

3.1

Commune de Montreux-Château
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

Règlement écrit

20 Janvier 2026



Règlement

SOMMAIRE

PARTIE I – DISPOSITIONS LIMINAIRES	4
TITRE 1. ARTICLES D'ORDRE PUBLIC QUI DEMEURENT APPLICABLES AU PRÉSENT PLU	4
TITRE 2. PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DU CODE DE L'URBANISME	6
TITRE 3. PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DU CODE DE L'URBANISME	9
PARTIE II – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	12
TITRE 1. PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER.....	12
TITRE 2. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER).....	26
TITRE 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	26
TITRE 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	27
A - Préambule : construire avec le paysage – construire le paysage.....	27
B - Intégration des constructions dans l'environnement et le paysage	27
TITRE 5. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)	30
TITRE 6. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....	33
Chapitre II : Accès.....	33
Chapitre III : Voirie.....	33
Chapitre IV : Desserte par les réseaux.....	33
A - Eau potable	33
B - Assainissement.....	33
C - Eaux pluviales.....	34
D - Réseaux secs.....	34
PARTIE III – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE	35
ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du PLU.....	35
ARTICLE 2 – Division du territoire en zones	35
TITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA.....	36
Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions.....	36
A - Destination et sous-destinations autorisées.....	36
B - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	36
C - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	37
D - Mixité fonctionnelle.....	37

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
A - Volumétrie et implantation des constructions	38
B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
C - Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions	43
D - Stationnement.....	44
Chapitre III : Équipements et réseaux.....	44
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB	45
Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions.....	45
A - Destination et sous-destinations autorisées.....	45
B - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	45
C - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	46
D - Mixité fonctionnelle.....	46
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	47
A - Volumétrie et implantation des constructions	47
B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	49
C - Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions	52
D - Stationnement.....	53
Chapitre III : Équipements et réseaux.....	53
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC	54
Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions.....	54
A - Destination et sous-destinations autorisées.....	54
B - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	54
C - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	55
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
A - Volumétrie et implantation des constructions	55
B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	58
C - Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions	60
D - Stationnement.....	60
Chapitre III : Équipements et réseaux.....	61
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL.....	62
Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions.....	62
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
A - Volumétrie et implantation des constructions	62
B - Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions	63
C - Stationnement.....	63
Chapitre III : Équipements et réseaux.....	63
TITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE À URBANISER 1AU	64
Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions.....	64
A - Destination et sous-destinations autorisées.....	64
B - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	64
C - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	65

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
A - Volumétrie et implantation des constructions	65
B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
C - Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions	70
D - Stationnement.....	70
Chapitre III : Équipements et réseaux.....	71
TITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A)	72
Chapitre I : Destinations et sous destinations autorisées	72
A - Destinations et sous-destinations autorisées.....	72
B - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	72
C - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	72
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
A - Volumétrie et implantation des constructions	73
B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	74
C - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	75
D - Stationnement.....	75
Chapitre III : Équipement et réseaux	75
TITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)	76
Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	76
A - Destinations et sous-destinations autorisées.....	76
B - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	76
C - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	77
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	77
A - Volumétrie et implantation des constructions	77
B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	78
C - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	78
D - Stationnement.....	78
Chapitre III : Équipement et réseaux	78
TITRE 8. DISPOSITIONS RELATIVES AUX STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES).....	79
Chapitre I : Règles générales applicables aux STECAL	79
Chapitre II : Règles spécifiques par STECAL	81
PARTIE IV – Annexes au règlement	84
Chapitre I : NUANCIER	84
Chapitre II : LEXIQUE	92

PARTIE I – DISPOSITIONS LIMINAIRES

TITRE 1. Articles d'ordre public qui demeurent applicables au présent PLU

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au code de l'urbanisme (article R.111-1. à R.111-30), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

Article R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R111-20 : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Article R111-21 : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. »

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Article R111-23 : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre¹ chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4. Les pompes à chaleur ;
5. Les brise-soleil ».

Article R111-24 : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent [en] matière de plan local d'urbanisme. »

Article R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

¹ Il s'agit des systèmes suivants :

- les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 m² par logement en maison individuelle ou 3 m² par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher en bâtiment tertiaire ;
- les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m² de surface de plancher. [Arrêté du 19 décembre 2014].

TITRE 2. Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme

Les servitudes d'utilité publique

Les SUP affectent l'utilisation du sol et figurent **en annexes réglementaires** du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

Adaptations mineures (Articles L.152-3 du code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus. L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure.

Les adaptations mineures ne peuvent pas concerner les règles relatives à la nature de l'occupation des sols.

Dérogations (Articles L.152-4 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

Dérogations (Articles L.152-5 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes,
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes,
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant [...].

Ces dérogations ne s'appliquent pas :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Reconstruction à l'identique

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme. Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

Lorsque le projet est différent de la construction initiale (volume différent ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-15 qui visent à préserver des droits acquis.

Performances environnementales et énergétiques

L'article L.111-16 du code de l'urbanisme rend inopposables les règles locales d'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions fixées par le PLU, qui rendraient impossibles les travaux permettant l'installation de dispositifs intéressant la protection de l'environnement (matériaux isolants, équipements de production d'énergie renouvelable, etc.).

Toutefois, **au titre de l'article L.111-17 du code précité**, l'inopposabilité de ces règles est écartée :

- 1°. Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du présent code ;
- 2°. Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Stationnement

- ✓ Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- ✓ Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
 - de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
 - des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- ✓ Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées à l'article L.151-34 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'État, 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'État.

Pour la mise en œuvre de ces plafonds, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires est précisée par décret en Conseil d'État.

Zonage d'assainissement

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif selon le plan joint à l'annexe sanitaire.

La commune de Montreux-Château fait partie du Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA) qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

Clôtures

Depuis la réforme du permis de construire entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, aucune formalité n'est exigée pour l'édification des clôtures.

Toutefois, l'article R.421-12 d) du code de l'urbanisme permet au conseil municipal de prendre une délibération afin de soumettre les clôtures à déclaration préalable. Dans ce cas, cette information est reportée **en annexes réglementaires** du PLU.

Travaux de ravalement

Depuis le 1^{er} avril 2014, date d'entrée en vigueur du décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, le régime juridique applicable aux travaux de ravalement a été modifié.

Toutefois, l'article R.421-17-1 e) du code de l'urbanisme permet au conseil municipal de prendre une délibération afin de soumettre les travaux de ravalement à autorisation. Dans ce cas, cette information est reportée **en annexes réglementaires** du PLU.

Permis de démolir

Le permis de démolir constitue une forme de sauvegarde du patrimoine bâti, des monuments et sites ainsi qu'une protection des occupants des logements anciens.

La demande de permis de démolir n'est pas systématique, ni obligatoire et concerne des travaux de démolition correspondant à la disparition totale ou partielle d'un bâtiment avec atteinte du gros œuvre, ainsi que les travaux ayant pour objet de rendre les locaux inhabitables (enlèvement des huisseries, des escaliers...).

Toutefois, le conseil municipal peut délibérer en faveur de l'application d'une demande de permis de démolir au titre des articles L.421-3 et R.421-27 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, cette information est reportée **en annexes réglementaires** du PLU.

TITRE 3. Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme

Vestiges archéologiques

Les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont régies par le code du patrimoine et notamment le livre V (parties législative et réglementaire).

La commune de Montreux-Château forme dans sa totalité une zone de présomption de prescription archéologique dont le seuil est fixé à 500m² (terrain d'assiette). Par conséquent, tous les projets d'aménagement supérieurs à ce seuil, les projets de ZAC et de lotissement précédés d'une étude d'impact, les projets de travaux sur monuments historiques classés et les projets de travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare doivent faire l'objet d'une saisine de la DRAC en application des articles R.523-4 et R.523-5 du Code du patrimoine.

Découvertes fortuites :

En outre, la commune étant susceptible de receler des vestiges encore inconnus ou non localisés, en application des articles L.531-14 à 16 et R. 531-8 à 10 du code du patrimoine, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC tél : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire du maire.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites, conformément aux articles L.544-1 et suivants du code du patrimoine.

Bâtiments agricoles et principe de réciprocité

Les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers lors de leur implantation ou de leur extension.

Ces distances varient suivant la destination du bâtiment et la catégorie de l'exploitation : installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou relevant du règlement sanitaire départemental (RSD).

Par ailleurs, et par application du principe de réciprocité énoncé à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime, la même exigence d'éloignement est imposée à toute nouvelle construction vis-à-vis des bâtiments agricoles.

Les périmètres de réciprocité figurent sur un plan en **annexes informatives** du PLU.

Voies bruyantes (secteurs affectés par le bruit)

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n°2017-05-16-001 du 16 mai 2017), s'appliquent des prescriptions renforcées d'isolation acoustique aux futurs bâtiments.

Ces secteurs sont déterminés de part et d'autre des voies classées (depuis le bord de l'infrastructure). Sur 5 catégories, la n°1 est la plus bruyante.

- **La voie ferrée Paris-Mulhouse** traversant Montreux-Château est une infrastructure classée en catégorie 2 ; la largeur affectée par le bruit est de 250 mètres de part et d'autre de la voie.

Ce classement détermine l'isolation acoustique des bâtiments à construire dans ce secteur.

Les informations relatives au classement sonores sont reportées dans les **annexes réglementaires** du PLU.

Risque inondation

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin de la Bourbeuse, approuvé le 13 septembre 2002. Ce document est en cours de révision depuis 2012, et son territoire d'application sera étendu (PPRI de la Bourbeuse et ses affluents).

Le PPRI font partie des **servitudes d'utilité publique**. À ce titre, il figure en **annexes réglementaires** du PLU.

Risque sismique

Depuis la parution du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire national, la France dispose d'un nouveau zonage sismique, applicable depuis le 1^{er} mai 2011.

La commune de Montreux-Château est en zone d'aléa sismique moyen (zone de sismicité 4 sur 5).

Une plaquette relative à la réglementation sismique figure en **annexes informatives** du PLU.

Retrait-gonflement des argiles

Afin de mieux appréhender le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a mené une étude et a établi une cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Cette étude laisse apparaître que :

- 28 % de la superficie du Territoire de Belfort est soumis à un aléa moyen,
- 34 % de la superficie du département est soumis à un aléa faible,
- 38 % de la superficie du département n'est a priori pas argileux.

Aucun aléa fort n'a donc été identifié dans le département.

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : www.georisques.gouv.fr) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune.

Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions.

Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (a priori nul, faible, moyen et fort).

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

La Commune de Montreux-Château est concernée par les zones d'aléa moyen et faible.

La plaquette relative au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort figure en **annexes informatives** du PLU.

Mouvements de terrain

Depuis 2012, actualisé en 2019, un atlas des mouvements de terrain est établi à l'échelle du Territoire de Belfort (DDT 90, Cerema). Cet atlas est, depuis 2022, accompagné d'un guide de recommandations sur la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

Montreux-Château est concernée par les phénomènes de liquéfaction des sols et de glissement de terrain.

Dans les secteurs concernés par ces phénomènes, et en l'absence d'étude géotechnique ou d'éléments permettant d'écarter tout risque, les installations, aménagements ou constructions pourront être refusés ou soumis à prescriptions au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme en s'appuyant sur le guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

Une carte représentant les différents mouvements de terrain, le guide de recommandations pour la prise en compte de ces phénomènes et les fiches décrivant les principaux phénomènes sont reportés en **annexes informatives** du PLU.

Radon

Conformément aux dispositions du code de la santé publique (articles L.1333-10, R.1333-13 à R.1333-16), les propriétaires des lieux ouverts au public sont tenus de faire procéder à des mesures de l'activité du radon et de ses descendants. La liste des établissements concernés figure dans l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux modalités de gestion du risque, lié au radon dans les lieux ouverts au public.

Ces mesures devront être réalisées tous les 10 ans à partir de la mesure initiale et répétées chaque fois que sont réalisés des travaux modifiant la ventilation des lieux ou l'étanchéité du bâtiment au radon. Les pétitionnaires devront veiller par ailleurs au respect des prescriptions des articles 62 à 66 du règlement sanitaire départemental.

La commune de Montreux-Château se situe dans une zone à potentiel radon faible.

Une plaquette d'information figure en **annexes informatives** du PLU.

Décharge et dépôt illégal

En raison de l'instabilité du sol liée aux différents dépôts effectués au sein des décharges communales ou sur des lieux de dépôts illégaux, le règlement recense ces lieux et y interdit toute construction au titre de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme.

À Montreux-Château, une ancienne décharge communale réhabilitée est reportée au règlement graphique au titre de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme : **aucune construction n'y est autorisée, ni aucun affouillement ou exhaussement de sol.**

PARTIE II – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

TITRE 1. Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager

Éléments du patrimoine

Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article R.151-41.3° du code de l'urbanisme qui stipule que le règlement peut : « Identifier et localiser le **patrimoine bâti** et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs ».

Les éléments du patrimoine faisant l'objet de prescriptions sont localisés sur la carte ci-après et au règlement graphique () et détaillés dans les pages suivantes.

Montreux-Château

> Patrimoine bâti d'intérêt

- MH : motte castrale au lieu-dit 'le Château' et périmètre de protection
- entités archéologiques
- bâtiments représentatifs du passé industriel
- bâtiments représentatifs du village

AUTB 06/2022



0 100

500 m

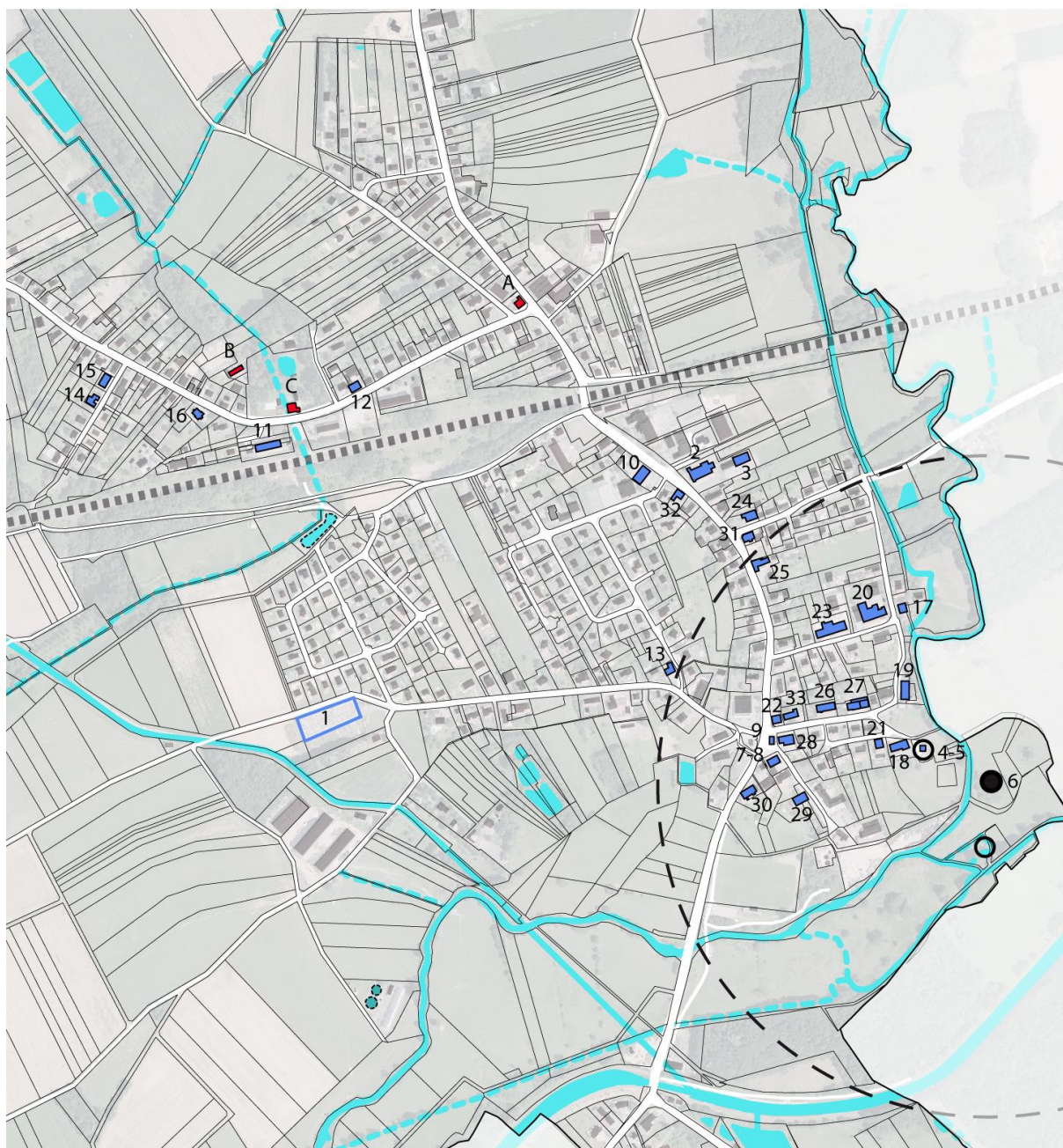


Illustration 1 : Carte de localisation du patrimoine bâti

Bâtiments représentatifs du passé industriel de MONTREUX-CHÂTEAU

ID	DÉNOMINATION	PRESCRIPTIONS
A	Usine de textile Crouzet - logement patronal Carrefour rue des Vosges / rue Helminger AB 313 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Forme de la toiture à la Mansart - Couverture en ardoise et tuile rouge - Lucarnes frontons en pierre sur le brisis - Œil-de-bœuf <u>FAÇADES :</u> - Encadrements en pierre - Composition régulière des ouvertures - Menuiseries à deux vantaux <u>CLÔTURE :</u> - Grille en fer forgé ouvragé <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
B	Usine Schmerber - logement (1894) 38 rue Georges Helminger AB 290 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS</u> (corps principal) : <u>TOITURE :</u> - Couverture en tuile rouge - Lucarnes - Frise sous toiture <u>FAÇADES :</u> - Composition régulière des ouvertures - Encadrements en brique avec arc surbaissé (porte et fenêtres) - Porte en bois - Menuiseries à petits-bois - Garde-corps en fer forgé - Volets battants en bois <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
C	Maison patronale (1900) 30 rue Georges Helminger AB 485 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Lucarne pignon - Couverture en tuile <u>FAÇADES :</u> - Composition régulière des ouvertures du corps principal - Soubassement, encadrements, chaînes d'angles, corniche et bandeau en pierre - Balustrade maçonnée sur l'extension - Porte en bois - Volets battants en bois - Escalier double avec garde-corps en fer forgé ouvragé <u>CLÔTURE :</u> - Mur et muret en pierre, grille en fer forgé ouvragé, portail <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit

Bâtiments représentatifs du village de MONTREUX-CHÂTEAU

ID	DÉNOMINATION	PRESCRIPTIONS
1	Mur du cimetière Rue du Maréchal Leclerc ZC 99 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> - Mur de clôture avec chaperon en tuile - Piliers en pierre - Portail en fer forgé ouvragé
2	Eglise Notre-Dame de la Paix (1953) Rue du général De Gaulle AE 743 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Couverture en tuile rouge - Flèche en béton du clocher <u>FAÇADES :</u> - Pierre de taille en parement - Colonnes, encadrements et panneaux décoratifs ajourés en béton - Forme et rythme des baies triples latérales
3	Cure (1953) Rue du général De Gaulle AD 743 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Couverture en tuile rouge <u>FAÇADES :</u> - Composition régulière des ouvertures - Soubassement - Chaînes d'angles en besace et encadrements (dont fronton de la porte) en pierre - Baies jumelées du pignon - Escalier en pierre - Porte en bois avec imposte vitrée - Inscription « école libre » avec une croix sur le pignon <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit - Pose de lambrequins pour masquer les caissons apparents des volets roulants
4	Chapelle Sainte-Catherine Rue Curiale AD 53 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Couverture en tuile en écaille rouge <u>FAÇADES :</u> - Forme en ogive des baies - Baies avec vitraux - Encadrements en pierre - Porte en bois avec imposte vitrée à petits-bois

5	Cimetière Lapidaire Rue de l'Église (devant le parvis de l'église) AD 53 	À CONSERVER
6	Motte castrale AD 45-46-47 	À CONSERVER
7	Mairie (1874) Rue de la Libération AD 245 	CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS : TOITURE : - À deux pans avec demi-croupes - Couverture en tuile rouge - Clocheton en zinc avec abat-son et horloge FAÇADES : - Composition régulière des ouvertures - Auvent abritant le perron - Menuiseries à deux battants et imposte - Double porte en bois et fer forgé avec impostes vitrées - Escalier à degrés rectangulaires - Soubassement, chaînes d'angles, bandeau, corniche et encadrements en pierre MODIFICATIONS : - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
8	Monument aux morts Rue de la Libération Domaine public 	À CONSERVER

9	Lavoir couvert Rue de la Libération Domaine public 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> - Fontaine et bassins en pierre - Poteaux et consoles en fonte reposant sur un dé en pierre - Toiture en pavillon - Couverture en ardoise en écaille rouge/brun - Épis festonnés de faîtage
10	École élémentaire Jean de la Fontaine 33 rue du Général de Gaulle AE 48 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Demi-croupes - Couverture en tuile rouge - Lucarnes - Corniche à retournement d'angle en bois <u>FAÇADES :</u> - Composition régulière des ouvertures - Soubassement, chaînes d'angles en besace et encadrements en grès rose - Forme des baies avec arc surbaissé - Menuiseries à deux battants et imposte <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit - En cas de modification ou ajout de lucarnes, conserver une cohérence de forme - En cas de modification de la clôture, celle-ci devra rester basse et à claire-voie
11	Ancien bâtiment ferroviaire Rue Helminger AE 364 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Forme en pavillon - Couverture en tuile - Cheminées en brique <u>FAÇADES :</u> - Composition régulière des ouvertures - Soubassement, chaînes verticales, chaînes d'angles, encadrements, corniche et bandeau filant en pierre - Garde-corps en fer forgé - Portes en bois (pour partie) - Menuiseries à deux vantaux <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit

12	Ancienne douane de la gare 24 rue Georges Helminger AB 41 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Couverture en tuile rouge - Lucarnes en zinc et bois mouluré - Frise de rive (y compris lucarnes) <u>FAÇADES :</u> - Composition régulière des ouvertures - Baies jumelées - Chaînes verticales, chaînes d'angles, encadrements, agrafes - Lambrequins ouvragés - Menuiseries à petits-bois - Volets battants en bois - Escalier à double volée, oculus dans le soubassement et garde-corps en fer forgé ouvragé - Pignons bardés de métal et bois <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
13	Maison 8 rue du maréchal Leclerc AB 36 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - À deux pans avec avancée pour la partie grange et demi-croupe - Avancée de toit soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge - Jouées en bois festonnées <u>FAÇADES :</u> - Ossature à pans de bois - Encadrements en bois - Porte de grange en bois - Volets battants <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit
14	Maison 6 rue des Lilas AB 358 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Couverture en tuile rouge - Ouvrages de charpente ornementés - Frise de rive ouvragée - Épis de faîtage <u>FAÇADES :</u> - Soubassement distinct - Escalier en pierre et balustrade - Galerie centrale couverte - Encadrements des baies - Garde-corps en fer forgé - Volets battants <u>CLÔTURE :</u> - Murets, piliers en pierre, grille en fer forgé, portail et portillon <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit

15	Maison (ancien atelier) 4 rue des Lilas AB 360 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>FAÇADES :</u> - Soubassement - Chaînes en briques bicolores - Encadrements en briques - Baies d'origine cintrées - Oculi - Volets battants <u>CLÔTURE :</u> - Muret, grille en fer forgé, portail <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
16	Villa 23 rue Helminger AB 379 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Demi-croupe normande - Couverture en ardoise - Ouvrages de charpente - Consoles ouvragées en bois soutenant les débords des toits <u>FAÇADES :</u> - Composition régulière des ouvertures - Chaînes d'angles harpées, frise du pignon et encadrements en pierre et brique - Bandeaux filants - Tables en briques - Menuiseries à deux vantaux - Porte en bois avec imposte - Marquise - Sas d'entrée en ferronnerie - Bow-window surmonté d'un balcon avec garde-corps en pierre et fer forgé <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
17	Maison 14 rue de l'ancienne Eglise AD 42 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Demi-croupe - Couverture en tuile rouge - Lucarnes pendantes <u>FAÇADES :</u> - Chaînes à bossages - Bandeaux d'étages - Baies en arc surbaissé (plein cintre pour la porte) - Encadrements en briques (porte et fenêtres) - Menuiseries à deux vantaux avec petits-bois - Volets battants (porte et fenêtres) - Galerie fermée en bardage bois à l'étage en pignon nord <u>CLÔTURE :</u> - Muret, grille en fer forgé ouvragé <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite Revêtement de façade rapporté interdit

18	Maison 8 rue Curiale AD 54 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - À deux pans et demi-croupe - Avancée de toit avec jouées en bois pour la partie grange, soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge <u>FAÇADES :</u> - <u>Partie logis</u> : encadrements en pierre, chaînes en pierre, porte en bois, menuiseries à deux battants et petits-bois, volets battants - <u>Partie grange</u> : ossature à pans de bois, portes en bois <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit
19	Maison 8 rue de l'ancienne Église AD 56 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Forme en pavillon à retroussis - Avancée pour la partie grange, soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge <u>FAÇADES :</u> - Ossature à pans de bois pour la grange - Encadrements en bois - Portes en bois - Menuiseries à deux battants - Volets battants - Marquise <u>CLÔTURE :</u> - Muret et piliers en pierre <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit - En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit
20	Maison 3 rue de l'ancien Moulin AD 184 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - À deux pans, avec demi-croupe - Avancée pour la partie grange, soutenue par des jambes de force en bois - Jouées en bois festonnées - Couverture en tuile rouge <u>FAÇADES :</u> - Ossature à pans de bois pour la grange - Encadrements des baies - Menuiseries à deux battants et petits-bois - Portes en bois - Volets battants - Marquise <u>CLÔTURE :</u> - Muret en pierre et grillage <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdit - Revêtement de façade rapporté interdit - En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit

21	Maison 6 rue Curiale AD 209 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Forme en pavillon à retroussis - Couverture en tuile rouge <u>FAÇADE :</u> - Composition régulière des façades - Soubassement - Chaînes d'angles - Encadrements en pierre et bois - Menuiseries à deux battants - Portes en bois <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
22	Maison 1 rue de l'ancienne Église AD 218 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Forme en pavillon - Couverture en tuile rouge - Corniche en bois <u>FAÇADES :</u> - Composition régulière des ouvertures - Soubassement - Chaînes d'angles - Encadrement des baies - Porte en bois - Menuiseries à deux battants et petits-bois - Volets battants - Escalier en pierre avec garde-corps en ferronnerie <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
23	Maison 1 rue de l'ancien Moulin AD 279-281 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - À deux pans - Avancée pour la partie grange, soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge - Corniche à retournement d'angle - Jouées en bois <u>FAÇADES :</u> - <u>Partie logis</u> : Composition régulière des ouvertures, soubassement, chaînes, bossage continu en table en rez-de-chaussée, escalier à double volée en pierre, encadrements en pierre, bandeau d'étage, balcon avec garde-corps en fer forgé, menuiseries à deux battants et petits-bois, volets battants, porte en bois et fer forgé - <u>Partie grange</u> : Porche en arc surbaissé, baies jumelées (porte et fenêtre), portes en bois <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit - En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit

24	Maison 1 rue de l'ancienne Frontière AE 234 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - À deux pans - Avancée pour la partie grange, soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge - Jouées en bois <u>FAÇADES :</u> - Ossature à pans de bois - Encadrements en bois - Menuiseries à deux battants - Portes en bois (logis et grange) - Volets battants - Escalier en pierre <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit - En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit
25	Maison 10 rue du Général de Gaulle AD 17 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - À deux pans et demi-croupe - Avancée soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge <u>FAÇADES :</u> - Ossature à pans de bois, remplissage en torchis - Encadrements en bois - Portes en bois - Menuiseries à deux battants et petits-bois - Volets battants <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit - En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit
26	Maison 5 rue de l'ancienne Église AD 72 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - À deux pans avec demi-croupe - Avancée pour la partie grange, soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge - Jouée en bois <u>FAÇADES :</u> - Pans de bois pour la grange - Bandeau d'étage, - Volets battants <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit - En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit

27	Maison 7 rue de l'ancienne Église AD 75 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Avancée pour la partie grange, soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge - Frise sous toiture - Jouées en bois <u>FAÇADES :</u> - Soubassement - Escalier à double volée - Encadrements des baies - Ossature à pans de bois pour la grange - Menuiseries à deux battants et petits-bois - Portes en bois - Auvent - Volets battants <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit - En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit
28	Maison 2 rue de l'ancienne Église AD 82 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - À deux pans avec demi-croupe - Avancée pour la partie grange, soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge - Jouées en bois <u>FAÇADES :</u> - Ossature à pans de bois et portes en bois pour la grange - Chaîne d'angle et encadrements en pierre - Baies avec arc surbaissé - Menuiseries à deux battants et petits-bois - Volets battants <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit
29	Maison 4 rue des Hauts Vergers AD 125-126 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - À deux pans avec demi-croupe - Avancée pour la partie grange - Couverture en tuile rouge - Bandeau et frise sous toiture <u>FAÇADES :</u> - Chaînes d'angles et encadrements en pierre - Baies avec arc surbaissé - Menuiseries à deux battants - Porte en bois - Volets battants <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit

30	Maison 1 rue de la Libération AD 152 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Forme en pavillon - Avancée pour la partie grange, soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge - Frise ouvragée formant corniche <u>FAÇADES :</u> - Soubassement - Chaînes d'angles et encadrements en pierre - Baies jumelées (porte et fenêtre) de la partie grange - Porte en bois et fer forgé - Menuiseries à deux battants - Volets battants <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit - En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit
31	Immeuble Angle rue du Général de Gaulle / rue de l'ancienne Frontière AD1 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Couverture en tuile rouge - Lucarnes en bois et zinc <u>FAÇADES :</u> - Soubassement - Large travée pignon centrale - Composition régulière des ouvertures - Chaînes et encadrements en pierre et brique - Menuiseries à deux battants - Volets battants - Balcon avec garde-corps galbé en fer forgé - Escalier d'angle à double volée avec garde-corps en fer forgé <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
32	Maison 29 rue du Général de Gaulle AE45 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Lucarne pignon - Couverture en tuile rouge <u>FAÇADES :</u> - Soubassement en moellon - Composition régulière des ouvertures - Chaînes d'angles, bandeaux d'étages et encadrements (porte et fenêtres) en pierre - Menuiseries à deux battants et petits-bois - Volets battants - Balcon avec garde-corps en fer forgé - Escalier à double volée <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit

33	Maison 3 rue de l'ancienne Église AD 229 	<u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ELEMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u> - Forme en pavillon <u>FAÇADES :</u> - Ossature à pans de bois - Galerie en bois - Composition régulière des ouvertures - Soubassement - Chaînes d'angles en pierre - Encadrements en béton et bois - Porte en bois - Menuiseries à petits-bois - Volets battants - Escalier en pierre <u>MODIFICATIONS :</u> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
-----------	--	--

Éléments du patrimoine non bâtis (au titre du R151-41 3 ° du code de l'urbanisme)

Identifiant	DESCRIPTION	PRESCRIPTIONS
	Parc arboré	<u>Règle d'objectif :</u> Conserver une emprise de parc cohérente et lisible. En cas d'abattage d'arbres ou d'arbustes, une autorisation est nécessaire pour assurer le maintien de l'objectif.

Corridors écologiques

Conformément à l'article R.151-43.4° et au R.151-43 8°, les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont identifiés au règlement graphique.



Bande boisée



Ripisylve



Haie



Verger

Dans ces secteurs, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune (grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier ou composées d'éléments à claire voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent) ;
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau) ;
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique ;
- conservation et plantation de haies vives, qui participent au continuum forestier.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstruction des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

Éléments du paysage

Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article R.151-43-5° du code de l'urbanisme qui stipule que le règlement peut « *Identifier, localiser les **éléments de paysage** et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation* ».

Ces éléments recensés figurent au règlement graphique :

Identifiant	Nom ou description	Prescriptions
	Arbres et alignements d'arbres	Les arbres présents doivent être maintenus afin de conserver l'effet de continuité ou d'élément ponctuel marquant le paysage. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. Le renouvellement est autorisé et peut se faire à proximité immédiate en conservant l'effet global de la masse et de la continuité avec des essences locales adaptées au contexte

TITRE 2. Emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :

Référence au règlement graphique	Intitulé	Bénéficiaire	Superficie ou linéaire
ER 1	Liaison piétonne entre la rue du Général de Gaulle et la zone 1AU « Rue de l'ancienne Église »	Commune	50 mètres de long et 1,40 m de large
ER 2	Branche Est du TGV Rhin-Rhône	RFF	69 330 m ²

TITRE 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des OAP sectorielles figurent aux documents graphiques. Les projets compris dans ces périmètres doivent être compatibles aux orientations.

TITRE 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Préambule : construire avec le paysage – construire le paysage

- Ces prescriptions visent notamment à garantir la qualité architecturale des constructions à venir, en évitant les fortes disparités des volumes, des styles, des matériaux et des couleurs.
- Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain de Montreux-Château doit s'y insérer en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.
- Les prescriptions architecturales du présent règlement doivent aider à la protection et à la mise en valeur du patrimoine naturel ou bâti de Montreux-Château et à la recherche d'un équilibre harmonieux entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments.
- Les présentes dispositions architecturales s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux à réaliser sur les constructions existantes : extension, transformation et réhabilitation.
 - Les modifications de volumes d'une construction doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
 - Les surélévations sont admises à condition qu'elles soient établies par analogie avec la hauteur des immeubles contigus du même alignement ou des immeubles les plus proches.
 - Toute extension doit être harmonisée avec le bâtiment existant, dans les proportions, pentes de toitures, matériaux et couleurs.

À travers son règlement, la commune invite chaque citoyen à construire en tenant compte du climat, en respectant l'environnement et celui des générations futures et en développant de nouvelles technologies.

B - Intégration des constructions dans l'environnement et le paysage

PROTECTION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène et à la propreté de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

INSERTION DES ÉQUIPEMENTS DANS LE PAYSAGE

Les raccordements électriques, téléphoniques, et liés aux communications électroniques des constructions autorisées (sauf tension supérieure à 63 KV) sont obligatoirement réalisés en souterrain en zone urbaine et à urbaniser. Dans les autres zones, l'enfouissement de ces raccordements est à privilégier.

Les petits équipements tels qu'abris-bus, transformateurs électriques, distributeurs, etc., sont intégrés au mieux au milieu environnant, par des choix d'implantation réfléchis et par l'utilisation de matériaux et de couleurs s'harmonisant avec le domaine bâti en zone urbaine et à urbaniser.

ADAPTATION AU TERRAIN, IMPLANTATIONS ET TERRASSEMENTS

L'implantation des constructions respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force du paysage. La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation des constructions. Une bonne isolation doit être privilégiée afin de limiter la déperdition énergétique du bâtiment.

Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il conviendra de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

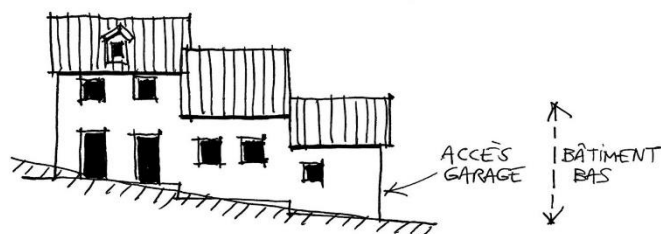
Les terrassements liés aux constructions sont strictement limités à l'implantation de celles-ci.

En tout état de cause, les effets de butte sont à éviter, et pour des raisons d'orientation de la construction et de topographie du terrain, leur aménagement se fait en respectant l'esprit du site. La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

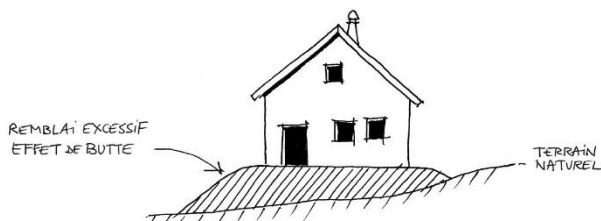
Les aménagements de sols et de voiries sont traités en tirant parti de la topographie et du contexte paysager général.



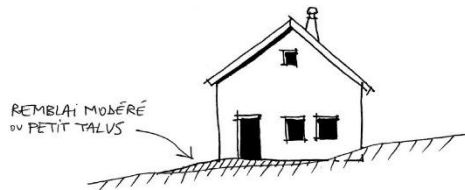
Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



La ligne de faitage ne s'implante pas obligatoirement parallèlement aux courbes de niveaux ; le bâtiment se décroche en plusieurs volumes pour suivre le dénivelé et éviter les volumes trop hauts.



Dispositif refusé :
tout effet de "butte" (devant la maison),
ou de "taupinière" (qui surélève la maison).



Dispositif toléré :
talus ou remblai d'importance modérée
et adaptations mineures de la pente du terrain.

Illustration 2 : Adaptation au terrain, implantations et terrassements

L'orientation de la construction doit rechercher une harmonie avec les courbes de niveau.

