

REGLEMENT LOTISSEMENT COMMUNAL

BOIS DE L'ENFER – 4^E TRANCHE

SOMMAIRE

PREAMBULE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

OBJET ET PORTEE

PROCEDURES D'URBANISME

MODIFICATIONS

CONDITIONS DE VENTE

TITRE II - REGLEMENT D'URBANISME

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 11 - STATIONNEMENT

ARTICLE 12 - CONDITIONS DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

ANNEXES

PREAMBULE

Accusé de réception en préfecture
050-215005513-20230919-DEL2023-065-DE
Date de télétransmission : 27/09/2023
Date de réception préfecture : 27/09/2023

Le titre I – DISPOSITIONS GENERALES décrit diverses informations et dispositions de droit privé applicables à la présente opération

Le titre II – REGLEMENT D'URBANISME contient les règles de droit public applicables à la présente opération et opposables au tiers

Les annexes : extrait du Plan Local d'Urbanisme (zone Uc) et diverses palettes de couleur.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial

Le règlement s'applique à l'opération de lotissement de la 4^e tranche du Bois de l'Enfer sur la commune de Saint Sauveur le Vicomte.

Objet et portée

Le présent règlement littéral comprend le règlement du permis d'aménager PA0505512200003, en complément du règlement applicable à la zone concernée au document d'urbanisme en vigueur de la commune de Saint Sauveur le Vicomte, suivant la même organisation des articles, afin d'en faciliter la lecture. A la date de l'arrêté du permis d'aménager, la zone concernée est la zone Uc du plan local d'urbanisme.

Le règlement du lotissement s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé et public, sans préjudice de législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables. Il est opposable au lotisseur, aux acquéreurs, aux constructeurs sur lesdits lots, aux locataires et aux héritiers ou ayant droits à quelque titre que ce soit.

Il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente et devra lui avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que cette formalité a bien été effectuée.

En cas de divergence dans la rédaction d'un article d'origine et d'un article complété, l'article à prendre en compte sera le plus contraignant.

Procédures d'urbanisme

L'arrêté de permis d'aménager ne confère pas le droit de construire.

Diverses procédures sont à respecter suivant la nature et l'échelle des travaux, aménagements et ouvrages à réaliser. Les règles d'urbanisme et de construction applicables sont celles en vigueur au moment de l'instruction de la demande.

Permis de construire : toute construction d'emprise au sol supérieure à 20 m² devra faire l'objet d'une demande de permis de construire

Autres procédures : certains travaux, ouvrages et installations font obligatoirement l'objet d'un dossier de déclaration de travaux dite Déclaration Préalable (DP) tels ceux de la liste non exhaustive suivante :

- Construction d'annexe, garage et abri de jardin : toute construction permanente d'emprise au sol inférieure à 20 m²,
- Clôtures et limites : tout projet de clôture, mur de séparation ou de soutènement.

Le garage devra être compris dans le volume de la construction principale ou accolé à la construction principale : dans ce dernier cas, il sera construit soit dans le même alignement, soit en retrait par rapport à la façade principale.

Pour mémoire, d'autres types d'interventions (démolitions, défrichements et abattages, pose de signalétique ou de publicité, création de bassins, etc...) font l'objet d'autres procédures.

Modifications

Subdivisions – réunion :

Le parcellaire fixé au plan de composition du lotissement devra être respecté. La subdivision de lots est interdite.

La réunion en une même main de deux lots contigus pour réaliser un seul logement est interdite.

Toutefois, la réunion de lots contigus en vue du dépôt d'un permis de construire groupé conduisant à la réalisation d'un nombre de logements identique ou supérieur à la somme des logements initialement affecté aux lots ainsi réunis, est autorisée.

Toute modification de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation de lotir ne peut intervenir que suivant l'une des procédures définies par le code de l'urbanisme.

Conditions de vente

Parcellaire

Les lots seront attribués, en priorité, aux acquéreurs désirant construire une résidence principale.

Tout acquéreur prend le lot vendu dans l'état où il se trouve le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état.

Délai de construction

Les propriétaires des lots seront tenus d'édifier ou de faire édifier, sur chacun des lots acquis, une construction qui devra être commencée, au plus tard, deux ans après la vente dudit lot.

En cas de non-respect du délai ci-dessus fixé, la commune de Saint Sauveur le Vicomte pourra exiger la rétrocession de la parcelle au prix d'acquisition initial, les frais divers restant à la charge de l'acquéreur.

