

Commune de Montreux Château

Règlement

Document de travail - Aout 2022

SOMMAIRE

PARTIE I – DISPOSITIONS LIMINAIRES	4
TITRE I. Articles d'ordre public qui demeurent applicables au présent PLU	4
TITRE II. Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme	6
TITRE III. Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme	10
PARTIE II – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	14
TITRE I. Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager	14
TITRE II. Emplacements réservés (ER)	28
TITRE III. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	28
TITRE IV. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
A - Préambule : construire avec le paysage – construire le paysage	29
B - Intégration des constructions dans l'environnement et le paysage	29
TITRE V. Coefficient de Biotope par Surface (CBS)	32
TITRE VI. Équipement et réseaux	34
Chapitre I : Accès	34
Chapitre II : Voirie	34
Chapitre III : Desserte par les réseaux	34
A - Eau potable	34
B - Assainissement	34
C - Eaux pluviales	35
D - Réseaux secs	35
PARTIE III – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE	36
ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du PLU	36
ARTICLE 2 – Division du territoire en zones	36
ARTICLE 3 – Éléments figurant sur le règlement graphique (zonage)	37
TITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA	38
Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions	38
A - Destination et sous-destinations autorisées	38
B - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	38

C - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	39
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
A - Volumétrie et implantation des constructions	39
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
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	51
D - Stationnement.....	52
Chapitre III : Équipements et réseaux.....	52
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC.....	53
Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions.....	53
A - Destination et sous-destinations autorisées.....	53
B - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	53
C - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	54
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
A - Volumétrie et implantation des constructions	54
B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	56
C - Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions	58
D - Stationnement.....	58
Chapitre III : Équipements et réseaux.....	58
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL.....	59
Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions.....	59
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
A - Volumétrie et implantation des constructions	59
B - Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions	60
C - Stationnement.....	60
Chapitre III : Équipements et réseaux.....	60
TITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A URBANISER 1AU	61
Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions.....	61
A - Destination et sous-destinations autorisées.....	61
B - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	61
C - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	61
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62

A - Volumétrie et implantation des constructions	62
B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	64
C - Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions	65
D - Stationnement.....	66
Chapitre III : Équipements et réseaux.....	66
TITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A URBANISER 2AU	67
Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	67
A - Destinations et sous-destinations interdites	67
B - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	67
TITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE (A).....	68
Chapitre I : Destinations et sous destinations autorisées	68
A - Destinations et sous-destinations autorisées.....	68
B - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	68
C - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	69
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	70
A - Volumétrie et implantation des constructions	70
B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	71
C - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	71
D - Stationnement.....	72
Chapitre III : Équipement et réseaux	72
TITRE 8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	73
Chapitre IV : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	73
A - Destinations et sous-destinations autorisées.....	73
B - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	74
C - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	74
Chapitre V : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
A - Volumétrie et implantation des constructions	75
B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	75
C - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	75
D - Stationnement.....	75
Chapitre VI : Équipement et réseaux	75
PARTIE IV – Lexique	76
 LEXIQUE	Erreur ! Signet non défini.

PARTIE I – DISPOSITIONS LIMINAIRES

TITRE I. ARTICLES D'ORDRE PUBLIC QUI DEMEURENT APPLICABLES AU PRESENT 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'il 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 ;

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 ;

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 publicité 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. »

- 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 II. PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DU CODE DE L'URBANISME

Les servitudes d'utilité publique

Elles affectent l'utilisation du sol et figurent en annexe du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

Les lotissements

- Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de l'autorisation de lotir voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU (article L.442-9 du code de l'urbanisme)

Il en est de même, si une majorité de co-lotis avait demandé le maintien de ces règles.

- Les lotissements approuvés depuis moins de 10 ans peuvent voir leurs règles (règlement et cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non), évoluer :
 - à la demande ou avec l'accord de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie ;
 - lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable ; toute modification intervient après enquête publique et délibération du conseil municipal, pour mettre en concordance les documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme (Article L.442-11 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.

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.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'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.

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.

Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023

TITRE III. PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DU CODE DE L'URBANISME

Vestiges archéologiques

Les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont régies par le livre V du code du patrimoine (parties législative et réglementaire), lequel codifie les lois et décrets suivants :

- la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ;
- la loi modificative n°2003-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;
- la loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17) ;
- le décret n° 2011-574 du 24 mai 2011 relatif à la partie réglementaire du code du patrimoine (livres Ier à VI), qui abroge les dispositions du décret du 3 juin 2004.

Champ d'application des opérations

Conformément à l'article R.523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Entrent dans le champ de cet article, les opérations et travaux suivants :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8.

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 à L.544-4-1 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 au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme".

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'isolement 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'isolement acoustique des bâtiments à construire dans ce secteur.

Les informations relatives au classement sonores sont reportées dans les annexes réglementaires du PLU. Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée en annexes informatives du PLU sur le plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme".

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 figure en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique et ses périmètres sont reportés au plan de zonage.

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 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

Montreux-Château est concernée par l'aléa liquéfaction des sols (tourbière et boisement tourbeux).

La plaquette relative aux mouvements de terrain 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 plan de zonage au titre de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme.

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.

Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023

PARTIE II – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

TITRE I. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI, 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 sur le plan de zonage () et détaillés dans les pages suivantes.

Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023

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



Bâtiments représentatifs du passé industriel de MONTREUX-CHÂTEAU

ID	DÉNOMINATION	PRESCRIPTIONS
A	<p>Usine de textile Crouzet - logement patronal Carrefour rue des Vosges / rue Helmingier AB 313</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Forme de la toiture à la Mansart - Couverture en ardoise et tuile rouge - Lucarnes frontons en pierre sur le brisis - Œil-de-bœuf <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Encadrements en pierre - Composition régulière des ouvertures - Menuiseries à deux vantaux <p><u>CLÔTURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grille en fer forgé ouvragé <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
B	<p>Usine Schmerber - logement (1894) 38 rue Georges Helmingier AB 290</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS (corps principal) :</u> <u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Couverture en tuile rouge - Lucarnes - Frise sous toiture <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
C	<p>Maison patronale (1900) 30 rue Georges Helmingier AB 485</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lucarne pignon - Couverture en tuile <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>CLÔTURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mur et muret en pierre, grille en fer forgé ouvragé, portail <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit -

Bâtiments représentatifs du village de MONTREUX-CHÂTEAU

ID	DÉNOMINATION	PRESCRIPTIONS
1	<p>Mur du cimetière Rue du Maréchal Leclerc ZC 99</p> 	<p>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mur de clôture avec chaperon en tuile - Piliers en pierre - Portail en fer forgé ouvragé
2	<p>Eglise Notre-Dame de la Paix (1953) Rue du général De Gaulle AE 743</p> 	<p>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</p> <p>TOITURE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Couverture en tuile rouge - Flèche en béton du clocher <p>FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pierre de taille en parement - Colonnes, encadrements et panneaux décoratifs ajourés en béton - Forme et rythme des baies triples latérales
3	<p>Cure (1953) Rue du général De Gaulle AD 743</p> 	<p>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</p> <p>TOITURE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Couverture en tuile rouge <p>FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>MODIFICATIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit - Pose de lambrequins pour masquer les caissons apparents des volets roulants
4	<p>Chapelle Sainte-Catherine Rue Curiale AD 53</p> 	<p>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</p> <p>TOITURE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Couverture en tuile en écaille rouge <p>FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forme en ogive des baies - Baies avec vitraux - Encadrements en pierre - Porte en bois avec imposte vitrée à petits-bois

5	<p>Cimetière Lapidaire Rue de l'Église (devant le parvis de l'église) AD 53</p> 	À CONSERVER
6	<p>Motte castrale AD 45-46-47</p> 	À CONSERVER
7	<p>Mairie (1874) Rue de la Libération AD 245</p> 	<p>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</p> <p>TOITURE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À deux pans avec demi-croupes - Couverture en tuile rouge - Clocheton en zinc avec abat-son et horloge <p>FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>MODIFICATIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
8	<p>Monument aux morts Rue de la Libération Domaine public</p> 	À CONSERVER

9	<p>Lavoir couvert Rue de la Libération Domaine public</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 faitage
10	<p>École élémentaire Jean de la Fontaine 33 rue du Général de Gaulle AE 48</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u></p> <p><u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Demi-croupes - Couverture en tuile rouge - Lucarnes - Corniche à retournement d'angle en bois <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Ancien bâtiment ferroviaire Rue Helminger AE 364</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u></p> <p><u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Forme en pavillon - Couverture en tuile - Cheminées en brique <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit

<p>12</p> <p>Ancienne douane de la gare 24 rue Georges Helminger AB 41</p> 		<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u></p> <p><u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Couverture en tuile rouge - Lucarnes en zinc et bois mouluré - Frise de rive (y compris lucarnes) <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
<p>13</p> <p>Maison 8 rue du maréchal Leclerc AB 36</p> 		<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u></p> <p><u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ossature à pans de bois - Encadrements en bois - Porte de grange en bois - Volets battants <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit <p>En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit</p>
<p>14</p> <p>Maison 6 rue des Lilas AB 358</p> 		<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u></p> <p><u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Couverture en tuile rouge - Ouvrages de charpente ornementés - Frise de rive ouvragée - Épis de faitage <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soubassement distinct - Escalier en pierre et balustrade - Galerie centrale couverte - Encadrements des baies - Garde-corps en fer forgé - Volets battants <p><u>CLÔTURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Murets, piliers en pierre, grille en fer forgé, portail et portillon <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit

15	<p>Maison (ancien atelier) 4 rue des Lilas AB 360</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soubassement - Chaînes en briques bicolores - Encadrements en briques - Baies d'origine cintrées - Oculi - Volets battants <p><u>CLÔTURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Muret, grille en fer forgé, portail <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
16	<p>Villa 23 rue Helmingier AB 379</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Demi-croupe normande - Couverture en ardoise - Ouvrages de charpente - Consoles ouvragées en bois soutenant les débords des toits <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
17	<p>Maison 14 rue de l'ancienne Eglise AD 42</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Demi-croupe - Couverture en tuile rouge - Lucarnes pendantes <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>CLÔTURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Muret, grille en fer forgé ouvragé <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit

<p>18</p>	<p>Maison 8 rue Curiale AD 54</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> TOITURE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <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 <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit <p>En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit</p>
<p>19</p>	<p>Maison 8 rue de l'ancienne Eglise AD 56</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> TOITURE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forme en pavillon à retroussis - Avancée pour la partie grange, soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge <p>FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ossature à pans de bois pour la grange - Encadrements en bois - Portes en bois - Menuiseries à deux battants - Volets battants - Marquise <p>CLÔTURE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Muret et piliers en pierre <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit <p>En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit</p>
<p>20</p>	<p>Maison 3 rue de l'ancien Moulin AD 184</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> TOITURE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ossature à pans de bois pour la grange - Encadrements des baies - Menuiseries à deux battants et petits-bois - Portes en bois - Volets battants - Marquise <p>CLÔTURE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Muret en pierre et grillage <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdit - Revêtement de façade rapporté interdit <p>En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit</p>

21	<p>Maison 6 rue Curiale AD 209</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Forme en pavillon à retroussis - Couverture en tuile rouge <p><u>FAÇADE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Composition régulière des façades - Soubassement - Chaînes d'angles - Encadrements en pierre et bois - Menuiseries à deux battants - Portes en bois <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
22	<p>Maison 1 rue de l'ancienne Église AD 218</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Forme en pavillon - Couverture en tuile rouge - Corniche en bois <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
23	<p>Maison 1 rue de l'ancien Moulin AD 279-281</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <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 <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

<p>24</p>	<p>Maison 1 rue de l'ancienne Frontière AE 234</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - À deux pans - Avancée pour la partie grange, soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge - Jouées en bois <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ossature à pans de bois - Encadrements en bois - Menuiseries à deux battants - Portes en bois (logis et grange) - Volets battants - Escalier en pierre <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>25</p>	<p>Maison 10 rue du Général de Gaulle AD 17</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - À deux pans et demi-croupe - Avancée soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ossature à pans de bois, remplissage en torchis - Encadrements en bois - Portes en bois - Menuiseries à deux battants et petits-bois - Volets battants <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>26</p>	<p>Maison 5 rue de l'ancienne Église AD 72</p> 	<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u> <u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pans de bois pour la grange - Escalier en pierre - Chaînes d'angles - Bandeau d'étage, - Portes en bois - Volets battants <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