Conseils

➤ Implanter les habitations en fonction de l'orientation de la parcelle

Que la rue soit orientée Est/Ouest ou Nord/Sud, l'objectif reste le même : dégager le maximum d'ensoleillement sur la parcelle.

L'implantation du bâtiment doit prendre en compte :

- les ombres portées qu'il va générer sur les constructions existantes, sur les espaces à vivre extérieurs (terrasse notamment) et celles que les bâtiments existants créent sur la nouvelle construction.

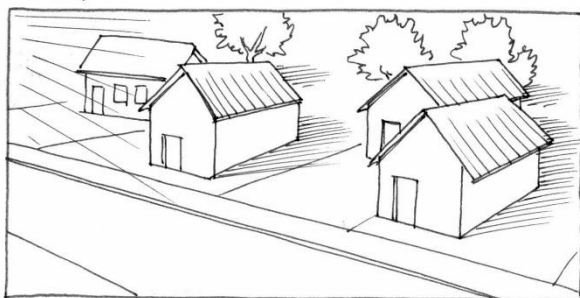


Illustration 3 : Bénéficier des apports solaires
Source © AUTB 2010.

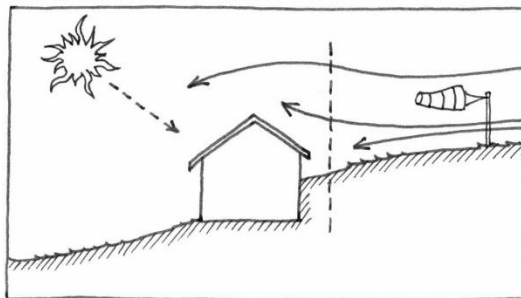


Illustration 4 : Protéger le bâti des vents

- la meilleure orientation pour maximiser les apports énergétiques gratuits qu'apporte le soleil et favoriser les pièces à vivre au Sud en s'inspirant de la conception bioclimatique.
- la topographie quand cela est possible pour se protéger des vents froids.

➤ Ne pas systématiquement implanter sa maison au milieu de la parcelle

L'implantation systématique des maisons au centre des parcelles produit un tissu urbain banalisé, où le bâti ne structure plus la rue ni l'espace public.

Les vis-à-vis avec les maisons voisines sont inévitables et en réponse au manque d'intimité éprouvé, des clôtures de plus en plus hautes sont dressées en limite de rue ou entre parcelles. Il est conseillé d'y porter attention lors du projet d'implantation.

➤ Permettre au bâti d'évoluer sur la parcelle

L'implantation du bâti doit pouvoir permettre les extensions futures. La maison doit pouvoir évoluer en fonction des besoins de la famille.

TITRE 5. Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le CBS désigne la proportion des surfaces favorables au vivant (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle ou unité foncière.

Exiger l'atteinte d'un CBS donné permet de s'assurer globalement de la qualité environnementale d'un espace aménagé, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore notamment.

Calcul du CBS

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante à la parcelle ou à l'unité foncière constructible :

CBS = surface éco-aménageable / surface de l'unité foncière

- La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle (description des types de surface aux pages suivantes)
- Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, selon sa valeur écologique.

Exemples de calcul du CBS :

Exemple d'amélioration de l'existant

Application du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) sur une parcelle construite et aménagée

Coefficient selon l'aménagement du sol :

emprises imperméables

- 0 Sol en enrobé
- 0 Bâti
- 0 Piscine (bassin et margelle)
- 0 Terrasse minérale (béton balayé, dallage ou pavés jointés)

emprises semi-perméables

- 0,3 Sol peu perméable recouvert de graviers ou de sable
- 0,5 Terrasse filtrante sur une couche perméable (plâtrage bois, pavés drainants ou à joints ouverts)
- 0,7 Toiture végétalisée

emprises perméables

- 1 Jardin (pelouse et plantations en pleine terre)



Exemple d'évolution de l'existant

Application du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) sur une parcelle construite et aménagée

Coefficient selon l'aménagement du sol :

emprises imperméables

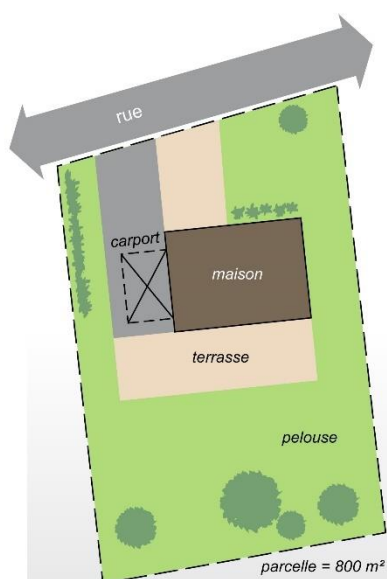
- 0 Sol en enrobé
- 0 Bâti
- 0 Piscine (bassin et margelle)
- 0 Terrasse minérale (béton balayé, dallage ou pavés jointés)

emprises semi-perméables

- 0,3 Sol peu perméable recouvert de graviers ou de sable
- 0,5 Terrasse filtrante sur une couche perméable (platelage bois, pavés drainants ou à joints ouverts)
- 0,7 Toiture végétalisée

emprises perméables

- 1 Jardin (pelouse et plantations en pleine terre)

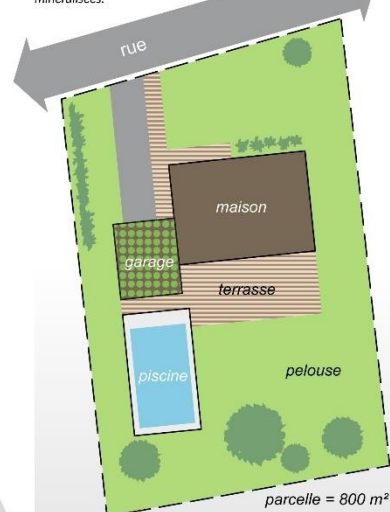


Exemple 2 : situation existante

$$CBS = \frac{(85 \times 0) + (60 \times 0) + (115 \times 0) + (540 \times 1)}{800}$$

$$CBS = 0,67$$

Malgré la construction d'un garage et d'une piscine, le CBS final est amélioré grâce à la redéfinition et la modification des emprises minéralisées.



Exemple 2 : évolution de l'existant

$$CBS = \frac{0 + 0 + 0 + (85,7 \times 0,5) + (24 \times 0,7) + (519,2 \times 1)}{800}$$

$$CBS = 0,72$$

Exemple de nouvelle construction

Application du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) sur une parcelle construite et aménagée

Coefficient selon l'aménagement du sol :

emprises imperméables

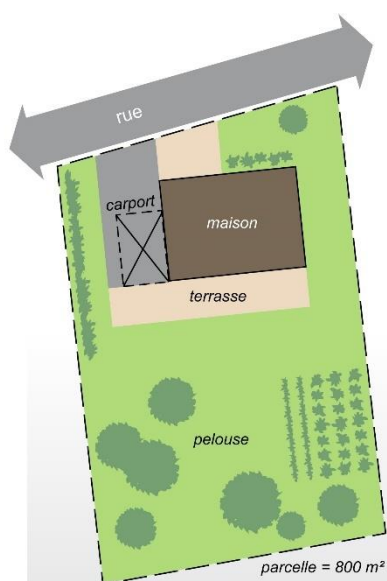
- 0 Sol en enrobé
- 0 Bâti
- 0 Piscine (bassin et margelle)
- 0 Terrasse minérale (béton balayé, dallage ou pavés jointés)

emprises semi-perméables

- 0,3 Sol peu perméable recouvert de graviers ou de sable
- 0,5 Terrasse filtrante sur une couche perméable (platelage bois, pavés drainants ou à joints ouverts)
- 0,7 Toiture végétalisée

emprises perméables

- 1 Jardin (pelouse et plantations en pleine terre)



Exemple 3 : situation existante

$$CBS = \frac{(85 \times 0) + (45 \times 0) + (60,7 \times 0) + (609,3 \times 1)}{800}$$

$$CBS = 0,76$$

La parcelle initiale est divisée. Une nouvelle construction aménagée prend place sur l'ancien jardin potager. Le CBS est calculé pour chacune des nouvelles propriétés qui ont évolué.

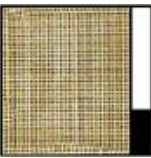
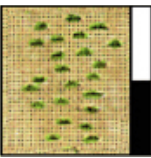
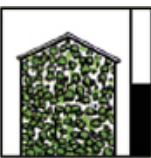


Exemple 3 : urbanisation du jardin

$$A \quad CBS = \frac{0 + 0 + (27 \times 0,5) + (24 \times 0,7) + (220,6 \times 1)}{400} = 0,62$$

$$B \quad CBS = \frac{0 + 0 + (34,5 \times 0,5) + (24 \times 0,7) + (218,5 \times 1)}{400} = 0,63$$

Illustration 5 : exemples d'application du CBS

Coefficient valeur écologique par m ² de type de surface	Description des types de surface
 Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec une couche de mortier, toiture)
 Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit 0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée. <u>Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.</u>
 Surfaces semi-perméables 0,3	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par exemple : clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
 Surfaces semi-ouvertes 0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, pavé drainant)
 Espaces verts sur dalle 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
 Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
 Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive
 Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
 Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune (par exemple : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher, bassin, mare, noue)

TITRE 6. Équipement et réseaux

Chapitre I : Accès

EN TOUTES ZONES

Les accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles générales de desserte, défense contre incendie, protection civile, sécurité routière.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Chapitre II : Voirie

EN ZONE U ET AU

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions sont fonction du trafic à prévoir et de l'usage qu'elles supportent. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 3 habitations comportent, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer est de 3 m.

L'organisation des voiries intègre de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

Chapitre III : Desserte par les réseaux

A - Eau potable

EN ZONES U ET AU

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

EN ZONES A ET N

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

B - Assainissement

EN TOUTES ZONES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles se conformeront à la législation en vigueur.

C - Eaux pluviales

EN ZONES U ET AU

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

Afin de préserver la ressource en eau, des installations de récupération d'eaux pluviales peuvent être installées.

EN ZONES A ET N

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

D - Réseaux secs

EN ZONES U ET AU

Les réseaux d'électricité de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain. Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

PARTIE III – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Montreux-Château

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend :

La zone urbaine (U), à laquelle s'appliquent les dispositions des titres 1 à 4.

Elle regroupe les secteurs suivants :

- **un secteur UA**, zone mixte regroupant le noyau villageois ancien ; ce secteur se situe aux abords de la Motte Castrale protégée au titre des Monuments Historiques ;
- **un secteur UB**, zone mixte en bordure des rues principales ; comprenant des équipements publics, des services et des activités ;
- **un secteur UC**, zone à dominante d'habitat ;
- **un secteur UL**, zone à vocation touristique et de loisirs.

Les zones à urbaniser 1AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5. Elles sont à vocation principale d'habitat.

La zone agricole (A) à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 6.

Elle regroupe des exploitations et des terres agricoles. Elle peut accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone naturelle et forestière (N), à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 7. C'est une zone de protection :

- du paysage (haies, bosquets, vergers, etc.),
- des massifs forestiers et espaces boisés,
- des espaces naturels à protéger.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **Np**, secteur de protection du Monument Historique de la Motte Castrale ;
- **Ne** : secteur de forte valeur écologique et paysagère, aux protections renforcées ;
- **Nh** : secteur de forte valeur écologique en tant que zone humide, aux protections renforcées ;
- **NI** : secteur qui accueille les équipements de sports et de loisirs.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont présents en zones A et N. Des règles spécifiques sont élaborées pour chaque secteur (dispositions du titre 8).

TITRE 1. Dispositions applicables au secteur UA

Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions

A - Destination et sous-destinations autorisées

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISÉES	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

B - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ainsi que celles pouvant générer un périmètre de protection.
- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages en bande (plus de 2 ou 4 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les antennes relais.

C - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions et extensions à sous-destination « Exploitation agricole » liées à un siège d'exploitation existant à la date d'approbation du présent règlement à condition que les constructions et extensions n'engendrent pas un agrandissement du périmètre de protection.
- Les constructions à sous-destination de « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Bureau » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur. La surface de ces constructions est limitée à 300 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et extensions à sous-destination « d'Industrie » liées à un siège d'activité existant à la date d'approbation du présent règlement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, sauf si elles génèrent un périmètre de protection.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet, sans être plus bas que le niveau d'écoulement des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
 - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels ;
 - ou concernent des fouilles archéologiques.

D - Mixité fonctionnelle

Dans les secteurs délimités au règlement graphique au titre de l'article R.151-37 4° du code de l'urbanisme , les locaux situés en rez-de-chaussée et relevant des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » autorisées à la date d'approbation du présent règlement ne peuvent être transformés en « Habitation ».

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES OU EMPRISES PUBLIQUES)

Toute construction ou installation doit s'implanter en respectant l'alignement de fait sans excéder 6 m de recul par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

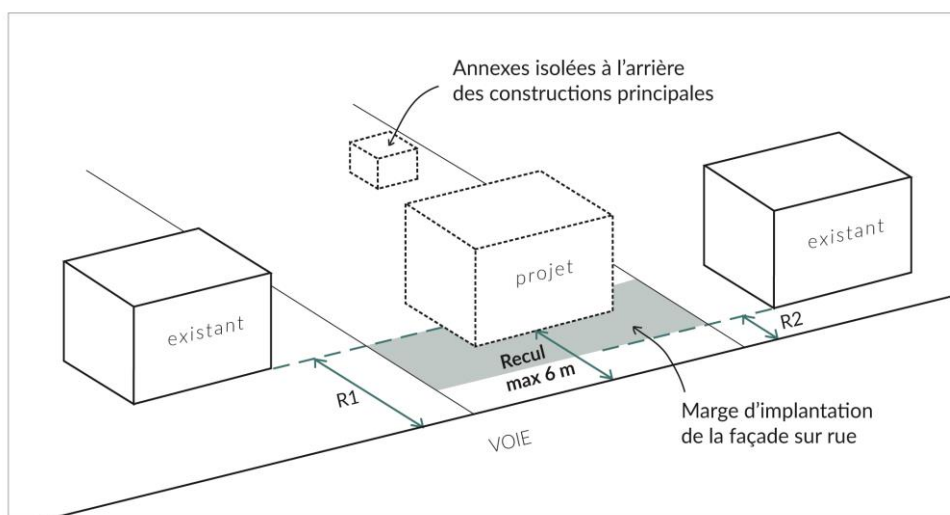


Illustration 6 : Alignement de fait avec une marge d'implantation

En absence d'alignement de fait, les constructions s'implantent au minimum à 3 m de la voie ou de l'emprise publique et au maximum à 6 m de la voie ou de l'emprise publique.

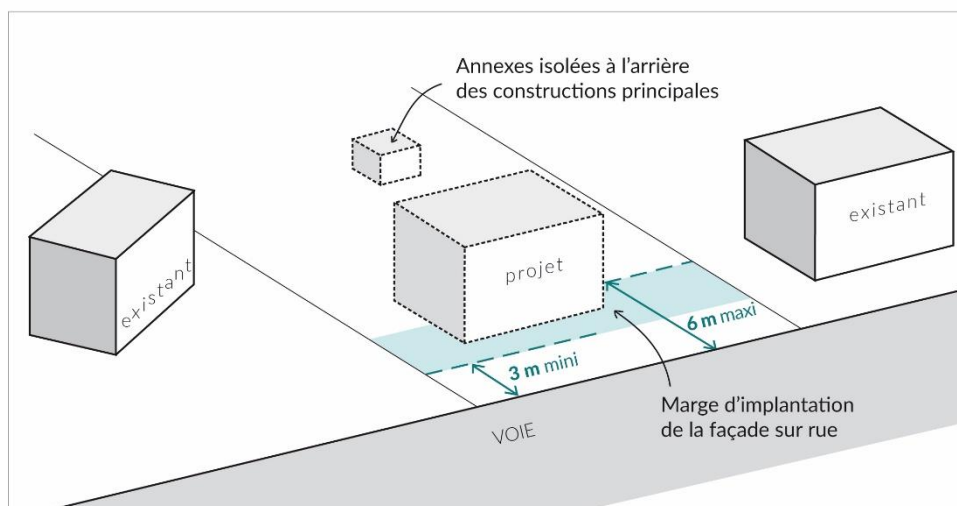


Illustration 7 : Marge d'implantation en absence d'alignement de fait en UA

À l'intérieur des marges de recul (R) sont exclusivement autorisés tout ou partie des balcons et éléments de décor architecturaux, débords de toitures et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.

En cas d'implantation à l'angle de deux voies, la règle de recul s'applique pour la façade principale.

Les annexes isolées s'implantent à l'arrière des constructions principales.

L'accès au garage face à la voie est autorisé dès lors qu'il respecte un recul minimal de 5 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les dispositions d'implantations ci-dessus ne s'appliquent pas :

- À l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux piscines extérieures qui respectent un recul de 2 mètres minimum (margelles comprises) par rapport aux autres voies.
- À l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Aux postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m qui peuvent être implantés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent en respectant le fait que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ($H/2$, minimum 3 m).

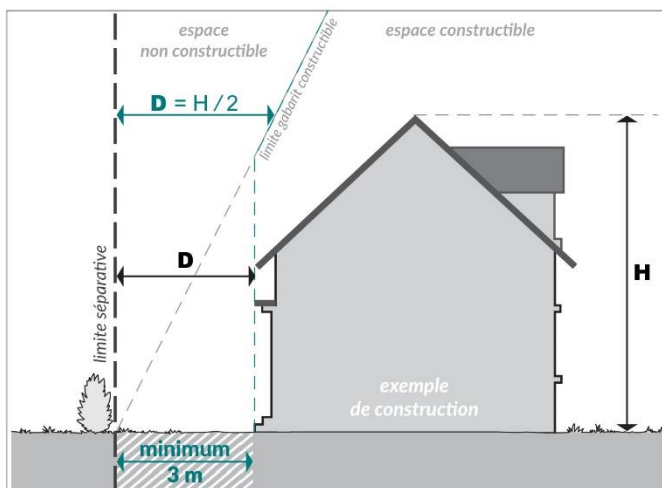


Illustration 8 : Implantation par rapport à la limite séparative en UA

Les constructions dont la hauteur n'excèdent pas 3 m à l'égout du toit peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, à condition que le mur gouttereau² soit parallèle à la limite séparative.

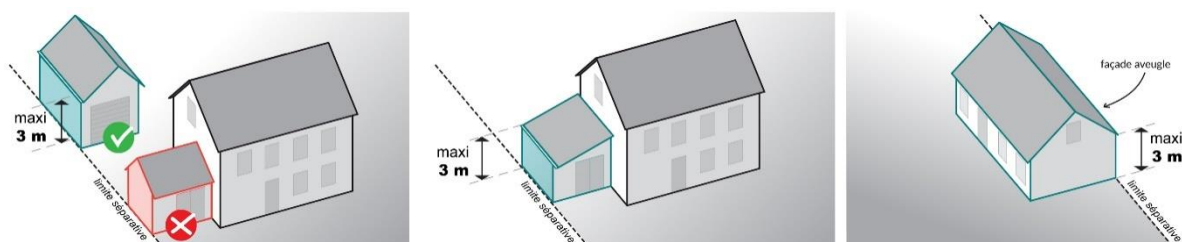


Illustration 9 : Implantation des petites constructions

Les piscines extérieures s'implantent avec un recul minimal de 3 mètres.

