5

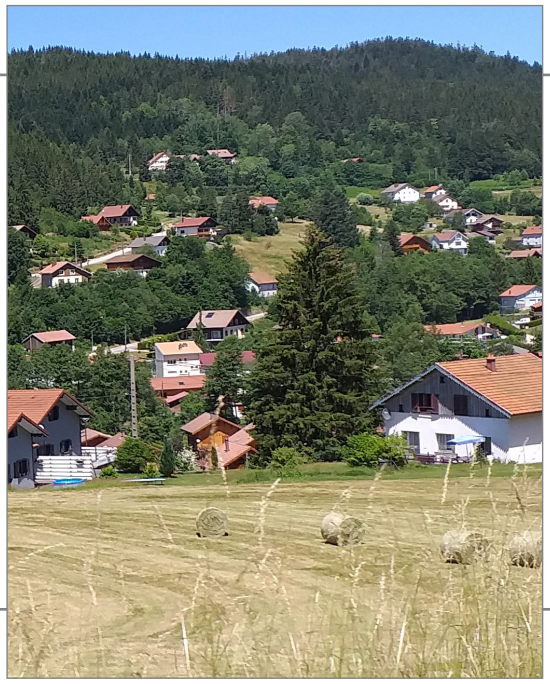
Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges

Plan Local d'Urbanisme de Xonrupt-Longemer

Département des Vosges

Règlement écrit

Dossier d'élaboration du PLU de Xonrupt-Longemer copie conforme à celui annexé à la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges du 17 juillet 2024.



Bureau d'études Éolis
Urbanisme et Planification
Aménagement des territoires
Communication et Concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

ici & là

Ici & là
Architecte - urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 GERARDMER
06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com
www.icietla-urba.com

FloraGIS
Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et Systèmes d'Informations Géographiques
8c avenue de la Libération
F-57530 Courcelles-Chaussy
Tél. : +33.(0)3.87.21.09.15
floragis@orange.fr - http://floragis.com

sommaire

Mode d'emploi du règlement 1

Titre 1 : les dispositions générales 11

Titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines 21

Titre 3 : les dispositions applicables aux zones à urbaniser 41

Titre 4 : les dispositions applicables aux zones agricoles 45

Titre 5 : les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 53

mode d'emploi du règlement

1.- Le mode d'emploi du règlement écrit du PLU

Le présent règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre chapitres :

- Chapitre 1 : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire
- Chapitre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)
- Chapitre 3 : Les dispositions applicables à la zone à urbaniser (zones AU)
- Chapitre 4 : Les dispositions applicables à la zone agricole (zones A)
- Chapitre 5 : Les dispositions applicables à la zone naturelle (zones N)

En amont de la lecture de ce document, il convient de procéder à :

1. Une lecture de la composition du règlement et de son glossaire.
2. Une lecture des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.
3. Une lecture du chapitre du règlement écrit correspondant à la zone dans laquelle est située votre parcelle. Vous y trouverez le corps de règles qui s'applique alors à votre terrain. **Des schémas – à valeur informative (ou à caractère opposable quand cela est précisé) - illustrent les propos développés**. Dans le rapport de présentation du PLU, vous trouverez également des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.
4. Une lecture des annexes du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique qui rassemblent les dispositions règlementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLU mais qui s'appliquent à certains terrains.

2.- Le glossaire

** définitions issues du lexique national de l'urbanisme*

A

Accès : partie de terrain qui correspond à l'interface entre la voie privée et la voie publique, donnant sur une voie publique ou privée carrossable.

Acrotère : élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée.

Annexe à la construction principale* : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (emprise au sol, hauteur), 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.
L'annexe est fermée ou non et elle est non habitée.

B

Bâtiment* : construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Matériaux biosourcés : Matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale dont l'utilisation permet de limiter l'empreinte écologique de la construction.

C

Clôture : toute enceinte qui ferme tout l'accès ou une partie d'un terrain et qui sépare deux propriétés privées, ou une propriété privée avec le domaine public. La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction* : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment).

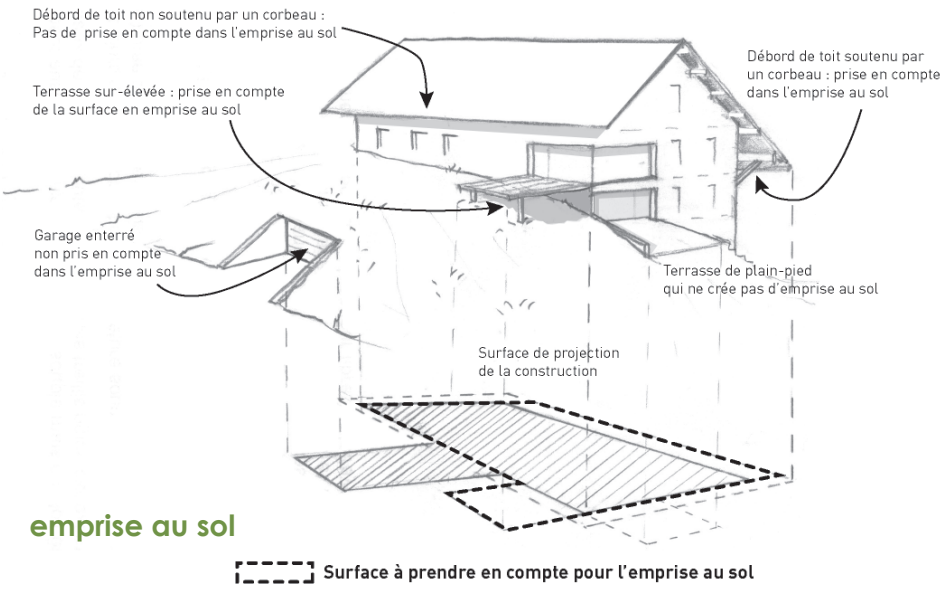
Construction existante* : construction reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction traditionnelle : construction qui préserve le charme et les styles de construction les plus utilisées au niveau local. Dans le cas de Xonrupt-Longemer, elle correspond aux fermes vosgiennes anciennes.

E

Égout de toiture : l'égout de toiture (hors toiture terrasse) - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse de la toiture évacuant les eaux de pluies.

Emprise au sol* : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions



et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont comptabilisés dans l'emprise. 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 et des encorbellements.

Énergies renouvelables : Ce sont les énergies éolienne, solaire, géothermique et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse. On englobe aussi dans les énergies renouvelables les flux de déchets organiques de l'activité économique qui peuvent donner lieu à une valorisation énergétique : déchets de l'agriculture et de l'exploitation forestière, part fermentescible des déchets industriels et des ordures ménagères.

Espace libre : espace de l'unité foncière non occupée par une ou des constructions.

Exhaussement (du sol) : élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

Extension* : 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.

F

Façade* : ensemble des parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale ou façade avant : façade extérieure d'un bâtiment où se trouve généralement la porte d'entrée qui donne sur la voirie publique ou sur la rue. Il peut y avoir plusieurs façades sur rue si la construction est située à l'angle de plusieurs voies.

Faitage : ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment et qui fait la liaison entre les différents versants d'un toit, limite supérieure de la construction.

