



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BEAUME-DROBIE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHANDOLAS

SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

DEMANDE D'EXAMEN «AU CAS PAR CAS»

DOSSIER : MODIFICATION N°1

**OBJET : EXTENSION DE LA ZONE NT
LIEU-DIT LANGARNEYRE**

ARTICLE R122-18 CODE ENVIRONNEMENT

1 / CARACTÉRISTIQUES DE LA MODIFICATION DU PLU	P02
2 / VALEUR ET DE LA VULNÉRABILITÉ DU SECTEUR	P17
3 / PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ	P18



I - CARACTÉRISTIQUES DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1 Rappel du code de l'urbanisme

Article L 153-31 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le présent projet de modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD et ne réduit pas les éléments cités dans les 2° et 3° de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. La procédure de modification du PLU peut donc être mise en œuvre pour l'objet présenté ci-dessous.

1.2 Objet de la modification n°1 du PLU

La communauté de communes souhaite permettre aux actuels propriétaires de l'Auberge des Murets la réalisation d'un projet d'extension de leur structure actuelle (voir l'exposé des motifs en page suivante).

Toutefois, pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire d'étendre la zone Nt sur une superficie de 8000 m² environ au détriment de la zone N.

Cette extension de la zone Nt permettra également d'intégrer les parkings actuels et projetés, la bâche de protection incendie actuelle, la piscine existante et celle projetée.

Rappel règlement de la zone Nt : La zone Nt identifie les constructions et aménagements destinés à l'accueil touristique dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où les constructions neuves sont admises de façon limitée.

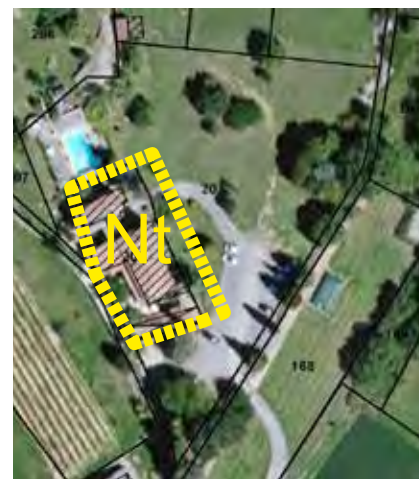
Il est également nécessaire de créer un sous-secteur Nt1 afin de réglementer de manière spécifique cette zone, sans que ce nouveau règlement ne s'applique à l'ensemble des zones Nt de la commune.



Extrait du zonage du PLU approuvé le 20 juillet 2011



Photographie aérienne IGN de 2014



Report de la zone Nt sur support IGN



Plan de masse du projet d'extension de l'auberge et report de la zone Nt à étendre



1.3 Exposé des motifs

1.3.1 - L'auberge des Murets aujourd'hui

L'auberge des Murets se localise au hameau de Langaneyre, au nord-ouest du territoire communal de Chandolas.

Dans un parc de 2.5 hectares, l'auberge abrite un restaurant gastronomique et de terroir, 10 chambres climatisées à l'esprit contemporain ainsi qu'un espace «détente» : piscine chauffée, solarium, jacuzzi et sauna.

Le chef restaurateur est membre des «Toqués d'Ardèche» et propose une cuisine orientée sur la valorisation des produits locaux.



Photographie auberge

1.3.2 - Le projet d'agrandissement de l'auberge

Afin de répondre à une demande croissante d'établissements d'accueil touristique dits «qualitatifs», l'auberge des Murets souhaite engager une rénovation de sa structure existante ainsi que la réalisation de 6 chambres supplémentaires, d'un habitat touristique dit « insolite » (3 unités de type «cabane»), d'un espace restaurant pouvant accueillir 60 couverts, d'un espace détente, d'une salle de petit déjeuner (pouvant également servir d'accueil de séminaires) et d'une piscine supplémentaire.

Ce projet s'inscrit parfaitement dans «la stratégie de développement touristique» validée en 2014 par la communauté de communes :

- Mieux remplir les hébergements toute l'année, en valorisant les atouts «ailes de saison».
- Capter le potentiel de clientèle régionale.
- Capter des clientèles venant pour la destination Sud Ardèche et ses gorges.
- Capter le potentiel de clientèles nouvelles liées à la Caverne du Pont d'Arc.



1.3.3 - Le projet d'agrandissement détaillé

Le projet global présente deux volets :

Rénovation de la structure existante :

Réception, bar, espace boutique.

Aménagements des espaces extérieurs ; terrasse restaurant, matérialisation et aménagement des espaces parking hôtel et restaurant.

Constructions neuves :

Piscine supplémentaire de 72 m² (12x6m).

Trois unités d'habitats insolites.

Un espace restaurant de 60 couverts.

Une salle de petit déjeuner / salle de séminaire.

6 chambres d'Hôtel supplémentaires.

Un espace détente devenu indispensable pour « coller » au mieux aux exigences de la clientèle.



L'unité foncière



Photomontage façade nord du projet d'extension
(c) TamTam architecture et environnement



Photomontage 3 unités d'habitat insolite (cabanes)
(c) TamTam architecture et environnement

Le parti d'aménagement est résolument contemporain. Toutefois, le bâtiment en extension de la bâtisse traditionnelle se fera sur la base d'un volume simple avec toiture à deux pentes et la couleur des façades sera proche des teintes du bâtiment en pierre.



1.3.4 - L'intérêt économique du projet pour le territoire

La réalisation du projet permettra en premier lieu une capacité d'accueil plus importante et donc une hausse de la fréquentation touristique. Ce projet permettra également la pérennisation et la création de plusieurs emplois :

- Un cuisinier à l'année,
- Un personnel administratif à l'année,
- Une femme de chambre à l'année + 2 personnes en saison,
- Un personnel en service restaurant à l'année et 2 complémentaires en saison

Ces créations de postes viendront renforcer les emplois actuels : 3 emplois à l'année et 5 emplois saisonniers.

Enfin, le projet basera son concept sur la valorisation des circuits courts et locaux.

Cet approvisionnement local, qui nécessite généralement moins d'intermédiaires, avec de moindres coûts de transport ainsi que de faibles impacts environnementaux, aura donc une répercussion positive sur l'économie locale.

1.3.5 - L'insertion paysagère du projet

Photomontage depuis la route du hameau des Martins



(c) TamTam architecture et environnement

Photomontage depuis la route départementale 104 : Aucun impact



(c) TamTam architecture et environnement

1.3.6 - Plan de masse du projet d'extension



plan de masse global du projet



1.3.7 - L'adéquation du projet avec les orientations du PLU opposable

Le rapport de présentation :

Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 20 juillet 2011, aborde la problématique du développement touristique sous la forme suivante :

Le rapport de présentation (p20 et suivantes) définit le tourisme à Chandolas comme «un tourisme rural de qualité» ne disposant pas, contrairement à la tendance constatée dans le sud de l'Ardèche, d'établissement d'hôtellerie de plein-air.

La conclusion du paragraphe sur le tourisme à Chandolas est la suivante :

« Aujourd'hui, la commune, tout comme le département doit être dans la capacité de traiter un nouvel enjeu, l'impact touristique de l'espace de restitution de la Grotte Chauvet dont l'implantation est prévue à Vallon Pont d'Arc et où sont attendus 250.000 à 300.000 visiteurs annuels à partir de 2014.

Ce type d'équipement touristique permet un afflux de touristes tout au long de l'année et non exclusivement sur la période estivale, participant également à l'étalement déjà constaté des fréquentations. Le site des gorges de l'Ardèche génère déjà 1.500.000 visites annuelles.

Aussi, dans cette perspective, concernant Chandolas, on remarque qu'à l'heure actuelle la commune ne souffre pas d'un sous-équipement en terme d'hébergement mais qu'elle devrait mener des réflexions à son échelle et à l'échelle intercommunale pour continuer à capter et fidéliser les touristes et les résidents permanents : création d'animation, proposition d'équipements structurants au niveau local tout en favorisant les services et commerces de qualité.

L'atout de Chandolas aujourd'hui reste la qualité et elle doit toujours y mettre l'accent quelle que soit l'offre proposée (activité, hébergement, produits...).

- **Le projet présenté dans l'actuelle procédure de modification entre parfaitement dans ce cadre.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

L'objectif n°1 du PADD est «Pérenniser et développer l'activité économique».

Cet objectif se décline en trois orientations dont la deuxième est :

«Accompagner les activités d'accueil au bénéfice d'un tourisme de nature» :

- Adapter et développer de façon maîtrisée l'hébergement touristique à partir des structures et du bâti existant (gîtes, chambres et tables d'hôtes, locations saisonnières)
- Maintenir et développer le camping en petites unités, l'agrotourisme
- Conforter et diversifier les équipements de loisir adaptés à la taille et au cadre du territoire communal en :
 - sécurisant l'accès au centre équestre des Combes.
 - favorisant et accompagnant la création d'aménagements de tourisme culturel liés au tourisme vert.

Le projet présenté est compatible avec cette orientation générale.

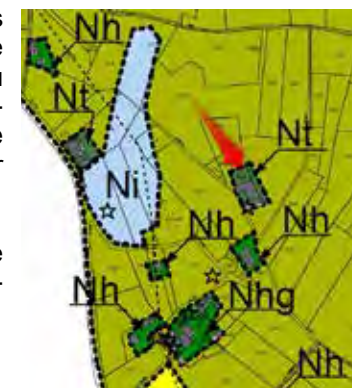
Le règlement graphique et écrit :

Le règlement graphique (zonage) a prévu des zones Nt * très resserrées autour des bâtiments existants, ne permettant que très peu de possibilités d'extension ou de constructions neuves, d'autant plus que pour l'auberge des Murets, la partie nord de la parcelle classée en Nt était déjà bâtie (même si cela n'apparaît pas sur le zonage).

L'objectif de la modification est bien d'agrandir cette zone Nt pour permettre réellement un projet d'extension de la structure touristique existante.

* Rappel règlement de la zone Nt :

La zone Nt identifie les constructions et aménagements destinés à l'accueil touristique dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où les constructions neuves sont admises de façon limitée.



Extrait du zonage



1.4 Les documents modifiés du PLU

1.4.1 - Le rapport de présentation

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées conformément à l'article R151-5 du code de l'urbanisme.

Ce document permet effectivement de renforcer le rapport de présentation qui expose les justifications des dispositions du PLU.

1.4.2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Document non modifié.

1.4.3 - Le règlement graphique (zonage)

La zone Nt sera étendue de 8000 m² au détriment de la zone N du PLU sur les parcelles cadastrées section A n°201, 202 et 168.

Elle sera renommée Nt1 afin de permettre un règlement spécifique (voir paragraphe 5.4)

1.4.4 - Le règlement écrit

Un sous-secteur Nt1 sera inséré dans le règlement de la zone Nt afin de ne pas générer une règle d'application générale pour le seul projet présenté dans la présente procédure.

Le sous-secteur Nt1 fera également l'objet d'ajouts permettant d'assurer l'insertion du projet dans l'environnement.

Voir annexe n°1 pour la rédaction du nouveau règlement de la zone Nt.

1.4.5 - Les annexes

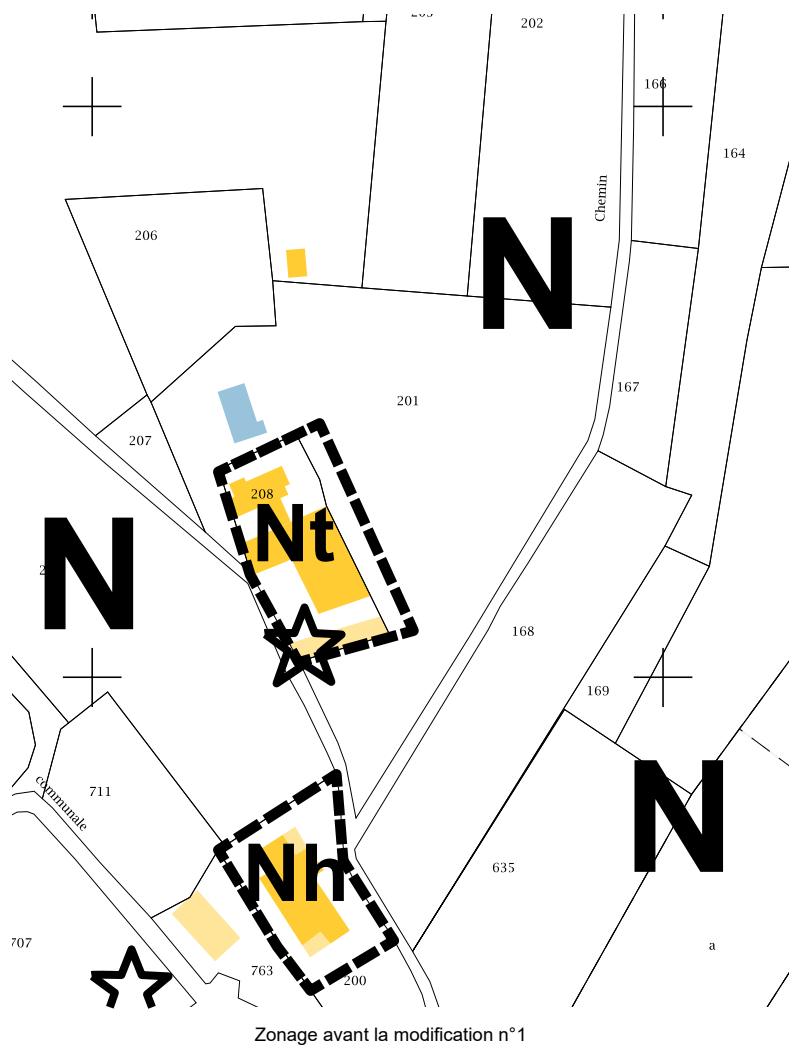
Document non modifié.



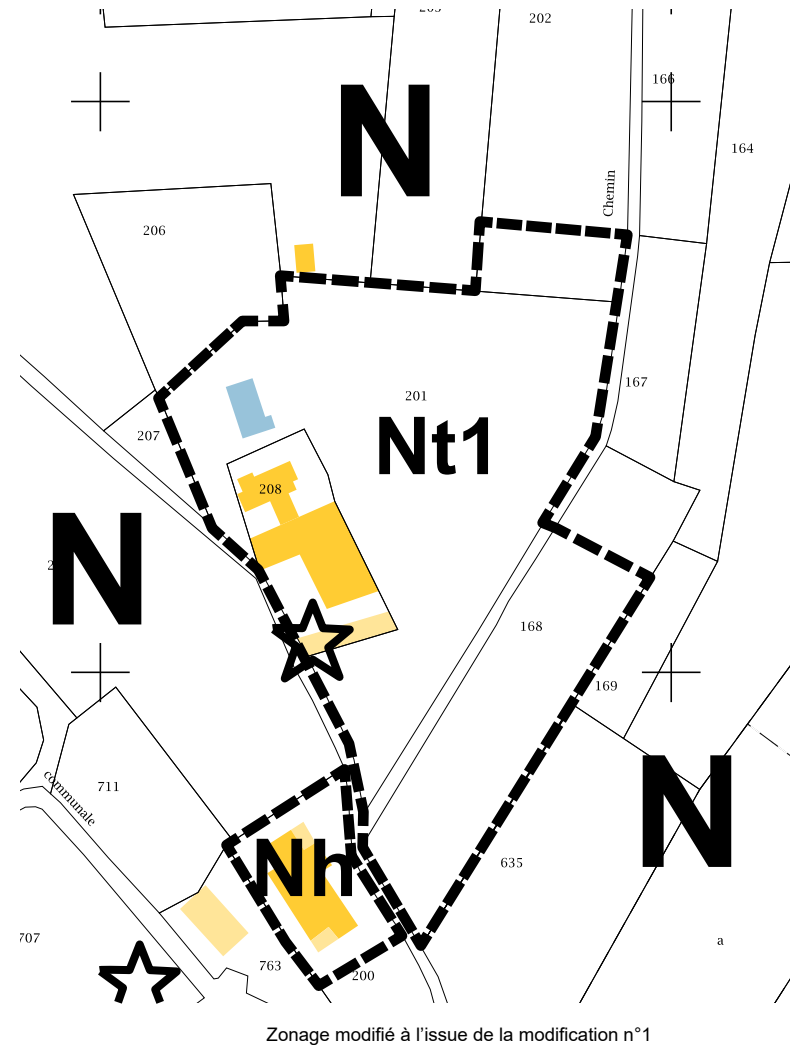
ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



Elément à protéger au titre de l'article
L.123-1,7e du code de l'urbanisme



Elément à protéger au titre de l'article
L.123-1,7e du code de l'urbanisme



ZONES Nh, Nhg, Nt et Nc

Annexe n°1 : Règlement de la zone Nt après modification n°1

Elements modifiés en écriture rouge

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées aux dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

Les zones **Nh**, **Nhg**, **Nt** et **Nc** sont des zones protégées en raison de la présence de boisements, de la qualité des espaces naturels et du paysage dans laquelle des constructions et installations peuvent être admises, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Elles comprennent :

- la zone **Nh** qui identifie des constructions isolées existantes à vocation d'habitat dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où seules les extensions de l'existant sont admises ;
- la zone **Nhg** qui identifie des constructions existantes à vocation d'habitat traditionnel groupé et dense, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où les constructions neuves sont admises en continuité ;
- la zone **Nt** qui identifie les constructions et aménagements destinés à l'accueil touristique dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où les constructions neuves sont admises de façon limitée ; **On distingue un sous secteur Nt1, spécifique au quartier de Langarmeyre.**
- la zone **Nc**, zone naturelle protégée en raison de la richesse de son sous-sol, où seules les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources ainsi que l'ouverture de carrières sont admises.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations de quelle nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article N2-2 ci-dessous.

ARTICLE N2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement :

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels, et à la lutte contre les incendies ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante et sous réserve de la démonstration qu'une implantation dans une zone U ou AU n'est pas réalisable ;
- la reconstruction des bâtiments après sinistre, à l'exception des inondations ;
- les affouillements et exhaussements liés à des opérations autorisées.

Sont en outre admis en zone **Nh** :

- l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation, à condition qu'elle n'ait pas pour effet, à elle seule ou par répétition, d'accroître de plus de 30% l'emprise au sol ainsi que la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) existante à la date d'approbation du présent PLU et à condition que la SHON résultante n'excède pas 200 m² et qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- les travaux de réfection à l'identique ou d'entretien des bâtiments existants, sous réserve qu'il n'y ait ni changement de destination, ni modification de leur enveloppe extérieure ou emprise au sol ;
- les piscines de moins de 100 m² implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale.

Sont en outre admis en zone **Nhg** :

- l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation, ainsi que les constructions neuves destinées à l'habitation, sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- les travaux de réfection à l'identique ou d'entretien des bâtiments existants, sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- les piscines de moins de 100 m² implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale.

Sont en outre admis en zone **Nt** :

- l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation ou à l'accueil touristique ainsi que les constructions nouvelles destinées à l'habitation ou à l'accueil touristique, à condition qu'elle n'aient pas pour effet, à elle seule ou par répétition, d'accroître de plus de 20% l'emprise au sol ainsi que la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- les travaux de réfection à l'identique ou d'entretien des bâtiments existants, sous réserve qu'il n'y ait ni changement de destination, ni modification de leur enveloppe extérieure ou emprise au sol ;
- les piscines de moins de 100 m² implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale.
- **Pour le secteur Nt1, les constructions nouvelles à vocation hôtelière et de restauration sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol des bâtiments projetés n'excède pas, sur la totalité de la zone, 700 m². L'emprise au sol correspond à la projection verticale des toitures au sol.**

Sont en outre admis en zone **Nc** :

- l'ouverture des carrières ;
- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources du sous-sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N2-3 : ACCES ET VOIRIE**

Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.



ARTICLE N2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

De plus, en zones **Nh**, **Nhg** et **Nt**, les branchements et extensions des réseaux électriques et téléphoniques sont obligatoirement enterrés.

ARTICLE N2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter aux Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales au Titre I du présent règlement.

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions **peuvent** être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement actuel ou prévu **peut être imposée** :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec un immeuble immédiatement voisin ne respectant pas la règle ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine.

ARTICLE N2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 mètres mesurée horizontalement en tout point du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas :

- aux installations techniques ;
- aux extensions des bâtiments existants.

ARTICLE N2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les extensions des habitations et annexes d'habitations (y compris locaux techniques des piscines) devront être obligatoirement accolées aux volumes des bâtiments principaux.

- **Cette disposition ne s'applique pas pour le secteur Nt1.**

ARTICLE N2-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

- **Pour le secteur Nt1, les constructions nouvelles à vocation hôtelière et de restauration sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol des bâtiments projetés n'excède pas, sur la totalité de la zone, 700 m².**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des toitures au sol.

ARTICLE N2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones **Nh** et **Nt**, la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres, sauf dans le cas d'extension d'un volume d'habitation existant et sans dépasser en hauteur les volumes existants.

- **Pour le secteur Nt1, la hauteur est limitée à 7 mètres.**

En zone **Nhg**, la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions avoisinantes à plus ou moins 1 mètre.

En zone **Nc**, la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 10 mètres.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

ARTICLE N2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

Dans les zones **Nh**, **Nhg** et **Nt**, les seules clôtures autorisées sont :

- les murets de pierre ou murets enduits (ton pierre) ;
- les clôtures végétales (haies arbustives mixtes) ;
- les clôtures métalliques souples grillagées à large maille (type agricole) et ne comportant pas de soubassement. Leur hauteur est limitée à 1 mètre ;
- les clôtures métalliques souples à maille plus fine, ou d'une hauteur supérieure à 1 mètre (sans dépasser 2 mètres), à condition d'être masquées par une haie arbustive mixte.
- **Pour le secteur Nt1, les clôtures devront être conçues pour permettre le passage de la petite faune.**

ARTICLE N2-12 : STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

- **Pour le secteur Nt1, les aires de stationnement devront rester perméables.**

ARTICLE N2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

À l'exception de la zone **Nc**, les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts plantés d'essences locales et s'insérer dans le site.

- **Pour le secteur Nt1, les piscines devront être accompagnées d'un aménagement paysager constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales et adaptées à la sécheresse.**

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune Chandolas (Ardèche).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

A – Les articles d'ordre public des règles générales d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à certains articles du Règlement National de l'Urbanisme (articles R.111-3, R.111-5, R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme).

B – Prescriptions au titre des législations spécifiques

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- les servitudes d'utilité publique listées et décrites dans l'annexe n° 6.5 du P.L.U. ;
- le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- les droits des tiers en application du Code Civil ;
- le Code de l'Environnement ;
- la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

C – Les règles spécifiques aux lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens (cf. articles L.315-2-1 à L.315-3 du Code de l'Urbanisme).



ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles ou agricoles et forestières, délimitées sur les documents graphiques :

A - Les zones urbaines

auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- **La zone Ua** correspondant aux centres anciens des bourgs de Chandolas, Maisonneuve, des Martins et des Reynauds ainsi qu'à leurs extensions traditionnelles.
- **La zone Ub** correspondant aux extensions récentes des bourgs de Chandolas, Maisonneuve et des Martins.
- **La zone Up** correspondant aux secteurs d'équipements publics comprenant le site du Verdal (soumis à orientation d'aménagement) ainsi que les cimetières de Chandolas et Maisonneuve.
- **La zone Ue** correspondant à un site d'activités existant en limite de l'urbanisation de Maisonneuve.

B - Les zones à urbaniser

auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- **La zone AU1** : secteur à caractère naturel destiné à être urbanisé et actuellement sous-équipé, réservé à l'urbanisation future sous forme dominante d'habitat avec possibilité d'équipements et de services. Les voies publiques et/ou les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, et **son ouverture à l'urbanisation se fait soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.** Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Elle comprend les secteurs : « AU1 Les Reynauds », « AU1 Champ Viel Nord », « AU1 Champ Viel Sud », « AU1 Le Serre » et « AU1 Les Denailles ».
- **La zone AU2** : secteur à caractère naturel destiné à être urbanisé et actuellement sous-équipé, réservée à l'urbanisation future sous forme dominante d'habitat avec possibilité d'équipements et de services. Les voies publiques et/ou les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, **son ouverture à l'urbanisation est soumise à la mise en oeuvre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.** Le règlement définit les conditions temporaires d'aménagement et d'équipement de la zone.

C - Les zones agricoles

auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

- **La zone A** : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle correspond, pour l'essentiel, à l'ensemble des terres cultivées de la commune. Elle comprend deux secteurs Ap et ApCoisses de forte sensibilité paysagère. Elle comprend un secteur Api soumis à l'aléa inondation. Le secteur ApCoisses est également partiellement soumis à l'aléa inondation.

D - Les zones naturelles et forestières

auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

- **La zone N** : zone protégée en raison de la qualité des paysages et de leur perception, de la qualité des milieux naturels et de la présence ponctuelle de boisements. Les zones N comprennent **les terrains anciennement cultivés et aujourd'hui en déprise**, couvrant la majorité du territoire de Chandolas. Elles concernent également le **lit mineur du Chassezac, ses berges boisées** ainsi que certains **sites potentiellement inondables**. La zone N comprend un secteur **Nep** correspondant aux périmètres de protection rapprochée du champ captant de Lagorce (commune de Grospière), du forage et du puits des Fontaines (commune de Saint Alban-Auriolles) sur les sites des Denailles, l'aven de Fontenille et de Font Pelouse. Elle comprend les secteurs **Ni** et **Nep/i** soumis à l'aléa inondation.
- **Les zones Nh, Nhg, Nt, Nc** : zones protégées en raison de la présence de boisements, de la qualité des espaces naturels et du paysage dans laquelle des constructions et installations peuvent être admises dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Elle comprennent des secteurs où existent déjà des constructions ou occupations du sol : **habitat (Nh), habitat traditionnel groupé (Nhg), accueil touristique (Nt) et exploitation de carrière (Nc).**

Les documents graphiques définissent en outre :

- **les emplacements réservés** aux voies, ouvrages et espaces verts publics, aux installations d'intérêt général et aux programmes de logements définis par le PLU dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- **les Espaces Boisés Classés** concernant les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, réseaux de haies ou plantations d'alignement à conserver, à protéger ou à créer ;
- **les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme et dont la liste figure en annexe n°1 au présent document.



ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

1. En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

A – ACCÈS, VOIRIE ET STATIONNEMENT

1 – Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

2. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé 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 l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

4. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains, en particulier pour le regroupement des accès voisins et l'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

5. Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères.

6. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les talwegs.

7. Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

2 – Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les cheminements piétonniers figurant aux documents graphiques doivent être préservés.

3 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet (sous la forme de garage ou d'aire aménagée), dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement individuel, 1,5 place par logement en collectif et, dans le cas des lotissements ou permis groupés, 1 place banalisée supplémentaire par tranche entamée de 2 logements ;
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre ou par 5 couverts (sans cumul, pour les hôtels-restaurants, le chiffre le plus élevé étant retenu) ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique dûment justifiée, le constructeur est autorisé à aménager les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à cette obligation, il peut être tenu quitte en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de places de stationnement.

B – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans les zones où l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions non raccordables à un réseau public est admise, elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

2 – Assainissement

1. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.

2. En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement de la commune.



3. En toute zone, l'évacuation d'eaux usées non domestiques (d'origine agricole, industrielle, restauration...) est subordonnée à une autorisation préalable de la collectivité et à un pré-traitement éventuel (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

3 – Eaux pluviales

1. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

2. Pour toute opération, il y a obligation de mettre en place un dispositif permettant la rétention par récupérateur d'eaux pluviales (citerne enterrée). En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, la rétention sera assurée en créant un bassin d'orage et/ou par l'absorption des eaux sur la parcelle.

3. Pour toute opération, il y a obligation d'appliquer les techniques qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales pour l'aménagement de voirie (voies et parkings non revêtus), et qui ont pour objectif de créer sur le parcours des eaux autant d'ouvrages de rétention que possible pour freiner les écoulements.

4. Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit par un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

5. Les eaux de vidange des piscines seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant. Sinon, l'infiltration à la parcelle doit être assurée.

4 – Autres réseaux

L'alimentation électrique aérienne sur console ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur console sont interdites.

C – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains devront être de caractéristiques permettant l'application de la réglementation sanitaire en vigueur, en terme d'assainissement.

D – IMPLANTATION

Se reporter à l'article 10 du présent titre pour le recul par rapport à la RD 104 applicable en dehors des zones U et AU.

Aux abords de la RD 104, en zones U et AU, les constructions nouvelles doivent respecter un **recul de 35 mètres** par rapport à l'axe de la chaussée, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes dès lors que le recul de ces constructions n'est pas diminué.

Aux abords de la RD 208, les constructions nouvelles doivent respecter un **recul de 20 mètres** par rapport à l'axe de la chaussée à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes dès lors que le recul de ces constructions n'est pas diminué.

Toute construction doit être située à un minimum de **10 mètres de l'axe des talwegs**, ruisseaux ou ravines et à un minimum de 4 mètres pour les clôtures, tout en ménageant un passage minimal de 3,50 mètres entre la crête du talweg et les constructions ou clôtures, sauf dispositions plus restrictives propres à certains secteurs.

Une distance d'éloignement réciproque minimale de 75 mètres sera respectée entre les bâtiments d'élevage (et leurs annexes) d'une part, et les bâtiments d'habitation ou campings agréés d'autre part.

Une distance d'éloignement réciproque minimale de 100 mètres sera respectée entre tout nouveau bâtiment d'habitation ou camping agréé d'une part et toute Installation Classée pour la Protection de l'Environnement existante d'autre part.

E – HAUTEUR

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement, dans l'emprise de la construction, entre le point le plus bas du sol naturel existant avant opération et l'égout du toit.

F – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés, dans le respect de la réglementation en vigueur sur le débroussaillage. Seront préservés en priorité les **linéaires boisés** (haies arbustives) ainsi que les **chênes pubescents** âgés.

2. Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments et installations dans le paysage.

3. Chaque place de stationnement banalisée (non attribuée à un logement spécifique) sera obligatoirement accompagnée de la plantation d'un arbre de haute tige à proximité immédiate.

4. Les Espaces Boisés Classés, figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.



ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les constructions (ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public tels que pylône de ligne électrique, antenne, etc...), par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (voir art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux exécutés sur tout élément de paysage, quartier, îlot, immeuble, espace public, monument, site et secteur à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et dont la liste figure en annexe n°1 au présent document, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt (formes, proportions, matériaux, coloris).

Les projets situés à proximité des bâtiments évoqués au paragraphe précédent doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 – Adaptation au terrain

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural doivent être conçus en tenant compte des caractéristiques du terrain (topographie, végétation) et du paysage et s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant.

Les enrochements de talus sont interdits.

Après la réalisation des terrassements nécessaires aux implantations et accès, le terrain doit être remodelé selon son profil naturel initial.

2 – Forme et aspect des constructions

a) Façades

Rappel : les ravalements de façade sont soumis à Déclaration Préalable.

Les façades sont :

- soit en pierre apparente, montée à joints de teinte claire ;
- soit enduites d'un enduit de la teinte de la pierre locale, ne tranchant pas avec les coloris du bâti environnant, de finition frottée ;
- soit en bois apparent à condition que celui-ci représente moins de 50% de la surface de façade vue depuis l'espace public. Le bois doit être soit traité avec un vernis incolore, soit peint, dans des teintes s'harmonisant avec les coloris du bâti environnant.

Les façades des bâtiments d'activités sont obligatoirement recouvertes de matériaux aux coloris ne tranchant pas avec leur environnement proche et ne présentant aucune brillance. Les choix de coloris des matériaux de façade se fait donc en fonction de l'intégration

générale de la façade dans son environnement et notamment en fonction des bâtiments voisins.

b) Enseignes

Toute enseigne doit faire l'objet d'une étude de composition de façade et d'intégration coloristique dans son environnement.

Les enseignes sur console ainsi que les enseignes lumineuses sont interdites.

c) Toitures

Les toitures inclinées ont une pente avoisinant les 30°. Le sens de la pente ainsi que la direction du faîtage seront en harmonie avec ceux des constructions voisines.

Les toitures-terrasses sont admises. Lorsqu'elles sont non accessibles, les toitures-terrasses sont obligatoirement végétalisées.

La couverture des toitures en pente est soit :

- en tuile de terre cuite de type « canal » (« ronde » ou « romaine »), dans les cas courants ;
- en tuile de terre cuite de type « mécanique », uniquement dans les cas de restauration de bâti ancien contemporain de l'usage de ce type de couverture (du début du XXe siècle aux années 1960).

Les plaques support de tuiles, coloris terre cuite, sont admises avec l'ajout des tuiles de couvert, à condition de ne pas être visibles, notamment en sous-face de débord. Les étanchéités ne doivent pas présenter de brillance et sont dissimulées sous des tuiles de couvert ou de carreaux de terre cuite.

Les débords de toit sont réalisés en continuité des constructions voisines, suivant qu'il s'agit de débords avec gènoise ou sur chevrons saillants. Les bandeaux de béton sur ou sous gènoise sont interdits.

Les toitures des bâtiments agricoles ou d'activités ou destinés à l'exploitation du milieu sont recouvertes de matériaux de coloris terre cuite, ou autres couleurs ne tranchant pas avec l'environnement proche, et ne doivent présenter aucune brillance. Les couvertures de teinte blanche sont interdites.

d) Ouvrages en saillie

Les souches de cheminées ou de conduits de ventilation doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Elles seront maçonnées et enduites de la même teinte que les façades. Les souches de cheminées doivent se situer aussi près que possible du faîtage. Elles sont interdites en bas de versant de toiture.

Les lucarnes de toiture sont interdites.

Les antennes de télévision (paraboliques ou non) doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.



L'installation de capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) doit mobiliser la plus grande attention pour apporter une réponse architecturale équilibrée dans le respect des architectures et des paysages existants.

Les autres installations techniques en toiture seront intégrées dans le volume des combles. Aucun élément technique (climatiseur, antenne,...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs devront être conçus et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

e) Ouvertures et huisseries

Les types, les matériaux et les couleurs de menuiseries extérieures seront harmonisés pour toutes les ouvertures d'un même bâtiment. Les couleurs seront choisies en fonction de la teinte des enduits extérieurs.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

3 – Clôtures

Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à déclaration préalable dans les zones U (Ua, Ub, Ue et Up) et AU (AU1 et AU2), conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur,...), ou refusée, dès lors que celle-ci :

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité (à proximité d'un carrefour avec une Route Départementale, un accord préalable du gestionnaire de la voie est obligatoire) ;
- est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain par son architecture ou par les matériaux qui la composent.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement), les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Sauf dispositions particulières du règlement de zone :

- les clôtures maçonnées seront obligatoirement soit en pierre apparente, soit revêtues d'un enduit clair ton pierre locale ;
- les haies vives ou écran de verdure, faites d'essences locales variées, sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection ;
- la hauteur maximale d'une clôture est de 2 mètres, sauf lorsqu'il s'agit de s'aligner sur une clôture maçonnée mitoyenne existante et d'une hauteur supérieure à 2 mètres ;
- les murets de pierre sèche ainsi que les amas de pierres devront être en majeure partie conservés et intégrés au projet.

4 – Piscines découvertes

Les piscines sont autorisées à condition de respecter un recul de 1,5 m minimum par rapport aux limites séparatives et de ne pas bouleverser la topographie du site.

5 – Ouvrages techniques

Dans les opérations d'ensemble, tous les ouvrages techniques (postes de transformation, locaux techniques...) devront être intégrés aux volumes bâtis des constructions projetées ou être intégrés dans une composition d'ensemble.

6 – Réalisation de projet à caractère contemporain

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti, sont prises en compte et préservées, un projet de construction peut affirmer un caractère contemporain et le recours aux matériaux contemporains peut être autorisé et les toitures-terrasses admises.

7 – Calendrier de travaux

De façon à éviter les périodes plus sensibles du cycle biologique des espèces à enjeux de conservation présentes sur le territoire communal, les travaux auront lieu de préférence en dehors d'une période allant de fin février à juin.

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Sauf dispositions particulières mentionnées aux articles 1 et 2 de chaque zone, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit à la suite d'un sinistre, peut être autorisée, à condition que la destination demeure inchangée et que la reconstruction soit réalisée dans un délai de deux ans à compter du sinistre.

ARTICLE 8 – ZONES DE RISQUES

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles pour le risque « Inondation » de la rivière le Chassezac a été prescrit le 17 octobre 2002 et approuvé par arrêté préfectoral du 13 février 2008.



Le territoire de Chandolas est exposé au risque d'inondation par débordement du Chassezac ainsi que de ses affluents (Eygardies et Bourdaric). D'autres secteurs de la commune, tels certains vallons agricoles, sont aussi connus comme potentiellement inondables.

Le PPR « inondation » dégage trois zones d'aléas qui, avec les autres zones potentiellement inondables de la commune, ont été uniformément répercutées sur le zonage sous formes de secteurs indicés « i » : Ni, Nepi et Api, ainsi que ApCoisses.

Par conséquent, les occupations et utilisations du sol dans les secteurs indicés « i » et ApCoisses, lorsqu'elles sont également touchées par les zones d'aléas inondation telles que définies par les plans de zonage du PPR, doivent obligatoirement répondre aux exigences du règlement de l'étude de risque inondation figurant en annexe n° 6.5.3 du présent dossier de P.L.U.

ARTICLE 9 – DÉMOLITION

En application des dispositions de l'article L.421-3, R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont assujettis à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme, « tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction » :

- située dans la zone **Ua** ;
- identifiée comme devant être **protégée** dans l'**annexe n°1** au présent règlement, au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 – ENTRÉES DE VILLE / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La loi n°95.101 du 2 février 1995 (dite loi BARNIER) relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L.111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme.

Cet article vise à limiter la construction par l'institution d'une marge de reculement aux abords des grandes infrastructures routières sur les terrains situés en dehors des espaces urbanisés.

Cette zone inconstructible reportée sur les documents graphiques est de 75 mètres de part et d'autre de la RD 104.

Ne sont pas concernés par cette marge de reculement :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE 11 – ZONES D'INTERET ARCHÉOLOGIQUE

La commune de Chandolas comporte deux zones archéologiques de saisine dont la carte de localisation ainsi que l'arrêté de M. le Préfet de Région les délimitants sont annexés au présent dossier de P.L.U.

En application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation de construire ou de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables au territoire national :

- la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques. Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un projet 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 préfet ;
- la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Dans les zones d'intérêt historique, il est recommandé aux maîtres d'ouvrage, afin d'éviter les risques d'arrêts de travaux, de soumettre leurs projets à :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'Archéologie
6, quai Saint-Vincent
69283 LYON CEDEX 01



II - VALEUR ET VULNÉRABILITÉ DE LA ZONE

2.1 Contexte environnemental

L'extension de la zone Nt se situe dans le périmètre du site Natura 2000 B4 (Bois de Païolive et basse vallée du Chassezac), dans celui de la ZNIEFF de type 1 n°07170004 (Plateau des Gras) et dans celui de la ZNIEFF de type 2 n°0717 (Plateau calcaire des Gras et de Jastre).

C'est donc naturellement que le projet se localise dans un secteur dit de «réservoir de biodiversité» inscrit dans le SRCE (schéma régional de cohérence écologique).

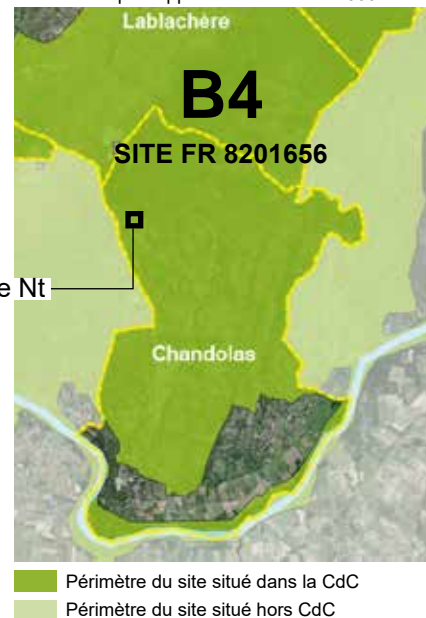
En revanche, le secteur n'est pas concerné par les deux corridors d'importance régionale (tramés en vert et en rouge sur l'illustration ci-dessous).

Au regard de la faible superficie concernée, on considère que le projet de modification du zonage n'aura qu'un impact très minime sur l'environnement.

Localisation par rapport au SRCE



Localisation par rapport au site Natura 2000



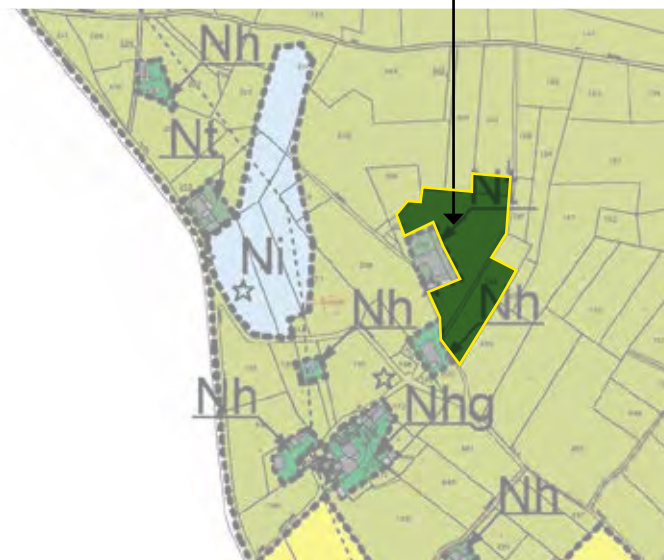
2.2 Une extension mesurée de la zone Nt1

La procédure de modification n°1 aura pour incidence une extension d'environ 8000 m² de la zone Nt.

Cela reste limité en matière de superficie et ne remet pas en cause l'équilibre environnemental général du secteur. Cette zone Nt reste un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité).

Par ailleurs, cette nouvelle délimitation du STECAL a été définie pour ne permettre qu'uniquement le projet présenté et n'a pas été en conséquence «sur-dimensionnée».

Extension de la zone Nt





III - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ

3.1 - Les incidences environnementales, architecturales et paysagères

Afin de minimiser l'impact environnemental, architectural et paysager, plusieurs aspects du projet ont été traités de manière spécifique et certains points ont été intégrés dans le règlement écrit de la zone Nt1.

3.1.1 - La gestion de l'assainissement

Le terrain support du projet n'étant pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, une étude d'assainissement autonome a été réalisée. Celle-ci figure en annexe du présent document.

Les résultats de cette étude permettent d'apporter des réponses sur le traitement des eaux usées tout en s'assurant de la faisabilité des filières préconisées.

3.1.2 - La gestion des aires de stationnement et les clôtures

Les aires de stationnement seront réalisées sur la partie sud de l'unité foncière. Celles-ci seront traitées de manière qualitative (avec des plantations) et ne seront pas «imperméabilisées».

Les clôtures, si elles sont utilisées, seront traitées de manière souple et permettant le passage de petite faune. Il est prévu un recours minimum aux clôtures.

3.1.3 - Les aménagements paysagers divers et l'éclairage

Des plantations d'arbres et d'arbustes locaux et adaptés au climat seront prévus, notamment afin de constituer des écrans paysagers autour de la nouvelle piscine.

Les essences utilisées seront principalement un mélange de : Lauriers sauce, chênes verts, micocouliers (voir plan de masse pour la localisation des écrans).

Les murets en pierre sèche seront conservés ou reconstitués.

Les éclairages se feront au sol sous forme de balisage afin de ne pas provoquer de pollution lumineuse nocturne importante.

3.1.4 - Le volet architectural

Le parti d'aménagement du projet est résolument contemporain et respecte l'article 6.6 des dispositions générales du règlement actuel du PLU à savoir :

«Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction peut affirmer un caractère contemporain et le recours aux matériaux contemporains peut être autorisé et les toitures-terrasses admises».

Toutefois, afin d'assurer une bonne insertion du projet avec le bâti traditionnel existant, le bâtiment en extension se fera sur la base d'un volume simple avec toiture à deux pentes et la couleur des façades sera proche des teintes du bâtiment en pierre.

Des plantations d'arbres de hautes tiges et des arbustes sont prévus au pied de la façade du bâtiment en extension et autour de la nouvelle piscine.

Pour les 3 unités d'habitat insolite, le parti d'aménagement est volontairement minimaliste pour mettre en valeur la qualité paysagère et naturelle du site existant.



Photomontage façade nord du projet d'extension
(c) TamTam architecture et environnement



Photomontage 3 unités d'habitat insolite (cabanes)
(c) TamTam architecture et environnement



3.2 - Conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions prévues

La zone Nt1 étant un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité), il est nécessaire de démontrer que le projet, de part sa hauteur, son implantation et sa densité sera compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

3.2.1 - L'implantation au sol des constructions et la densité

La zone Nt1 sera étendue de 8000 m², toutefois, l'implantation au sol des bâtiments à construire sera limitée à :

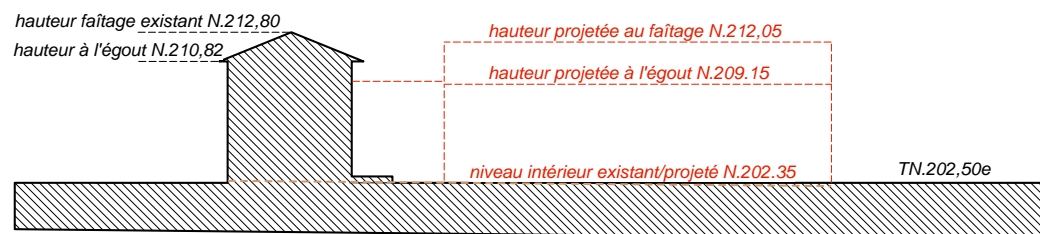
- 500 m² pour l'extension du bâtiment principal existant
- 80 m² de surface de bassin pour la piscine
- 120 m² pour les 3 unités d'habitat insolite

Les surfaces bâties s'étaleront ainsi sur 700 m² au maximum, soit 8.75 % de surface étendue.

3.2.2 - La hauteur des constructions

Le règlement de la zone Nt autorise une hauteur de 7 mètres, ce qui est suffisant pour le projet d'extension de la structure touristique.

Le règlement de la zone Nt1 ne sera donc pas modifié concernant la hauteur.



Cette coupe permet de visualiser la hauteur du bâtiment projeté par rapport au bâtiment existant.