

# COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR

*Document arrêté*

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4. Règlement

#### ***4.1 Pièce écrite***

Pièce n°4.1

Arrêté par délibération du  
Conseil Municipal : 05/11/2024

Approuvé par délibération du  
Conseil Municipal :

## **SOMMAIRE**

<b>MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>13</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U	14
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	22
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM	25
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US	28
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX	31
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>37</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	38
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>45</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	46
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>53</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	54
<b>TITRE VI : ANNEXES</b>	<b>58</b>

## MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en cinq parties :

- TITRE I -** Dispositions générales et lexique.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles (N).
- ANNEXES -** Nuancier, aléa retrait gonflement des argiles, éléments patrimoniaux remarquables.

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles : ils précisent l'application de certaines règles ;
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

## **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-53 du code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

## **ARTICLE 1 - Champ d'application géographique**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Sauveur.

## **ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

- 1.0** - Les présentes règles se substituent à celles du règlement national d'urbanisme énoncées aux articles R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".
- 1.1** - Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (vestiges archéologiques), R.111-20 à R.111-27 du Code de l'urbanisme (définitions et notion de conservation des vestiges archéologiques) demeurent applicables au territoire.
- 2** - Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLU, sont également applicables au territoire communautaire.

## **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

### 1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent :

- a) La zone **U** couvre les espaces urbanisés anciens et récents de la commune. Elle possède principalement une vocation d'habitat ;
- b) La zone **UE** est exclusivement dédiée aux équipements collectifs.
- c) La zone **UM** est réservée aux activités militaires.
- d) La zone **US** est exclusivement dédiée à une résidence sénior.
- e) La zone **UX** est dédiée aux activités économiques.

### 2 - Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- a) La zone **1AU** est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

### 3 - Les zones affectées aux activités agricoles, dites "zones A".

Les zones agricoles couvrent les secteurs possédant des terres favorables à l'activité agricole.

La zone **A** comporte un secteur **Ar** réservé à un refuge pour animaux.

La zone A comporte un secteur Ap au sein duquel sont interdites les constructions agricoles pour des raisons paysagères.

#### 4 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Les plans comportent également :

- Les emplacements réservés - aux voies et ouvrages publics,  
- aux installations d'intérêt général,  
- aux espaces verts,
- ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

- Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme  
Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver. En conséquence, tous les travaux susceptibles de détruire ces éléments architecturaux remarquables sont interdits. Par contre, toute modification ou déplacement des éléments architecturaux remarquables repérés au plan est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément. De plus et conformément au code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments architecturaux remarquables identifiés par le PLU sont soumis à autorisation du droit des sols.

La liste et les prescriptions relatives aux éléments patrimoniaux remarquables figurent en annexe du présent règlement.

- Les secteurs concernés par des végétaux de forte valeur écologique (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les végétaux repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une autorisation du droit des sols. Le caractère humide reste à démontrer par une étude spécifique.

Les éléments boisés repérés sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant (exploitation forestière ou bois de chauffage). Dans les autres cas, une autorisation du droit des sols est demandée pour le défrichage partiel, la coupe ou l'abattage et ne peuvent être autorisés que pour l'une des conditions suivantes :

- un motif d'intérêt général ;
- un état sanitaire le justifiant ;
- des constructions agricoles.

Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente.

- Les zones humides avérées (par des investigations de terrain) et des milieux humides (le caractère humide doit être confirmé)

Dans les zones humides avérées sont interdits :

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

Toutefois, dans la zone UX qui a fait l'objet d'une procédure de ZAC, des constructions et aménagements sont autorisés en déclinant la séquence Eviter Réduire Compenser et en apportant la preuve indéniable qu'aucune mesure d'évitement n'est possible. Pour ces zones, conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme,

tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les zones humides (représentées sur les plans de zonage) doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une procédure d'autorisation ou de déclaration conformément à la Loi sur l'Eau. Si ces zones humides sont détruites, des mesures de compensation doivent impérativement être mises en œuvre.

● Les secteurs inondables reportées à partir des données de l'Etat. Dans ces secteurs, les constructions et installations autorisées sont soumises à des restrictions et prescriptions.

● Les secteurs concernés par des ruissellements. Les constructions sont interdites sur les axes de ruissellement.

● Des plans annexes comportent la carte des risques « retrait gonflement des argiles ». Conformément à la loi ELAN, le vendeur d'un terrain non bâti constructible doit fournir une étude géotechnique préalable à l'acquéreur. Les constructeurs sont tenus soit de suivre les recommandations définies par cette étude prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter les techniques de construction définies par voie réglementaire.

#### ARTICLE 4 - Adaptations mineures – Immeubles existants

- En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'Urbanisme). »*

- En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*

- En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

#### ARTICLE 5 - Dispositions applicables à toutes les zones et autres rappels

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de **dispositifs** (citerne par exemple) **pour la récupération des eaux pluviales** est imposée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée.

- Les règles relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions (article 3) et celles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 4) ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : **équipements d'intérêt collectif et services publics** sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au cadre bâti.

- **Les règles de prospect** (article 3) ne s'appliquent pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, sauf pour les piscines.

- Les aires de **stationnements** devront être perméables. Si cela s'avérait impossible, des justifications seraient apportées au dossier de demande.

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

#### - Article L.111-16 du Code de l'urbanisme

*« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

*La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »*

#### - Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme

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

*1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*

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

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

*4° Les pompes à chaleur ;*

*5° Les brise-soleils. »*

### ARTICLE 6 - Destination des constructions

**Dans les articles du règlement**, les destinations et sous-destinations des constructions font référence aux articles R. 151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme

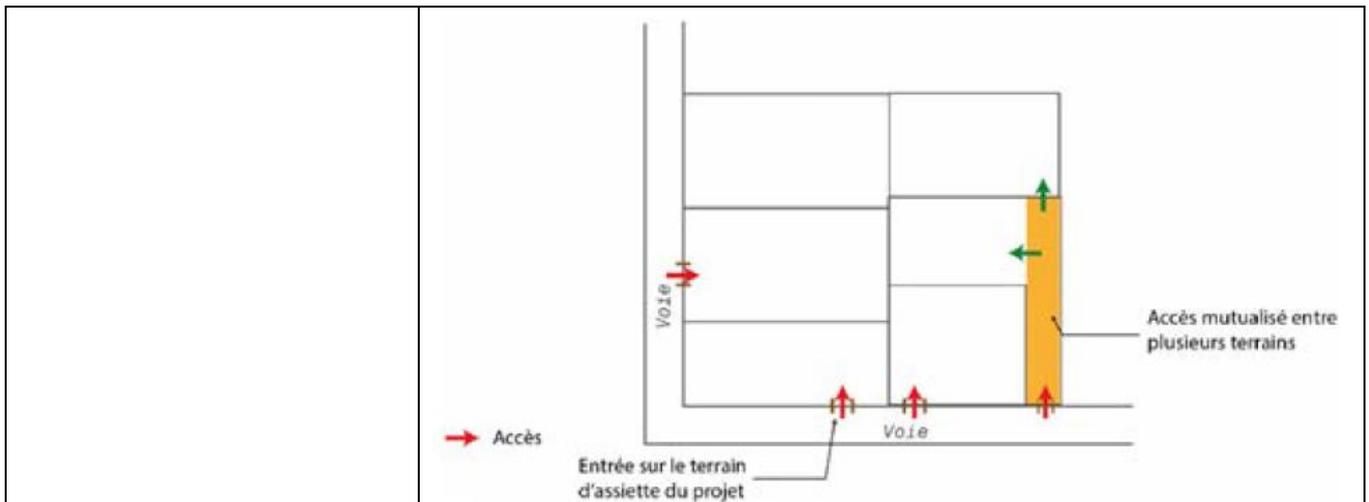
Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

### ARTICLE 7 - Définitions utilisées dans le présent règlement

**Accès :** l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Tous nouveaux accès devront comportés une pente maximale de 5% sur les 5 premiers mètres.