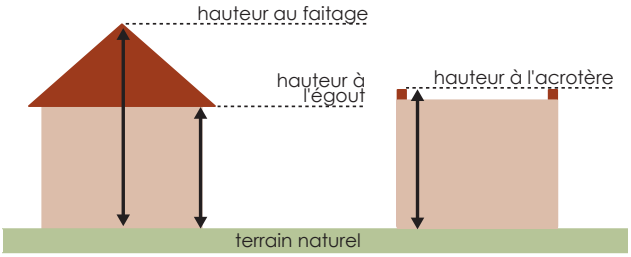
I

Implantation : distance en tout point de la construction. L'implantation vaut prise en compte des débords de toits, balcons et de tout point de la construction, sauf dérogation accordée par le règlement du PLU.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

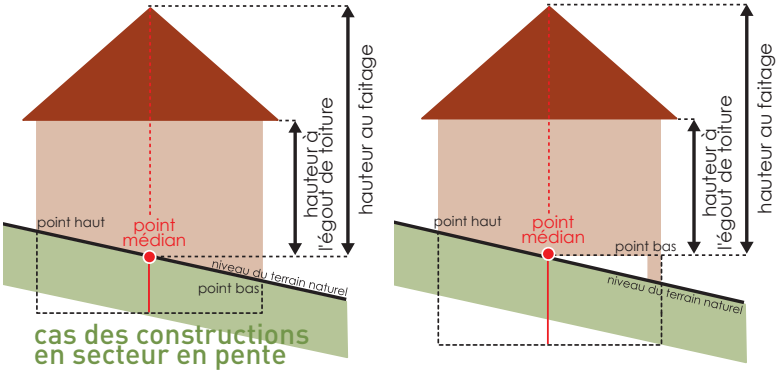
H

Hauteur des constructions : différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux ou au niveau du terrain naturel, à la date de dépôt de la demande. Suivant la terminologie retenue, le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de toiture ou au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans les cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



calcul de la hauteur des constructions

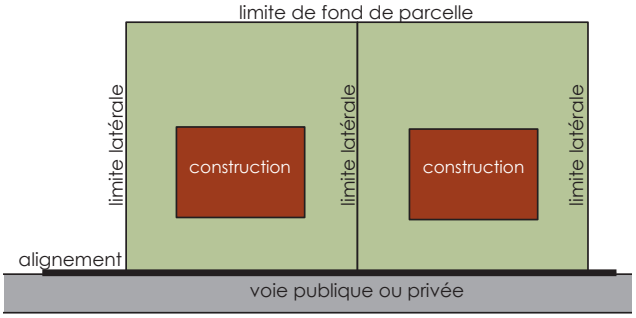
Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



cas des constructions en secteur en pente

L

Limite séparative* : limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. On distingue les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



limite séparative

Local accessoire* : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante … Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Production de logements sociaux : La production de logements sociaux imposés par le PLU de Xonrupt-Longemer dans le cadre d'une opération immobilière peut être assurée de plusieurs manières :

- La construction directe par un bailleur social public de logement.
- La vente en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) à un bailleur social public.
- Le conventionnement de logements en intermédiation locative ; dans ce cas, une convention sera établie entre le propriétaire et l'Anah sur la base d'un conventionnement sans travaux, et un contrat d'intermédiation locative sera conclu entre le propriétaire et une structure agréée. Le contrat en intermédiation peut revêtir deux formes : la location : sous-location type Solibail ou le mandat de gestion.
- Le conventionnement sans travaux avec l'Anah ; la convention est établie entre le propriétaire et l'Anah ; le conventionnement impose un plafond de loyer et un plafond de revenus du locataire (règles habituelles du conventionnement).
- Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession établis suivant la procédure du PSLA (prêt social location accession).

M

Mur bahut : mur continu ou en maçonnerie (béton, pierre,…) support ou non d'une grille, d'un grillage, d'une balustre, d'une palissade,…

P

Panneau solaire : Dispositif convertissant une partie du rayonnement solaire en énergie thermique ou électrique, respectivement grâce à des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques. Les panneaux solaires regroupent :

- Les panneaux solaires thermiques qui piègent la chaleur du rayonnement solaire et la transfèrent à un fluide caloporteur.
- Les panneaux solaires photovoltaïques qui convertissent une partie du rayonnement solaire en électricité.
- Les panneaux photovoltaïques hybrides qui combinent les deux technologies précédentes et produisent à la fois de l'électricité et de la chaleur.

Parcelle cadastrale : portion de terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit. Une parcelle cadastrale est identifiée par l'association de sa (ou ses) lettre(s) de section et d'un numéro cadastral attribués par section.

Piscine : bassin artificiel, de forme et de dimension variables, aménagé pour la baignade, comprenant également l'ensemble des installations qui entourent ce bassin. Les règles d'urbanisme à respecter dépendent de la surface du projet. La piscine est considérée comme une annexe de la construction principale.

R

Ramée : l'habillage des façades en planches (épicéa, mélèze, douglas, ...) ou en écailles (essis, tôles embouties).

Recul ou retrait : distance séparant tout point de la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies ou limites séparatives.

S

Servitude d'utilité publique : limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (ex : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (ex : protection des captages d'eau potable).

Sous-sol : étage de locaux souterrains ou enterrés situés en-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Surface de plancher : somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction. La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes: surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, vides et trémies, surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres, surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

T

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

Toiture terrasse : couverture horizontale ou présentant une inférieure à 8%.

U

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

V

Voies ou emprises publiques* : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

Voie ouverte à la circulation automobile : cette notion ne couvre que les voies ouvertes à la circulation automobile dès lors qu'elles sont empruntées par des véhicules, qu'elles soient publiques ou privées, ou faisant l'objet d'une servitude de passage.

3.- Les destinations et les sous-destinations du PLU

Les destinations et les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées sont définies dans le tableau ci-dessous.

Destinations	Sous-destinations	Typologie
Habitation	***Logements***	- Les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, quel que soit les statuts d'occupation. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. - Les chambres d'hôtes (limité à 5 chambres avec une capacité maximale de 15 personnes). - Les meublés de tourisme et les gites (limité à 5 chambres avec une capacité maximale de 15 personnes).
	Hébergements	- Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, …). - Les hébergements assurant les mêmes fonctions que le point précédent et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). - Les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
Commerce et activités de services	***Artisanat et commerce de détail***	- Tous commerces de détail (épiceries, supermarchés, drive). - L'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries,..) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure,…).
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la vente entre professionnels.
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (ex : professions libérales, banques, agences immobilières, salles de sport privées, spa …).
	Hébergement hôtelier	- Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières.
	Autre hébergement touristique	- Les constructions à vocations touristiques : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances. - Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***	- Les constructions des porteurs d'une mission de service public avec accueil du public (mairie, préfecture, ministère, …). - Les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). - Les bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF…). - Les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, stations d'épuration, …). - Les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, les locaux techniques (transformateurs électriques, …). - Les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. - La construction de réseaux enterrés et de tout ouvrage et bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'assainissement et d'eau potable dans toutes les zones du PLU.
	Etablissements de santé et d'action sociale	- L'ensemble des établissements d'enseignement général, technique et professionnel, les établissements de formation pour adultes. - Les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publics.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, piscines municipales, gymnases,…).
	Salle d'art et de spectacles	Les salles de concert, les théâtres, les opéras, …
	Autres équipements recevant du public	Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***	L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	Exemple : les maisons forestières, les scieries.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	***Industrie***	Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, …). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
	Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	Centre des congrès et d'exposition	Les constructions de grandes dimensions (parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths, …).
	Bureau	Les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

titre 1.

les dispositions générales et les règles communes à toutes les zones

Les dispositions générales

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de XONRUPT-LONGEMER. Tous les travaux soumis ou non à autorisation ou déclaration devront respecter les normes édictées par le présent règlement.

ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2. Les règles de chaque zone du PLU sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.

3. Des prescriptions plus contraignantes sont susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, au règlement sanitaire départemental, aux établissements recevant du public, ….

4. Le Droit de Préemption Urbain porte sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le document de zonage du PLU.

5. Sont interdits dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
   - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
   - le drainage.
   - les imperméabilisations.
   - les constructions.
   - les stockages.
   - Les aménagements et les accès.

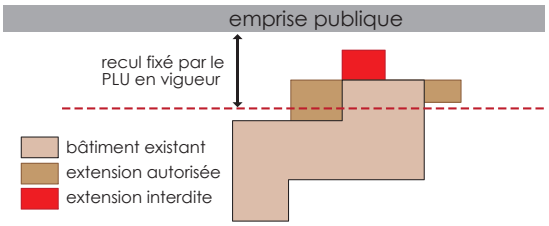
6. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.
   Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.
   Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 3 : Dispositions applicables à certains travaux

1. Toute démolition de bâtiments dans les zones urbaines délimitées par le document graphique du PLU est soumise à autorisation de démolir conformément à l'article R421-27 du code de l'urbanisme et de la délibération prise par le conseil municipal.

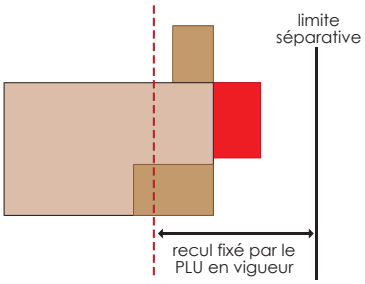
2. Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions des articles L421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Communautaire prise concomitamment à l'approbation du PLU.

3. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à son égard.



Constitue une aggravation de la non conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport aux limites des voies : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie.

cas de non aggravation de la non-conformité



Constitue une aggravation de la non conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite séparative : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative.

4. Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes comme le stipule l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

5. Dans le cas des lotissements ou de constructions sur un terrain d'assiette qui doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent PLU sont appréciées lot par lot et non pas à la totalité du projet.

6. **Concernant les mouvements de terre pour la construction**, les affouillements et les exhaussements du sol sont limités :
   - aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans les différentes zones du PLU.
   - aux fouilles archéologiques.
   - aux infrastructures existantes et à créer.
   - à la compensation hydraulique et environnementale.
   - à la protection contre les risques et les nuisances.

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites « taupinières » sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain

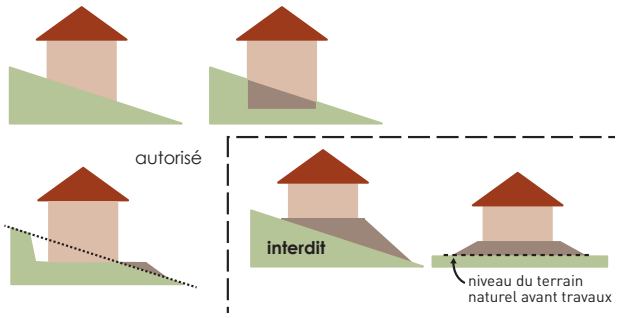
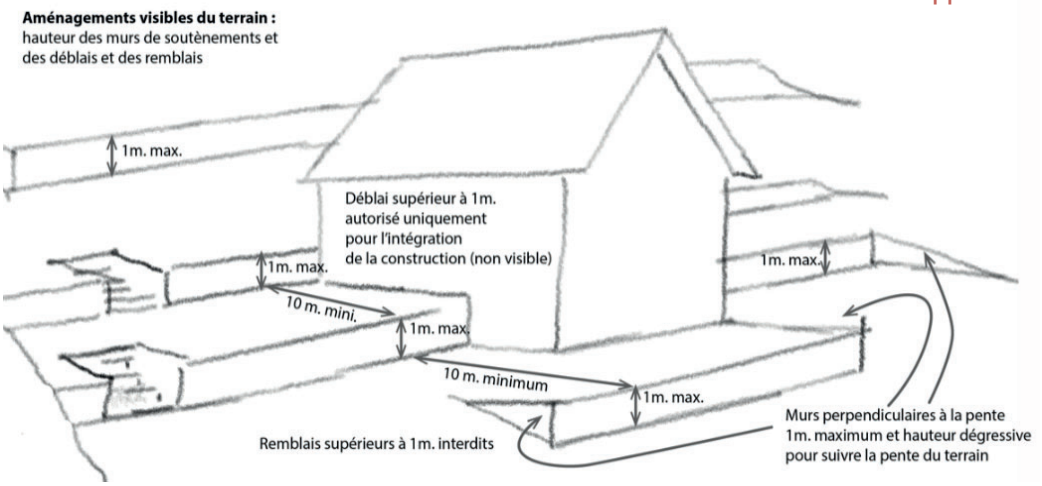


schéma à caractère opposable



Concernant les abords des constructions et des murs, les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement. En limite, les clôtures faisant office de soutènement respectent également la hauteur de 1 m maximum.

ARTICLE 4 : Prise en compte des risques et des nuisances

1. Le territoire communal est concerné par un risque faible ou moyen concernant la rétraction retrait-gonflement des argiles.

2. Le territoire est concerné par un risque lié aux inondations, traduits dans le PPRi de la Vologne dont le périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type PM1.

3. Le zonage parasismique de la France place la commune de XONRUPT-LONGEMER en zone de sismicité 3 dite modérée. Les constructions nouvelles devront être conformes aux normes en vigueur dans ce domaine. Les règles relatives à la construction parasismique permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

4. Le territoire communal est concerné par des nuisances sonores aux abords de certaines infrastructures de transports terrestres. Ceci implique que les futurs bâtiments sensibles au bruit présentent une isolation acoustique renforcée dans les cas suivants :
   - 100 m le long de la RD8
   - 30 m le long de la RD417

   Ces marges de recul sont comptées à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

5. Une canalisation de matières dangereuses acheminant du gaz naturel transite par le territoire communal.

6. Selon la cartographie du potentiel du radon, la commune de XONRUPT-LONGEMER est classée en catégorie 3 (Il s'agit des communes qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations).

ARTICLE 5 : Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives définies dans le cadre du règlement ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m², à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE 6 : Conditions de desserte par les réseaux

Tout projet doit se référer au règlement du service compétent en matière d'eau et d'assainissement.

En matière d'eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau est admise dans le respect de la réglementation :

- par puits privé réalisé dans le respect des prescriptions de l'Agence Régionale de Santé Grand Est, et sous réserve de la disponibilité d'une ressource en eau.
- par forage.
- par tout autre dispositif technique.

En matière de gestion des eaux usées dans les zones urbaines :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place. Sur le terrain d'assiette du projet, les travaux actuels et à venir sont à la charge du pétitionnaire.

En matière de gestion des eaux usées dans les zones agricoles et naturelles :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement dans les zones agricoles et naturelles, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées. Le dispositif doit être conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif.

En matière de gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Pour toute nouvelle construction de plus de 30 m² d'emprise au sol, un ouvrage devra être prévu tel que : puits d'infiltration, bassin de rétention, noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, selon le calcul suivant :

V=0.1x(S+St+Sza) m3 où :

- V est le volume d'infiltration ou de stockage,
- S l'emprise au sol des constructions,
- St la surface des terrasses imperméabilisées,
- Sza la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m².