<p>27</p> <p>Maison 7 rue de l'ancienne Église AD 75</p> 		<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u></p> <p><u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Avancée pour la partie grange, soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge - Frise sous toiture - Jouées en bois <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>28</p> <p>Maison 2 rue de l'ancienne Église AD 82</p> 		<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u></p> <p><u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit <p>En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit</p>
<p>29</p> <p>Maison 4 rue des Hauts Vergers AD 125-126</p> 		<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u></p> <p><u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - À deux pans avec demi-croupe - Avancée pour la partie grange - Couverture en tuile rouge - Bandeau et frise sous toiture <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Chaînes d'angles et encadrements en pierre - Baies avec arc surbaissé - Menuiseries à deux battants - Porte en bois - Volets battants <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit <p>En cas de création d'ouvertures en toiture, privilégier les lucarnes aux châssis de toit</p>

<p>30</p> <p>Maison 1 rue de la Libération AD 152</p> 		<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u></p> <p><u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Forme en pavillon - Avancée pour la partie grange, soutenue par des jambes de force en bois - Couverture en tuile rouge - Frise ouvragée formant corniche <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>31</p> <p>Immeuble Angle rue du Général de Gaulle / rue de l'ancienne Frontière AD1</p> 		<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u></p> <p><u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Couverture en tuile rouge - Lucarnes en bois et zinc <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit
<p>32</p> <p>Maison 29 rue du Général de Gaulle AE45</p> 		<p><u>CONSERVATION OU RESTITUTION DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :</u></p> <p><u>TOITURE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lucarne pignon - Couverture en tuile rouge <p><u>FAÇADES :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>MODIFICATIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur interdite - Revêtement de façade rapporté interdit

33	<p>Maison 3 rue de l'ancienne Église AD 229</p> 	<p><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</p>
-----------	--	---

Éléments du patrimoine non bâtis

Identifiant	DESCRIPTION	PRESCRIPTIONS
	<p>Parc arboré en lien avec les bâtiments identifiés ci-avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • C • 16 	<p><u>Règle d'objectif :</u> Conservé 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.</p>

Corridors écologiques

Conformément à l'article R.151-43.4°, les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont identifiés sur le plan de zonage ().

Dans ces secteurs, les aménagements, 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 sur le plan de zonage :

Identifiant	Nom ou description	Prescriptions
	Vergers et jardins	Les arbres et arbustes présents doivent être maintenus et entretenus. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres ou d'arbustes, une autorisation est nécessaire. Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés (compensation à 100%).
	Arbres, haies et alignements d'arbres	Les arbres et arbustes présents doivent être maintenus afin de conserver l'effet global de la masse et de la continuité. 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 II. EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

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

En attente

Référence au plan de zonage	Intitulé	Bénéficiaire	Superficie

TITRE III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 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 IV. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 EQUIPEMENTS 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.

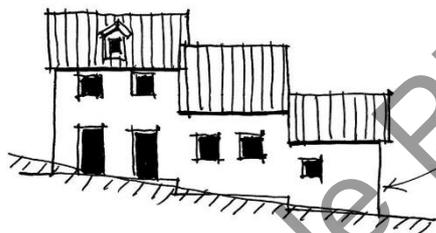
Les terrassements liés aux constructions sont strictement limités à l'implantation de celles-ci.

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.



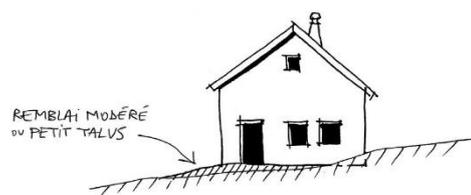
Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



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.

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.

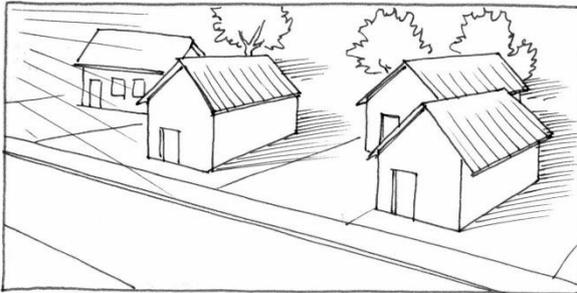


Illustration 1 : Bénéficier des apports solaires
Source © AUTB 2010.

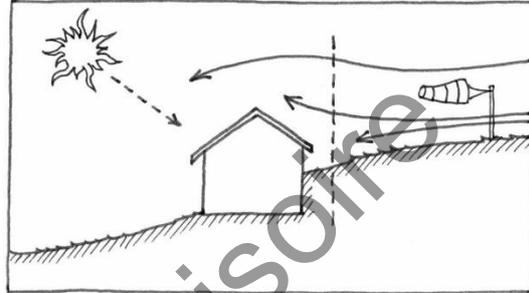


Illustration 2 : Protéger le bâti des vents

- 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 V. **COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)**

Le CBS désigne la proportion des surfaces favorables au vivant (surface écoaménageable) 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 :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle ou de l'unité foncière

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle : Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

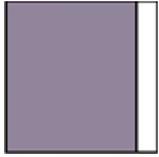
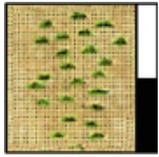
Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, selon sa valeur écologique. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable au vivant ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable au vivant (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 et 0,7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable au vivant (10x0,7).

Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023

Coefficient valeur écologique
par m² 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 m ² 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 VI. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

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.

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.

Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023

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 du titre I.
Elle regroupe les secteurs suivants :

- **un secteur UA**, zone mixte regroupant le noyau villageois ancien ; **ce secteur se situe dans le périmètre délimité des 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 (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II. Elles concernent deux secteurs :

- un secteur urbanisable à court terme à vocation principale d'habitat, **1AU, « Les Grands Champs »**,
- un secteur urbanisable à long terme à vocation principales d'habitat, **2AU « La Haute Justice »**.

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

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 IV. 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 ;

ARTICLE 3 – ELEMENTS FIGURANT SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés en fin de règlement.
- **Les éléments du paysage et du patrimoine**, à protéger sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, qui dispose que « le règlement PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.[...] ».
- **Les éléments du paysage et des corridors écologiques**
Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation [...] ».
Conformément à l'article R151-43,4° du code de l'urbanisme, « le règlement peut : [...] délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état [...] ».
- **Les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation** (OAP), conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme
- **Les secteurs d'inconstructibilité**, conformément à l'article R.151.31, 2° du code de l'urbanisme, liés à la présence d'une ancienne décharge réhabilitée.

TITRE 1. Dispositions applicables au secteur UA

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur « Rue de l'Ancienne Eglise ». Les modalités d'aménagement de ces dernières figurent 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	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITES 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			
EQUIPEMENTS D'INTERET 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
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			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 (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, code de l'environnement, ...). 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.
- La somme des emprises au sol des annexes isolées ne doit pas excéder 40 m² par unité foncière.
- 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.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES 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. (cf. Illustration 3 : Alignement de fait)

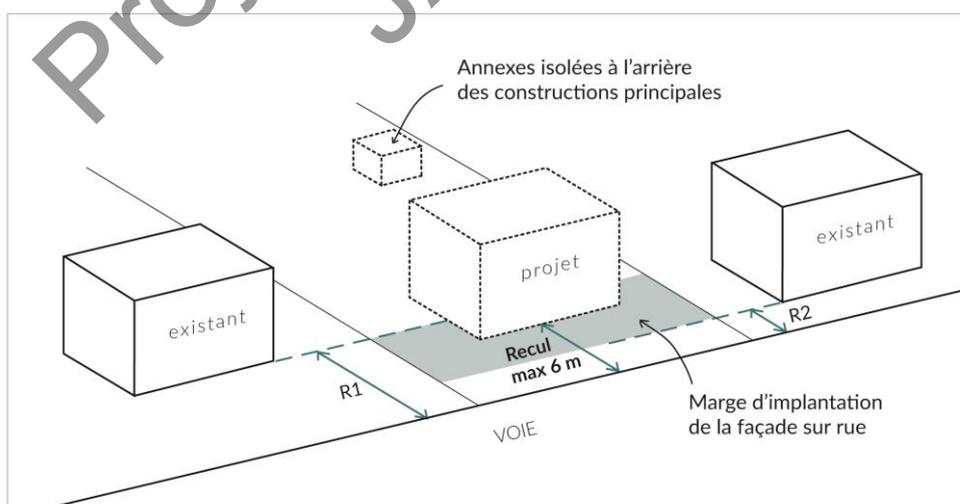


Illustration 3 : Alignement de fait avec une marge d'implantation

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 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.

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 lorsque celles-ci sont en bord de voie.

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

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 piscines extérieures qui respectent un recul de 2 mètres minimum (margelles comprises) par rapport aux autres voies.
- A 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 SEPARATIVES

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).

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 gouttereau soit parallèle à la limite séparative.

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

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 VOLUMETRIE 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 des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture principal et 12 m au faîtage.

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.

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

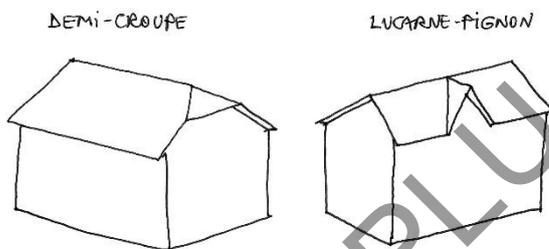
La forme générale de la toiture de la construction principale est à 2 pans. Le sens du faitage principal est dans la longueur du bâtiment.

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 et lucarnes-pignons sont autorisées.



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 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 rouges et bruns sauf en cas de végétalisation de la toiture ou de pose de panneaux solaires.

Ouverture

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 (cf. illustration 4).

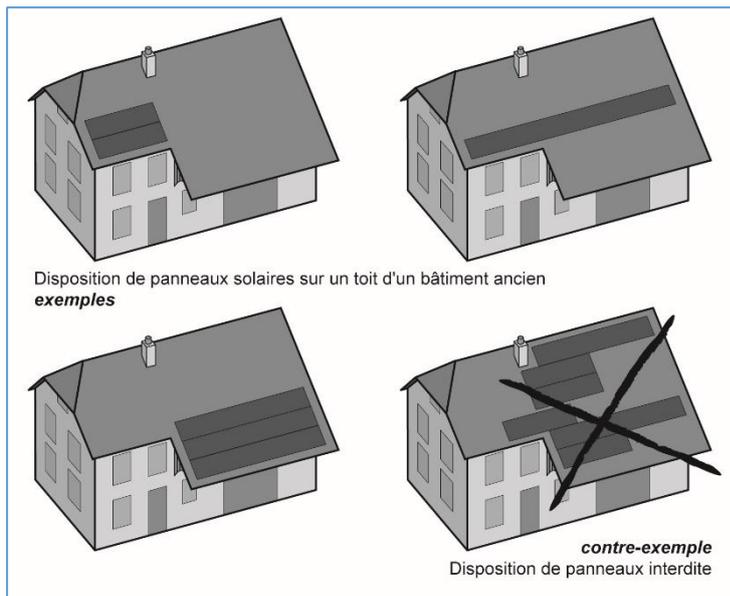


Illustration 4 : Schéma de positionnement de panneaux solaires sur un bâti ancien.

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.

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.

Les couleurs autorisées sont inscrites dans la nouvelle plaquette du Guide de la couleur élaboré par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Territoire de Belfort.

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

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

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.

CLOTURES

- **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 bas, 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.

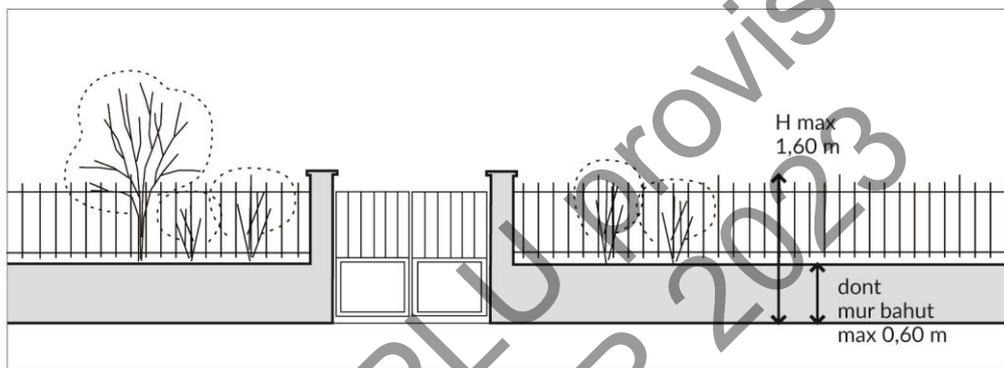


Illustration 5 : Schéma de clôture traditionnelle.

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 1,80 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 0,2 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 supérieur 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 2. Dispositions applicables au secteur UB

Chapitre I : Usages des sols et destinations des constructions

A - Destination et sous-destinations autorisées

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITES 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'INTERET 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	
	Autres équipements recevant du public		X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			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 « Artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, code de l'environnement, ...). La surface de ces constructions est limitée à 1000 m² de surface de plancher.
- Les constructions à sous-destination de « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Bureau » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, code de l'environnement, ...). La surface de ces constructions est limitée à 600 m² de surface de plancher.
- Les constructions à sous-destination de « Salles d'art et de spectacles » et « Équipements sportifs » et « Autres équipements recevant du public », à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, code de l'environnement, ...), si elles sont liées aux équipements existants à la date d'approbation du règlement.
- Les constructions et extensions à sous-destination « d'Industrie » liées à un siège d'activité existant à la date d'approbation du présent règlement.
- La somme des emprises au sol des annexes isolées ne doit pas excéder 40 m² par unité foncière.
- 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.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES 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. (cf. Illustration 3 : Alignement de fait)

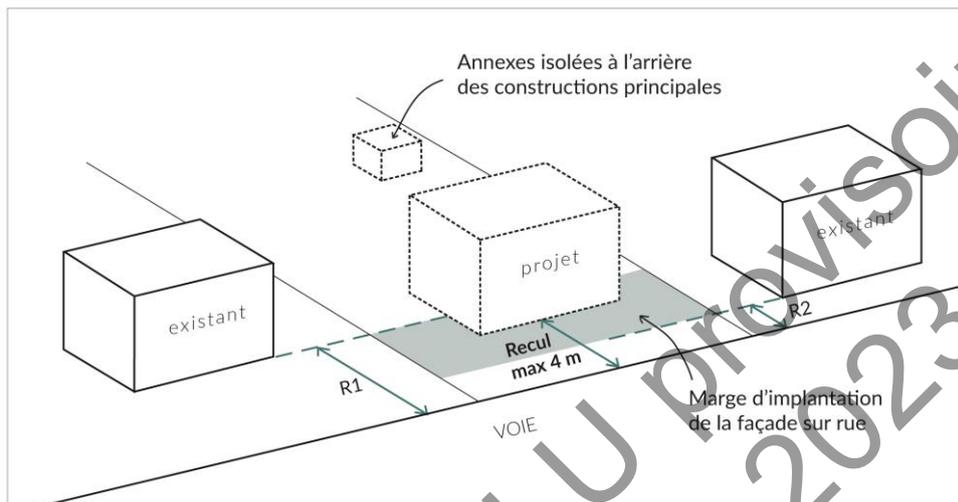


Illustration 6 : Alignement de fait avec une marge d'implantation

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.

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

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 piscines extérieures qui respectent un recul de 2 mètres minimum (margelles comprises) par rapport aux autres voies.
- A 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 SEPARATIVES

- 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...).

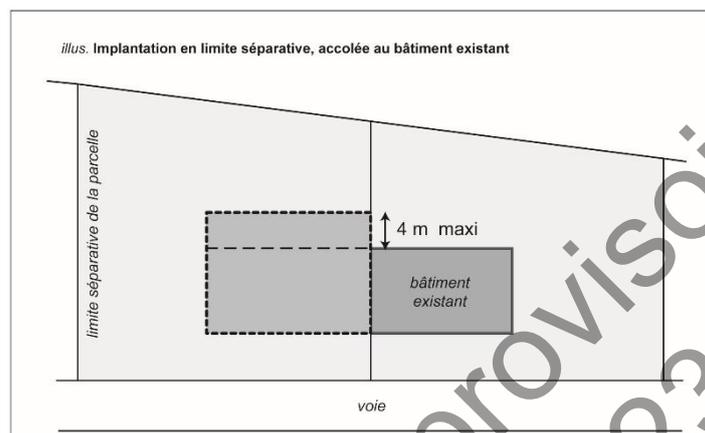


Illustration 7 : Implantation vis-à-vis d'un bâtiment existant en limite séparative

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

Les piscines extérieures s'implantent avec un recul minimum 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 VOLUMETRIE 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 des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égoût de toiture principal et 12 m au faîtage.

Les constructions qui ne sont pas à destination de logements peuvent recevoir un toit terrasse. La hauteur de la façade est limitée à 8m maximum et le toit terrasse doit être dissimulé derrière un relevé d'acrotère.

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

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

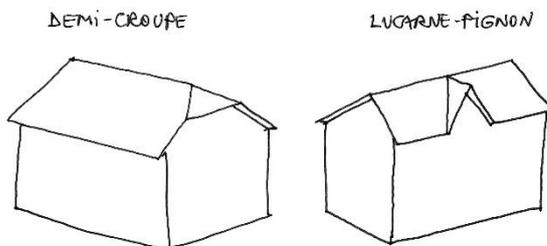
B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

TOITURES

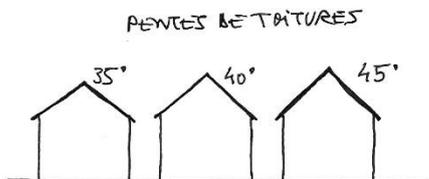
Forme et pente

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.

Les demi-croupes et lucarnes-pignons sont autorisées



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



Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à destination autres que les logements sous réserve de dissimuler le toit terrasse derrière un relevé d'acrotère.

Pour les annexes isolées, la pente de toiture doit être de 15° minimum.

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 sauf en cas de végétalisation de la toiture ou de pose de panneaux solaires.

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 techniques (panneaux solaires par exemple).

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 (cf. illustration 4).

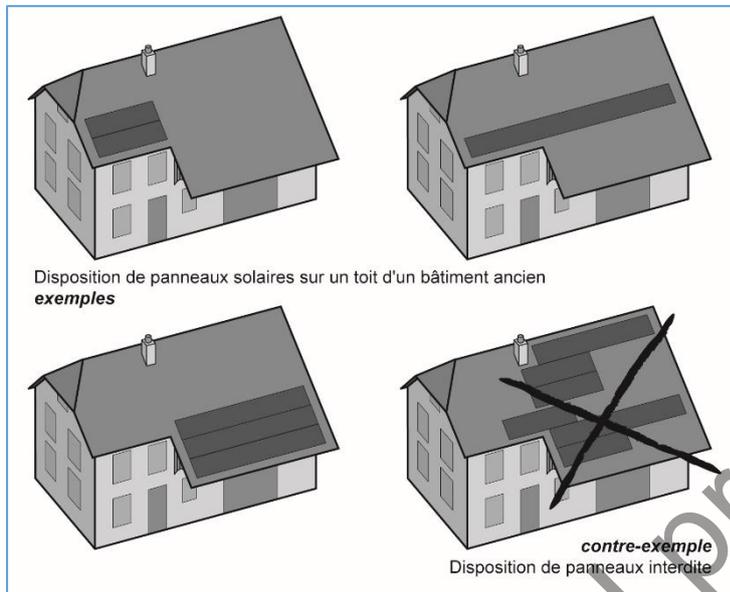


Illustration 8 : Schéma de positionnement de panneaux solaires sur un bâti ancien.

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.

Les couleurs autorisées sont inscrites dans la nouvelle plaquette du Guide de la couleur élaboré par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Territoire de Belfort.

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.

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.

CLOTURES

- **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 bas, 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.

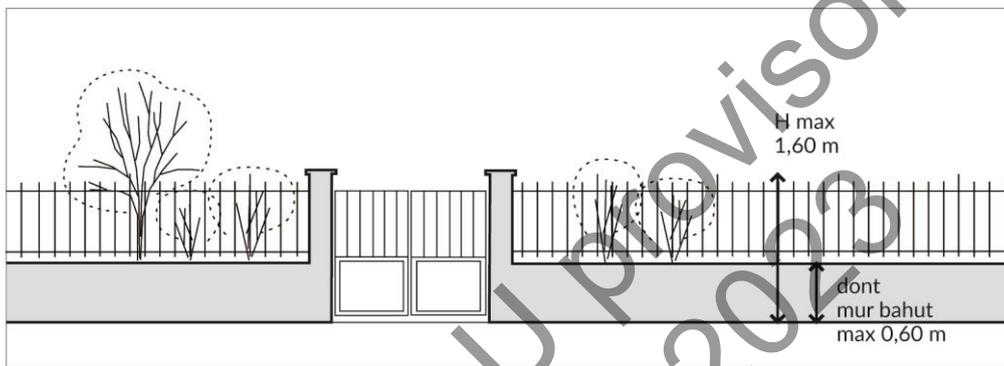


Illustration 9 : Schéma de clôture traditionnelle.

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 1,80 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 supérieur 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 3. Dispositions applicables au secteur UC

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur « Rue des Vosges ». Les modalités d'aménagement de ces dernières figurent 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	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITES 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	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Cinéma			X
	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
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			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 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 (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, code de l'environnement, ...). La surface de ces constructions est limitée à 300 m² de surface de plancher.
- Les constructions, extensions, rénovation à sous-destination de « Autres hébergements touristiques » si elles sont liées à un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- La somme des emprises au sol des annexes isolées ne doit pas excéder 40 m² par unité foncière.
- 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.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES 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 minimum 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.
- A 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 SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ($D = H/2$; minimum 4 m).

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...).

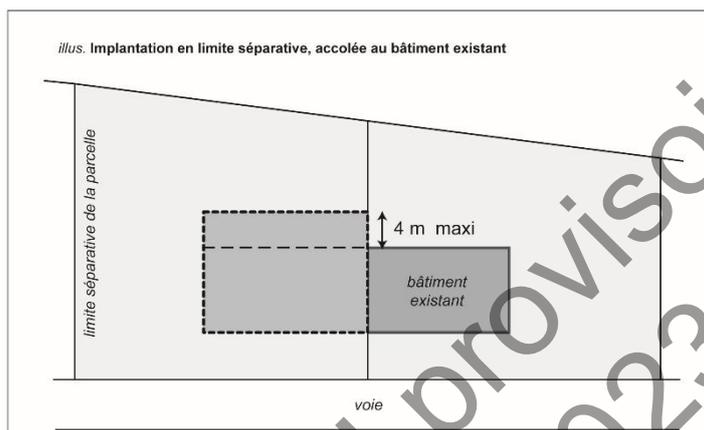


Illustration 10 : Implantation vis-à-vis d'un bâtiment existant en limite séparative

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.

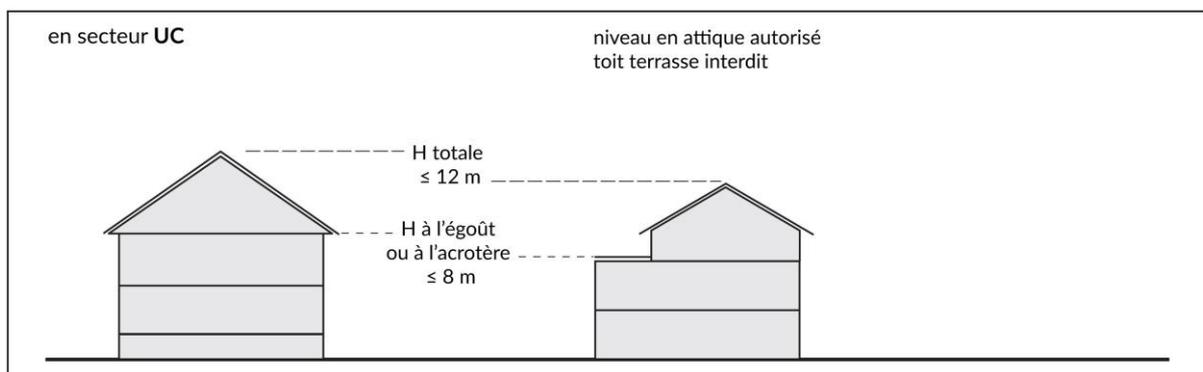
Les piscines extérieures s'implantent avec un recul minimum de 3 mètres.

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 VOLUMETRIE 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.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m à l'égoût de toit ou à l'acrotère bas de l'attique et 12 m de hauteur totale au faîtage-



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

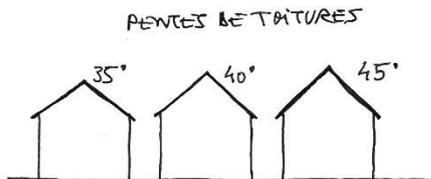
Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

TOITURES

Forme et pente

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



Pour les annexes isolées, la pente de toiture doit être de 15° minimum.

Seuls les garages accolés et les annexes isolées dont la hauteur ne dépasse pas 3m à l'acrotère peuvent recevoir une toiture terrasse qui, de préférence sera végétalisée.

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.

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 techniques (panneaux solaires par exemple).

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 (cf illustration 4).

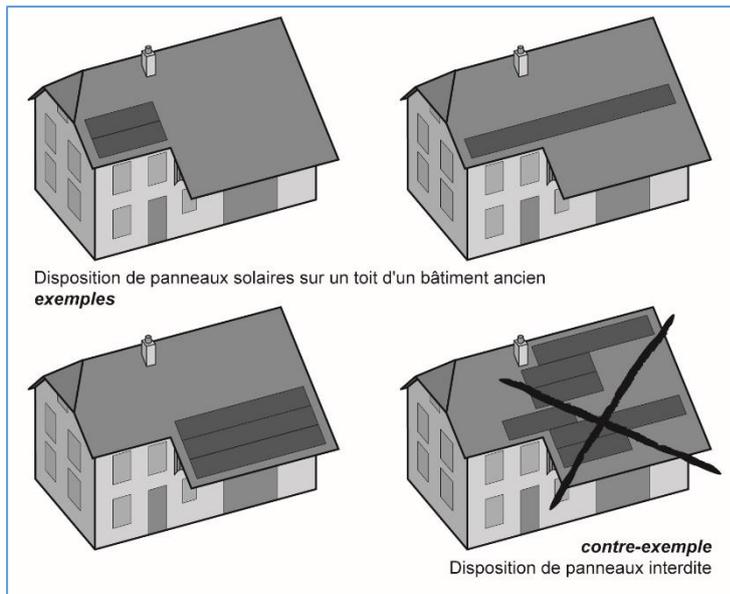


Illustration 11 : Schéma de positionnement de panneaux solaires sur un bâti ancien.

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.

Les couleurs autorisées sont inscrites dans la nouvelle plaquette du Guide de la couleur élaboré par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Territoire de Belfort.

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.

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.

CLOTURES

- **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 ne peuvent excéder une hauteur de 0,50 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 1,80 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 supérieur 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

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du bassin de la Bourbeuse, notwithstanding les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 13 septembre 2002.

A. Destinations et sous-destinations autorisées

- La destination « Equipements 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 PRIVEES 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 VOLUMETRIE 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.

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.

Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023

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	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITES 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'INTERET 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
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			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 réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone fondée sur les principes suivants :
 - les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
 - les implantations sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,

L'aménagement peut donc se réaliser par tranches homogènes, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone et qu'il respecte les principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

- 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 (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, code de l'environnement, ...). La surface de ces constructions est 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 minimum 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 minimum de 2 mètres (margelles comprises).

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 SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ($D = H/2$; minimum 4 m).

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...).

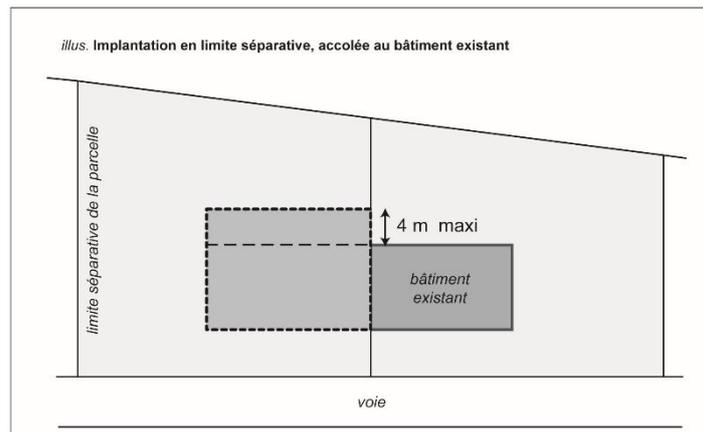


Illustration 12 : Implantation vis-à-vis d'un bâtiment existant en limite séparative

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.

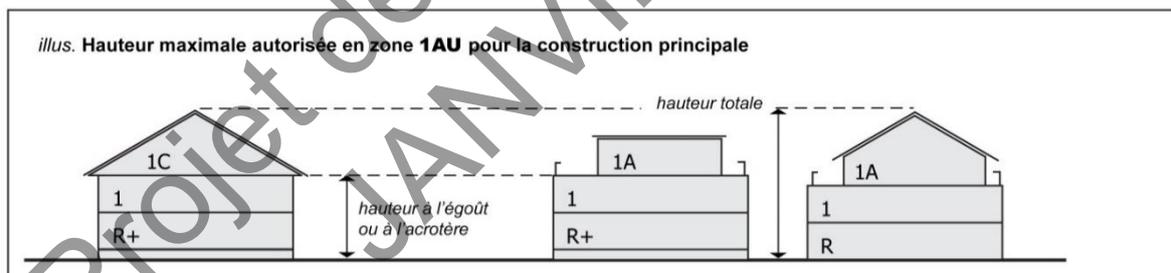
Les piscines extérieures s'implantent avec un recul minimum de 3 mètres.

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 VOLUMETRIE 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.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m à l'égout de toit ou à l'acrotère bas de l'attique et 12 m de hauteur totale au faîtage.



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

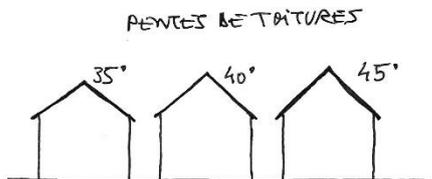
Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

B - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

TOITURES

Forme et pente

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



Pour les annexes isolées, la pente de toiture doit être de 15° minimum. Une toiture terrasse est autorisée sur la hauteur de l'annexe isolée ne dépasse pas 3m à l'acrotère. La toiture terrasse sera de préférence végétalisée.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs techniques (panneaux solaires par exemple).

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 (cf illustration 4).

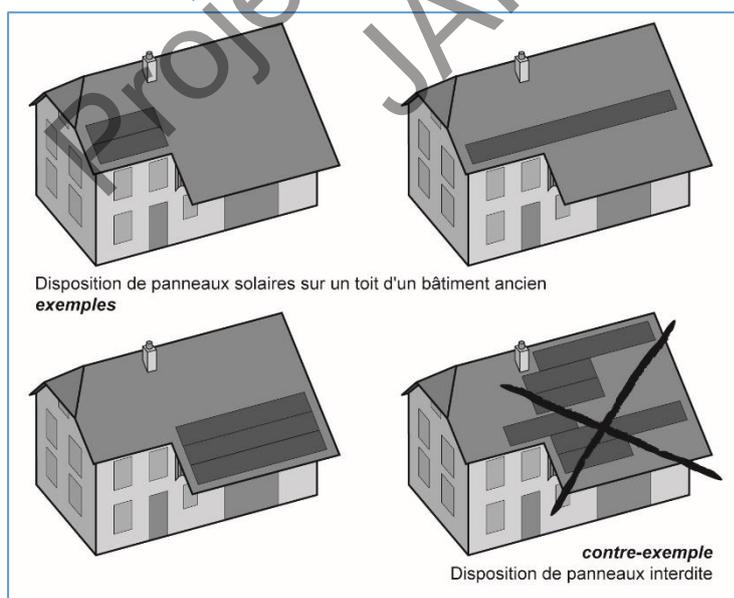


Illustration 13 : Schéma de positionnement de panneaux solaires sur un bâti ancien.

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.

Les couleurs autorisées sont inscrites dans la nouvelle plaquette du Guide de la couleur élaboré par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Territoire de Belfort.

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

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.

CLOTURES

- **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 ne peuvent excéder une hauteur de 0,50 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 1,80 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

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 1 place hors garage.

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

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 6. Dispositions relatives à la zone à urbaniser 2AU

La zone 2 AU « La Haute Justice » est une zone à urbaniser, pas suffisamment équipée, destinée à accueillir à moyen ou long terme le développement urbain, dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU.

Ainsi, la zone 2AU n'est pas constructible. Dans cet intervalle, le présent règlement s'applique.

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

A - Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article B.

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

Seuls sont admis :

- Les installations, ouvrages techniques, et équipements d'intérêt public nécessaires à des équipements collectifs, si leur implantation est compatible avec le caractère naturel ou agricole 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 liés au dispositif d'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023

TITRE 7. Dispositions relatives à la zone agricole (A)

La zone A comprend :

- des maisons d'habitation, réglementairement prises en compte au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, permettant les extensions et les annexes sans compromettre l'activité agricole et le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Chapitre I : Destinations et sous destinations autorisées

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du bassin de la Bourbeuse, notwithstanding les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 13 septembre 2002.

A - Destinations et sous-destinations autorisées

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITES 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'INTERET 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
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			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 et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole, doivent s'implanter à une distance minimale de 50 mètres par rapport à la limite des zones urbaines et à urbaniser. Cette règle s'applique uniquement à la sous-destination « Exploitation agricole »
- 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 liées 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 liées 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 soit inférieure ou égale à 50 m²,
 - o et pour l'ensemble des annexes, la surface de plancher créée n'excède pas 40 m².

En attente :
STECAL (petites constructions pour l'association d'aéromodélisme)

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) 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 SEPARATIVES

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 14°.

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.

Dans les secteurs identifiés au titre du risque inondation : Les clôtures doivent être de type fils superposés horizontalement et dont les poteaux sont distants d'au moins 3 mètres sans fondation faisant saillie au-dessus du terrain.

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.

Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023

TITRE 8. Dispositions relatives à la zone naturelle et forestière (N)

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

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du bassin de la Bourbeuse, notwithstanding les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 13 septembre 2002.

Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales, notwithstanding les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément à l'arrêté préfectoral n° 200602060181 du 06 février 2006 portant déclaration d'utilité publique de l'ins-tauration des périmètres de protection et de dérivation des eaux souterraines du puits de Petit-Croix.

A - Destinations et sous-destinations autorisées

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITES 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
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Cinéma			X
	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	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Autres équipements recevant du public		X en secteur NI	
	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

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

- Les sous-destination « Équipements sportifs » et « Autres équipements recevant du public », sauf en secteurs **Ni**,
- 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 soit inférieure ou égale à 50 m²,
 - o et pour l'ensemble des annexes, la surface de plancher créée n'excède pas 40 m².
- 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 **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.

En attente :

STECAL si projet abri de pêche ou de chasse

Chapitre V : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) 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 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 :

- 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 arboree.

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 VI : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.

PARTIE IV – Lexique

A compléter si besoin

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

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.

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