La conception de l'accès devra tenir compte des eaux de ruissellement qui devront être dirigés de sorte qu'elles n'entrent pas dans la ou les constructions.



**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.

**Bâtiment :** un bâtiment est une construction couverte et close.

**Coefficient d'emprise au sol :** le coefficient d'emprise au sol est obtenu en divisant l'emprise au sol de la construction par la surface de l'unité foncière de la construction.

**Coefficient de pleine terre :** le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface de l'unité foncière du projet.

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface.

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

**Construction existante :** une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. La construction est considérée comme existante à la date d'approbation du présent PLU.

**Clôtures légères :** Les clôtures légères sont celles qui sont constituées de poteaux et de remplissage de barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, grillages ou treillis soudés.

### **Destinations et sous destinations des constructions :**

La destination exploitation agricole et forestière comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination exploitation agricole recouvre les 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.

- La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination habitation comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination logement recouvre les 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.
- La sous-destination hébergement recouvre les 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 commerce et activité de service comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

- La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les 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.
- La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les 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.
- La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination autres hébergements touristiques recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination cinéma recouvre toute 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.

La destination équipements d'intérêt collectif et services publics comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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.
- La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les 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.
- La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les 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.
- La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination équipements sportifs recouvre les 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.
- La sous-destination lieux de culte recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les 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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination industrie recouvre les 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.

- La sous-destination entrepôt recouvre les 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.

- La sous-destination bureau recouvre les 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.

- La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- La sous-destination cuisine dédiée à la vente en ligne recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

**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. Les bassins et piscines sont également exclus, y compris les piscines couvertes dont la couverture fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 m. Les terrasses inférieures à 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

**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.

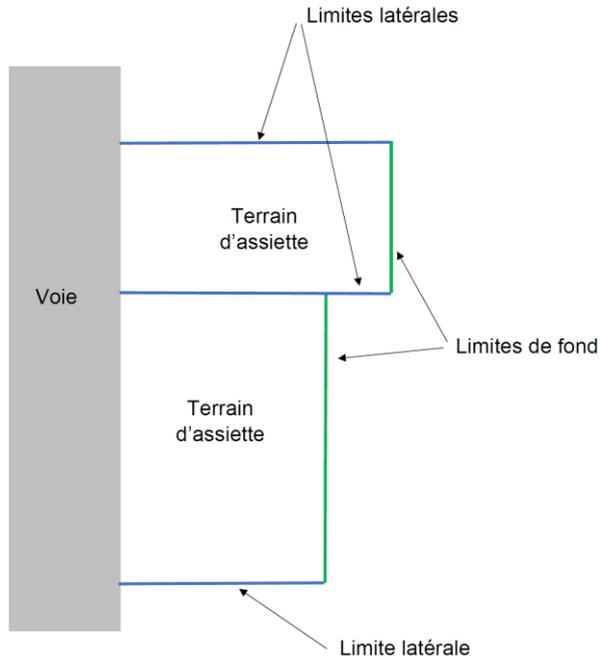
**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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

**Façade arrière** : face extérieure d'un bâtiment situé à l'opposé de la face avant.

**Hauteur** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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



**Limite par rapport aux voies et emprises publiques :** il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières et les voies et emprises publiques.

**La voie publique** s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

La définition renvoie aux voies appartenant au domaine public, à celles appartenant au domaine privé des collectivités locales (chemins ruraux) ainsi qu'aux voies appartenant à des propriétaires privés dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique. Elle correspond à celle de la jurisprudence qui considère qu'indépendamment de son statut public ou privé, une voie dessert plusieurs propriétés et comporte des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

**Alignement :** il correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et la ou les voies et emprises publiques.

**Local accessoire :** le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Opération d'aménagement d'ensemble :** impose un projet global pour une zone donnée. L'aménagement d'ensemble signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

**Stationnement automobile :** espace permettant à un véhicule léger de se garer. La place de stationnement doit faire au minimum 2.2 m x 5 m hors espaces de circulation et d'accès.

**Toiture terrasse :**

Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U**

### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone U concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U couvre la zone urbanisée ancienne et récente de Saint-Sauveur.

Cette zone est principalement destinée à l'habitat ; elle peut également accueillir des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

La zone U comporte un secteur Uj réservé aux abris de jardin et aux annexes des constructions principales.

### **PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **ARTICLE U 1 - Destinations et sous-destinations autorisées**

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article U2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

## ARTICLE U 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Il conviendra également de se référer à l'**article 5 des dispositions générales** du présent règlement.
- **Les usages et affectations suivantes des sols sont interdites :**
  - . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
  - . les terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation légères de loisirs.
- La destination commerce et activité de service n'est autorisée que si elle est compatible avec l'environnement d'une zone résidentielle et ne crée pas de nuisances pour les habitations proches.
- La sous-destination salles d'art et de spectacles n'est autorisée que si elle est compatible avec l'environnement d'une zone résidentielle et ne crée pas de nuisances pour les habitations proches.
- Dans le secteur Uj, ne sont autorisés que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum, ainsi que les annexes des constructions principales existantes dans la limite d'une emprise au sol cumulée de 20 m<sup>2</sup> maximum. Deux constructions au maximum sont autorisées par unité foncière.

- Pour les constructions dont la façade sur rue donne sur les rues Maréchal Lyautey, Edouard Herriot, Aristide Briand et l'avenue Georges Clemenceau, les rez-de-chaussée actuellement ou anciennement commerciaux ou de service qui n'ont pas été transformés en logement à la date d'approbation du PLU devront préserver les volumes et façades dédiés à l'activité commerciale ou de service en vue d'une éventuelle nouvelle implantation commerciale ou de service.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.
- Les aérogénérateurs sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale de 12m.

## **DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE U 3 - Volumétrie et implantations des constructions**

#### **Règles générales :**

- Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.
- Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées ci-après.
- Les isolations par l'extérieur des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-après sont autorisées sous réserve d'une épaisseur maximale de 0,3 m.
- L'implantation des constructions ne doit pas nuire de manière significative à l'ensoleillement des constructions voisines ou des terrains non agricoles ou naturels voisins.
- Les implantations des constructions ne doivent pas dévier ou barrer les écoulements naturels lors des épisodes de ruissellement.

