

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de BAUME LES DAMES



**Baume**les**Dames**

### PIECE N°5.1 : DISPOSITIONS GENERALES A TOUTES LES ZONES

Prescrit par délibération du : 26/04/2017  
Approuvé par délibération du : 18/12/2025  
DATE ET VISA

#### DOSSIER D'APPROBATION

Le 26-01-2026

Le Maire  
Arnaud MARTHEY



**Cabinet d'urbanisme DORGAT**  
3 Avenue de la Découverte  
21 000 DIJON  
03.80.73.05.90  
dorgat@dorgat.fr  
[www.dorgat.fr](http://www.dorgat.fr)



<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>4</b>
ARTICLE I.1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
ARTICLE I.2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
ARTICLE I.3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
▶ LES ZONES URBAINES, DITES « ZONES U ».....	5
▶ LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU ».....	5
▶ LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A ».....	5
▶ LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, DITE « ZONE N ».....	6
ARTICLE I.4 : ADAPTATIONS MINEURES - ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES – DÉMOLITION – RECONSTRUCTIONS -SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE -SERVITUDE DE COURS COMMUNES-RAVALEMENT DE FAÇADES-CLÔTURES.....	6
▶ I.4.1 - ADAPTATIONS MINEURES : .....	6
▶ I.4.2 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS, D'INTERET COLLECTIF ET TECHNIQUE : .....	6
▶ I.4.3 - DEMOLITION : .....	6
▶ I.4.4 - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE : .....	7
▶ I.4.5 - SERVITUDE DE COURS COMMUNES : .....	7
▶ I.4.6 - RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS : .....	7
▶ I.4.7 - RAVALEMENT DE FAÇADE : .....	7
▶ I.4.8 - CLOTURES - Déclaration préalable à l'édification des clôtures.....	8
ARTICLE I.5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN.....	8
ARTICLE I.6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE.....	8
▶ Des prescriptions linéaires : .....	8
▶ Des prescriptions ponctuelles permettant d'identifier : .....	8
▶ Des prescriptions surfaciques : .....	8
▶ Des prescriptions informatives : .....	9
<b>TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX</b> .....	<b>10</b>
ARTICLE II.1 : GENERALITES.....	10
ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS.....	10
ARTICLE II.3 : ETAT DES CONNAISSANCES ARCHEOLOGIQUES .....	12
ARTICLE II.4 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....	12
<b>TITRE III : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT</b> .....	<b>16</b>
ARTICLE III.1 : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	16
ARTICLE III.2 : LEXIQUE.....	18
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES</b> .....	<b>22</b>
ARTICLE IV.1 : PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ.....	22
▶ IV.1.1 - LES ESPACES VERTS – ESPACES LIBRES .....	22
▶ IV.1.2 - RAPPEL DES REGLES D'IMPLANTATION DE LA VEGETATION .....	22
ARTICLE IV.2 : PROTECTION DU CADRE NATUREL .....	22
▶ IV.2.1 - « MILIEUX HUMIDES » : .....	23
▶ IV.2.2 - « COURS ET PLAN D'EAU » : .....	24
▶ IV.2.3 - « LISIERES FORESTIERES » .....	24
▶ IV.2.4 - « ÉLÉMENTS DE CONTINUITÉ ECOLOGIQUE » : .....	24
▶ IV.2.5 - « LES ESPACES BOISÉS CLASSES » .....	25
ARTICLE IV.3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	26
▶ IV.3.1 – DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES .....	26
▶ IV.3.2 – DESSERTES PAR LES RESEAUX .....	26
ARTICLE IV.4 : IMPLANTATIONS ET VOLUMETRIES .....	28
▶ IV.4.1 – ADAPTATION A LA TOPOGRAPHIE.....	28
▶ IV.4.2 – AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL.....	28
▶ IV.4.3 – LES MURS DE SOUTÈNEMENTS : .....	29
▶ IV.4.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : .....	29
▶ IV.4.5 – L'EMPRISE AU SOL .....	30
▶ IV.4.6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : .....	30
ARTICLE IV.5 : LE STATIONNEMENT .....	31
▶ IV.5.1 - PRINCIPES .....	31
▶ IV.5.2 - VEHICULES.....	32
▶ IV.5.3 - VELO.....	33
▶ IV.5.4 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES .....	34
ARTICLE IV.6 : LES ESPACES VERTS ET IMPERMEABILISATION .....	34
ARTICLE IV.7 : LES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES .....	34
▶ IV.8.1 - LE PERIMÈTRE D'APPLICATION DE LA LOI BARNIER.....	34
▶ IV.8.2 - LES HABITATIONS REPERÉES AU SEIN DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....	35
▶ IV.8.3 - « LINEAIRES COMMERCIAUX » : .....	35
ARTICLE IV.8 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	36
▶ IV.6.1 – PRINCIPES DE BASE ET DE TRANSPARENCE .....	36
▶ IV.6.2 – TOITURES .....	37
▶ IV.6.3 – MATÉRIAUX ET COULEURS DES FAÇADES .....	38
▶ IV.6.4 – OUVERTURES.....	38
▶ IV.6.5 - LES CLOTURES.....	38
▶ IV.6.7 – DIVERS .....	40
▶ IV.6.8 – CHARTE GRAPHIQUE APPLICABLE A TOUTE LES ZONES.....	41

## GUIDE DE LECTURE PRÉALABLE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Tout acteur du territoire ou porteur de projet doit se référer aux pièces réglementaires applicables sur son terrain.

**ÉTAPE 1 - La lecture des plans de zonage** : Se référer aux plans de zonage graphiques 6.1 ; 6.2 et 6.3 pour identifier le terrain et la zone réglementaire concernée. La pièce 6.3 permet d'identifier les risques également recensés sur le terrain.

Ces plans de zonage permettent d'identifier :

- Le **zonage réglementaire** => se référer à la pièce 6.1, 6.2, 6.3
- Les **prescriptions réglementaires** => se référer à la pièce 6.1, 6.2, 6.3
- Les **risques naturels et technologiques** => se référer à la pièce 6.3
- Les **informations particulières** => se référer aux pièces graphiques et aux pièces annexes

**ÉTAPE 2 – La lecture des pièces réglementaires** : Se référer au règlement pour connaître les prescriptions applicables.

Le règlement se compose de deux documents :

- Les **dispositions générales** applicables à toutes les zones => se référer à la pièce 5.1
- Les **dispositions spécifiques** liées à chaque zone => se référer à la pièce 5.2

**ÉTAPE 3 – Consulter les règles particulières** : En plus des normes réglementaires, plusieurs contraintes et orientations doivent être prises en compte sur le territoire, il s'agit :

- Des **servitudes d'utilité publique** => se référer à la pièce 7.1
- Des **Orientations d'aménagement et de programmation thématiques** => se référer à la pièce 4.1
- Des **Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles** => se référer à la pièce 4.2
- Des **Orientations d'aménagement et de programmation écologiques** => se référer à la pièce 4.3

## TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

### ARTICLE I.1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de BAUME LES DAMES, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, aux clôtures, ainsi qu'aux ouvrages, installations et modelés de terrain susceptibles ou non d'être soumis à une autorisation d'urbanisme.

Il est rappelé qu'en application des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme, les prescriptions réglementaires s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité.

### ARTICLE I.2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

► Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R-111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme".

► Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « *Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication* ».

► Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles ;
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : constructibilité interdite le long des grands axes routiers ;
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : desserte ;
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : réalisation d'aires de stationnement ;
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : étude de sécurité publique ;
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : zone d'aménagement concertée ;
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : lotissement de plus de 10 ans ;
- Article L.424-1 du code de l'urbanisme : sursis à statuer ;
- Articles L.151-30 à L.151-36 du code de l'urbanisme : Stationnement.

► Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou de déclaration préalable à leur exécution, prévu par le Code de l'urbanisme. À ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole ou forestière des sols qui relèvent d'autres législations tels que le code rural et le code de l'environnement. Ainsi, l'affectation d'un sol à usage agricole ou naturel est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

## ARTICLE I.3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du plan local d'urbanisme de Baume les Dames délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

### ► LES ZONES URBAINES, DITES « ZONES U »

Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones :

- **Zone UA** - zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant à un habitat continu dense. Elle comporte un secteur UAj de fond de jardin à la constructibilité limitée et trois secteurs UA1, UA2 et UA3 aux règles particulières adaptées aux secteurs concernés.
- **Zone UB** - zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant à un habitat discontinu dense. Elle comporte un secteur UBj de fond de jardin à la constructibilité limitée, ainsi trois secteurs UBa, UBb et UBc répondant à des caractéristiques détaillées dans le règlement, propres à prendre en compte les composantes des secteurs concernés.
- **Zone UC** - correspondant à un habitat pavillonnaire. Elle comporte deux secteurs UCi et UCj à la constructibilité limitée et encadrée, ainsi que plusieurs secteurs indicés -a à -h répondant à des caractéristiques détaillées dans le règlement.
- **Zone Uzac** – zone urbaine à vocation principale d'habitat couverte par l'opération de ZAC en cours d'aménagement.
- **Zone UEa** : zone urbaine à vocation d'activités artisanales. Elle se décline sous trois secteurs indicés -1 -2 et -3 répondant à des caractéristiques détaillées dans le règlement.
- **Zone UEi** : zone urbaine à vocation d'activités industrielles. Elle se décline sous trois secteurs indicés -a, -b et -c répondant à des caractéristiques détaillées dans le règlement.
- **Zone UEc** : zone urbaine à vocation d'activités commerciales. Elle comporte deux secteurs indicés -a et -b répondant à des caractéristiques détaillées dans le règlement.
- **Zone UEs** : zone urbaine à vocation de services. Elle comporte plusieurs secteurs indicés -a, -g et -h répondant à des caractéristiques détaillées dans le règlement, notamment une certaine mixité d'habitat pour le secteur -g.
- **Zone UL** : zone urbaine à vocation d'équipements sportifs ou de loisirs.
- **Zone UX** : zone urbaine ayant vocation à permettre le développement et l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle comporte deux secteurs indicés -a et -b répondant à des caractéristiques détaillées dans le règlement, et un secteur -m admettant une certaine mixité d'habitat.

### ► LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

Ces zones regroupent les sites de développement futurs inscrits en extension de la trame urbaine. Globalement plusieurs zones AU sont délimitées sur les plans graphiques :

- **Zone AU-h** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.
- **Zone AUE-i** : zone à urbaniser à vocation principale d'activité industrielle.
- **Zone 2AUEc** : zone à urbaniser non opérationnelle à vocation principale d'activités commerciales.

### ► LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A »

Cette zone regroupe les emprises de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Le **secteur ANC** : secteur identifié au sein des zones agricoles et rendus inconstructibles pour des motifs de préservation environnementale, naturelle ou paysagère.
- Un secteur **A-h** lié au développement des hameaux.
- Un secteur **A-s** lié au développement des équipements existants (gens du voyage).

#### ► LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, DITE « ZONE N »

Cette zone regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques.

Elle comporte plusieurs secteurs à vocations :

- Le **secteur N-c** : secteur identifié au sein des zones naturelles pour le développement du camping.
- Le **secteur N-l** : secteur identifié au sein des zones naturelles pour le développement des équipements de loisirs.
- Le **secteur N-d** voué au stockage et dépôt de matériaux.

## ARTICLE I.4 : ADAPTATIONS MINEURES - ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES – DÉMOLITION – RECONSTRUCTIONS -SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE -SERVITUDE DE COURS COMMUNES-RAVALEMENT DE FAÇADES-CLÔTURES

### ► I.4.1 - ADAPTATIONS MINEURES :

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

### ► I.4.2 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS, D'INTERET COLLECTIF ET TECHNIQUE :

Les équipements publics d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles définies au sein de chaque zone (zone U, zone AU, zone A et zone N), sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux à leurs besoins, sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux bâtis et paysages existants.

### ► I.4.3 - DEMOLITION :

En application de l'article L.421-27 du code de l'urbanisme, et compte tenu de la nécessité de s'assurer de la sécurité des chantiers, des normes d'hygiène ou de la préservation des éléments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, le conseil municipal a décidé par délibération en date du 04/06/2014 de soumettre à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur l'ensemble de la commune (confère annexe du PLU).

Le permis de démolir n'est pas applicable aux exceptions encadrées par l'article R.421-29 du code de l'urbanisme ;

En application des dispositions de l'article R.421-28 du même code, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;

- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

#### ► I.4.4 - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE :

Il est rappelé que tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire (article L. 642-6 du code du patrimoine).

#### ► I.4.5 - SERVITUDE DE COURS COMMUNES :

Les servitudes de cours communes sont gérées par les dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

La constitution d'une servitude de cour commune ne permet pas de s'affranchir des règles de distance édictées par le règlement du plan local d'urbanisme, mais de modifier l'assiette d'appréciation de leur respect, en la déplaçant partiellement vers la partie du fonds voisin grevée par cette servitude.

La servitude de cour commune ne peut être instituée que sur un fonds privé, et non sur le domaine public (Tribunal des conflits, 28 avril 1980, n° 02160, SCI Résidence des Perriers). Sa constitution peut être aussi bien liée à l'octroi d'un permis de construire initial que d'un permis de construire modificatif (Cass, 3ème civ, 4 janvier 1995, n° 93-15169). La cause d'une servitude de cour commune s'apprécie au moment où elle a été consentie et ne disparaît pas en raison d'une modification ultérieure des règles d'urbanisme (Cass, 3ème civ, 23 janvier 2013, n° 11-27086).

#### ► I.4.6 - RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS :

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme), sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Les prescriptions du Site patrimonial Remarquable de Baume les Dames relatives aux reconstructions ne s'appliquent pas aux reconstructions après sinistre.

Cette notion s'entend « à l'identique » en respectant les volumes et les prospectifs existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-23 du code de l'urbanisme).

#### ► I.4.7 - RAVALEMENT DE FAÇADE :

Conformément à la délibération en date du 04/06/2014, la Commune a institué la déclaration préalable à tout ravalement de façade sur tout le territoire.

### ► I.4.8 - CLOTURES - Déclaration préalable à l'édification des clôtures

En application des dispositions de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal (par délibération du 27/08/2009) a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification / modification des clôtures sur l'ensemble du territoire, étant rappelé que les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées conformément à l'article R.421.2 du même code.

En outre conformément aux dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'environnement, les clôtures implantées dans les zones naturelles sont également soumises à déclaration préalable.

## ARTICLE I.5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune (confère pièce annexe du PLU).

## ARTICLE I.6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

### ► Des prescriptions linéaires :

- Les linéaires commerciaux à préserver au titre des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Les éléments de continuités écologiques (haies) à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les règles d'implantations graphiques particulières au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme.
- Le rappel des enjeux identifiés par le Site patrimonial Remarquable au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme.
- Les lignes présentant des risques d'éboulement de falaise dont les prescriptions attachées sont encadrées par l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

### ► Des prescriptions ponctuelles permettant d'identifier :

- Les secteurs présentant des risques naturels de par la présence d'indices karstiques ou de risques de tassements. Ces dispositions sont encadrées par l'article R.151-32 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de continuités écologiques (mares) à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les zones de dépôts de stockage de bois autorisées en zone N au titre de l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme.

### ► Des prescriptions surfaciques :

- Les secteurs de nature en ville et secteurs de continuités écologiques à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- La marge de recul instituée au droit des lisières forestières à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Le rappel des prescriptions imposées par le Site patrimonial Remarquable et notamment les espaces boisés classés.
- Les secteurs de développement soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles au titre de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme. Étant entendu que les orientations d'aménagement et de programmation thématiques et

paysagères s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

- Les emplacements réservés conformément au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme. Le tableau des emplacements réservés permettant de définir les objets des emplacements, leurs surfaces et leurs destinataires est présenté sur les plans de zonage.
- Les milieux humides à préserver au titre des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- Les zones de risques (retrait / gonflement des argiles, effondrement de terrain, glissement de terrain) identifiées au titre de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme.
- Le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre des dispositions de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme.
- Les zones de risques au titre des dispositions de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme.
- Les éléments de patrimoine à protéger faisant l'objet d'une fiche paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pouvant faire l'objet :
  - d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
  - d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

► **Des prescriptions informatives :**

Pour information, les plans graphiques font, en outre, apparaître le rappel de la mise en application d'autres législations et ce afin de mieux informer les porteurs de projet et services instructeurs :

- Le report du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les prescriptions associées sont détaillées aux pièces 5.3 et 6.4
- Le report du périmètre du délimité des abords (PDA).
- Le report du zonage réglementaire du plan de prévention du risque inondation (PPRI) au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme.
- Le report de la zone de 300m instituée de part et d'autre des grandes infrastructures de transport terrestre au sein de laquelle sont imposées des prescriptions d'isolement acoustique.

## TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX

### ARTICLE II.1 : GENERALITES

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles devra s'intégrer au cadre bâti et s'assimiler aux composantes architecturales des constructions traditionnelles, sans exclure pour autant toute forme ou inspiration d'architecture contemporaine.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale de la construction, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures retenant les eaux pluviales.

### ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS

Au titre de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues ci-après :

► Article L.152-4 du code de l'urbanisme :

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

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

► Article L.152-5 du code de l'urbanisme :

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

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

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

Le présent article n'est pas applicable :

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

► Article R.152-5 du code de l'urbanisme :

« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L.152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

► Article L.152-5-1 du code de l'urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. »

► Article L.152-5-2 du code de l'urbanisme :

« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »

► Article R.152-6 du code de l'urbanisme :

« La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. »

► Article R.152-7 du code de l'urbanisme :

« La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. »

► Article R.152-8 du code de l'urbanisme :

« La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme. »

► Article R.152-9 du code de l'urbanisme :

« La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »

## ARTICLE II.3 : ETAT DES CONNAISSANCES ARCHEOLOGIQUES

Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du code du patrimoine).

En application des articles L.523-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne Franche-Comté – Service régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du code du patrimoine, Livre V archéologie, Chapitre 4, Dispositions pénales.

La liste des sites ou indices archéologiques actuellement connus du service régional de l'archéologie est présentée dans le rapport de présentation. La commune recense également une construction classée au titre des monuments historiques, pour laquelle un périmètre délimité des abords a été mis en œuvre.

Dans l'ensemble des zones du PLU, les affouillements liés à la réalisation de diagnostics archéologiques sont autorisés même si le règlement en stipule autrement.

Riche d'un patrimoine archéologique important, Baume les Dames compte 93 sites ou indices archéologiques connus essentiellement dans le centre historique sur l'ensemble de la Commune. Les travaux réalisés sur ces secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions de diagnostic archéologiques et selon les cas de fouilles archéologiques.

## ARTICLE II.4 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par différents risques, à ce titre, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés.

Un plan permet de localiser les différents risques recensés (pièce 6.3). En fonction du risque identifié certaines prescriptions pourront être opposées ou recommandées aux opérations ou constructions.

Le guide de recommandation pour l'instruction du droit des sols, fixant certaines mesures de prévention vis-à-vis des risques naturels présents sur le territoire, est joint en annexe du PLU. Il vient compléter les informations reportées ci-dessous.

► **Le risque inondation** : La commune est soumise à un plan de prévention du risque inondation.

► **Le risque sismique** : La Commune se situe dans une zone de risque sismique 3 d'après le nouveau zonage sismique dont les règles de construction parasismiques sont entrées en vigueur le 1er mai 2011. À ce titre des prescriptions parasismiques, reprises dans le tableau ci-contre, sont imposées aux nouvelles constructions au titre du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français.

### Exigences sur le bâti neuf

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>sp</sub> =0,7 m/s <sup>2</sup>
Zone 3	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>sp</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>sp</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	
Zone 4	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>sp</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>sp</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	
Zone 5	CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>sp</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>sp</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	

<sup>1</sup> Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI  
<sup>2</sup> Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide  
<sup>3</sup> Application obligatoire des règles Eurocode 8

### Cas particulier : les établissements scolaires simples en zone 2

Les établissements scolaires sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

Ainsi, il est rappelé qu'aucune exigence n'est demandée pour les catégories I et II (habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m, bâtiments industriels pouvant accueillir moins de 300 personnes...), contrairement aux catégories d'importance III et IV (établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, bâtiments de sécurité civile...). Pour le bâti existant, et seulement pour les bâtiments de catégorie d'importance IV (établissements scolaires, bâtiments de sécurité civile, de défense nationale, établissements de santé...), de nouvelles exigences s'imposent. »

De plus amples informations peuvent être trouvées à travers la fiche « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments » jointe en annexe du règlement.

