

## ZONE UA

---

Zone urbaine qui correspond essentiellement au faubourg du village, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. La zone UA est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. La zone UA contient un secteur inconstructible, en application de l'article L123-1-9° du code de l'urbanisme.

### Rappels

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir dans les secteurs où ce permis a été institué par la commune (article L421.3 du code de l'urbanisme).

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

#### Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

##### Sont interdits:

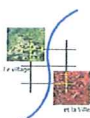
- les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel,
  - d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides.

Par ailleurs, dans le secteur repéré sur le règlement graphique, en application de l'article L123-1-9° du code de l'urbanisme, l'édification de constructions est interdite.

#### Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à usage d'activité artisanale non nuisantes pour l'habitat,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat.
- Dans le secteur repéré sur le règlement graphique, en application de l'article L123-1-9° du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.



## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

---

#### Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Conformément à l'évolution des infrastructures routières, qui favorise le regroupement des accès sur les voies existantes ou à créer, les accès directs sur les voies départementales devront être limités au strict nécessaire et être regroupés au mieux. Ces accès devront recueillir l'avis favorable du Conseil Général de l'Ardèche.

### Article UA 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

---

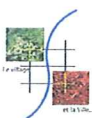
#### – Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### Assainissement :

#### – Eaux pluviales :

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet), sous réserve de l'accord du gestionnaire.



– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

– En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

– **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :**

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

### Article UA 5 – superficie minimale des terrains constructibles

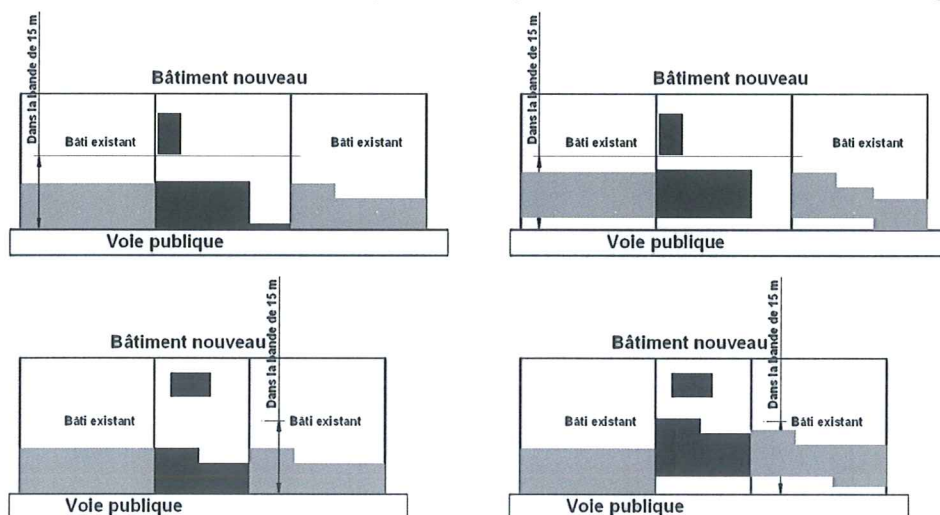
Non réglementé.

### Article UA 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications portées au plan :

Dans une bande de quinze mètres comptés à partir de l'alignement, une façade au moins des constructions doit être implantée à l'alignement et/ou dans le prolongement du front de rue existant. Si cette façade n'occupe pas toute la longueur de l'alignement, elle devra être prolongée par un mur (réserve faite des accès), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,50 mètre, de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue existant.

REM : les croquis ci-après ne prétendent pas lister l'ensemble des cas de figure :



Toutefois :

- l'aménagement, l'extension de bâtiments et la construction d'annexes présentant un recul par rapport à l'alignement n'est pas assujéti à la réalisation d'un mur de clôture à l'alignement ou dans le prolongement du front de rue,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement.

## **Article UA 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Toutefois :**

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

## **Article UA 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article UA 9 – emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article UA 10 – hauteur maximale des constructions**

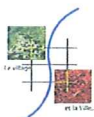
---

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tous points des constructions est limitée à 11 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale,
- l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.



## Article UA 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc.)
- Les bardages à caractère industriel, les parements réfléchissants,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.).

### Composition des façades

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit, finition frotté fin,
- Soit en pierres apparentes.

Les couleurs de façades seront données par le sable et le liant du produit employé.

### Toitures

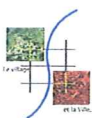
- les toitures présenteront deux pans au minimum, à l'exception des annexes, où les toits à un pan sont autorisés. Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans la tonalité des toitures existantes dans la zone. Les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 40%, à l'exception des toits des annexes, qui pourront présenter des pentes inférieures.
- L'aménagement et l'extension de bâtiments existants présentant des pentes de toit différentes sont autorisés,
- les génoises en façade gouttereau sont obligatoires, sauf pour les bâtiments annexes.
- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

### Fenêtres de toit

- Les fenêtres de toit de type vélux ou autres sont autorisées si elles ne génèrent qu'une faible surépaisseur par rapport au niveau du matériau de couverture.

### Clôtures

- Les clôtures en pierres existantes à l'alignement des voies publiques doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.
- La hauteur maximale des clôtures nouvelles est fixée à 1,80 m. Les clôtures pourront être composées :
  - D'une haie végétale d'essences mélangées,
  - d'un grillage,
  - d'un mur : le mur sera en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces (les compositions pierres apparentes / enduits sont autorisées),



- Les clôtures pourront aussi être composées de plusieurs des éléments déclinés aux alinéas précédents : mur surmonté d'un grillage, grillage + haie, mur + grillage doublé par une haie végétale d'essences mélangées...

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

### **Article UA 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages. Il est exigé :

- une place de stationnement pour les constructions à usage de logement inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et deux places pour les logements d'une surface supérieure.
- une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services,
- Pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle sont soumis les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il pourra être fait application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme (article 6.3 des dispositions générales du présent règlement).

### **Article UA 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages ... Les surfaces libres ou réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