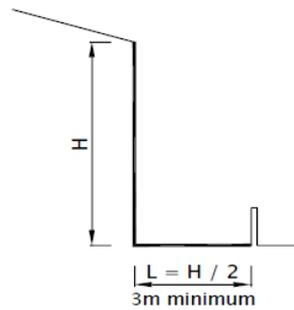
#### **Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques ou avec une marge de recul.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative uniquement si elles viennent s'accoler à une construction existante en limite de propriété sur le terrain voisin (création d'habitat groupé ou d'habitat intermédiaire).
- Dans les autres cas, une marge d'isolement doit être respectée. Dans ce cas, la distance L, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$L \geq (H/2) \text{ min. } 3 \text{ m.}$$



- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes (c'est-à-dire moins de 30 % de l'emprise au sol de l'existant) dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- Les piscines (margelles comprises) seront systématiquement implantés à 3 m minimum des limites séparatives.

#### **Hauteur des constructions :**

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- La hauteur absolue des annexes ne pourra excéder 3 m à l'égout.
- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes (c'est-à-dire moins de 30 % de l'emprise au sol de l'existant) dont la hauteur ne respecte pas la règle précédente, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (antenne, cheminée, local ascenseur, système de ventilation ou de climatisation...).

### **ARTICLE U 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Généralités :**

- Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions d'architecture non locale sont interdites (chalet, mas provençal, colonnades...). Peuvent s'exonérer de cette règle les aménagements, annexes et extensions modérées des constructions existantes dérogeant déjà à cette règle pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.
- Les constructions devront présenter des volumes simples.
- Toute surface destinée à être enduite devra être enduite et ne pourra demeurer nue.
- Les annexes et extensions devront reprendre les codes architecturaux de la construction principale.
- Le bardage bois d'aspect naturel est autorisé.

#### **Façades :**

- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les couleurs vives ou sombres sont interdites.
- Les huisseries devront être réalisées dans des tons neutres.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

### **Toitures :**

- L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques. Les bacs aciers sont admis.
- Les toitures d'aspect brillant ou reverberant sont interdites.
- La couleur des tuiles doit être rouge terre cuite ou brun.  
La couleur noire, les couleurs froides bleu vert sont interdites. Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris.

### **Règles imposées pour la restauration de constructions existantes :**

- Les constructions ayant une façade principale en grès des Vosges apparents devront préserver ces façades en pierre apparente. Il peut être dérogé à cette règle si la structure du bâtiment et de ses façades est compromise et ne peut être réhabilitée en pierre des Vosges.
- Les parties voûtées des ouvertures, (fenêtres, portes, granges notamment) devront être conservées. Leur déplacement est autorisé sous réserve de réutiliser les encadrements existants si leur état le permet et de ne pas altérer l'harmonie générale de la façade. Si l'état des encadrements ne permet pas leur réutilisation, les nouveaux encadrements doivent avoir un aspect similaire aux anciens.
- Les anciennes portes charretières ne devront pas être comblées, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie.
- Tous les éléments d'architecture (encadrements de portes et fenêtres, linteaux, niches, bandeaux, encadrements de baies, tableaux...) devront rester apparents.

### **Équipements techniques :**

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...).
- Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est également interdite.
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...),
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

## ARTICLE U 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Généralités :

- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) et/ou minéral. Des essences locales et variées seront utilisées pour les plantations.
- Les citernes extérieures de plus de 500 litres doivent être enterrées ou dissimulées par des haies vives ou des murs ou murets de nature identique à la construction principale, ou bien participer à sa composition architecturale.
- Les haies vives d'arbustes d'essences locales sont autorisées et doivent être constituées d'espèces diversifiées permettant de varier la perception paysagère au fil des saisons. Les haies uniformes constituées d'espèces à feuillage persistant tels que les thuyas et lauriers notamment sont interdites.
- L'aménagement des unités foncières devra limiter l'imperméabilisation autant que possible, en recourant à des matériaux perméables ou semi-perméables (terrain enherbé, pleine terre, gravier sur sol naturel, dallage non jointif...).

### Clôtures :

- Les clôtures et haies doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Toute clôture destinée à être couverte ne pourra rester apparente (mur en parpaings, béton nu...).
- La hauteur des clôtures sera de 1,70 m au maximum. Si la clôture est opaque, sa hauteur est limitée à 1,50 m.
- Les clôtures dans les virages ou carrefours devront être ajourées.
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites.
- Toute haie monospécifique est interdite en clôture.
- Les clôtures devront reprendre les codes architecturaux de la construction principale à laquelle elles sont rattachées. Il est vivement recommandé un muret d'une hauteur de 0,80 m surmonté d'un grillage.

## ARTICLE U 6 - Stationnement

### Pour toutes les constructions :

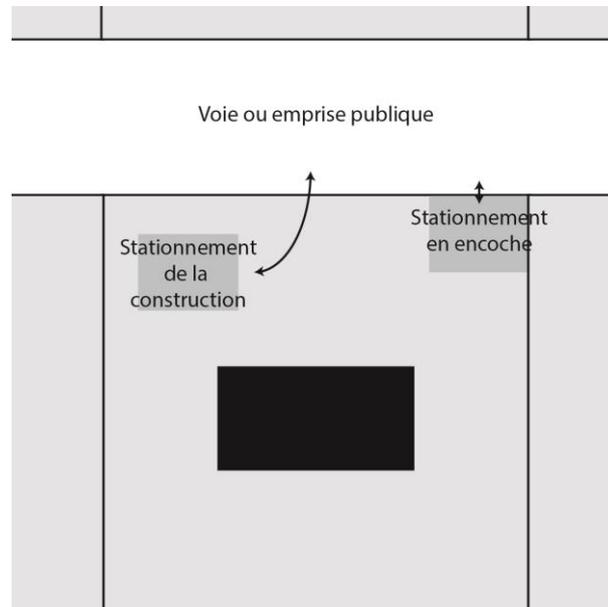
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et natures d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

### Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée).
- Toutefois dans le cadre d'une réhabilitation, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser.
- Un stationnement pour les vélos (1 m<sup>2</sup> par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements.

### Constructions mixtes :

- Les stationnements dédiés aux activités économiques incluses dans les constructions accueillant également du logement devront être matérialisés et mutualisables. Il est possible de déroger à cette règle selon les dimensions et la configuration de la parcelle après accord du service gestionnaire de la voirie. Le stationnement en encoche est à privilégier sur ce type de projet.



## TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE U 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès :

- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent posséder une largeur minimale de 3 m pour les logements individuels et 5 m pour les logements collectifs.
- Les accès doivent être conçus de manière à éviter toute modification des eaux de ruissellement (tant en volume qu'en vitesse) par exemple par la création d'un seuil entre le domaine public et le domaine privé.
- Si une parcelle peut être desservie par plusieurs accès, l'accès principal sera positionné sur la voie la moins circulée.

