

COMMUNE DE CHAMBONAS
PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

**Le règlement de la zone 1AU_i, issu de la DPMEC approuvée le
23/09/2023 est annexé en fin de document**



- Le règlement

Reçu à la Sous-Préfecture
de LARGENTIÈRE



14 DEC. 2007

Vu pour être annexé à la délibération
du

10 AOUT 2007 et du 20 NOV. 2007

Le Maire

Roger Pourcet
Roger Pourcet



DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L123.1 et R123.16 conformément aux dispositions de l'article R123.21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Chambonas.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°) A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment :

- les articles L 111.9, L 111.10, L 421.3 (alinéa 3 & 4), L 421.4, R 111.2 R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L 111.1.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de dix ans suivant l'autorisation dudit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

2°) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit la transmettre à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

3°) Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié par les arrêtés du 23 février 1983 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustiques à l'intérieur des zones de bruit délimitées sur les plans de zonage du plan local d'urbanisme.

4°) Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Article 2 - Division du territoire en zones

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU font apparaître quatre grandes types de zones :

- Les zones urbaines
- Les zones à urbaniser
- Les zones agricoles
- Les zones naturelles et forestières

Article 3 - Adaptations mineures

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 4 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols

Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, un mois après réception du document approuvé en préfecture.

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422.1 à L 422.5.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L 421.1 et R 421.1).

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises à autorisation en application de l'article 106 du Code Minier (modifié par la loi 70.1 du 2 janvier 1970).

Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les cessions de terrains :

Rappel de l'article R. 332.15, chapitre II, section II du Code de l'Urbanisme :

« L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 pour 100 de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement. Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation. »

Les installations et travaux divers :

Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de cent mètres carrés et plus de deux mètres de dénivelé).

Article 5 - Dispositions diverses

Les activités bruyantes :

Toute demande concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion du projet dans son environnement sonore (conformément à l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2002 réglementant les bruits de voisinage en Ardèche).

Les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

La gestion des eaux de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

Les dispositifs sont à concevoir globalement par opération.

L'assainissement des effluents autres que les eaux usées domestiques :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Les réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain et la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

L'implantation des ouvrages techniques :

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques de faible importance à réaliser dans le but d'intérêt général, de service public ou d'intérêt collectif qui sont nécessaires peut être autorisées même si les installations ne respectent pas les dispositions afférentes aux articles 6, 7, 8 et 10 du règlement de chaque zone concernée.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve de justificatifs techniques et d'une bonne intégration dans le site pour préserver l'objectif de qualité des paysages.

Article 6 - Dispositions relatives au plan de prévention des risques (PPR)

Champ d'application :

Le Plan de Prévention des Risques naturels inondation a été approuvé par arrêté préfectoral le 01 août 2005. Son règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Chambonas. Le risque naturel pris en compte est le risque inondation lié à la rivière Chassezac et de son affluent le Bourdaric.

Division du territoire en zones :

Les parties submersibles sont réparties en trois zones :

- une zone fortement exposée (zone 1),
- une zone moyennement exposée (zone 2),
- une zone faiblement exposée (zone 3).

Les zones 1 et 2 contenant une sous catégorie : 1CB et 2CB correspondant au centre bourg.

A chaque zone correspond un règlement reprenant des dispositions relatives aux ouvrages et constructions neufs ou existants.

Article 7 - Application de la ZPPAUP (Zone de protection patrimoine architectural urbain et paysager)

Le règlement de la ZPPAUP s'applique dans les zones concernées par le périmètre de la ZPPAUP

Article 8 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés soumis au régime forestier sont administrés conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivant et R 130.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 sont portés sur le plan de zonage.

ZONE UA

La zone UA correspond au centre aggloméré ancien du chef-lieu et des hameaux des Maisons, de Champmajour et des Sielves.

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat très dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. Toute cette zone est équipée en réseaux publics.

L'ensemble présente une unité architecturale de qualité et le respect des caractéristiques du bâti existant est imposé par le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) joint en annexe.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal et agricole à condition qu'elles ne génèrent pas de 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 50 mètres de la dite habitation.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En bordures des voies publiques 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.
- 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 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être, pour tous ses niveaux, édifiée 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, ou de cour intérieure,
- la préservation d'éléments végétaux ou architecturaux remarquables,
- la difficulté technique de réaliser un bâtiment en mitoyenneté,

, que la construction soit édifiée sur une des limites latérales en s'accolant de préférence au bâti existant ; si la construction ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à 4 mètres.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - 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 douze (12) mètres au faîtage de la toiture.

Afin 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 (12m).

Article UA 11 - Aspect extérieur

Le règlement particulier à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) se substitue totalement au présent article (Voir en annexes du présent document).

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

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

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

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (sauf impossibilité technique liée à la construction du bâtiment).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 20 mètres carrés de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE UB

Il s'agit des quartiers et hameaux de Chambonas, à vocation principale d'habitations individuelles.

On distingue :

- Un secteur UBz, où s'applique le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).
- Un secteur UBt, qui correspond aux zones d'accueil touristiques existantes, où seules les constructions à usage touristique seront autorisées.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 01 août 2005 et qui vaut servitude d'utilité publique.

La zone UB est concernée par :

- Zone moyennement exposée zone 2 et sous secteur 2CB
- Zone faiblement exposée zone 3

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage, sauf en zone UBt

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal et agricole à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

Pour les zones situées en zone inondable :

Pour la zone 2 :

Il s'agit d'une zone qui, de par les hauteurs et vitesses d'eau calculées, est moyennement exposée.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

Sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1° OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées.

- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction.
- Les bâtiments agricoles ouverts liés et nécessaires à une exploitation agricole existante.
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et rester) ouvertes.
- Les piscines liées à une habitation existante avec local technique étanche en cas d'inondation.

2° OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes, notamment :
- Les aménagements internes sans changement de destination.
- Les traitements de façades.
- La réfection des toitures.
- L'entretien et la restauration des ouvrages de protection contre les inondations.
- L'extension d'un bâtiment pour aménagement d'un abri ouvert.
- La surélévation des constructions existantes.
- La reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas du public.

3° Sont de plus autorisés dans le secteur 2CB :

- La reconstruction en cas de sinistre, à condition que le sinistre ne soit pas dû à une inondation. Cette reconstruction pourra faire l'objet d'une extension dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaires.
- La réhabilitation avec ou sans extension de l'emprise au sol (dans la limite de 40 m² du bâtiment).
- Le changement de destination à condition de ne pas créer d'habitat.
- Les terrasses couvertes ou non couvertes devront être et rester ouvertes.
- L'extension :
 - par surélévation
 - par extension de l'emprise au sol dans la limite de 40 m² supplémentaires
- Les constructions neuves à usage d'habitation à la triple condition :
 - Qu'à la date d'approbation du PPR elles soient situées sur une parcelle appartenant à un îlot de propriété n'offrant pas de possibilité d'implantation hors zone inondable.
 - Que le COS soit au plus égal à 0,2.
 - Que le premier niveau de plancher habitable soit situé au dessus de la cote de référence.