► **Le risque mouvement de terrain** : La commune recense sur son territoire certaines zones sensibles aux mouvements de terrain (glissements et effondrements), identifiées dans l'atlas des mouvements de terrain. Lorsqu'un secteur empiète sur deux zones d'aléa, il faut tenir compte du niveau d'aléa le plus contraignant. L'Atlas des secteurs à risque de mouvement de terrain identifie quatre niveaux d'aléa : faible, moyen, fort à très fort. Ces niveaux d'aléa sont associés aux principes annexés au règlement :

- Le risque affaissement / effondrement : la commune est concernée par une zone à moyenne densité d'indice (aléa faible à moyen) et par un indice karstique d'aléa fort. Des recommandations sont également émises afin de minimiser le risque : limiter l'imperméabilisation des sols environnants, limiter les descentes de charges (éviter les constructions à plusieurs niveaux) afin de réduire les risques de tassements différentiels, etc.).
- Les secteurs à risques karstiques (doline) : Il convient d'éviter ou réguler l'infiltration des eaux pluviales et de préférer une infiltration à grande profondeur, dans des karsts déjà actifs. De plus, il est également interdit de combler les indices karstiques. Le comblement des dolines (associées à un aléa fort) est interdit. Tout rejet des eaux pluviales dans les dolines est également interdit.
- Le risque glissement : une partie du territoire est concernée par un risque de glissement et des zones sensibles aux glissements liées à la présence de marnes en pente (aléa faible à très fort). Dans les zones à risque de glissement il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain. Les préconisations suivantes doivent également être prises en compte :
  - Eviter des surcharges importantes sur la partie amont (remblais, merlons, stockage temporaire de matériaux, ...),
  - Ancrer les fondations dans le sol en respectant les côtes hors gel et hors influence du retrait-gonflement des argiles (au minimum à 0,80 cm),
  - Adapter la construction à la pente [...],
  - Remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage,
  - Mettre en place d'un système de drainage (évacuation des eaux en dehors de la zone de travaux sans induire de concentrations d'eau importantes) pour réduire les effets d'infiltration et diminuer les pressions d'eau,
  - Proscrire l'infiltration dans le sol des eaux pluviales,
  - Réaliser des butées en terre ou au moyen de murs de soutènement,
  - Réaliser les travaux de terrassement de préférence par temps sec, couvrir la zone décaissée en cas de pluie ou longue interruption des travaux,
  - Eviter de taluter immédiatement au pied des éventuels avoisinants (constructions ou infrastructures), susceptibles d'être affectés par un glissement.

► **Le risque retrait / gonflement des sols argileux** : la commune est concernée par un aléa faible à moyen du phénomène.

Ainsi, avant de construire dans les zones identifiées, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle. Pour des constructions à destination d'habitat, il est recommandé d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire. À défaut, il conviendra d'appliquer des mesures qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti et, d'autre part, à améliorer sa résistance à ces mouvements.

La prise en compte du risque devra respecter la réglementation instituée par le décret n°2019-495 du 22/05/2019. Il s'agit notamment de rappeler l'obligation de réaliser une étude de sol préalable à toute cession d'un terrain concerné par le risque.

► **Le risque de remontée de nappe et d'inondation** : la commune est concernée partiellement par un aléa inondation par remontée de nappe (tel que reporté sur les plans graphiques). Au sein de ces zones, le niveau habitable de toutes nouvelles constructions sera situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les remblais, sous-sols et caves sont interdits.

► **Le risque radon** : L'ensemble du territoire communal est classé en potentiel radon de catégorie 1. Le radon est un gaz naturel radioactif susceptible de s'accumuler dans les espaces clos mal ventilés ou mal isolés vis-à-vis du sous-sol. Ce risque doit être pris en compte dès la conception des constructions ou dès leur réhabilitation. Des bonnes pratiques sont également à mettre en œuvre, elles doivent être proportionnées et équilibrées par rapport à l'exigence affichée d'efficacité énergétique.

- Éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée).
- Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment. L'efficacité de cette mesure peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

► **Le risque technologique** : Le Dossier Communal des Risques Majeurs (DCRIM) est en cours de rédaction.

- *Prescriptions d'isolement acoustiques* : le territoire recense plusieurs axes classés au titre des infrastructures de transport terrestre, lesquelles instituent des marges de prescriptions d'isolement acoustique en fonction de leur classement. Confère les annexes du PLU pour plus d'information.
- *Anciens sites industriels* : le territoire recense plusieurs anciens sites industriels susceptibles de générer des risques ou pollution à prendre en compte. Les sites sont listés dans le rapport de présentation et consultables sur la carte interactive à l'adresse suivante : [https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/. Pour tout aménagement ou construction il convient de réaliser une étude de pollution des sols en cas d'instruction d'un dossier d'autorisation sur un terrain ayant accueilli une ancienne activité industrielle.](https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/)

► **Le risque d'exposition au plomb** : la commune est couverte par un risque d'exposition au plomb.

► **Les ouvrages électriques** : La Commune est traversée par des ouvrages gérés par RTE. Il est rappelé que pour l'exécution de tous travaux aux abords des ouvrages, il est nécessaire de se conformer aux procédures de déclaration de projet (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'environnement ([www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr)).

Aussi, les travaux doivent être exécutés dans le strict respect des articles R.4544-12 et suivants du Code du travail, qui prévoit une zone de protection de 5 mètres (article 2 de l'arrêté du 5 juillet 2024), à maintenir en permanence par rapport aux câbles conducteurs HTB sous tension, ainsi qu'aux normes NF C 18-510 et au Guide d'application de la réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux (fascicules 1 à 3).

Même s'il en est disposé autrement au sein du règlement, les constructions et installations liées à ces ouvrages (admisses sous la destination « locaux techniques des administrations publiques et administrées ») sont autorisées dans l'ensemble des zones traversées par la canalisation (sans contrainte réglementaire), au même titre que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages compte tenu de leurs exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Au droit des lignes électrique il est rappelé l'application de la circulaire du 15 avril 2013 pour les lignes H.T. et T.H.T., joint en annexe des servitudes d'utilité publique.

► **Les ouvrages de transport de gaz haute pression** : La Commune est traversée par des ouvrages gérés par NATRAN. Ces ouvrages génèrent des interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 de la canalisation (*zone non aedificandi et non sylvandi détaillé dans les servitudes d'utilité publique*). Il en va de même des interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1.

NaTran doit être informé de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées (*Art. R. 555-30-1. – Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017*).

En matière de réglementation anti-endommagement il est rappelé la nécessité d'effectuer les démarches sur le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

De manière général, les aménagements devront être en cohérence avec l'arrêté de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du 08/07/2021.

## ARTICLE II.5 : APPRECIATION DES REGLES DU REGLEMENT

Sauf dispositions contraires imposées par le règlement ou les OAP, ainsi que pour les opérations d'habitat social, le règlement s'oppose à l'application des dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme. Ainsi, « *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 (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres), l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU pour les divisions issues de l'opération* ».

Au sein du présent document, l'ensemble des croquis, schémas ou illustrations constituent des éléments permettant de faciliter la compréhension des prescriptions réglementaires, ils n'ont aucune force réglementaire opposable (hormis mention explicite).

## **TITRE III : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT**

### **ARTICLE III.1 : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

L'article R.151-27 du code de l'urbanisme dresse la liste des destinations et sous-destinations réglementées par le PLU. Le présent règlement se base sur la définition des destinations et sous-destinations telles que mises à jour par l'arrêté du 22 mars 2023.

► **La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « **Exploitation agricole** » : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que le code rural et de la pêche maritime définit au sein de son article L. 311-1, les activités réputées agricoles en ces termes : « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »*

- « **Exploitation forestière** » : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Quid de la cabane de chasse : Une réponse du Sénat publiée au journal officiel en date du 12/01/2023 permet de préciser que les cabanes de chasse ne peuvent être qualifiées de bâtiment agricole. Ces dernières sont admises au sein des zones naturelles lorsqu'elles répondent aux conditions suivantes (sous réserve que le règlement du PLU les autorise) : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, et/ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

► **La destination de construction « habitation »** comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « **Logement** » : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, ainsi que les meublés de

tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.

- « **Hébergement** » : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

► **La destination de construction « commerce et activités de service »** comprend les sept sous-destinations suivantes. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public :

- « **Artisanat et commerce de détail** » : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique
- « **Restauration** » : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- « **Commerce de gros** » : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.
- « **Cinéma** » : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- « **Hôtels et autres hébergements touristique** » : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

Il est précisé que les constructions de gîtes, AirBnB, chambre d'hôte ou meublé de tourisme entre dans cette destination.

► **La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »** comprend les six sous-destinations suivantes :

- « **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- « **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « **Salles d'art et de spectacles** » : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- « **Équipements sportifs** » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « **Lieux de culte** » : Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- « **Autres équipements recevant du public** » : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

► **La destination de construction « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires »** comprend les cinq sous-destinations suivantes :

- « **Industrie** » : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- « **Entrepôt** » : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données
- « **Bureau** » : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- « **Centre de congrès et d'exposition** » : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- « **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## ARTICLE III.2 : LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.151-15 du code de l'urbanisme, certains des termes définis ci-dessous (et surlignés en bleu) sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par le lexique national d'urbanisme.

### À CLAIRE VOIE

Se dit d'une clôture ou d'un garde-corps constitué d'au moins 50% de vide (les éléments de claire voie peuvent être constitués de pans verticaux, horizontaux ou pleins ajourés).

### ACCES

L'accès est un passage privé ou public situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules (on parle d'accès charretier) ou les piétons pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte ou non à la circulation publique. Les accès comprennent les éléments de structures tels que les poteaux.

## ACROTERE

L'acrotère est le muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades à la périphérie d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente. On y engrave les relevés d'étanchéité de la terrasse. (Dicobat, 10ème édition ARCATURE 2019, Aymeric et Jean de VIGAN)

## ALIGNEMENT

L'alignement s'entend du fait d'aligner une construction sur une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit son statut ou sa fonction (voie piétonne, cycliste, route, chemins, places et parc de stationnement public).

En cas d'emplacement réservé voué à la création d'une voie ou emprise publique nouvelle ou à l'élargissement d'une voie ou emprise publique existante, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

## 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.

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.

## CLOTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole ou forestière ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur.

## 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.

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.

