
ZONE UB

Zone urbaine à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. La zone UB est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation.

Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

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

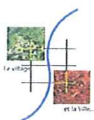
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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 UB 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 :**

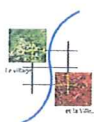
Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées 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 UB 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

A défaut d'indication portée au plan, les bâtiments sont implantés à une distance minimum :

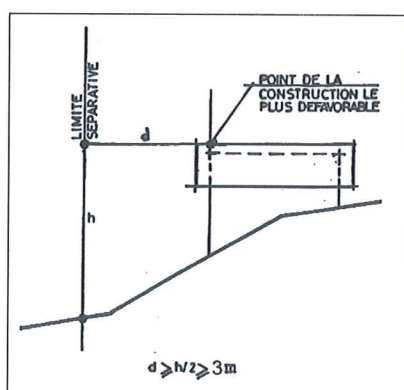
- de 12, 50 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n° 86,
- de 8 mètres par rapport à l'axe des voies départementales,
- de 6 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Le long des cours d'eau et des canaux, les bâtiments doivent être implantés à 6 m minimum des berges.

Toutefois

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les reculs sont appréciés au regard de l'ensemble du projet.
- 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 l'alignement et le recul minimum imposé.

Article UB 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. 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.

Sauf dans les cas suivants :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les reculs sont appréciés au regard de l'ensemble du projet.
- 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,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article UB 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB 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 (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 9 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. 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.

Article UB 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.

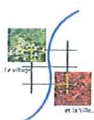
Façades

Les façades en maçonnerie seront revêtues d'un enduit ou en pierres apparentes.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).

Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées,

Les constructions d'aspect bois sont également autorisées dans la mesure où elles ne pastichent pas l'architecture montagnarde, scandinave ou Nord américaine (chalets en rondins, à madriers...).



Toitures

- Sauf dans le cas de toits plats, les matériaux de couverture des toitures seront des tuiles.
- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures 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...).

Annexes

Les annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Elles devront être :

- soit maçonnées : revêtues d'un enduit identique à celui du bâtiment principal et présenter un matériau de couverture (sauf en cas de toit terrasse), identique à celui du bâtiment principal,
- soit d'aspect bois. Dans ce cas de figure, le matériau de couverture pourra être différent de celui du bâtiment principal. La tôle est toutefois interdite.

Article UB 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.

Il est exigé :

- une place de stationnement pour les constructions à usage de logement inférieur à 50 m² de surface de plancher et deux places pour les logements d'une surface supérieure.
- une place de stationnement par 25 m² de 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 UB 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 UB 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

