

ZONE UY

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE « U »

Extrait du rapport de présentation

La zone « UY » couvre le secteur réservé à l'accueil d'activités économiques à savoir la zone d'activités de la scierie.

L'objectif de la zone « UY » est de maintenir et diversifier l'accueil des activités économiques sur ce secteur adapté (qualité de la desserte, effet vitrine, etc.) de la commune.

La zone « UY » couvre les espaces d'activités artisanales et industrielles de la commune de MONTROND LE CHÂTEAU.

L'objectif de la zone UY est de conserver, voire de renforcer la physionomie et l'identité des espaces bâtis, ainsi que la diversité des fonctions économiques de la commune.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles U 1 et U 2 est admise.

Article UY 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1°- D'une manière générale, sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole ou forestière, à l'exception de celles admises sous condition à l'article UY 2,
- les dépôts de vieux matériaux et vieux matériels.

Article UY 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1°- D'une manière générale, sont admis sous réserve de l'application de l'article UY 11 :

- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, commerciale et de bureaux,
- les réhabilitations et restauration des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU, destinées à un usage d'habitat de fonction directement lié aux activités, ceci dans la limite de 180 m²,
- les annexes non accolées liées à l'habitat autorisé,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer dans le site. Le comblement des dolines est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UY 3 ACCES ET VOIRIE

1°- ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer :

- l'approche des services de secours au plus près des bâtiments,
- la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- et la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins conformément à l'article 682 du Code Civil, sera inconstructible.

2°- VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement,...).

Article UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

2° - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation devra être raccordée au dispositif d'assainissement s'il existe ou conforme à la réglementation en vigueur et aux conditions prescrites par le Schéma Directeur d'Assainissement et le Service Public de l'Assainissement dans le cas d'un dispositif Non Collectif (SPANC).

3°- EAUX PLUVIALES, SECURITE INCENDIE

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

Lorsqu'il existe un réseau public d'eaux pluviales, leur admission dans ce réseau pourra être autorisée, si le pétitionnaire démontre qu'elles ne peuvent être infiltrées sur le terrain, et s'il met en œuvre un dispositif de rétention d'une capacité adaptée.

En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc.

4°- ELECTRICITE, TELEPHONE et RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant à terme le déploiement des réseaux de communication très haut débit (fibre optique) devront être mises en œuvre (chambres et fourreaux adaptés).

Article UY 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

Article UY 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

1°- PRINCIPES

Toutes les constructions devront respecter une distance minimum de **8 mètres** par rapport aux alignements.

2°- EXCEPTIONS

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, projet d'aménagement des latéraux de voirie, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UY 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°- PRINCIPES

Toutes les constructions devront respecter une distance minimum de **5 mètres** (avec un minimum de H/2) vis-à-vis des limites séparatives.

Article UY 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPES

Entre les constructions non contiguës, devra toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UY 9

EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise du sol.

Article UY 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations admises s'harmonisera avec la hauteur moyenne du bâti environnant, dans le but de respecter l'image actuelle du tissu urbain.

La hauteur maximale des constructions sera de **12 mètres** (hauteur calculée depuis le Terrain naturel)

Les constructions édifiées sur la limite séparative devront respecter les hauteurs maximales suivantes :

- **7, 00** mètres à l'égout de toiture
- **9, 00** mètres au faîtage avec minimum H/2

Article UY 11

ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article **R 111-21** du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1°- PRINCIPE GENERAL

Pour favoriser une bonne intégration dans les paysages bâtis environnants et dans les sites naturels, les constructions et installations, ainsi que leurs abords, devront respecter les réglementations mentionnées dans les articles 11 et suivre les recommandations contenues dans le Cahier des Prescriptions d'Urbanisme et d'Architecture en fin du présent règlement.

II - Volumétrie des constructions

Réglementation :

- les constructions comporteront des toitures à 2 pans minimum,
- les toitures terrasses seront admises dans la mesure où, limitées à **20 m²**, elles constituent une transition entre deux ou plusieurs volumes bâtis dans le cadre d'un projet architectural de qualité,
- les toitures terrasses seront admises pour les bâtiments tertiaires, commerciaux, industriels et artisanaux,
- les annexes pourront être à un seul pan pour les annexes accolées ou non,
- tout pastiche d'une architecture comportant des éléments typiquement étrangers à la région est interdit,
- la hauteur à l'égout des annexes non accolées au bâtiment principal sera limitée à **5,50** mètres.

III - Matériaux des façades et couleurs

Réglementation :

Seront interdits :

- les crépis, peintures et autres subjectiles de teinte blanc franc
- les recherches de polychromie insolite ou les rechampis sont interdites, de même que toutes les couleurs provocantes ou criardes.

On privilégiera au choix :

- les façades maçonnées en pierre taillée apparentes.
- les façades maçonnées et crépies par un enduit à base de chaux.
- pour les maçonneries, les couleurs blanc cassé, gris, beige clair à beige soutenu.
- les bardages bois de teinte naturelle ou lasures de couleurs claires et transparentes.
- les bardages bois lasurés ou peints.

