

PLU

S

3 (((Règlement

Les Hôpitaux-Neufs

25 370

L

Vu pour être annexé à notre délibération du 22 janvier 2024

Le maire,
Philippe Boyer

DOCUMENT D'APPROBATION

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DES HÔPITAUX-NEUFS

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du 22 janvier 2024

Le Maire

DOCUMENT D'APPROBATION

Sommaire

Introduction générale au règlement

TITRE 1 - Les dispositions applicables à toutes les zones

- A. Dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol
- B. Réglementation relative aux vestiges archéologiques
- C. Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos
- D. Dispositions réglementaires relatives aux voiries et accès
- E. Dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux
- F. Dispositions réglementaires liées à des trames sur le règlement graphiques
- G. Dispositions applicables à certains travaux
- H. Prise en compte des risques
- I. Dispositions relatives à la protection du patrimoine architectural, naturel et paysager
- J. Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole
- K. Formalités préalables à l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol

TITRE 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines de type U

- Dispositions applicables aux zones UA
- Dispositions applicables aux zones UB
- Dispositions applicables aux zones UE
- Dispositions applicables aux zones Up

TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones agricoles de type A

- Dispositions applicables aux zones A

TITRE 4 - Dispositions applicables aux zones naturelles de type N

- Dispositions applicables aux zones N

Annexe

Lexique

Tableau des emplacements réservés

Introduction générale au règlement

Champ d'application du PLU :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un document - règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 3 types de zones :

- les zones urbaines mixtes ou à vocation spécialisée (U),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles (N).

La délimitation de ces zones figure au document « règlement graphique » : chacune étant désignée par une ou plusieurs lettres majuscules. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrites qui figurent dans ce règlement.

Ces zones peuvent être découpées en différents secteurs, qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites spécifiques énoncées dans le règlement écrit.

Elles se composent ainsi :

a / Les zones urbaines. pour lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent l'accueil immédiat de constructions sont repérées au plan de zonage par le sigle commençant par la lettre « U ».

>> Le secteur UA correspondant au tissu dense caractéristique du centre ancien du village.

Le sous secteur UAg correspond au secteur du quartier gare avec Projet d'aménagement d'ensemble ouvert à une programmation d'équipements de services et de logements conventionnés PMR développée dans les « OAP g ».

Le sous secteur UAs correspond au secteur Sud entrée de bourg avec Projet d'aménagement d'ensemble ouvert à une occupation mixte de commerces et de projets portant un intérêt général développé dans les « OAP s ».

>> Le secteur UB correspond au développement du village effectué depuis les années 60 jusqu'à nos jours dense ou peu dense, sous une forme mixte qui regroupe habitat collectif, habitat individuel, petits équipements et commerces et services.

>> Le secteur UE concerne le secteur situé en continuité de la commune des Hôpitaux-Vieux, jointif au siège la CCLMHD, et ouvert à la seule construction d'équipements ou aménagements publics.

>> **Les secteurs Up1 et Up2** concernent deux micro-secteurs situés en entrée sud du territoire et ouverts aux seuls usages de stationnement. Ils sont pourvus d'OAP1 et OAP2 à forts enjeux paysagers et environnementaux, elles-mêmes couvertes par une OAP thématique portant sur les continuités écologiques.

c / Les zones agricoles repérées au plan par le sigle commençant par « **A** » regroupent les espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent un sous secteur **Alhe** dans le secteur de l'ancien télési, ouvert aux aménagements légers liés aux pratiques de loisirs été hiver.

d / Les zones naturelles repérées au plan par le sigle commençant par « **N** » **sont à protéger** pour des raisons individuelles ou groupées concernant :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique.
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment de glissement de terrain

Elles comprennent trois sous secteurs :

- **Nl** pour la zone naturelle de loisirs et de camping située à l'entrée Ouest, côté Métabief, ainsi que pour le micro secteur du « Bois de la cote ».
- **Nlhe** pour un micro-secteur situé aux abords de l'ancien télési ouvert aux aménagements légers liés aux pratiques de loisirs été hiver.
- **Np** pour les secteurs situés en entrée sud du bourg. Ils sont dotés d'OAP1 et OAP2 à forts enjeux paysagers et environnementaux elles-mêmes couvertes par une OAP thématique portant sur les continuités écologiques.

TITRE 1 - Dispositions communes applicables à toutes les zones

A. Dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES

Par dérogation à l'article R.151-21 al.3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme s'applique : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

LA RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS L 111-23 :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires du document d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS :

Se superposent aux dispositions du présent règlement, les dispositions suivantes du code de l'urbanisme :

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme (RNU)

Suivant l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Ainsi, les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

Section 1 : Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

• Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

• Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

• Article R. 111-20 : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés

favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Section 2 : Densité et reconstruction des constructions

• Article R. 111-21 : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

• Article R. 111-22 : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Section 3 : Performances environnementales et énergétiques

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

1° Les bois, végétaux et matériaux bio-sourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

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

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

- Article R. 111-24-1 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsqu'il contrevient à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid prévue à l'[article L. 712-3 du code de l'énergie](#).

Section 4 : Réalisation d'aires de stationnement

- Article R. 111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Section 5 : Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement».

- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L.111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU.

Section 6 : Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes (Articles R111-31 à R111-50)

- Article R. 111-31 : «Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Sous-section 1 : Camping

- Article R111-32 : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

- Article R111-33 : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

- Article R111-34 : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire. Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

- Article R111-35 : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Sous-section 2 : Parcs résidentiels de loisirs

- Article R111-36 : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Sous-section 3 : Habitations légères de loisirs

- Article R111-37 : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

• Article R111-38 : « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du [code du tourisme](#) ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

• Article R111-39 : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

• Article R111-40 : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions. Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du [code du tourisme](#) ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Sous-section 4 : Résidences mobiles de loisirs

• Article R111-41 : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le [code de la route](#) interdit de faire circuler. »

• Article R111-42 : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du [code du tourisme](#) ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des

dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

- Article R111-43 : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

- Article R111-44 : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011.

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011.

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

- Article R111-45 : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

- Article R111-46 : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Sous-section 5 : Caravanes

- Article R111-47 : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

- Article R111-48 : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

- Article R111-49 : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34.

L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

• Article R111-50 : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Section 7 : Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

• Article R111-51 : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer : « Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

B. Réglementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

> En application de l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

> En application de l'article L 531-14 du Code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. (Service Régional de l'Archéologie – 9 bis rue Charles Nodier – 25043 BESANCON CEDEX).

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

- En application de l'article L 522-4 du Code du patrimoine, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'État sur le territoire de la commune. Si l'État a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

C. Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

> Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la règle. Le nombre de places exigible est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés à compter de la date d'approbation du présent PLU.

> Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

> Lors du changement de destination pour une transformation à vocation d'habitat, il n'est pas exigé de places supplémentaires. La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 30 m²), pour la construction d'annexes ou pour la réhabilitation de logements existants.

> Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée. Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies ci-après.

> Au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme, les exigences de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

> Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

STATIONNEMENT DES AUTOS

Destination du projet	Nombre de place requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Logement locatif social : 1pl/logt plus 1 place visiteurs pour 3 logts pour les opérations ou aménagements d'ensemble sur le tènement privatif. - Logement : 1 pl/par tranche de 70 m² de surface de plancher limité à 2 places par logement plus 1 place visiteurs pour 3 logts pour les opérations ou aménagements d'ensemble sur le tènement privatif. - Gîtes : 1 place par gîte
Hébergement des personnes âgées	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des besoins des résidents, - des besoins des salariés et des visiteurs
Commerces	<p>En UA et UB, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des besoins des salariés et des visiteurs. <p>En UAg et UAs, les besoins seront satisfaits sur le tènement de l'opération bâtie.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics Secteurs secondaires et tertiaires	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminée en fonction des besoins et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des besoins des salariés et des visiteurs, - de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée

STATIONNEMENT DES VELOS

Destination du projet	Nombre de place requis
Exploitation et forestière	Aucune obligation.
Habitat collectif	1 place par logement dans un local dédié
Hébergement des personnes âgées ou résidences autres	Nb de places de stationnement pour vélos permettant de satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers.
Commerces et activités de services	
Moins de 300 m ²	5 places
De 300 à 500 m ²	8 places
Au-delà de 800 m ²	10 places
Équipements d'intérêt collectif	Nb de places de stationnement pour vélos

et services publics	permettant de satisfaire les besoins : - des employés et clients ou usagers – suivant la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Nb de places de stationnement pour vélos permettant de satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers.