## CONTIGU

Qualifie un élément juxtaposé à son voisin, sans intermédiaire. Un mur contigu est un mur séparatif entre deux terrains, deux appartements, etc. (Dicobat, 10ème édition ARCATURE 2019, Aymeric et Jean de VIGAN)

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

## DEFRICHEMENT

Est un défrichage toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

**EMPLACEMENT RESERVE**

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

**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

**EXHAUSSEMENT DE SOL**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

**EXTENSION**

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

**FAÇADE**

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.

**FAITAGE**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**FRICHE**

L'article L. 111-26 du Code de l'urbanisme définit ainsi la friche comme étant « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

**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.

**LIMITES SEPARATIVES**

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.

**PISCINE**

Les piscines sont considérées comme des constructions. Pour le calcul de la marge de recul, les éléments à prendre en compte seront le bord extérieur du bassin.

**SABLIÈRE**

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.

**SAILLIES**

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

### SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

Ne sont pas prises en compte les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande d'autorisation et sans lien avec les travaux envisagés, sauf à prouver que d'éventuels aménagements ont été réalisés dans le but d'induire le service instructeur en erreur.

### SURELEVATION

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en rehaussant plusieurs murs ou la toiture.

### SURFACE DE PLANCHER

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

### TERRASSE

Le présent règlement renvoi à deux types de terrasses :

- Les terrasses au sol « dites de plain-pied », non surélevées ou très faiblement surélevées dont la hauteur au niveau du sol naturel est inférieure à 30cm. Ces dernières ne sont pas considérées comme des constructions et sont exemptées des règles applicables à la construction en matière de hauteur, d'emprise au sol et de recul.
- Les terrasses surélevées ou soutenues (sur pilotis...) dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure ou égale à 30cm. Elles sont considérées comme des constructions et sont soumises aux dispositions du règlement.

### UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. On parle également de tènement.

## TITRE IV : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

### ARTICLE IV.1 : PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

L'ensemble des dispositions particulières ci-après définies viennent compléter la délimitation et les dispositions réglementaires relatives au zonage réglementaire (zones U, AU, A et N) pour former l'armature de la trame verte et bleue du territoire.

#### ► IV.1.1 - LES ESPACES VERTS – ESPACES LIBRES

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Ainsi, les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage, une replantation à hauteur de 100 % minimum est exigée (en fonction du nombre d'éléments en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètres linéaires en cas de haie). Ce principe de replantation n'est pas imposé lorsque les boisements sont soumis à un document de gestion ou un plan d'aménagement spécifique.

Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat (se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques pour une liste plus précise).

Tout projet devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé (encadrée par les dispositions des articles 5.2 de chaque zone) qui devra être composée, a minima, de 50% d'espaces verts de pleine terre. Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées, la surface totale des toitures végétalisées éventuelles (la surface à prendre en compte étant celle effectivement végétalisée).

Cette disposition pourra être écartée une seule fois pour les extensions et / ou annexes de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) d'une surface totale cumulée inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### ► IV.1.2 - RAPPEL DES RÈGLES D'IMPLANTATION DE LA VÉGÉTATION

Les prescriptions du règlement du PLU concernant les plantations et boisements doivent tenir compte de la réglementation existante :

##### **Article 671 du code civil**

*Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.*

*Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.*

*Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.*

### ARTICLE IV.2 : PROTECTION DU CADRE NATUREL

L'ensemble des dispositions particulières relatives aux éléments du cadre naturel et paysager identifiés aux documents graphiques vient compléter la délimitation et les dispositions réglementaires relatives à l'armature de la trame verte et bleue du territoire.

#### ► IV.2.1 - « MILIEUX HUMIDES » :

L'ensemble des milieux humides présents sur la commune sont à protéger strictement de toute urbanisation et imperméabilisation.

Les plans graphiques identifient les principaux réservoirs de milieux au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, mais ce recensement ne saurait être exhaustif. Aussi, il appartient à chaque porteur de projet de se conformer aux législations en vigueur et de préserver les milieux humides qui pourraient être mis en lumière (même s'ils n'ont pas fait l'objet d'une identification au titre des plans graphiques).

Les mesures de protection suivantes sont à mettre en œuvre :

- Le remblaiement des milieux humides est interdit.
- Seuls sont autorisés :
  - o Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de milieux humides. Toute autre construction est interdite au sein des milieux humides et dans une bande de 10m mesurée autour des milieux humides identifiés (cette disposition n'est pas applicable au sein des zones de développement programmées au titre du PLU).
  - o Les constructions, aménagements et travaux de valorisation / d'entretien des milieux humides ou les locaux techniques des administrations publiques ou assimilées nécessaires aux captages d'eau potable, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du fonctionnement hydraulique du réservoir et à la préservation des milieux.

Pour prévenir les altérations susceptibles d'affecter les milieux humides et leurs fonctions, et pour contribuer à stopper leur disparition, les porteurs de projet doivent conduire la séquence « éviter-réduire-compenser », l'étude des solutions permettant d'éviter les impacts restant la priorité.

Dans ce cas, lorsque la réalisation d'un projet conduit à la disparition d'une surface de zones humides ou à l'altération de leurs fonctions, les mesures compensatoires prévoient la restauration de zones humides existantes dégradées voire fortement dégradées. Cette compensation doit viser une valeur de 200% de la surface perdue selon les règles suivantes :

- une compensation minimale à hauteur de 100% de la surface détruite, par la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles impactées par le projet, et en cohérence avec l'exigence réglementaire d'équivalence écologique. En cohérence également avec la réglementation et la disposition 2-01 du SDAGE, cette compensation doit être recherchée en priorité sur le site impacté ou à proximité géographique de celui-ci. Lorsque cela n'est pas possible, pour des raisons techniques ou de coûts disproportionnés, cette compensation doit être réalisée préférentiellement dans le même sous bassin ou, à défaut, dans un sous bassin adjacent et dans la limite de la même hydro-écorégion de niveau 1 ;
- Une compensation complémentaire par l'amélioration des fonctions de zones humides partiellement dégradées, situées prioritairement dans le même sous bassin ou dans un sous bassin adjacent et dans la limite de la même hydro-écorégion de niveau 1 (cf. carte 6B-A). [...]

La conduite de la séquence ERC doit s'appuyer sur une délimitation précise des milieux humides impactés, par le porteur de projet, et sur une caractérisation du milieu humide qui inclut une analyse de son rôle et intérêt patrimonial par rapport à la biodiversité, des fonctions qu'il assure et des services rendus en termes de préservation de la ressource en eau, ainsi que des autres bénéfices socio-économiques. [...] En dernier recours, l'existence d'impacts résiduels doit conduire le maître d'ouvrage à proposer et mettre en œuvre des mesures compensatoires.

Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, plans d'eau, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

Sur l'ensemble des zones soumises à une orientation d'aménagement et de programmation, un diagnostic préalable devra être réalisé afin de justifier l'absence de zone humide.

#### ► IV.2.2 - « COURS ET PLAN D'EAU » :

Afin de préserver la trame bleue liée aux cours et plans d'eau présents sur le territoire, en dehors des zones urbaines une marge de recul inconstructible de 10 mètres est instituée de part et d'autre des cours d'eau et plans d'eau. Cette marge de recul se mesure à partir de la berge.

Seuls sont autorisés au sein de la marge de recul :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création des cours d'eau et plans d'eau.
- Les constructions, aménagements et travaux de valorisation, d'entretien, de sécurisation (notamment par rapport au risque inondation), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du fonctionnement hydraulique du réservoir et à la préservation des milieux.
- Les extensions et annexes des constructions isolées existantes identifiées sur les plans graphiques sous réserve de ne pas aggraver le recul existant.

Les ripisylves des cours d'eau et plans d'eau devront être conservées.

Sur l'ensemble du territoire, le comblement des berges non aménagées, des plans d'eau, mares et étangs est proscrit.

#### ► IV.2.3 - « LISIERES FORESTIERES »

Une marge de recul graphique de 30 mètres est instituée le long des lisières forestières à préserver. Au sein de cette marge, toute construction nouvelle est interdite pour éviter les gênes éventuelles pouvant être occasionnées aux riverains par les activités sylvicoles, et prendre en compte les risques liés aux chutes d'arbres et aux feux de forêts.

Restent toutefois admis sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour anticiper et limiter les risques de chutes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les exploitations forestières
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux destinations ci-dessus définies
- L'extension des constructions existantes sous réserve que l'extension se situe sur la façade opposée de la lisière et n'augmente pas le linéaire du bâtiment implanté le long de la lisière.
- La mise en œuvre des emplacements réservés inscrits au titre des plans graphiques

Cette règle n'est pas applicable au sein des zones urbaines ou à urbaniser du PLU, ainsi que dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées des zones A et N (quand bien même ces zones ou secteurs seraient impactés par l'emprise de la marge graphique).

#### ► IV.2.4 - « ÉLÉMENTS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE » :

Les symboles graphiques linéaires ou ponctuels employés dans les documents graphiques (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à préserver. Les éléments identifiés devront être localisés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme pour justifier de leur préservation conformément aux dispositions du règlement.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il sera fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

En outre, dans le cas où un tènement est concerné par un élément figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique des éléments identifiés. De même, les constructions, installations et aménagements à réaliser à proximité des éléments identifiés ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces.

### ► S'agissant des secteurs de nature en ville

Les espaces de nature en ville identifiés sur les plans graphiques sont à conserver. En cas de destruction ou d'arrachage d'un élément végétal identifié, une replantation sur place ou sur l'unité foncière sera exigée à hauteur de 100%. Cette compensation doit être appliquée au regard du nombre d'éléments en cas d'arbre isolé ou en fonction du linéaire de haie.

Au sein de ces espaces, seules sont admises :

- La création d'une annexe par unité foncière dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale.
- L'extension des constructions existantes inscrites au sein des secteurs délimités dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale.

Des essences végétales locales et diversifiées, adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques, devront être mobilisées, notamment au sein d'un même linéaire.

Les prescriptions ci-dessus définies ne sont pas applicables aux éléments reportés sur les plans graphiques au titre du Site Patrimonial Remarquable, au sein desquels les règles propres au SPR restent applicables.

### ► S'agissant des mares / sources :

Les mares ou sources identifiées doivent être préservées. Tout comblement est interdit. Le rejet des eaux pluviales est autorisé sous condition de ne pas présenter de risque de pollution.

