devanture traditionnelle il est toujours préférable d'utiliser des matériaux traditionnels de l'architecture locale (bois peint, enduit et pierre).
L'emploi de matériaux plus contemporains (acier, aluminium…) sera soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

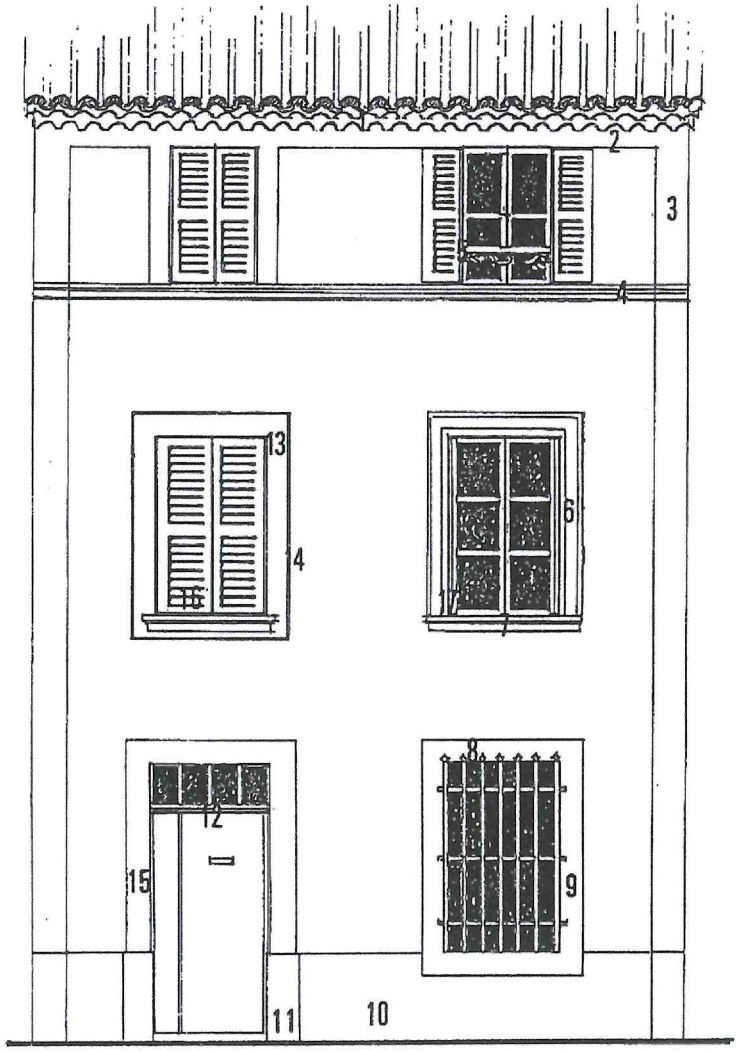
Les seuils

Les seuils sont la liaison entre l'espace public et l'espace privé du commerce. Il faut donc éviter des matériaux faisant référence à un revêtement de sol intérieur et prévoir un matériau de sol simple ou un matériau naturel, discret, d'aspect mat, en harmonie avec celui de l'espace public.

L'accessibilité des commerces

A partir du 1er janvier 2015, tout ou une partie des établissements recevant du public devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite (décret du 21 mars 2007).
A minima, la porte d'entrée devra avoir une largeur de passage de 90 cm sans seuil avec une rampe d'accès.

Le langage de façade



1 - Génoises
2 - bandeau sous génoise
3 - Bandeau vertical ou chaîne d'angle
4 - Bandeau mouluré horizontal
5 - Garde-corps
6 - Encadrement de baie mouluré
7 - Appui de baie mouluré
8 - Barreaudage
9 - Encadrement de baie en pierres
10 - Soubassement
11 - Sabot
12 - Imposte
13 - Encadrement de baie en trompe l'oeil
14 - Filet
15 - Jambage
16 - Volet battant persienné
17 - Volet brisé

Le ravalement : mode d'emploi

LES FORMALITES ADMINISTRATIVES

- **La déclaration préalable :**

Tout ravalement doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie. Le dossier à constituer à cet effet est très simple :

- remplir un imprimé "Déclaration préalable", rubrique 1,2,3,5 et 8, à retirer en Mairie) ou à télécharger sur internet : (https://www.service-public.fr)
- joindre les pièces suivantes : plan de situation de l'immeuble (extrait cadastral), photographie de l'immeuble, notice explicative précisant les travaux envisagés avec un échantillon des couleurs choisies pour l'enduit, les menuiseries et autres éléments de la façade.

Délai d'instruction : 2 mois car l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis.

- **L'autorisation d'occupation de voirie :**

Pour la pose de l'échafaudage (la plupart du temps, l'entreprise devant réaliser les travaux se charge de cette démarche).

Alpes d'azur

Pays Vallées d'Azur Mercantour

2017

Opération façades Alpes d'Azur : Charte et recommandations à destination des entreprises du territoire



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Table des matières

I. DIAGNOSTIC DE L'ETAT DU BATI ET DES TRAVAUX A ENTREPRENDRE 2

II. PRINCIPE D'UNE BONNE RESTAURATION 2

III. LIANTS SPECIFIQUES AUX TRAVAUX DE RESTAURATION DU BATI ANCIEN 3

IV. CHOIX DES LIANTS ET DESTINATION DES MORTIERS 3

A. Soubassement et fondation du mur de façade 3

B. Mur de façade 3

V. TRAVAUX D'ENDUIT - COMPOSITIONS - EXECUTIONS DES COUCHES 4

A. Gobetis 4

B. Corps d'enduit ou renformis 5

C. Enduits de finition ou parement ou couche décorative 6

VI. REFECTIONS D'ENDUITS A LA CHAUX 7

A. Recharge d'angles et d'arêtes des pierres apparentes au mortier de chaux naturelle 7

B. Reprise partielle de l'enduit conserve aux mortiers de chaux, de ciment ou de batard chaux-ciment 8

C. Cas d'un enduit réalisé sur grillage 8

ANNEXE : 11

I. DIAGNOSTIC DE L'ETAT DU BATI ET DES TRAVAUX A ENTREPRENDRE

L'examen préalable et méticuleux de la façade à traiter permettra d'en relever les désordres et altérations afin d'en rechercher les causes et d'y remédier par des travaux appropriés.