D. Dispositions réglementaires relatives aux voiries et accès

REGLES GENERALES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ACCES DIRECT

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La voie de desserte doit être dimensionnée en fonction de la nature et de l'importance du projet, sans être en dessous d'une largeur de 3 mètres de chaussée.

Pour les impasses, des zones de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devront être aménagées en entrée d'impasse. **Il convient de se référer au règlement de la collecte des déchets ménagers de la Communauté de Communes. Les nouvelles constructions, lotissements, bâtiments collectifs ou intermédiaires sont également concernés par la création d'espaces pour les conteneurs.** En cas de dimensionnement insuffisant, la collecte des déchets en porte à porte ne pourra pas être assurée par le service de ramassage.

Les aménagements de zones de collectes devront respecter notamment les caractéristiques suivantes :

- Être aménagées pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation ;
- Respecter un dimensionnement minimal de 1m² par logement ;
- Être intégrées dans leur environnement, tout en restant accessible pour les véhicules de collecte : soit par la construction d'un mur maçonné et enduit, soit par la plantation de végétaux.

CHEMINEMENTS A PROTEGER REPERES AU ZONAGE GRAPHIQUE

> Les cheminements piétons ou cyclables existants à maintenir sont protégés au titre du L151-38

> Les cheminements à valoriser ou à créer au titre du L151-41 peuvent être également inscrits en tant qu'emplacements réservés.

Les constructions et aménagements connexes ne doivent pas entraver la bonne réalisation de leur tracé, qui peut toutefois être adapté à condition de respecter le principe de liaison.

E. Dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

Les réseaux privatifs créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles mêmes classables dans le domaine public communal, ou après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...). Dans ce cas la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux.

Il est rappelé dans ce cas que :

- le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie ;
- la qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, etc.), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers ...), ne peut être desservi par un forage ou puits privé, que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

En cas de circuit d'eau de process industriel, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

EAU USEES

DANS LES SECTEURS CLASSES EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus proche, dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles mêmes classables dans le domaine public communal, ou après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

Cas spécifiques :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

DANS LES SECTEURS CLASSES EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, il convient de se référer au SPANC annexé au présente PLU / Annexes sanitaires.

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, les excédents d'eau :

- pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- devront dans les autres cas, être collectés dans des dispositifs de stockage et de régulation, avec maîtrise de rejets (trop plein de manière à éviter l'inondation des parcelles bâties voisines). Dans les zones repérées au règlement graphique et délimitées en application de l'article L151-24 du code de l'urbanisme, la maîtrise impérieuse des rejets d'eaux pluviales est nécessaire à la limitation des phénomènes de ruissellement avec obligation de résultat.
-

RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, CABLAGE NUMERIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC)

Tous les branchements et réseaux doivent être enterrés sur l'emprise du projet. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est obligatoire, ces dispositifs devront être intégrés par dissimulation. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Toute construction nouvelle, à l'exception des bâtiments des locaux techniques, ou agricoles, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles, de fibre optique ou de technologie équivalente, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir des fourreaux en attente sous les voies.

F. Dispositions réglementaires liées à des trames sur le règlement graphique

- Les espaces boisés classés (L 113-1 du Code de l'urbanisme) (Ce classement n'est pas proposé aux Hôpitaux Neufs)

Les espaces boisés classés délimités au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable

sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme. Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier. Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :

- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

- Les emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme)

Des emplacements réservés figurent au règlement graphique et comportent un identifiant qui renvoie au tableau des emplacements réservés annexé au règlement graphique. Pour chaque emplacement réservé, le tableau précise : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative concernée par l'emplacement réservé.

- Les espaces naturels, bois, haies et parcs d'intérêt patrimonial ou paysager (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Ces parcs, bois, haies et jardins protégés, identifiés au Règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Cependant, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (ex. : abattage de quelques sujets, imperméabilisation du sol ...) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée, sous réserve que ladite intervention est autorisée au règlement écrit de la zone, du secteur ou sous-secteur concerné du PLU

- Les arbres remarquables d'intérêt patrimonial ou paysager (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) : Tout arbre remarquable identifié au Règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un arbre remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Leur abattage n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique.

- Les abords de cours d'eau ou de fossés participant à la trame verte et bleue (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme) : Aucune construction, installation ou plantation altérant le caractère humide des abords des cours d'eau et fossés identifiés n'est autorisée. Les aménagements devront concourir à la mise en valeur du caractère humide des lieux.

- Les éléments de petit patrimoine (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) : Le petit patrimoine identifié au Règlement-Graphique doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux...).

D'une façon générale, les travaux portant sur les bâtiments identifiés sur le Règlement-Graphique, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les fenêtres à meneau, les corniches, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art.

Quinze bâtiments sont repérés au plan de zonage pour lesquels un règlement spécifique s'applique.

- 6 sites susceptibles d'être pollués sont recensés sur le territoire communal. Ils sont reportés sur le plan de zonage au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme : « Pour les terrains ainsi identifiés, les constructions, installations, ouvrages et aménagements pouvant être autorisés dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné ne le seront que, sous réserve de pouvoir attester de la mise en œuvre effective préalable des mesures de dépollution exigées par la réglementation en vigueur, au titre de la sécurité et de la salubrité publique. »

- Les reculs le long des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-1-10 à L.111-1-22 du Code de l'Urbanisme) Les portions de voies classées à grande circulation concernées sont indiquées à titre informatif sur le Règlement-Documents graphique.

Il n'existe pas de plans d'alignement sur la commune des Hôpitaux -Neufs.

- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme) : Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur et respecter les dispositions réglementaires applicables au-dit secteur.

- **Les zones humides**

En ce qui concerne les secteurs en zones humides, le PLU est compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de bassin et aussi le SAGE local, en application du XI de l'[article L. 212-1](#) du code de l'environnement].

Les SDAGE de bassin et les SAGE locaux intègrent tous des exigences de protection des zones humides.

- **Les zones de bruit**

Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

L'arrêté préfectoral N°25-2021-07-27-00005 en date du 27 juillet 2021 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- **La liste des emplacements réservés** est identifiée au plan de zonage et au présent règlement en fin de document..

G. Dispositions applicables à certains travaux

Permis de démolir

- Toute démolition est soumise à autorisation de démolir sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Édification des clôtures

- Toute édification de clôtures, hors celles à caractère agricole situées en zones A et N, est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Ravalement de façade

- Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

- **Lorsqu'un immeuble bâti existant ou un aménagement n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable** à la zone, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble ou de cet aménagement avec lesdites règles.

H. Prise en compte des risques

- **La commune se situe en zone 1 de radon (risque faible).** Toutefois, la commune est limitrophe de communes catégorisées en zone 2 à à potentiel faible mais avec des facteurs géologiques particuliers pouvant augmenter ce risque. Il convient de se référer aux conseils donnés sur le site internet : <http://www.georisques.gouv.fr>

- **La commune se situe en zone de sismicité d'aléa modéré.** Le zonage départemental et les règles applicables sont intégralement mis en annexe du rapport de présentation.

- **Risque de rétractation-gonflement des argiles**

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet :

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>.

Elles figurent également dans le Porter à Connaissance (PAC) de l'État.

- **Les Périmètres de Protection du Captage (PPC) liés à la source du Chenailon (DUP N°25-2022-04-14 du 14 avril 2022).**

Servitude, les PPC sont reportés sur les plans de zonage et de servitudes. L'arrêté est annexé au PLU.

- **Les zones de mouvement de terrains :**

Un atlas des secteurs à risques de mouvement de terrain a été réalisé par la DDT. Cet atlas et les principes de prévention correspondants sont consultables sur le site internet www.doubs.gouv.fr. En application de ces principes, les secteurs d'aléa faible à moyen sont constructibles, avec recommandation de réalisation d'études géotechniques, particulièrement en aléa moyen. Dans les secteurs d'aléa fort, un principe d'inconstructibilité est appliqué, avec possibilités d'exceptions.

Dans le cas de la commune des Hôpitaux Neufs, il est rappelé qu'aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation. Les secteurs en aléa fort dans la zone urbanisée sont par principe déjà bâtis (hormis de rares dents creuses). Le PLU respecte donc les consignes de la DDT.

Les secteurs d'aléa faible sont représentés sous la mention g1. Les projets sont autorisés, avec recommandation d'études géotechniques pour des projets de constructions neuves. Les secteurs d'aléa moyen et fort sont regroupés sous la mention g2. Les constructions de toute nature y sont interdites en zone A et N.