### ► S'agissant des haies en milieu naturel et agricole :

Les arbres isolés, alignements d'arbres et haies identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à protéger et à conserver. Tout arrachage d'un arbre, du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Création d'accès agricole ou forestier au sein des zones A et N,
- Travaux d'intérêt général, notamment liés aux réseaux et infrastructures de transport ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas de destruction ou d'arrachage d'un élément végétal identifié, une replantation sur place ou sur l'unité foncière sera exigée à hauteur de 100%. Cette compensation doit être appliquée au regard du nombre d'éléments en cas d'arbre isolé ou en fonction du linéaire de haie.

Des essences végétales locales et diversifiées, adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques, devront être mobilisées, notamment au sein d'un même linéaire. Si l'alignement arraché prenait place sur un talus, celui-ci devra être maintenu et restauré.

Le long d'une route ou d'un chemin, ces dispositions pourront être écartées sur une haie lorsque celle-ci est doublée par une autre haie de l'autre côté de la voie.

### ► IV.2.5 - « LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS »

Le règlement identifie des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-11 du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au code forestier.

Toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse délivrée par le préfet sauf dans les conditions encadrées par la législation en vigueur.

## ARTICLE IV.3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ► IV.3.1 – DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### ► Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie et se conformer au règlement de voirie lorsqu'il existe.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Les accès charretiers doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès devront être aménagés sur la voie qui présente une gêne ou un risque moindre pour la circulation.

Il est attendu un accès charretier par construction principale (quelle que soit la destination). En cas de nouvelle construction à destination autre qu'habitat, un accès charretier supplémentaire par unité foncière est admis s'il est justifié la nécessité de dissocier les accès pour des raisons de sécurité ou en l'absence de lien fonctionnel entre les constructions à destination d'habitat et celles portant sur une destination autre.

Les accès sur les voies publiques sont implantés de façon à assurer la sécurité, la visibilité et la lisibilité. Ils doivent être adaptés de sorte que les manœuvres d'accès aux unités foncières se fassent en dehors du domaine public.

#### ► Les voiries et cheminements

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules.

Lorsque les voies sont destinées à être rétrocédées dans le domaine public, elles devront présenter une largeur minimale de 5m (dégagés de tout stationnement ou obstacle) et comporter un dispositif permettant le demi-tour des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

La réalisation des voies est soumise au respect des dispositions du règlement de voirie lorsqu'il existe.

#### ► Les réseaux divers

De manière générale, il est rappelé que si, compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas en capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

### ► IV.3.2 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

#### ► Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur et présenter un débit et une pression suffisantes.

En cas de création d'établissements pour lesquels l'alimentation, totale ou partielle, ne peut pas, par

suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations pourront être accordées par arrêté préfectoral, à condition que ces établissements soient desservis par des installations qui leur sont propres produisant un volume suffisant et de qualité adaptée. Ces ouvrages ne devront, en aucun cas, perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront être réalisés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

#### ► Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel sera exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, de manière à ce que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, sources ou égouts d'eaux pluviales, est interdite. Toute évacuation est également interdite au sein des mares à protéger identifiées au titre de l'article L.151-23 sur les plans graphiques.

#### ► Eau pluviale

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout aménagement, ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Pour chaque nouvelle construction principale (quelle que soit la destination), les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté d'une capacité minimale de 1 mètre cube pour recueillir les eaux pluviales non souillées (eaux de toiture) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu. Ce dispositif devra être enterré ou intégré à la construction (et dans ce cas bénéficier d'une intégration paysagère et/ou n'être pas visible depuis l'espace public).

Tous travaux, aménagements réalisés sur le terrain d'une unité foncière visant à réduire de 15% minimum l'emprise des surfaces imperméabilisées, ou à créer une extension supérieure ou égale à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, devront mettre en place le dispositif de récupération des eaux de pluie évoqué ci-dessus.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol, ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit est imposé avant rejet dans le milieu récepteur.

Les mesures en faveur de la réutilisation des eaux de pluie doivent s'inscrire en adéquation avec les prescriptions de l'arrêté interministériel du 12/07/2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques autres qu'alimentaires.

#### ► Réseaux secs

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

## ARTICLE IV.4 : IMPLANTATIONS ET VOLUMETRIES

### ► IV.4.1 – ADAPTATION A LA TOPOGRAPHIE

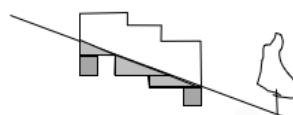
L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

- En terrain plat, les talus artificiels sont proscrits ; le rez-de-chaussée est implanté sensiblement au niveau du sol naturel (excepté en zone inondable où le plancher du rez-de-chaussée des constructions admises doit être réalisé au-dessus de la cote altimétrique des plus hautes eaux connues et où les sous-sols sont strictement interdits).
- En terrain pentu, on cherche à minimiser les mouvements de terrain en utilisant judicieusement la pente. La construction accompagne alors la pente ou s'encastre dans celle-ci, sous réserve de réaliser un drainage périphérique pour évacuer les eaux de surface qui proviennent du ruissellement (Les points de rejet des eaux drainées devront être définis pour ne pas occasionner de dégâts sur les constructions voisines).

Illustrations (Source : PRELUDE)

1ère hypothèse

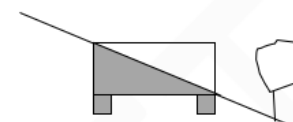
La construction accompagne la pente en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison.



VOLUME DE DÉBLAIS / REMBLAIS

2ème hypothèse

La construction s'encastre dans la pente. Le volume de remblais et déblais est plus important.



Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement seront prioritairement mobilisés par rapport aux talus dans les terrains pentus (sauf contrainte technique à justifier).

Afin de tenir compte des contraintes topographiques de certaines unités foncières, les règles de recul pourront être assouplies de 1m maximum lorsque le niveau du terrain naturel est situé en-dessous ou au-dessus du niveau du terrain naturel situé au droit de la limite. Dans ce cas :

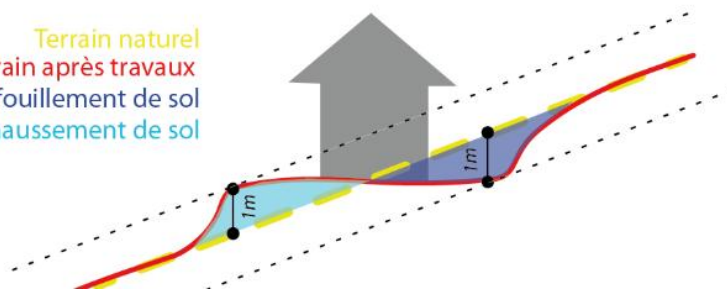
- Le recul devra être justifié par des considérations techniques ;
- Les mesures s'effectuent au centre de la limite considérée, à l'aplomb de cette dernière ;
- L'assouplissement ne sera autorisé que sur la ou les limites par rapport aux voies et emprises publiques et/ou sur une seule des limites séparatives ;
- L'assouplissement ne sera applicable qu'aux annexes.

### ► IV.4.2 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 1 mètre par rapport au terrain naturel. Dans ce cas la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel).

Les mouvements de sols susceptibles de porter une atteinte significative au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Terrain naturel  
Terrain après travaux  
Affouillement de sol  
Exhaussement de sol



L'équilibre des affouillements et exhaussements de sol devra être recherché et leur impact visuel devra être limité via la mise en place d'un système de pallier. Dans ce cas la distance minimale séparant les affouillements/exhaussements de sols est fixée au minimum à 1m.

#### ► IV.4.3 - LES MURS DE SOUTÈNEMENTS :

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront être drainés et s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions et répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Sauf disposition contraire éventuellement précisée au sein des prescriptions spécifiques de chaque zone, être inférieurs ou égales à 1.2 m de hauteur par mur de soutènement (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point haut du mur), Cette disposition s'applique pour les murs de soutènement implantés en limite séparative ou à l'alignement. Pour les murs implantés avec un recul supérieur ou égal à 0.5m de la limite de l'unité foncière (recul mesuré au point le plus proche de la limite), la hauteur des murs de soutènement devra respecter les dispositions imposées aux constructions en termes de hauteur et de recul.
- Être constitués ou parementés (habillés) de pierres sèches ou matériaux d'aspect similaire à la construction principale, ou en béton sous réserve d'une végétalisation, le tout pouvant être éventuellement recouverts de plantes grimpantes ou retombantes.

Lorsque le mur de soutènement est doublé d'une clôture, l'ensemble de l'ouvrage est limité à 2 mètres de hauteur.

#### ► IV.4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

##### ► Encadrement de la notion et principes de base

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou d'élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public ou de la limite séparative et tout point de la construction.

Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...);
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassants de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...);
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur;
- les terrasses de plain-pied.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance. Il en va de même des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées lorsque leur hauteur, mesurée en tout point, est inférieure ou égale à 3m.

Lorsque des règles de hauteur sont imposées sur la limite séparative, les points de référence sont comptés entre le haut de la sablière ou de l'acrotère et le niveau du terrain naturel.

##### ► Règles générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

De manière générale, lorsque les constructions existantes présentent un alignement ou un ordonnancement particulier (sur le terrain d'assiette ou les terrains immédiatement limitrophes), les

constructions nouvelles (y compris extensions et reconstructions) doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

Sauf lorsqu'elles ne sont pas concernées par un alignement ou ordonnancement, dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante (à la date d'approbation du PLU et qui ne respecteraient pas le recul imposé) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante. De même, les travaux d'extension, surélévation ou amélioration de bâtiments existants (à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé) sont admis sous condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à l'alignement et de respecter les règles de hauteur.

Un recul différent des principes appliqués au sein de chaque zone pourra être imposé pour des circonstances particulières répondant à des motifs de sécurité (virage accentué, ...) ou de recherche du meilleur ensoleillement.

De même, lorsqu'un ténement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas, la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle de la construction principale.

### ► Règles générales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserves des règles propres au Site Patrimonial Remarquable, les travaux d'extensions, surélévations ou améliorations de bâtiments existants (à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé) sont admis sous condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à l'alignement et de respecter les règles de hauteur.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en limite séparative, l'extension est autorisée sous réserve de ne pas accroître de plus de 20% le linéaire implanté sur la limite séparative et de présenter une hauteur totale inférieure à 4m.