Pour la zone 3 :

Il s'agit d'une zone qui, de par les hauteurs et vitesses d'eau calculées, est faiblement exposée.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

Sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1° OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES

- Les constructions neuves (à l'exception des hôpitaux, casernes de pompiers, maison de retraite, groupes scolaires) sous réserve :
 - qu'il n'y ait pas de solution alternative sur un terrain non exposé.
 - que le plancher le plus bas soit réalisé au dessus de la cote de référence.
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque, sous réserve de la production d'une étude hydraulique explicitant l'acceptabilité des impacts.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction.
- Les bâtiments agricoles ouverts liés et nécessaires à une exploitation agricole existante.
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et rester) ouvertes.
- Les piscines liées à une habitation existante avec local technique étanche en cas d'inondation.
- Les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 m de hauteur maximum).
- Les annexes (murs, abris de jardin, garages...) à condition de respecter le libre écoulement des eaux.
- Les citernes à condition d'être scellées et lestées.
- Les aires de stationnement à condition de ne pas modifier l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque sous réserve de la production d'une étude hydraulique explicitant l'acceptabilité des impacts.

2° OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes, notamment :
- Les aménagements internes

- Le changement de destination. Si ce dernier conduit à la réalisation d'habitat, le premier plancher habitable devra être situé au dessus de la côte de référence.
- Les traitements de façades.
- La réfection des toitures.
- L'entretien et la restauration des ouvrages de protection contre les inondations.
- Les extensions sous réserve qu'elles soient réalisées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux et d'être situées au dessus de la côte de référence.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, à condition qu'une unité de traitement soit implantée.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et aux contraintes du milieu.

La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter au minimum à :

- 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies communales.
- 15 m de l'alignement actuel ou futur de la RD 104a
- 8 m de l'alignement actuel ou futur de la RD 10 - RD 250 - RD 350

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les réhabilitations de bâtiments existants.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les ruptures artificielles de terrain de plus de 1,5 m sont interdites, sauf murs de soutènement, qui devront revêtir un aspect traditionnel. Les soutènements en gros blocs rocheux sont interdits.

Tous matériaux brillants et de couleur vive sont interdits. Les enduits devront être compatibles avec les maisons traditionnelles avoisinantes

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit.

Pour la zone UBz :

Le règlement particulier à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) se substitue totalement au présent article.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (sauf impossibilité technique liée à la construction du bâtiment).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 20 mètres carrés de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

DOSSIER DE MODIFICATION PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMBNAS

MODIFICATION N° 1 - 12 AVRIL 2010

Zone UI

La zone UI est une zone à vocation d'activités.

On distingue un sous secteur U1a, où les constructions à usage industriel et artisanal sont interdites et où la hauteur maximum autorisée est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Pour le sous secteur U1a, sont également interdites : les constructions à usage industriel et artisanal.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 3 - Accès et voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article UI 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter au minimum à :

- 5 m de l'axe des voies communales.
- 15 m de l'axe de la RD 104a.

Article UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatrices

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

DOSSIER DE MODIFICATION PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMBONAS

MODIFICATION N°1 - 12 AVRIL 2010

Article UI 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UI 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UI 10 - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 10 mètres.

Pour le sous-secteur U1a, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 6 mètres.

Article UI 11 - Aspect extérieur

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.

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau haut de l'acrotère ou de l'égout du toit.

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront plantés à raison de 1,5 arbres de haute tige pour 100 m² de la totalité de la parcelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

DOSSIER DE MODIFICATION PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMBNAS

MODIFICATION N° 1 - 12 AVRIL 2010

Zone UE

ANNEXE N° 1

Il s'agit du secteur du Plôt du Puech où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article UE 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter au minimum à :

- 5 m de l'axe des voies communales.
- 15 m de l'axe de la RD 104a

Article UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article UE 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

DOSSIER DE MODIFICATION PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMBNAS

MODIFICATION N°1 - 12 AVRIL 2010

Article UE 10 - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 11 mètres.

Article UE 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les ruptures artificielles de terrain de plus de 1,5 m sont interdites, sauf murs de soutènement, qui devront revêtir un aspect traditionnel. Les soutènements en gros blocs rocheux sont interdits.

Tous matériaux brillants et de couleur vive sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 20 mètres carrés de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE AU

Les zones AU représentent les zones d'extension de l'urbanisation à court terme et les zones résiduelles à densifier.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones AU ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter.

Les constructions sont admises soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole et d'entrepôt commercial.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières et les stands de tir.

Article AU-2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis par le PADD (orientations d'aménagement).

Pour les zones AU de Marvignes et du Vignal, les conditions d'équipement sont les suivantes : Aménagement de la voirie, du réseau d'eau potable et d'électricité le long de la voirie prévue (emplacements réservés n° 4 et 7).

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article AU-4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, à condition qu'une unité de traitement soit implantée.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Article AU-5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article AU-6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter au minimum à :

- 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies communales.
- 15 m de l'alignement actuel ou futur de la RD 104a
- 8 m de l'alignement actuel ou futur de la RD 10 - RD 250 - RD 350

Article AU-7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU-8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AU-9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU-10 - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 10 mètres

Article AU-11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les ruptures artificielles de terrain de plus de 1,5 m sont interdites, sauf murs de soutènement, qui devront revêtir un aspect traditionnel. Les soutènements en gros blocs rocheux sont interdits.

Tous matériaux brillants et de couleur vive sont interdits. Les enduits devront être compatibles avec les maisons traditionnelles avoisinantes

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit.

Article AU-12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

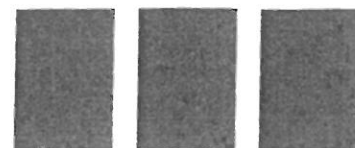
Article AU-13 - Espaces libres et plantations

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (sauf impossibilité technique liée à la construction du bâtiment).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 20 mètres carrés de stationnement.

SECTION 3 -- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**Article AU-14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.



Le règlement de la zone 1AUa

On recense une zone 1AUa qui correspond à la zone d'activités intercommunale de Balagère.

Les constructions y seront admises lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa-1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'activités agricoles.

Les bâtiments d'élevage et de parkage d'animaux.

L'ouverture de carrières.

L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement de caravanes isolées.

Les dépôts divers de plus de 50 m².

Les parcs d'attraction.

Article 1AUa-2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Sous réserve de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD, sont autorisés :

- Les constructions à destination artisanale, industrielle, commerciale, hôtelière et de services.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité et d'être intégrées dans le même volume bâti que le bâtiment d'activité.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes sur la zone.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa-3 -- Accès et voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Le schéma général de voirie présenté dans les orientations d'aménagement du PADD devra être respecté.