En zone urbanisée, la réalisation d'études géotechniques pour des projets de constructions neuves y est vivement recommandée. Il est rappelé que l'autorité compétente peut refuser une autorisation d'urbanisme (article R111-2 du code de l'urbanisme), si elle estime que des garanties ne sont pas fournies vis-à-vis de la sécurité publique.

- **Risque d'effondrement des cavités souterraines**

La liste des sites et constructions soumis au risque d'effondrement des cavités souterraines répertoriés sur le territoire communal est consultable sur le site Internet :

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/cavités> souterraines

I. Dispositions relatives à la protection du patrimoine architectural, naturel et paysager

Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Le règlement fait également référence au « Guide pour la réhabilitation du bâti ancien en centre bourg -Adapter le bâti ancien aux enjeux climatiques », établi pour la Préfecture de la Région Bourgogne-Franche-Comté / DRAC et téléchargeable par les liens suivants :

<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Bourgogne-Franche-Comte/Actualite-a-la-Une/Adapter-le-bati-ancien-aux-enjeux-climatiques-introduction-et-presentation-du-programme> ou <https://www.ajena.org/bati-ancien/guide-et-outils>.

Alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer

- Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du CU).
- Les alignements d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues,...).
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale.

J. Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole

Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole ou Naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 - 2ème du Code de l'Urbanisme.

L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A,
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N

Aucun bâtiment n'est identifié sur la commune des Hôpitaux Neufs.

Secteur de taille et de Capacité d'Accueil limitée (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels peuvent être autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme.

Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone (A) ou naturelle (N).

Ce cas ne se présente pas aux Hôpitaux Neufs.

K. Formalités préalables à l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol

Formalités préalables à leur installation :

- Ouvrages dont la puissance crête est inférieure à 3 kW et dont la hauteur maximum au dessus du sol ne peut dépasser 1,80 mètres : AUCUNE (R.421-2 c)
- Ouvrages dont la puissance crête est inférieure à 3 kW et dont la hauteur maximum au dessus du sol peut dépasser 1,80 mètres : DP (R.421-9 h)
- Ouvrages dont la puissance crête est supérieure ou égale à 3 kW et inférieure ou égale à 250 kW quelle que soit leur hauteur : DP (R.421-9 h)

- Ouvrages dont la puissance crête est supérieure à 250 kW quelle que soit leur hauteur : PC (R.421-1)
- Ouvrages dont la puissance crête est inférieure à 3 kW dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement, les réserves naturelles, les espaces ayant vocation à être classés en parc national et les parcs nationaux : DP (R.421-11 | b)
- Ouvrages dont la puissance crête est supérieure à 3 kW dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement, les réserves naturelles, les espaces ayant vocation à être classés en parc national et les parcs nationaux : PC (R.421-1)

TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Caractéristique de la zone

La zone UA délimite les espaces relatifs à l'organisation urbaine homogène d'intérêt historique, où prédominent des constructions constituées principalement de bâtisses aux gabarits importants souvent établis en limite d'espace public.

Les objectifs des dispositions réglementaires portent sur le maintien de la mixité fonctionnelle du centre-bourg, la conservation des composantes de la forme urbaine : densité, implantations, hauteur, formes et qualité architecturale.

Elle est destinée majoritairement à la construction ou l'extension de logements et de leurs dépendances ; Elle comporte en outre les fonctions propre à tout centre de village : église, équipements publics, services et permet le maintien ou l'accueil de commerces et d'artisans à caractère non nuisant compatible avec l'habitat.

Le bâti d'intérêt architectural est repéré au titre de l'article L151-19. A ce titre, l'écriture réglementaire de l'article 08 renvoie à une réglementation spécifique.

Le sous secteur UAg correspond au secteur du quartier gare avec Projet d'aménagement d'ensemble ouvert à une programmation d'équipements de services et de logements aidés. Il est lié aux « OAP g ».

Le sous secteur UAs correspond au secteur Sud entrée de bourg avec Projet d'aménagement d'ensemble ouvert à une occupation mixte de commerces et de projets portant un intérêt général. Il est lié aux « OAP s ».

Rappel : Les démolitions de tout ou partie d'un bâtiment sont soumises à permis sur l'ensemble de la zone UA.

L'édification de clôtures et les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble de la zone UA.

Dans les zones repérées au règlement graphique et délimitées en application de l'article L151-24 du code de l'urbanisme, la maîtrise impérieuse des rejets d'eaux pluviales est nécessaire à la limitation des phénomènes de ruissellement avec obligation de résultat.

SECTION 1 - – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UA-1 DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout aménagement dans les zones humides ;

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées aux activités ayant un caractère nuisant ;
- Les exploitations agricoles ou forestières, hormis la mise aux normes des exploitations existantes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning ;
- Le stationnement des campings cars
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le dépôt d'ordures, de matériaux ou de véhicules usagers,;
- Le stationnement longue durée de remorques et poids lourds ;
- Les Mobil-Home ;
- Les éoliennes ;
- Toute création de nouveau(x) logement(s), y compris dans un volume bâti existant, si elle n'est pas établie en conformité avec le schéma d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales.
- Toute nouvelle construction dans une bande de 15 mètres le long des espaces boisés exceptés les annexes de moins de 10 m² et les piscines.
- Le changement d'usage des surfaces de vente des commerces existants au moment de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE UA-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 1.
- La seule programmation d'équipements, de services et de logements conventionnés en UA_g telle qu'elle est définie aux OAP 1.
- La seule programmation de commerces et de projets portant un intérêt général en UAs définie aux OAP 2.
- Les édifices repérés au titre du L151-19 ne peuvent faire l'objet d'un projet de démolition, tout ou partie, exceptés pour les éléments menaçants ruine.
 - En cas de sinistre, tout ou partie, le projet de reconstruction devra reprendre le gabarit du bâti avant sinistre.
 - Les reconstructions à l'identique après sinistre sont permises sans réserve de conformité avec les articles 4, 5, 6, 7 et 8 du règlement du PLU.
- En zones de risques géologiques telles qu'elles sont repérées sur le plan de zonage et codifiées g1 et g2, il convient de se référer aux dispositions générales récapitulées pages 19 et 20 du présent règlement.

ARTICLE UA-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Toute construction neuve ou réhabilitation de plus de 6 logements devra comprendre un minimum de 2 logements accessibles aux PMR.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement architectural particulier, les constructions nouvelles et les reconstructions doivent les respecter.

Cette mesure ne s'applique pas aux secteurs UAs et UA_g.

2. En cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des édifices repérés au titre du L151-19 sont permises.

3. En cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...) il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

4. Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UA-5 - - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. ($H/2$ minimum = 3 mètres).

2. Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération, notamment lorsque le projet prévient d'une division parcellaire,
- Elles constituent des annexes ou extensions de l'habitation principale d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres (au faîtage ou à l'acrotère pour les toits terrasses) , d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une longueur en limite séparative inférieure à 6 mètres.

Un seul projet est permis par côté parcellaire.

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre pour les édifices repérés au titre du L151-19.

3. Concernant les piscines, elles doivent être implantées à 2,5 m (compris 1m de plage) minimum des limites séparatives.

ARTICLE UA-6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UA-7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UAs et UA_g, la hauteur totale des constructions est limitée à 15 mètres.

Dans le reste de la zone UA, la hauteur des constructions nouvelles restera du même ordre que celle des édifices avoisinants. Dans un contexte où les édifices proches seraient de hauteurs différentes, il s'agira de se limiter à la moyenne entre les deux mesures, prises sur une même ligne de pente lorsque le terrain est en pente.

Pour les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.

La hauteur d'une construction est mesurée au point le plus haut ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

En secteur de pente, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain existant avant travaux, au niveau du point médian de l'enveloppe bâtie prise dans le sens de la pente.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE UA-8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principes généraux

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent respecter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site et du paysage. Elles doivent notamment s'adapter au terrain naturel sans mouvement de terrain.

Les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont à proscrire.

Tous travaux sur un bâtiment ancien (antérieur à 1930) doit être conçu en respect de ses caractéristiques architecturales et historiques.

Toute annexe, extension, petit édicule, verrière, garages, vérandas, et abris de jardin, ..., doit être construit dans ce même respect.

Cette mesure ne contredit pas les projets porteurs d'une architecture contemporaine qui sont clairement encouragés.

