

Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA

Qualification de la zone UA :

La zone UA délimite la zone historique, dense et agglomérée du vieux village.

Elle correspond **à la zone ZP1** de la ZPPAUP :

De l'implantation du bâti dépend une bonne part de l'ambiance du centre ville, mais aussi la silhouette générale du village à la fois de la plaine et depuis les abords immédiats.

Le but est ici de renforcer l'aspect continu des façades sur rue et éventuellement la différence entre façade sur rue et façade sur jardin.

Dans cette zone toute demande devra obligatoirement prévoir la consultation du service départemental de l'architecture et du Patrimoine (loi Grenelle n°2009-967).

Il est conseillé de prendre connaissance des recommandations en annexe.

ARTICLE UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol, hormis pour des équipements publics ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 111-31, R 111-32 du Code de l'urbanisme ;
- les bâtiments industriels ;
- les créations de hangars agricoles et/ou caves de vinifications.

ARTICLE UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans les limites ci-après définies :

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;

ARTICLE UA 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Pour les voies nouvelles il est demandé un **minimum** de :

- Voie à sens unique : 3m de chaussée et 2 m de trottoir
- Voie à double sens : 5m de chaussée et 2 m de trottoir.

ARTICLE UA 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**1. Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Il est interdit de construire tout ouvrage sur une bande de 2 ml de part et d'autre du réseau syndical d'adduction d'eau potable.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux usées.

4. Défense contre l'incendie

✓ zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,..-

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

✓ zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ..

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et

pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus,

ARTICLE UA 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

NEANT

ARTICLE UA 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Edifier les constructions à l'alignement des voies publiques.

ARTICLE UA 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ;

Toutefois l'implantation sur une seule limite latérale est autorisée, et dans ce cas deux conditions:

- 1-la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/3$).
- 2- le constructeur devra :
 - - soit clore cet espace avec un élément bâti suffisant pour assurer la continuité architecturale ;
 - -soit créer un passage, placette, jardin, ... ouvrant sur une vue intéressante à partir de l'espace public.

ARTICLE UA 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

ARTICLE UA 9 **Emprise au sol des constructions**

NEANT

ARTICLE UA 10 **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder celle des constructions immédiatement voisines de plus d'un niveau pour les rues de pente inférieure à 3 %.

Pour les rues ayant une pente supérieure à 3 %, la hauteur maximale de toute construction devra être au plus égale à la construction voisine la plus haute et au moins égale à la construction voisine la plus basse.

ARTICLE UA 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

(voir aussi les recommandations en annexe)

1 – IMPLANTATION ET ORGANISATION DU BATI SUR LA PARCELLE

ORIENTATION

De l'implantation du bâti dépend une bonne part de l'ambiance du centre ville, mais aussi la silhouette générale du village à la fois de la plaine et depuis les abords immédiats.

Le but est ici de renforcer l'aspect continu des façades sur rue et éventuellement la différence entre façade sur rue et façade sur jardin.

PRESCRIPTIONS

Selon la situation particulière de la parcelle concernée dans son quartier et par rapport aux voiries :

**Edifier les constructions à l'alignement des voies.
Implanter les constructions en limite séparative pour le bâti situé le long des rues.**

2. VOLUMETRIE GENERALE**ORIENTATION**

La simplicité des volumes et la « cinquième façade » c'est à dire la toiture, jouent ici un rôle très important en raison du caractère très marqué des « étagements » dans la silhouette générale du village. Une toiture peu vue depuis la rue peut avoir un impact lointain très fort et ceci doit s'apprécier cas à cas. Se pose ici en particulier, le problème des toitures et façades « cachées » dont l'impact lointain peut être très fort. Les parcelles ayant des toitures très sensibles depuis les vues répertoriées dans l'étude, sont signalées dans l'analyse du patrimoine bâti (rond noir).

PRESCRIPTIONS

Selon la situation particulière de la parcelle et le programme :

**Composer les volumes par rapport aux voies publiques.
Préserver les vues vers le paysage.
Renforcer le tissu urbain.**

2. COUVERTURE**ORIENTATION**

De la disposition des toitures au sein de Montréal dépend aussi une grande part de la perception de la ville ancienne. La « cinquième façade », c'est à dire la couverture, joue ici un rôle très important en raison du caractère très marqué des « étagements » qui permet des vues plongeantes sur le bâti.

Une toiture qui est invisible depuis la rue peut avoir un impact très important depuis une vue lointaine. Cette perception ne peut s'apprécier qu'au cas par cas et le propriétaire doit s'efforcer de fournir tous les éléments permettant de juger de cet enjeu. Dans le cas présent, les parcelles dont les toitures sont perceptibles depuis des vues importantes ont été répertoriées sur l'analyse patrimoniale du bâti.

PRESCRIPTIONS

Composer les volumes de toiture.

**Maintenir des pentes traditionnelles aux toitures.
(25% à 33%).**

Conserver « l'intégrité » des pans de toiture en évitant tout type de percement (terrasse en crevé, jours de souffrance, chien assis, ...).

Couvrir de tuiles canal exclusivement de récupération en couvert, en faitage et à l'égout.

Compléter les manques par des tuiles neuves, de tons mêlés et

patinées, en cas de remaniement de toiture.

Couvrir de tuiles canal traditionnelles, à courant et à couvrant, de teintes soutenues, mêlées et patinées.

Couvrir de tuiles canal traditionnelles ou de tuiles terre cuite de teinte sombre mêlées et patinées, à l'exclusion de la tuile romane.

Crépir les souches de cheminée et de ventilation au mortier de chaux et sables locaux. Les couronner de tuiles canal de récupération ou patinées.

Terminer les toitures par des corniches (pierres ou plâtre° des génoises (tuiles ou un simple débord suivant la composition de la façade.

Dissimuler les antennes, paraboles et panneaux divers qui ne doivent pas apparaître en toiture.

3. PERCEMENTS ET ELEVATIONS

ORIENTATION

L'homogénéité du bâti et des ambiances qui en découlent dépend bien sûr aussi des hauteurs des façades ainsi que des hauteurs générales des volumes

Le premier but recherché est de ne jamais « casser » l'homogénéité de la rue et du quartier par des constructions notablement trop hautes ou trop basses par rapport aux existantes.

Ensuite, il est essentiel de préserver le caractère et l'époque de la construction puis de s'attacher à ses détails constitutifs (constructions antérieures au 17^e puis 17^e et 18^e enfin 19^e et 20^e).

Les bas de façades et la liaison de celles-ci avec les espaces libres (privés et publics) sont des éléments trop souvent négligés. Les exemples fournis par les bâtiments de Montréal montrent la voie à suivre lors de cette réflexion (emmarchements, bornes, soubassements, treilles, marquises, perrons ...) autant d'éléments qui enrichissent le passage des espaces privés intérieurs aux espaces extérieurs).

PRESCRIPTIONS

Selon la situation particulière de votre parcelle et l'énoncé de votre programme, il pourrait vous être demandé de :

Concevoir la hauteur du bâtiment par rapport à l'épannelage moyen de la rue et les hauteurs des constructions voisines.

Composer la façade suivant la typologie d'origine du bâti.

Réaliser les façades de façon simple, sans décroché intérieur ou extérieur. suivant la typologie d'origine du bâti.

Réaliser pour « animer » les façades, les encadrements de baies, corniches, bandeaux, chaînages..., de préférence en pierre, en bois ou en mortier lissé sur une largeur de 16 à 18 cm, en reprenant les proportions du bâti traditionnel.

Réaliser les ouvertures dans le sens vertical (proportion se rapprochant du rapport de 1 à 1,6 entre largeur et hauteur).

Réaliser, dans certains cas particuliers, les soubassements de façade par :

- a - Une juxtaposition de pierres verticales dures, parfois bouchardées (le placage en " opus incertum " est interdit).
- b - Une surcharge d'enduit avec chanfrein.
- c - Un simple trait de niveau dans l'enduit.

Poser toutes les menuiseries en feuillure.

Intégrer la porte d'entrée dans la composition de façade ainsi que tous ses éléments d'accompagnement.

Intégrer les comptages et autres compteurs aux façades sans saillie et les inclure aux modénatures existantes.

4. PAREMENTS

ORIENTATION

Les enduits constituent le parement naturel des façades. Quelques très rares bâtiments antérieurs au 17^{ème} siècle peuvent se prévaloir de façades à laisser en pierres sans enduit (façades à joints secs). Les enduits dits « à pierres jointoyées » sont à proscrire car ils sont mauvais pour la pierre, non étanches et se salissent vite. Par ailleurs ils donnent beaucoup trop d'importance à des pierres qui n'ont pas été montées pour être vues et ainsi détruisent le rythme des façades. Sur les bâtiments non dressés (sans encadrement en particulier) peuvent être envisagés des enduits dits « à pierre vue » qui sont très différents des jointements. En effet on réalise alors un enduit normal que l'on fait vieillir très rapidement avant son séchage (à la brosse ou à la projection) obtenant ainsi une surface enduite animée par quelques rares pierres saillantes. Il s'agit là d'un enduit traditionnel ayant vieilli d'environ 20 ans en quelques heures et présentant le « charme » de tels revêtements (mais leur durabilité est bien sûr diminuée). La façon de faire qui sera la plus employée est l'enduit à la chaux traditionnelle et couvrante faisant ressortir les pierres de tailles animant les façades (encadrements, corniches, chaînages, ...).