En attendant qu'ils débutent leurs travaux de construction, les acquéreurs doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leurs parcelles.

TITRE II – REGLEMENT D'URBANISME *(règlement de la zone Uc en vigueur)*

ARTICLE 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 résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- 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 exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- Les stationnements de caravanes,
- Les installations d'éoliennes.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les établissements à vocation artisanale ou de service, sous réserve qu'ils soient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, 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, sous réserve qu'ils ne supposent pas l'augmentation des risques et nuisances existantes.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

3.1 – Accès

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 ne pourra pas avoir pour effet la réalisation de plus d'une voie d'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, située 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 des 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.

3.2 – Voirie

Les constructions et 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 l'autres opérations contigües prévues ultérieurement sera imposée.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

4.2 – Assainissement

a) eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement collectif 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 la charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect

4.3 – Electricité – Téléphone

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

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

se référer au document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

se référer au document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Elles auront une hauteur maximum 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 sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) de plus de 0.60m.

ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR

10-1 – Dispositions générales et volumétrie

Les constructions, dans leur expression architecturale, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. A cet effet :

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région (exemple : chalet de montagne) ou d'architecture monumentale (frontons, colonnes, coupoles, flèches...) sont interdits,
- Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement.

10-2 – Matériaux

Nature des matériaux

Sont interdites les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings bruts, briques creuses...). Toutefois, l'usage d'ardoise artificielle est admis en couverture des annexes.

Colorimétrie

Les couleurs seront impérativement sélectionnées selon le tableau suivant :

MATERIAUX	CAS D'UTILISATION	PRESCRIPTION
ENDUITS	Elévation de façades	Palette A
	Murets de clôture	Palette A
BOIS	Parements de bois	Palette B
	Menuiseries extérieures	Palette C
METAL	Menuiseries extérieures	Palette C
	Eléments techniques	Ton gris ou anthracite
	Clôture	Ton vert foncé ou anthracite
PVC	Menuiseries extérieures	Palette C
	Eléments techniques	Ton blanc, gris ou noir

Les clôtures et éléments techniques pourront également recourir à la palette B ton naturel (B8 à B12).

Les couleurs vives sont proscrites en grande surface telle que le volume de l'habitation. Des teintes plus soutenues sont toutefois autorisées sur les volumes annexes.

Clôtures

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

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel et 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 en bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximum de 1.20m
- Les haies d'essence locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

En limite séparative des lots, les clôtures seront constituées par :

- soit un grillage de 1.50m de hauteur maximum sur poteaux, doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximum de 2m,
- soit une haie mitoyenne de 2m de hauteur maximum

Les barrières, portails, portillons ne devront pas dépasser 1.5m de hauteur.

Autres

Les capteurs solaires, les panneaux photovoltaïques et tout dispositif répondant à des contraintes environnementales devront être intégrées par la couleur et/ou le volume à l'architecture du bâtiment.

ARTICLE 11 – STATIONNEMENT

Tout lot individuel doit disposer de deux places de stationnement dont l'une peut être éventuellement couverte.

Un emplacement de 3 x 5 m minimum accessible directement depuis la voirie publique carrossable doit être aménagé pour stationnement de véhicule, conformément au plan réglementaire.

Le positionnement précis et le traitement de cette ou de ces places de stationnement figurent alors obligatoirement sur le plan de masse et les coupes de terrain naturel du dossier de demande de permis de construire (PC).

ARTICLE 12 – CONDITIONS DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Se reporter au document d'urbanisme en vigueur.

*Vu pour être annexé à la délibération n° 2023-065
du 19 septembre 2023*



Le Maire,

Eric BRIENS

Extrait du Règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Sauveur le Vicomte

ZONE Uc

Caractère de la zone

La zone Uc regroupe les extensions de la ville ancienne, quartiers moins denses où pour l'essentiel les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Elle comprend de plus les hameaux récemment densifiés et qui sont desservis par les réseaux. Elle est destinée à recevoir de l'habitat et toutes les activités, services et équipements qui en sont le complément normal.

Mis à jour suite à
modification n°2
approuvée le 29/07/2008

On distingue un secteur Uce plus spécifiquement réservé aux équipements, commerces, services et artisanat.