### ► IV.4.5 - L'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol devra respecter les principes réglementaires suivants :

- Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.
- Pour les unités foncières déjà bâties et qui ne respecteraient pas les principes définis au sein des zones, les extensions ou annexes sont autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

### ► IV.4.6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

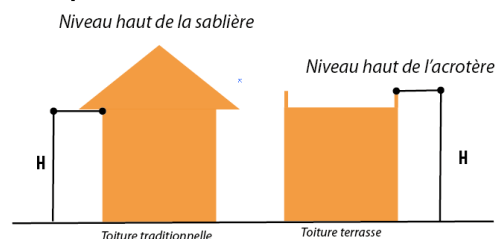
#### ► Encadrement de la notion et principes de base

Sauf dispositions contraires, les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière (ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse) mesuré au centre de chaque façade et le niveau du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc), ainsi que les éléments techniques utilisés en toiture afin d'assurer la performance énergétique du bâtiment (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, aérogénérateurs ...). En outre, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions (tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique), peuvent faire l'objet d'un dépassement modéré de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 5 relatives à l'aspect des constructions.

Pour les constructions nouvelles ou extensions adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecteraient pas le principe de base), la hauteur est limitée à celle de la construction existante. En cas de construction adossée de part et d'autre à deux constructions

#### Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur



existantes présentant des hauteurs différentes, la référence sera prise sur l'une ou l'autre des constructions existantes (il sera privilégié de prendre en référence la hauteur la plus haute pour contribuer aux objectifs de densification).

La hauteur des constructions, ouvrages liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à celle du bâtiment le plus élevé édifié sur la zone concernée.

#### ► Bonus de hauteur

Le long des **linéaires commerciaux** identifiés sur les plans graphiques en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, un bonus de 1m de hauteur est autorisé uniquement s'il s'agit d'admettre une hauteur sous plafond plus importante pour les cellules commerciales / artisanales ou de services implantées en rez-de-chaussée. Ce bonus de hauteur ne pourra être applicable que pour rehausser la hauteur totale sous plafond des cellules en question et sous condition que la surface de plancher cumulée de toutes les cellules soit supérieure ou égale à 70% de la surface de plancher globale du rez-de-chaussée.

Sauf au sein de la zone UA, en cas de toiture terrasse, un niveau supplémentaire maximum est autorisé **en attique** sous réserve des conditions énoncées ci-dessous. Dans ce cas un bonus de 3 mètres sera autorisé en plus de la hauteur totale admise au sein de la zone.

- Les points de référence pour calculer la hauteur de l'attique sont pris entre le point le plus haut de l'attique et le niveau bas de l'attique.
- De disposer d'un retrait de 2 m par rapport à la façade sur rue,
- De disposer d'une toiture terrasse ou présentant une pente inférieure ou égale à 15°.
- D'avoir une emprise totale maximale limitée aux 2/3 du niveau sur lequel l'attique est implanté.

La possibilité de réaliser un niveau en attique en sus de la hauteur maximale ne s'applique pas aux secteurs pour lesquels une hauteur maximale inférieure à 9 mètres est imposée.

## ARTICLE IV.5 : LE STATIONNEMENT

### ► IV.5.1 - PRINCIPES

#### ► Encadrement de la notion

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après. Lorsque l'espace destiné au stationnement des vélos imposé n'est pas réalisé dans la construction, il devra être prévu en extérieur (sur la même unité foncière) à condition d'être abrité.

Pour les normes imposées au sein des dispositions spécifiques, il est précisé que :

- Chaque tranche commencée compte pour une tranche globale.
- Pour les opérations / constructions comportant plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui lui est propre.
- Les dispositions s'appliquent en cas de constructions nouvelles, d'extension (inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ou de changement de destination de construction.

Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement véhicules ou vélos existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

En cas de réhabilitation du volume existant ou de changement de destination inférieur à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant (inférieure à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher), et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

### ► Dimensionnement des places

Chaque place de stationnement en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur de 5 m, Largeur de 2,5 m. Pour les stationnements perpendiculaires, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 m.

La création d'un espace destiné au stationnement des vélos comporte une surface minimale d'1.5m<sup>2</sup> par cycle. Toutefois, lorsqu'un projet dispose d'emplacement(s) pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante : une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m.

Un principe de mutualisation des places de stationnement peut être recherché dans les opérations d'ensemble hors habitat. Dans ce cas, les places de stationnement devront :

- être quantifiées au regard des normes les plus strictes imposées à chaque destination dans les dispositions générales des zones.
- prévoir à minima la réalisation de borne de recharge électrique.

### ► IV.5.2 - VEHICULES

Au regard du code de l'Urbanisme, il est rappelé que les prescriptions en matière de stationnement fixées par le présent règlement peuvent ne pas être appliquées pour répondre aux règles suivantes :

- Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite 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 auto-partage. »
- Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »
- Article L151-33-1 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut imposer la réalisation d'aires de livraisons permettant de tenir compte des besoins logistiques liés à l'utilisation de la construction. »
- Article L151-34 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
  - o 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - o 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
  - o 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - o 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »
- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ».

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéa, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »

- **Article L151-35-1 du Code de l'urbanisme** : « Nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour une opération de transformation ou d'amélioration d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ou inclus dans un îlot ou dans un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble, lorsque ladite opération a pour objet de faire cesser la situation ayant motivé la prise de l'arrêté ».
- **Article R151-46 du Code de l'Urbanisme** « Pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ».
- **Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme** « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
- **Article L111-19 du Code de l'Urbanisme** : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

#### ► IV.5.3 - VELO

Au regard du code de l'Urbanisme, il est rappelé que les prescriptions en matière de stationnement fixées par le présent règlement peuvent ne pas être appliquées pour répondre aux règles suivantes :

- **Article L113-18 du Code de la construction et de l'habitation** : « Toute personne qui construit :
  - 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
  - 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
  - 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
  - 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

Se dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des

dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement. »

► IV.5.4 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

► Principe de perméabilité et de végétalisation

50% de la surface dédiée au stationnement aérien devront être constitués de matériaux perméables ou semi-perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

Les espaces de stationnement non intégrés dans un bâtiment devront prévoir la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement. Dans ce cas, chaque arbre devra bénéficier d'une fosse végétalisée (végétation basse) répondant aux caractéristiques suivantes :

- Surface minimale de 2 m par 5 m avec mise en place d'un sol drainé, non compacté présentant une profondeur minimale de 1.2 m.
- Chaque fosse doit pouvoir recueillir les eaux pluviales de l'espace de stationnement et prévoir en conséquence une tranchée d'infiltration.
- Réalisation de dispositifs de protection sur le pourtour de la fosse.
- Choix des essences orienté sur des essences locales variées adaptées au climat et résistantes à la pollution chronique. Il est préconisé de se référer à la liste ci-dessous :

- Erable champêtre* (Acer campestre) ;	Acer freemanii 'Automne Blaze'	Prunus avium
- Cornouiller sanguin* (Cornus sanguinea) ;	Acer monspessulanum	Quercus cerris
- Troène* (Ligustrum vulgare) ;	Acer platanoides 'Farlake's Green'	Quercus ilex
- Prunellier * (Prunus spinosa) ;	Acer platanoides 'Pacific Sunset'	Quercus robur
- Viorne lantane * (Viburnum lantana).	Acer pseudoplatanus 'Bruchem'	Quercus suber
- Aubépine (Crataegus monogyna) ;	Alnus 'Spaethii'	Salix alba
- Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus) ;	Alnus cordata	Sophora japonoca
- Eglantier (Rosa canina) ;	Alnus incana	Sorbus torminalis
- Sureau noir (Sambucus nigra) ;	Cercis siliquastrum 'Alba'	Tilia cordata
- Alisier torminal (Sorbus torminalis).	Fraxinus angustifolia	Ulmus minor
	Ostrya carpinifolia	

ARTICLE IV.6 : LES ESPACES VERTS ET IMPERMEABILISATION

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Est entendu par la notion d'« espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisée).. La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...).

Des transitions paysagères devront être réalisées lorsque les aménagements ou constructions portent sur des espaces adjacents aux zones naturelles identifiées au titre du plan de zonage. Ces espaces de transition devront s'appuyer sur la trame paysagère existante ou la reconstituer via un principe de revégétalisation.

ARTICLE IV.7 : LES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

► IV.8.1 - LE PERIMETRE D'APPLICATION DE LA LOI BARNIER

Conformément aux dispositions de l'article L.111-1-6 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m mesurée de part et d'autre de l'axe de l'autoroute. Bande ramenée à 75m le long des axes routiers départementaux.

Seules sont admises les constructions et installations liées et nécessaires :

- Aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Pour les constructions existantes implantées au sein de la marge de recul et non visées ci-dessus, sont également autorisés l'adaptation, la réfection, le changement de destination et l'extension.

#### ► IV.8.2 - LES HABITATIONS REPEREES AU SEIN DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés en zones agricole ou naturelle sont pour certains identifiés sur les plans graphiques afin de bénéficier d'un régime particulier leur permettant de réaliser :

##### ► Des changements de destination

De manière générale, le changement de destination est admis dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, sylvicole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique du site.

L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme à l'avis de la :

- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone agricole.
- Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle.

Le changement de destination peut se faire dans l'une ou l'autre des sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Hébergement hôtelier et touristique
- Restauration
- Équipements d'intérêt collectif ou de services publics (toutes sous-destinations confondues)

Le changement de destination ne pourra être accepté que si les besoins propres à la destination projetée sont satisfaits, tant en termes de desserte par les réseaux, de conditions optimales d'accessibilité que de stationnement.

##### ► Des extensions et annexes

Ces extensions et annexes sont admises sous conditions :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- De respecter les dispositions applicables au sein des zones A ou N concernées en termes de hauteur, d'emprise au sol et de densité.
- D'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

#### ► IV.8.3 - « LINEAIRES COMMERCIAUX » :

Les plans graphiques font apparaître les linéaires commerciaux protégés identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, pour lesquels le changement de destination des cellules commerciales et/ou artisanales est soumis à des conditions particulières.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies

concernées par le linéaire, à l'exception des locaux techniques, des accès aux étages ou arrières des constructions, des halls d'entrée... Ainsi, pour les cellules commerciales ou artisanales implantées le long du linéaire commercial identifié, le changement de destination n'est autorisé que lorsqu'il porte sur l'une de ces deux destinations : commerce, artisanat.

## ARTICLE IV.8 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ► IV.6.1 – PRINCIPES DE BASE ET DE TRANSPARENCE

#### ► Principes et définitions

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.

