

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ub

Caractère de la zone

La zone Ub correspond à la partie ancienne et centrale de la ville de SAINT SAUVEUR LE VICOMTE, dont on souhaite préserver les principales caractéristiques architecturales et urbanistiques. Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toute activité ou équipement, normalement lié et compatible avec sa vocation urbaine dominante.

Mis à jour après
modification n°3
approuvée le 17/09/2009

Article Ub.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- l'hébergement léger de loisirs, qui devra se situer dans les secteurs prévus à cet effet,
- les nouvelles installations industrielles ou agricoles ainsi que l'extension des installations existantes, qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet, les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations d'éoliennes

Article Ub.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les établissements à vocation artisanale, ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine dominante de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient, par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la présence d'habitat.

L'aménagement ou l'extension des installations existantes, classées pour la protection de l'environnement ou susceptibles de le devenir, est autorisé sous réserve qu'ils ne supposent pas l'augmentation des risques et nuisances existantes.

Article Ub.3 : Accès et voirie

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La division d'un terrain de grande profondeur ne pourra pas avoir pour effet la réalisation de plus d'un accès à une parcelle située à l'arrière d'une parcelle sur voie. Au-delà, la création d'une voie propre à la desserte de l'ensemble des parcelles, situées à l'arrière de la première est requise.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Le nombre d'accès sur la voie pourra être limité. Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II-VOIRIE:

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

Article Ub.4 : Desserte par les réseaux

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou l'installation nécessitant une alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du zonage d'assainissement, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ÉLECTRICITÉ -TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article Ub.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article Ub.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I - Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indication, les constructions sont implantées à l'alignement ou dans le prolongement du front bâti existant (alignement de fait).

Un retrait minimum de 5m sera autorisé, dès lors que la propriété est suffisamment large et qu'elle est close de murs qui assurent la continuité du front bâti ; ces murs auront une hauteur minimale de 1,20m.

II- Néanmoins :

- Lorsque la construction se situe à l'angle de deux voies, la construction pourra être implantée avec un retrait le long d'une des voies.
- L'extension mesurée d'une construction existante est autorisée dans le prolongement de la façade de celle-ci.
- Des retrait partiels par rapport à l'implantation prescrite en I- sont autorisés :
 - o s'ils ne concernent qu'une partie de la façade,
 - o s'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble,
 - o ou s'ils sont nécessaires à la sécurité routière.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article Ub.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Cette distance pourra être réduite à 2m lorsque les murs en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales et que des dispositions sont prises (porches, murs, etc..) pour assurer la continuité du front bâti, le cas échéant.

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les prescriptions précédentes est autorisée.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article Ub.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics d'infrastructure.

Article Ub.9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

Article Ub.10 : Hauteur des constructions

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Elles auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et 11m au faîtage. Celle-ci est comptée par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Un dépassement de cette hauteur sera autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment existant, pour respecter sa hauteur.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article Ub.11 : Aspect extérieur

1° Dispositions générales :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la partie ancienne de la ville. En particulier, les constructions de type « chalet » sont interdites.

Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions présenteront principalement des pans dont la pente est comprise en 40 et 50°.

Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus haut que large).

De plus, dans la mesure où ces toitures s'insèrent harmonieusement dans des ensembles du même type existant, sont autorisées :

- Les toitures à la Mansard.
- Les toitures-terrasse pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou la réalisation d'annexes et extensions.

D'une manière générale, leur utilisation devra être strictement limitée.

Mis à jour après
modification n°2
approuvée le 29/07/2008
et modification n°4
approuvée le 01/06/2010

Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les éléments de modénature d'une façade (encadrement de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériau utilisé pour la toiture.

Hangar à usage d'activité :

Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrières pauvres.

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du beige au gris foncé.

Tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie.

Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions :

Les murets et pierres existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- Les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- Les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2m,
- Les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

2° Dispositions supplémentaires

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune.

Article Ub.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à limiter toutes manœuvres des véhicules sur la voie publique.

Article Ub.13 : Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Rappel :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;

Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.

La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.