Enfin, l'emploi de matériaux naturels, locaux ou même biosourcés (terre cuite, bois, pierre, chanvre, etc), est recommandé autant pour la préservation des caractéristiques traditionnelles que pour la valorisation des ressources locales.

2 - Règles

La volumétrie

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

Les toitures

- Les toitures doivent être de pentes et de matériaux similaires aux habitations existantes ;

- Les terrasses dans les toits anciens sont proscrites ;

- Les bacs acier d'aspects nervurés ou ondulés sont proscrits exceptés ceux de finition à joint debout en évitement des infiltrations.

- Les toitures terrasse sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² dans le cas d'annexe de bâtiments existants. Elles seront gravillonnées ou végétalisées mais resteront sans membrane plastique apparente.

- Les tuiles seront de couleur terre locale et prendront préférablement leur forme et nature d'origine. Les tuiles noires et grises sont interdites.

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont possibles à condition qu'ils épousent au plus près l'enveloppe des constructions en restant parallèles aux parois et/ou pans de toitures.

- La taille des châssis de toiture, hors ceux dédiés au désenfumage, restera inférieure ou égale à 78 X 98 cm, sans éléments saillants.

Ils seront en nombre limité avec une surface totale de châssis inférieure à 5 % de la surface du pan de la toiture concerné.

- Les zingeries seront en métal, zinc, cuivre ou acier galvanisé. Celles plastiques sont proscrites.

- Les souches de cheminées seront maçonnées ou métalliques d'aspect mat. Les conduits de type inox brillant sont interdits.

Les façades

- L'isolation par l'extérieur est proscrite sur le bâti ancien pour des raisons de conservation des maçonneries. Seuls des projets d'enduit chaux-chanvre ou d'isolation adaptée au bâti ancien (laine de bois, paille, etc) peuvent être acceptés sur du bâti ne présentant aucune modénature et sous réserve de restituer les débords de toiture d'origine.
- Les enduits doivent être d'aspect minéral ; les couleurs vives sont en cela proscrites.
- Le bardage bois doit rester d'aspect naturel (bois grisé naturellement avec le temps). Dans les bâtiments anciens, ils retrouveront leurs poses traditionnelles, à lames verticales ou horizontales suivant l'historique du bâtiment. En cas de création de baies sur du bâti existant ancien, celles-ci devront être de proportion plus haute que large.
- Pour les projets de construction, les baies devraient également être plus hautes que larges, voire carrées (pour des grandes baies vitrées, la surface vitrée pourra également être divisée en plusieurs vantaux afin de retrouver des proportions verticales).
- Le moellon (petite pierre de forme plus ou moins finie) sera recouvert d'un enduit d'aspect chaux naturelle de finition lisse ou grain fin.
- Les enduits de type « projeté grossié » ou « semi écrasé » sont interdits.
- Dans le bâti ancien (avant 1930), les menuiseries et volets respecteront les formes des linteaux. Le dessin des huisseries restera traditionnel, avec deux battants à la française et maintien des petits bois. Les menuiseries d'aspect plastique brillant sont interdites. Le blanc, l'anthracite ou le noir sont proscrits.
- L'utilisation de verre brillant est proscrite pour les gardes corps de fenêtres, escaliers ou balcons extérieurs.
- Les coffrets de volets roulants doivent rester intérieurs sauf impossibilité technique. En aucun cas ils ne doivent dépasser le nu de la façade. Ils seront atténués par des lambrequins en tôle ou bois découpé et seront peints de la même couleur que les menuiseries et /ou volets. Les volets battants s'ils existent ou ont existé doivent être conservés ou remis en place.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, équipements techniques de ventilation, paraboles, doivent s'intégrer aux façades ou muret et végétation de clôture sans jamais constituer de saillies. La teinte de l'ensemble sera homogène.

Les clôtures et portails, murs et murs de soutènement

- Les clôtures et portails sont soumis à autorisation.
- La partie maçonnée des clôtures, lorsqu'elles existent, doit être enduite et ne doit pas dépasser 40 cm de hauteur. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches (hors enrochements et gabions qui sont interdits) ne sont pas concernés par ces règles.
- Les clôtures si elles existent doivent être constituées et/ou doublées à plus de 50% de haies vives afin d'encourager la fonctionnalité écologique et la perméabilité du territoire. Elles doivent être

adaptées au passage du matériel de déneigement le long des voies publiques ou privées ouvertes à l'usage public.

- En lisière d'une zone naturelle N ou agricole A, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent prendre une forme semblable à celles rencontrées en zones agricoles ou naturelles, à vaches, poules, chevaux ou moutons...
- Les dispositifs visant à constituer un pare vue d'aspect plastique sont interdits. Les panneaux pleins, rigides industriels métalliques ou bois, sont également proscrits.
- Les portails resteront ajourés et leur hauteur sera limitée à 1.80 mètre.
- En secteur de pente, les clôtures suivront la pente sans redents.
- Les clôtures doivent être d'aspect mat, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. Leur aspect doit être fini.
- Les enrochements et les gabions sont strictement interdits sauf pour les ouvrages de soutènement où ils sont permis sous condition d'être accompagnés d'une végétation couvrante.
- Les ouvrages de soutènement sont limités à la stricte retenue des terres naturelles et seront d'aspect fini puis végétalisés. Ils ne dépasseront pas 1 mètre pour une meilleure adaptation paysagère à la pente.
- Les mouvements de terrain sont limités à 50 cm pour une adaptation ponctuelle. Les parties enterrées des constructions ne sont pas concernées.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1.70 mètres, hauteur de la végétation comprise. Ces règles concernent toutes les clôtures, qu'elles soient en bordure d'espace public ou privé.
- Pour des raisons de sécurité, et notamment au droit des carrefours, la hauteur totale des haies pourra être limitée à 1 mètre, végétation comprise.

Les piscines sont soumises à autorisation.

Les liners blancs ou bleu azur sont proscrits.

2. Pour le patrimoine architectural à préserver et repéré au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 », les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à préserver » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément.

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à préserver » doivent respecter l'architecture du bâtiment d'origine, son gabarit, ses matériaux d'origine, ainsi que le dessin de sa modénature.

La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à préserver » ne peuvent être modifiées.

ARTICLE UA-9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales sont clairement à privilégier.

ARTICLE UA-10 - STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Il convient de se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Caractéristique de la zone

Les zones UB concernent une urbanisation récente (1960 à nos jours) et mixte, à densités variables. Elles sont appelées à évoluer de façon plus dense, dans la limite des contraintes fixées par la sensibilité géologique ou environnementale reportée au plan de zonage. Elles sont destinées à la construction d'édifices à usage d'habitation et de leurs dépendances, ainsi qu'à la construction des bâtiments destinés à recevoir les commerces, les équipements, les services, bureaux et activités à caractère non nuisant et compatible avec l'habitat.

Rappel : Les démolitions de tout ou partie d'un bâtiment sont soumises à permis sur l'ensemble de la zone UB.

L'édification de clôtures et les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble des zones UB.

Dans les zones repérées au règlement graphique et délimitées en application de l'article L151-24 du code de l'urbanisme, la maîtrise impérieuse des rejets d'eaux pluviales est nécessaire à la limitation des phénomènes de ruissellement avec obligation de résultat.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UB-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout aménagement dans les zones humides ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées aux activités ayant un caractère nuisant ;
- Les exploitations agricoles ou forestières, hormis la mise aux normes des exploitations existantes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning ;
- Le stationnement des campings cars
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le dépôt d'ordures, de matériaux ou de véhicules usagers ;
- Le stationnement longue durée de remorques et poids lourds ;
- Les Mobil-Home ;
- Les éoliennes ;
- Toute création de nouveau(x) logement(s), y compris dans un volume bâti existant, si elle n'est pas établie en conformité avec le schéma d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales.
- Toute nouvelle construction dans une bande de 15 mètres le long des espaces boisés exceptés les annexes de moins de 10 m² et les piscines.

ARTICLE UB-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout aménagement nouveau à condition qu'il n'entraîne pas de risque d'inondation ou de glissement de terrain ;

- Les aménagements participant à la prise en compte et valorisation des zones humides en zones humides sont seuls autorisés.
- En zones de risques géologiques telles qu'elles sont repérées sur le plan de zonage et codifiées g1 et g2, il convient de se référer aux dispositions générales récapitulées pages 19 et 20 du présent règlement.