#### Voies :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules d'opérer un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

### ARTICLE U 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel avec l'accord du gestionnaire du réseau. Le débit de rejet sera limité à 20l/s/ha aménagé jusqu'à une pluie de période de retour 10 ans.
- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

### **VOCATION DE LA ZONE**

Conformément au code de l'urbanisme, la zone urbaine dite " zone UE " concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UE concerne exclusivement les parcelles dédiées à des équipements collectifs.

### **PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **ARTICLE UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées**

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UE2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

**ARTICLE UE 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Il conviendra également de se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.

**DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**ARTICLE UE 3 - Volumétrie et implantations des constructions**

- Cet article n'est pas règlementé.

**ARTICLE UE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Cet article n'est pas règlementé.

**ARTICLE UE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Cet article n'est pas règlementé.

**ARTICLE UE 6 - Stationnement**

- Cet article n'est pas règlementé.

**TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE UE 7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Cet article n'est pas règlementé.

**ARTICLE UE 8 - Desserte par les réseaux**

- Cet article n'est pas règlementé.

### **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone UM constitue une zone destinée aux activités militaires.

#### **PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **ARTICLE UM 1 - Destinations et sous-destinations autorisées**

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UE2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

#### ARTICLE UM 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées à la base militaire de Saint-Sauveur.

#### DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Cet article n'est pas règlementé.

#### ARTICLE UM 3 - Volumétrie et implantations des constructions

- Cet article n'est pas règlementé.

#### ARTICLE UM 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Cet article n'est pas règlementé.

**ARTICLE UM 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Cet article n'est pas règlementé.

**ARTICLE UM 6 - Stationnement**

- Cet article n'est pas règlementé.

**TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE UM 7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Cet article n'est pas règlementé.

**ARTICLE UM 8 - Desserte par les réseaux**

- Cet article n'est pas règlementé.

.

**CHAPITRE 5 :  
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US**

**VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine exclusivement destinée à l'accueil d'une résidence sénior

**PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE  
D'ACTIVITES**

**ARTICLE US 1 - Destinations et sous-destinations autorisées**

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article US2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

#### ARTICLE US 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 sont interdites.
- Les logements et les hébergements ne sont autorisés que si ils sont liés à une résidence sénior.
- Il conviendra également de se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.

#### DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### ARTICLE US 3 - Volumétrie et implantations des constructions

- Cet article n'est pas règlementé.

**ARTICLE US 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Cet article n'est pas règlementé.

**ARTICLE US 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Cet article n'est pas règlementé.

**ARTICLE US 6 - Stationnement**

- Cet article n'est pas règlementé.

**TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE US 7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Cet article n'est pas règlementé.

**ARTICLE US 8 - Desserte par les réseaux**

- Cet article n'est pas règlementé.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX**

### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone UX concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UX accueille les activités économiques de Saint-Sauveur. Le secteur UXc concerne un espace occupé par une carrière et un espace de vente de matériaux.

Une partie de la zone UX déjà construite est concernée par un secteur inondable.

### **PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **ARTICLE UX 1 - Destinations et sous-destinations autorisées**

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UX2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

## ARTICLE UX 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Il conviendra également de se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.
- **Les usages et affectations suivantes des sols sont interdites :**
  - . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
  - . les terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation légères de loisirs.
- Les logements ne sont autorisés que s'il s'agit de logements de gardiennage. Dans ce cas, il doit être prouvé que la présence permanente d'un gardien est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Le logement de gardiennage doit être intégré à la construction à vocation d'activités et construit simultanément à la construction à vocation d'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.
- Dans le secteur UXc sont de plus autorisées toutes les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation d'une carrière.

### - Dans les zones inondables

#### Pour la préservation de l'écoulement et de l'expansion des crues :

- les murs perpendiculaires au courant sont à éviter,
- interdiction de tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés pour ne pas aggraver les risques en amont et en aval du projet. Les remblais sont limités à la réduction de la vulnérabilité (remblais pour mise hors eau) des constructions et installations autorisées ainsi qu'à la réalisation de leurs accès. Les remblais sont également permis pour l'aménagement des abords des constructions et installations autorisées pour des surfaces ne dépassant pas 40 % des surfaces desdites constructions ou installations,
- les remblais inutilisés issus des chantiers seront évacués en dehors des zones inondables,
- les clôtures seront sans mur bahut et transparentes (perméables à 80%) afin de ne pas gêner l'écoulement des crues. En cas de pente du terrain, un mur bahut de 20 cm de hauteur maximum pourra être toléré afin de compenser la déclivité,
- les plantations en haie à feuillage persistant, de nature à constituer des entraves à l'écoulement des eaux sont interdites.

#### Pour la sécurité des personnes et des biens :

- les projets autorisés seront réalisés dans une recherche permanente de réduction de la vulnérabilité,
- le premier plancher des bâtiments autorisés sera situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et la réalisation des sous-sols enterrés est interdite à l'exception des espaces techniques limités (bacs-tampons, unités de pompage...) en raison notamment des risques de leur remplissage par les eaux d'inondation et/ou de remontées de nappes,
- en cas de construction sur vides sanitaires, ceux-ci auront une hauteur minimum de 80 cm, seront visitables, submersibles et vidangeables après une crue. Des dispositifs permettant de bloquer les flottants seront mis en place sur les accès. Les réseaux installés dans ces espaces seront étanches et solidement fixés,
- toutes les constructions et installations seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements, érosions localisés et pressions hydrostatiques,
- les fondations, murs ou éléments de structures devront comporter une arase étanche entre le niveau des inondations et le premier plancher,
- des matériaux imputrescibles seront utilisés pour les constructions et les travaux situés en dessous de la cote des plus hautes eaux connue,
- tous les équipements sensibles seront hors eau et notamment les installations électriques et de gaz. Les parties de réseaux qui ne seraient pas hors eau doivent être placées dans des dispositifs étanches.
- les citernes, cuves et fosses situées dans le sol devront être suffisamment enterrées et lestées ou surélevées pour résister aux risques de remontées de nappes. Les orifices de remplissage et les événements devront être situés au moins 1 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

#### Pour sécuriser les réseaux :

- les réseaux électriques et téléphoniques devront être positionnés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue et facilement accessibles. En dessous de cette cote, ils seront insensibles à l'eau et les connexions maintenues au sec,
- les canalisations d'évacuation des eaux usées devront être équipées de clapets antiretour automatiques afin d'éviter le refoulement des eaux d'égout,
- les coffrets de commande électriques devront être positionnés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue. Sous ce niveau, les réservations destinées au passage de la câblerie, et les dispositifs de branchement devront permettre de maintenir les câbles et les équipements au sec,

#### Points divers pour assurer la sécurité :

- les produits dangereux, polluants ou flottants seront stockés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue ou dans des bacs parfaitement étanches,
- des dispositions seront prises pour empêcher la flottaison d'objets déposés sur le terrain et limiter de ce fait la formation d'embâcles,
- les piscines et fosses enterrées, situées en secteurs inondables seront munies à chacun des coins de fanions, ou de flotteurs visibles lors des crues et ce, afin d'avertir les intervenants (lors des inondations, une fosse non signalée peut créer un danger pour les secours).

## DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UX 3 - Volumétrie et implantations des constructions

**Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques ou avec une marge de recul.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

**Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres.
- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes (c'est-à-dire moins de 30 % de l'emprise au sol de l'existant) dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

**Hauteur des constructions :**

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (antenne, cheminée, local ascenseur, système de ventilation ou de climatisation...).

**ARTICLE UX 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Généralités :**

- Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions d'architecture non locale sont interdites (chalet, mas provençal, colonnades...). Peuvent s'exonérer de cette règle les aménagements, annexes et extensions modérées des constructions existantes dérogeant déjà à cette règle pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.
- Les constructions devront présenter des volumes simples.
- Toute surface destinée à être enduite devra être enduite et ne pourra demeurer nue.
- Les annexes et extensions devront reprendre les codes architecturaux de la construction principale.
- Le bardage bois d'aspect naturel est autorisé.

**Façades :**

- 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 professionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les couleurs vives ou sombres sont interdites, excepté en proportion mesurée.

**Toitures :**

- Les toitures seront à deux pans en utilisant les matériaux de couverture traditionnelle, tuile plate ou mécanique ou bac acier, ou en toiture terrasse.
- Pour tous les bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il est exigé de les équiper de systèmes de panneaux solaires sur au moins 30 % de la surface de toiture. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UXc.

## **ARTICLE UX 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Généralités :**

- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) et/ou minéral. Des essences locales et variées seront utilisées pour les plantations.
- Les haies vives d'arbustes d'essences locales sont autorisées et doivent être constituées d'espèces diversifiées permettant de varier la perception paysagère au fil des saisons. Les haies uniformes constituées d'espèces à feuillage persistant tels que les thuyas et lauriers notamment sont interdites.
- L'aménagement des unités foncières devra limiter l'imperméabilisation autant que possible, en recourant à des matériaux perméables ou semi-perméables (terrain enherbé, pleine terre, gravier sur sol naturel, dallage non jointif...).

### **Clôtures :**

- Les clôtures et haies doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Toute clôture destinée à être couverte ne pourra rester apparente (mur en parpaings, béton nu...).
- La hauteur des clôtures sera de 170 cm au maximum. Les clôtures dans les virages ou carrefours devront être ajourées.
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites.
- Toute haie monospécifique est interdite en clôture.
- Les clôtures devront reprendre les codes architecturaux de la construction principale à laquelle elles sont rattachées.
- Les clôtures ne doivent pas dévier ou barrer les écoulements naturels lors des épisodes de ruissellement ou d'inondation.

## **ARTICLE UX 6 - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et natures d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.
- Pour les constructions à usage d'activité économique ou commerciale, les espaces de stationnements doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs.
- Pour les surfaces d'activités ou les équipements, il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface d'accueil ou de vente, couverte ou non.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé au moins une place de stationnement par chambre et par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces deux seuils doivent être cumulés dans le cadre d'un hôtel-restaurant.

## TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UX 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès :

- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent être conçus de manière à éviter toute modification des eaux de ruissellement (tant en volume qu'en vitesse) par exemple par la création d'un seuil entre le domaine public et le domaine privé.

#### Voies :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules d'opérer un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

### ARTICLE UX 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel avec l'accord du gestionnaire du réseau.
- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES À URBANISER**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone 1AU dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Leur urbanisation immédiate est donc possible.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans la zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

### **PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **ARTICLE 1AU 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.**

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article 1AU2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

#### ARTICLE 1AU 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Il conviendra également de se référer à l'**article 5 des dispositions générales** du présent règlement.
- Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits :
  - . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1AU1 ne sont autorisées que si elles respectent les principes suivants :
  - être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité,
  - s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...),
  - être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.

- De plus, les sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

- La destination commerce et activité de service n'est autorisée que si elle est compatible avec l'environnement d'une zone résidentielle et ne crée pas de nuisances pour les habitations proches.

- La sous-destination salles d'art et de spectacles n'est autorisée que si elle est compatible avec l'environnement d'une zone résidentielle et ne crée pas de nuisances pour les habitations proches.

## DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 1AU 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

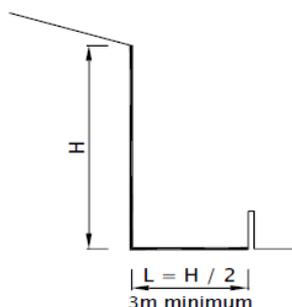
#### Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions doivent être édifiées :
  - . À l'alignement des voies publiques existantes
  - . En retrait de l'alignement à une distance minimale de 3 m minimum

#### Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance L, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$L \geq (H/2) \text{ min. } 3 \text{ m.}$$



#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.... Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur est ramenée à 6,50 mètres.

### ARTICLE 1AU 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :

- Les pastiches d'architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits.

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...

## **Couleurs :**

- Les couleurs se rapprocheront du nuancier fourni en annexe du présent règlement.
- Le bardage bois d'aspect naturel est autorisé.

## **Façades :**

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les bardages de tôle sont interdits.

## **Toitures :**

- La toiture sera à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35 à 45°.
- Les constructions avec toiture-terrasse (avec ou sans végétalisation) sont acceptées.
- La toiture des annexes non visibles du domaine public d'une superficie < à 15 m<sup>2</sup> n'est pas réglementée.
- La toiture des vérandas n'est pas réglementée.

## **Aspect de couverture de toiture :**

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle. Les toitures de style bac acier sont également autorisées pour les bâtiments à destination de commerce et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Cette règle ne s'applique pas aux puits de lumière, vérandas, toiture terrasse, dispositifs à énergies renouvelables et autres équipements
- La couleur des tuiles doit être rouge terre cuite ou brun. La couleur noire, les couleurs froides bleu vert sont interdites. Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris.

## **Clôtures :**

- Les clôtures et haies doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Toute clôture destinée à être couverte ne pourra rester apparente (mur en parpaings, béton nu...).
- La hauteur des clôtures sera de 1,70 m au maximum. Si la clôture est opaque, sa hauteur est limitée à 1,50 m.
- Les clôtures dans les virages ou carrefours devront être ajourées.
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites.
- Toute haie monospécifique est interdite en clôture.
- Les clôtures devront reprendre les codes architecturaux de la construction principale à laquelle elles sont rattachées. Il est vivement recommandé un muret d'une hauteur de 0,80 m surmonté d'un grillage.

## **Équipements techniques :**

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils

s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...).

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...), soit de les faire prolonger par une verrière existante.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

#### ARTICLE 1AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**L'aménagement des espaces libres** des lotissements et de chaque lot est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité.

Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager des espaces libres, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Les espaces de pleine terre** : L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces gravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet. Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de pleine terre minimale exigée par la règle.

Les espaces en pleine terre peuvent comporter le passage éventuel de réseaux secs et humides. En revanche les aires de stationnement et leurs accès sont exclus de surfaces de pleine terre.

- Le coefficient de pleine terre de chaque lot est au minimum de 25%.

Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les espaces végétalisés seront composés d'essences locales et variées.