Selon l'état de vétusté de la façade, les travaux pourront être limités à la remise en état du parement par un ravalement des enduits de finition, de la pierre apparente, des peintures ou des badigeons.

En cas de détériorations plus graves, ces travaux pourront comprendre la révision ou la réfection de la toiture, des chenaux et descentes d'eaux pluviales, le drainage du soubassement de la construction, des reprises de maçonneries et d'enduits du mur de fondation, pour remédier aux remontées éventuelles d'humidité pouvant provenir de fuites des réseaux publics d'eau et d'assainissement.

La remise en état de la façade pourra comporter également des reprises de maçonnerie, le regarnissage de joints, le gobetis d'accrochage, le renformis ou corps d'enduit, car l'enduit de finition, de même que les peintures ou badigeons ne pourront être exécutés que sur support définitivement sain.

II. PRINCIPE D'UNE BONNE RESTAURATION

On fera appel, autant que possible, aux mêmes matériaux que ceux utilisés lors de la construction de l'ouvrage à rénover, et cela tant au point de vue esthétique que technique. Les mortiers de liaison pour reprises de maçonneries, les mortiers de renformis, devront avoir une résistance mécanique inférieure à celle des matériaux constitutifs de l'ouvrage à restaurer. L'enduit de finition devra également avoir, selon son épaisseur, une résistance inférieure à celle du renformis sous-jacent.

GENERALITES SUR L'ELABORATION DES MORTIERS

"Les dosages en Chaux (ou de liants) doivent être adaptés aux travaux à entreprendre, et ajustés avec le sable utilisé".

C'est pourquoi, ce guide ne donnera qu'un dosage moyen indicatif pour réaliser les différents mortiers à destination des différents travaux à exécuter dans la restauration des façades en tenant compte de la nature de la maçonnerie à traiter ("liants et matériaux"). Il appartiendra à l'artisan maçon de procéder à un essai préalable à l'aide des sables disponibles et des liants adaptés et prescrits pour régler le dosage des différents composants en partant de cette formule type afin d'avoir la meilleure maniabilité de son mortier pour une mise en place sans difficulté.

III. LIANTS SPECIFIQUES AUX TRAVAUX DE RESTAURATION DU BATI ANCIEN

Pour tous les travaux de restauration ci-dessus énumérés, prescripteurs et utilisateurs disposent aujourd'hui des liants ou produits suivants :

1. Chaux hydraulique naturelle Pure
2. Mortiers décoratifs prêts à l'emploi : type "restauration" pour enduits de finition dans une gamme de coloris suffisamment large
3. Liants formulés
4. Mortier de réparation de pierres

IV. CHOIX DES LIANTS ET DESTINATION DES MORTIERS

C'est la nature (liants et matériaux constitutifs de l'ouvrage à restaurer) et l'état de santé (pathologie) de la maçonnerie qui détermineront le choix du prescripteur quant au liant ou au mélange de liants à utiliser pour réaliser les divers mortiers destinés aux différents travaux à exécuter.

A. Soubassement et fondation du mur de façade

Cas de maçonnerie à la chaux :

Le soubassement et les fondations du mur de façade font apparaître des altérations de nature chimique dues au contact permanent et incoercible d'eaux agressives : utiliser la chaux hydraulique naturelle, avec possibilité de bâtarder à proportion de 3/1 avec un ciment courant ou du ciment prompt naturel.

Cas de maçonnerie au ciment ou au bâtard chaux-ciment :

Les mortiers de reprises seront exécutés au ciment courant, ou au bâtard 50/50 de ciment courant et de chaux pure.

B. Mur de façade

La restauration partielle ou totale du mur de façade devra en respecter la structure originelle chaque fois que cela sera techniquement et financièrement possible. Le décor d'architecture, partie intégrante du mur, sera lui aussi sauvegardé.

Pierres apparentes :

Linteaux et encadrements des percements corniches bandeaux : les pierres apparentes chimiquement altérées ou mécaniquement délabrées devront être remplacées ou intégrées en partie par des pierres de même nature ou aussi proche que possible et d'aspect identique.

Les écornures et épaufrures seront reprises à l'aide de mortier de chaux pure et de sable dont la nature, la couleur et la texture seront identiques ou tout au moins très proches de celles de la pierre à restaurer ou à l'aide des mortiers de réparation de pierres. Un badigeon de chaux léger et teinté à la demande harmonisera si nécessaire l'aspect du parement de pierre ainsi restauré.

Murs et parties de murs en maçonnerie traditionnelle : enduits aux mortiers de chaux de ciment.

1. Réfection partielle de l'enduit :

Quelle que soit sa composition, l'enduit en place pourra être conservé, s'il est sain et s'il adhère bien au support sous-jacent lui-même en bon état, et si les reprises à y exécuter ne représentent au total qu'une surface limitée (1/5 maximum) de l'ensemble de l'enduit. Si nécessaire, une peinture appropriée ou un badigeon de chaux colorée ou non apportera couleur et homogénéité à l'enduit conservé.

2. Réfection totale de l'enduit :

Faire tomber, par un piquetage soigné, l'enduit encore en place de même que le mortier de jointoiement friable ou pulvérulent qui n'adhère plus aux pierres, moellons ou briques de la maçonnerie (profondeur de curage des joints : 1 à 3 cm).

3. Restauration du support :

Remplacer les pierres ou briques chimiquement altérées par des matériaux identiques sains et de taille comparable en les maçonnant à l'aide d'un mortier de CHAUX ou un mélange CHAUX / ciment, de composition identique à celui du corps d'enduit.

On peut utiliser également des agglomérés pour reconstituer une partie du mur de la façade si besoin est ou pour obturer une ouverture qui doit l'être ; dans ce cas, il y aura lieu de hourder avec un mortier aux caractéristiques proches de celui de la maçonnerie du mur d'origine.

4. Regarnissage des joints :

Le bourrage des joints dégarnis se fera au dosage du mortier de corps d'enduit.

V. TRAVAUX D'ENDUIT - COMPOSITIONS - EXECUTIONS DES COUCHES

A. Gobetis

15 jours minimum après l'exécution des dernières reprises au mortier correspondant à la nature du support ainsi restauré, dépoussiérer l'ensemble du mur soit à l'air comprimé, soit à la brosse en chiendent, et abreuver la surface à enduire qui doit être humide et non ruisselante au moment de l'application du gobetis, première couche de l'enduit qui doit permettre un bon accrochage de celui-ci sur le support.

