

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la partie construite du sommet du crêt de Saint-Priest. Il s'agit d'une zone à vocation principalement d'habitat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 les constructions à usage agricole,
- 1.2 les installations classées ou non,
- 1.3 les terrains de camping et de caravanes,
- 1.4 le stationnement des caravanes isolées,
- 1.5 les carrières,
- 1.6 les installations et travaux divers autres que ceux prévus à l'article UB 2.
- 1.7 dans le cas où la maison possède un jardin devant la façade principale, celui-ci n'est pas constructible comme indiqué dans le règlement graphique.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 2.1- les constructions à usage d'habitation.
- 2.2- les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.3- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.4- les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardin, piscine,...)
- 2.5- les installations et travaux divers (parcs de loisirs, dépôts de véhicules, aires de stationnement, exhaussement et affouillement des sols), soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R 442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.
- 2.6 La démolition de tout immeuble sous réserve de la délivrance d'un permis de démolir, à l'exception des cas prévus à l'article L 430.3 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

3.2. : Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2. : Assainissement

Les constructions devront avoir une collecte séparée des eaux usées et pluviales jusqu'au branchement public.

4.2.1. : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques, (en provenance d'activités artisanales, commerciales ou agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 : Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des maisons existantes.

6.2 : Pour dégager la visibilité dans les carrefours il peut être imposé d'établir un pan coupé à l'angle de deux alignements.

6.3. : Des implantations autres que celles prévues au § 6.1 peuvent être autorisées :

- * lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots. La continuité minérale de la rue devra cependant être assurée.
- * lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait, le bâtiment peut alors être édifié pour tout ou partie en prolongement de la construction existante.

6.4 : Les garages couverts et les abris de jardin s'implanteront en accompagnement des clôtures ou en angle de parcelle

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. : A partir de l'alignement des voies et sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de ces voies, les constructions peuvent s'implanter :

* soit d'une limite séparative à l'autre,

* soit à une distance des limites séparatives égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m.

7.2. : Au-delà de la profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :

* soit le long des limites séparatives

. si la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 m en limite.

. s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

* soit à une distance des limites séparatives égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m.

7.3 : Les garages couverts et les abris de jardin s'implanteront en accompagnement des clôtures ou en angle de parcelle.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

10.1 : Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 mètres.

10.2 : Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à deux fois la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 mètres.

Dans le cas de voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

10.3 : Les surélévations ne sont autorisées que dans le cas où la construction s'approche ou peut s'aligner avec le niveau voisin supérieur.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les constructions doivent être adaptées à la morphologie du terrain naturel.

I. Constructions

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant
- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Toitures

- les toitures doivent avoir deux pans dans le cœur du hameau, dans les cas de réhabilitation ou de construction neuve ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- les toits à 4 pans sont interdits sauf dans le cas de maisons isolées.

- la ligne de faîtage doit être dans la plus grande dimension du bâtiment
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les toitures à trois pans sont autorisées pour les constructions situées à l'angle de rues
- les couvertures seront exécutées en tuile de ton rouge, mécanique grand moule, type H14 Huguenot ou Provinciale Sainte-Foy, 14 au m², sauf pour les constructions annexes (abris jardins, vérandas etc..).
- les toitures terrasses végétalisées ou non, sont autorisées sauf dans le cas de maisons en bandes.
- dans le cas de maisons suivant la pente, la toiture de la maison en aval ne peut jamais être plus haute que la toiture de la maison en amont.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes ou l'extension des bâtiments existants

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine, etc...).

- des dispositions différentes peuvent être admises pour l'implantation de dispositifs d'économies d'énergies et d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, récupération des eaux de pluie,...).

- les garages et les abris de jardins seront composés de volumes simples à deux pans, ou en terrasse dans le cas de terrain en pente. Les toits à un pan sont admissibles lorsque les garages sont disposés dos-à-dos ou lorsque la construction s'adosse contre un mur de clôture en haut du terrain : dans ce cas, la pente du toit doit accompagner la pente du terrain.

Façades

Si dans les alentours un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

L'aspect des constructions et notamment la couleur des façades et des menuiseries, sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les enduits de couleur vive sont recommandés sur le hameau du Crêt. On privilégiera les enduits à la chaux et badigeons.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie des couleurs
- Harmonie des volumes
- Intégration dans le site

Volets

Il est recommandé d'avoir des volets qui décorent bien les façades anciennes. Ces derniers peuvent être en bois, aluminium ou PVC, si possible de couleur sombre, éventuellement avec barre mais sans écharpe.

II. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmontée d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Un mur bahut est constitué d'un soubassement ne pouvant excéder 0.6m de haut. Il est généralement surmonté d'une clôture.

Les murs bahuts sont recommandés :

- pour les séparations entre les terrasses privées et montées
- pour les garde-corps des terrasses sur garages.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur des pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement, béton architectural etc...).

On évitera les installations trop opaques qui ne correspondent pas à l'esprit du quartier, encore rural. On évitera également les clôtures en PVC.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions neuves, on profitera du bas de pente pour aménager des parkings en sous-sol.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.