La gestion des eaux pluviales devra donc se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.
La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

En matière de défense incendie :
La parcelle de projet doit être couverte par la défense incendie selon la norme en vigueur.

En matière d'alimentation en énergie, réseaux de communications et numérique :
D'une manière générale, dans le terrain d'assiette du projet, les branchements et les raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers. Lorsqu'ils sont posés en façade, ils doivent être intégrés aux lignes de la composition de l'architecture depuis le réseau existant.
Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.
Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de la fibre très haut débit.

Pour les opérations de construction de deux logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voies ou emprises publiques.

ARTICLE 7 : Conditions de desserte par la voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée :
- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et aux besoins des constructions.
Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile sont limitées à une largeur minimale de 4 m de chaussée.

Les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. Elles doivent également permettre le passage des chasse-neiges et la création d'aires de stockage de la neige en période hivernale.
Les voies en impasse doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

ARTICLE 8 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ne doivent pas 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.
De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Les unités extérieures des pompes à chaleur et climatiseurs ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront autorisées à condition d'être soient intégrées dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public …) ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc).

Toute construction présentant une architecture étrangère à la région est interdite (ex : chalet en fust, kota, yourtes, container, tiny house, …).

ARTICLE 9 : Energies renouvelables, économie d'énergie et matériaux biosourcés

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, seront privilégiés.
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent rechercher une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul aux voies publiques et aux limites séparatives imposées, et à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.
L'isolation par l'extérieur ne doit pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques tels que les encadrements de baies, les débords de toits. Le projet d'isolation peut néanmoins être refusé pour des raisons de sécurité routière.

ARTICLE 10 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences végétales locales.
Les plantations monospécifiques de résineux sont interdites.

ARTICLE 11 : Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et des installations. Il doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.
Les emplacements sont suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. La superficie minimale à prendre en compte pour une place de stationnement est de 15 m².

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,…).
Les aires de stationnement extérieures de plus de 8 places doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être groupées en un unique espace vert de pleine terre.
Les projets de stationnement doivent également respecter les normes en vigueur en matière d'implantation des infrastructures de recharge des véhicules électriques.

Les constructions nouvelles à vocation économique et d'équipements devront comporter un local fermé ou au minimum un espace couvert, facilement accessible pour le stationnement des bicyclettes.

Les normes de stationnement :

- **Pour tout projet de logement créé** : à minima 2 places de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée.
  Au-delà de 160 m² de surface de plancher, la tranche supérieure n'impose plus de places de stationnement complémentaires.

- **Pour tout projet d'hébergement touristique hors hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par nombre de chambres créées.
- **Pour tout projet de chambre d'hôtes :** 1 place de stationnement par nombre de chambres créées.
- **Pour tout projet de construction ou d'extension d'un hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement par nombre de chambres créées.
- **Pour tout projet de construction ou d'extension d'un restaurant :** 1 place de stationnement équivalente à 10 m² de surface de salle de restaurant en intérieur ou sous forme de terrasse extérieure.

- **Pour toute activité recevant du public (commerce, vente aux particuliers) :** 1 place de stationnement équivalente à 25 m² de surface de vente.

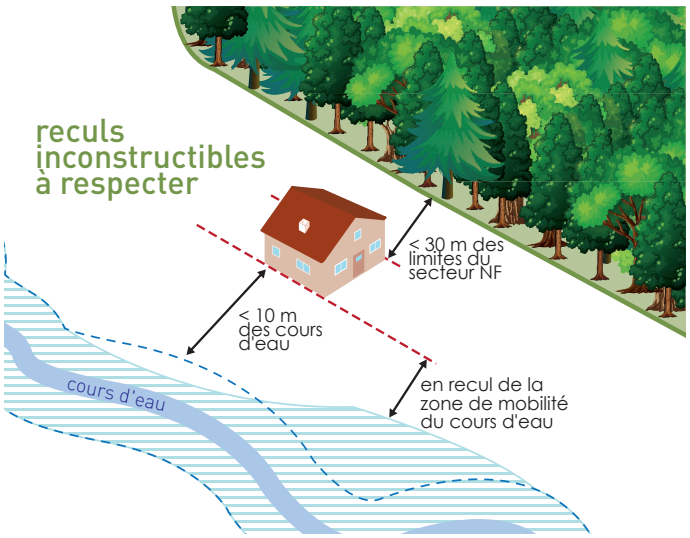
Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.
Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface des constructions.

Cette obligation de réaliser des places de stationnement supplémentaire n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du ou des immeubles existants lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être 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 de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

ARTICLE 12 : Règles recul par rapport aux cours d'eau et aux forêts

Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée :

- dans la zone de mobilité des cours d'eau identifiée sur le document de zonage, tout en respectant un recul minimal de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau symbolisés sur le document graphique du PLU. Les remblais, les espaces de stockage, les accès et les espaces de stationnement sont également interdits dans ces espaces.
- à moins de 30 m des limites du secteur NF identifié sur le document de zonage. Cette règle ne s'applique pas aux extensions et aux annexes des constructions principales qui peuvent déroger à cette règle de recul et être implantées à une distance minimale équivalente à celle de la construction principale lorsque celle-ci ne respecte pas le recul pré-cité, sans toutefois pouvoir se situer à moins de 15 m du secteur NF identifié sur le document de zonage.



ARTICLE 13 : La reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction des constructions légalement construites est autorisée à l'identique après sinistre même si celles-ci ne respectent pas les règles applicables du présent PLU.
Ainsi, après reconstruction, le projet doit présenter la même emprise au sol, la même volumétrie, le même aspect extérieur général que la construction initiale.
L'implantation de la nouvelle construction devra donc respecter :

- soit l'implantation du bâtiment sinistré. Dans ce cas, l'autorité compétente peut imposer une implantation légèrement différente pour des raisons de sécurité.
- soit les règles du PLU applicable.

titre 2.

les dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre 1 du règlement écrit du PLU.

Rappel :
La zone **UA** regroupe les espaces bâtis à dominante d'habitat, présentant une mixité des fonctions urbaines.

I. Destination des constructions et usages des sols

1.- Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

	destinations et sous-destinations		
	interdites	**autorisées**	**autorisées sous conditions**
Habitation			
Logements		X	
dont résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			*Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.*
Restauration		X	
Commerce de gros			*Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier		X	
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements de santé et d'action sociale		X	
Equipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			*Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.*
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	

2.- Usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisir, les résidences mobiles de loisirs.
  - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
  - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Le changement de destination des commerces existants au rez-de-chaussée est interdit.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Sont autorisés :

- Les panneaux solaires – tels que définis dans le glossaire du règlement écrit - sous l'unique condition d'être posés en toiture ou en façade des bâtiments.
- Lorsqu'un programme de logements prévoit la construction ou l'aménagement d'au moins 3 logements ou de 300 m² de surface de plancher au minimum, au moins 20 % de la surface de plancher doivent être réservés aux logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception des espaces dédiés aux sports ou aux loisirs motorisés.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière et 150 m² par construction principale à usage d'habitation.

Hauteur des constructions

La hauteur en tout point de l'égout de toiture ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction principale est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel au moment de la demande de l'autorisation d'urbanisme. La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction sauf en cas de surélévation complète du bâtiment respectant les règles de hauteur ci-avant.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, …) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

La hauteur des annexes à une habitation est limitée à 3.5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur hors tout ne doit pas dépasser 5 m.