ARTICLE UB-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Toute construction neuve ou réhabilitation de plus de 6 logements devra comprendre un minimum de 2 logements accessibles aux PMR.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions seront implantées en recul de 8 mètres de l'alignement des routes départementales. Ce point ne concerne pas les constructions existantes érigées dans les bandes de terrain comprises entre 5 et 8 mètres des alignements ou emprises parcellaires précitées, et pour lesquelles des projets de modification, de renouvellement ou d'extension peuvent se faire en continuité des bâtiments existants avant projet.
2. Dans les autres cas, un recul minimum de 3 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
3. En cas de circonstances particulières (sécurisation des accès, angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...), il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
4. Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord préalable du gestionnaire.

En ce qui concerne les annexes ou extensions :

5. Lorsque les accès véhicules au garage se font directement depuis l'espace public, les annexes ou extensions <50m² à usage de garage pourront s'implanter avec un recul minimum d'1,50 mètre de la voie publique sous réserve que le bâti n'excède pas une longueur de 6,50 mètres et une hauteur totale de 4,50 mètres. Le mur côté rue ne sera pas aveugle et devra être traité d'une façon qualitative depuis l'espace public. Un seul projet est permis par unité foncière.
6. Lorsque les accès véhicules se font depuis l'intérieur de la parcelle, les annexes ou extensions <50m² à usage de garage pourront s'implanter à l'alignement de l'espace public sous réserve que le bâti n'excède pas une longueur de 6,50 mètres et une hauteur totale de 4,50 mètres. Le mur côté rue ne sera pas aveugle et devra être traité d'une façon qualitative depuis l'espace public. Un seul projet est permis par unité foncière.

ARTICLE UB-5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ minimum = 3 mètres).

2 - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération, notamment lorsque le projet prévient d'une division parcellaire,
- Elles constituent des annexes ou extensions de l'habitation principale d'une hauteur totale inférieure à 4,50 mètres, d'une emprise au sol inférieure à 50 m² et d'une longueur en limite séparative inférieure à 6,50 mètres.

Un seul projet est permis par unité foncière..

3 – Les piscines seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives. Les plages ne pourront pas être établies à moins d'1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UB-6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UB-7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

D'une façon générale, la hauteur des constructions nouvelles restera du même ordre que celle des édifices avoisinants. Dans un contexte où les édifices proches seraient de hauteurs différentes, il s'agira de se limiter à la moyenne entre les deux mesures, prises sur une même ligne de pente lorsque le terrain est en pente.

Pour les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.

La hauteur d'une construction est mesurée au point le plus haut de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

En secteur de pente, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain existant avant travaux, au niveau du point médian de l'enveloppe bâtie prise dans le sens de la pente.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE UB-8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Principes généraux

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent respecter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site et du paysage.

Les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont à proscrire.

Ces mesures ne contredisent pas les projets porteurs d'une architecture contemporaine qui sont clairement encouragés.

Enfin, l'emploi de matériaux naturels, locaux ou même biosourcés (terre cuite, bois, pierre, chanvre, etc), est recommandé autant pour la préservation des caractéristiques traditionnelles que pour la valorisation des ressources locales.

2 - Règles

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

Les toitures

- Les bacs acier d'aspects nervurés ou ondulés sont proscrits exceptés ceux de finition à joint debout en évitement des infiltrations.
- Les toitures terrasse sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la totalité de la couverture principale. Elles seront gravillonnées ou végétalisées mais resteront sans membrane plastique apparente.
- Les tuiles seront de couleur terre locale et prendront préférablement leur forme et nature d'origine. Les tuiles noires et grises sont interdites.
- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont possibles à condition qu'ils épousent au plus près l'enveloppe des constructions en restant parallèles aux parois et/ou pans de toitures.
- La taille des châssis de toiture, hors ceux dédiés au désenfumage, restera inférieure ou égale à 78 X 98 cm, sans éléments saillants. Ils seront en nombre limité avec une surface totale de châssis inférieure à 5 % de la surface du pan de la toiture concerné.
- Les souches de cheminées seront maçonnées ou métalliques d'aspect mat. Les conduits de type inox brillant sont interdits.

Les façades

- Les enduits doivent être d'aspect minéral ; les couleurs vives sont en cela proscrites.
- Le bardage bois doit rester d'aspect naturel (bois grisé naturellement avec le temps) .
- Le moellon (petite pierre de forme plus ou moins finie) sera recouvert d'un enduit d'aspect chaux naturelle de finition lisse ou grain fin.
- Les enduits de type « projeté grossié » ou « semi écrasé » sont interdits.
- L'utilisation de verre brillant est proscrite pour les gardes corps de fenêtres, escaliers ou balcons extérieurs.
- Les coffrets de volets roulants doivent rester intérieurs sauf impossibilité technique. En aucun cas ils ne doivent dépasser le nu de la façade.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, équipements techniques de ventilation, paraboles, doivent s'intégrer aux façades ou muret et végétation de clôture sans jamais constituer de saillies. La teinte de l'ensemble sera homogène.

- L'isolation par l'extérieur est proscrite sur le bâti ancien pour des raisons de conservation des maçonneries. Seuls des projets d'enduit chaux-chanvre ou d'isolation adaptée au bâti ancien (laine de bois, paille, etc) peuvent être acceptés sur du bâti ne présentant aucune modénature et sous réserve de restituer les débords de toiture d'origine.

Les clôtures et portails, murs et murs de soutènement

- Les clôtures et portails sont soumis à autorisation.
- La partie maçonnée des clôtures, lorsqu'elles existent, doit être enduite et ne doit pas dépasser 40 cm de hauteur. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches (hors enrochements et gabions qui sont interdits) ne sont pas concernés par ces règles.
- Les clôtures si elles existent doivent être constituées et/ou doublées à plus de 50% de haies vives afin d'encourager la fonctionnalité écologique et la perméabilité du territoire. Elles doivent être adaptées au passage du matériel de déneigement le long des voies publiques ou privées ouvertes à l'usage public.
- En lisière d'une zone naturelle N ou agricole A, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent prendre une forme semblable à celles rencontrées en zones agricoles ou naturelles, à vaches, poules, chevaux ou moutons...
- Les dispositifs visant à constituer un pare vue d'aspect plastique sont interdits. Les panneaux pleins, rigides industriels métalliques ou bois, sont également proscrits.
- Les portails resteront ajourés et leur hauteur sera limitée à 1.80 mètre.
- En secteur de pente, les clôtures suivront la pente sans redents.
- Les clôtures doivent être d'aspect mat, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. Leur aspect doit être fini.
- Les enrochements et les gabions sont strictement interdits sauf pour les ouvrages de soutènement où ils sont permis sous condition d'être accompagnés d'une végétation couvrante.
- Les ouvrages de soutènement sont limités à la stricte retenue des terres naturelles et seront d'aspect fini puis végétalisés. Ils ne dépasseront pas 1 mètre pour une meilleure adaptation paysagère à la pente.
- Les mouvements de terrain sont limités à 50 cm pour une adaptation ponctuelle. Les parties enterrées des constructions ne sont pas concernées.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1.70 mètres, hauteur de la végétation comprise. Ces règles concernent toutes les clôtures, qu'elles soient en bordure d'espace public ou privé.
- Pour des raisons de sécurité, et notamment au droit des carrefours, la hauteur totale des haies pourra être limitée à 1 mètre, végétation comprise.

Les piscines sont soumises à autorisation.

Les liners blancs ou bleu azur sont proscrits.

2. Pour le patrimoine architectural à préserver et repéré au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 », les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à préserver » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément.

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à préserver » doivent respecter l'architecture du bâtiment d'origine, son gabarit, ses matériaux d'origine, ainsi que le dessin de sa modénature.

La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à préserver » ne peuvent être modifiées.

ARTICLE UB-9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

Aménagement paysager des espaces libres

Dans le cas d'un programme d'ensemble, il devra être réservé 15 m² d'espaces verts collectifs entretenus par logement. Ceux-ci seront plantés.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés dans des matériaux perméables naturels exception faite en secteur pentu (>6%) où les choix restent ouverts.

Dans le cas où une plantation repérée au titre du L 151-23 est détruite ou arrachée, elle est soumise à déclaration et doit être remplacée.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets. Se référer aux espèces indiquées en annexe.

ARTICLE UB-10 - STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Il convient de se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractéristique de la zone

La zone UE concerne le secteur situé en continuité de la commune des Hôpitaux-Vieux là où siège la CCLMHD ouvert à la seule construction d'équipements.

Rappel : Les démolitions de tout ou partie d'un bâtiment sont soumises à permis sur l'ensemble de la zone UE.