² Illustration en lexique.

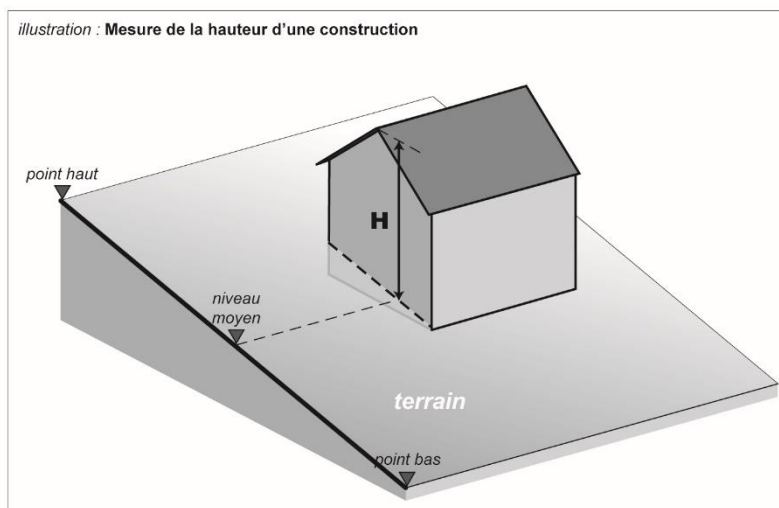
Les dispositions d'implantations ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation et la réfection des constructions existantes non conformes aux dispositions visées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

HAUTEUR ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen de son terrain d'assiette, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Illustration 10 :



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture principal.

La hauteur des annexes est limitée à un seul niveau et à 4,5 m au faîtage et à 3 m à l'égout du toit.

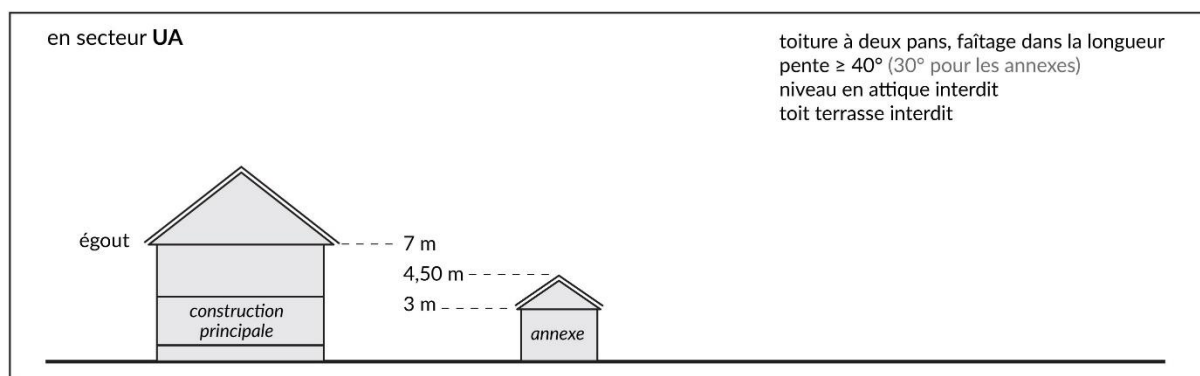


Illustration 11 : Hauteur des constructions en UA

Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

TOITURES

Forme et pente

La forme générale de la toiture de la construction principale est à 2 pans. Le sens du faitage principal est dans la longueur du bâtiment.

La pente des toitures est de :

- 40° minimum pour les volumes principaux,
- 30° minimum pour les annexes isolées et les extensions à la construction principale, et peuvent comporter un seul pan.

La pente minimale ne s'applique pas aux équipements publics.

Les toitures terrasses et les niveaux en attique sont interdits.

Les demi-croupes sont autorisées.

Les lucarnes-pignons sont autorisées, sauf pour les constructions de type ancienne maison agricole (logis et grange).

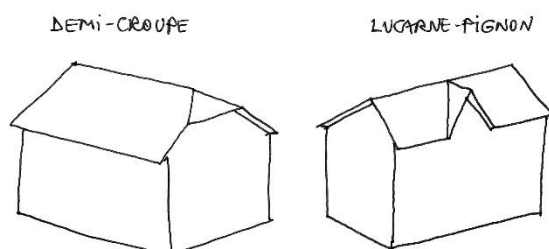


Illustration 12 : Toitures

Pour les extensions dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, les toitures des extensions reprennent la pente de la toiture existante.

Pour l'adaptation ou la réfection de bâtiments ne respectant pas ces dispositions, les toitures peuvent reprendre la pente de la toiture existante.

Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...) et celles des petits équipements techniques ou d'intérêt collectif, le type de toiture n'est pas réglementé.

Les bandes de rives, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Teinte

Pour les constructions principales, les toitures seront de type tuiles, dans les tons « terre cuite » rouges et bruns.

Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs liés aux énergies renouvelables et à la végétalisation de la toiture.

Ouverture

Les ouvertures en toiture font partie de la composition de la façade. Elles sont axées sur les fenêtres de l'étage inférieur et alignées entre elles.

Les ouvertures en toiture sont limitées à deux rangs sur un pan de toit. Elles doivent être placées à 2 mètres minimum en retrait des pignons.

Les panneaux solaires sont alignés et regroupés.

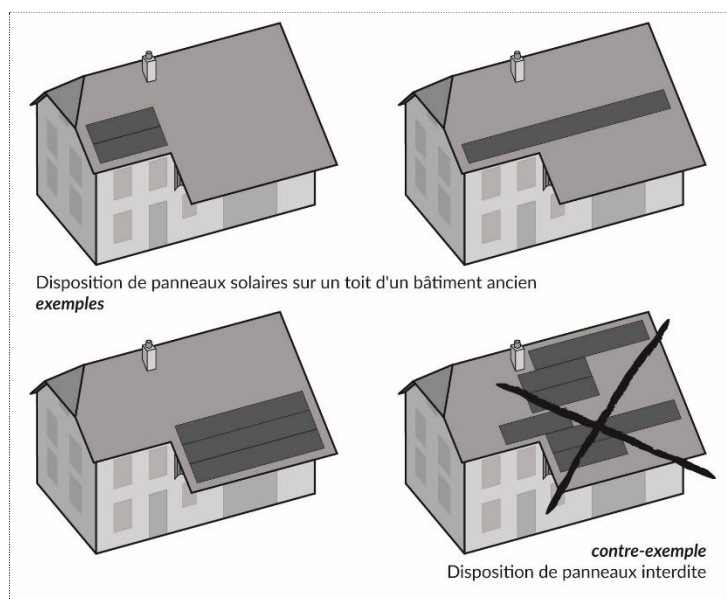


Illustration 13 : Schéma de positionnement de panneaux solaires sur un bâti ancien.

FAÇADES

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Toute modification conserve les éléments architecturaux et décoratifs existants tels que les chaînages d'angles, encadrements, lambrequins, perrons, marquises, balcons, volets battants...

En cas d'installation de volets roulants, leur caisson est placé prioritairement à l'intérieur de l'habitation (à défaut à l'extérieur, sans dépasser l'épaisseur de l'encadrement de fenêtre, et masqué par un lambrequin).

Les panneaux solaires sont interdits en façade.

Le principe de couleur des façades respecte l'ensemble du nuancier annexé au présent règlement. En cas d'utilisation de plusieurs couleurs, celles-ci doivent être en harmonie.

Le bois en façade peut être laissé au naturel et si une teinte est appliquée, elle doit se conformer au nuancier précité.

Les extensions doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

En cas de travaux de ravalement d'une construction existante, la façade peut être remise en état avec la couleur actuelle de la construction même si elle est en désaccord avec le nuancier.

Quelques recommandations (non réglementaires)

Utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permet une mise en valeur des divers éléments de façade).

Les soubassements, mettant en valeur l'architecture de la construction, peuvent adopter une teinte différente de celle utilisée pour la façade.

Les teintes proposées sont en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prend en compte ces éléments.

CLÔTURES

- **Les clôtures donnant sur une voie** (publique ou privée), y compris portail et portillon, sont traités de manière homogène : même nature, hauteur, forme et couleur.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Elles doivent être ajourées à raison de 50 % de jour pour assurer une transparence depuis l'espace public.

À ce titre, les haies entièrement opaques d'une seule essence sont interdites, elles sont composées d'au plus 20 % de sujets en essences à feuillage persistant.

Elles peuvent être composées d'un mur bahut qui doit être peint ou recouvert d'un parement, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'une grille non opaque accompagnée ou non de plantations, reprenant le modèle traditionnel (ill. ci-dessous).

Les toiles opaques, canisses, tôles rapportées ou autre dispositif d'occultation sont interdits.

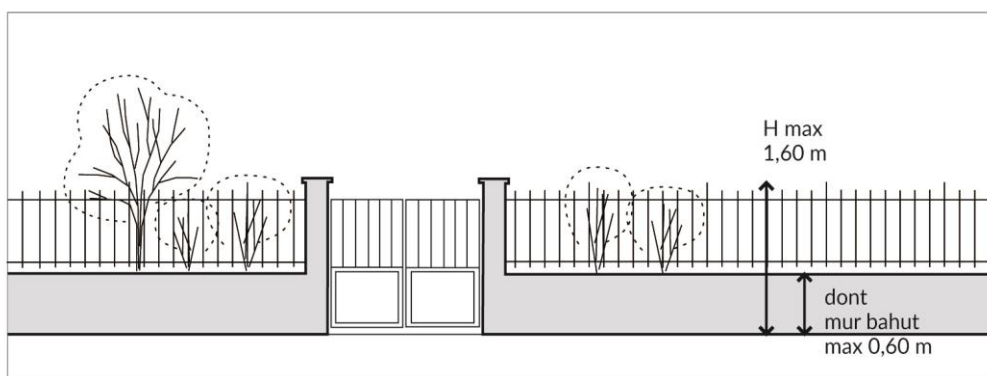


Illustration 14 : Schéma de clôture traditionnelle.

La hauteur des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, pourra être limitée dans les secteurs où la sécurité routière exige une bonne visibilité, notamment aux carrefours et dans les virages.

- **Les clôtures en limite séparative** sont limitées à une hauteur totale de 2 mètres. Elles doivent être ajourées à raison de 30 % de jour pour assurer une transparence partielle. Les haies sont composées d'au moins 50% de sujets en essences à feuillage caduc.
- **En secteur concerné par le PPRI**, la création ou la modification de clôtures doit assurer la transparence hydraulique, c'est-à-dire le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

C - Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Pour les nouvelles constructions :

- Le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être au moins de 0,4 dont au moins 0,2 correspondant à des espaces verts de pleine terre, en prenant en compte les constructions existantes, annexes comprises.
- Pour la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,3 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Dans le cadre de l'évolution de constructions existantes, réfection, extension, si le coefficient de biotope est inférieur à celui attendu pour les constructions nouvelles, l'objectif est d'améliorer le CBS.

Les espaces libres de toute construction, plantés d'arbres ou arbustes utilisent des essences locales (de type charmille, noisetier, hêtre) et des arbres fruitiers.

D - Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées.

Il est exigé sur le terrain :

Pour les véhicules motorisés :

par logement :

➤ Pour les constructions nouvelles :

- 2 places de stationnement jusqu'à 150 m² de surface de plancher ;
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m² ;

dont au moins 1 place hors garage.

Le nombre de m² pris en compte est celui total après travaux.

- ##### ➤ Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination, d'une rénovation ou réhabilitation de construction, 1 place de stationnement sera créée par tranche entamée de 60 m².

pour les constructions destinées à un autre usage que le logement (cf. chapitre I^{er}) :

- 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher,
- 1 place par chambre, emplacement de tente, caravane, résidence mobile de loisirs, ou habitation légère de loisirs.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre total des emplacements est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les vélos :

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Chapitre III : Équipements et réseaux
--

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.

TITRE 2. Dispositions applicables au secteur UB

Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions

A - Destination et sous-destinations autorisées

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISÉES	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

B - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ainsi que celles pouvant générer un périmètre de protection.
- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- Les garages en bande (plus de 2 ou 4 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les antennes relais.

C - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions à sous-destination de « Bureau » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur. La surface de ces constructions est limitée à 600 m² de surface de plancher.
- Les constructions et extensions à sous-destination « d'Industrie » liées à un siège d'activité existant à la date d'approbation du présent règlement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, sauf si elles génèrent un périmètre de protection.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet, sans être plus bas que le niveau d'écoulement des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
 - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
 - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
 - ou concernent des fouilles archéologiques.

D - Mixité fonctionnelle

Dans les secteurs délimités au règlement graphique au titre de l'article R.151-37 4° du code de l'urbanisme  , les locaux situés en rez-de-chaussée et relevant des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » autorisées à la date d'approbation du présent règlement ne peuvent être transformés en « Habitation ».

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES OU EMPRISES PUBLIQUES)

Toute construction ou installation doit s'implanter en respectant l'alignement de fait sans excéder 4m de recul par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

En cas d'implantation à l'angle de deux voies, la règle de recul s'applique pour la façade principale.

En absence d'alignement de fait, les constructions s'implantent à 4 m de la voie ou de l'emprise publique.

À l'intérieur des marges de recul (R) sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons et éléments de décor architecturaux, débords de toitures et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.

Les annexes isolées s'implantent à l'arrière des constructions principales.

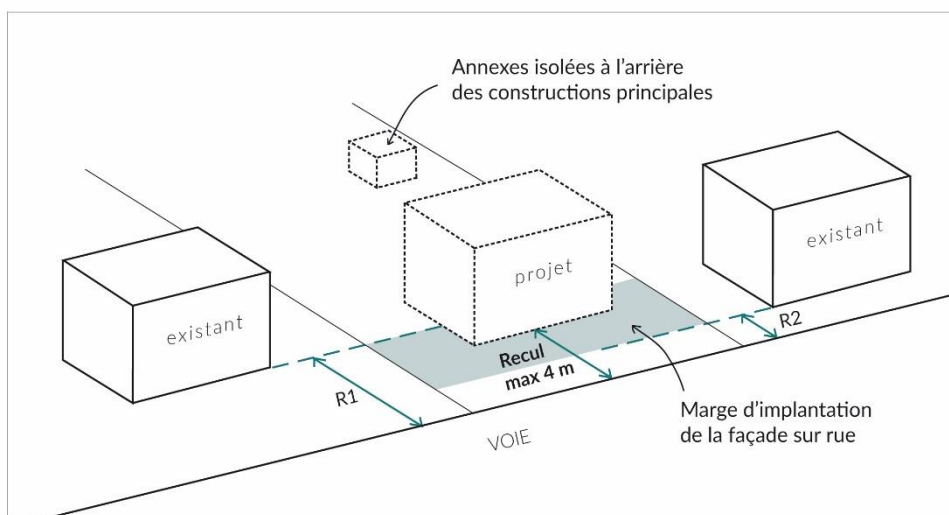


Illustration 15 : Alignement de fait avec une marge d'implantation

L'accès au garage face à la voie est autorisé dès lors qu'il respecte un recul minimal de 5m par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les dispositions d'implantations ci-dessus ne s'appliquent pas :

- À l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux piscines extérieures qui respectent un recul de 2 mètres minimum (margelles comprises) par rapport aux autres voies.
- À l'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Aux postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m qui peuvent être implantés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit avec un recul minimal de 4 mètres,
 - soit en limite séparative :
 - en cas d'implantations simultanées,
 - lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).

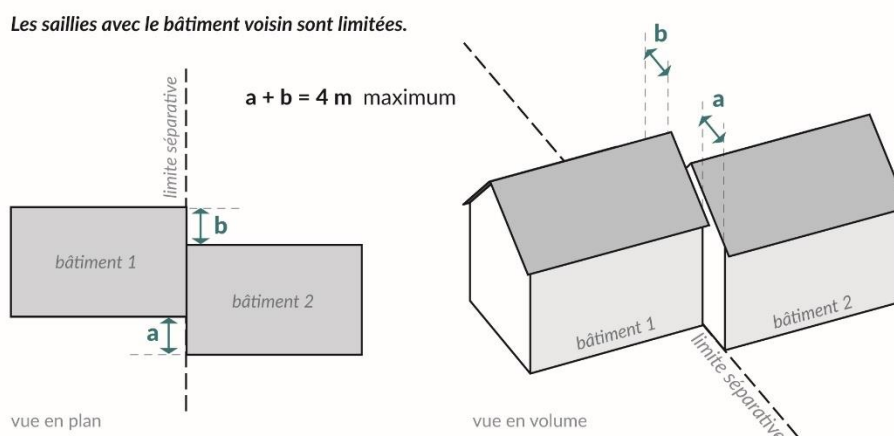


Illustration 16 : Implantation en limite séparative

Les constructions dont la hauteur n'excèdent pas 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, à condition que le mur gouttereau³ soit parallèle à la limite séparative.

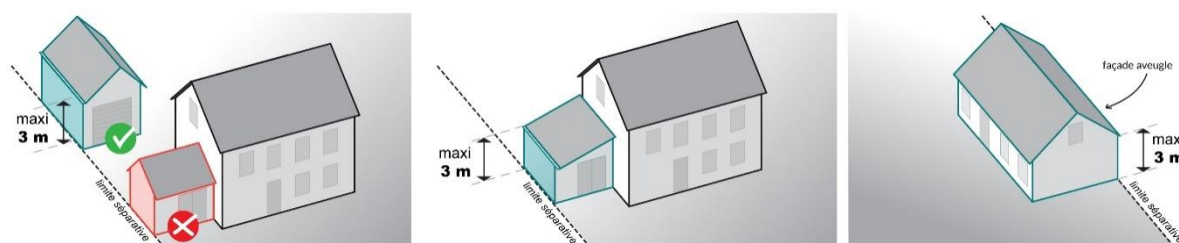


Illustration 17 : Implantation des petites constructions

Les piscines extérieures s'implantent avec un recul minimal de 3 mètres.

Les dispositions d'implantations ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

HAUTEUR ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

³ Illustration en lexique.