Article Uc.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans les zones présentant un risque d'inondation :

- Les remblaiements,
- La création de sous-sol,

Sur le reste de la zone :

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

- 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 exhaussements 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

Mis à jour suite à
modification n°3
approuvée le 19/09/2009

Sont de plus interdites en Uce : les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées dans l'article Uc2.

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

Dans les zones présentant un risque d'inondation sont autorisées :

- Tous travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.
- Les installations et aménagements nécessaires aux activités liées à la présence de l'eau, à condition qu'ils n'aggravent pas ou ne déportent pas les risques d'inondation,
- L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la capacité d'accueil ou à aggraver le risque d'inondation par ailleurs.

En dehors du secteur Uce sont autorisées :

- Les établissements à vocation artisanale, ou de service sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement 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, sous réserve qu'ils ne supposent pas l'augmentation des risques et nuisances existantes.

En Uce : La construction de logements est autorisée s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité,

Article Uc.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 ne pourra pas avoir pour effet la réalisation de plus d'une voie d'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 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 Uc.4 : Desserte par les réseaux

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

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

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 le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, 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 Uc.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m², pour en permettre la réalisation.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

Sauf en Uce : Lorsque, le long d'une voie, les constructions respectent un alignement, alors les nouvelles constructions s'y conformeront. De plus, afin d'éviter tout stationnement ou manœuvre sur les voies lors de l'entrée et de la sortie des véhicules, les nouveaux porches ou portails seront implantés en retrait de l'alignement, à une distance de cet alignement au moins égale à 5m.

Ces dispositions ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre
- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni le long des voies nouvelles créées au sein d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.
- ni à l'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas la distance prescrite ci-dessus.

Les dispositions de l'alinéa1 relatives à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas dans le cadre d'opérations d'ensembles ou de bâtiments publics

Article Uc.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 celles-ci au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les prescriptions précédentes.

Article Uc.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.

Sauf en Uce : 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.

En Uce : La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux avec un minimum de 4m.

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

Elles s'appliquent sans préjudice des réglementations particulières concernant la sécurité et la salubrité publique.

Article Uc.9 : Emprise au sol des constructions

En UCe : Néant.

le reste de la zone :

- Pour les parcelles recevant de l'habitat ou des services liés à des logements : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- Pour les parcelles recevant d'autres types d'occupation : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni lors de l'aménagement de constructions existantes, ni à la réalisation de logements sociaux.

Article Uc.10 : Hauteur des constructions

Sauf en UCe :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Elles auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et 11 m 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou à vocation collective (salle de sports, des fêtes, etc..)

En UCe : la hauteur totale des constructions restera inférieure à 11m.

Sur l'ensemble de la zone :

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) de plus de 0,60m.

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.

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

Article Uc.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 région. 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.

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.

Constructions à usage d'activités et secteur UCe :

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-arrière pauvres.

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

Sinon, tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc...) avec celle-ci.

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,

Commune de Saint Sauveur le Vicomte

- 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.

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

Article Uc.12 : Stationnement

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès de leur parcelle devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée des logements existants.

Mis à jour suite à
modification n°4
approuvée le 01/06/2010

Article Uc.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.

Les plantations à réaliser seront constituées de haies bocagères d'essences locales.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies.

Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

- Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les parcelles recevant de l'habitat seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m² de parcelle.

Aménagement de lotissements résidentiels ou de groupes d'habitation :

- lorsque leur unité foncière aura une superficie au moins égale à 5000m², il sera réalisé des espaces verts communs aménagés et plantés d'une superficie au moins égale à 10 % de l'unité foncière totale. Dans les opérations portant sur une unité foncière de plus d'un hectare, au moins un des espaces aura une superficie supérieure à 500m².

Ces espaces verts obligatoires ne comprennent pas les aires de stationnement et les bassins de recueil des eaux pluviales.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables dans le cadre de la réalisation de logements sociaux et de bâtiments publics.

