

**Saint-Agrève - Ardèche (007204)****Information de la zone : UD**

COS	0			
Dénomination	ZONE URBAINE RENFORCEMENT DE QUARTIERS ET HAMEAUX EXISTANTS			
Approbation	02/07/2015/	Révision	/	Date de l'application anticipée
Modification	/	Mise à jour	/	Identité pour la dernière maj

**Chapitre II.4 - ZONE UD**

Zone a vocation principale d'habitat  
Renforcement des quartiers et hameaux existants

**SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'environnement urbain et notamment :

- les constructions a usage agricole a l'exception du cas mentionne a l'article 2
- les constructions a usage industriel
- les constructions a usage artisanal a l'exception du cas mentionne a l'article 2
- les entrepots
- les installations classees a l'exception du cas mentionne a l'article 2
- les depots de vehicules
- les parcs d'attraction et parcs residentiels de loisir
- les terrains de camping et de caravaning
- l' habitat leger de loisir
- le stationnement des caravanes
- les carrieres
- les affouillements et exhaussements de sol

**Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions**

Sont admises sous reserve d'etre compatibles avec l'environnement urbain :

- les constructions a usage agricole necessaires aux sieges d'exploitation existant
- les constructions artisanales qui n'entraiment pas de gene pour le voisinage

Sont admises sous reserve d'etre necessaires au fonctionnement urbain :

- les installations classees liees a la vie quotidienne des quartiers et qui n'entraiment pas de gene pour le voisinage (ex : pressings garages...)

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article UD 3 - Conditions de desserte et d'acces des terrains**

Pour etre constructible tout terrain doit avoir un acces soit directement a une voie publique soit par l'intermediaire d'un passage amene sur le fonds voisin presentant des caracteristiques techniques adaptees aux usages qu'il supporte et aux operations qu'il dessert.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'acces sur celle de ces voies qui presenterait une gene ou un risque pour la circulation peut etre interdit . L'autorisation d'urbanisme sera refusee si l'acces sur une RD ne peut pas etre realisee dans des conditions de securite minimum adaptees au trafic genere

par le projet.

#### Article UD 4 - Conditions de desserte par les reseaux

##### 1 - Eau potable

Toute construction a usage d'habitation ou d'activite doit etre raccordee au reseau public d'eau potable.

##### 2- Assainissement

###### 2.1 Eaux usees domestiques

Toute construction a usage d'habitation ou d'activite doit etre raccordee au reseau d'egout public. En l'absence de reseau public un dispositif d'assainissement autonome pourra etre admis sous reserve du respect des dispositions du schema d'assainissement.

###### 2.2 eaux usees des activites

Le deversement dans les egouts des effluents en provenance d'activites a caractere artisanal ou commercial est soumis a autorisation prealable. Cette autorisation fixe suivant la nature du reseau les caracteristiques qu'ils doivent presenter pour etre recus.

##### 3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le reseau collecteur.

En l'absence de reseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont a la charge exclusive du propriétaire qui doit realiser les dispositifs adaptes a l'operation et au terrain. Selon les dispositions de l'article 640 du code civil le propriétaire inferieur ne peut pas elever de digue qui empeche l'écoulement es eaux pluviales. Le propriétaire superieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inferieur.

##### 4 - Electricite telephone.

Les branchements aux lignes de distribution d'energie electrique aux cables telephoniques doivent etre realises en souterrain.

#### Article UD 5 - Caracteristiques des terrains

Non reglemente

#### Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les nouvelles constructions doivent s'implanter a une distance d'au moins:

- 15m de l'axe le long des routes departementales

- 4m de l'alignement le long des autres voies.

Toutefois au centre des hameaux d'autres implantations peuvent etre autorisees ou prescrites pour s'integrer dans la continuite d'un front bati existant

#### Article UD 7- Implantation des constructions par rapport aux limites separatives

A moins que le batiment a construire ne jouxte la limite parcellaire la distance comptee horizontalement de tout point de ce batiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproche doit etre au moins egale a la moitie de la difference d'altitude entre ces deux points sans pouvoir etre inferieure a trois metres.

#### Article UD 8 - Implantation des constructions sur une meme propriete

Sans objet.

#### Article UD 9 - Emprise au sol

Sans objet.

#### Article UD 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesuree en tout point du batiment du sol naturel jusqu'a l'egout du toit ne doit pas exceder :

- 7m pour les constructions principales

3 5m pour les annexes.

-

Toutefois cette regle ne s'oppose pas a la renovation d'une construction de plus grande hauteur dont le caractere architectural d'origine est conserve.

#### Article UD 11 - Aspect exterieur

Les projets peuvent etre refuses ou n'etre acceptes que sous reserve de l'observation de prescriptions speciales si les constructions par leur situation leur architecture leurs dimensions ou l'aspect exterieur des batiments ou ouvrages a edifier ou a modifier sont de nature a porter atteinte au caractere ou a l'interet des lieux avoisinants aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux realises sur les constructions anciennes doivent respecter les materiaux les ouvertures et les elements caracteristiques de l'architecture d'origine du batiment. Sauf impératif technique ou enjeux architecturaux particuliers ils devront se conformer aux dispositions suivantes :

- Les facades anciennes en pierre apparentes doivent etre conservees et rehabilitees en pierres.
- le faitage des toitures doit etre parallele aux courbes de niveau.
- les toitures doivent etre a plusieurs pans. La pente des toitures doit etre comprise entre 45% et 75% a l'exception de celles des petites extensions et annexes ( $S_2 < 20 \text{ m}^2$ ) qui pourront etre differentes (verandas par exemple).
- la couleur des toitures devra etre a dominante grise.
- en cas de renouvellement partiel de la toiture ou de constructions d'extension ou d'annexes le type et la couleur des materiaux de toiture pourront etre en harmonie avec la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent etre composees de volumes simples et implantees de facon a s'adapter a la topographie du terrain naturel en limitant les remblais deblais et tout mouvement de sol en dehors de l'assise meme de la construction. Elles doivent etre traitees selon les regles et en harmonie avec les constructions anciennes: tons des facades rythme et type des percements aspect des toitures.

Pour toutes les constructions:

- Les enduits doivent etre choisis dans des tons en accord avec l'environnement en excluant les tons vifs inadaptés au contexte local. La finition sera grattee ou frottee.
- Les enduits de jointoiment des facades en pierre doivent mettre en valeur la pierre. Les joints en creux sont interdits.

Les bardages metalliques sont interdits.

Pour les constructions abritant des activites ou des equipements publics des adaptations pourront etre admises (pente plus faible materiaux).

Les murs de clotures ne doivent excéder une hauteur de 0 8m. Les clotures vegetales ne doivent pas excéder 1 80m. Elles doivent etre constituees de haies vives privilegiant les essences locales et des especes variees.

#### Article UD 12 - Stationnement

Le stationnement des vehicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit etre assure en dehors des voies publiques.

Il est notamment exige :

Pour les logements

- 1 place / logement de moins de 50m<sup>2</sup> de SHON
- 1 place / tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON pour les autres logements
- 1 place supplementaire pour 3 logements dans les operations de plus de 10 logements

Toutefois

. Pour les constructions de logements locatifs finances par un pret aide par l'Etat il n'est exige la realisation que d'une aire de stationnement par logement.

Pour les commerces et services

- 1 place / 40m<sup>2</sup> de SHOB ou de surface de vente

Pour les hotels et restaurants

- 1 place / chambre ou 1 place / 4 couverts

Pour les etablissements recevant du public

- 1 place / 10 personnes

#### Article UD 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces laissees libres de toute construction doivent etre amenees en espaces verts.

Les terrains proteges en application de l'article L 123-1 i±7 du Code de l'Urbanisme doivent etre maintenus en l'etat (pres partiellement arbores).

Dans les espaces boises classes le defrichement est interdit la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis a autorisation (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Dans les operations d'ensemble de plus de 10 logements 10% au minimum du terrain d'assiette de l'operation doit etre consacre a des espaces verts communs.

#### SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

Neant.

*Année de m.a.j 2022*

*Edition du 21/11/2022*