La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen de son terrain d'assiette, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

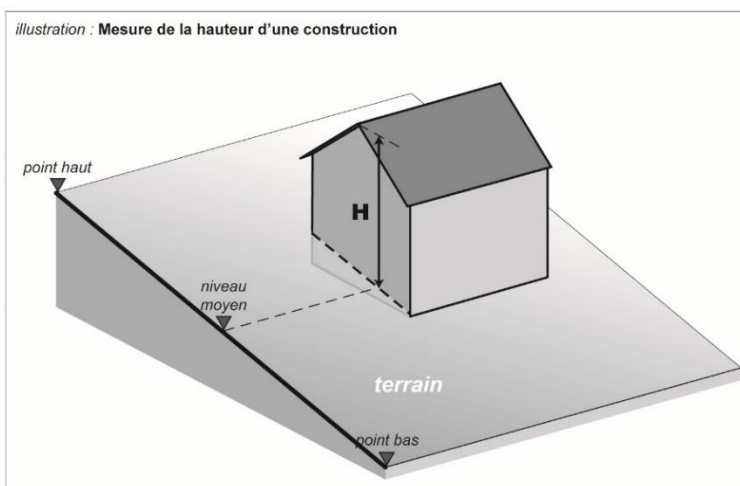


Illustration 18 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture principal.

La hauteur des annexes est limitée à un seul niveau et à 4,5 m au faîtage et à 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

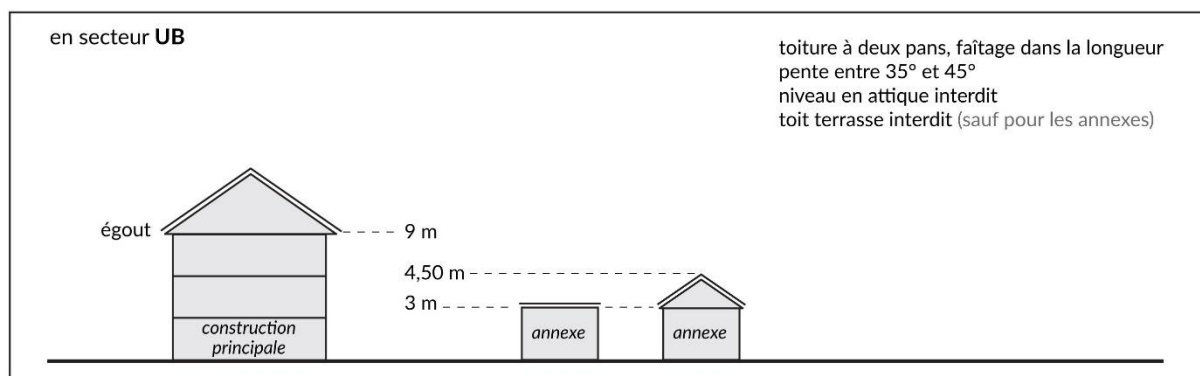


Illustration 19 : Hauteur des constructions en UB

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

TOITURES

Forme et pente

La forme générale de la toiture de la construction principale est à 2 pans. Le sens du faîtage principal est dans la longueur du bâtiment.

Les demi-croupes et lucarnes-pignons sont autorisées

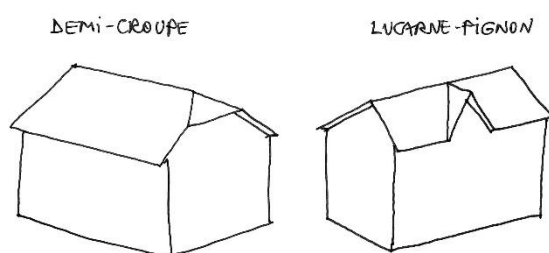


Illustration 20 : Toitures

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45° pour les deux pans principaux.

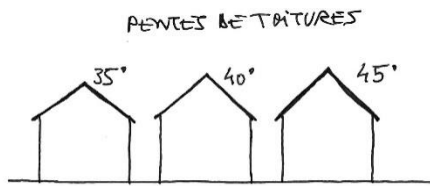


Illustration 21 : Pentes de toitures

Les toits plats ou toits terrasses sont autorisés

- Pour les annexes accolées ou isolées (cf III. 19, hauteur limitée à un seul niveau et à 4,5 m au faîtage et à 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour les extensions à la construction principale, seulement si l'ensemble des extensions ne dépassent pas 40m² de surface de plancher et dont la hauteur maximale est de 3 m à l'acrotère.

La pente minimale ne s'applique pas aux équipements publics.

Pour les extensions dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, les toitures des extensions reprennent la pente de la toiture existante.

Pour l'adaptation ou la réfection de bâtiments ne respectant pas ces dispositions, les toitures reprennent la pente de la toiture existante ou se conforment aux nouvelles dispositions.

Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...) et celles des petits équipements techniques ou d'intérêt collectif, le type de toiture n'est pas réglementé.

Les bandes de rives, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Teintes

Pour les constructions principales, les toitures seront de type tuiles, dans les tons rouges et bruns.

Les toitures en bac acier sont autorisées sous réserve d'imiter la tuile.

L'adaptation, la réfection et l'extension des toitures existantes peuvent se faire dans la couleur de la toiture déjà existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs liés aux énergies renouvelables et à la végétalisation de la toiture.

Ouvertures

Les ouvertures en toiture font partie de la composition de la façade. Elles sont axées sur les fenêtres de l'étage inférieur, alignées entre elles et de même hauteur.

Les ouvertures en toiture sont limitées à deux rangs sur un pan de toit. Elles doivent être placées à 2 mètres minimum en retrait des pignons.

Les panneaux solaires sont alignés et regroupés en une ou plusieurs lignes.

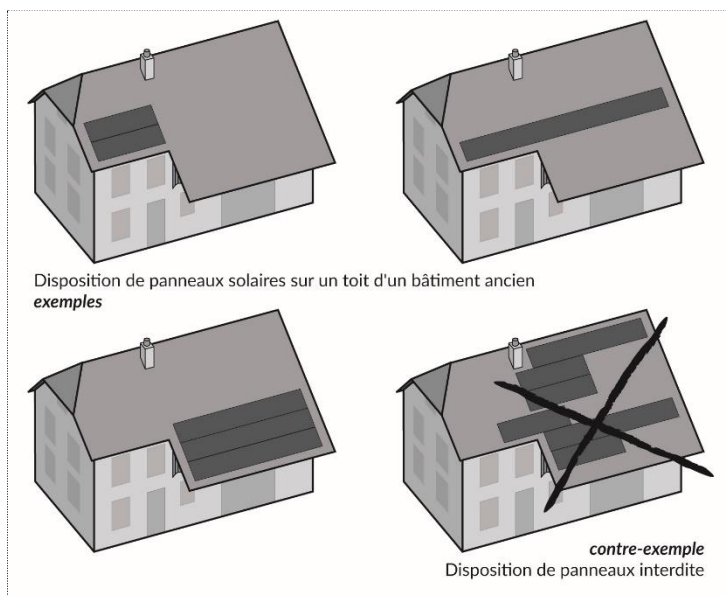


Illustration 22 : Schéma de positionnement de panneaux solaires.

Ces dispositions ne sont pas applicables équipements d'intérêt collectif et services publics.

FAÇADES

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Toute modification conserve les éléments architecturaux et décoratifs existants tels que les chaînages d'angles, encadrements, lambrequins, perrons, marquises, balcons, volets battants...

En cas d'installation de volets roulants, leur caisson est placé prioritairement à l'intérieur de l'habitation (à défaut à l'extérieur, sans dépasser l'épaisseur de l'encadrement de fenêtre, et masqué par un lambrequin).

Les panneaux solaires sont interdits en façade sur la rue.

Le principe de couleur des façades respecte l'ensemble du nuancier annexé au présent règlement.

En cas d'utilisation de plusieurs couleurs, celles-ci doivent être en harmonie.

Le bois en façade doit respecter les mêmes gammes de coloris.

Les extensions de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

En cas de travaux de ravalement d'une construction existante, la façade peut être remise en état avec la couleur actuelle de la construction même si elle est en désaccord avec le nuancier.

Il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade).

Les soubassements, mettant en valeur l'architecture de la construction, peuvent adopter une teinte différente de celle utilisée pour la façade.

Les teintes proposées sont en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prend en compte ces éléments.

CLÔTURES

- **Les clôtures donnant sur une voie** (publique ou privée), y compris portail et portillon, sont traités de manière homogène : même nature, hauteur, forme et couleur.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Elles doivent être ajourées à raison de 50 % de jour pour assurer une transparence depuis l'espace public. À ce titre, les haies entièrement opaques d'une seule essence sont interdites, elles sont composées d'au plus 20 % de sujets en essences à feuillage persistant.

Elles peuvent être composées d'un mur bahut qui doit être peint ou recouvert d'un parement, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'une grille non opaque accompagnée ou non de plantations, reprenant le modèle traditionnel (cf ill. ci-dessous).

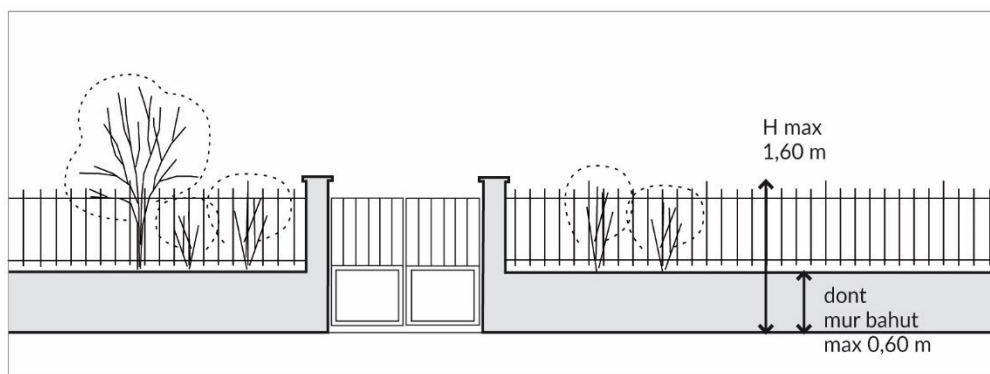


Illustration 23 : Schéma de clôture traditionnelle.

Les toiles opaques, canisses, tôles rapportées ou autre dispositif d'occultation sont interdits.

La hauteur des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, pourra être limitée dans les secteurs où la sécurité routière exige une bonne visibilité, notamment aux carrefours et dans les virages.

- **Les clôtures en limite séparative** sont limitées à une hauteur totale de 2 mètres.

Elles doivent être ajourées à raison de 30 % de jour pour assurer une transparence partielle.

Les haies sont composées d'au moins 50% de sujets en essences à feuillage caduc.

C - Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Pour les nouvelles constructions, le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être au moins de 0,3 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Dans le cadre de l'évolution de constructions existantes, réfection, extension, si le coefficient de biotope est inférieur à celui attendu pour les constructions nouvelles, l'objectif est d'améliorer le CBS.

Les espaces libres de toute construction, plantés d'arbres ou arbustes utilisent des essences locales (de type charmille, noisetier, hêtre) et des arbres fruitiers.

D - Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées.

Il est exigé sur le terrain :

Pour les véhicules motorisés :

par logement :

➤ Pour les constructions nouvelles :

- 2 places de stationnement jusqu'à 150 m² de surface de plancher ;
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m² ;

dont au moins 1 place hors garage.

Le nombre de m² pris en compte est celui total après travaux.

- ##### ➤ Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination, d'une rénovation ou réhabilitation de construction, 1 place de stationnement sera créée par tranche entamée de 60 m².

pour les constructions destinées à un autre usage que le logement (cf. chapitre I^{er}) :

- 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher,
- 1 place par chambre, emplacement de tente, caravane, résidence mobile de loisirs, ou habitation légère de loisirs.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre total des emplacements est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les vélos :

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Chapitre III : Équipements et réseaux
--

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.

TITRE 3. Dispositions applicables au secteur UC

Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions

A - Destination et sous-destinations autorisées

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISÉES	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma			X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

B - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ainsi que celles pouvant générer un périmètre de protection.
- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- Les garages en bande (plus de 2 ou 4 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les antennes relais.

C - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions à sous-destination de « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Bureau » et « Autres hébergements touristiques » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur. Et que la surface de ces constructions soit limitée à 300 m² de surface de plancher.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, sauf si elles génèrent un périmètre de protection.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet, sans être plus bas que le niveau d'écoulement des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
 - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
 - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
 - ou concernent des fouilles archéologiques.
- Dans le secteur soumis à des conditions spéciales de constructibilité identifié au règlement graphique  , les aménagements et constructions autorisés doivent garantir l'écoulement permanent du ruisseau du Bois Robert.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES OU EMPRISES PUBLIQUES)

Sauf disposition contraire au règlement graphique, les constructions doivent s'implanter à au moins 3 m des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'accès au garage face à la voie est autorisé dès lors qu'il respecte un recul minimal de 5 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

En cas d'implantation à l'angle de deux voies, la règle de recul s'applique pour la façade principale.

Les dispositions d'implantations ci-dessus ne s'appliquent pas :

- A l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux piscines extérieures qui respectent un recul de 2 mètres minimum (margelles comprises) par rapport aux autres voies.
- À l'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Aux postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m qui peuvent être implantés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent en respectant le fait que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m ($D = H/2$, minimum 4 m).

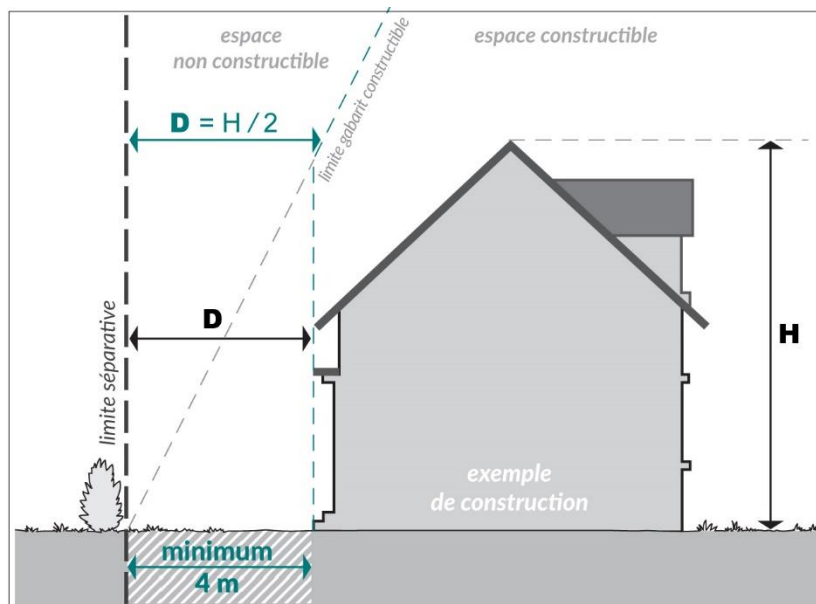


Illustration 24 : Implantation par rapport à la limite séparative en UC

Les constructions en limite séparative sont autorisées :

- en cas d'implantations simultanées,
- lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).

Les saillies avec le bâtiment voisin sont limitées.

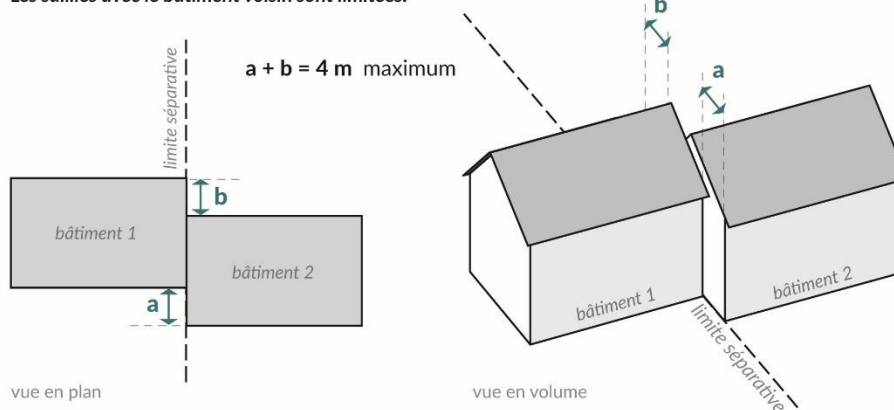


Illustration 25 : Implantation en limite séparative

Dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative, les annexes isolées peuvent s'implanter librement à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres et que la surface de plancher, ou à défaut l'emprise au sol, soit inférieure à 20 m².

Les piscines extérieures s'implantent avec un recul minimal de 3 mètres.

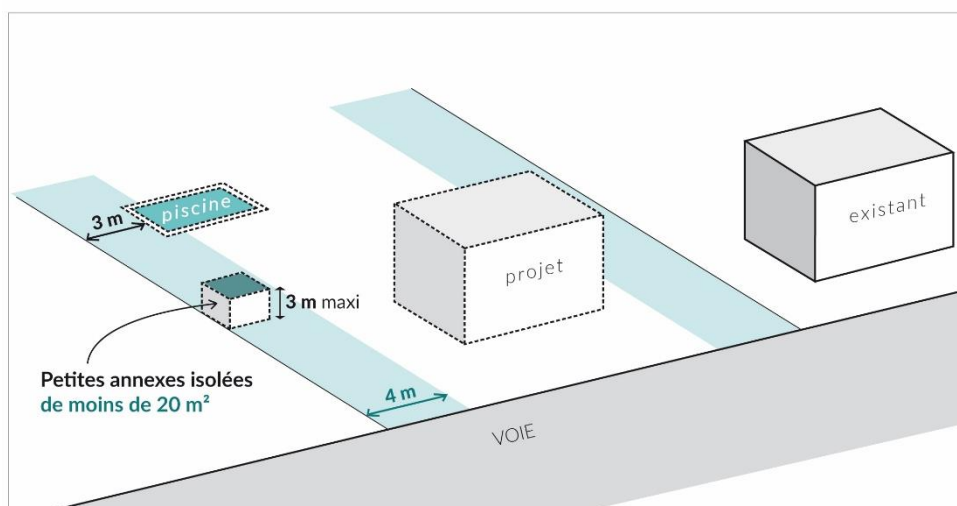


Illustration 26 : Exemples d'implantation des petites annexes isolées et des piscines

Les dispositions d'implantations ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

HAUTEUR ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen de son terrain d'assiette, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

illustration : Mesure de la hauteur d'une construction

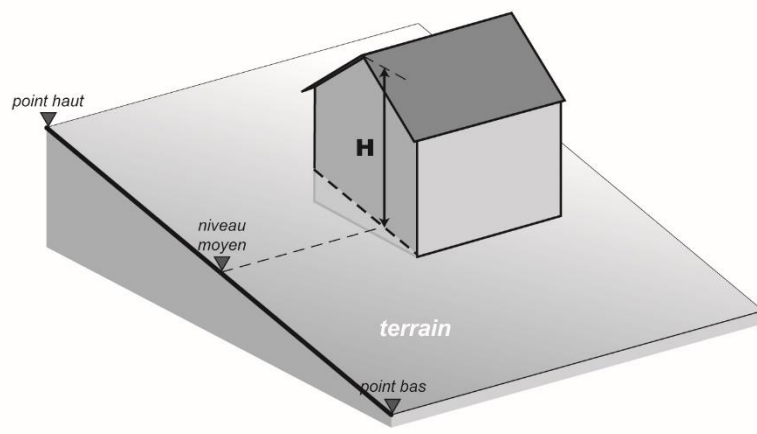


Illustration 27 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture principale ou à l'acrotère bas de l'attique. En cas de toiture avec attique, la hauteur totale au faîtage 12 m ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à un seul niveau et à 4,5 m au faîtage et à 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

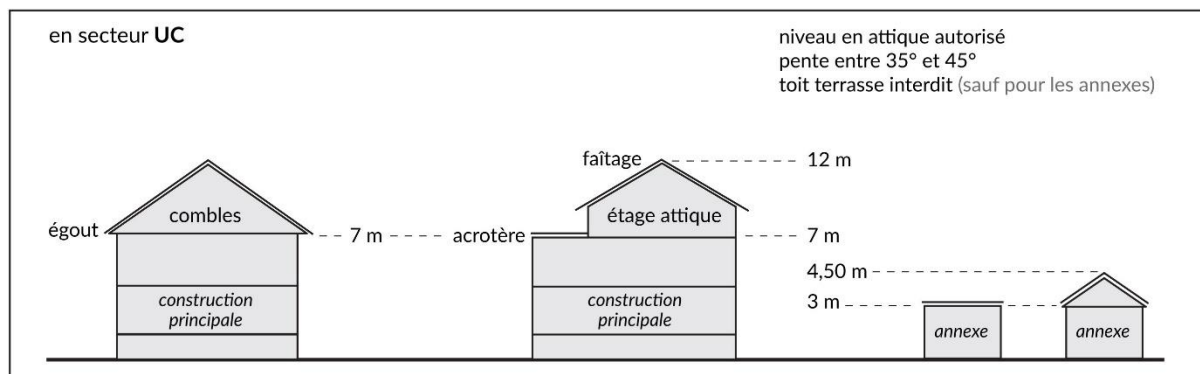


Illustration 28 : Hauteur des constructions en UC

Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

TOITURES

Forme et pente

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

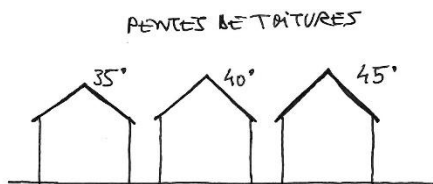


Illustration 29 : Pentes de toitures

Les toits plats ou toits terrasses sont autorisés

- Pour les annexes accolées ou isolées (cf Ill. 19, hauteur limitée à un seul niveau et à 4,5 m au faîtage et à 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour les extensions à la construction principale, seulement si l'ensemble des extensions ne dépassent pas 40m² de surface de plancher et dont la hauteur maximale est de 3 m à l'acrotère.

La pente minimale ne s'applique pas aux équipements publics.

Pour les extensions dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, les toitures des extensions reprennent la pente de la toiture existante.

Pour l'adaptation ou la réfection de bâtiments ne respectant pas ces dispositions, les toitures reprennent la pente de la toiture existante ou se conforment aux nouvelles dispositions.

Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...) et celles des petits équipements techniques ou d'intérêt collectif, le type de toiture n'est pas réglementé.

Les bandes de rives, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Teintes et végétalisation des toitures

Les toitures de type tuiles respecteront des tons rouges, bruns, ardoises ou anthracites.

Les toitures en bac acier sont autorisées sous réserve d'imiter la tuile.

L'adaptation, la réfection et l'extension des toitures existantes peuvent se faire dans la couleur de la toiture déjà existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs liés aux énergies renouvelables et à la végétalisation de la toiture.

Ouvertures

Les ouvertures en toiture font partie de la composition de la façade. Elles sont axées sur les fenêtres de l'étage inférieur, alignées entre elles et de même hauteur.

Les ouvertures en toiture doivent être placées à 2 mètres minimum en retrait des pignons.

Les panneaux solaires sont alignés et regroupés en une ou plusieurs lignes.

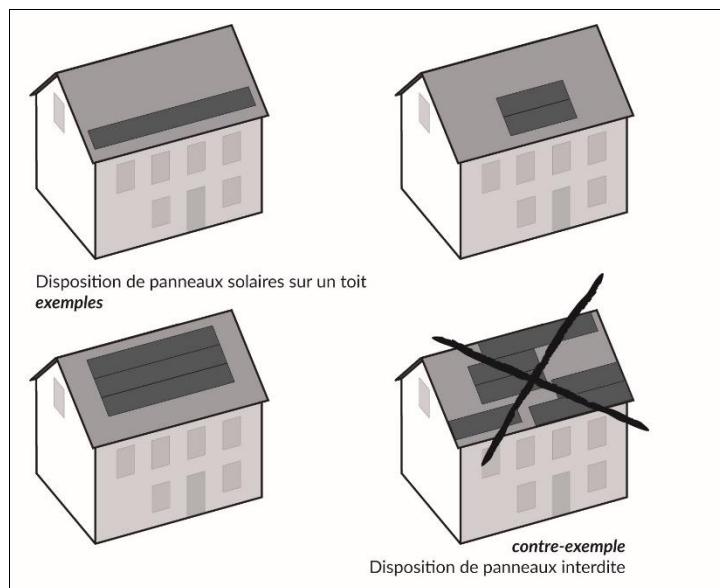


Illustration 30 : Schéma de positionnement de panneaux solaires.

FAÇADES

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Le principe de couleur des façades respecte l'ensemble du nuancier annexé au présent règlement.

En cas d'utilisation de plusieurs couleurs, celles-ci doivent être en harmonie.

L'aspect bois est autorisé mais il est interdit de réaliser des constructions en rondin ou en fuste.

Les extensions de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

En cas de travaux de ravalement d'une construction existante, la façade peut être remise en état avec la couleur actuelle de la construction même si elle est en désaccord avec le nuancier.

Il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade).

Les soubassements, mettant en valeur l'architecture de la construction, peuvent adopter une teinte différente de celle utilisée pour la façade.

Les teintes proposées sont en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prend en compte ces éléments.

CLÔTURES

- **Les clôtures donnant sur une voie** (publique ou privée), y compris portail et portillon, sont traités de manière homogène : même nature, hauteur, forme et couleur.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Elles doivent être ajourées à raison de 30 % de jour pour assurer une transparence depuis l'espace public. À ce titre, les haies entièrement opaques d'une seule essence sont interdites, elles sont composées d'au plus 50 % de sujets en essences à feuillage persistant.

Les clôtures pleines et les murs-bahut qui doivent être peints ou recouverts d'un parement ne peuvent excéder une hauteur de 0,60 m. Elles peuvent être surmontées d'éléments ajourés (30% de jour) dans la limite de 1,60 m de hauteur totale (incluant le mur-bahut).

La hauteur des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, pourra être limitée dans les secteurs où la sécurité routière exige une bonne visibilité, notamment aux carrefours et dans les virages.

- **Les clôtures en limite séparative** sont limitées à une hauteur totale de 2 mètres.

Elles doivent être ajourées à raison de 30 % de jour pour assurer une transparence partielle.

Les haies sont composées d'au moins 50% de sujets en essences à feuillage caduc.

C - Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Pour les nouvelles constructions : le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être au moins de 0,4 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Dans le cadre de l'évolution de constructions existantes, réfection, extension, si le coefficient de biotope est inférieur à celui attendu pour les constructions nouvelles, l'objectif est d'améliorer le CBS.

Les espaces libres de toute construction, plantés d'arbres ou arbustes utilisent des essences locales (de type charmille, noisetier, hêtre) et des arbres fruitiers.

D - Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées.

Il est exigé sur le terrain :

Pour les véhicules motorisés :

par logement :

- Pour les constructions nouvelles :

- 2 places de stationnement jusqu'à 150 m² de surface de plancher ;
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m² ;

dont au moins 1 place hors garage.

Le nombre de m² pris en compte est celui total après travaux.

- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination, de réhabilitation ou d'extension de l'existant, le nombre de places de stationnement par logement intègre le ou les garages.

pour les constructions destinées à un autre usage que le logement (cf. chapitre I^{er}) :

- 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher,
- 1 place par chambre, emplacement de tente, caravane, résidence mobile de loisirs, ou habitation légère de loisirs.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre total des emplacements est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les vélos :

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Chapitre III : Équipements et réseaux
--

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.

TITRE 4. Dispositions applicables au secteur UL

Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions

A. Destinations et sous-destinations autorisées

- La destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

B. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, de combustibles solides ou liquides etc...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les antennes relais.

C. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions, les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :

- o sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
- o se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
- o concernent des fouilles archéologiques.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES OU EMPRISES PUBLIQUES)

Les constructions s'édifient en respectant un recul minimal de 2 mètres des voies ou emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

HAUTEUR ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés. Elles doivent faire l'objet d'une recherche de qualité architecturale particulièrement soignée (matériaux, couleurs et équipements techniques implantés) ; elles sont traitées comme une cinquième façade. Le traitement par végétalisation doit être privilégié.

Les toitures ne doivent pas présenter un aspect brillant.

B - Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction, plantés d'arbres ou arbustes utilisent des essences locales (de type charmille, noisetier, hêtre) et des arbres fruitiers.

Les clôtures :

En secteur concerné par le PPRI, la création ou la modification de clôtures doit assurer la transparence hydraulique, c'est-à-dire le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

C - Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées et doit répondre aux besoins des destinations.

Chapitre III : Équipements et réseaux
--

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.

TITRE 5. Dispositions relatives à la zone à urbaniser 1AU

Les modalités d'aménagement de cette zone figurent également dans la pièce 4 relative aux Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), qu'il convient de consulter en parallèle.

Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions

A - Destination et sous-destinations autorisées

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISÉES	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

B - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ainsi que celles pouvant générer un périmètre de protection.
- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages en bande (plus de 2 ou 4 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les antennes relais.

C - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions édifiées :
 - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
 - selon les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, définies par les orientations d'aménagement et de programmation,
- Les constructions à sous-destination de « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et de « Bureau » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur que la surface de ces constructions soit limitée à 50 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
 - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
 - et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
 - ou concernent des fouilles archéologiques.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.
- Les garages en bande dès lors qu'ils sont liés à un programme de logements collectifs sur la même unité foncière.
- Les travaux d'infrastructures et les équipements qui y sont liés (bassins d'orage, cheminements, etc.) ou nécessaires à la collectivité.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES OU EMPRISES PUBLIQUES)

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 m des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'accès au garage face à la voie est autorisé dès lors qu'il respecte un recul minimal de 5 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

En cas d'implantation à l'angle de deux voies, la règle de recul s'applique pour la façade principale.

Les piscines extérieures s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres (margelles comprises).

En zone 1AU « Rue de l'ancienne église », les annexes isolées sont implantées à l'arrière des constructions principales.

Les dispositions d'implantations ci-dessus ne s'appliquent pas aux postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m qui peuvent être implantés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent en respectant le fait que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m ($D = H/2$, minimum 4 m).

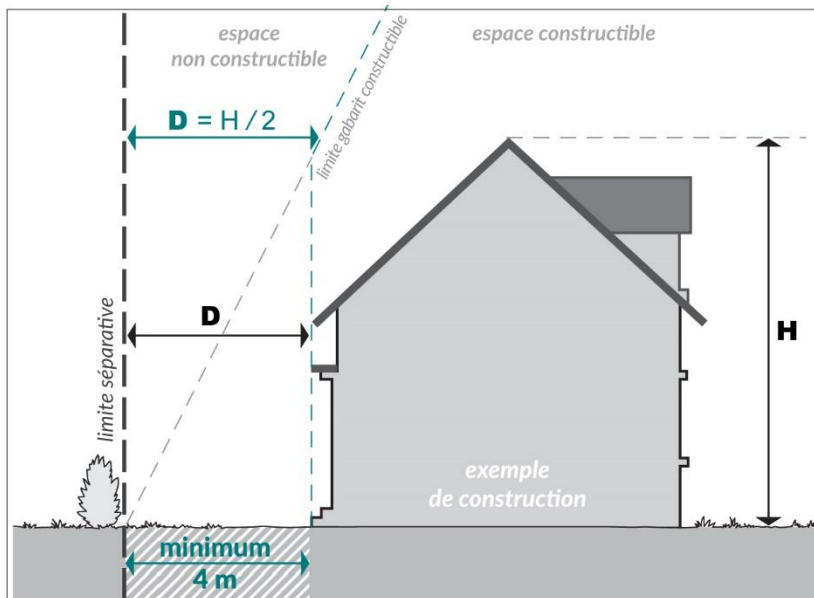


Illustration 31 : Implantation par rapport à la limite séparative

Les constructions en limite séparative sont autorisées en cas d'implantations simultanées. Dans ce cas, les constructions doivent respecter des hauteurs totales identiques et éviter les saillies d'une profondeur supérieure à 4 m au total (2 m de part et d'autre, ou 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc.)

Les saillies avec le bâtiment voisin sont limitées.

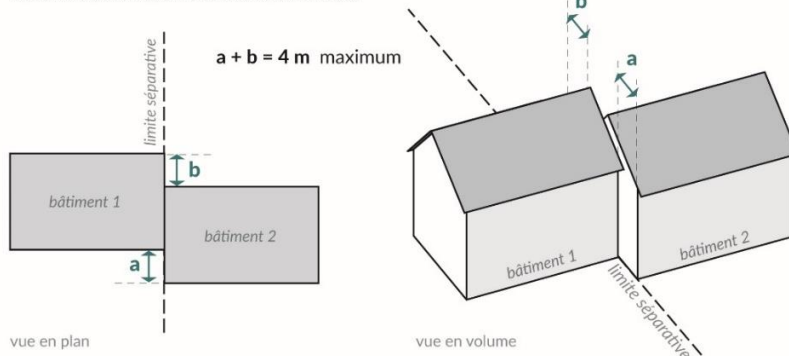


Illustration 32 : Implantation en limite séparative

Dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative, les annexes isolées peuvent s'implanter librement à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres et que la surface de plancher, ou à défaut l'emprise au sol, soit inférieure à 20 m².

Les piscines extérieures s'implantent avec un recul minimal de 3 mètres.

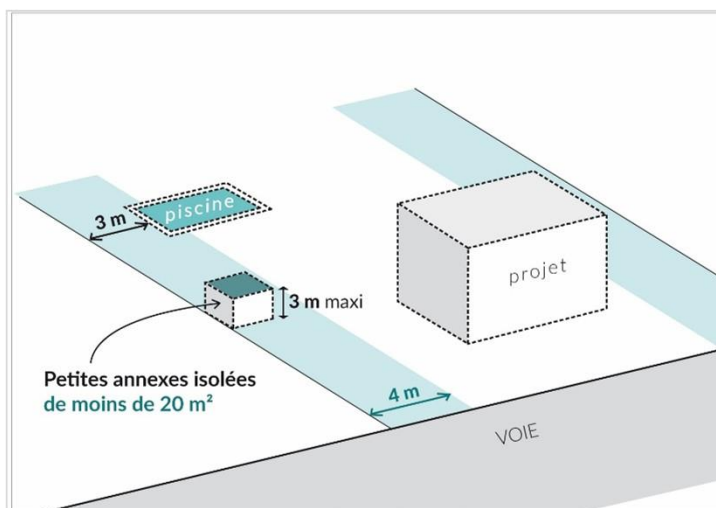


Illustration 33 : Exemples d'implantation des petites annexes isolées et des piscines

HAUTEUR ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc.

La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen de son terrain d'assiette, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

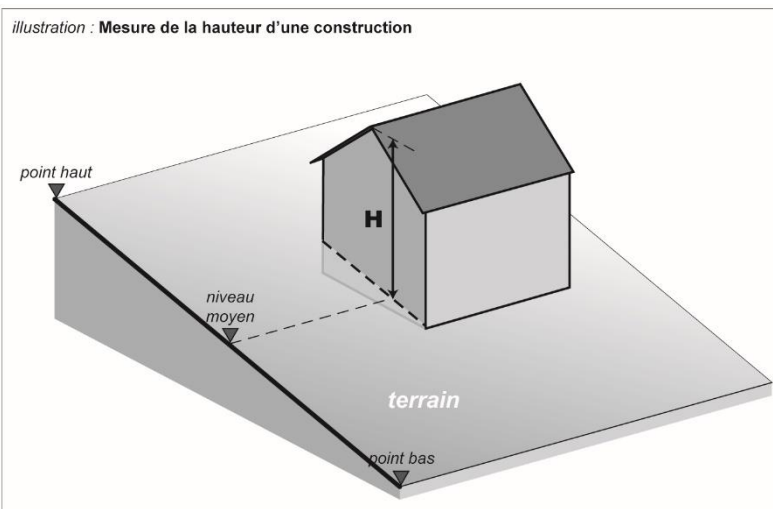


Illustration 34 :

- **En zone 1AU « Rue de l'ancienne église »**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture principal et la hauteur des annexes est limitée à un seul niveau et à 4,5 m au faîtage et à 3 m à l'égout du toit.

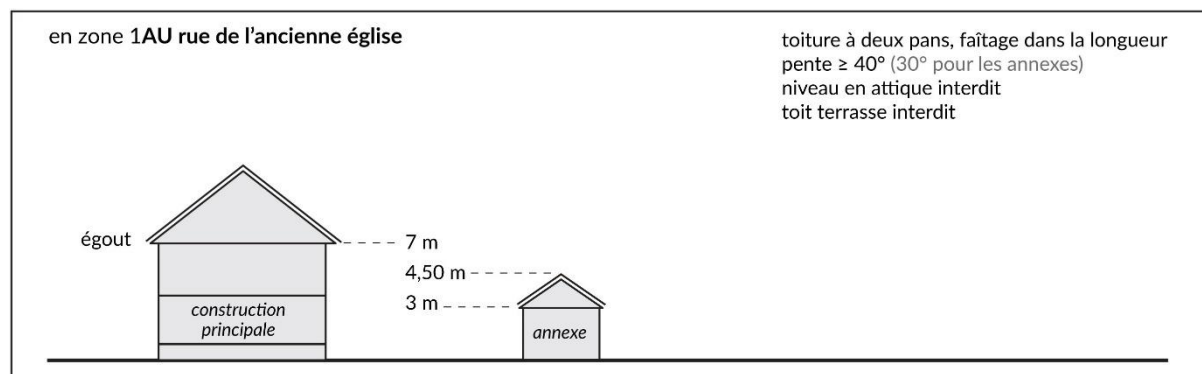


Illustration 35 : Hauteur des constructions en 1AU « Rue de l'ancienne église »

- **Pour les autres zones 1AU**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture principale ou à l'acrotère bas de l'attique. En cas de toiture avec attique, la hauteur totale au faîtage 12 m ne doit pas excéder 12 mètres. La hauteur des annexes est limitée à un seul niveau et à 4,5 m au faîtage et à 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

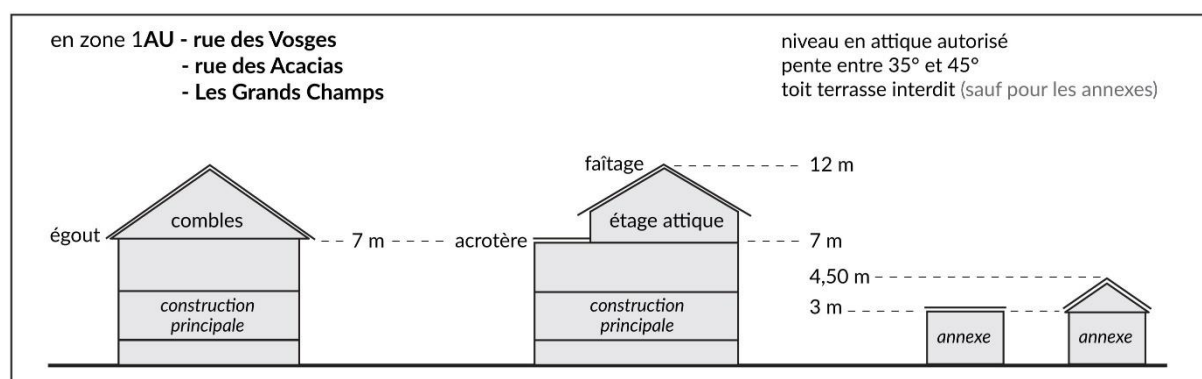


Illustration 36 : Hauteur des constructions en 1AU : « Rue des Vosges », Rue des Acacias », « Les Grands Champs »

Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

TOITURES

Forme et pente

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45° .

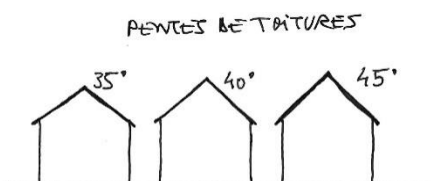


Illustration 37 : Pentes de toitures

Les toits plats ou toits terrasses sont autorisés (sauf en zone 1AU « Rue de l'ancienne église ») :

- Pour les annexes accolées ou isolées (cf III. 19, hauteur limitée à un seul niveau et à 4,5 m au faîtage et à 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour les extensions à la construction principale, seulement si l'ensemble des extensions ne dépassent pas 40m² de surface de plancher et dont la hauteur maximale est de 3 m à l'acrotère.

En zone 1AU « Rue de l'ancienne église », la pente des toitures des annexes accolées ou isolées est de 30° minimum.

La pente minimale ne s'applique pas aux équipements publics.

Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...) et celles des petits équipements techniques ou d'intérêt collectif, le type de toiture n'est pas réglementé.

Les bandes de rives, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Teintes et végétalisation des toitures

Les toitures de type tuiles respecteront des tons rouges, bruns, ardoises ou anthracites.

En zone 1AU « Rue de l'ancienne église », les toitures seront de type tuiles, dans les tons « terre cuite » rouges et bruns.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs liés aux énergies renouvelables et à la végétalisation de la toiture.

Ouvertures

Les ouvertures en toiture font partie de la composition de la façade. Elles sont axées sur les fenêtres de l'étage inférieur, alignées entre elles et de même hauteur.

Les ouvertures en toiture doivent être placées à 2 mètres minimum en retrait des pignons.

Les panneaux solaires sont alignés et regroupés en une ou plusieurs lignes.

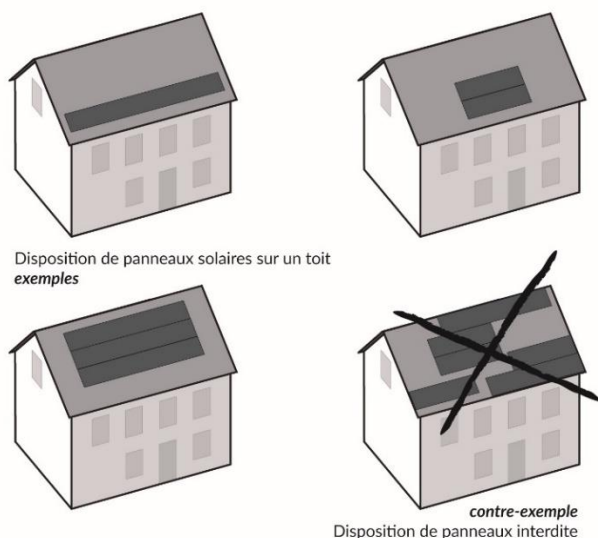


Illustration 38 : Schéma de positionnement de panneaux solaires

FAÇADES

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Le principe de couleur des façades respecte l'ensemble du nuancier annexé au présent règlement.

En cas d'utilisation de plusieurs couleurs, celles-ci doivent être en harmonie.

L'aspect bois est autorisé mais il est interdit de réaliser des constructions en rondin ou en fuste.
Le bois en façade peut être laissé au naturel et si une teinte est appliquée, elle doit se conformer au nuancier précité.

Il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade).

Les soubassements, mettant en valeur l'architecture de la construction, peuvent adopter une teinte différente de celle utilisée pour la façade.

Les teintes proposées sont en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prend en compte ces éléments.

CLÔTURES

- **Les clôtures donnant sur une voie** (publique ou privée), y compris portail et portillon, sont traités de manière homogène : même nature, hauteur, forme et couleur.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Elles doivent être ajourées à raison de 30 % de jour pour assurer une transparence depuis l'espace public. À ce titre, les haies entièrement opaques d'une seule essence sont interdites, elles sont composées d'au plus 50 % de sujets en essences à feuillage persistant.

Les clôtures pleines et les murs-bahut qui doivent être peints ou recouverts d'un parement ne peuvent excéder une hauteur de 0,60 m. Elles peuvent être surmontées d'éléments ajourés (30% de jour) dans la limite de 1,60 m de hauteur totale (incluant le mur-bahut).

La hauteur des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, pourra être limitée dans les secteurs où la sécurité routière exige une bonne visibilité, notamment aux carrefours et dans les virages.

- **Les clôtures en limite séparative** sont limitées à une hauteur totale de 2 mètres.

Elles doivent être ajourées à raison de 30 % de jour pour assurer une transparence partielle.

Lorsque la limite de la zone 1AU jouxte une zone agricole (A) ou naturelle (N), une haie composée d'au moins 50% de sujets en essences à feuillage caduc sera installée. Elle pourra être accompagnée d'un grillage à large maille sans aucun muret de soubassement maçonné.

Les haies sont composées d'au moins 50% de sujets en essences à feuillage caduc.

C - Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,4 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres de toute construction, plantés d'arbres ou arbustes utilisent des essences locales (de type charmille, noisetier, hêtre) et des arbres fruitiers.

D - Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées.

Il est exigé sur le terrain :

Pour les véhicules motorisés :

par logement :

- Pour les constructions nouvelles :
 - 2 places de stationnement jusqu'à 150 m² de surface de plancher ;
 - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m² ;

dont au moins 2 places hors garage. Au moins une de ces places doit être réalisée hors clôture et en dehors de la voie (trottoir, route ou piste cyclable).

Le nombre de m² pris en compte est celui total après travaux.

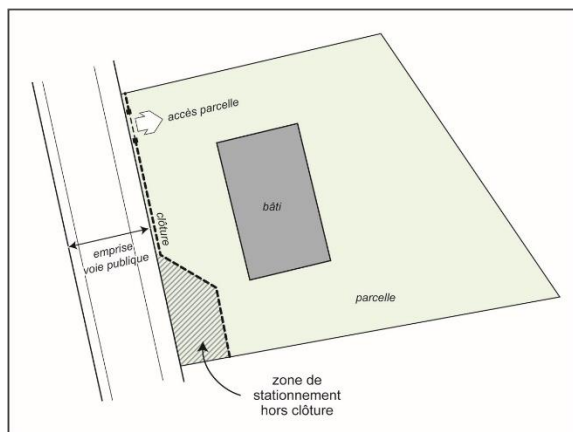


Illustration 39 : Exemple de zone de stationnement hors clôture

pour les constructions destinées à un autre usage que le logement (cf. chapitre I^{er}) :

- 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher,

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre total des emplacements est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les vélos :

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Chapitre III : Équipements et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.

TITRE 6. Dispositions relatives à la zone agricole (A)

Chapitre I : Destinations et sous destinations autorisées

A - Destinations et sous-destinations autorisées

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISÉES	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

B - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- Les travaux en vue de la création d'étangs.

C - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole d'élevage et à son gardiennage, et implantées à proximité immédiate du siège d'activité, dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation.
- Les activités d'artisanat et commerce de détail ou de restauration, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation en vigueur, à l'exemple des locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation ou des fermes auberges.

- Les constructions à usage de bureau, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, et implantées à proximité immédiate du siège d'activité, dans la limite d'une construction à usage de bureau par exploitation.
 - Les équipements liés à la station d'épuration ainsi que les travaux et installations nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.
 - Les châssis et serres d'une hauteur inférieure à 4 m et d'une emprise au sol inférieure à 2 000 m² peuvent s'implanter en limite des zones urbaines et à urbaniser, à condition de respecter les règles de recul de la présente zone.
 - Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.
 - Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
 - o sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
 - o et se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels,
 - o ou concernent des fouilles archéologiques.
 - Dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seules sont autorisées les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, à condition que, par rapport à l'état initial :
 - o pour l'ensemble des extensions, la surface de plancher créée, ou à défaut l'emprise au sol, soit inférieure ou égale à 50 m²,
 - o et pour l'ensemble des annexes, la surface de plancher créée, ou à défaut l'emprise au sol, n'excède pas 40 m².
- Cette règle ne s'applique qu'aux constructions bénéficiant d'une zone d'implantation délimitée sur le règlement graphique.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 10 m par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 4 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique,
- 4 m par rapport à la limite du domaine public fluvial ou des voies ferrées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction déjà existante dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 4 m des limites séparatives.

Lorsque les limites séparatives sont des limites de zones U ou AU, les reculs imposés par la réglementation en vigueur (RSD ou ICPE notamment) sont comptés à partir de la limite de zone et non de l'habitation, sauf construction ou extension d'une exploitation existante dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc. Sur les terrains en déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur de la plus grande façade définie par rapport au terrain naturel ne peut dépasser la limite de la hauteur prescrite.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 m. Pour les ouvrages techniques tels que les silos, cette hauteur peut être dépassée en cas de nécessité.

Pour les constructions de la sous-destination 'Logement' :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture principal.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 m à l'égout de toiture principal.

Pour les 'Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés' :

La hauteur n'est pas réglementée.

B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les constructions de la sous-destination 'Exploitation agricole' et les autres destinations liées à l'exploitation agricole :

Toitures

Les toitures ne doivent pas être d'aspect tôles brutes ou brillantes. La couverture constitue une 5e façade visible de loin, elle doit faire l'objet d'un traitement soigné. Les toitures doivent être de couleur rouge à rouge flammé ou marron.

La pente des toits ne peut être inférieure à 11°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dispositifs liés aux énergies renouvelables,
- aux serres maraîchères,
- aux réfections ou extensions des toitures existantes qui peuvent être réalisées dans le même aspect ou les mêmes matériaux ou teintes que la toiture déjà existante.

Façades

Les constructions sont traitées de manière à être le moins visible dans le paysage et en ayant un aspect le plus naturel possible afin de s'intégrer au milieu agricole, naturel ou boisé (par exemple : bardage bois, ou couleurs sombres dans les tons bruns ou verts).

Le blanc pur, le noir et les teintes violentes sont proscrits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres maraîchères transparentes.

Clôtures

Les clôtures doivent être adaptées en fonction du type d'urbanisation sur la parcelle de manière à avoir le moindre impact sur le paysage. Les clôtures doivent présenter un aspect harmonieux. Les matériaux de récupération sont interdits.

En secteur concerné par le PPRI, la création ou la modification de clôtures doit assurer la transparence hydraulique, c'est-à-dire le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans les secteurs identifiés au titre des continuités écologiques : Les clôtures doivent maintenir une perméabilité pour la faune. Elles doivent être composée de grillage à large maille sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.

Pour les constructions de la sous-destination 'Logement' :

Logement : le règlement de la zone UC s'applique

C - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

D - Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à destination d'Artisanat et commerce de détail, au minimum : 3 places de stationnement.

Pour les constructions à destination de Restauration, au minimum : 5 places de stationnement.

Le nombre de m² pris en compte est celui total après travaux.

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.

TITRE 7. Dispositions relatives à la zone naturelle et forestière (N)

Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A - Destinations et sous-destinations autorisées

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISÉES	AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X en secteur N		X en sous-secteurs Np, Ne, Nh et NI
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs		X en secteur NI	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

B - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- En secteurs **Ne et Nh**, sont interdits :
 - o les constructions et installations,
 - o les affouillements et exhaussement de sol, y compris le drainage, à l'exception de ceux admis sous condition au point C,
 - o l'imperméabilisation du sol ou des rives (sauf ponctuellement pour permettre leur accessibilité),
 - o les remblais, quelle que soit l'épaisseur (sauf en cas d'aménagement pour la mise en valeur du lieu)
 - o et le comblement des cours d'eau, notamment des rus.

C - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les installations, infrastructures et équipements d'intérêt public nécessaires à des équipements collectifs, si leur implantation est compatible avec le caractère naturel ou forestier de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.
- Pour la sous-destination 'Exploitation agricole', seuls les abris pour animaux liés à une exploitation agricole sont autorisés.
- Dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seules sont autorisées les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, à condition que, par rapport à l'état initial :
 - o pour l'ensemble des extensions, la surface de plancher créée, ou à défaut l'emprise au sol, soit inférieure ou égale à 50 m²,
 - o et pour l'ensemble des annexes, la surface de plancher créée, ou à défaut l'emprise au sol, n'excède pas 40 m².

Cette règle ne s'applique qu'aux constructions bénéficiant d'une zone d'implantation délimitée sur le règlement graphique.

- En secteur **Np**, seuls les équipements, installations, infrastructures, affouillements et exhaussements de sol sont autorisés seulement s'ils sont liés aux fouilles archéologiques et aux nécessités de mise en valeur de la Motte Castrale
- En zone **Nl**, les aménagement légers liés au sport et au loisirs
- En zone **Ne**, l'aménagement et les ouvrages nécessaires :
 - o liés aux champs d'expansion des crues, compatibles avec la gestion du site Natura 2000 ;
 - o liés à l'entretien et la mise en valeur du canal.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement et bénéficiant d'une zone d'implantation délimitée sur le règlement graphique :

- Le long des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent s'implanter à au moins 3 m.
- L'accès au garage est autorisé face à la voie dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen de son terrain d'assiette, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Pour les constructions de la sous-destination 'Logement' :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture principal.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 m à l'égout de toiture principal.

B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les constructions de la sous-destination 'Logement' :

Logement : le règlement de la zone UC s'applique

C - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

Les clôtures :

En secteur concerné par le PPRI, la création ou la modification de clôtures doit assurer la transparence hydraulique, c'est-à-dire le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

D - Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.

TITRE 8. Dispositions relatives aux STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)

En complément des règles générales applicables à tous les STECAL, il convient de se reporter également au règlement spécifique à chaque STECAL.

Chapitre I : Règles générales applicables aux STECAL

1 STECAL : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
2. Les travaux en vue de la création d'étangs.

2 STECAL : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

1. Les installations, infrastructures et équipements d'intérêt public nécessaires à des équipements collectifs, si leur implantation est compatible avec le caractère naturel ou forestier de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

3 STECAL : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage doit s'y insérer en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.

Les prescriptions architecturales doivent aider à la protection et à la mise en valeur du patrimoine naturel ou bâti et à la recherche d'un équilibre harmonieux entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments.

Les présentes dispositions architecturales s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux à réaliser sur les constructions existantes : extension, transformation et réhabilitation.

- Les modifications de volumes d'une construction doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
- Les surélévations sont admises à condition qu'elles soient établies par analogie avec la hauteur des immeubles contigus du même alignement ou des immeubles les plus proches.
- Toute extension doit être harmonisée avec le bâtiment existant, dans les proportions, pentes de toitures, matériaux et couleurs.

L'implantation des constructions respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force du paysage. La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation des constructions.

Les terrassements liés aux constructions sont strictement limités à l'implantation de celles-ci. Les constructions doivent respecter et accompagner la pente naturelle du terrain. Les effets de butte sont proscrits. L'aménagement des constructions respecte l'esprit du site sur lequel elles s'implantent notamment vis-à-vis de l'orientation et de la topographie du terrain.

4 STECAL : Insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions ou pays sont prosrites.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

5 STECAL : Aspect extérieur

Les clôtures doivent être adaptées en fonction du type d'urbanisation sur la parcelle de manière à avoir le moindre impact sur le paysage. Les clôtures doivent présenter un aspect harmonieux. Les matériaux de récupération sont interdits.

Les clôtures doivent maintenir une perméabilité pour la faune. Elles doivent être composée de grillage à large maille sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 m. Les éléments opaques sont interdits ainsi que tout élément venant s'ajouter à la clôture pour briser la vue (brise-vue, canisse, treillis, etc.).

6 STECAL : Espaces libres et plantations

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composante unique d'une haie ou bande arborée.

7 STECAL : Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées et doit correspondre aux besoins des constructions ou installations.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre total des emplacements est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

8 STECAL : Accès

Les accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles générales de desserte, défense contre incendie, protection civile, sécurité routière.

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

Chapitre II : Règles spécifiques par STECAL

STECAL 1 « Champs Brotet »

« Loisirs »



1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Autres équipements recevant du public
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

2 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 200 m², y compris les terrasses.

3 : Hauteur

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder à 3 m.

4 : Aspect extérieur

Les constructions doivent s'insérer dans leur environnement en limitant leur impact visuel.

Les teintes doivent être dans les tons de gris ou de vert.

STECAL 2 « Le Banne sur le Bief »

« Hébergements touristiques »



1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Logement
- Autres hébergements touristiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La sous-destination « Logement » est autorisée seulement si elle est liée à une activité touristique type gîtes, chambres d'hôtes, etc.

3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 m des limites séparatives.

4 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 120 m² et doit être répartie au minimum en deux constructions.

5 : Hauteur

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 3 mètres.

6 : Aspect extérieur

Les constructions doivent s'insérer dans leur environnement en limitant leur impact visuel.

Les façades des constructions seront d'aspect bois. Les couleurs des façades doivent respecter des teintes naturelles en harmonie avec leur environnement.

Les toitures doivent être d'aspect tuiles ou d'aspect bois.

Des plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales.