Les accès directs sur la RD 104 a sont interdits en dehors du carrefour giratoire prévu dans les orientations d'aménagement du PADD.

Article 1AUa-4 -- Desserte par les réseaux

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluvial conformément aux orientations d'aménagement (noues, valats...).

Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.



RÉVISION SIMPLIFIÉE N° 1

ZONE D'ACTIVITÉS INTERCOMMUNALE DE BALAGÈRE

Article 1AUa-5 -- Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AUa-6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 15 m au moins de l'axe de la RD 104a.
- 10 m au moins de l'axe des voies communales.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUa-7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Article 1AUa-8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUa-9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUa-10 -- Hauteur

La hauteur maximale calculée à l'égout du toit est limitée à 9 mètres.

Article 1AUa -11 -- Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions sera contemporain, avec un souci d'intégration des toitures.

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.

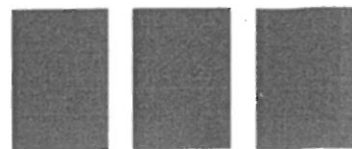
Les installations solaires sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans la composition architecturale initiale. Les paraboles et antennes seront de teinte gris foncé.

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,5 mètres (et 2,5 mètres pour les zones extérieures de stockage).

Les clôtures en murs sont interdites.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

Les couleurs claires sont interdites.



Article 1AUa-12 -- Stationnement des véhicules

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, à l'intérieur des propriétés et en dehors des espaces verts.

Pour les constructions à usage de commerce non alimentaire et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface hors oeuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de commerce alimentaire et de restauration :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface hors oeuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 10 % de la surface hors oeuvre nette de l'établissement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 15 m² de surface hors oeuvre nette réservée aux chambres.

Article 1AUa-13 -- Espaces libres et plantations

La conservation des éléments boisés et les plantations à prévoir doivent respecter les orientations d'aménagement du PADD.

Les talus réalisés pour les besoins des constructions doivent être végétalisés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres et arbustes à feuilles persistantes seront imposés pour masquer les zones de dépôt.

Les haies et alignements végétaux ne devront pas être constitués d'une seule et même essence.

Les essences employées devront être locales et résistantes à la sécheresse.

10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les aires de stationnement doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbres et d'arbustes correspondant aux essences de la région, à raison d'un arbre ou arbuste pour 4 emplacements.

SECTION 3 -- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa-14 -- Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Le règlement de la zone AUF

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. Les voies et réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

On distingue deux secteurs :

- AUFT, qui correspond à une future zone à vocation touristique
- AUFa, qui correspond à la future zone d'activité intercommunale

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 01 août 2005 et qui vaut servitude d'utilité publique.

La zone AUF est concernée par : Zone faiblement exposée zone 3

Article AUF-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées dans l'article AUF2.

Article AUF-2- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

La restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants avec et sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site.

Article AUF-3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article AUF-4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif public. Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

Article AUF-5 - Caractéristique des terrains

Toute construction doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe de la RD104a

Article AUF-12 - Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Articles AUF-6 -7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 13 - 14

Non réglementés.

ZONE A

Zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On distingue un sous secteur Ap, où toutes les constructions sont interdites.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 01 août 2005 et qui vaut servitude d'utilité publique.

La zone A est concernée par :

- Zone fortement exposée zone 1
- Zone moyennement exposée zone 2
- Zone faiblement exposée zone 3

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'artisanat
- de bureaux et de services
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie

L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes.

Les carrières.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Sur l'emprise du périmètre de protection rapproché du captage de Chante Quinson, portée au plan de zonage, sont interdits, toute construction, installations d'ouvrage d'évacuation d'eaux usées, même après traitement, de canalisations, réservoirs ou dépôts et dispositifs épurateurs.

Pour la zone AP, toutes les constructions sont interdites.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires aux exploitations agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif public.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter au minimum à :

- 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies communales.
- 15 m de l'alignement actuel ou futur de la RD 104a
- 8 m de l'alignement actuel ou futur de la RD 10 - RD 250 - RD 350

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE N

Il s'agit des zones naturelles, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

On distingue un sous secteur Nz, où s'applique le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 01 août 2005 et qui vaut servitude d'utilité publique.

La zone N est concernée par :

- Zone fortement exposée zone 1 et sous secteur 1cb
- Zone moyennement exposée zone 2
- Zone faiblement exposée zone 3

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'habitat, sauf réhabilitation d'un bâtiment existant
- d'artisanat
- de bureaux
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie
- de camping et d'hébergement touristique

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les parcs d'attraction et les stands de tir.

Les carrières.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

La restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants avec et sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site.

Les constructions à usage d'annexes ou de piscines sous réserve d'être liées aux bâtiments existants.

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités présentes sur la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

Pour la zone Nz, seules les extensions mesurées des bâtiments existants seront autorisées, sous réserve de respecter les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Pour les zones situées en zone inondable :

Pour la zone 1 :

Il s'agit d'une zone qui, de par les hauteurs et vitesses d'eau calculées, est fortement exposée.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

Sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,

- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1° OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction.
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et rester) ouvertes.
- Les piscines liées à une habitation existante avec local technique étanche en cas d'inondation.

2° OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes, notamment :
- Les aménagements internes sans changement de destination.
- Les traitements de façades.
- La réfection des toitures.
- L'entretien et la restauration des ouvrages de protection contre les inondations.
- L'extension d'un bâtiment pour aménagement d'un abri ouvert.
- La surélévation mesurée des constructions existantes dabs un soucis de mise en sécurité.
- La reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas du public.

3° Sont de plus autorisés dans le secteur 1CB :

- La reconstruction en cas de sinistre, à condition que le sinistre ne soit pas dû à une inondation. Cette reconstruction pourra faire l'objet d'une extension dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaires.
- La réhabilitation à condition qu'elle se fasse dans le volume initial.
- Le changement de destination à condition de ne pas créer d'habitat.
- Les annexes à condition de respecter le libre écoulement des eaux.
- Les garages à condition de respecter le libre écoulement des eaux et de ne pas être situés au dessous du terrain naturel.
- Les terrasses couvertes ou non couvertes devront être et rester ouvertes.
- L'extension par surélévation des bâtiments existants, à condition qu'il ne soit réalisé qu'un seul niveau supplémentaire.

Pour la zone 2 :

Il s'agit d'une zone qui, de par les hauteurs et vitesses d'eau calculées, est moyennement exposée.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

Sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1° OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction.
- Les bâtiments agricoles ouverts liés et nécessaires à une exploitation agricole existante.
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et rester) ouvertes.
- Les piscines liées à une habitation existante avec local technique étanche en cas d'inondation.

2° OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes, notamment :
- Les aménagements internes sans changement de destination.
- Les traitements de façades.
- La réfection des toitures.
- L'entretien et la restauration des ouvrages de protection contre les inondations.
- L'extension d'un bâtiment pour aménagement d'un abri ouvert.
- La surélévation des constructions existantes.