L'implantation des annexes est autorisée sur limite séparative dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative. La hauteur maximale de la construction annexe est définie par le gabarit formé par une verticale de 3.5 m au droit de la limite séparative et une hauteur hors tout de 5 m au côté opposé de la limite séparative. La profondeur de ce gabarit ne peut dépasser 8 m (voir schéma ci-contre).

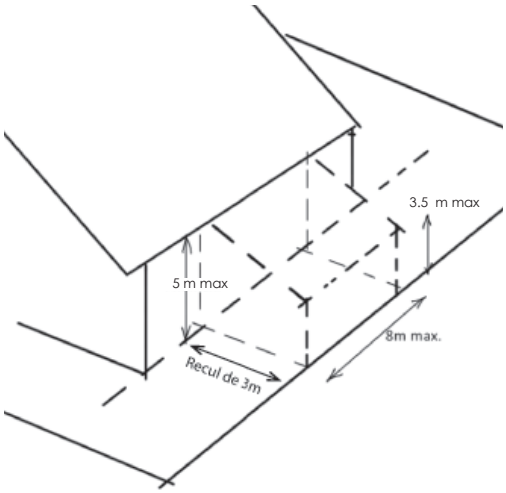


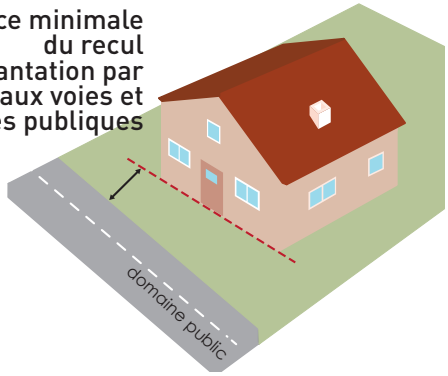
schéma à caractère opposable implantation des annexes sur limite séparative

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade - hors débord de toiture – en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 8 mètres lorsque le domaine public est une route départementale.

Des dispositions pourront être imposées pour des raisons de sécurité et/ou d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur l'assiette du projet ou dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

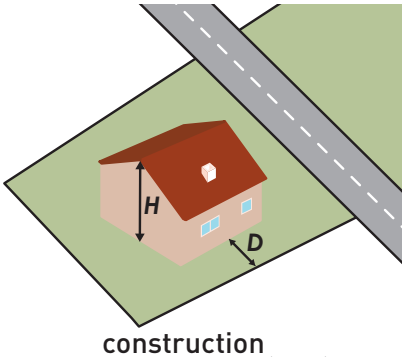
distance minimale du recul d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées, en tout point de la construction en respectant une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les projets d'extension de la construction principale ne sont pas soumis à cette règle sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et qui peuvent être implantés sur limite séparative.



construction
en recul : D≥(H/2)≥4 m

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions principales doit respecter une distance minimale de 10 m entre deux constructions principales sur une même unité foncière.

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Constructions principales :

Les constructions neuves devront se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

Les toitures des constructions seront à deux pans principaux. Au moins 70% de la surface projetée au sol de la toiture doit présenter une pente comprise entre 20 et 35 degrés.

L'aspect des toitures sera à dominante rouge vieilli.

Les ouvertures en toiture doivent être peu nombreuses et ne pas perturber le caractère largement couvrant et plan de la toiture. Elles doivent être alignées avec les fenêtres de la façade et être incorporées dans la toiture. Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaitre leur complexe d'étanchéité (protection par la végétalisation, gravier,…).

Les façades seront enduites, bardées ou en matériaux naturels. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les constructions provisoires et les garages métalliques sont interdites.

Annexes :
Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respectent les tons de la construction principale, ou être bardées d'une ramée.

Locaux et aires aménagées pour le stockage des poubelles :
Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et les aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public et les parcelles voisines.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

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

Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être perméable, si possible végétalisée.
Les plantations nouvelles seront disposées de manière à ne jamais faire écran à l'ensoleillement et aux perspectives paysagères perçues par les voisins.

Clôtures en limite du domaine public

La hauteur des clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur de 1.5 m. Un recul peut être imposé pour des contraintes techniques et en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.
Les murs bahut sont interdits, saufs ceux nécessaires aux soutènements.
Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » composée par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique de résineux sont interdites.
Les clôtures pleines sont interdites, à l'exception des portails qui peuvent être pleins.

La réglementation concernant les clôtures sur limite de voie ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.80 m sur limite séparative.
Les murs bahut sont interdits, saufs ceux nécessaires aux soutènements.
Les haies doivent être composées par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique de résineux sont interdites.

La réglementation concernant les clôtures sur limite séparative ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel ouvert liés aux activités économiques :

Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré d'essences locales. Les plantations composées par une essence unique de résineux est interdite.
Cet aménagement paysager est destiné à les dissimiler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.

Zone UE

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre 1 du règlement écrit du PLU.

Rappel :
La zone **UE** regroupe les équipements communaux.

I. Destination des constructions et usage des sols

1.- Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

	Destinations et sous-destinations		
	interdites	**autorisées**	**autorisées sous conditions**
Habitation			
Logements	X		
Hébergements	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements de santé et d'action sociale		X	
Equipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau	X		

2.- Usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisir, les résidences mobiles de loisirs.
  - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
  - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Sont autorisés :

- Les panneaux solaires – tels que définis dans le glossaire du règlement écrit - sous l'unique condition d'être posés en toiture ou en façade des bâtiments.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur des constructions

Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Constructions principales :

Les constructions neuves devront se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

Les toitures des constructions seront à deux pans principaux. Au moins 70% de la surface projetée au sol de la toiture doit présenter une pente comprise entre 20 et 35 degrés.

Les ouvertures en toiture doivent être peu nombreuses et ne pas perturber le caractère largement couvrant et plan de la toiture. Elles doivent être alignées avec les fenêtres de la façade et être incorporées dans la toiture. Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaitre leur complexe d'étanchéité (protection par la végétalisation, gravier,…).

Les façades seront enduites, bardées ou en matériaux naturels. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les constructions provisoires et les garages métalliques sont interdites.

Annexes :
Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respectent les tons de la construction principale, ou être bardées d'une ramée.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

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

Non réglementé

Clôtures en limite du domaine public

Non réglementé

Clôtures en limite séparative

Non réglementé

Zone UT

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre 1 du règlement écrit du PLU.

Rappel :
La zone **UT** regroupe les différentes entités touristiques sises en cœur de bâti (hôtel, restaurant, centre d'hébergement).

I. Destination des constructions et usages des sols

1.- Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

	destinations et sous-destinations		
	interdites	**autorisées**	**autorisés sous conditions**
Habitation			
Logements		X	*Autorisé sous réserve d'être nécessaires et liés à l'activité de la zone et que les logements soient intégrés dans le bâtiment principal.*
Hébergements	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements de santé et d'action sociale		X	
Equipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau	X		

2.- Usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisir, les résidences mobiles de loisirs.
  - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
  - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Sont autorisés :

- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les panneaux solaires – tels que définis dans le glossaire du règlement écrit - sous l'unique condition d'être posés en toiture ou en façade des bâtiments.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception des espaces dédiés aux sports motorisés ou aux loisirs motorisés.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est limitée à 11 mètres au faitage ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel au moment de la demande de l'autorisation d'urbanisme. La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

Pour les constructions s'adossant sur une ou des constructions existantes, la nouvelle construction doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 mètre sur celle de la construction existante la plus basse même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

L'implantation des constructions est autorisée sur limite séparative dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative. La hauteur maximale de la construction est définie par le gabarit formé par une verticale de 3.5 m au droit de la limite séparative et une hauteur hors tout de 5 m au côté opposé de la limite séparative. La profondeur de ce gabarit ne peut dépasser 8 m (voir schéma ci-contre).