Rappel :

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

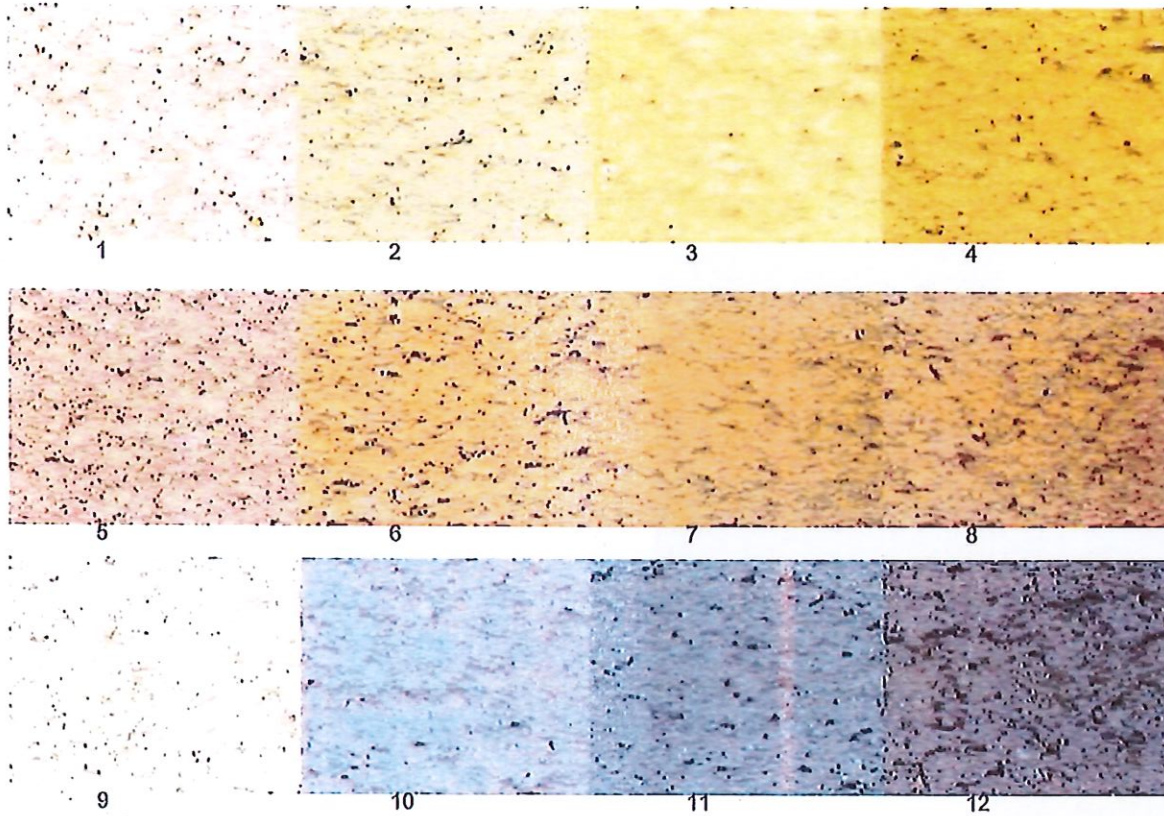
les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.