Composition du gobetis :

1. Sur maçonnerie à la chaux :

Il sera composé d'un seau de CHAUX pour deux seaux de sable cru, propre et grenu (0.25 à 3 mm).

2. Maçonnerie ciment ou chaux/ciment :

Le gobetis sera composé d'un seau de ciment courant pour deux seaux et demi de sable cru, propre et grenu (0,25 à 3 mm) ou d'un demi-seau de ciment courant et d'un demi-seau de CHAUX HYDRAULIQUE NATURELLE pour deux seaux de sable cru, propre ou grenu (0,25 à 3 mm).

Exécution du gobetis :

Le gobetis qui doit avoir une consistance de crème liquide ou de "soupe" sera projeté vigoureusement à la main ou à la machine sur l'ensemble de la surface à enduire pour la masquer uniformément et sans surcharge ; il ne subira aucun surfaçage.

B. Corps d'enduit ou renformis

48 Heures minimum après le gobetis, dans des conditions atmosphériques clémentes (température supérieure ou égale à + 8°C et inférieure à + 30 °C, temps sec et faiblement ventilé) ou délai prolongé en cas de mauvais temps, on pourra exécuter cette deuxième couche appelée corps d'enduit ou renformis, après avoir ré-humidifié le gobetis qui ne doit pas être ruisselant.

Composition des mortiers du corps d'enduit, de liaison et de rejointoiement :

1. Cas de maçonneries hourdées à la chaux :

Mortier à la chaux composé d'un volume de chaux pour deux volumes et demi de sable comme ci-dessus, soit quatre seaux de chaux pour dix seaux de sable 0/3.

2. Cas de maçonneries hourdées au ciment ou au bâtard chaux-ciment :

Mortier composé d'1 seau de ciment courant + 4 seaux de chaux.

Exécution des mortiers du corps d'enduit, de liaison et de rejointoiement :

Le mortier du corps d'enduit, quel que soit sa composition, aura une consistance plastique, tel que le mortier pris et serré dans la main se mette facilement en boule en laissant suinter l'eau légèrement. Il sera le même pour lier les matériaux de reprise de la maçonnerie (pierres, moellons, briques ou agglomérés) de même que pour le regarnissage des joints.

Le mortier du corps d'enduit sera appliqué sur le support gobetis ré-humidifié en 1 ou 2 passes selon le mode d'application. L'épaisseur devra être la plus régulière possible

de l'ordre de 1,5 cm à 3 cm. Cette couche sera serrée à la taloche et sa surface laissée rugueuse pour accrocher l'enduit de finition. Dans la mesure du possible, les mortiers de chaux hydraulique naturelle ne seront utilisés qu'un quart d'heure à une demi-heure après gâchage, ce qui permettra une meilleure tenue du mortier sur le support et diminuera la fissuration après serrage à la taloche.

Dans le cas d'épaisseurs supérieures à 3 cm, la pose d'un grillage galvanisé sera nécessaire. Celui-ci devra être fixé mécaniquement à la paroi avec 5 points d'ancrage au mètre carré ; les bandes de grillage devront avoir un recouvrement d'au moins 10 cm. Des renforts devront être placés en diagonale dans les coins, au niveau des ouvertures. Les surfaces maximums enduites ne devront pas dépasser 20 m^2.

Dans le cas contraire, des joints de fractionnement devront être posés dans toute l'épaisseur de l'enduit (finition comprise).

C. Enduits de finition ou parement ou couche décorative

Quelle que soit la nature de la maçonnerie constitutive du mur de la façade, c'est celle de la deuxième couche, corps d'enduit ou renformis qui déterminera le choix du liant ou du mélange de liants qui servira à composer le mortier de la troisième et dernière couche, appelé enduit de finition, de parement ou encore couche décorative.

Types de finitions :

L'épaisseur de la couche de finition dépendra du type de finition, structure de la peau de l'enduit de parement souhaité.

- Si l'on souhaite un enduit de finition frotassée fin à la frotasse en bois, talochée ou lissée, le mortier sera composé de sable fin 0,1 à 2 mm ou tamisé au crible fin 0,1 à 1 mm ou même de recoupe de pierre tendre. Dans ce cas, la couche aura une épaisseur très peu significative de 5 mm maximum finie. Ce sable pourra être coloré naturellement ou par des pigments minéraux ocres ou d'oxydes. En général, ces enduits frottassés fins, lissés ou talochés sont destinés à recevoir un badigeon de chaux.

- Si l'on souhaite un enduit de finition coupé au chant de truelle, on utilisera un sable de 0,1 à 2,5 mm coloré naturellement ou à l'aide de pigments minéraux ou oxydes métalliques. La couche de l'enduit de finition aura de 8 à 10 mm d'épaisseur ; l'enduit sera coupé au chant de truelle 6 à 12 heures après son application.

- Pour réaliser un enduit gratté au gratton ou à la planche à clous, on utilisera un sable de 0,1 à 4 mm. L'épaisseur de l'enduit fini sera de 5 à 8 mm, le grattage faisant perdre 5 mm de matière. Le grattage s'opère 4 à 15 heures après l'application de l'enduit en fonction des conditions climatiques.

Composition du mortier de finition :

1. Sur corps d'enduit à la chaux hydraulique naturelle pure :

Mortier à la CHAUX PURE BLANCHE, ou à la CHAUX COLOREE composé de 2,5 à 4 seaux de chaux pour 10 seaux de sable.

Epaisseur de la couche, granulométrie du sable et dosage seront fonction de l'un des trois types de finitions décrits plus haut.

2. Sur corps d'enduit au ciment ou bâtard chaux-ciment :

Mortier à la CHAUX PURE BLANCHE, ou à la CHAUX COLOREE composé de 2,5 à 4 seaux pour 10 seaux de sable. Epaisseur de la couche, granulométrie du sable et dosage seront fonction de l'un des trois types de finition décrits plus haut.

Exécution des enduits de finition :

Ces enduits seront appliqués sur corps d'enduit ou renformis exécutés depuis au moins 7 jours suivant la nature de ce dernier, dans des conditions atmosphériques normales. Le support devra être convenablement humidifié, mais non ruisselant lors de l'exécution de l'enduit de finition.

N.B. Tous les enduits de finition devront être protégés de la pluie battante, du vent violent et du soleil durant les 5 ou 6 jours qui suivent leur exécution par des bâches ou des filets coupe-vent et, en cas de vent sec, par pulvérisation modérée d'eau propre en surface.