STECAL 3 « Le Haut-Vernois »

« Hébergements touristiques »



1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Logement
- Autres hébergements touristiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La sous-destination « Logement » est autorisée seulement si elle est liée à une activité touristique type gîtes, chambres d'hôtes, etc.

3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 m des limites séparatives et à 10 m des cours d'eau et plan d'eau.

4 : Emprise au sol

Le nombre de constructions est limité à 5. L'emprise au sol de chaque construction ne doit pas excéder 40 m² et l'ensemble des constructions est limité à 180 m².

5 : Hauteur

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 4 mètres.

6 : Aspect extérieur

Les constructions doivent s'insérer dans leur environnement en limitant leur impact visuel.

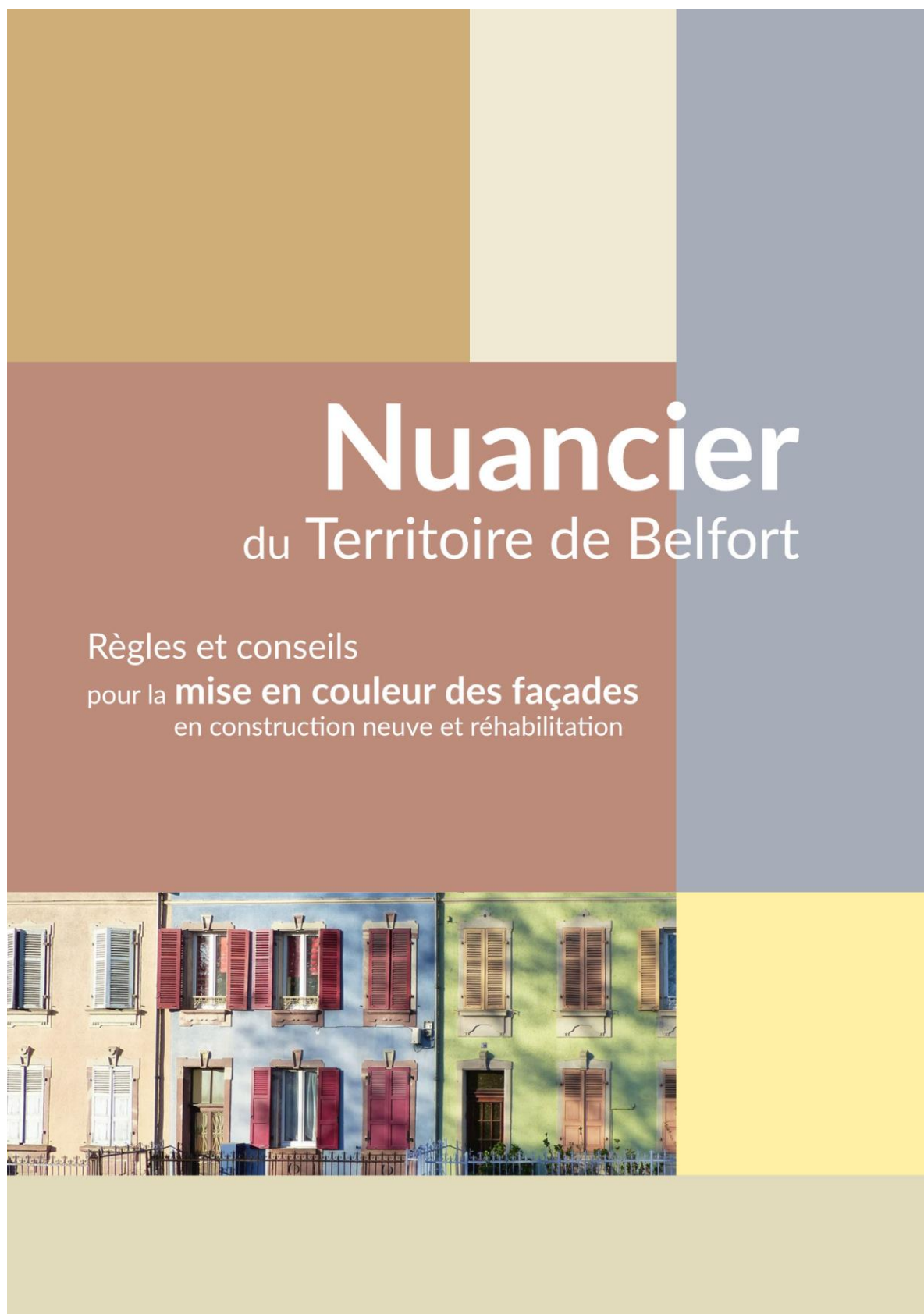
Les couleurs des façades doivent respecter des teintes naturelles en harmonie avec leur environnement.

Les façades des constructions peuvent être d'aspect bois.

Les toitures doivent être d'aspect tuiles ou de type bac-acier.

PARTIE IV – Annexes au règlement

Chapitre I : NUANCIER



LES RÈGLES DE L'ART POUR VALORISER

Au-delà des tendances du moment et de l'expression d'un goût individuel, la mise en couleur d'un bâtiment procède avant tout d'une **logique architecturale, urbaine et paysagère**.

> Respecter les caractéristiques architecturales

Le style, l'époque de construction, le gabarit et les volumes bâtis, la composition de la façade, les éléments de décor interviennent dans les choix de mise en valeur par la couleur.

> Être attentif à l'environnement naturel et bâti

En milieu urbain comme rural, observer et comprendre le contexte proche permet d'accorder son projet avec les constructions avoisinantes, le paysage de la rue et du quartier.

> Veiller à l'harmonie des teintes entre elles

Couleur principale (façade) et couleurs ponctuelles (soubassement, modénatures, menuiseries, ferronneries) sont à coordonner, sans oublier la teinte de la toiture et celles des matériaux laissés apparents.



La ferme traditionnelle

Bâtiment ancien, composé d'un logis aux éléments de décor simples et ponctuels, et d'une ancienne grange très sobre.

- > Garder une unité d'ensemble entre les deux parties du bâtiment.
- > Valoriser les quelques modénatures et les volets menuisés par le choix de couleurs ponctuelles.
- > Des tons foncés peuvent être proposés pour ce type de bâtiment plus rustique.

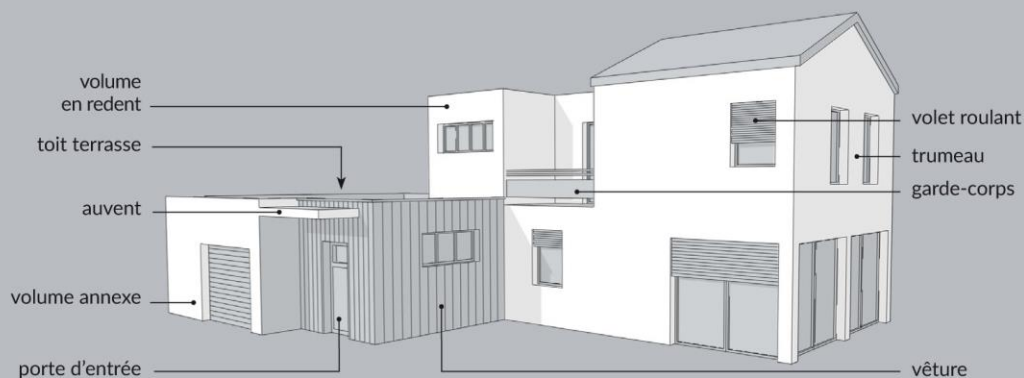
SON PATRIMOINE BÂTI



La villa ou maison de ville

Bâtiment ancien présentant une façade richement décorée avec des modénatures variées.

- > Choisir un fond de façade uni d'un ton chaud plutôt clair.
- > Profiter des différentes modénatures pour choisir des couleurs assorties et révéler la richesse du bâtiment.
- > Rehausser les modénatures avec deux couleurs ton sur ton pour donner plus de relief.



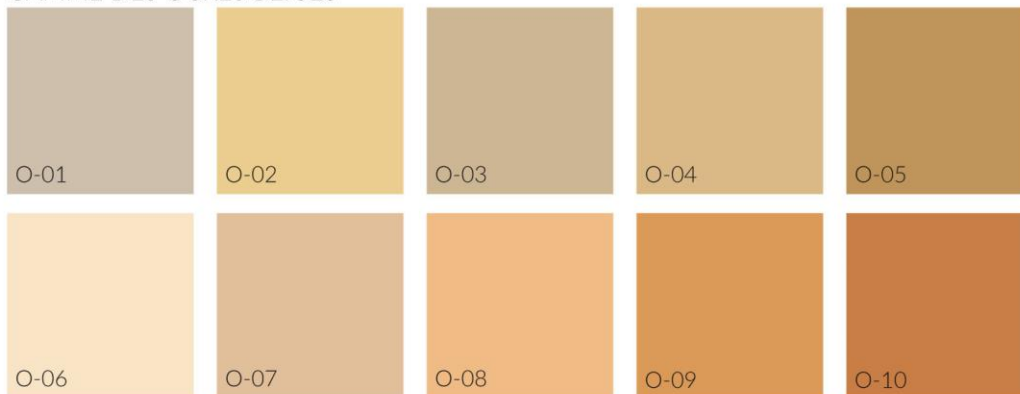
La maison individuelle contemporaine

Bâtiment moderne aux volumes basiques généralement lisses et sans modénatures.

- > Alternier des couleurs différentes sur des volumes entiers ou des redents.
- > Éviter les aplats de couleurs arbitraires sans lien avec les volumes.

1/ Je choisis la teinte du fond de façade

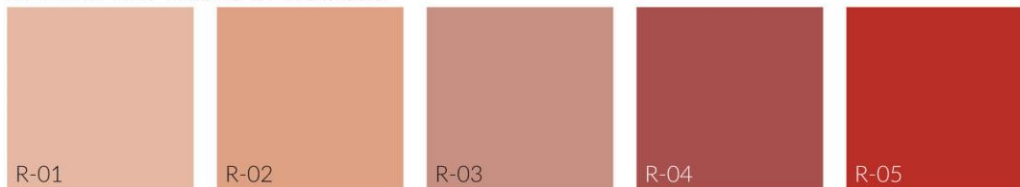
GAMME DES OCRES BEIGES



GAMME DES JAUNES ORANGÉS



GAMME DES ROSES ET ROUGES



GAMME DES VERTS



GAMME DES GRIS COLORÉS



2/ Je distingue le soubassement



3/ Je mets en valeur les modénatures

(chaînage, encadrement, linteau, bandeau, table, agrafe, etc.)



4/ Je complète avec une nuance ponctuelle (Référence RAL Classic)

pour les boiseries (porte, fenêtre, volet, etc.) et ferronneries (garde-corps, grille, portail, etc.)



Avertissement :

Les échantillons reproduits ici sont donnés à titre indicatif. Le procédé d'impression et le rendu sur écran ne peuvent pas garantir une fidélité parfaite aux couleurs préconisées et peuvent générer des écarts importants dans les nuances. **Seules les références indiquées sur chaque teinte permettent d'obtenir les nuances réelles.** Il appartient au porteur de projet de chercher à s'en approcher le plus possible sur les nuanciers propres aux fabricants retenus pour les travaux.

LES RECOMMANDATIONS POUR RÉUSSIR

Choisir la bonne couleur

- Prendre le temps de la réflexion, laisser mûrir le projet de mise en couleur
- Choisir sur nuancier professionnel à la lumière du jour
- Réaliser un essai de mise en couleur (au moins 1 m²) sur la façade
- Valider le choix après séchage

*Certaines teintes peuvent paraître ternes sur des échantillons de petite taille.
À la lumière du jour et sur de grandes surfaces, elles seront plus lumineuses.*

Le rendu de la couleur dépend du support traité et de sa superficie, de la composition du produit appliqué et du degré de séchage.

Par ailleurs, la teinte d'un parement s'altère avec le temps sous l'effet des rayons UV, de la pluie et de la pollution atmosphérique.

Les teintes à base de pigments naturels (ocres) et les couleurs rompues (atténuées par une pointe de noir) tiennent mieux dans la durée.

Respecter quelques principes simples

- **Ne pas multiplier les nuances sur un même volume** : l'unité architecturale doit se retrouver dans l'unité des couleurs choisies.
- **Toujours baser la couleur sur un volume ou sur un élément de décor différent** afin de ne pas fragmenter davantage la composition de façade par la couleur.
- Le choix d'**une couleur chaude permet d'être en harmonie avec le paysage** et les matériaux traditionnels.
- **Tenir compte des couleurs des bâtiments mitoyens ou voisins** afin d'animer la rue par une alternance de teintes et/ou de tonalités.
- **Tenir compte de la teinte de la toiture** surtout quand celle-ci est très visible (de grandes dimensions et/ou à forte pente).
- **Ne pas oublier des parties du bâtiment visibles depuis l'espace public**, telles que le pignon.



SON PROJET

Lexique

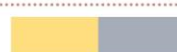
Couleur chaude : Couleur dont la teinte tire vers le rouge, le jaune ou l'orangé.



Couleur froide : Couleur dont la teinte tire vers le bleu ou le vert.



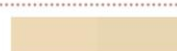
Contraste : Association de deux couleurs différant fortement par leur teinte, leur saturation ou leur clarté.



Camaïeu : Harmonie de plusieurs tons d'un même domaine chromatique.



Ton sur ton : Usage d'une même couleur dans différents aspects de surface ou différents matériaux.



Utilisation du nuancier

1/ Le fond de façade

Les couleurs des gammes chaudes (ocres, jaunes, roses et rouges) se marient bien avec l'architecture traditionnelle et la pierre apparente. Les verts et bleus évoquent une influence alsacienne. Les couleurs froides et les gris répondent à la mode actuelle.

2/ Le soubassement

Il est traditionnellement plus sombre que le reste de la façade pour « asseoir » la façade et amortir les petites salissures. Il peut être laissé en matériau apparent si celui-ci s'y prête.

3/ Les modénatures

Il est conseillé de valoriser les éléments de décor en laissant apparent leur matériau naturel. À défaut, appliquer une teinte distincte de celle de la façade, au moyen d'une peinture minérale ou d'un badigeon à la chaux qui permet de laisser le matériau respirer.

4/ Les teintes ponctuelles

Elles s'appliquent aux menuiseries (portes, fenêtres, volets) et ferronneries (grilles, portails, garde-corps). Plus denses et/ou foncées, elles sont adaptées à de petites surfaces et ne peuvent pas être choisies comme couleur principale de façade. Les portes peuvent faire exception à l'unité d'ensemble en ayant une teinte plus visible.





Application du nuancier

Ce nuancier est émis à titre de conseil par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine, pour l'ensemble du Territoire de Belfort, en raison de l'intérêt public attaché à la qualité architecturale et patrimoniale.

Il est fortement recommandé pour les édifices situés dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques.

Il peut être opposable, tout ou partie, si le document d'urbanisme (PLU ou PLUi) de votre commune ou communauté de communes le stipule dans son règlement.

Rappel des obligations

Tous les travaux entraînant la modification de l'aspect extérieur d'une construction sont soumis à autorisation d'urbanisme (déclaration de travaux, permis de construire, etc.).

Si l'édifice concerné est situé dans un périmètre de protection au titre des monuments historiques, les travaux sont par ailleurs soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour vous assister

Vous pouvez mandater un professionnel, architecte ou maître d'œuvre, pour vous aider dans la conception de votre projet et la constitution des pièces écrites et graphiques de votre dossier de demande de travaux.

Besoin de conseil ?

- Contactez le service de l'Architecte des Bâtiments de France :

UDAP 70/90 site de Belfort

8 place de la Révolution Française, 90000 Belfort

03 84 90 30 40 - udap7090.belfort@culture.gouv.fr

- Contactez le service Urbanisme de la mairie de votre commune.



Conception : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Territoire de Belfort
et Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort, 2023.
Photographies, illustrations et mise en page : AUTB.

Chapitre II : LEXIQUE

Alignement de fait

Ligne virtuelle créée par plusieurs constructions ayant leur façade sur un même plan, ou s'en écartant peu les unes des autres dans le cas de constructions existantes. L'alignement de fait considère le plus souvent les façades donnant sur la voie de desserte.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique

Dernier étage d'un bâtiment construit en retrait de la façade principale

Combles

Les combles s'entendent comme un ensemble constitué par la charpente et la couverture. C'est l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Les combles aménageables constituent un étage pouvant être habitable.

Constructions contiguës

Corps de bâtiment accolés ne présentant pas d'intervalle. Ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière...).

Débord (de toit, de toiture)

Le débord de toit doit être calculé sans l'égout.

Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade principale

La façade principale d'un bâtiment est considérée comme celle qui accueille la porte d'entrée.

Implantation

L'implantation par rapport aux voies ou aux limites séparatives est comptée en tous points de la construction. Lorsqu'une construction s'implante en limite, le chéneau doit être encastré dans la toiture.

Hauteur totale

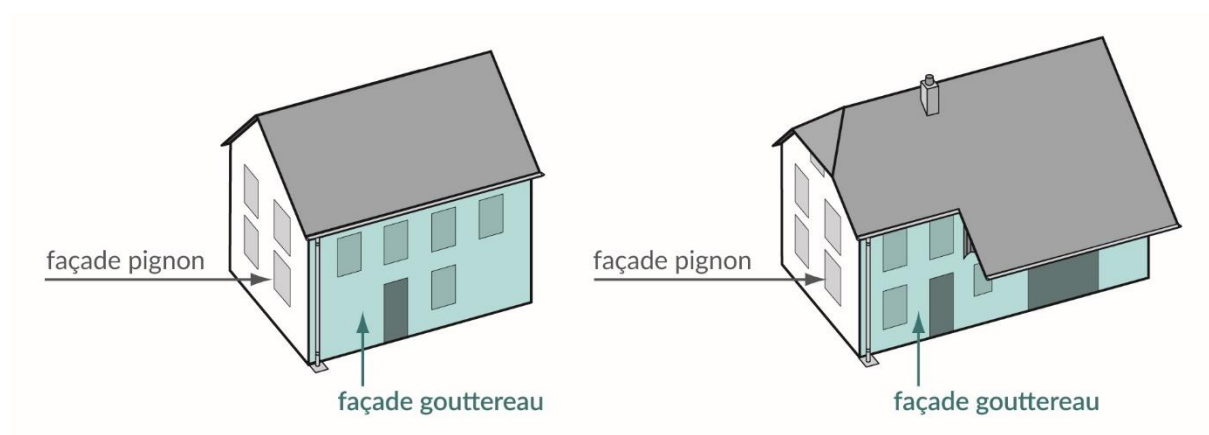
La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Lucarne

Fenêtre de forme variée faisant généralement saillie, aménagée dans le toit d'un bâtiment pour donner du jour et de l'air aux combles.

Modénature

Ensemble des moulures et autres décorations en saillie sur une façade (corniche, bandeau, chaînage, encadrements, modillons, etc.)

Mur gouttereau**Toit terrasse**

Toiture dont la pente est extrêmement faible, n'excédant pas 6°.