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

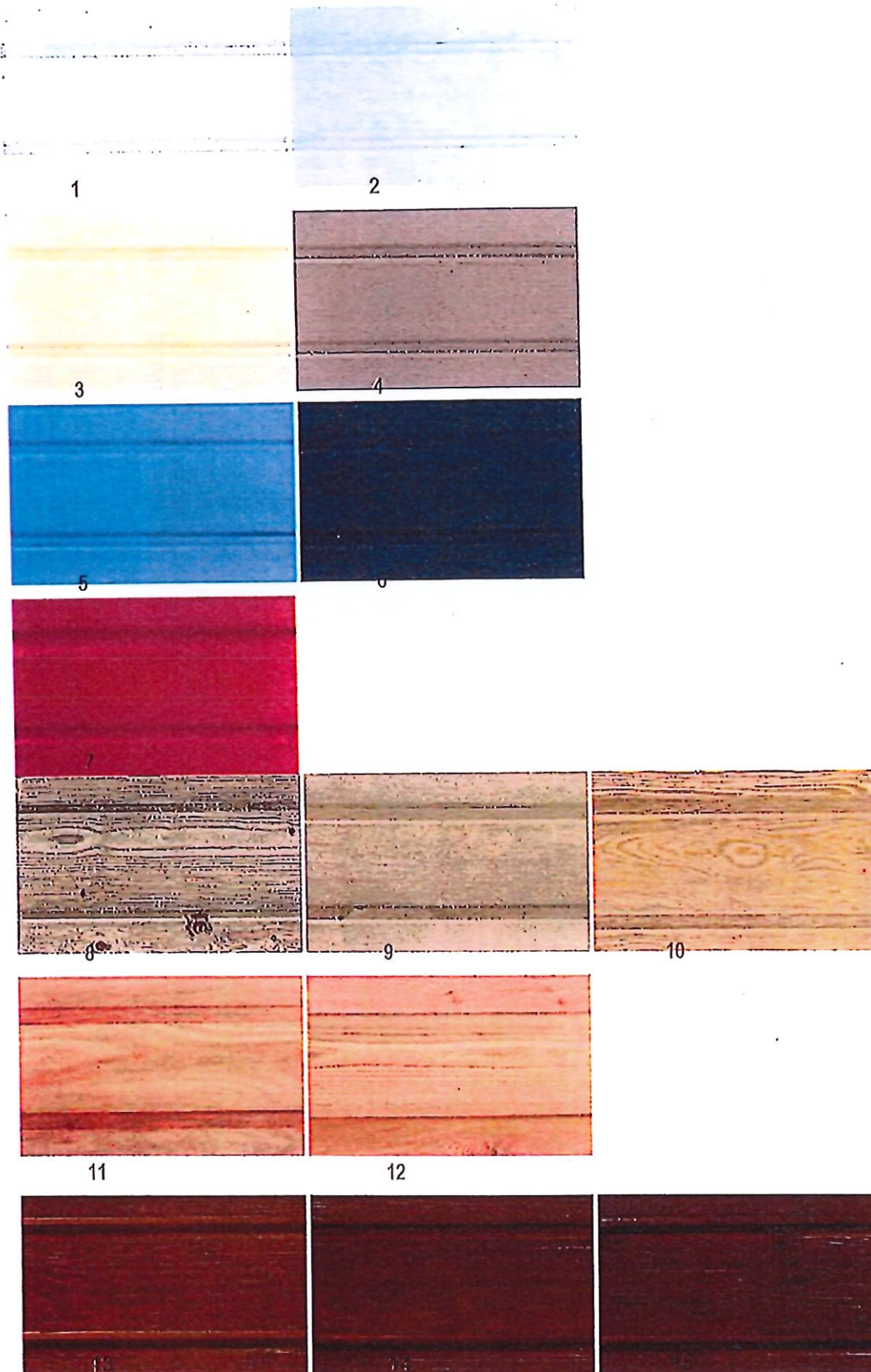
Article Uc.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.

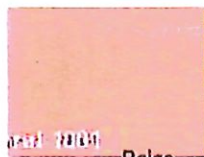
PALETTE A - PALETTE DE COULEURS AUTORISEES POUR LES ENDUITS



PALETTE B - PALETTE DE COULEURS AUTORISEES POUR LES BARDAGES BOIS



PALETTE C - PALETTE DE COULEURS AUTORISEES POUR LES MENUISERIES PVC, METALLIQUES, ALUMINIUM, BOIS



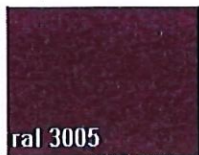
Belge

Blanc perlé



ral 3004

Rouge pourpre



ral 3005

Rouge vin



ral 3007

Rouge noir



ral 3011

Rouge brun



ral 5001

Bleu vert



ral 5003

Bleu saphir



ral 5008

Bleu gris



ral 5011

Bleu acier



ral 5014

Bleu pigeon



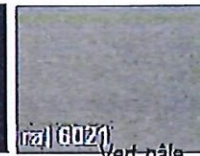
ral 6005

vert mousse



ral 6012

vert noir



ral 6021

vert pâle



ral 6028

vert pin



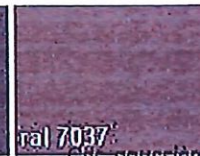
ral 7016

Gris anthracite



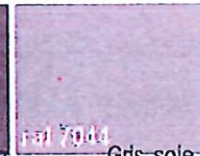
ral 7031

Gris bleu



ral 7037

Gris poussière



ral 7044

Gris sole



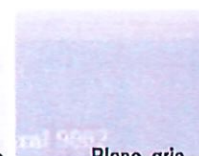
ral 8028

Brun terre



ral 9001

Blanc crème



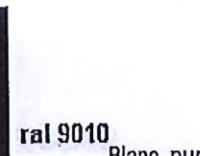
ral 9002

Blanc gris



ral 9005

Noir profond



ral 9010

Blanc pur