

ZONE UAa

Zone urbaine qui correspond essentiellement au village d'origine médiévale. La zone UAa est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation.

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 UAa 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.

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

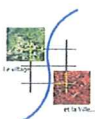
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UAa 3 – 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 UAa 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).

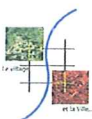
– Eaux usées :

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 UAa 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

A défaut d'indication portées au plan, les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Non réglementé.

Article UAa 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UAa 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 UAa 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

Façades

Les façades devront être enduites ou en pierres apparentes. Dans le cas d'un traitement en pierres apparentes, l'appareil des pierres devra être horizontal. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

Enduits

Pour les bâtiments en pierres, les enduits de façade seront de type « traditionnel », selon les éléments techniques suivants (*source SDAP*) :



Pour les constructions récentes qui n'ont pas été réalisées en pierres, les enduits de façades devront être frotassés fins.

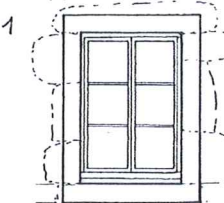
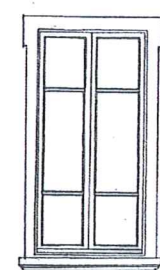

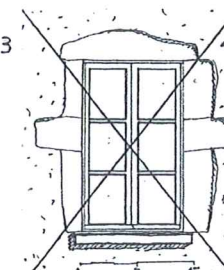
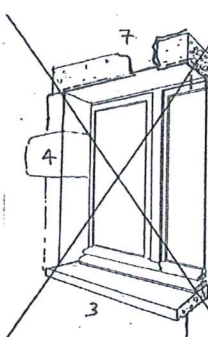
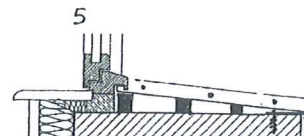
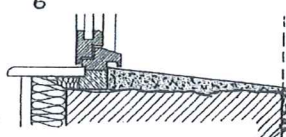
Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits,

Les façades en pierre d'arrachement sont interdites,

Les pierres apparentes en chaînage d'angle sont autorisées.

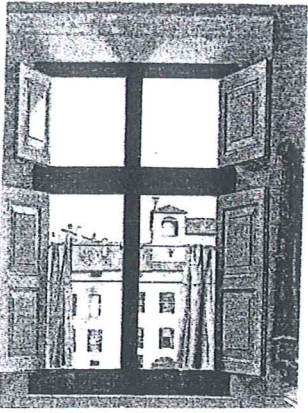
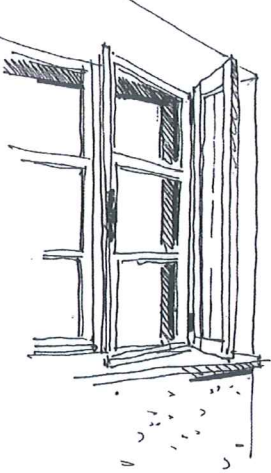
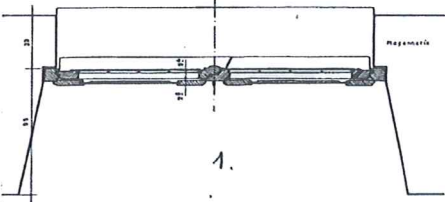
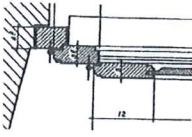
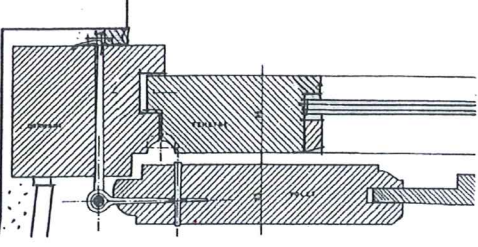
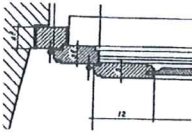
Baies et menuiseries extérieures.

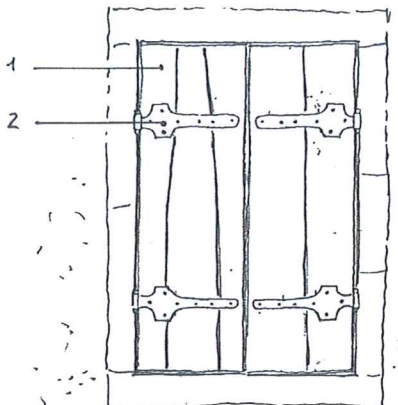

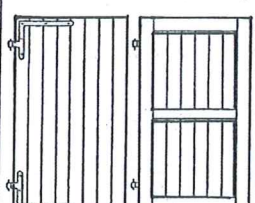
- les bardages sont interdits,
- les volets roulants en saillie sur façades sont interdits,
- Les baies et menuiseries respecteront les principes suivants (Source SDAP) :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche			
RESTAURATION DU BATI TRADITIONNEL			
Guide des recommandations architecturales - 2000 modifié en 2004			
Les baies	Fiche conseil n°420		
Traitement des encadrements et des appuis			
<p>SCHEMA DE PRINCIPE</p> <p>1. baie plus haute que large menuisée avec encadrement, largeur 17-20cm (surépaisseur ou badigeon)</p> <p>2. baie avec encadrement en saillie et appui mouluré</p> <p>3. baie rénovée avec appui béton en saillie et préfabriqué</p> <p>4. découpe des pierres par l'enduit</p> <p>5. appui réalisé avec une bavette prélaquée du ton de la façade</p> <p>6. glacis et ébrasement en mortier de chaux servant d'encadrement</p> <p>7. linteau et jambage béton en retrait du nu extérieur pour passe d'enduit</p>	<p>1</p> 	<p>2</p> 	
			
	<p>3</p> 	<p>4</p> 	
	<p>5</p> 	<p>6</p> 	
PAS D'ENDUIT CIMENT PAS D'APPUIS SAILLANTS EN BETON	LINTEAU NEUF, JAMBAGE ET CHAINAGE EN RETRAIT DU NU EXT	Réalisation d'enduit affleurant sans découpe aléatoire des pierres	Protéger les pierres tendres et gélives
Enduit à la chaux	Conservier les décors peints	Protéger la mollasse par silicate d'éthyl	

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche		
RESTAURATION DU BATI TRADITIONNEL		
Guide des recommandations architecturales - 2007		
Les baies	Fiche conseil n° 452C	
Transformation des portes avec vitrage sur baie cintrée		
SCHEMA DE PRINCIPE		
1. porte de grange existante		
2. vantaux existant en bois		
3. encadrement peint ou en pierres		
4. porte fenêtre vitrée avec verre sécurit si nécessaire ; division ternaire de préférence		
5. conservation des vantaux en bois pour fermeture		
6. imposte fixe vitrée		
7. allège pleine en panneau bois		
8. protection par grille intérieure, store ; pas de volet roulant extérieur		
	<p>Projet non conforme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réalisation avec allège pleine maçonnée - baie standardisée - fermeture sans rapport avec le caractère des lieux 	
CONSERVER LA FORME CINTREE DE LA BAIE	Positionner les menuiseries en retrait côté intérieur	NE PAS MAÇONNER LA PARTIE FIXE EN ALLEGE ; PAS DE VOLET ROULANT VISIBLE

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche		
RESTAURATION DU BATI TRADITIONNEL ARDECHOIS		
Guide des recommandations architecturales - 2008		
Les baies	Fiche conseil n° 425	
Proportion des baies et typologie urbaine		
CROQUIS DE PRINCIPE		
1 - fenêtres existantes avec principe de dégressivité (baies moins hautes en fonction des niveaux)		
2 - la réduction de la baie et de la menuiserie par une allège en maçonnerie et la pose d'un volet roulant nuit à la composition de la travée et aux proportions des baies		
3 - allège vitrée ou panneaux		
4 - niveau réglementaire d'allège de sécurité (en fonction de la norme en vigueur)		
5 - traverse haute et meneau en petit-bois large		
6 - niveau de plancher		
Si l'allège non réglementaire: introduire un garde-corps ou une barre d'appui (bois ou métal selon le cas)		
Respecter le principe de composition et de division des baies et menuiseries Pas de réduction de taille par bouchage Pas d'élargissement en rupture avec la composition		
Illustrations de principe issue de la brochure de l'entreprise Proud et de Mémoire d'hier de M. Riou (éd de Borée)		
Conserver la dimension existante de l'ouverture pour profiter de l'ensoleillement	penser au garde-corps	Respecter la typologie urbaine et la composition – volet, serrurerie, décor