- Les haies vives d'arbustes d'essences locales sont autorisées si elles ne sont pas uniquement constituées d'espèces à feuillage persistant (thuyas et lauriers notamment). Elles seront donc constituées d'espèces diversifiées permettant de varier la perception paysagère au fil des saisons.

- Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%). La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

#### ARTICLE 1AU 6 - Stationnement

Pour toutes les constructions :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions usages des sols et natures d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée) avec un minimum de 2 places par logement.

- Un stationnement pour les vélos (1 m<sup>2</sup> par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements.

## TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 1AU 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès :

- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent posséder une largeur minimale de 3 m pour les logements individuels et 5 m pour les logements collectifs.

- Les accès doivent être conçus de manière à éviter toute modification des eaux de ruissellement (tant en volume qu'en vitesse) par exemple par la création d'un seuil entre le domaine public et le domaine privé.

- Si une parcelle peut être desservie par plusieurs accès, l'accès principal sera positionné sur la voie la moins circulée.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

- Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules d'opérer un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

### ARTICLE 1AU 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

- À l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel avec l'accord du gestionnaire du réseau.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

### **VOCATION DE LA ZONE**

Les zones agricoles dites zones A concernent les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par des secteurs inondables et par des axes de ruissellement. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.

La zone A comporte un secteur Ar qui correspond à un refuge pour animaux.

La zone A comporte un secteur Ap à vocation paysagère dans lequel sont interdites toutes les constructions agricoles ainsi que les centrales solaires au sol.

La zone Ap est concernée par des risques d'inondation.

**PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

**ARTICLE A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées**

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article A2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			Ap
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

**ARTICLE A 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Il conviendra également de se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.

**- Les usages et affectations suivantes des sols sont interdites :**

- . le comblement des dolines, mares, zones humides et des axes de ruissellement,
- . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

- La sous-destination exploitation agricole est interdite dans le **secteur Ap** mais autorisée dans la zone A restante.

**- Dans les zones inondables**

Pour la préservation de l'écoulement et de l'expansion des crues :

- les murs perpendiculaires au courant sont à éviter,
- interdiction de tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés pour ne pas aggraver les risques en amont et en aval du projet. Les remblais sont limités à la réduction de la vulnérabilité (remblais pour mise hors eau) des constructions et installations autorisées ainsi qu'à la réalisation de leurs accès. Les remblais sont également permis pour l'aménagement des abords des constructions et installations autorisées pour des surfaces ne dépassant pas 40 % des surfaces desdites constructions ou installations,
- les remblais inutilisés issus des chantiers seront évacués en dehors des zones inondables,
- les clôtures seront sans mur bahut et transparentes (perméables à 80%) afin de ne pas gêner l'écoulement des crues. En cas de pente du terrain, un mur bahut de 20 cm de hauteur maximum pourra être toléré afin de compenser la déclivité,
- les plantations en haie à feuillage persistant, de nature à constituer des entraves à l'écoulement des eaux sont interdites.

Pour la sécurité des personnes et des biens :

- les projets autorisés seront réalisés dans une recherche permanente de réduction de la vulnérabilité,
- le premier plancher des bâtiments autorisés sera situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et la réalisation des sous-sols enterrés est interdite à l'exception des espaces techniques limités (bacs-tampons, unités de pompage...) en raison notamment des risques de leur remplissage par les eaux d'inondation et/ou de remontées de nappes,
- en cas de construction sur vides sanitaires, ceux-ci auront une hauteur minimum de 80 cm, seront visitables, submersibles et vidangeables après une crue. Des dispositifs permettant de bloquer les flottants seront mis en place sur les accès. Les réseaux installés dans ces espaces seront étanches et solidement fixés,
- toutes les constructions et installations seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements, érosions localisés et pressions hydrostatiques,
- les fondations, murs ou éléments de structures devront comporter une arase étanche entre le niveau des inondations et le premier plancher,
- des matériaux imputrescibles seront utilisés pour les constructions et les travaux situés en dessous de la cote des plus hautes eaux connue,
- tous les équipements sensibles seront hors eau et notamment les installations électriques et de gaz. Les parties de réseaux qui ne seraient pas hors eau doivent être placées dans des dispositifs étanches.
- les citernes, cuves et fosses situées dans le sol devront être suffisamment enterrées et lestées ou surélevées pour résister aux risques de remontées de nappes. Les orifices de remplissage et les événements devront être situés au moins 1 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

Pour sécuriser les réseaux :

- les réseaux électriques et téléphoniques devront être positionnés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue et facilement accessibles. En dessous de cette cote, ils seront insensibles à l'eau et les connexions maintenues au sec,
- les canalisations d'évacuation des eaux usées devront être équipées de clapets antiretour automatiques afin d'éviter le refoulement des eaux d'égout,
- les coffrets de commande électriques devront être positionnés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue. Sous ce niveau, les réservations destinées au passage de la câblerie, et les dispositifs de branchement devront permettre de maintenir les câbles et les équipements au sec,

Points divers pour assurer la sécurité :

- les produits dangereux, polluants ou flottants seront stockés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue ou dans des bacs parfaitement étanches,
- des dispositions seront prises pour empêcher la flottaison d'objets déposés sur le terrain et limiter de ce fait la formation d'embâcles,
- les piscines et fosses enterrées, situées en secteurs inondables seront munies à chacun des coins de fanions, ou de flotteurs visibles lors des crues et ce, afin d'avertir les intervenants (lors des inondations, une fosse non signalée peut créer un danger pour les secours).

**En zone A :**

- Sont autorisés **les logements et leurs annexes**. La nécessité du logement de fonction devra être justifiée par le pétitionnaire et liée à une activité d'élevage réelle et suffisante nécessitant une surveillance permanente et rapprochée.

Afin de limiter le mitage de l'espace agricole et assurer la surveillance des animaux présents sur le site, le logement de fonction sera édifié à moins de 100 m du site principal d'élevage, sous réserve d'une visibilité suffisante sur ce bâtiment et dans la mesure du possible sur la même unité foncière. Un seul logement de fonction sera accepté.

- **Les annexes des logements** sont autorisées :

. si l'annexe est située sur la même unité foncière,

. si l'annexe est localisée à moins de 25 m de la construction principale,

. si l'emprise des annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup> cumulés. Dans ce calcul de l'emprise n'interviennent pas les piscines, les margelles et les locaux techniques qui ne sont pas limités en emprise.

- Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : **locaux techniques et industriels des administrations publiques** et assimilés ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et s'il ne s'agit pas de centrales solaires au sol.

#### En secteur Ar :

- Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : **locaux techniques et industriels des administrations publiques** et assimilés ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Sont autorisés le logement du gardien, toutes les constructions et installations de même que les activités de services avec accueil d'une clientèle si les constructions sont liées et nécessaires à l'exploitation d'un refuge pour animaux.

#### En secteur Ap :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : **locaux techniques et industriels des administrations publiques** et assimilés ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE A 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m par rapport aux berges des plans d'eau.

#### Emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur Ar :

L'emprise au sol cumulée des constructions autorisées dans le secteur Ar est limitée à 2500 m<sup>2</sup>.

#### Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions liées à l'activité agricoles, hors logement, doivent être implantées à une distance  $\geq$  à 10 m.

- Les constructions à destination de logement doivent être implantées à une distance  $\geq$  à 5 m.

- Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

**Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Les constructions autorisées peuvent être implantées :
  - . soit en limite
  - . soit en retrait  $\geq$  à 5 m pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole (hors logement)
  - . soit en retrait. Dans ce cas, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.  
 $D \geq H/2$  avec 3 mètres min.
- Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

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

- La distance entre deux constructions sur un même terrain, doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaisantes.

**Hauteur des constructions :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - . 25 m pour les silos,
  - . 14 m pour les constructions agricoles autres que les silos,
  - . 9 m pour les constructions à usage d'habitation et les annexes,
  - . 10 m pour les constructions autorisées dans le secteur Ar.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

**ARTICLE A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.****- Pour les constructions à destination de logement :**

- la toiture sera à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35 à 45 °.  
Cette règle ne s'applique pas pour :
  - les annexes et les extensions côté jardin non visibles du domaine public ;
  - les constructions de faible volume d'une emprise  $< 35 \text{ m}^2$  telles que :
    - les toitures terrasses,
    - les toitures 1 pan,
    - les toitures translucides des vérandas
    - les toitures végétalisées
    - les éléments de liaison entre deux toitures.

**Pour les constructions à usage agricole:**

- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable. Il est conseillé de s'inspirer des coloris qui sont fournis en annexe du présent règlement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.
- Le bardage bois est conseillé pour les constructions agricoles. Il peut aussi être réalisé au moyen de tôles nervurées ou de tout autre matériau.

## ARTICLE A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

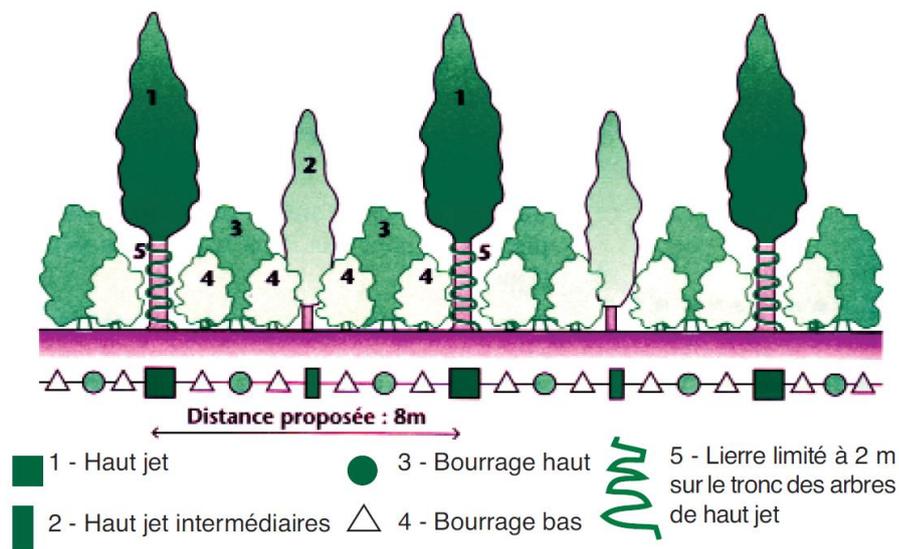
- Les constructions agricoles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager avec des essences végétales locales destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

- La hauteur et le volume des plantations doivent être adaptés au volume de la construction agricole.

### Règles générales pour les plantations :

- Conserver au maximum la végétation existante.
- Pour toutes nouvelles plantations, utiliser des essences de plantes indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des constructions....
- Le végétal doit servir d'écrin à la construction et ne dissimuler que les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...).

Exemple de la structure d'une plantation d'accompagnement d'un bâtiment agricole :



## ARTICLE A 6 - Stationnement

### Pour toutes les constructions :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et natures d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

## TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAU

## ARTICLE A 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

### Accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

**Voies :**

- Les voies doivent posséder des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE A 8 - Desserte par les réseaux**

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes. En l'absence de réseaux, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées domestiques doit être raccordée à une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

**TITRE V :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

### **VOCATION DE LA ZONE**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Sont classées en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

**ARTICLE N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées**

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article N2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

**ARTICLE N 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Il conviendra également de se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.

- **Les usages et affectations suivantes des sols sont interdites :**
- . le comblement des dolines, mares, zones humides et des axes de ruissellement,
  - . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

**En N :**

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,  
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**ARTICLE N 3 - Volumétrie et implantations des constructions**

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

**Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée.

**Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Les constructions autorisées peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

**Hauteur des constructions :**

- La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone N est limitée à 10 m. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

**ARTICLE N 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Sans objet.

**ARTICLE N 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Sans objet

**ARTICLE N 6 - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et natures d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

**TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE N 7 - Desserte par les voies publiques ou privées****Accès :**

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des constructions.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

**Voies :**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE N 8 - Desserte par les réseaux**

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

**TITRE VI :**  
**ANNEXES**

## Nuancier de couleur

## LES COULEURS

## Principes

Le traitement des enduits et des couleurs de la façade doit répondre à plusieurs objectifs :

- maintenir la spécificité de l'identité traditionnelle côte d'orientne, qui est une richesse historique et un atout touristique. Il faut observer les exemples anciens environnants,
- éviter ainsi la banalisation liée à l'industrialisation des fabrications (notamment la teinte blanche),
- permettre à chacun d'exprimer son goût, sans céder pour autant à des phénomènes de mode également banalisants.

Les teintes seront tirées, lorsqu'elle existe, de la palette spécifique élaborée au niveau local (commune, communauté de communes, pays...).

Dans les autres cas, elles s'appuieront sur les **palettes de la présente fiche** qui présentent des gammes à « double déclic ». Les références sont celles du **RDS** (RAL Design System, reproductible par les machines des principaux fournisseurs de peinture) :

- des **teintes de base, utilisables dans tous les cas de figure** et qui constituent la dominante locale,
- des **teintes plus rares signalées par \*** liées soit à un terroir, soit à une époque, et dont l'usage nécessite le recours à une étude au cas par cas. Elles ne doivent pas devenir la règle d'un secteur (lotissement, centre de village...).

## Les nuanciers

En matière d'enduits comme de peintures, chaque fabricant a sa propre gamme. Les appellations (ton pierre par exemple) varient beaucoup de l'un à l'autre.

Il existe également des nuanciers indépendants d'usage international, en particulier

- PANTONE (réservé à l'imprimerie),
- RAL CLASSIC (teintes destinées à l'industrie),
- RDS (RAL Design System, classification normalisée indépendante des fabricants),
- NCS (Natural Color System, classification normalisée indépendante des fabricants).