Ces remarques, pour les constructions en pierres, restent également valables pour les constructions mélangeant pierres et briques et les structures à colombages. Les seuls murs pouvant rester sans enduit (et qui ne sont pas montés à joints secs) pouvant être les clôtures et murs de jardin ou bâtiments ouverts à usage purement agricole.

PRESCRIPTIONS

Réaliser sur bâti en pierre les enduits de façon traditionnelle, à base de chaux naturelle de type CL ou NHL sans autre indice d'adjuvant (selon la norme NFP 15.311) et de sable de rivière, teinté à la recoupe de pierre ou d'ocres naturelles. Tout produit formulé contenant du ciment de type CEMI et CEMII est à exclure.

Réaliser des enduits couvrants en finition frotassée fin ou, à la rigueur, grattée.

Laver les maçonneries à l'eau, changer toutes pierres malades par pierres identiques.

Appliquer en finition un badigeon de chaux grasses à deux couches croisées.

6. MENUISERIES

ORIENTATION

Le but recherché est de renforcer le caractère patrimonial du centre en respectant, par les matériaux et leur mise en œuvre, le savoir faire de l'époque de la construction. Pour ce faire, il faut éviter les matériaux qui s'adaptent mal aux contraintes de la pierre (aluminium et PVC). Le bois reste à privilégier. Il peut à la rigueur dans le cadre d'un projet global de rénovation être remplacé par l'acier mais devra alors faire l'objet d'un plan de détail très précis.

PRESCRIPTIONS

Créer des menuiseries dans les matériaux correspondant à l'époque du bâtiment concerné.

Poser les menuiseries en feuillures.

Créer ou restaurer les portes en bois plein, à lame ou à panneaux travaillés.

Créer ou restaurer les volets extérieurs battants en lames pleines en bois horizontales ou verticales sans ossature apparente (type Z ou autre). Les pentures métalliques seront semblables aux existantes ou très simples et peintes dans la couleur du volet.

Créer ou restaurer les fenêtres en bois peint avec des profils et des rythmes de division correspondant à l'époque de construction du bâti et dont la forme suit strictement la maçonnerie.

Créer ou restaurer les portes cochères ou portes de garages en bois massif à lames.

Peindre les menuiseries dans une même tonalité (fenêtres et volets) en excluant le blanc.

Traiter les bois en fongicide, insecticide et appliquer un badigeon d'huile de lin en plusieurs passes jusqu'au refus, exclure en finition les vernis et lasures.

7. SERRURERIES ET FERRONNERIES**ORIENTATION**

La serrurerie – ferronnerie n'est pas une spécialité caractéristique de Montréal. Cependant, quelques cas particuliers ont été relevés et il faut éviter que de nouveaux projets trop développés à ce niveau viennent contredire la discrétion constatée actuellement.

PRESCRIPTIONS

Eviter, de façon générale, les balcons débordants.

Créer des allèges - garde-corps en tableau sans débord dont les ferronneries seront étudiées en concordance avec la composition architecturale et le style de la façade en excluant tout garde-corps maçonnés ou préfabriqués.

Conserver et restaurer les pièces métalliques existantes et remplacer les plus altérées à l'identique de l'état d'origine.

Créer des éléments métalliques (type pergola ou autre) liant la façade à

son environnement végétal et étudiée en harmonie avec le rythme et les proportions de la façade.

Utiliser l'acier dans la création de baies et autres éléments de façade que si celui-ci correspond à une volonté fonctionnelle et architecturale d'ensemble.

Façonner, imaginer, ... une signalisation en ferronnerie qui illustre la fonction commerciale.

Peindre la serrurerie et la ferronnerie dans la teinte soutenue choisie pour les menuiseries en excluant le blanc et en préférant des couleurs à base de gris.

8.- COMMERCES

ORIENTATION

Un commerce se remarque plus par son intégration à la façade de l'immeuble où il se trouve que par son seul traitement. Etudier donc toujours le traitement du commerce en fonction des étages supérieurs et non en se préoccupant du seul rez-de-chaussée.

Le projet de vitrine commerciale doit être intégré à l'ensemble de la façade et participer au « caractère » et au rythme de celle-ci. Elle devra donc se dessiner en fonction des formes et des alignements des ouvertures situées en dessus, de l'époque du bâti, de la place disponible, des éventuelles « découvertes » dans le bâti existant, ... et ne doit pas se transformer la nuit, en un triste volet métallique opaque.

