

CHAPITRE 2 - ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond à une zone équipée pour une urbanisation dense en ordre continu ou discontinu ; elle représente l'urbanisation de la commune à partir du milieu du XIXe siècle notamment dans le quartier de la gare et son extension immédiate, l'urbanisation plus récente en rive droite de l'Ardèche face au centre ancien et le hameau des Granges.

Une partie de la zone est incluse, dans le rayon de protection du Château de Vogüé ; toute autorisation de construire ou de modifier est soumise dans ce périmètre à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du département ; les démolitions sont soumises à permis de démolir.

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

L'ensemble de la zone présente une unité urbaine et des règles architecturales sont imposées afin d'en assurer la continuité.

ARTICLE UB 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 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanage ;
- 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.

ARTICLE UB 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 ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UB 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 ». En outre pour cette zone, les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur de chaussée minimale de 4 mètres. Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 3 logements.



ARTICLE UB 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 :

- pour les opérations soumises aux dispositions de la Loi sur l'eau, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, avant rejet.
- 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 UB 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- En bordures des voies publiques communales ou privées, les constructions doivent être implantées à l'alignement des bâtiments existants, 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 ;
 - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
 - lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;en l'absence de bâtiment mitoyen, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordures des voies publiques départementales les constructions sont implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de ces voies,
- Si des bâtiments existent dans la bande de recul, l'extension de 30 % de leur surface hors œuvre nette peut être autorisée en alignement du bâti.

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

Toute construction doit être édifée sur au moins une des limites latérales sauf impossibilité technique ; par rapport aux autres limites sur des fonds privés, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Compte tenu de la diversité des constructions cet article n'est pas réglementé. Toutefois une hauteur maximum peut être imposée en application de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme

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

Rappel : Sur une 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 sera 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 ;
- la hauteur des pignons est généralement supérieure à leur largeur ;
- les façades sont toujours plus longues que les pignons ;
- les saillies, auvents et appuis de fenêtre ne doivent pas créer des rythmes horizontaux sur les façades.

Toiture

- les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, la couleur rouge cru est interdite ;
- la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ;
- le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- 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 ;
- les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Murs

- le revêtement extérieur des murs sera,
 - soit 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,
 - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- la couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé ;
- les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade ;
- les murs de soutènement sont en pierres.
- les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

Percements

- si les murs sont en pierre les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ;
- les alignements verticaux doivent être respectés ;
- la hauteur des percements sera supérieure à leur largeur et décroissant du niveau inférieur au niveau supérieur ; une dérogation à cette règle sera acceptée pour l'expression d'une architecture contemporaine ;

Menuiserie

- les persiennes, métalliques ou plastiques sont interdites ;
- les écharpes en "Z" sont interdites pour les volet ;
- les menuiseries en P.V.C. sont interdites pour les baies des immeubles antérieurs à l'année 1950.

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 1,70 m. maximum, soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle ;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier galvanisés ou plastifiés ;
- les murs " bahuts " surmontés d'un grillage sont interdits ;
- les murs de soutènements seront en pierres ;
- les murs et murets en pierres existants sont obligatoirement conservés ou reconstruits à l'identique à l'exception de ceux situés sur l'impact de la construction.

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 UB 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 sur des emplacements prévus à cet effet. 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
Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

**ARTICLE UB 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 ». de plus dans cette zone les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 pour l'ensemble de la zone.

ZONE UB :

quartiers Dautre, Souchières, Bausson, la Gare.

**MODIFICATIONS PROPOSEES
PAR LA COMMISSION**

et approuvées en Conseil Municipal le 28/02/2011

Article UB 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Supprimer la phrase :

. Les abris de jardins non contigus au bâtiment d'habitation ou isolés

Article UB 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES

Rajouter la phrase :

. Rénovation des hangars (ou anciens bâtiments agricoles) existants ne pouvant supporter une charpente classique, pour permettre leur réhabilitation en logements .

Article UB 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Compléter la phrase :

. Cet article n'est pas réglementé. Toutefois, dans les secteurs où un assainissement autonome est nécessaire, de manière définitive ou temporaire, suivant la carte de zonage d'assainissement communal, la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement communal.

Article UB 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Façades :

Modifier les phrases :

- Les façades devront s'implanter suivant l'alignement moyen des constructions existantes à proximité.

Supprimer « seront parallèles aux voies publiques »

- Dans la phrase « la hauteur des pignons est généralement supérieure à leur longueur », supprimer le terme « généralement » qui est inapplicable.

Toiture :

Rajouter la phrase :

- la rénovation des toitures des hangars sera autorisée, en toitures terrasses ou constituées de matériaux légers (type Eternit rouge tuile ou flammé) avec une pente compatible avec l'architecture des constructions environnantes.

- Supprimer la phrase « en égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal,... »

Murs :

Supprimer la phrase :

- les murs de soutènement sont en pierres.

Menuiseries :

Supprimer la phrase :

- les écharpes en « Z » sont interdites pour les volets