

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux centres agglomérés anciens. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal.

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. Elle comprend le village historique de Vogüé et celui du hameau de Banne.

Une partie de la zone est incluse, dans le rayon de protection du Château de Vogüé et dans le site inscrit du vieux village ; toute autorisation de construire ou de modifier est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du département ; les démolitions sont soumises à permis de démolir. Toutefois, l'ensemble de la zone présente une unité architecturale de qualité et le respect des caractéristiques du bâti existant est imposé.

Toute cette zone est équipée de façon satisfaisante en réseaux publics.

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Ardèche impose des prescriptions particulières dans le secteur urbain du village soumis à cet aléa.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris de jardins non contigus au bâtiment d'habitation ou isolés ;
- les constructions liées à l'activité d'élevage des animaux ;
- les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports.

Dans la zone soumise au risque d'inondation de l'Ardèche défini au Plan de Prévention des Risques et portée aux documents graphiques n° 4.2 , ci-annexés, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions prévues à l'article UA 2 ci-dessous.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19/07/1976, si elle sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant, si elle sont liés à la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances pour le voisinage,

- les piscines et bâtiments liés à leur fonctionnement sous réserve d'être rattachées à une habitation et situés à une distance maximale de 30 mètres de la dite habitation ;

Dans la zone soumise au risque d'inondation de l'Ardèche défini au Plan de Prévention des Risques, les occupations, ouvrages et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent à la fois les prescriptions générales portées à l'article 2.3 du Titre 1 « Dispositions Générales » et les prescriptions particulières qui y sont attachées au présent article :

- les aires publiques de stationnement, sous réserve de la définition et de la mise en place d'un système d'évacuation opérationnel ;
- les bâtiments à usage artisanal liés à une activité artisanale existante, à condition d'être implantés sur la même unité foncière ;
- les terrasses couvertes ou non à condition de ne pas être équipées de dispositif de fermetures de type baies vitrées, volets, bardage ou autres empêchant l'écoulement de l'eau ;
- les piscines à condition que le local technique soit étanche ;
- les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0.50 m de hauteur maximum) ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre sauf si celui-ci est dû à une inondation et celle de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes si elles ne reçoivent pas du public ;
- les abris ouverts en extension d'un bâtiment public ;
- les surélévations mesurées des constructions existantes à condition qu'elles correspondent au transfert du niveau habitable situé en rez de chaussée ou de manière exposée ;

Dans le secteur 1 CB sont de plus autorisés :

- le logement à condition d'être lié à une activité commerciale existante.
- la réhabilitation de bâtiment existant à condition qu'elle se fasse dans le volume initial,
- le changement de destination à condition de ne pas créer d'habitat,
- l'extension par surélévation des bâtiments existants, à condition qu'il ne soit réalisé qu'un seul niveau supplémentaire situé au-dessus de la côte de référence (crue calculée) et possédant un accès au niveau refuge.

Dans le secteur 2 CB sont de plus autorisés :

- la reconstruction en cas de sinistre avec possibilité d'extension de l'existant dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaires sauf si celui-ci est dû à une inondation ;
- la réhabilitation de l'existant dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaires
- l'extension de l'existant par surélévation ou par augmentation de l'emprise au sol, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaires

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre 1 « Dispositions générales ».

ARTICLE UA 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre 1 « Dispositions générales ». De plus dans cette zone :

- les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courants sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.
- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée pour préserver la morphologie d'une rue, notamment :
 - lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
 - lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
 - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
- L'implantation en retrait de l'alignement peut être demandée pour la cession au domaine public d'espaces libres résultant du recul.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Toute construction doit être pour tous ses niveaux édifée d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, est autorisé, pour préserver des possibilités d'adaptation telles que :

- la taille de la construction au regard de la taille de la parcelle,
- la préservation d'accès en cœur d'îlot,
- la préservation d'éléments végétaux ou architecturaux remarquables,
- la difficulté technique de réaliser un bâtiment en mitoyenneté,
- le respect des dispositions du Code Civil,

que la construction soit édifée sur une des limites latérales en s'accolant de préférence au bâti existant ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 4 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Expression de la hauteur : la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à un mètre près. La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder onze (11) mètres au faîtage de la toiture. Dans le cas d'annexes, de garages, de bâtiments de stockage, il sera admis une hauteur inférieure à l'égout ou au faîtage du voisin avec au minimum un étage sur rez de chaussée.

Dans un souci de préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article. Toutefois les aménagements projetés ne pourront excéder la hauteur maximale existante.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : Sur la majeure partie de la zone, toute autorisation de construire ou de modifier est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ; les démolitions sont soumises à permis de démolir.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Pour des projets d'équipements publics une expression architecturale contemporaine exemplaire par sa qualité d'insertion dans le site peut être admise.

Pour l'ensemble des bâtiments les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

- le bâtiment s'adaptera au sol et respecte les dénivellations du terrain.

Facture

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits, à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants.

Façades

- l'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens ou seront en fonction de la direction des limites du parcellaire sauf contradictions notables ;
- les façades seront parallèles aux voies publiques dans tous les cas et s'implantent suivant l'alignement général ;
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux ;
- les saillies, auvents et appuis de fenêtre ne doivent pas créer des rythmes horizontaux sur les façades.

Toiture

- les tuiles « canal » composé d'une tuile de courant et d'une de couverte sont imposées pour les couvertures ;
- les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite ;
- la toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admise ;
- la pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre ; l'égout de toiture sera toujours parallèle à la rue ou à la voie ;
- les souches de cheminée seront enduites ou en pierre ;
- en égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites ;
- aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents ;
- les terrasses non couvertes ou incorporées dans les toitures sont interdites.

Murs

- le revêtement extérieur des murs sera en pierres de calcaire local ou mélangées avec des galets de rivière, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
- les cheminées, soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.
- Il est admis, lorsque la nature des murs et le style de l'immeuble le nécessite, un enduit de finition qui sera d'aspect taloché fin ou traité avec un badigeon de chaux ;

Percements

- l'encadrement des portes et fenêtres sera en pierre taillée ;
- les alignements verticaux doivent être respectés ;
- la hauteur des percements sera supérieure à leur largeur, sauf contradiction notable avec l'existant ;
- les ouvertures inférieures à 0,60 mètre pourront être inscrites dans un carré ;
- la hauteur des percements sera décroissant du niveau inférieur au niveau supérieur.

Menuiserie

- les persiennes, métalliques ou plastiques sont interdites ;
- les menuiseries (portes et fenêtres) en matière plastique sont interdites ;
- les volets s'ouvriront de préférence à la française, les écharpes en Z sont interdites ;

Ferronnerie

- le barreaudage des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical ; les galbes sont interdits.

Ouvrages annexes

- les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- les clôtures seront constituées, soit de murs en pierre identiques à la façade ou en galets de rivière, d'une hauteur de 0,60 m à 1,50 m. maximum, soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle ;
- les murs " bahuts " surmontés d'un grillage sont interdits ;
- les murs de soutènements seront en pierres ;

Couleur.

- pour les enduits, les teintes claires, la couleur blanche, les couleurs ocre rouge, orangé et gris sont interdits ;
- pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il est exigé

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- une place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services
- une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'atelier et d'hôtellerie ;
- une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain (construction neuve ou rénovation) le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou de contribuer par l'intermédiaire d'une participation à une opération publique de création de stationnement conformément aux dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS.

Se reporter à l'article 12 du titre 1 « Dispositions générales ».

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.

21

22