## Les couleurs des murs

La couleur est obtenue

- soit par le choix du **matériau** lui-même : pierre ocre de nombreuses carrières, blanche d'Asnières (sculptures), grise d'Is-sur-Tille, rose de Premeaux (cheminées) ou de Sampans, briques du Val de Saône, tuiles rouge ou gris-jaune, laves... ;
- soit par la coloration **des joints ou des enduits** par des matières locales (sable rouge de La Roche-en-Brenil, jaune de Buffon, brique pilée) ;
- soit par un **badigeon** de lait de chaux coloré par des terres naturelles, notamment l'ocre jaune et l'ocre rouge, et appliqué sur une maçonnerie enduite à la chaux ;
- soit par des **peintures** sur les éléments en bois, notamment les colombages, les lucarnes et évidemment les menuiseries.

*Tons d'enduits (ex. de tons des sables locaux et des ocres ajoutées)*



*Tons d'enduits (réf. RDS)*



*Tons de badigeons et peintures minérales (réf. RDS)*

\* = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche



## Liste et prescriptions relatives aux éléments patrimoniaux remarquables

Numéro de l'élément figurant sur le plan	Photographie de l'élément	Prescription
1		<p>Préservation de l'arbre isolé à moins que son état sanitaire nécessite de l'abattre.</p>
2		<p>Préservation du linteau qui ne doit pas être masqué par un revêtement de façade.</p>
3		<p>Préservation du linteau qui ne doit pas être masqué par un revêtement de façade.</p>

4



Préservation de la croix.  
Elle peut éventuellement  
être déplacée pour des  
raisons de sécurité.

5



Préservation du linteau  
qui ne doit pas être  
masqué par un  
revêtement de façade.

6



Préservation de la niche  
qui ne doit pas être  
comblée.

7



Préservation du fronton  
de porte.

<p>8</p>		<p>Préservation du fronton de porte.</p>
<p>9</p>		<p>Préservation du linteau qui ne doit pas être masqué par un revêtement de façade.</p>
<p>10</p>		<p>Préservation de la niche qui ne doit pas être comblée.</p>

11		Préservation du puits qui ne doit pas être comblé.
12		Préservation du linteau qui ne doit pas être masqué par un revêtement de façade.

13	 A photograph of a traditional stone well with a wooden roof, situated in a rural area. The well is made of stacked stones and has a wooden frame with a gabled roof. In the background, there is a field of tall grass or corn, a fence, and some laundry hanging on a line. The ground in the foreground is gravel.	Préservation du puits qui ne doit pas être comblé.
14	 A photograph of a building facade featuring a small, arched niche. The niche is set into a light-colored, textured wall. Below the niche, there are several tall, thin plants with red and white flowers. A red downspout is visible on the left side of the wall.	Préservation de la niche qui ne doit pas être comblée.

15	 A photograph showing a section of a white building facade. At the top, there is a window with closed wooden shutters. Below the window is a small, arched niche. To the right of the niche, a black house number '66' is mounted on the wall. A vertical pipe runs down the wall to the right. In the foreground, the front corner of a red car is visible on the left, and some green foliage is on the right.	Préservation de la niche qui ne doit pas être comblée.
16	 A photograph of a residential driveway. In the foreground, there is a stone pillar with a black metal gate. To the right of the gate is a brick well with a small roof. A white car is parked in the background. The driveway is paved with gravel, and there are green bushes and trees in the background.	Préservation du puits qui ne doit pas être comblé.

17		<p>Préservation du linteau qui ne doit pas être masqué par un revêtement de façade.</p>
18		<p>Préservation de la niche qui ne doit pas être comblée.</p>

19



Préservation de l'entrée monumentale (piliers et éléments de décoration).

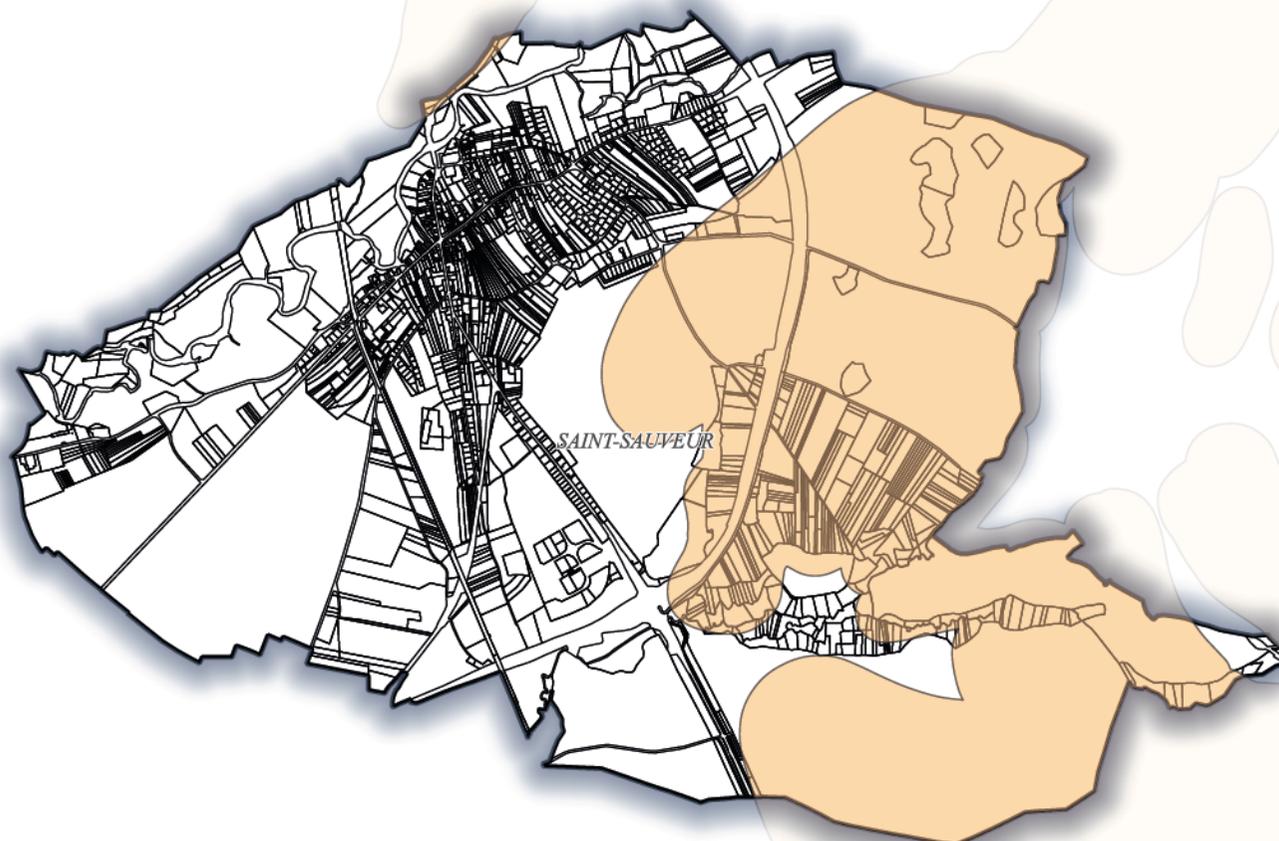
20



Préservation du puits qui ne doit pas être comblé.

Aléa retrait gonflement des argiles

Carte des risques de retrait et gonflement des argiles :  
Aléa moyen Secteur Sud-Est



Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen