

ZONE Um

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine délimitée par les parties construites du vieux bourg de Montagny. Ce secteur constitue un site qui doit être préservé. Toute construction nouvelle y est interdite, hormis la reconstruction sur l'emprise initiale d'un bâtiment ayant été démoli et pour lequel un permis de démolir aura été délivré.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Um, sauf stipulations contraires.

ARTICLE Um 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à usage :
 - d'habitation, excepté celles mentionnée à l'article Um2
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- b) les clôtures et les murs de soutènement,
- c) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - aires de stationnement ouvertes au public
 - dépôts de véhicules
 - garages collectifs de caravanes
 - affouillements et exhaussements de sol
- e) les carrières,

- f) le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- g) les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- h) les habitations légères de loisirs,
- i) l'extension* des constructions existantes
- j) Les changements de destination autres que ceux autorisées à l'article Um2.

ARTICLE Um 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- a) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs * gérés par les services publics sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- b) la démolition des constructions existantes, à condition que le permis de démolir soit obtenu avant tous travaux de démolition.
- c) la reconstruction des bâtiments à condition d'être réalisée sur l'emprise initiale et que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) le changement de destination vers :
 - l'habitation,
 - le commerce, le service sous réserve d'être lié à l'activité touristique,
 - un usage d'équipements collectifs.
- e) l'aménagement * des constructions à usage agricole existantes.

ARTICLE Um 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se reporter au titre 1 : Dispositions générales alinéa 11.

ARTICLE Um 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter au titre 1 : Dispositions générales alinéa 11.

ARTICLE Um 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Um 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions* doivent être implantées à l'identique selon les reculs de la construction initiale.

ARTICLE Um 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions* doivent être implantées à l'identique, selon les reculs de la construction initiale.

ARTICLE Um 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions* doivent être implantées à l'identique, selon les reculs de la construction initiale.

ARTICLE Um 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Um 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des bâtiments à construire doit être identique à celle des bâtiments initiaux.

ARTICLE Um 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Um 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter au titre 7.

ARTICLE Um 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.
- c) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Um 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Article 11 - commun aux zones Um et UA

1. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE A USAGE D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAU, DE SERVICES, D'HOTELERIE

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

La topographie du terrain naturel doit être respectée. Ceci peut s'envisager par la réalisation de murs de soutènement en rapport et adaptés au projet architectural de la construction et s'intégrant dans le paysage proche. Les enrochements sont interdits.

Modifications de volumes, extensions

Les modifications de volumes de constructions doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle ou de l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les surélévations doivent être établies par analogie avec la hauteur des immeubles contigus du même alignement ou des immeubles les plus proches.

Les extensions doivent être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, les pentes des toitures et les matériaux. Les couleurs doivent être similaires.

Dans la zone Um, les toitures des bâtiments doivent être recouvertes de tuiles creuses ou canal avec une tuile de réemploi en chapeau et d'une teinte conforme au nuancier de couleurs disponible en mairie.

En zone UA, les toitures des bâtiments doivent être recouvertes de tuiles creuses, tuiles canal ou romanes mécaniques.

Les pentes doivent être comprises entre 30 et 40 % à l'exception des vérandas qui pourront avoir une pente inférieure.

Les faitages doivent respecter l'orientation des toitures adjacentes.

Les plaques de type fibrociment sont autorisées à condition d'être recouvertes de tuiles couvrantes et que les plaques soient invisibles en égout et rives.

Les passes de toiture débordent de 30 à 60 cm au maximum.

Les lucarnes, jacobines et toutes excroissances non intégrées à la pente du toit sont interdites.

En secteur Um, les panneaux solaires sur toiture et les ouvertures en toiture sont interdits.

Dans le secteur UA, les ouvertures en toiture seront placées sur une même horizontales et axées sur les baies de la façade.

Les souches de cheminées seront maçonnées et enduites, couvertes avec des tuiles ou par feuilles d'aspect terre cuite ou pierre. Les éléments préfabriqués de type dalles en béton sont interdits.

Les murs, les enduits

Les maçonneries en moellons appareillés ou en pierre de taille, destinées à l'origine à rester apparentes, seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées. Le rejointoiement sera affleurant au nu de la façade (ni en creux ni en relief) en suivant les irrégularités du parement et présentera une teinte proche de celle du matériau d'appareil.

A l'inverse, les murs initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés, rendant ainsi les moellons ou les pièces de bois apparents vulnérables aux intempéries ; toutes les pièces de bois telles que les linteaux seront recouverts d'un enduit lisse.

Les finitions type « tyrolien, rustique » sont interdites.

La couleur de l'enduit devra s'harmoniser avec celles des constructions voisines et préserver l'unité du secteur (teintes ocres, beiges, rosés, conformes au nuancier déposé en mairie).

Les murs réalisés en matériaux modernes (agglomération ou béton banché) seront recouverts d'un enduit de même tonalité que le bâti existant.

Les ouvertures

Les proportions des percements doivent être plus hautes que large : la largeur maximale est de 1 m entre tableaux et la hauteur égale à 1,5 fois la largeur. Les petites ouvertures inférieures à 60 cm peuvent être carrées.

Les encadrements d'ouvertures en pierre taillée seront conservés.

Pour le bâti ancien, les menuiseries seront d'aspect bois. Formes, profils et sections seront identiques à celles des fenêtres anciennes de l'immeuble.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites. Les couleurs pastel ou foncées, les tons bois et d'aspect métal brut sont seuls autorisés.

Les menuiseries seront posées à au moins 20 cm du nu extérieur de la façade.

Les volets avec écharpes obliques sont interdits. Les ferrures seront peintes de la même couleur que le volet.

Les portes d'entrées seront pleines et peintes, d'une couleur pastel ou d'un ton bois.

Détails architecturaux

Les détails architecturaux créés en superstructure de façade (balcons, escaliers etc...) devront avoir un aspect en harmonie avec le volume et la façade du bâtiment.

Les gardes corps seront en maçonnerie ou ferronnerie brute ou peinte. Les Garde-corps préfabriqués type balustres tournées préfabriquées, sont interdits.

Les garde corps anciens, et tout autre élément en ferronnerie, doivent être conservés et réhabilités ou remplacés à l'identique.

Les vérandas et verrières seront d'une couleur foncée d'aspect métal brut ou alu laqué. Les détails des sections de construction, choix matériaux, volumes, couleurs, devront être joints à la demande de permis de construire.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres devront être encastrés dans les façades ou dans les murs de clôture.

Les pergolas devront être traitées dans les tons du bois naturel ou du métal brut.

Les accessoires technologiques (central de climatisation, paraboles, volets roulants, ...) doivent être placés dans un endroit discret ou être masqués par des artifices bâtis.

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des coloris traditionnels du département. Chercher à créer une harmonie chaude ou contrastée entre les couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et les couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries).

Les couleurs ne doivent pas se présenter de façon agressive. Le blanc et les coloris trop proches du blanc sont interdits en façade. Les modénatures seront traitées dans le même ton que la façade, plus ou moins saturé. Les soubassements, pour éviter les salissures, peuvent être plus foncés ou présenter une autre teinte (grise...).

2) CONSTRUCTIONS NEUVES ET BÂTIMENTS ANNEXES

Une nouvelle construction ne doit pas heurter le site qui l'accueille ; elle doit s'harmoniser avec le cadre paysager et bâti qui l'entoure.

Les implantations des constructions traditionnelles isolées ou s'insérant dans un milieu bâti, doivent donner l'impression d'un ensemble concerté. L'implantation respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force du paysage. Ces constructions s'intègrent à la silhouette, à l'ordre et au rythme du paysage naturel ou urbain.

D'une manière générale, les volumes sont simples, adaptés à la parcelle suivant des proportions harmonieuses bien inscrites dans le paysage naturel ou bâti.

- Tous les matériaux qui par leur nature et par leur usage dans la région sont destinés à l'être (le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...) doivent être recouverts d'un enduit,
- Les bâtiments à usage d'activités ou de services devront s'intégrer dans le tissu urbain existant.
- Des abris ou locaux poubelles devront être prévus et intégrés à la conception de chaque bâtiment.

Toitures, façades, ouvertures, détails architecturaux, couleurs, etc... devront respecter les consignes prévues pour les restaurations, modifications des bâtiments existants.

NOTA : Néanmoins, une interprétation moderne de qualité des volumes, matériaux, ouvertures, détails, couleurs etc..., surtout pour ce qui concerne les bâtiments d'un usage PUBLIC, n'est pas à exclure lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans ce cas les détails de construction, choix des matériaux, couleurs etc..., doivent être joints à la demande de permis de construire.

NOTA : Autres constructions

- Tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôt, visible du domaine public sont interdits,
- tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur,
- les bâtiments techniques devront être conçus de manière à s'intégrer aux constructions et à l'aménagement paysager du terrain support du projet.

Sont interdits :

- Les mouvements de sol, déblais et remblais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt d'un site naturel,
- les exhaussements de sol, déblais et remblais liés à la construction d'un bâtiment et susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti,
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région,
- les gaines de cheminée en saillie par rapport au pignon ou à la façade,
- les imitations peintes de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.

3) LES CLOTURES

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade.

En limite avec les voies publiques, elles seront d'ordre minéral et composées d'un muret d'une hauteur maximum de 1,60 m (sous réserves de visibilité pour la circulation) éventuellement doublé d'une haie d'essences locales, champêtres, variées et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. La haie sera taillée ou en port libre. Une taille uniforme n'est pas recommandée. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Si le nouveau muret constitue le prolongement d'un mur existant traditionnel en pierre, il devra être recouvert de pierres de même couleur ou recouvert d'un enduit d'une couleur similaire au mur qu'il prolonge,

Les puits, les murs et murets de clôture historiques en pierre doivent être conservés et rénovés à l'identique.

Sont interdits :

- les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes et portails,
- l'insertion d'objet (roues, coquillage, ...) dans la clôture.

- les styles inadaptés présentant une architecture étrangère à la région ou pastiche d'ancien.

Article 12

Commun aux zones Um, UA, UB, 1AU et AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - deux places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de SHOB.
- Constructions à usage d'artisanat :
 - une place de stationnement pour 80 m² de SHOB de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de SHOB pour les entrepôts.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Etablissements scolaires :
 - Maternelle et école : 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues, au cas par cas selon l'affectation de la construction projetée.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, 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.

A défaut de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements exigé ci-dessus, le constructeur est tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.