Seront adoptées les dispositions suivantes :

- maçonneries crépies et/ou bardages industriels sobres,
- couleurs dans les palettes des gris clairs aux gris anthracite, et des beiges aux bruns,
- absence d'inscriptions monumentales extérieures,
- absence d'inscriptions rapportées sur les façades.

Matériaux :

En cas d'utilisation d'agglomérés, de briques creuses, ceux-ci devront être obligatoirement enduits. Les éléments de structure en béton armé, tels que linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers pourront rester à l'état brut si celui-ci est d'aspect soigné ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.

IV - Toitures

Réglementation :

Seront admises les dispositions suivantes :

- les pentes devront être comprises entre **30° et 45°** pour toutes les constructions, qu'elles soient principales ou annexes dans les zones urbaines,
- les toitures terrasses seront admises selon les dispositions réglementaires du chapitre traitant des volumétries,
- les couvertures en petites tuiles terre cuite,
- les couleurs dans la palette des teintes rouges à brun rouges.

On privilégiera au choix :

- les façades maçonnées en pierre taillée apparentes.
- les façades maçonnées et crépies par un enduit à base de chaux.
- pour les maçonneries, les couleurs blanc cassé, gris, beige clair à beige soutenu.
- les bardages bois de teinte naturelle ou lasures de couleurs claires et transparentes.
- les bardages bois lasurés ou peints.

Seront adoptées les dispositions suivantes :

- maçonneries crépies et/ou bardages industriels sobres,
- couleurs dans les palettes des gris clairs aux gris anthracite, et des beiges aux bruns,
- absence d'inscriptions monumentales extérieures,
- absence d'inscriptions rapportées sur les façades.
- couleurs dans les palettes des gris clairs aux gris anthracite, des beiges aux bruns et des verts tendres à verts sombres.

Matériaux :

En cas d'utilisation d'agglomérés, de briques creuses, ceux-ci devront être obligatoirement enduits. Les éléments de structure en béton armé, tels que linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers pourront rester à l'état brut si celui-ci est d'aspect soigné ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.

V - Les ouvertures et percements

Réglementation :

Seront admises les dispositions suivantes :

- les lucarnes, fenêtres passantes en lucarnes.
- les oriels et parois vitrées.
- les vitrines sur rues commerçantes.

VI - Espaces intermédiaires, clôtures et plantations

Réglementation :

Seront admises :

- les clôtures sur rue transparentes et privilégiant la visibilité sur les façades qui composent la rue (grilles, grillages).
- les clôtures sur rue végétalisées qui offrent des transparences saisonnières,
- les murets bahuts sous grilles et grillages n'excédant pas 0.40 m de hauteur,
- les compositions et/ou recompositions de murets de pierres sèches présents dans les typologies locales, ceci sur les alignements ou sur les limites séparatives,
- les petites barrières en bois et rondins privilégiant les transparences sur les façades,
- les clôtures maçonnées et crépies sur les limites séparatives,
- les clôtures transparentes en grilles et grillages sur les limites séparatives, avec ou sans muret bahut,
- les clôtures sur limites séparatives devront respecter une hauteur maximale totale de 1,90 mètre.

Seront interdits :

- les clôtures opaques, maçonnées et crépies sur rue,
- les clôtures mixtes maçonnées et composées avec des éléments opaques tels que palis bois,
- les clôtures sur rue ou sur limites séparatives composées avec des éléments totalement opaques tels que les palis bois et/ou des matériaux éphémères tels que tôles et autres matériels de récupération divers,
- les compositions hétéroclites de l'art naïf (roues de chariot anciens, détournements divers, etc...)

Afin de dégager la visibilité pour les circulations, les haies vives simples ou doublant les grillages de tous les terrains d'angles de rues ne dépasseront pas une hauteur maximale de 1,00 mètre, ceci sur un longueur de 10 mètres minimum.

Les mouvements de terrain devront être traités pour présenter des pentes et des hauteurs de mur de soutènement n'entraînant pas de partie surhaussée supérieure à 0,90 m en tout point de cet exhaussement par rapport au sol avant travaux à l'aplomb de ce point.

VII - Dispositions particulières à la zone UY

1 - Constructions

Les constructions 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.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments,

Afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse, la conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

2 - Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents.

3 - Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais - déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

4 - Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soit, sont déconseillées.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,90 mètres.

5 - Publicité – Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur les terrains de la Zone d'Aménagement Concertée, toute publicité sur le terrain est interdite.

Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

les constructions nouvelles seront admises à condition qu'elles soient mates et non brillantes.

- les couvertures en zinc ou inox étamé seront admises.
- lorsque les lucarnes seront nécessaires, elles seront traitées avec grand soin et dans les mêmes matériaux et couleurs que la couverture principale.
- les pentes des toitures resteront bien visibles (pas d'acrotère).

Pour des raisons d'économies d'énergie, ou au vu du projet architectural en démontrant l'intérêt et l'insertion dans le paysage, des formes de toitures autres que celles admises ci-dessus, pourront être autorisées.

Article UY 12

STATIONNEMENT

1°- PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Article UY 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau en limitant au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UY 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.