L'édification de clôtures et les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble des zones UE.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UE-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

- Toutes les constructions non permises en UE-2.

ARTICLE UE-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seules autorisées les constructions d'équipements et d'aménagements d'intérêts publics.

ARTICLE UE-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RN.
2. Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UE-5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone UE, les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une limite séparative avec au moins un élément de façade de la construction à la limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche)
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2,5 m par rapport à la limite.

ARTICLE UE-6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UE-7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur sera déterminée en fonction des nécessités techniques.

ARTICLE UE-8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Principes généraux

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent respecter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site et du paysage.

Les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont à proscrire.

Ces mesures ne contredisent pas les projets porteurs d'une architecture contemporaine qui sont clairement encouragés.

Enfin, l'emploi de matériaux naturels, locaux ou même biosourcés (terre cuite, bois, pierre, chanvre, etc), est recommandé autant pour la préservation des caractéristiques traditionnelles que pour la valorisation des ressources locales.

2 - Règles

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

Les toitures

- Les bacs acier d'aspects nervurés ou ondulés sont proscrits exceptés ceux de finition à joint debout en évitement des infiltrations.

- Les toitures terrasse sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la totalité de la couverture principale. Elles seront gravillonnées ou végétalisées mais resteront sans membrane plastique apparente.

- Les tuiles seront de couleur terre locale et prendront préférablement leur forme et nature d'origine. Les tuiles noires et grises sont interdites.

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont possibles à condition qu'ils épousent au plus près l'enveloppe des constructions en restant parallèles aux parois et/ou pans de toitures.

- La taille des châssis de toiture, hors ceux dédiés au désenfumage, restera inférieure ou égale à 78 X 98 cm, sans éléments saillants.

Ils seront en nombre limité avec une surface totale de châssis inférieure à 5 % de la surface du pan de la toiture concerné.

Les façades

- Les enduits doivent être d'aspect minéral ; les couleurs vives sont en cela proscrites.
- Le bardage bois doit rester d'aspect naturel (grisé avec le temps).
- Les enduits de type « projeté grossié » ou « semi écrasé » sont interdits.
- L'utilisation de verre brillant est proscrite pour les gardes corps de fenêtres, escaliers ou balcons extérieurs.
- Les coffrets de volets roulants doivent rester intérieurs sauf impossibilité technique. En aucun cas ils ne doivent dépasser le nu de la façade. Ils seront atténués par des lambrequins en tôle ou bois découpé et seront peints de la même couleur que les menuiseries et /ou volets. Les volets battants s'ils existent ou ont existé doivent être conservés ou remis en place.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, équipements techniques de ventilation, paraboles, doivent s'intégrer aux façades ou muret et végétation de clôture sans jamais constituer de saillies. La teinte de l'ensemble sera homogène.

Les clôtures et portails, murs et murs de soutènement

- Les clôtures et portails sont soumis à autorisation.
- En secteur de pente, les clôtures suivront la pente sans redents.
- Les clôtures doivent être d'aspect mat, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. Leur aspect doit être fini.
- Les enrochements et les gabions sont strictement interdits sauf pour les ouvrages de soutènement où ils sont permis sous condition d'être accompagnés d'une végétation couvrante.
- Les ouvrages de soutènement sont limités à la stricte retenue des terres naturelles et seront d'aspect fini puis végétalisés. Ils ne dépasseront pas 1 mètre pour une meilleure adaptation paysagère à la pente.
- Les mouvements de terrain sont limités à 50 cm pour une adaptation ponctuelle. Les parties enterrées des constructions ne sont pas concernées.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1.70 mètre, hauteur de la végétation comprise.

ARTICLE UE-9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

Aménagement paysager des espaces libres

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés dans des matériaux perméables naturels exception faite en secteur pentu (>6%) où les choix restent ouverts.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets / se référer aux espèces indiquées en annexe.

ARTICLE UE-10 - STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Il convient de se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Up

Caractéristiques des zones

Les zones Up sont indicées Up1 et Up2. Elles sont situées en entrée sud du bourg. Elles sont dotées d'OAP1 et OAP2 respectivement en Up1 et Up2,

Elles permettent les seuls aménagements décrits dans les OAP qui portent des objectifs à très hautes valeurs environnementales et paysagères elles-mêmes couvertes par une OAP spécifique portant sur les continuités écologiques.

Rappel :

L'édification de clôtures, hors celles à usage agricole est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE Up-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

- Tous aménagements non permis en Up-2.

ARTICLE Up-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les seuls aménagements liés à l'organisation d'un stationnement limité et liés aux OAP1 et OAP2 des zones Up1 et Up2.

ARTICLE Up-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Up-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Des reculs particuliers peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

2. Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE Up-5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE Up-6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Up-7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les éoliennes de plus de 12 mètres et les raccordements électriques aériens sont interdits.

ARTICLE Up-8 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les aménagements doivent respecter les OAP prescrites.

ARTICLE Up-9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

Les aménagements doivent respecter les OAP prescrites.

ARTICLE Up-10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Caractéristiques des zones

Les zones A correspondent aux secteurs agricoles qui sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

En zone A ne sont autorisées que les constructions nécessaires à l'activité agricole au sens de l'acte de produire, ainsi que celles liées à l'intérêt collectif (ne devant pas compromettre l'activité agricole), les constructions de stockage et d'entretien du matériel agricole des CUMA agréées (Articles R 151-22 et suivants du CU).

En outre, un **sous secteur Alhe** situé dans le secteur de l'ancien téléski permet les aménagements légers liés aux pratiques de loisirs été hiver.

Rappel :

Les démolitions de tout ou partie d'un bâtiment sont soumises à permis sur l'ensemble de la zone.

L'édification de clôtures, hors celles à usage agricole, et les ravalements de façade sont soumis à autorisation administrative conformément aux délibérations municipales prises concomitamment à l'approbation du présent PLU.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A-1 - - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout aménagement sans lien avec la sauvegarde des zones humides en zones humides ;
- Toutes les constructions, installations, changements de destination et tous les aménagements sont interdits, à l'exception des constructions, installations et destinations énoncées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ainsi que les abris mobiles installés à titre permanent (roulottes, caravanes, tentes, yourtes, ...).
- Toute nouvelle construction en zones humides telles qu'elles sont répertoriées sur le plan de zonage.
- Toute nouvelle construction dans une bande de 30 mètres le long des espaces boisés.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE A-2 - - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les constructions, aménagements dès lors qu'ils sont liés à l'activité agricole.
- Tout nouveau bâtiment d'élevage doit être éloigné d'au moins 100 mètres :
 - de tout bâtiment extérieur à l'exploitation concernée ;
 - des limites de zones dont l'affectation principale est l'habitat (zones U).
- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou extension, à destination d'habitation, dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, et sous réserve qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation hors raisons techniques ou topographiques..
Un seul logement est permis par GAEC, EARL ou exploitation.
- En zones de risques géologiques telles qu'elles sont repérées sur le plan de zonage et codifiées g1 et g2, il convient de se référer aux dispositions générales récapitulées pages 19 et 20 du présent règlement.
- Les édifices repérés au titre du L151-19 ne peuvent faire l'objet d'un projet de démolition, tout ou partie, exceptés pour les éléments menaçants ruine.
- En cas de sinistre d'un bâtiment repéré au titre du L151-19, le projet de reconstruction devra reprendre le gabarit du bâti avant sinistre, hors modification ou extension qui aurait pu être faite illégalement sur le bâtiment d'origine. Les reconstructions pourront se faire sans réserve de conformité avec les articles 4, 5, 6, 7 et 8 du règlement du PLU.
- Les seuls aménagements légers liés aux pratiques de loisirs été hiver en Alhe.

ARTICLE A-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors extensions d'exploitation et d'habitat existant pour lesquels le règlement de la zone UB 4 s'appliquera, les reculs minima sont fixés comme suit :

- 15 mètres de l'alignement des RD et RN
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies publiques

Ces reculs ne s'appliquent pas aux petits équipements publics tels que postes de distribution d'énergie électrique, commutateurs PTT, stations de relèvement...

Des reculs particuliers peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

2. En cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des édifices repérés au titre du L151-19 sont permises.

3. Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A-5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. En cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des édifices repérés au titre du L151-19 sont permises.

ARTICLE A-6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE A-7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur sera déterminée en fonction des nécessités techniques.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres et les raccordements électriques aériens sont interdits.

ARTICLE A-8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principes généraux

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent respecter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site et du paysage. Elles doivent notamment s'adapter au terrain naturel sans mouvement de terrain.