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, …) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

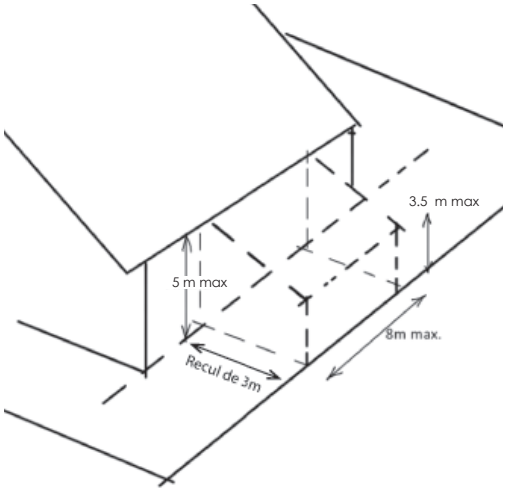
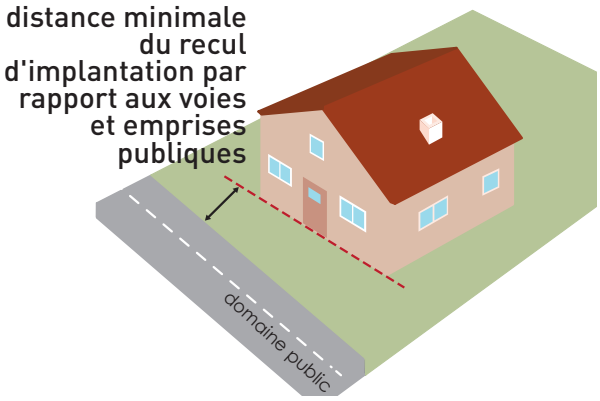


schéma à caractère opposable implantation des constructions sur limite séparative

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade - hors débord de toiture – en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 8 mètres lorsque le domaine public est une route départementale.

Des dispositions pourront être imposées pour des raisons de sécurité et/ou d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur l'assiette du projet ou dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Constructions principales :

Les constructions neuves devront se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

Les toitures des constructions seront à deux pans principaux. Au moins 70% de la surface projetée au sol de la toiture doit présenter une pente comprise entre 20 et 35 degrés.

L'aspect des toitures sera à dominante rouge vieilli.

Les ouvertures en toiture doivent être peu nombreuses et ne pas perturber le caractère largement couvrant et plan de la toiture. Elles doivent être alignées avec les fenêtres de la façade et être incorporées dans la toiture. Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaitre leur complexe d'étanchéité (protection par la végétalisation, gravier,…).

Les façades seront enduites, bardées ou en matériaux naturels. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
Sont interdits, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois.

Les constructions provisoires et les garages métalliques sont interdites.

Annexes :
Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respectent les tons de la construction principale, ou être bardées d'une ramée.
La toiture des annexes sera à deux pans.

Locaux et aires aménagées pour le stockage des poubelles :
Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et les aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.
Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public et les parcelles voisines.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

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

Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être perméable, si possible végétalisée.
Les plantations nouvelles seront disposées de manière à ne jamais faire écran à l'ensoleillement et aux perspectives paysagères perçues par les voisins.

Clôtures en limite du domaine public

La hauteur des clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur de 1.5 m. Un recul peut être imposé pour des contraintes techniques et en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.
Les murs bahut sont interdits, saufs ceux nécessaires aux soutènements.
Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » composée par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique de résineux sont interdites.
Les clôtures pleines sont interdites, à l'exception des portails qui peuvent être pleins.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.80 m sur limite séparative.
Les murs bahut sont interdits, saufs ceux nécessaires aux soutènements.
Les haies doivent être composées par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique de résineux sont interdites.

Zone UY

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre 1 du règlement écrit du PLU.

Rappel :

La zone **UY** regroupe notamment les activités économiques de plus forte emprise.

I. Destination des constructions et usages des sols

1.- Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

	destinations et sous-destinations		
	interdites		autorisés sous conditions
Habitation			
Logements	X		
Hébergements	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements de santé et d'action sociale	X		
Equipements sportifs	X		
Salle d'art et de spectacles	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière		X	*Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.*
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			*Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.*
Entrepôt			
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	

2.- Usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisir, les résidences mobiles de loisirs.
  - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
  - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Sont autorisés :

- Les panneaux solaires – tels que définis dans le glossaire du règlement écrit - sous l'unique condition d'être posés en toiture ou en façade des bâtiments.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière comprise en zone UY.

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est limitée à 12 mètres au faitage ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel au moment de la demande de l'autorisation d'urbanisme. La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

Pour les constructions s'adossant sur une ou des constructions existantes, la nouvelle construction doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 mètre sur celle de la construction existante la plus basse même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction, sauf en cas de surélévation complète du bâtiment respectant les règles ci-avant.

L'implantation des constructions est autorisée sur limite séparative dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative. La hauteur maximale de la construction est définie par le gabarit formé par une verticale de 3.5 m au droit de la limite séparative et une hauteur hors tout de 5 m au côté opposé de la limite séparative. (voir schéma ci-contre).

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

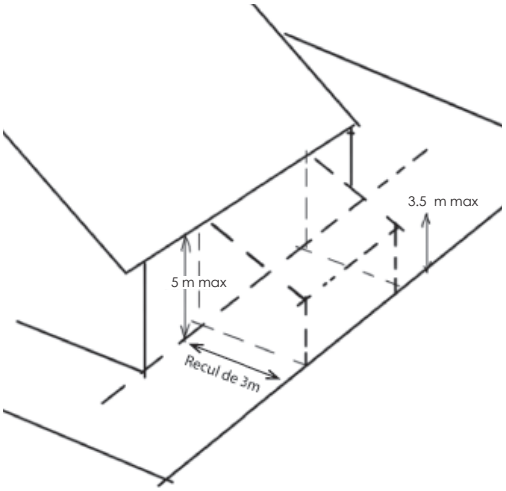
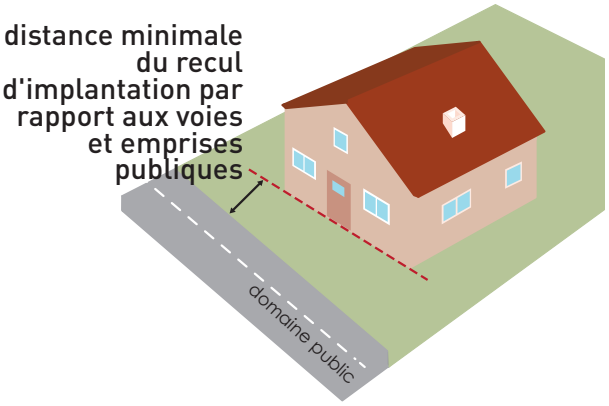


schéma à caractère opposable implantation des constructions sur limite séparative

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade - hors débord de toiture – en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des dispositions pourront être imposées pour des raisons de sécurité et/ou d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur l'assiette du projet ou dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Constructions principales :

Les constructions devront être simples et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle du site devront être recherchées. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel, ...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires

doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
Les matériaux de couverture et de bardage réfléchissants et brillants sont interdits, à l'exception des panneaux solaires.
L'aspect des toitures sera à dominante rouge vieilli.

Annexes :
Les constructions annexes devront former un ensemble de qualité avec le bâtiment principal ou être bardées d'une ramée et participer à l'esthétique générale du paysage.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

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

Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être perméable, si possible végétalisée.
L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales.
La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.
L'entrée du site fera l'objet d'un traitement paysager soigné.

Clôtures en limite du domaine public

La hauteur des clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur de 1.5 m. Un recul peut être imposé pour des contraintes techniques et en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.
Les murs bahut sont interdits, saufs ceux nécessaires aux soutènements.
Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » composée par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique de résineux sont interdites.
Les clôtures pleines sont interdites, à l'exception des portails qui peuvent être pleins.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.80 m sur limite séparative.
Les murs bahut sont interdits.
Les haies doivent être composées par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique de résineux sont interdites.

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel ouvert liés aux activités économiques :

Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré d'essences locales. Les plantations composées par une essence unique de résineux est interdite.
Cet aménagement paysager est destiné à les dissimiler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.

titre 3.

les dispositions applicables à la zone à urbaniser

Zone 2AU

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre 1 du règlement écrit du PLU.

Rappel :

La zone **2AU** couvre l'emprise des Anciens Blanchiments.

I. Destination des constructions et usage des sols

► **Sont interdits :**

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

► **Sont autorisés :**

Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.

titre 4.

les dispositions applicables à la zone agricole

Zone A

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre 1 du règlement écrit du PLU.

Rappel :
La zone **A** regroupe les espaces agricoles qui n'ont pas vocation à être construits, mais dans lesquels une constructibilité limitée est autorisée.
Elle comprend un secteur **AC** correspondant aux espaces agricoles dans lesquels les installations et les constructions à vocation agricole sont autorisées.
Elle comprend un secteur **AI** dans lequel les constructions nouvelles sont uniquement d'intérêt collectif.

I. Destination des constructions et usage des sols

► **Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :**

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

► **Sont autorisés dans la zone A ; à l'exception du secteur AI :**

- Les panneaux solaires – tels que définis dans le glossaire du règlement écrit - que sous la condition d'être posés en toiture ou en façade des bâtiments.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils 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 forestiers et des paysages.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les extensions et les annexes des constructions principales dès lors que ces extensions et ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les abris strictement liés à un usage agricole.

► **Sont autorisés dans le secteur AC :**

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Les locaux accessoires à l'activité agricole et leurs extensions dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  Le logement de fonction est autorisé uniquement dans le cas où la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire ; et à hauteur d'un logement par exploitation.
- Les extensions du logement de fonction et la construction d'annexes liées à cette habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation, dans le respect des règlementations spécifiques, notamment le règlement sanitaire départemental.

► **Sont autorisés dans le secteur Al :**

- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

► **Dispositions particulières au secteur A :**

- L'extension des constructions principales est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².
- Les annexes liées aux constructions principales auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 50 m² par unité foncière.
- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

► **Dispositions particulières au secteur AC :**

- L'extension du logement de fonction est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².
- Les annexes liées au logement de fonction auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 50 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions agricoles et des locaux accessoires à cette activité – à l'exception du logement de fonction et de ses annexes - n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions

► **Dispositions particulières au secteur A :**

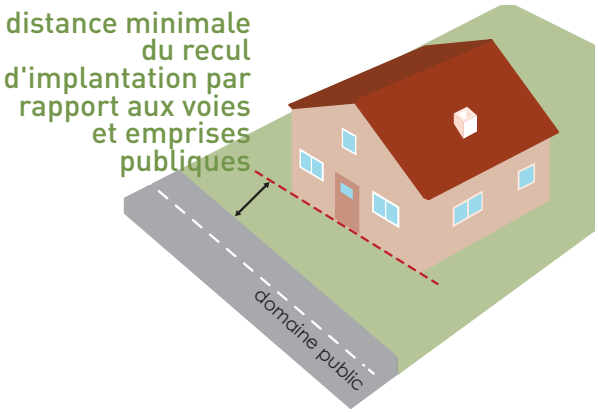
- Les projets d'extension ne peuvent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.
- La hauteur des annexes liées à une construction principale est limitée à 3.5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur hors tout ne doit pas dépasser 5 m.
- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 6 m.

► **Dispositions particulières au secteur AC :**

- Les constructions agricoles et les locaux accessoires à cette activité – à l'exception du logement de fonction et de ses annexes - doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 12 m au faitage.
- Les logements de fonction doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 8 m à l'égout de toiture ou acrotère.
- La hauteur des annexes liées au logement de fonction est limitée à 3.5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur hors tout ne doit pas dépasser 5 m.
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments ne pourront pas dépasser les hauteurs maximales définies dans la zone.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade - hors débord de toiture – en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques



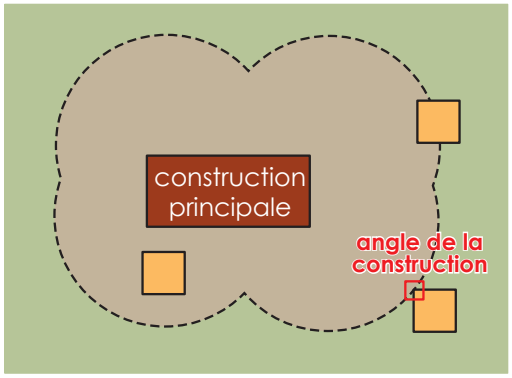
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

► **Dispositions particulières au secteur A :**

Les constructions annexes des constructions principales sont autorisées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.
Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de la construction principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.



implantations possibles des constructionsles unes par rapport aux autres sur une même propriété

► **Dispositions particulières au secteur AC :**

- Le logement de fonction et ses annexes doivent être implantés à une distance maximale de 100 m d'un des bâtiments liés à l'exploitation agricole.
- Les annexes du logement de fonction sont autorisées sur la même unité foncière que le logement de fonction et à une distance maximale de 20 m de celui-ci.

Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de l'habitation principale ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles.

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► **Dispositions particulières au secteur A :**

Concernant les extensions des constructions principales :

- L'aspect des toitures sera à dominante rouge vieilli. Les ouvertures en toitures doivent être peu nombreuses et ne pas perturber le caractère largement couvrant et plan de la toiture. Elles doivent être alignées avec les fenêtres de la façade et être incorporées dans la toiture.
  Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaitre leur complexe d'étanchéité (protection par la végétalisation, gravier,…).

- Les extensions des constructions seront traitées avec le même soin et en cohérence avec la construction principale en respectant ses tons, ou en étant bardées d'une ramée.
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Concernant les annexes aux constructions principales :
Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale, ou être bardées d'une ramée.

Concernant les abris strictement liés à un usage agricole :
Les abris strictement liés à un usage agricole sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

► **Dispositions particulières au secteur AC :**

Concernant le logement de fonction :
- Les constructions neuves devront se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.
- Les toitures des constructions seront à deux pans principaux. Au moins 70% de la surface projetée au sol de la toiture doit présenter une pente comprise entre 20 et 35 degrés.
- L'aspect des toitures sera à dominante rouge vieilli.
- Les ouvertures en toitures doivent être peu nombreuses et ne pas perturber le caractère largement couvrant et plan de la toiture. Elles doivent être alignées avec les fenêtres de la façade et être incorporées dans la toiture.
  Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaitre leur complexe d'étanchéité (protection par la végétalisation, gravier,…).
- Les façades seront enduites, bardées ou en matériaux naturels. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
  Sont interdits, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois.
- Les constructions provisoires et les garages métalliques sont interdites.