Toute nouvelle construction doit bénéficier d'une bonne insertion depuis le paysage lointain et par rapport au paysage urbain dans lequel elle s'inscrit. L'insertion des constructions nouvelles dans le paysage proche et lointain vise à préserver ou à renforcer la cohésion d'ensemble du tissu bâti en s'inscrivant dans la continuité de l'existant, au niveau de l'implantation et de la volumétrie. Ainsi, d'une manière générale, les constructions (y compris les annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. Elles doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

Les constructions contemporaines sont autorisées sous réserve de faire appel à une architecture qui par sa volumétrie et son aspect général, peut s'intégrer dans son environnement urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de s'inspirer du guide d'insertion paysagère joint en annexe pour les bâtiments agricoles.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, marquises, appentis / carport, pergola, abris de jardins et tonnelles.
- aux équipements d'intérêt collectif et service public.
- aux constructions agricoles (les bardages d'aspect tôle ondulée leur sont toutefois interdits)

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

#### ► Principe de transparence

Rappel des dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'environnement :

*« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027.*

*Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.*

*Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la*

propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

*Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :*

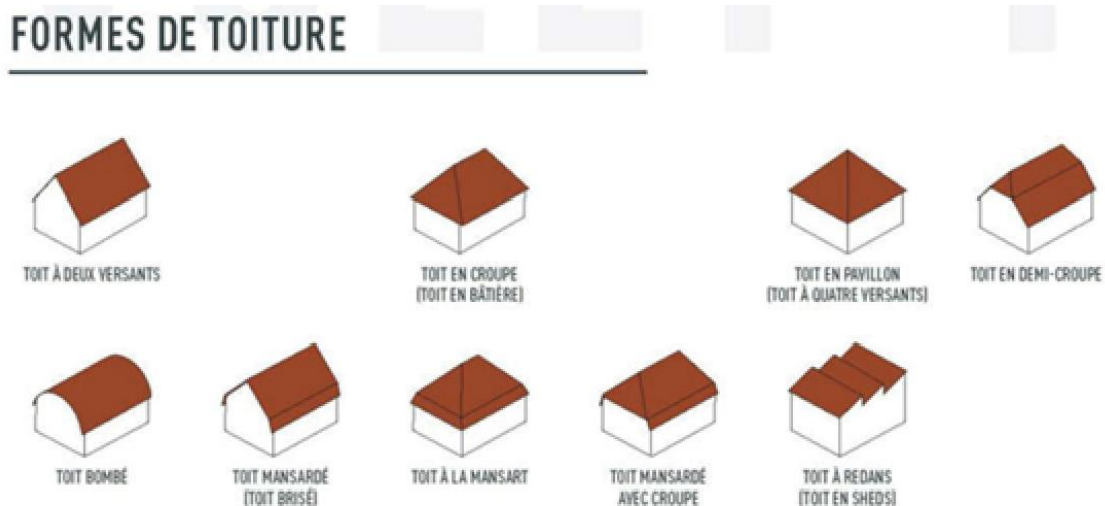
- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

*L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.*

*Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édictée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. »*

#### ► IV.6.2 – TOITURES

Les toitures devront être constituées de pans dont la pente est comprise entre 30° et 45° pour les couvertures en tuile et pour les autres matériaux autorisés entre 15° et 30°. Sont admises les formes suivantes :



Sont également admises les toitures plus spécifiques telles que les toitures avec attique. Les toitures à redans ne sont autorisées que pour les constructions industrielles.

La toiture des extensions ou annexes accolées aux bâtiments principaux devront être réalisées dans le prolongement de la toiture existante dès lors que cela est techniquement possible.

Pour les extensions et annexes accolées à une construction principale existante, les toitures à une pente sont autorisées sous réserve de respecter le degré de pente de la construction de référence, ainsi que les toitures terrasses sur une surface maximum de 40% de l'emprise au sol de la construction.

Pour toute autre construction, les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles ne constituent pas un lieu de vie, à l'exception des toitures avec attique.

Les ouvrages techniques propres à la construction sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Les matériaux de toiture devront présenter un aspect similaire à la tuile de terre cuite ou tôle laquée de couleur sobre, dont les teintes reprendront celles présentes aux environs. Les toitures végétales pourront déroger à ces dispositions.

Afin d'assurer un équilibre visuel, les ouvertures doivent répondre aux conditions suivantes :

- Toute modification ou création d'ouverture implique de rechercher un ordonnancement (alignement vertical ou horizontal), notamment avec les ouvertures déjà existantes en façades ou toiture.
- L'implantation devra être réalisée en partie basse de la toiture (sauf justification technique).
- Sur les toitures visibles depuis le domaine public, les lucarnes et fenêtre de toit peuvent être implantées sur le toit (dans le tiers inférieur de la toiture) ou implantées dans le prolongement de la façade (on parle alors de lucarne faitière).

#### ► IV.6.3 – MATERIAUX ET COULEURS DES FAÇADES

Les façades privilégient un caractère régional et utilisent les matériaux d'aspects traditionnels de la région. Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, du fait de leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les bardages d'isolation par l'extérieur sont admis sous condition que leur nature et mise en œuvre soient d'une qualité suffisante.

Les extensions sont traitées avec des matériaux d'aspects et de couleurs identiques à ceux prédominant sur l'ensemble des façades des bâtiments principaux. Le recours à des matériaux d'aspects différents, liés au choix d'une qualité environnementale ou à l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

#### ► IV.6.4 – OUVERTURES

Un alignement vertical comme horizontal des ouvertures est systématiquement à rechercher, en façade comme en toiture mais également entre les ouvertures de façades et celles en toiture qui les surplomberaient.

#### ► IV.6.5 - LES CLOTURES

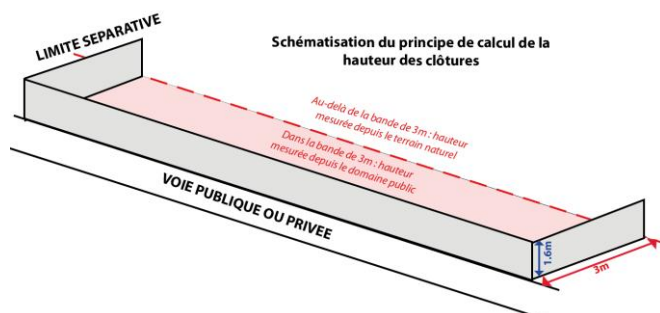
Les clôtures sont des éléments de l'aménagement extérieur d'une propriété et comme telles, elles participent à la compréhension des espaces qui accompagnent le bâti. Il convient cependant de différencier les clôtures implantées en limites séparatives, de celles implantées sur le domaine public. Le traitement de ces dernières est d'une grande importance urbanistique car il conditionne et met en valeur l'espace rue qui ne peut être réduit uniquement à une chaussée et ses trottoirs.

##### ► Règle de calcul de la hauteur des clôtures

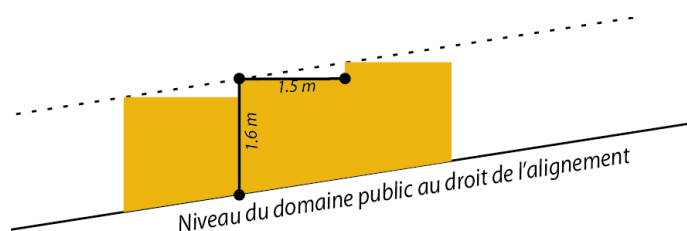
L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures sont comptés comme suit :

- Pour les clôtures implantées à l'alignement : entre le point le plus haut de la clôture et le niveau du domaine public.
- Pour les clôtures imposées en limites séparatives, entre le point le plus haut de la clôture et
  - le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de 3m.
  - le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de 3m.



En cas de domaine public en pente, les clôtures devront suivre la pente ou présenter un effet cranté. Dans ce dernier cas (hormis pour les clôtures paysagères), le point de référence sera calculé en fonction du point haut de chaque palier, étant entendu qu'un palier devra être inférieur ou égal à 1.5m (à l'exception des clôtures en zone U-zac).



La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans le cas de réhabilitation de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

### ► Composition

Les clôtures sur rue sont traitées avec soin et ne doivent pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Toute intervention sur une clôture existante doit permettre de l'intégrer au mieux à son environnement (matériaux, teinte).

La clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

Les paires-voies opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, brise-vue, bardage plastique ou bois type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...).

L'aspect des clôtures doit répondre aux objectifs suivants :

Favoriser l'unité et créer un lien entre les ensembles bâtis (en volume et architecture).

- Permettre la lecture d'un espace rue élargi aux façades des constructions, de part et d'autre de la voie.
- Différencier le traitement suivant la typologie et la densité du bâti d'un quartier donné ou la topographie transversale de la rue (talus, remblais) ou la présence des espaces privés ou communaux.

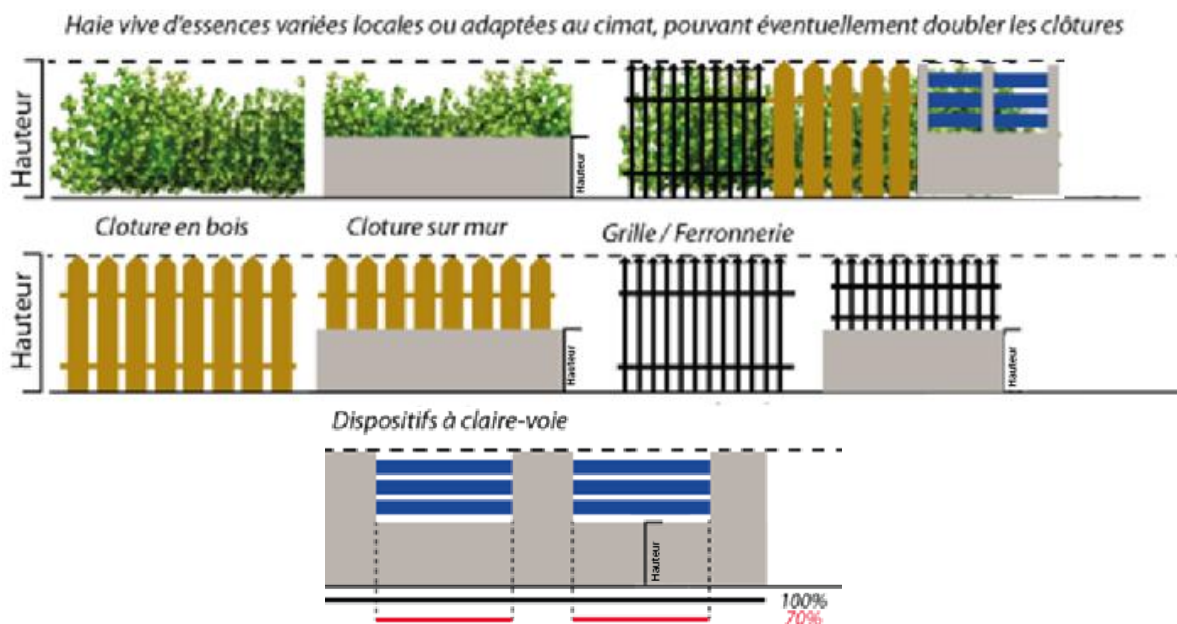
Sauf contraintes techniques ou de sécurité particulières imposées pour les clôtures liées aux équipements publics et de services publics, et aux activités industrielles, les clôtures doivent être composées, au choix :

- De haies vives d'essences locales variées et / ou adaptées au climat en vue de créer du lien entre les différentes propriétés.
- De murs en pierre ou d'aspect similaire aux façades des constructions principales sous condition d'être limités à 0.8m de hauteur maximale. Les murs peuvent le cas échéant être doublés d'une haie vive (d'essences locales variées et / ou adaptées au climat) et / ou surmontés de grilles, grillages à maille large, ferronneries ou dispositif à claires-voies (dans ce

cas les dispositifs devront assurer la perméabilité visuelle des clôtures et constituer plus de 70% du linéaire de clôture).

