



MONTAGNAC (34)

# Plan Local d'Urbanisme

2<sup>ème</sup> modification

## 6 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	04.02.1972		16.12.1982
1 <sup>ère</sup> révision	28.03.1986	04.02.1988	24.02.1989
1 <sup>ère</sup> modification			02.07.2003
2 <sup>ème</sup> modification			16.04.2004
3 <sup>ème</sup> modification			17.02.2005
2 <sup>ème</sup> révision	17.06.1997 18.07.2002	29.03.2006	24.11.2006 11.05.2007
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée du PLU	12.06.2007		07.12.2007
1 <sup>ère</sup> modification du PLU			10.02.2009
2 <sup>ème</sup> révision simplifiée du PLU	08.04.2009		03.12.2009
2 <sup>ème</sup> modification du PLU			



### Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78  
nimes@urbanis.fr  
www.urbanis.fr

### Mairie

Place Emile Combes  
34 530 MONTAGNAC  
Tel : 04 67 49 86 86  
Fax : 04 67 24 14 84

mairie.montagnac34@wanadoo.fr

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

## Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA

**Caractère de la zone** : Il s'agit d'une zone centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités, où les constructions, anciennes pour une bonne part, sont en ordre continu. Elle recouvre le centre historique et les faubourgs.

La zone UA est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation délimitée par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Sud ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

### Article UA 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière et industrielle.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.

**En zone inondable délimitée au P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, sont interdits** tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article UA 2 ; sont notamment interdits :

**En zone inondable de risque grave R :**

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue.
- Les constructions nouvelles et les créations de logements.
- Les créations d'ouverture en dessous de la côte des plus hautes eaux (PHE).

- La création et l'extension des sous-sols.
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'augmentation de leur capacité.

**En zone inondable urbanisée de risque important BU :**

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue.
- Les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées.
- La création et l'extension des sous-sols.
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs.

**En zone inondable naturelle de risque important BN :**

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue.
- Les constructions nouvelles et les créations de logements.
- Les créations d'ouverture en dessous de la cote de PHE.
- La création et l'extension des sous-sols.
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité.

**Article UA 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - Qu'elles puissent par leur nature être implantées en zone à vocation d'habitat ;
  - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
  - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Est également admise l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
  - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
  - des ouvrages pour la sécurité publique,
  - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
  - des infrastructures ferroviairespeut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

**En zone inondable délimitée au P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, sont admis :**

***En zone inondable de risque grave R :***

- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
- L'extension de bâtiments d'habitation existant, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au sol (une seule fois) sous réserve :
  - Que la sous face du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une côte supérieure au terrain naturel ;
  - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
  - Que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.
- L'extension des bâtiments d'activités, hors ceux interdits en application de l'article UA 1, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve :
  - Que la sous face du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une côte supérieure au terrain naturel ;
  - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
  - Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous face du 1<sup>er</sup> plancher aménagé et la surface des annexes soit calée à la côte PHE + 30 cm, lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une côte supérieure au terrain naturel.

***En zone inondable urbanisée de risque important BU :***

- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes, ou à favoriser l'écoulement des eaux.

- Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- La création de logements, d'activités autorisées en application de l'article UA 1 ou de surface habitable, sous réserve sur la surface des planchers soit calée au minimum à la côte des PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une côte supérieure au terrain naturel. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).
- L'extension des bâtiments d'habitation, d'activités autorisées en application de l'article UA 1, sous réserve :
  - Que la sous face du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une côte supérieure au terrain naturel ;
  - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
  - Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.  
Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).

**En zone inondable naturelle de risque important BN :**

- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
- L'extension de bâtiments d'habitation existant, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au sol (une seule fois) sous réserve :
  - Que la sous face du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
  - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
  - Que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.

- L'extension des bâtiments d'activités autorisées en application de l'article UA 1, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve :
  - Que la sous face du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une côte supérieure au terrain naturel ;
  - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
  - Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).
  
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous face du 1<sup>er</sup> plancher aménagé et la surface des annexes soit calée à la côte PHE + 30 cm, lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une côte supérieure au terrain naturel.