Annexes au logement de fonction :
Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale, ou être bardées d'une ramée.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Clôtures en limite de domaine public et sur limite séparative

Les clôtures seront posées 30 cm au-dessus de la surface du sol ; et leur hauteur est limitée à 1,20 m.
Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles ne doivent pas porter atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.
Les clôtures doivent être composées de matériaux naturels ou traditionnels.

Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 doit être réalisée selon les critères définis ci-avant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures :

- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- des élevages équins.
- érigées dans un cadre scientifique.
- revêtant un caractère historique et patrimonial.
- domaines nationaux.
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole.
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- posées autour des jardins ouverts au public.
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions agricoles et de leurs locaux accessoires

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère composées par des essences locales. De même, les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.
La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.
L'entrée de l'exploitation fera l'objet d'un traitement paysager soigné.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des abris strictement liés à un usage agricole

Les abris strictement liés à un usage agricole devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat. De même, les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.
Les plantations devront être d'essences locales. Les plantations composées par une essence unique de résineux est interdite.
Aux abords de ces abris, seules sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole. La construction de murets est interdite.

titre 5.

les dispositions applicables à la zone naturelle

Zone N

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre 1 du règlement écrit du PLU.

Rappel :
La zone **N** regroupe les espaces naturels qui n'ont pas vocation à être construits, mais dans lesquels une constructibilité limitée est autorisée.
Elle comprend plusieurs secteurs :
- **NC** qui regroupe les campings du territoire, ainsi que le village de gites.
- **NF** qui regroupe les grands massifs forestiers du territoire communal. Ce secteur est inconstructible.
- **NL** autour du Lac de Longemer.
- **NT** regroupant plusieurs sites touristiques isolés (hôtel Le Collet, hôtel de l'Orée du Bois, l'auberge de la Chaume du Balveurche, le Refuge du Sotré, le Refuge des Crêtes, hôtel-restaurant Les Jardins de Sophie, le Jardin d'altitude du Haut Chitelet.

I. Destination des constructions et usage des sols

► **Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :**

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

► **Sont autorisés dans la zone N**

- Les panneaux solaires – tels que définis dans le glossaire du règlement écrit - sous l'unique condition d'être posés en toiture ou en façade des bâtiments.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils 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 forestiers et des paysages.
- Les constructions publiques, les installations publiques et les aménagements publics sous condition d'être destinés à renforcer le site naturel dans son rôle d'espace de détente et de loisirs, et d'être à vocation pédagogique et touristique.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.

► **Sont autorisés dans le secteur N**

- Les extensions et les annexes des constructions principales sont admises dès lors que ces extensions et ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les abris strictement liés à un usage agricole.

► **Sont autorisés dans le secteur NL :**

- Les extensions des bâtiments à vocation touristique, sportive ou de loisirs.

► **Sont autorisés dans le secteur NT :**

- Les extensions des constructions liées à la vocation touristique de ce secteur.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

► **Dispositions particulières au secteur N :**

- L'extension des constructions principales est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².
- Les annexes liées aux constructions principales auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 50 m² par unité foncière.
- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

► **Dispositions particulières au secteur NL :**

- L'extension des constructions est limitée à hauteur de +50% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.

► **Sont autorisés dans le secteur NT :**

- L'extension des constructions existantes est limitée à 50 m².

Hauteur des constructions

► **Dispositions générales à la zone N :**

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 4 m hors tout.

► **Dispositions particulières au secteur N :**

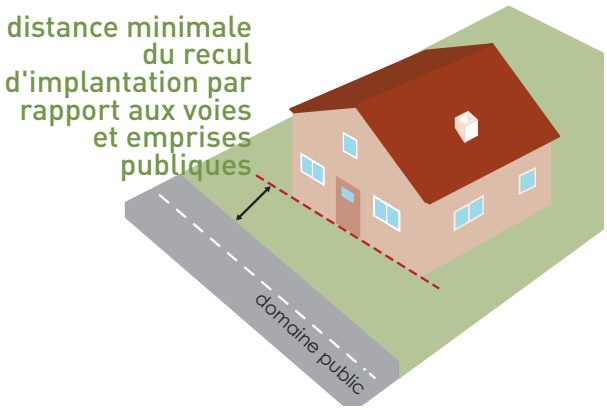
- Les projets d'extension ne peuvent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.
- La hauteur des annexes liées à une construction principale est limitée à 3.5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur hors tout ne doit pas dépasser 5 m.
- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 6 m.

► **Dispositions particulières au secteur NL :**

- Les projets d'extension des bâtiments liés aux activités autorisés dans le secteur ne peuvent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade - hors débord de toiture – en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

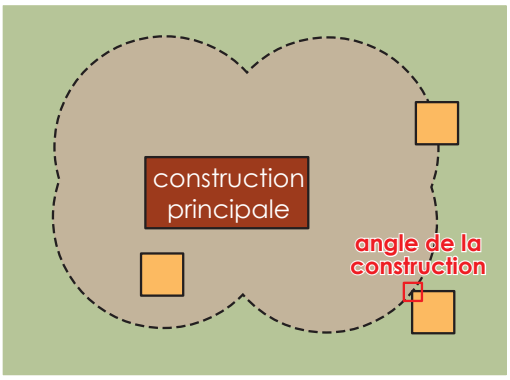


Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions annexes des constructions principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.
Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de la construction principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.



implantations possibles des constructionsles unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► **Dispositions particulières au secteur N :**

Concernant les extensions des constructions principales :

- L'aspect des toitures sera à dominante rouge vieilli. Les ouvertures en toitures doivent être peu nombreuses et ne pas perturber le caractère largement couvrant et plan de la toiture. Elles doivent être alignées avec les fenêtres de la façade et être incorporées dans la toiture.
  Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaitre leur complexe d'étanchéité (protection par la végétalisation, gravier,…).
- Les extensions des constructions seront traitées avec le même soin et en cohérence avec la construction principale en respectant ses tons, ou en étant bardées d'une ramée.
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Concernant les annexes aux constructions principales :

Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale, ou être bardées d'une ramée.

Concernant les abris strictement liés à un usage agricole :
Les abris strictement liés à un usage agricole sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

- **Dispositions particulières au secteur NL :**
- Les extensions des constructions seront traitées avec le même soin et en cohérence avec la construction principale en respectant ses tons, ou en étant bardées d'une ramée.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Clôtures en limite de domaine public et sur limite séparative

Les clôtures seront posées 30 cm au-dessus de la surface du sol ; et leur hauteur est limitée à 1,20 m.
Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles ne doivent pas porter atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.
Les clôtures doivent être composées de matériaux naturels ou traditionnels.

Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 doit être réalisée selon les critères définis ci-avant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures :
- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- des élevages équins.
- érigées dans un cadre scientifique.
- revêtant un caractère historique et patrimonial.
- domaines nationaux.
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole.
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- posées autour des jardins ouverts au public.
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des abris strictement liés à un usage agricole

Les abris strictement liés à un usage agricole devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat. De même, les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.
Les plantations devront être d'essences locales. Les plantations composées par une essence unique de résineux est interdite.
Aux abords de ces abris, seules sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole. La construction de murets est interdite.