- De gabions éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales variées et / ou adaptées au climat.
- De grilles, ferronneries ou clôtures en bois, doublées ou non d'une haie vive d'essences locales variées et / ou adaptées au climat.
- De grillage à maille large.

### Représentation schématique des clôtures



Lorsque les clôtures sont composées de murs ou de gabions, un principe d'alternance avec la présence de haies vives (d'essences locales variées et adaptées au climat) est encouragé sur un même linéaire afin de rompre la monotonie de la clôture. Ce principe est toutefois imposé tous les 15 m avec la présence d'une haie de 1 m minimum.

#### ► IV.6.7 – DIVERS

Les citernes (fioul, eau pluviale...) devront être intégrées correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Elles devront être composées de teintes non brillantes à terme. Lorsqu'elles sont visibles du domaine public, elles doivent être habillées de caches s'intégrant aux caractéristiques du bâti.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toitures. Ils sont admis en façade et au sol sous condition de ne pas être visibles depuis le domaine public. Cette disposition n'est toutefois pas imposée aux projets photovoltaïques implantés en zone A ou N qui devront alors faire l'objet d'intégration paysagère pour ne pas engendrer d'éblouissement sur l'axe autoroutier (une étude d'éblouissement est conseillée).

Les pompes à chaleur et autres équipements similaires doivent être habillés de caches s'intégrant aux caractéristiques du bâti. Leur mise en œuvre devra prévenir le risque de nuisance sonore au voisinage immédiat, pour cela les équipements devront faire l'objet d'un traitement acoustique via des dispositifs de protection acoustique et être implantés en opposition des pièces et lieux de vie du voisinage immédiat.

Les dépôts visibles depuis le domaine public doivent faire l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

Pour toute nouvelle construction de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et sécurité). Le compostage individuel ou en pied d'immeuble

devra également être possible. Dans tous les cas, ces emplacements ou locaux devront être conçus avec un souci d'intégration afin de réduire leur perception depuis le domaine public.

Les annexes liées au stockage des déchets sont admises à s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sous réserve d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.8m et de répondre aux conditions suivantes : D'être couverts et clos sur minimum 3 côtés, d'être ventilés et de présenter des formes et matériaux visant à leur intégration dans l'environnement urbain

#### ► IV.6.8 – CHARTE GRAPHIQUE APPLICABLE A TOUTES LES ZONES

Les couleurs des matériaux doivent être choisies parmi la palette de couleurs ci-dessous. Les couleurs vives sont interdites. Les boiseries, menuiseries, volets pourront être de teinte sombre à l'image des constructions régionales.

##### LES BEIGES

Enduits  
Réf. Weber & Broutin

Peintures façades  
Réf. GAUTHIER "Silario"

Peinture châssis et portes / métallerie  
Réf. : GAUTHIER " Arc en ciel"

RAL

221 Grège soutenu



G 2900 (p 88)



Gris vert

G 0410 (p 197)



7033

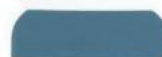


Bleu

G 5780 (p 215)



5014



Blue clair

G 5785(p 128)



5023



010 Beige ocré



G 2935 (p 90)



Bleu foncé

G 5845 (p 126)



5000



Gris beige

G 0111 (p 207)



7036



202 Cendre beige



G 0465 (p 113)



Rouge

G 1500 (p 74)



3011



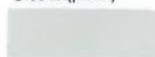
Bleu

G 5835 (p 126)



Gris

G 0040 (p 209)



7047



## LES GRIS

Enduits  
Réf. Weber & Broutin

091 Gris perle



272 Gris coloré froid

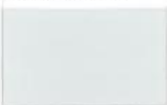


267 Gris bleu



Peintures façades  
Réf. GAUTHIER "Silario"

G 0015 (p 122)



G 0580 (p 123)



G 0555 (p 215)



G 5600 (p 140)



Peinture châssis et portes / métallerie  
Réf. : GAUTHIER " Arc en ciel"

Bleu

G 5840 (p 120)



Rouge

G 1500 (p 74)



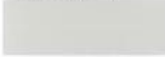
Jaune

G 3310 (p 11)



Gris beige

G 0100 (p 207)



Beige Rosé

G 0145 (p 206)



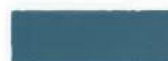
Gris beige

G 0105 (p 207)



RAL

5014



3011



3004



7004



7045



7047



## LES JAUNES

Enduits  
Réf. Weber & Broutin

279 Pierre grisée



231 Jaune ivoire



101 Jaune dune



098 Ocre flamboyant



Peintures façades  
Réf. GAUTHIER "Silario"

G 2955 (p 4)



G 3431 (p 231)



G 3161 (p 26)



G 3196 (p 31)



G 2651 (p 29)



Peinture châssis et portes / métallerie  
Réf. : GAUTHIER " Arc en ciel"

Gris beige

G 0111 (p 207)



Gris bleu

G 0555 (p 215)



G 0565 (p 215)



Bleu

G 5775 (p 128)



G 5785 (p 128)



RAL

7036



7040















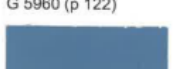

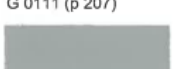

5014











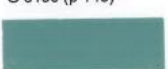


5023



**LES ROUGES**

Enduits Réf. Weber & Broutin	Peintures façades Réf. GAUTHIER "Silario"	Peinture châssis et portes / métallerie Réf. : GAUTHIER " Arc en ciel"	RAL
080 Ton brique 	G 2160 (p 74) 	<i>Rouge</i> G 1500 (p 74) 	3011 
		<i>Bleu</i> G 5960 (p 122) 	5023 
		<i>Gris</i> G 0560 (p 215) 	7001 ou 7040 
303 Terre rouge brun 	G 1791 (p 71) 	<i>Rouge</i> G 1560 (p 72) 	3005 
		<i>Bleu</i> G 5960 (p 122) 	5023 
		<i>Gris</i> G 0111 (p 207) 	7001 ou 7040 

**LES VERTS**

Enduits Réf. Weber & Broutin	Peintures façades Réf. GAUTHIER "Silario"	Peinture châssis et portes / métallerie Réf. : GAUTHIER " Arc en ciel"	RAL
276 Gris vert 	G 5175 (p 144) 	<i>Gris vert</i> G0390 (p 198) 	7033 
		G 5150 (p149) 	5021 
269 Vert cendre 	G 4635 (p 145) 	G 5190 (p 148) 	6000 
			6026 

**CHOIX DES TEINTES POUR BARDAGES et VETURES FACADES****1) Bois massif**

Mélèze ou Red cédar, bois destiné à vieillir naturellement (peuvent recevoir éventuellement des produits...

**2) Bois laqué usine**

Choix à faire suivant les teintes les plus claires données sur les différentes palettes de la charte. A savoir

*Sur le nuancier RAL :*

Gris 7004 / 7040 / 7045 / 7047

Beige 7044 / Gris beige 7036

Bleu 5014

Gris vert 7033

Rouge 3

*Sur le nuancier GAUTHIER :*

Jaune G 3310 / G3486

**3) Matériaux de synthèse**

A la différence des peintures, il est difficile de sélectionner un groupe de teintes valable pour chaque produit proposé. Les palettes de nuances fournies par les fabricants ne sont pas équivalentes entre elles. Elles dépendent de la matière avec laquelle les produits sont faits, de l'aspect de surface, du grain de la finition de surface. Certains sont laqués d'autres teintés masse...

Par contre, l'esprit dans lequel a été effectué les choix des teintes pour les enduits ou peintures de façades doit être maintenu.

C'est à dire que ce choix se fait en fonction du bâti de référence de la ville de Baume dans son écrin de verdure, avec les beige, gris bleu, ocre et les complémentaires...

Nous écartons ainsi, les teintes vives ou trop foncées, (qui concerneraient des grandes surfaces de façades) les blancs, les roses et les imitations bois sur chacun des nuanciers ou présentoir d'échantillons fourni par les différents fabricants.

**ETERNIT***Clins Cédral*

Non retenus: Noyer / Merisier / Poirier / Brun foncé / Noir / Vert foncé / Chocolat  
Orange brun

*Panneaux Naturalis*

Non retenu : Jade

*Panneaux Natura :*

Non retenus : Noir / Anthracite 251 / Vert 572 / 573 / Vert 581 / Vert 582 / Vert 583  
Brun 971 / 972 / 973 / Bleu 471 / 473 / Rouge 359 /

*Panneaux Textura*

Non retenus : Rouge 305 / 405 / Noir 001 / Gris 207 / Orange 701

**JAMES HARDIE***Clins Hardie Plank*

Non retenus : Brun rustique / Noir minuit / Vert feuillage / Marron noisette

*Hardie Panel*

Non retenus : idem Hardie Plank

**CANEXEL**

Coloris standard : tous retenus

Autres coloris établis suivant le nuancier SIKKENS : équivalents à prendre sur les tableaux de la charte.