- La reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas du public.

Pour la zone 3 :

Il s'agit d'une zone qui, de par les hauteurs et vitesses d'eau calculées, est faiblement exposée.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

Sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1° OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque, sous réserve de la production d'une étude hydraulique explicitant l'acceptabilité des impacts.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction.
- Les bâtiments agricoles ouverts liés et nécessaires à une exploitation agricole existante.
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et rester) ouvertes.
- Les piscines liées à une habitation existante avec local technique étanche en cas d'inondation.
- Les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 m de hauteur maximum).
- Les annexes (murs, abris de jardin, garages...) à condition de respecter le libre écoulement des eaux.
- Les citernes à condition d'être scellées et lestées.
- Les aires de stationnement à condition de ne pas modifier l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque sous réserve de la production d'une étude hydraulique explicitant l'acceptabilité des impacts.

2° OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes, notamment :
- Les aménagements internes
- Le changement de destination. Si ce dernier conduit à la réalisation d'habitat, le premier plancher habitable devra être situé au dessus de la cote de référence.
- Les traitements de façades.
- La réfection des toitures.
- L'entretien et la restauration des ouvrages de protection contre les inondations.
- Les extensions sous réserve qu'elles soient réalisées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux et d'être situées au dessus de la cote de référence.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Concernant les constructions non desservies par le réseau public d'eau potable, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence de réseau public d'eau potable, une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (DDASS).

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter au minimum à :

- 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies communales.
- 15 m de l'alignement actuel ou futur de la RD 104a
- 8 m de l'alignement actuel ou futur de la RD 10 - RD 250 - RD 350

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur**Article N 11 - Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour la zone Nz :

Le règlement particulier à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) se substitue totalement au présent article.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section 3 -- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ANNEXES - REGLEMENT DE LA ZPPAUP

Ardèche - Commune de CHAMBONAS

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL et URBAIN

R E G L E M E N T

CHAPITRE 1

Définition des secteurs et sous-secteurs de la ZPPAU

CHAPITRE II

Réglementation des travaux sur les immeubles existants.

- II - 1 Morphologie
- II - 2 Typologie
- II - 3 Aménagements extérieurs

CHAPITRE III

Réglementation concernant les immeubles à construire

- III - 1 Morphologie
- III - 2 Typologie
- III - 3 Aménagements extérieurs

CHAPITRE IV

Réglementation concernant les espaces naturels

CHAPITRE V

Réglementation concernant les équipements et aménagements extérieurs

- V - 1 Lignes EDF / PTT
- V - 2 Murets et Parapets
- V - 3 Chaussées
- V - 4 Plantations

Orientations de la partie réglementaire

Le point commun entre les différents secteurs est le rapport que le bâti entretient avec l'espace immédiat ou ce qui reste entretenu de l'ancien terroir.

Cet ensemble constitue le site recouvert par un secteur de la Zone de Protection. L'analyse du bâti montre une typologie constante dont les grandes lignes seront reprises dans la partie réglementaire.

La majeure partie des constructions ne possède pas de détails architecturaux ou d'ornementation motivant un classement ou une inscription à l'inventaire.

Par contre, les quelques détails prennent leur importance dans le contexte bâti immédiat.

Dans cet esprit, les prescriptions relatives à la morphologie devront prendre toute leur importance. La mise en valeur du site et sa qualité passe par l'articulation des volumes bâtis entre-eux et leur inscription dans le rapport aux constituants du site.

Au niveau du Plan d'Occupation des Sols, cette préoccupation a été présente pour délimiter les zones de type UA et NA.

Les prescriptions se composent en trois parties qui complètent le corps des règles du Plan d'Occupation des Sols.

- les constructions existantes (domaine de la restauration, réhabilitation),
- les constructions neuves,
- les espaces naturels

Un quatrième chapitre comprendra des principes de mise en oeuvre pour les outillages techniques, les aménagements de voirie et les enseignes.

(Se référer au rapport de présentation en ce qui concerne les croquis explicatifs de la partie réglementaire).

CHAPITRE I - DEFINITION DES SECTEURS et SOUS-SECTEURS

Voir plan ci-joint au 1/5.000ème

I - 1 Définition des secteurs

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain de CHAMBONAS comprend 4 secteurs :

- ✓ - CHAMPMAJOUR avec 2 sous-secteurs (1.4.)
- ✗ - les SIELVES
- ✓ - les MAISONS
- ✓ - CHAMBONAS et LE PONT avec 3 sous-secteurs (1.2.3.)

A chacun de ses secteurs s'ajoutent les zones naturelles afférentes à chacun des hameaux du village défini par les sous secteur 5 et 6.

II - 2 DEFINITION DES SOUS-SECTEURS

(Voir Plan ci-joint au 1.2.500ème

Sous-Secteur 1 : Zone Urbaine centrale de constructions continues

Caractère : Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat très dense où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Sous-Secteur 2 : Zone de moyenne densité : constructions groupées

Caractère : Zone de moyenne densité, destinée à accueillir des constructions individuelles groupées, ou des petits collectifs. C'est une zone dite de constructions en ordre discontinu dense.

Sous-Secteur 3 : Zone de moyenne densité : constructions individuelles isolées

Caractère : Zone de moyenne densité, destinée à accueillir des constructions individuelles. C'est une zone dite de construction en ordre discontinu

Sous-Secteur 4 : Zone d'extension de l'urbanisation

Caractère : Zone réservée pour l'urbanisation ultérieure une fois les équipements réalisés

Sous-Secteur 5 : Zone agricole

Caractère : Zone naturelle à protéger en raison de la valeur économique réservée à l'exploitation agricole des sols

Sous-Secteur 6 : Zone de protection des paysages

Caractère : Cette zone naturelle doit être protégée notamment en raison de la qualité du site et des paysages.

CHAPITRE II - REGLEMENTATION DES TRAVAUX SUR LES

IMMEUBLES EXISTANTS

Dans les Sous-Secteurs 1 - 2 - 3 - 6

Dans le cas de travaux d'entretien, de travaux de restauration, de modification de façades, de clôtures, d'adjonctions au bâti existant, de constructions sur une parcelle déjà bâti, soumis à permis de construire ou déclaration d'utilité préalable, les règles suivantes seront apportées :

II - 1 Morphologie

II 1.1. Volumétrie

- faitage parallèle à la façade
- pignon plus haut que large
- pente des toits 30 à 40 %
- extension intégrée au volume du bâti

II 1.2. Taille

- pour les surélévations 10 m à l'égout maximum en conservant la volumétrie
- pour les extensions :
 - . annexes fonctionnelles (garage, atelier) hauteur mini à l'égout 3 mètres
- habitations :
 - Soit similaire à l'existant de référence
 - Soit réduit suivant les proportions de l'existant dans le rapport. Hauteur, longueur, largeur.
- En tout état de cause la différence de niveau à l'égout devra être inférieure ou au plus égale à 3 mètres entre deux bâtiments sur une même propriété

II 1.3. Implantation

- Les extensions de toute nature seront à l'alignement du bâtiment existant en bordure de voie publique et en limite de propriété, dans l'impossibilité sur une des limites au moins.

II 1.4. Direction

- La façade et l'égout de toiture seront parallèles à une des voies publiques en limite (CD, voie communale, chemin rural), de préférence à la voie principale

II - 2 Typologie

II.2.1. Entretien, matériaux pour les façades et pignons

- Enduits ; pour la dernière couche un mortier bâtard à base de chaux grasse et de sables lavés de provenance locale. Ils seront de finition lisse ou grattée.
- Le décroustage des enduits qui laisserait une maçonnerie de moëllons apparent ou un petit appareillage est à proscrire.
- Le rejointement sera à pierre vue sans contraste du joint.
- Les matériaux destinés à recevoir un enduit ne pourront rester apparents
- Sont interdits :
 - * toute autre mise en oeuvre d'enduits, notamment type tyrolien,
 - * les matériaux ou peintures d'imitation
 - * les matériaux de placage

II.2.2. Les soubassements

- Les soubassements seront réalisés dans le même matériau que celui employé initialement.
- Lorsque ceux-ci ne sont pas à pierre vue mais enduits, la couleur doit être identique à l'ensemble de la façade,
- Tout soubassement en matériaux de placage est interdit.

II.2.3. Ornementation

- Aucune ornementation d'origine ne doit être recouverte ou détruite.
- Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture du bâtiment est interdit.

II.2.4. Percements

- Les proportions originelles des ouvertures ne pourront être modifiées.

Fenêtres

- Les fenêtres seront plus hautes que larges dans un rapport de 1.6. à 2. Les petites ouvertures inférieures à 0.50 peuvent être carrées.
- Les menuiseries seront en bois traité naturel de valeur moyenne ou peintes.
- Les appuis de fenêtre en saillie sont interdits. Les encadrements sur le pourtour des ouvertures seront la règle, soit en pierre, soit de 0.10 à 0.20 en enduit taloché fin suivant la nature de la façade.

Portes

- Les portes seront plus hautes que larges.
- Les menuiseries seront en bois traité naturel de valeur moyenne ou peintes.

Volets

- Seuls sont autorisés les volets à un ou deux battants en bois.
- Sont interdits les volets pliants, les persiennes et les volets roulants.
- Les volets seront traités bois naturel identique aux fenêtres et portes, ou en bois peint de la même couleur que les ouvrants et les dormants ; toutefois la différence de valeur est tolérée, à condition qu'elle soit indiquée dans le permis de construire ou l'autorisation préalable. Les peintures seront peintes de la même couleur.
- Les volets doivent rester sous le linteau et être compris dans l'embrasure de la fenêtre ; ils doivent être au nu de la façade une fois fermés et être positionnés dans la feuillure lorsque celle-ci existe.
- Ils ne doivent pas posséder d'écharpes en saillie ou de Z.

Portes de garage

- Elles doivent être en lames de bois traité naturel ou peint, ouvrant à 2 vantaux, ou coulissant à l'intérieur.
- Les linteaux seront en bois ou en béton bouchardé et réalisé avec un sable se rapprochant du grès s'ils restent apparents.

Garde-Corps

- Seules sont autorisées les barres d'appui nécessaires à la sécurité pour les allèges inférieures à 1 mètre ; elles seront d'aspect sobre, à barreaudage droit et scellées dans l'embrasure.
- Les garde corps de balcons en saillie sont interdits.
- Les garde corps de terrasse, montée d'escalier seront pleins, en matériau identique à la façade exceptionnellement métallique à barreaudage droit, pour les garde corps horizontaux.

Création d'ouverture

- Toute création d'ouverture dans les façades sur rue est déconseillée, toutefois sont encouragées toutes modifications visant à améliorer l'ordonnancement des façades.
- Sont interdits :
 - * les encadrements en saillie pour les ouvertures
 - * les pavés de verre.

II. 2.5. Génoises, gouttières, descentes

- En cas de réfection de la toiture, les génoises ou les avancées de toiture doivent être conservées ou refaites à l'identique (corbeaux horizontaux pour CHAMPMAJOUR, LES SIELVES, LES MAISONS pour avancée de toiture) (génoises à deux ou trois rangs à CHAMBONAS LE PONT). Toutefois pour les petits bâtiments de service, les toitures n'auront pas de génoise.
- Les rives ne seront pas débordantes, aucun bois de charpente ne devra être visible en pignon. Les génoises en pignon sont fortement déconseillées.
- Les descentes d'eaux pluviales se feront en limite séparative ou en angle.
- Seules sont autorisées les descentes d'eaux pluviales, toutes autres évacuations sont interdites.
- Les gouttières, descentes en P.V.C. sont interdites. → 21 m

II.2.6. Toitures

- Les toitures ne peuvent être modifiées que pour restituer l'architecture originelle du bâtiment ainsi que le matériau initial : tuile canal ou lauzes. La tuile romane est déconseillée mais peut être autorisée sur l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'il en est fait mention au permis de construire ou à l'autorisation préalable.

- Est autorisée la pose de châssis ouvrant n'excédant pas 100 X 150 cm, la grande dimension posée dans le sens de la pente.

II.2.7. Clôtures

- Tous les fronts de rue non bâtis doivent être fermés par une clôture pleine
- Elles peuvent être réalisées en moellons enduits à pierre vue ou en maçonnerie enduite.
- Sont à proscrire tous les grillages.
- La hauteur des murs est comprise entre 1.50 et 2.00 m.
- La porte de jardin doit être métallique ou en bois.

II.2.8. Façades commerciale

- La création de façades commerciales est autorisée en R.D.C.
- Elle doit respecter l'esprit de l'architecture traditionnelle du bâtiment et de ses ordonnancements.
- Est autorisé l'agrandissement des baies du R.D.C. par suppression des allèges des fenêtres.
- Toutes menuiseries en aluminium gris sont interdites.
- Les vitrines ne doivent pas être en saillie, mais en retrait d'environ 15 à 20 cm.
- Les façades en bois sculpté doivent être maintenues lorsqu'elles existent, et sont autorisées pour des créations.
- Tous matériaux de placage du type céramique carrelage ou fausse pierre sont interdits.

II.2.9 Couleurs

- D'une manière générale les couleurs posséderont une valeur plus foncée.
 - * menuiseries : vert olive/vert wagon/bordeau/marron foncé/rouille foncée.
 - * toiture : tuiles terre cuite, rouge vieilli, rouge brun.
 - * enduits : ocre proche du grès, ocre gris,
- Les teintes claires sont interdites.

II.3. Aménagements extérieurs

II.3.1. Plantations

- Tous les résineux sont interdits.

CHAPITRE III - REGLEMENTATION CONCERNANT

LES IMMEUBLES A CONSTRUIRE

Sous-Secteurs 1.2.3.4.

Ce chapitre traite des constructions neuves soumises à permis de construire, quelle que soit leur destination.

III.1 Morphologie

III.1.1. Adaptation au terrain

- Toute plate-forme ou excavation, déblais et remblais sont interdits.
- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera la pente du terrain, les différences de niveau devront se retrouver dans le bâtiment.

III.1.2. Volumétrie : faîtage parallèle à la façade

- Pignon plus haut que large.
- Pente des toits 30 % à 40 % à 2 pentes.
- Pour les petites surfaces toit à 1 pente.
- Dans le cas de raccord difficile ou de petite construction comprise entre deux grandes, possibilité d'un toit terrasse.

III.1.3. Taille

- Hauteur minimale 5.50 mètres à l'égout. Le simple rez de chaussée n'est pas autorisé, les annexes fonctionnelles peuvent avoir une hauteur minimum à l'égout de 3 mètres.

III.1.4. Implantation

- La construction devra être à l'alignement des bâtiments existants, en limite de voie publique ou au recul demandé dans le cadre des article U6 du Plan d'Occupation des Sols. Pour le secteur 4, lors de l'établissement de plan de masse, l'alignement sera celui de la voirie.
- La construction devra être implantée impérativement sur une limite séparative avec un tiers. Les articles U 7 complétant le présent article pour chaque zone.

III.1.5. Direction

- La façade et l'égout de toiture seront parallèles à une des voies publiques en limite, de préférence à la voie principale.
- Dans l'absence de voie, la façade sera parallèle aux courbes de niveau.

III. 2. Typologie

III.2.1. Matériaux pour les façades et pignons

- Les enduits traditionnels pour la dernière couche seront réalisés avec un mortier bâtard à base de chaux grasse et de sables lavés de provenance local.
- Ils seront de finition lisse ou grattée.
- Les enduits de type monocouche sont autorisés sous réserve qu'ils soient à base de liants hydrauliques et traités en finition de manière identique aux enduits traditionnels.
- Les murs en pierres apparentes seront réalisés en moellons de grès, de taille régulière et à lit régulier ; les assises peuvent être de hauteur variable. Les joints ne seront pas contrastés avec la pierre et seront brossés à fleur.
- Sont interdits :
 - * l'opus incertum,
 - * toutes autres mises en oeuvre des enduits notamment ceux de type tyrolien,
 - * les matériaux ou peinture d'imitation,
 - * les matériaux de placage.

III.2.2. Les soubassements

- Les soubassements seront réalisés dans le même matériau que celui de l'ensemble du bâtiment.
- Un bâtiment en murs de pierres apparentes possédera un soubassement non différencié en pierres apparentes mises en oeuvre de manière identique : un bâtiment enduit possédera un soubassement enduit.

III.2.3. Ornementation

- Toute ornementation devra faire référence à des éléments d'architecture locale.

III.2.4. Ouvertures

III.2.4.1. Fenêtres

- * Les fenêtres sont plus hautes que larges dans un rapport de 1.6. à 2. Les petites ouvertures inférieures à 0.50 peuvent être carrées. Aucune ouverture ne peut être plus large que haute.
Toutefois, les portes fenêtres peuvent ne pas respecter cette règle, sous condition qu'elles donnent sur une terrasse couverte ou non, ou sur une face qui ne soit pas sur rue ou sur le domaine public.
- * Les menuiseries seront en bois traité naturel de valeur moyenne ou peintes, elles peuvent être en aluminium anodisé bronze ou laqué, en profilés d'acier peint.
- * Les appuis de fenêtres en saillie sont interdits. Les encadrements sur le pourtour des ouvertures est la règle. Ils seront en pierre de grès si la façade est en pierre, enduits en finition talochée fine sur 0.16 à 0.20 de large sur la périphérie si la façade est enduite.
- * Sont interdits, les pavés en verre.

III.2.4.2. Portes

- * Les menuiseries seront en bois naturel de valeur moyenne ou peintes, elles peuvent être vitrées et en aluminium anodisé ou laqué, en profilés d'acier peints, sous condition de ne pas ouvrir sur le domaine public, elles devront alors posséder un volet.
- * Pour les encadrements prescriptions identiques aux fenêtres.

III.2.4.3. Volets

- * Les dispositions de l'article II.2.4. sont applicables.

III.2.4.4. Portes de garages

- * Elles doivent être en lames de bois traité naturel ou peintes, ouvrants à deux vantaux ou coulissant à l'intérieur ; elles peuvent être métalliques et peintes.
- * Les linteaux seront en pierre, en béton bouchardé ou enduit identique aux façades et pignons.

III.2.4.5. Garde-corps

- * Les dispositions de l'article II.2.4. sont applicables à l'exception de l'interdiction des garde-corps en saillie.

III.2.5. Génoises, gouttières, descentes

- Les toitures posséderont des avancées de toiture sur corbeaux horizontaux pour les secteurs de CHAMPMAJOUR, LES SIELVES, LES MAISONS.
- Les toitures posséderont une génoise à deux ou trois rangs pour les secteurs de CHAMBONAS et DU PONT.
- Les rives ne seront pas débordantes ; aucun bois de charpente ne devra être visible en pignon. Les génoises en pignon sont fortement déconseillées.
- Les descentes d'eaux pluviales se feront en limite séparative ou en angle.
- Seules sont autorisées les descentes d'eaux pluviales, toutes autres évacuations sont interdites.
- Les gouttières, descentes en P.V.C. sont interdits.

III.2.6. Toitures

- Les toitures seront en tuiles canal ; pour le hameau de CHAMPMAJOUR, elles peuvent être en lauzes.
- La tuile romane est déconseillée.
- La tuile béton de teinte brune peut être autorisée pour le hameau de CHAMPMAJOUR.
- Toutes les ouvertures en toiture sont interdites, seule est autorisée la pose de châssis ouvrant de dimension maximum 100 X 150 cm, la grande dimension posée dans le sens de la pente.

III.2.7. Clôtures

- Les dispositions de l'article II.2.7. sont applicables.

III.2.8. Façades commerciales

- Les façades commerciales doivent respecter l'esprit de l'architecture traditionnelle des bâtiments à proximité et de ses ordonnancements.
- Toutes menuiseries en aluminium gris sont interdites.
- Les vitrines ne doivent pas être en saillie, mais en retrait d'environ 15 à 20 cm.

III.2.9. Couleurs

- D'une manière générale les couleurs posséderont une valeur plutôt foncée.
 - * menuiserie : vert olive/vert wagon/bordeau, marron foncé/rouille foncée
 - * toiture : tuiles terre cuite, rouge vieilli, rouge brun.
tuiles béton (CHAMPMAJOUR Hameau) brune
 - * enduits : gamme des ocres (gris, proche du gris etc...)
- Les teintes claires sont interdites.

III.3. Aménagements extérieurs

III.3.1. Plantations

- Tous les résineux sont interdits.

III.3.2. Murets, abords

- Les terres sont retenues par des murets de pierres sèches, ceux existant seront conservés et entretenus.

CHAPITRE IV - REGLEMENTATION CONCERNANT LES

ESPACES NATURELS

Sous Secteurs 5 et 6

- Dans les sous-secteurs 5 et 6, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception de petits agrandissements.
- Tout terrassement et tout tracé de voirie devra faire l'objet d'une demande préalable à l'Architecte des Bâtiments de France.

CHAPITRE V - REGLEMENTATION CONCERNANT LES EQUIPEMENTS

et AMENAGEMENTS EXTERIEURS

V.1. Lignes E.D.F. / PTT

- Tant que ce peut et sans surcoût pour la communes, les lignes EDF et PTT seront enterrées dans les sous secteur 1.2.3.4.
- Les câbles EDF et PTT devront suivre les génoises, les rives, les descentes E.P. ou les limites de mitoyenneté.
- Les poteaux EDF ou PTT seront implantés côté amont de la voirie et en particulier lors de virages permettant la découverte des sites.
- Les poteaux seront en bois dans les zones naturelles

Reçu à la Sous-Préfecture
de LARGENTIÈRE



14 DEC. 2007

V.2. Murets et parapets

- Les murets de soutènement des chemins communaux ou départementaux seront réalisés en moëllons de grès.
- Les parapets sur chemins communaux ou départementaux seront réalisés en moëllons de grès avec un chaperon en 1/2 lune du même matériau.
- Les joints seront à fleur et brossés.
- Les glissières en acier zingué, aluminium sont interdites.

V.3. Chaussées

- Les voies empierrées type "calade" sont à conserver : après le passage des réseaux, l'empierrement sera repris. Eviter de couler un béton en surface.
- La réfection des chemins communaux et départementaux sera exécutée avec un gravillon de couleur claire de préférence.

V.4. Plantations

- La plantation de résineux en bordure de voies ou sur des espaces publics est interdite.

PAYS DES VANS EN CÉVENNES



**Déclaration de Projet emportant mise en
compatibilité du PLU pour la Zone d'Activités
de La Balagère à Chambonas**

**Illa_ Mise en compatibilité du PLU :
Règlements**



APPROBATION

CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr



MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT ECRIT

ZONE 1AUi

Rappel du rapport de présentation : la zone 1AUi est à vocation d'activités économiques. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des équipements nécessaires à l'accueil des constructions projetées prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AUi est destinée à l'activité artisanale. Le commerce n'y est pas formellement interdit (en application du code de l'urbanisme, qui ne permet pas de l'interdire dans une zone si l'activité artisanale est autorisée dans cette même zone). Cependant :

- afin de préserver la destination d'activité artisanale,
- et de ne pas concurrencer les commerces du centre-ville, dont le maintien et le développement constituent un élément central du projet communal.

Les surfaces dédiées au commerce sont strictement encadrées et doivent notamment être en lien direct avec une activité artisanale implantée dans la zone.

Intégration des risques

Une partie de la zone 1AUi se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.i (ruisseau du Bourdaric. Ce P.P.R.i. a valeur de Servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.i. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone 1AUi. Il est rappelé que le P.P.R.i. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article 1AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - agricole,
 - forestier,
 - hôtelier et de restauration,
 - de bureaux,
 - d'entrepôt, sauf exception définie à l'article 1AUi2,
 - de commerce, sauf exception définie à l'article 1AUi2,
- Les stockages non liés à une activité présente dans la zone,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Article 1AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et au fur et à mesure de l'avancée des équipements internes à la zone prévus dans ces orientations d'aménagement et de programmation.

En outre :

- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à des activités industrielles ou artisanales présentes dans la zone.
- Les surfaces de plancher à usage de commerce doivent être liées à des activités artisanales ou industrielles présentes dans la zone (showroom) et intégrées dans le bâtiment à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- **Sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :**
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
 - les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique,
 - les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUi 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 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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les aires fonctionnelles des bâtiments et leurs voies de desserte devront être réalisées de manière à ce que les déplacements, déchargements liés au fonctionnement des occupations et utilisations du sol n'empiètent pas sur l'espace public.

La création d'accès sur la R.D.104a est interdite.

La voirie principale de desserte de la zone sera calibrée pour les poids lourds et aménagée en boucle (pas d'impasse). Elle sera l'unique accès sur le chemin de la Balagère.

Article 1AUi 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 (EP) :**
- Les eaux pluviales seront raccordées au réseau existant périphérique, dans la limite d'un taux d'imperméabilisation globale de 90%. Au-delà de 90% d'imperméabilisation, les EP excédentaires devront être gérées sur le terrain d'assiette des constructions via un ouvrage de rétention / infiltration (puits filtrants, stockage sous stationnement). Les caractéristiques de l'ouvrage devront être justifiées par une étude d'infiltration.
- Les eaux de ruissellement susceptibles d'être polluées (eaux de voiries ou de parking) seront traitées avant infiltration dans un ouvrage de type séparateur à hydrocarbures.

- **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 est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents devront 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 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 1AUi 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AUi 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Recul par rapport à l'axe de la R.D.104a :

Une façade gouttereau des bâtiments édifiés dans une bande de 35 m comptés à partir de l'axe de la R.D.104a. doit être implantée à 15 m de l'alignement de cette voie.

Toutefois, les bâtiments secondaires et situés à l'arrière du bâtiment principal en front de R.D.104a pourront s'implanter librement.

Ailleurs dans la zone, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer.

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 l'alignement et le recul imposé.

Article 1AUi 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus (l'implantation en limite sur une voie ouverte à la circulation est toutefois interdite). 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 3 m.

Toutefois, les ouvrages de faibles importances 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.

Article 1AUi 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AUi 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Les surfaces en terrasses sont comptabilisées dans l'emprise au sol à partir du quarante et unième m².

Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,60.

Article 1AUi 10 - hauteur maximale des constructions

Les niveaux 0.00 inférieurs des bâtiments devront être implantés à la cote + ou – 30 cm par rapport au terrain naturel. La cote du terrain naturel sera prise au droit de la voirie d'accès au terrain.

Hauteur maximale :

- **Pour les bâtiments présentant des toitures à pans**, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres par rapport à la cote du terrain naturel, y compris enseignes, machinerie d'ascenseur, structure d'aération...

Article 1AUi 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple.

Façades :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront revêtues d'un enduit.
- Les façades en bardage métallique sont autorisées, les bardages d'aspect bois sont autorisés,
- Les compositions enduits, bardages bois ou métalliques sont autorisées.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.

Toutefois, en limite Nord de la zone, le long de la R.D.104a, sur les façades les plus proches de la voie, seuls les bardages métalliques et les bardages d'aspect bois sont autorisés.

Toitures

- Les pentes de toits ne devront pas excéder 30%. En limite Nord de la zone, le long de la R.D.104a, les toitures de pentes inférieures à 10% devront être masquées par des acrotères qui seront filants sur l'ensemble de la façade.
- Les volumétries des bâtiments devront permettre aisément l'intégration de panneaux solaires en proposant des surfaces de toiture ou de façade orientées au Sud, à l'Est ou à l'Ouest. Les toitures monopentes orientées Nord sont interdites.
- Dans le cas d'une toiture terrasse nécessitant des dispositifs de sécurisation pour les interventions sur les toits, ces dispositifs devront être intégrés au volume du bâtiment, sans saillie (acrotère surélevée). Dans le cas de mise en œuvre de toiture terrasse végétalisée, une attention particulière sera portée sur le choix des végétaux, leur entretien, leur arrosage. Dans le cas de toiture en pente avec revêtement en bac acier ou zinc, la couleur de la couverture devra être plus sombre que les revêtements de façade.
- Les lucarnes et lanterneaux en toiture sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés sans monumentalité et dans un rapport harmonieux entre toiture et façade.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Couleurs des façades et toitures :

Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes. Les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments :

- Les verts (du vert olive au kaki) RAL 6002 à 6009, 6012 à 6015.
- Les marrons (de l'ocre-terre au brun châtaigne) RAL 8001 à 8022, 8024, 8025.
- Le gris (du gris souris à l'anthracite) RAL 7003, 7005 à 7013, 7015 à 7022, 7024, 7026, 7031, 7033, 7036, 7037, 7039 à 7043.
- Sur 15 % du bâtiment au plus, l'ocre clair RAL 1001, 1002, 1011, 1019, 1020, 1024, 1027.

L'application de toutes autres couleurs ne devra pas couvrir plus de 10 % des surfaces de façades du bâtiment.

En bordure de RD 104a et en bordure du chemin de Balagère, les tons gris seront privilégiés : gris (du gris souris à l'anthracite) RAL 7003, 7005 à 7013, 7015 à 7022, 7024, 7026, 7031, 7033, 7036, 7037, 7039 à 7043.

Clôtures

La hauteur des clôtures, lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques, se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

Les clôtures devront avoir un aspect homogène : elles devront être constituées d'un grillage en mailles soudées de couleur grise choisie parmi les couleurs suivantes : RAL 7000/ 7001/ 7005/ 7035/36/37. La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m.

En bordure de RD 104a et en bordure du chemin de Balagère, les clôtures devront être constituées d'un grillage en mailles soudées. Ailleurs dans la zone, les clôtures pourront aussi être constituées de grillage à simple torsion

Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure.

Les grillages pourront être accompagnés d'une haie végétale composée d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles, lattes d'occultation, claustra...).

Les portails devront, être métalliques (le bois et le PVC sont interdits). Les portails, grillages et grilles devront être de coloris sombre.

Enseignes

- Les publicités et enseignes sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans les façades et qu'elles ne dépassent pas la hauteur du volume du bâti. Les oriflammes, enseignes en débord et enseignes lumineuses sont interdits.

Stockages

- Les stockages sont interdits entre la R.D.104a et les premiers bâtiments en front de cette route.
- Ailleurs dans la zone, les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

Divers

- Les coffrets techniques seront intégrés dans des murs maçonnés ou dans des coffrets d'habillage situés de part et d'autre des portails d'entrée, dans l'alignement des clôtures.
- Les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrées à ces éléments.
- Les appendices en façade (blocs de climatisation, VMC, etc.) sont proscrits. Ils seront intégrés dans le volume du bâtiment.

Article 1AUi 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 ou des voies privées ouvertes à la circulation.

Voitures :

Pour les constructions à usage commercial :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Deux roues :

Des stationnements seront réalisés pour les deux roues (type râteliers à vélo) à raison de 2 places au minimum et d'une place supplémentaire pour 100 m² de surface de plancher.

Les revêtements des aires de stationnement seront perméables (type stabilisé renforcé ou concassé clair, bicouche gravillon clair, revêtement, en dalles alvéolaires, enherbé etc.).

Les revêtements non perméables sont autorisés sous réserve de contraintes techniques (parkings de poids lourd par exemple). Les revêtements clairs seront privilégiés.

Les stationnements sont plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Article 1AUi 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les arbres existants sur les emprises non nécessaires à la construction des bâtiments et à la réalisation de leurs accès seront préservés.

Les haies d'accompagnement des clôtures séparatives doivent être composées de plusieurs essences, de grandes et petites tailles, de plusieurs couleurs, à feuille caduques et persistantes.

Les plantations devront respecter la palette végétale ci-après :

Arbres

N°	Nom latin	Nom usuel en français	Feuillage
1	Sophora Japonica	Sophora du Japon	Caduc
2	Acer Saccharinum Pyramidalis	Erable argenté pyramidal	Caduc
3	Acer Buergerianum	Erable Trifide	Caduc
4	Prunus Avium	Merisier des Oiseaux	caduc
5	Quercus Palustris	Chêne des marais	caduc
6	Liriodendron tulipifera	Tulipier de Virginie	Caduc
7	Malus Spectabilis	Pommier spectaculaire	caduc
8	Melia Azedarach	Lilas de Perse	caduc

Arbustes

N°	Nom latin	Nom usuel en français	Floraison	Feuillage
1	Ligustrum Quihoui	Troène	Fin printemps	Semi-persistant
2	Ligustrum Ibota	Troène	Printemps	Semi-persistant
3	Sambucus racemosa	Sureau	Printemps	Caduc
4	Syringa afghanica	Lilas d'Afghanistan	Été	Caduc
5	Viburnum plicatum	Viorne	Été	Persistant
6	Malus Sylvestris	Pommier sauvage	Été	Caduc
7	Osmanthus fortunéi	Osmanthe	septembre	Persistant
8	Corylus avellana	Noisetier commun		Caduc
9	Caryopteris Clandonensis	Spirée bleue	Aout septembre	caduc
10	Ceanothus Edinburgh	Lilas de Californie	Mai juin	persistant
11	Elaeagnus pungens	Chalef	insignifiante	Persistant coriace
12	Hippophae Rhamnoides	Argoussier/ Saule épineux	Boules orangées	caduc
13	Prunus Triloba	Amandier de Chine	Été	caduc
14	Cotinus Coggygria	Arbre à perruque	Juin juillet	Jaune vif : automne
15	Punica Granatum	Grenadier commun	Mai à septembre	caduc

Les variétés d'arbres tiges à feuilles caduques seront privilégiées, notamment en façade des bâtiments.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUi 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article 1AUi 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les bâtiments d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² devront comporter en toiture au moins 60 m² de panneaux photovoltaïques par tranche de 100 m² de toiture (60 m² de 100 à 199 m² de surface de toiture, 120 m² de 200 à 299 m² de toiture...).

Le choix de matériaux intégrant des critères environnementaux sera privilégié : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citerne pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Article 1AUi 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.