PRESCRIPTIONS

Prendre en compte les rythmes et alignements de la façade pour créer des baies vitrées commerciales intégrées à la composition générale du bâti.

Poser la menuiserie commerciale (bois ou acier) en feuillure et au même aplomb que les autres menuiseries de l'immeuble.

Respecter les portes d'entrée des immeubles qui ne doivent pas être intégrées aux vitrines commerciales.

Dissimuler les coffres (volets ou grilles) et les glissières dans la maçonnerie.

Positionner les fermetures derrière les vitrages.

Restaurer la vitrine existante en retrouvant sa structure et ses décors d'origine.

Limiter les enseignes à une unité par vitrine commerciale et les « drapeaux » à une unité par commerce.

Intégrer sous linteau et dans la largeur de chaque ouverture, un store banne amovible de teinte unie à retombée droite avec indication de la seule raison sociale (ni marque, ni publicité, ni corbeille).

9 – ESPACES NON BATIS PRIVATIFS

ORIENTATION

En raison de la situation particulière de Montréal sur la ligne des eaux entre Méditerranée et Atlantique, une très riche quantité de végétaux s'adapte

dans la mesure où ils sont arrosés et protégés du vent.

La qualité des espaces verts est, de ce fait, un grand atout pour les espaces privés (comme pour les espaces publics). Sur les parcelles urbaines denses. Ces espaces verts sont indissociables du bâti (liaison avec les façades, tonnelles, abris de jardin, terrasses, mobilier, ...).

PRESCRIPTIONS

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

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

Planter, en pied de façade, une ou plusieurs treilles de vigne, glycines, chèvrefeuilles ou rosiers grimpants, ... conformément aux traditions locales. Observer avec soin, les plantes exploitées localement.

Renforcer ou créer un jardin à base d'essence buissonnante dont le dessin reprend les rythmes de façade (buis, lauriers, chalef, myrte, ...).

Fermer le terrain à l'alignement de la voie par une clôture en rapport avec la façade du bâti (hauteur, soubassement, ouvertures, couronnement, enduits, ...).

Relier les façades « jardins » au traitement des espaces plantés terrasses, pergolas, bassins, ...).

10 – ESPACES NON BATIS PUBLICS

ORIENTATION

Les espaces non bâtis constituent la trame qui unit les bâtiments et jamais l'espace résiduel où se déversent les éléments non souhaités dans le privatif.

Les espaces publics doivent renforcer le caractère des bâtiments qui les bordent en utilisant des matériaux (calade, pavé, pierre, béton désactivé...) et des équipements (éclairage, mobilier, panneauage...) qui sont en adéquation avec l'ambiance concernée.

Par ailleurs, la ville présente une double trame viaire très intéressante grâce à ses « passages ». Il serait intéressant de les mettre en valeur et d'en envisager d'autres permettant de réorganiser le bâti, d'offrir des percées visuelles, et de renforcer une circulation piétonne entre les rues et les « plateaux urbanisés ».

PRESCRIPTIONS

Renforcer les « ambiances architecturales » par un traitement des sols des espaces publics appropriés.

Harmoniser le mobilier urbain et la signalétique avec les sols et les façades.

Eclairer l'espace public de façon simple mais diversifiée permettant à la fois la mise en valeur des façades et la sûreté du cheminement.

Enterrer l'ensemble des réseaux.

Profiter de la refonte des espaces publics pour implanter des conteneurs d'ordures ménagères et autres petits équipements

indispensables, traités comme du mobilier ou intégré à des éléments bâtis en évitant les constructions remarquables.

Interdire les auvents, vérandas ou terrasses fermées sur l'espace public.

Contrôler les éléments mobiliers privés.

Renforcer le rôle des « passages » liant les « plateaux urbains ».

11 – PROBLEMES PARTICULIERS

ORIENTATION

Quelques détails mal conçus peuvent venir gâcher les plus belles et les plus respectueuses réalisations sur le patrimoine. Antennes, paraboles, publicités, branchements, réseaux, ... et autres petits éléments sont essentiels pour la qualité du paysage urbain.

PRESCRIPTIONS

Dissimuler les réseaux, armoires, coffres, bornes, ...

Limiter la publicité en centre patrimonial.

Dissimuler les antennes, paraboles et autres panneaux qui ne doivent pas être visible de la rue ni en toiture.

12.Énergie renouvelable

Tout panneau photovoltaïque est interdit.

ARTICLE UA 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les places de stationnement existantes, obligatoirement intégrées au volume bâti, seront conservées.

ARTICLE UA 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ».

L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

ARTICLE UA 14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.