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche	
RESTAURATION DU BATI TRADITIONNEL	
Guide des recommandations architecturales - 2000	
Les baies	Fiche conseil n° 475
Les volets intérieurs	
SCHEMA DE PRINCIPE	
1 Fixation du volet intérieur sur le dormant	
2 Fixation du volet intérieur sur le cadre ouvrant	
	
	
Alternative urbaine : volets à persiennes métalliques peints d'un ton neutre se rabattant dans l'épaisseur de l'embrasure	VOLETS INTERIEURS A PRIVILEGIER POUR EVITER TROP DE BOIS VISIBLE EN FAÇADE

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche			
RESTAURATION DU BATI TRADITIONNEL			
Guide des recommandations architecturales - 2000			
Les baies	Fiche conseil n° 471		
Les volets bois à cadre et lames			
<p>SCHEMA DE PRINCIPE</p> <p>POSITION FERMÉE</p> <p>1. lames épaisses de largeur différente</p> <p>2. ferrures de style ou de récupération</p> <p>POSITION OUVERTE</p> <p>3. cadre visible en bois avec chanfrein</p> <p>4. menuiserie en bois traditionnelle avec petits bois (nombre à déterminer selon l'époque)</p> <p>TEINTE USUELLE: gris clair, rouille, vert sombre, brun-rouge</p>	 		
<p>Modèle récent</p> <p>Position fermée Position ouverte</p> 			
<p>4 - Volet DAUPHINOIS épaisseur 51 ou 57 mm - Sapin ou Exo</p>			
Alternative urbaine : volets à persiennes métalliques peints d'un ton neutre se rabattant dans l'épaisseur de l'embrasure	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">PAS DE PANACHAGE DE DIVERS TYPES DE VOLETS</td> <td style="text-align: center;">VOLETS INTERIEURS A PRIVILEGIER POUR EVITER TROP DE BOIS VISIBLE EN FAÇADE</td> </tr> </table>	PAS DE PANACHAGE DE DIVERS TYPES DE VOLETS	VOLETS INTERIEURS A PRIVILEGIER POUR EVITER TROP DE BOIS VISIBLE EN FAÇADE
PAS DE PANACHAGE DE DIVERS TYPES DE VOLETS	VOLETS INTERIEURS A PRIVILEGIER POUR EVITER TROP DE BOIS VISIBLE EN FAÇADE		

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit de type vélux ou autres sont autorisées, seulement si elles génèrent une surépaisseur faible par rapport au niveau du matériau de couverture. Les fenêtres de toit sont limitées à deux par pan de toit et leur surface à 1 m² par fenêtre. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

Toitures

- la toiture du volume principal du bâtiment présentera deux pans au minimum. Toutefois, les toits à un pan sont autorisés dans les cas suivant :
 - Les volumes secondaires accolés au bâtiment principal,
 - pour les annexes implantées à l'alignement des voies publiques (quand l'annexe se trouve dans le prolongement de la clôture).
- les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 40%,
- Les passes de toiture seront de type génoises avec deux rangs de tuiles au minimum. les génoises préfabriquées sont proscrites.

Couvertures de toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles canal, dans les tons dominants des tuiles anciennes des constructions présentes dans la zone. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli.

Clôtures

- 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...).

Eléments techniques divers posés en façade ou en pignon sur rue :

- Les caissons de climatisation posés en façade ou pignon sur rue sont interdits.

Article UAa 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.

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 UAa 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 UAa 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.