### **Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils ne doivent présenter aucun risque pour les usagers et répondre aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès direct sur la RD 613 (ex RN 113) est interdit si la propriété peut être desservie par une autre voie. Dans le cas contraire, les divers modes d'occupation du sol admis peuvent être interdits sur les propriétés desservies par la RD 613 si l'accès direct présente un danger pour la sécurité.

## **2) Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et des services publics (notamment ramassage des ordures ménagères).

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne pas excéder une longueur de 100 mètres et être terminées par un dispositif permettant le retournement des véhicules en tous genres, qu'il s'agisse de véhicules privés ou des véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

## **Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2) Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

### **3) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour les parcelles supérieures à 1500 m<sup>2</sup> et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

#### **4) Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être établis en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible (pose en corniches ou bandeaux).

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou d'une construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles fixés sur les façades. Ces câbles emprunteront le même tracé et devront s'intégrer le plus discrètement possible le long des lignes de composition de la façade (corniches, bandeaux, descentes et gouttières d'eaux pluviales).

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

### **Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

SANS OBJET

### **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Un retrait par rapport à l'alignement est toutefois autorisé :

- pour assurer un raccordement correct avec des constructions voisines existantes ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité ou une partie importante d'îlot ayant une surface minimale de 3 000 m<sup>2</sup>.

#### *Cas particulier : Piscines*

Les piscines devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



## **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1 - Dans la bande de constructibilité d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot d'une superficie au moins égale à 3 000 m<sup>2</sup> et ayant une façade sur l'alignement supérieur ou égale à 30 mètres.
- En cas d'extension, surélévation ou changement de destination d'une construction existante implantée en retrait de la limite séparative.

Dans ces deux cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres). Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs...) sont autorisées dans la limite maximum de 1 m de profondeur.

#### *Cas particulier : Piscines*

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas contraire, elles devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **2 - Dans la bande de constructibilité secondaire, au delà d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres). Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs...) sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre de profondeur.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée au droit de la limite séparative, ne dépasse pas 4 mètres.

#### *Cas particulier : Piscines*

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas contraire, elles devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

*Cas particulier : Terrasses*

Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives. Les terrasses ne respectant pas ces conditions devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les bâtiments à destination d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'entre eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs absolues respectives ( $L = (H1 + H2)/3$ ).

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut pas être inférieure à 4 mètres, exception faite des bâtiments annexes à l'habitation.

## **Article UA 9 - Emprise au sol des constructions**

NON REGLEMENTE

## **Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 50%. La marge de recul obligatoire, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, une plus grande hauteur peut être autorisée, et dans la limite du gabarit de la construction mitoyenne, soit la plus élevée, soit la moins élevée.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de transformations, extensions, adjonctions portant sur les constructions existantes, à condition que ces extensions n'entraînent pas une augmentation de plus de 10% de la surface de planchers existants.

### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant qui supporte la construction jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

La hauteur de toute construction nouvelle est fixée à 3 étages et 10,50 m hors tout.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admis pour les annexes fonctionnelles notamment cheminées, antennes, machineries d'ascenseur et monte-charge.

### **Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Tout projet de construction présentant une architecture traditionnelle ou régionale ne doit pas sombrer dans le pastiche et doit utiliser des matériaux traditionnels.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales

Les murs pignons devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les paraboles seront interdits sur les façades et pignons visibles depuis la rue.

Les climatiseurs sont interdits sur les façades et pignons visibles depuis la rue, à moins d'être intégrés au plan de la façade.

### **Constructions neuves**

- Volume

Les volumes des constructions neuves devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

- Toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 30%.

Elles seront exécutées en tuiles canal de teinte traditionnelle.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment et que leur superficie n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction. Les revêtements de sol des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

- Façades

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins de la façade être plus importants que les vides ; une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut, devra être respectée.

Les enduits extérieurs seront exécutés de la teinte et du grain des anciens enduits, de préférence au mortier de chaux. Les teintes colorées trop agressives sont exclues.

Les menuiseries extérieures seront en bois.