VI. REFECTIONS D'ENDUITS A LA CHAUX

A. Recharge d'angles et d'arêtes des pierres apparentes au mortier de chaux naturelle

Brosser la cassure avec une brosse en chiendent dure, humecter la cassure. Préparer une barbotine de ciment en délayant à consistance crémeuse du ciment dans de l'eau propre et potable.

A l'aide d'un pinceau brosse en pure soie, fouetter une couche de cette barbotine sur la cassure humide, mais non ruisselante. Trois ou quatre heures après cette opération, recharger l'angle ou la cassure avec un mortier composé d'un volume de CHAUX PURE BLANCHE pour deux volumes de sable de nature, de granulométrie et de couleur proches de la nature, de la couleur et du grain de la pierre à restaurer que l'on aura préparé 4 à 5 heures auparavant et que l'on regâchera au moment de son application avec de l'eau éventuellement nécessaire pour rendre ce mortier plastique au moment de son emploi (mortier rebattu). L'excès de mortier sera enlevé 24 heures après avec le chant de la truelle ou avec une spatule métallique appropriée et l'on poncera, s'il le faut, la surface de la reprise et de la pierre contiguë à la brique de Carborundum.

B. Reprise partielle de l'enduit conserve aux mortiers de chaux, de ciment ou de batard chaux-ciment

Enduit à la chaux :

Après avoir brossé et humidifié l'ensemble de la façade enduite, y compris les zones où l'enduit manquant est à reconstituer, fouetter une barbotine de CHAUX PURE (mélange à consistance crémeuse de chaux et d'eau claire et potable) à l'aide d'un pinceau-brosse en pure soie. Cinq à six heures après cette opération, appliquer et serrer à la taloche un mortier composé d'un volume de CHAUX PURE et de trois volumes de sable, le plus proche possible au point de vue nature, granulométrie et couleur de celui utilisé pour le mortier d'enduit encore en place. Ce mortier de reprise ne sera appliqué que 3 ou 4 heures après son élaboration et sera regâché avant emploi en y rajoutant l'eau nécessaire pour lui donner la plasticité idéale pour remplir la zone d'enduit manquant. Vingt-quatre heures après le serrage de cet enduit de reprise, structurer sa surface pour lui donner la même peau que celle de l'enduit conservé, c'est à dire en le coupant au chant de la truelle, s'il s'agit d'un enduit de ce type, en le frotassant fin ou le lissant s'il s'agit d'un enduit frottasé fin ou lissé, en grattant la reprise s'il s'agit d'un enduit gratté, etc.

Enduit au ciment ou au bâtard chaux-ciment :

Brosser et humidifier l'ensemble de l'enduit, y compris les zones manquantes. Fouetter une barbotine de ciment courant là où l'enduit est à reconstituer. Deux ou trois heures après l'exécution de cette opération, appliquer et serrer à la taloche dans les zones de reprises un mortier constitué d'un volume de ciment pour deux volumes de CHAUX PURE BLANCHE mélangés à dix volumes de sable de granulométrie voisine de celle du sable composant l'enduit encore en place. Dans l'heure qui suit, structurer la surface de la reprise pour lui donner la peau de l'enduit conservé : couper, gratter, frottasser ou poncer selon le cas.

N.B. Sur ces enduits a), b) ainsi restaurés, pour uniformiser l'aspect et surtout la teinte, on peut appliquer après séchage complet des zones de reprises un badigeon de chaux coloré.

C. Cas d'un enduit réalisé sur grillage

Badigeons à la chaux :

Le badigeon à la chaux permet de réaliser des décors soignés sur les façades à réhabiliter. Il laisse respirer les fonds sur lesquels il est appliqué. Il ne retient pas les poussières et les salissures. De plus, le badigeon protège la pierre ; appliqué en aquarelle, il laisse apparaître les matériaux de support et avive les pigments colorés que l'on peut y ajouter. Il redonne à chaque édifice sa beauté originelle.

Badigeons sur enduit conservé :

Effectuer les reprises en recherchant la finition la plus proche de celle de l'enduit en place, comme déjà dit plus haut, et attendre 21 jours minimum avant

d'entreprendre le badigeon. L'ensemble de l'enduit ancien aura été préalablement brossé et lavé et arrosé à grande eau la veille de l'application du badigeon.

Badigeon sur enduit refait totalement :

Laisser sécher l'enduit pendant 21 jours minimum et l'arroser à grande eau la veille de l'application de la première couche de badigeon.

N.B. : Le badigeon ne tient pas sur la peinture ni sur les enduits contenant des imperméabilisants.

1. Préparation du badigeon :

Le dosage, selon la transparence souhaitée, variera de 1 volume de chaux pour 2 volumes d'eau pour les badigeons classiques à 1 volume de chaux pour 6 volumes d'eau pour l'eau forte.

2. Colorants :

Pigments minéraux terres et ocres naturels ou oxydes métalliques type BAYER. Le poids des charges colorantes, pour un badigeon (1 volume de chaux pour 2 à 3 volumes d'eau), ne doit pas dépasser 10% du poids de la poudre de chaux pour les oxydes, et 25% pour les terres et ocres. Le poids de charges colorantes pourra être doublé dans le cas d'une eau forte (1 volume de chaux pour 4 à 6 volumes d'eau).

3. Adjuvants :

Ajouter de l'ACROFIX dans le badigeon pour toutes les couches extérieures, 10% du poids par rapport à l'eau.

4. Mélange des composants :

Mélanger, dans un récipient adapté, dans l'ordre : l'eau, l'ACROFIX, la chaux, les colorants (préalablement mis en pâte). Brasser le tout avec un agitateur électrique. Avant chaque puisage, brasser de nouveau le mélange. Remuer également très souvent le badigeon dans le seau et ne pas réutiliser le fond du seau. L'application doit se faire en 2 ou 3 couches. La première couche peut être appliquée sans coloration pour uniformiser le fond.

5. Préparation de la teinte :

Le badigeon mouillé paraissant beaucoup plus foncé que le badigeon sec, et mettant plusieurs jours à sécher sur une façade, pour juger de la convenance de la couleur préparée, faire un essai sur élément béton cellulaire qui permet de juger de la teinte 10 à 15 minutes après l'essai et de modifier éventuellement la couleur de la préparation.

6. Application du badigeon :

Utiliser une grosse brosse souple en soie naturelle et un gros pinceau rond pour les détails et les rechampis. Pas de rouleau pour un bon travail. Passer la brosse verticalement sur le mur sans insister au même endroit pour ne pas créer de surcharge et de taches. S'il y a un manque apparent, il sera rattrapé à la couche

suivante. L'application doit se faire en 2 ou 3 couches. La première couche peut être appliquée sans coloration pour uniformiser le fond.

ANNEXE :

Agrégat : sable, en général siliceux. Les pigments naturels (oxydes de fer, notamment) contenus dans le sable, donnent une coloration recherchée aux mortiers et enduits. Le choix de la granulométrie, de 5mm à plus, est important pour la texture des mortiers et enduits. De nombreux agrégats anciens sont composés de fragments de roches concassés, aux formes anguleuses, ou roulés de forme ronde.

Algicide : produit de destruction des algues.

Appareil : maçonnerie formée d'éléments taillés et posés pour occuper une place déterminée. L'appareil peut être mixte, formé de brique et de pierre, de brique et de silex, etc. L'appareil est dit en panneresses et boutisses (voir définitions) pour la pose traditionnelle de la brique.

Arase : correspond à la partie supérieure d'un mur, d'une semelle de fondation. Elle permet de rectifier l'horizontalité de l'assise supérieure d'un mur (on dit «araser un mur»). L'arase étanche est, dans les constructions récentes, l'élément situé à la partie haute d'une maçonnerie enterrée, pour créer une coupure capillaire (éviter l'ascension de l'eau).

Arêtier : en charpenterie : pièce de charpente inclinée, placée à l'intersection de deux pans de toiture.

Couverture : éléments de couverture recouvrant l'arêtier de charpente.

Assise : rang de pierre ou de brique, posé horizontalement, pour construire un mur.

Badigeon : dilution de chaux aérienne (lait de chaux) et éventuels pigments pour le teinter. Sert à protéger et/ou mettre en valeur un mur en pierre, en enduit, ou une modénature.

Bardélis : ouvrage spécial en ardoise ou terre cuite destiné à réaliser la rive du toit côté opposé aux vents dominants. Raccord haut de pignon et rampant réalisé par scellement d'une tuile ou d'une ardoise dans le mur.

Barlotière : pièce métallique principale de l'ossature d'une verrière, scellée dans la maçonnerie. Elle divise la verrière en panneaux. Voir aussi feuillard, panneton, clavette, vergette, qui sont les termes d'un assemblage spécifique.

Beurrer un joint (serrer) : bien remplir un joint de mortier, sans retrait, à ras du parement.

Badigeon : Un badigeon de chaux est un mélange d'eau, de chaux et de pigments. On parle également de peinture à la chaux, de peinture minérale Parfois coloré, parfois blanc, épais ou transparent, appliqué sur des supports d'enduits le badigeon présente de bonnes qualités esthétiques.

La chaux : est un corps chimique minéral, l'oxyde de calcium de formule brute CaO. Il s'agit d'une espèce minérale naturelle rare, isométrique de maille cubique,

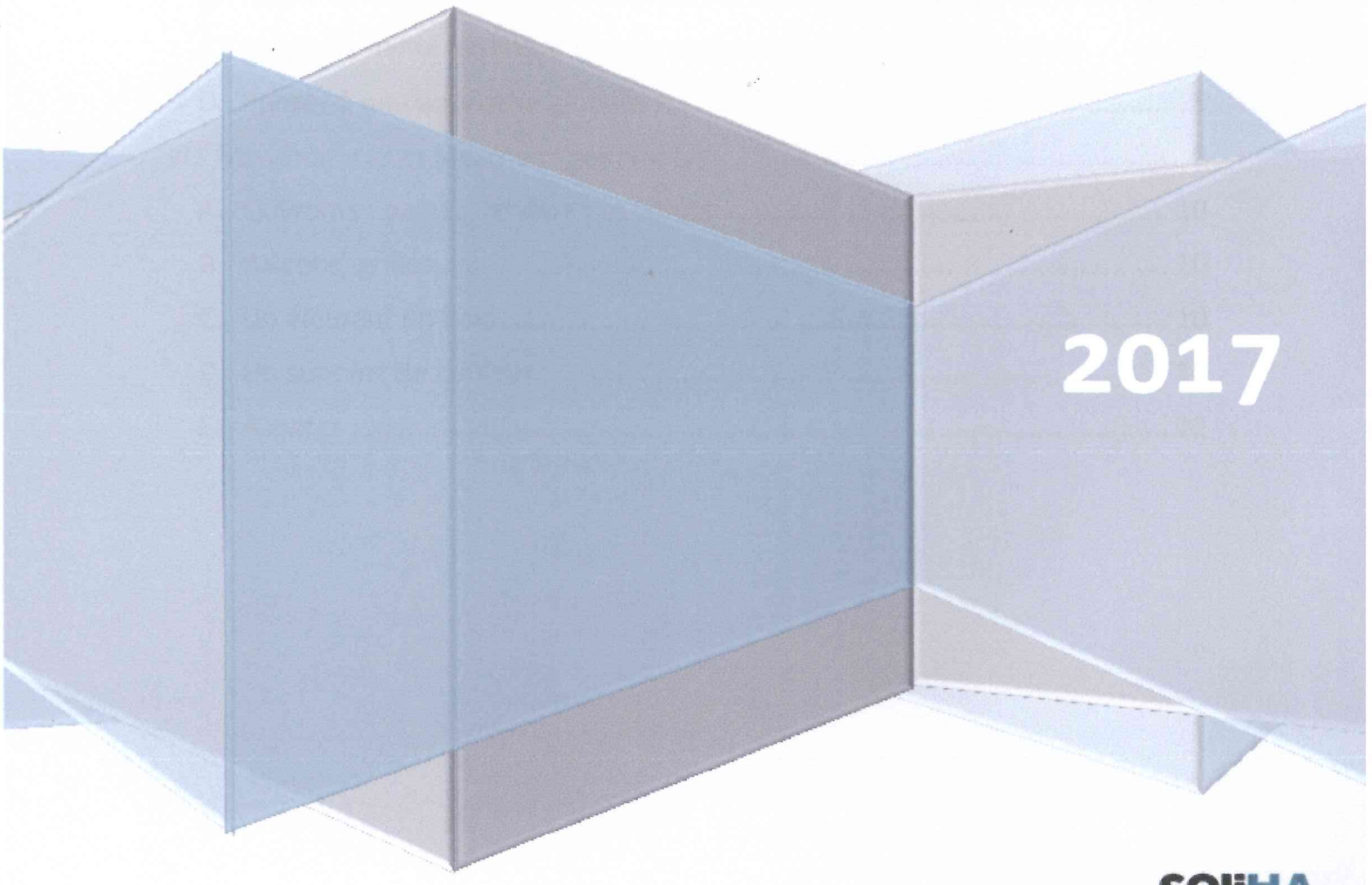
le terme désigne surtout une matière sèche alcaline ou fortement basique, facilement poudreuse et hydrophile, de couleur blanche ou blanchâtre, obtenue par calcination du calcaire, obtenue autrefois artisanalement dans un four à chaux, puis industriellement dans divers fours modernes. Elle est utilisée depuis l'Antiquité, notamment dans la construction et pour les assises et fondations des voies et bâtiments.

Gobetis : est une couche semi- liquide jetée sur le mur, fortement dosée avec une charge de granulométrie importante (0/4 - 0/6) qui permet d'avoir une bonne accroche. Les sables à grains ronds (roulés naturels ou artificiels) sont moins sensibles à l'arrachement que les sables anguleux issus du concassage. Les doses usuelles sont de 10 volumes de charge pour 5 volumes de chaux hydraulique NHL, NHL-Z (usuellement 2 pour 1) ou 7 volumes de chaux aérienne CL, DL ou 3,5 volumes de chaux aérienne en pâte. L'épaisseur du gobetis est généralement la même que celle de la granulométrie du sable (5 ou 6 mm utilisé. Pour éviter la transmission des retraits, il est important d'attendre un délai de deux à trois jours avant l'application de la couche suivante (une semaine avec la chaux aérienne).

Mortier : est le mélange à consistance de pâte ou de boue, d'un liant et d'agrégats avec de l'eau. Il est utilisé en maçonnerie comme élément de liaison, de scellement ou comme enduit. Techniquement parlant c'est une colle.

CHARTE ARCHITECTURALE ET DE COLORATION DES FAÇADES

Opération façades d'Alpes d'Azur - Cahier de recommandations pour le ravalement des façades



2017

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Table des matières

I. PRÉAMBULE 2

II. Faut-il toujours laisser la pierre apparente ? 3

III. Préconisations pour les joints et les enduits : 3

A. Utiliser des matériaux compatibles avec la maçonnerie : 3

B. Recréer un parement homogène : 4

IV. Importance de l'aspect - couleur et finition : 4

A. Les traitements à ne pas reproduire : 5

B. Les joints en creux ou en relief, tirés au fer, peints. 5

C. Précisions techniques sur la chaux : 5

D. Précisions techniques sur les sables : 6

V. Immeubles ciment/béton : 7

A. Analyser l'état du support 7

B. Identifier la nature des revêtements présents sur le support 8

C. Ne pas isoler le bâtiment de son contexte architectural et urbain 8

D. Penser à une approche globale : 8

VI. Modénatures et lucarnes : généralités 9

A. Ouvrants : portes, fenêtres et volets 10

B. Balcons, grilles... : 10

C. Un élément en bois : 10

D. Un support de couleur : 10

E. À éviter : 11

I. PRÉAMBULE

La nature des bâtiments dépend d'une part des savoir-faire et des connaissances des artisans au moment de la réalisation, d'autre part des matériaux locaux dont ils disposent et des moyens mis à leur disposition.

Les modernisations des techniques et des matériaux de constructions permettent de nouvelles expériences architecturales.

Les trois principaux modes constructifs présentés ci-après – constructions à pans-de-bois, constructions en pierre, constructions en ciment/béton – illustrent une évolution chronologique du patrimoine bâti à vocation d'habitat ou mixte (habitat + usage agricole ou artisanal) visible sur le territoire, comprenant des périodes de chevauchement de plusieurs techniques.

Lors de travaux de ravalement et/ou de réhabilitation, il est important d'ajuster les réponses techniques aux particularités des constructions. Les choix techniques adaptés permettent non seulement d'assurer la pérennité des biens et leur valorisation patrimoniale, mais évitent des désordres d'aspect et parfois de structure.

La façade comprend également un ensemble d'éléments qui composent le caractère propre de l'architecture et sont partie intégrante de sa qualité :

- son volume -modénature de la façade, lucarnes- ;
- ses percements -ouvrants, portes et fenêtre, volets- ;
- ses « limites » -garde-corps, grilles, barreaux-.

Chacun de ses éléments participe au décor de la façade : moulures de corniche, frises, graphisme des ferronneries, dessin et couleur des menuiseries, etc, ... et est donc à considérer avec attention.

II. Faut-il toujours laisser la pierre apparente ?

À l'origine, plusieurs justifications à l'enduit :

Un rôle protecteur :

Le rôle primordial de l'enduit est de protéger la maçonnerie des eaux de ruissellement. Lorsque les pierres sont de faible qualité (c'est plus souvent le cas des petits moellons de schiste) l'enduit crée une surface homogène et lisse qui évite les infiltrations.

Un rôle régulateur :

L'enduit traditionnel à la chaux constitue la surface d'échange entre la maçonnerie ancienne et l'extérieur chargé d'humidité. L'eau du sol qui remonte par capillarité dans les murs peut être évacuée grâce à l'évaporation en surface de l'enduit.

Un rôle économique :

La mise en œuvre d'un enduit est moins lourde que la taille de pierre : le travail est plus rapide, le transport moins important... Il s'agit donc d'une solution moins onéreuse, qui peut être entretenue pour durer longtemps.

Un rôle décoratif :

L'enduit permet d'introduire la clarté de la chaux et la possibilité d'un décor plus urbain qui change de l'aspect « rustique » de la pierre.

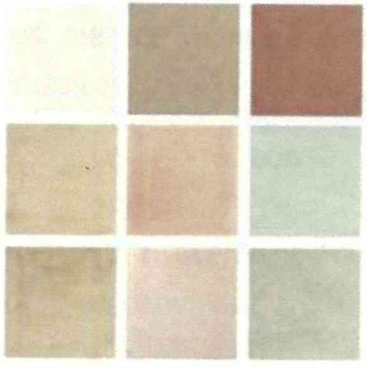
Parallèlement, les surfaces enduites mettent en valeur, par contraste, le côté ouvragé des pierres. La coloration des surfaces est également possible grâce aux sables et aux badigeons de chaux appliqués sur enduit frais ou sec.

- les enduits prêts à l'emploi contenant du ciment et des chaux artificielles ou des chaux formulées sont à proscrire.

B. Recréer un parement homogène :

- Bien observer la maçonnerie pour définir l'aspect final.
- Penser à des enduits peu épais (pas systématiquement trois couches) qui ne seront jamais en surépaisseur de la pierre.
- Ne pas chercher à laisser apparente une pierre de mauvaise qualité et prévue pour être recouverte.

IV. Importance de l'aspect - couleur et finition :



Le choix du sable aura une grande importance à la fois sur le coloris de l'enduit et sur sa texture en fonction de sa granulométrie.

Suivant le caractère du bâtiment, il est possible d'accentuer son style par une finition plus ou moins fine (feutrée, talochée, essuyée...) en laissant apparaitre plus ou moins le relief du sable.

- Eviter les enduits dressés à la règle pour les immeubles antérieurs au XIXème (rendu trop « sec »).
- Penser à l'insertion de la façade dans son site

A. Les traitements à ne pas reproduire : enduits et joints ciments peints ou les enduits « monocouche » au ciment.

La dureté du ciment est néfaste au vieillissement des maçonneries, en particulier des pierres tendres comme le schiste.

Les peintures organiques (résines issues de la pétrochimie) sont étanches à la vapeur d'eau qui ne peut évacuer le mur.

B. Les joints en creux ou en relief, tirés au fer, peints.

Le joint est en quelque sorte le prolongement de la pierre et droit recréer une paroi où l'eau ne reste pas : creux et reliefs sont des sources d'infiltration.

Les surépaisseurs peuvent masquer la qualité des décors et créer des ombres peu esthétiques.

Les pierres de mauvaise qualité laissées apparentes et les pierres de taille enduites :

- Le mode constructif de la façade détermine la finition (maçonnerie enduite ou rejointoyée, mise en valeur de la modénature) ;
- Un traitement inadapté de la façade peut créer une rupture visuelle dans un environnement bâti à l'origine homogène.

C. Précisions techniques sur la chaux :

Elle compose le liant des bâtis anciens depuis 4 000 ans et donc préconisée

extérieurs du fait de son mode de prise et aux finitions (badigeons) ainsi qu'au rejointoiement des matériaux plus tendres (calcaires, tuffeaux), elle est d'une grande souplesse de pose.

Chaux hydraulique naturelle :

C'est la norme **NHL** (« Natural Hydraulic Lime » en anglais). Elle fait sa prise à l'eau (évaporation) car elle contient des argiles.

Suivant sa résistance à la compression, elle est normalisée en NHL2,5 –NHL3,5– NHL5. Le joint doit toujours être plus tendre que la pierre.

Plutôt réservée aux corps d'enduits pour sa prise plus rapide, elle doit être choisie en fonction de l'usage et des matériaux à maçonner (calcaire= CL et/ou NHL 2,5 - granit = NHL 3 à 5), et peut être associée à la chaux aérienne naturelle pour équilibrer les effets.

D. Précisions techniques sur les sables :



Ils constituent l'agrégat qui donne sa couleur et sa texture au mortier.

Les granulométries doivent être étudiées pour permettre à la fois une bonne cohérence et un effet de finition souhaité.

En règle générale, on préfère les sables extraits localement

V. Immeubles ciment/béton :

Description générale :

Constructions utilisant les techniques modernes liées au ciment-béton moulé et aux parpaings enduits.

La finition est principalement un enduit ciment lissé recouvert d'une peinture. À certaines périodes, l'aspect s'enrichît de pierre et brique qui sont rajoutées pour agrémenter les façades ou recréer un style ancien.

Les formes traditionnelles des constructions sont souvent reproduites. L'organisation des façades classiques peut être recréée par des éléments moulés comme des corniches, des appuis, des bandeaux, des chaînes d'angles, etc...

Ciment :

Liant hydraulique de prise assez rapide obtenu par broyage de calcaires cuits à ultra hautes température. Le béton de ciment (ciment + sable + eau) est devenu le matériau de prédilection dans la construction à partir de la fin du XIXème et surtout au XXème siècle pour sa forte résistance à la compression et sa facilité d'utilisation.

Compatibilité :

Le ciment est un matériau moderne qui possède un intérêt à part entière mais fait mauvais ménage avec les maçonneries traditionnelles –chaux, sables, pierres tendres, ...– du fait de sa trop grande dureté et de sa très faible perméance à la vapeur d'eau qui ne permet pas l'évacuation de l'humidité inhérente aux murs anciens. Il reste donc un intrus dans les constructions anciennes.

- Enduit ciment en mauvais état : des reprises partielles d'éclats ou de fissures peuvent suffire. S'assurer dans ce cas que les reprises ne seront plus visibles une fois la finition posée et choisir le produit appliqué en conséquence.

B. Identifier la nature des revêtements présents sur le support

- Un support adapté est indispensable à la bonne tenue des produits appliqués –tous les produits ne sont pas compatibles entre eux (ex : revêtements organiques et revêtements minéraux) –.

- Il peut être nécessaire de décaper le support (anciens enduits en plastique dégradé) avant certaines interventions.

C. Ne pas isoler le bâtiment de son contexte architectural et urbain

- La qualité architecturale du bâti peut demander une approche fine, dans la recherche de couleur pour mettre en valeur son caractère.

- La continuité urbaine appelle l'utilisation d'aspects mats en lien avec le cadre bâti ancien (pierre, enduits).

- Aspect urbain : la nécessité de bien cohabiter avec des architectures plus anciennes peut amener à des choix techniques différents. Exemples : enduit à la place de peinture, placages, ...

- Penser aux remplacements des garde-corps si besoin, à la protection des corniches (gouttes d'eau, couvertines…)

- L'immeuble permet-il une isolation par l'extérieur ?

- Une étude permettrait-elle de requalifier le bâtiment s'il est de faible qualité, en rapportant des matières ?

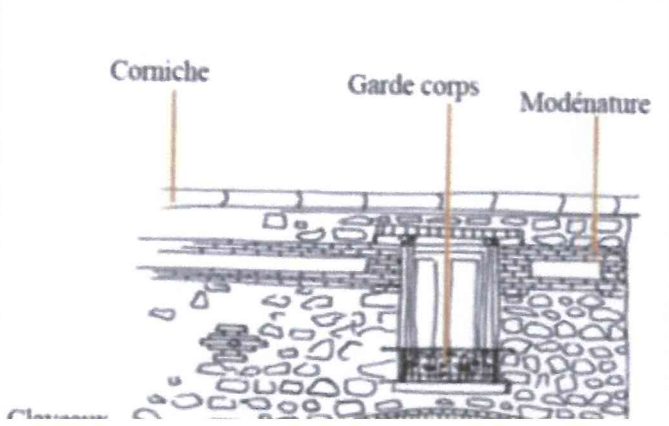
VI. Modénatures et lucarnes : généralités

Des éléments alliant une recherche de forme et de couleur.

- Corniche : situé à la jonction de la maçonnerie et de la charpente, cet élément du dessous de toit peut être valorisé.

- Lucarne : ouvrage établi en saillie sur une toiture pour ventiler ou accéder aux combles.

Il s'agira principalement d'éléments de menuiseries et /ou zinguerie.



A. Ouvrants : portes, fenêtres et volets

Ils constituent un prolongement évident de la composition de la façade et de ses percements.

La transition entre l'extérieur et l'extérieur :

Les portes et fenêtres occupent les espaces vides de la façade et les organisent, les rythment.

Une protection esthétique :

Les volets battants protègent le logement de l'intrusion de la lumière et du froid tout en créant une animation de la façade. Il s'agira de menuiseries pour les ouvrants d'origine, parfois d'éléments métalliques.

B. Balcons, grilles... :

Ils constituent des ouvrages secondaires qui sont prétexte à l'ornement graphique.

- Ferronnerie : éléments assurant la protection (balcon, grille de porte ou fenêtre) et permettant la transparence. Il s'agira d'éléments de fer forgé ou de fonderie.
- Ouvrants : portes
- Matériaux et traitement : bois peint

C. Un élément en bois :

- Réparer, refaire à l'identique ou recréer avec style (et avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France).
- Repeindre en couleur en harmonie avec l'ensemble. Pour les immeubles anciens, les menuiseries peuvent être peintes avec les techniques anciennes d'huile pigmentée.

E. À éviter :

L'absence de couleur : aluminium anodisé, PVC blanc, mais aussi bois systématiquement vernis.

L'absence de relief et décor : sur les façades de style, la porte doit être en harmonie avec le reste.

L'absence de « plein » : un vitrage total crée un déséquilibre visuel dans la façade. Les vitrages doivent être limités et composés avec les parties pleines de la menuiserie en respectant les proportions du percement.

Un style décalé ou standardisé : une porte moderne ou d'esprit rustique d'après-guerre sur des maisons anciennes paraît anachronique et banalise l'architecture.

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ETAT DU BÂTI DE L'AXE CENTRAL DU VILLAGE

COMMUNE DE GUILLAUMES



4



2



5



33



31



29



25



24



21



9



11



16



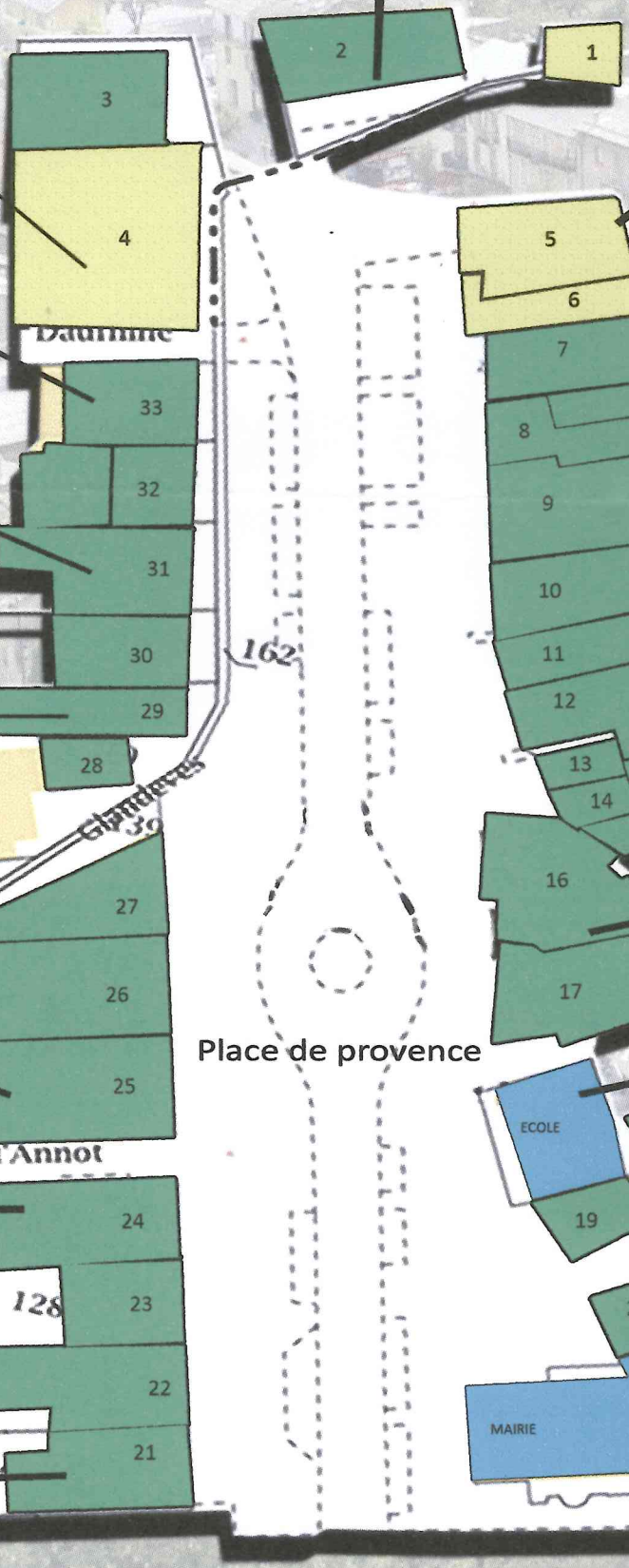
ECOLE



20



MAIRIE



Bon

Moyen

Mauvais

Equipement public

SOliHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ETAT DU BÂTI DE LA PLACE CENTRALE DU VILLAGE

COMMUNE DE GUILLAUMES




93


86


52


61


62


73


66


80


47


45


97


99


99


94


95


90


93


73


87


89

Bon
Moyen
Mauvais
Equipement public