Les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont à proscrire.

Tous travaux sur un bâtiment ancien (antérieur à 1930) doit être conçu en respect de ses caractéristiques architecturales et historiques.

Toute annexe, extension, petit édicule, verrière, garages, vérandas, et abris de jardin, ..., doit être construit dans ce même respect.

Cette mesure ne contredit pas les projets porteurs d'une architecture contemporaine qui sont clairement encouragés.

Enfin, l'emploi de matériaux naturels, locaux ou même biosourcés (terre cuite, bois, pierre, chanvre, etc), est recommandé autant pour la préservation des caractéristiques traditionnelles que pour la valorisation des ressources locales.

2 - Règles

La volumétrie

- Les constructions (bâtiments agricoles, habitations, annexes) doivent présenter une simplicité de volume.

Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes :

- que ce soit aux abords des zones urbaines,
- -ou à l'échelle du grand paysage en milieu agricole éloigné des secteurs urbanisés. Dans ce dernier cas, les maisons d'habitation épouseront des volumes compatibles avec le grand paysage en restant en cohérence avec ceux imposants des bâtiments agricoles.

Les toitures

- En secteur urbain ou à leur proximité, les toitures doivent être de pentes et de matériaux similaires aux habitations existantes ;

- Les terrasses dans les toits anciens sont proscrites ;
- Les bacs acier d'aspects nervurés ou ondulés sont proscrits exceptés ceux de finition à joint debout en évitement des infiltrations.
- Les toitures terrasse sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² dans le cas d'annexe de bâtiments existants. Elles seront gravillonnées ou végétalisées mais resteront sans membrane plastique apparente.
- Les tuiles seront de couleur terre locale et prendront préférablement leur forme et nature d'origine. Les tuiles noires et grises sont interdites.
- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont possibles à condition qu'ils épousent au plus près l'enveloppe des constructions en restant parallèles aux parois et/ou pans de toitures.
- La taille des châssis de toiture, hors ceux dédiés au désenfumage, restera inférieure ou égale à 78 X 98 cm, sans éléments saillants. Ils seront en nombre limité avec une surface totale de châssis inférieure à 5 % de la surface du pan de la toiture concerné.
- Les zingeries seront en métal, zinc, cuivre ou acier galvanisé. Celles plastiques sont proscrites.
- Les souches de cheminées seront maçonnées ou métalliques d'aspect mat. Les conduits de type inox brillant sont interdits.

Les façades

- Les enduits doivent être d'aspect minéral ; les couleurs vives sont en cela proscrites.
- Les bardages bois doivent rester d'aspect naturel (bois grisé naturellement avec le temps). Dans les bâtiments anciens, ils retrouveront leurs poses traditionnelles, à lames verticales ou horizontales suivant l'historique du bâtiment. En cas de création de baies sur du bâti existant ancien, celles-ci devront être de proportion plus haute que large.
- Le moellon (petite pierre de forme plus ou moins finie) sera recouvert d'un enduit d'aspect chaux naturelle de finition lisse ou grain fin.
- Les enduits de type « projeté grossié » ou « semi écrasé » sont interdits.
- Dans le bâti ancien (avant 1930), les menuiseries et volets respecteront les formes des linteaux. Le dessin des huisseries restera traditionnel, avec deux battants à la française et maintien des petits bois. Les menuiseries d'aspect plastique brillant sont interdites. Le blanc, l'anthracite ou le noir sont proscrits.
- L'utilisation de verre brillant est proscrite pour les gardes corps de fenêtres, escaliers ou balcons extérieurs.
- Les coffrets de volets roulants doivent rester intérieurs sauf impossibilité technique. En aucun cas ils ne doivent dépasser le nu de la façade. Ils seront atténués par des lambrequins en tôle ou bois découpé et seront peints de la même couleur que les menuiseries et /ou volets. Les volets battants s'ils existent ou ont existé doivent être conservés ou remis en place.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, équipements techniques de ventilation, paraboles, doivent s'intégrer aux façades ou muret et végétation de clôture sans jamais constituer de saillies. La teinte de l'ensemble sera homogène.

- L'isolation par l'extérieur est proscrite sur le bâti ancien pour des raisons de conservation des maçonneries. Seuls des projets d'enduit chaux-chanvre ou d'isolation adaptée au bâti ancien (laine de bois, paille, etc) peuvent être acceptés sur du bâti ne présentant aucune modénature et sous réserve de restituer les débords de toiture d'origine.

Les clôtures et portails, murs et murs de soutènement

- Seules les clôtures à usage agricole sont permises.
- En secteur de pente, les clôtures suivront la pente sans redents.
- Les enrochements et les gabions sont strictement interdits sauf pour les ouvrages de soutènement où ils sont permis sous condition d'être accompagnés d'une végétation couvrante.
- Les ouvrages de soutènement sont limités à la stricte retenue des terres naturelles et seront d'aspect fini puis végétalisés. Ils ne dépasseront pas 1 mètre pour une meilleure adaptation paysagère à la pente.
- Les mouvements de terrain sont limités à 50 cm pour une adaptation ponctuelle. Les parties enterrées des constructions ne sont pas concernées.
- Pour des raisons de sécurité, et notamment au droit des carrefours, la hauteur totale des haies pourra être limitée à 1 mètre, végétation comprise.

2. Pour le patrimoine architectural à préserver et repéré au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 », les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à préserver » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément.

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à préserver » doivent respecter l'architecture du bâtiment d'origine, son gabarit, ses matériaux d'origine, ainsi que le dessin de sa modénature.

La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à préserver » ne peuvent être modifiées.

ARTICLE A-9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Il est interdit :

- de défricher les haies et bosquets ;
- d'abattre les arbres isolés.

Les travaux ayant pour effet de modifier les masses arborées, haies ou arbres isolés, repérés comme éléments du paysage pour des motifs écologiques ou paysager (L 153-23) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements.

En cas de création nouvelle d'une haie, elles devront compter plus de 5 espèces différentes, toutes indigènes / se référer aux espèces indiquées en annexe.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins des opérations et de ses usagers. Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés dans des matériaux naturels et perméables.

ARTICLE A-10- STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Il convient de se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

TITRE 4 – Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractéristiques des zones

Les zones naturelles sont repérées au plan par le sigle commençant par « N » ; Elles sont à **protéger** pour des raisons individuelles ou groupées concernant :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique.

- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment de glissement de terrain

- **Elles comprennent plusieurs sous secteurs :**
- **NI** pour la zone naturelle de loisirs et de camping située à l'entrée ouest côté Métabief ainsi que pour la réalisation d'une loge sur le secteur « Bois de la Cote ».
- **NIhe** pour un micro-secteur situé aux abords de l'ancien télésiège ouverts aux aménagements légers liés aux pratiques de loisirs été hiver.
- **Np** pour les secteurs situés en entrées de bourg. Ils sont dotés d'OAP1 et OAP2 en Np1 et Np2.

Rappel :

Les démolitions de tout ou partie d'un bâtiment sont soumises à permis sur l'ensemble de la zone.

L'édification de clôtures, hors celles à usage agricole est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout aménagement sans lien avec la sauvegarde des zones humides en zones humides ;
- Toutes les constructions, installations, changements de destination et tous les aménagements sont interdits, à l'exception des constructions, installations et destinations énoncées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ainsi que les abris mobiles installés à titre permanent (roulottes, caravanes, tentes, yourtes, ...) excepté en NI où elles sont permises.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE N-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les infrastructures nécessaires au captage et traitement des eaux potables
- Les lignes électriques d'intérêt public
- Les seuls aménagements pouvant participer à la prise en compte et valorisation des zones humides en zones humides.
- Les seuls aménagements liés au fonctionnement du camping existant et à l'installation d'une loge en zone NI.
- Les seuls aménagements légers liés aux pratiques de loisirs été hiver en NIhe.
- Les seuls aménagements à haute valeur paysagère et écologique en zones Np1 et Np2 liés aux OAP1 et OAP2.
- Toute nouvelle construction dans une bande de 30 mètres le long des espaces boisés exceptés les annexes de moins de 10 m².
- En zones de risques géologiques telles qu'elles sont repérées sur le plan de zonage et codifiées g1 et g2, il convient de se référer aux dispositions générales récapitulées pages 19 et 20 du présent règlement.

ARTICLE N-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors extensions d'exploitation et d'habitat existant pour lesquels le règlement de la zone UB 4 s'appliquera, les reculs minima sont fixés comme suit :

- 15 mètres de l'alignement des RD et RN
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies publiques

Ces reculs ne s'appliquent pas aux petits équipements publics tels que postes de distribution d'énergie électrique, commutateurs PTT, stations de relèvement...

Des reculs particuliers peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

2. Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N-5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE N-6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N-7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les éoliennes de plus de 12 mètres et les raccordements électriques aériens sont interdits.

ARTICLE N-8 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Principes généraux

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent respecter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site et du paysage. Elles doivent notamment s'adapter au terrain naturel sans mouvement de terrain.

Les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont à proscrire.

Tous travaux sur un bâtiment ancien (antérieur à 1930) doit être conçu en respect de ses caractéristiques architecturales et historiques.

Toute annexe, extension, petit édicule, verrière, garages, vérandas, et abris de jardin, ..., doit être construit dans ce même respect.

Cette mesure ne contredit pas les projets porteurs d'une architecture contemporaine qui sont clairement encouragés.

Enfin, l'emploi de matériaux naturels, locaux ou même biosourcés (terre cuite, bois, pierre, chanvre, etc), est recommandé autant pour la préservation des caractéristiques traditionnelles que pour la valorisation des ressources locales.

2 - Règles

La volumétrie

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

Les toitures

- Les toitures doivent être de pentes et de matériaux similaires aux habitations existantes ;

- Les bacs acier d'aspects nervurés ou ondulés sont proscrits exceptés ceux de finition à joint debout en évitement des infiltrations.

- Les toitures terrasse sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² dans le cas d'annexe de bâtiments existants. Elles seront gravillonnées ou végétalisées mais resteront sans membrane plastique apparente.

- Les tuiles seront de couleur terre locale et prendront préférablement leur forme et nature d'origine. Les tuiles noires et grises sont interdites.

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont possibles à condition qu'ils épousent au plus près l'enveloppe des constructions en restant parallèles aux parois et/ou pans de toitures.

- La taille des châssis de toiture, hors ceux dédiés au désenfumage, restera inférieure ou égale à 78 X 98 cm, sans éléments saillants.
Ils seront en nombre limité avec une surface totale de châssis inférieure à 5 % de la surface du pan de la toiture concerné.

- Les zingeries seront en métal, zinc, cuivre ou acier galvanisé. Celles plastiques sont proscrites.

- Les souches de cheminées seront maçonnées ou métalliques d'aspect mat. Les conduits de type inox brillant sont interdits.

Les façades

- L'isolation par l'extérieur est proscrite sur le bâti ancien pour des raisons de conservation des maçonneries. Seuls des projets d'enduit chaux-chanvre ou d'isolation adaptée au bâti ancien (laine de bois, paille, etc) peuvent être acceptés sur du bâti ne présentant aucune modénature et sous réserve de restituer les débords de toiture d'origine.

- Les enduits doivent être d'aspect minéral ; les couleurs vives sont en cela proscrites.

- Le bardage bois doit rester d'aspect naturel (bois grisé naturellement avec le temps).
Dans les bâtiments anciens, ils retrouveront leurs poses traditionnelles, à lames verticales ou horizontales suivant l'historique du bâtiment.
En cas de création de baies sur du bâti existant ancien, celles-ci devront être de proportion plus haute que large.

- Le moellon (petite pierre de forme plus ou moins finie) sera recouvert d'un enduit d'aspect chaux naturelle de finition lisse ou grain fin.

- Les enduits de type « projeté grossié » ou « semi écrasé » sont interdits.

- Les menuiseries d'aspect plastique brillant sont interdites. Le blanc, l'anthracite ou le noir sont proscrits.

- L'utilisation de verre brillant est proscrite pour les gardes corps de fenêtres, escaliers ou balcons extérieurs.

- Les coffrets de volets roulants doivent rester intérieurs sauf impossibilité technique. En aucun cas ils ne doivent dépasser le nu de la façade. Ils seront atténués par des lambrequins en tôle ou bois découpé et seront peints de la même couleur que les menuiseries et /ou volets. Les volets battants s'ils existent ou ont existé doivent être conservés ou remis en place.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, équipements techniques de ventilation, paraboles, doivent s'intégrer aux façades ou muret et végétation de clôture sans jamais constituer de saillies. La teinte de l'ensemble sera homogène.

Les clôtures et portails, murs et murs de soutènement

- Seules les clôtures à usage agricole sont permises.

- En secteur de pente, les clôtures suivront la pente sans redents.

- Les enrochements et les gabions sont strictement interdits sauf pour les ouvrages de soutènement où ils sont permis sous condition d'être accompagnés d'une végétation couvrante.

- Les ouvrages de soutènement sont limités à la stricte retenue des terres naturelles et seront d'aspect fini puis végétalisés. Ils ne dépasseront pas 1 mètre pour une meilleure adaptation paysagère à la pente.

- Les mouvements de terrain sont limités à 50 cm pour une adaptation ponctuelle. Les parties enterrées des constructions ne sont pas concernées.
- Pour des raisons de sécurité, et notamment au droit des carrefours, la hauteur totale des haies pourra être limitée à 1 mètre, végétation comprise.

2. Pour le patrimoine architectural à préserver et repéré au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 », les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à préserver » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément.

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à préserver » doivent respecter l'architecture du bâtiment d'origine, son gabarit, ses matériaux d'origine, ainsi que le dessin de sa modénature.

La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à préserver » ne peuvent être modifiées.

ARTICLE N-9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

Le défrichement est interdit.

Les boisements doivent évoluer en respectant leur cycle naturel. Les strates végétales en sous-étage doivent être préservées au maximum.

Pour toute plantation d'arbre ou d'arbuste, seules les essences locales sont autorisées /e référer aux espèces indiquées en annexe.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés dans des matériaux naturels et perméables.

ARTICLE N-10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

ANNEXE

Liste des emplacements réservés

Lexique simplifié du vocabulaire de l'urbanisme et de l'architecture

Liste des emplacements réservés

- 1/ Stationnement communal entrée de bourg – accès centre bourg en Up1
- 2/ Stationnement communautaire – covoiturage et départ randonnées en Up2
- 3 / Stationnement et sécurité des abords de l'école maternelle en UA
- 4 / Équipement public en UE

Lexique du vocabulaire de l'urbanisme

Fiches CEREMA

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est 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.

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la 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, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: 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.

1.11. 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.

1.12. 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.

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

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. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : - soit de l'absence totale ou partielle de façades closes; - soit de l'absence de toiture; - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). 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 Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont

pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade. L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme 4 construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue. Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant

tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade. Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. 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 ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Définition du logement intermédiaire :

L'**habitat intermédiaire** ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la [maison individuelle](#) et l'immeuble collectif ([appartements](#)). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

Les objectifs de ce type d'opération d'habitat permettent de :

- limiter l'étalement urbain,
- favoriser une mixité de typologies de logements ;
- répondre aux attentes d'individualisation des habitants ;
- proposer une forme urbaine adaptée à la morphologie des villages

Définition du logement collectif :

La définition du Code de la construction et de l'habitation : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039041363/

[...] est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Article R 162-1 du [Code de la construction et de l'habitation](#)

Lexique architectural simplifié

ACROTÈRE : Élément de façade situé au dessus d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde corps pleins ou à claire-voie.

ADAPTATION ET REFECTION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE : Travaux portant sur une construction existante ne changeant pas sa volumétrie. Ils peuvent notamment inclure l'augmentation de la surface de plancher existante par un aménagement des combles par exemple.

BARDAGE : Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature.

BÂTIMENT : Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Le PLU protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité

CHASSIS : Cadre, en métal ou en bois, d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile.

CLOTURES : Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. Les clôtures sont soumises à déclaration lorsque le PLU s'accompagne d'une délibération dûment prise en ce sens par le conseil municipal.

ENDUIT A PIERRE-VUE : Enduit projeté sur les murs en moellon assurant solidité et étanchéité au bâti. Après projection, l'enduit est brossé de sorte à laisser uniquement quelques têtes de pierres visibles, sans creuser les joints. Ce type de jointoiement est à réserver à des moellons résistants, non poreux et non gélifs.

EXTENSION - AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION : Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLU peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

FAÇADE : Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

HABITATION LEGÈRE DE LOISIRS (HLL) : Construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

HAUTEUR AU FAITAGE : Hauteur mesurée du point de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à

condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

HAUTEUR A L'EGOUT : La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de du mur de façade.

LUCARNE : Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

MODENATURE : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moultures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).