Une architecture contemporaine, des extensions présentant une composition harmonieuse différente de celles rencontrées dans le bâti traditionnel peut être acceptée si elle utilise des matériaux modernes de qualité, par exemple : bardage bois naturel de qualité, menuiseries et bardage acier naturel ou peint, menuiseries en aluminium laqué, couvertures, descentes en zinc, cuivre, alu laqué... toiture terrasse végétalisée ou intégrant des capteurs solaires, etc...

### **Restauration des bâtiments anciens**

- Dispositions générales

Le patrimoine local formé par le bâti ancien de qualité des ilots du centre historique et des faubourgs vigneron doit être préservé et mis en valeur.

▪ Volume

L'architecture et les épannelages devront être préservés.

Des aménagements, modifications et extensions mesurées pourront être acceptés si ils respectent et maintiennent la composition et les dispositions d'origine présentant un intérêt architectural : ouvertures, balcons, portails, décor, corniches, etc...

▪ Toiture

La tuile ancienne sera récupérée et placée de préférence en couvert. En l'absence de tuile ancienne, utiliser une tuile canal vieillie. Le maintien des savoir faire, les formes traditionnelles doivent être préservées.

Les terrasses en décaissé de toiture ne sont pas autorisées dans un versant de couverture donnant sur l'espace public. Des terrasses, puits de lumière peuvent être autorisés en liaison du bâti sur cour, en cœur d'îlot, s'ils sont accessibles depuis une pièce principale et n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol de la construction.

▪ Les façades

Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de l'équilibre général de la façade et de la proportion des ouvertures (plus hautes que larges).

Le décrépiage de la façade sera exécuté avec soin, excluant tout bouchardage. Seules les maçonneries constituées d'un appareil de pierres réglés à joints fins pourront rester apparentes.

Les enduits seront exécutés à la chaux naturelle en trois couches. La dernière étant talochée fine.

Si la façade présente des éléments décoratifs en trompe l'œil tels que frises ou bandeaux, ceux-ci devront être préservés ou reproduits.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc ; le PVC est interdit.

Les menuiseries extérieures seront exécutées en bois. Elles seront teintées dans les teintes traditionnelles. Les menuiseries en PVC ou aluminium sont interdites.

Les portails traditionnels des maisons et caves vigneronnes devront être conservés ou restaurés ou remplacés à l'identique.

Toutefois, en cas de réhabilitation complète ou d'aménagement d'ensemble avec restauration de façade, il pourra être demandé :

- la suppression de tout ce qui procède d'un appauvrissement de l'architecture,
- la conservation ou la restitution d'ouvertures ex : lorsque la composition d'une façade a été perturbée par des percements intempestifs,
- la conservation ou la restitution de fenêtres de style en bois peint, portes d'entrée, portails vigneronnes en façade sur rue.

Des menuiseries en métal naturel ou peint pourront remplacer les menuiseries bois en accord avec la composition de la façade notamment sur cour ou en rez-de-chaussée sur rue.

### **Devantures commerciales**

Les percements nouveaux devront s'adapter à l'architecture du bâtiment et s'harmoniser avec les ouvertures existantes sur la façade.

Les vitrines des devantures commerciales seront prévues à 15 cm en retrait de la façade

Les devantures anciennes en bois seront dans la mesure du possible conservées.

Les enseignes fixées à plat sur la façade seront placées au-dessus du linteau et n'excéderont pas la largeur de la baie. Les enseignes en drapeau seront posées au-dessous du 1<sup>er</sup> étage ; leurs dimensions n'excéderont pas 0,80m x 0,80 m.

### **Article UA 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les obligations sont les suivantes :

#### Habitation collective :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement par logement de 60 m<sup>2</sup> ou plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.

Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat (article L. 123-1-3, alinéa 9 du Code de l'urbanisme).

Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble, avec au minimum une place par établissement.

Commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe.
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe.

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits.
- Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément au Code de l'urbanisme.

### **Article UA 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les opérations de construction réalisées sur un terrain de plus de 3000 m<sup>2</sup> de superficie, 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres plantés.

### **Article UA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Le C.O.S. applicable dans cette zone est de 3.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif