

Département de la Drôme

Commune de
LA-CHAPELLE-EN-VERCORS

**MODIFICATION N°5 DU PLU
PROCÉDURE SIMPLIFIÉE**

DÉLIMITATION SECTEURS NLC POUR LES CAMPINGS

1 – Notice explicative



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

janv.-19
5.16.117

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	ADAPTATION DU REGLEMENT AUX CAMPINGS EXISTANTS	4
	2.1 Contexte.....	4
	2.2 La modification du PLU	6
	2.3 Impacts de la modification.....	8
3	LES PIECES MODIFIEES	9
	3.1 Pièce écrite modifiée.....	9
	3.2 Pièce graphique modifiée.....	9

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

LA-CHAPELLE-EN-VERCORS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 4 juin 2008. Depuis, ce document a été modifié à trois reprises selon des procédures simplifiées, le 17/11/2010 (modification tracé ER8), le 12/10/2011 (suppression ER3) et enfin le 20/05/2015 (modification de la limite des secteurs AUa1 et AUa2) ; Plus récemment, il a fait l'objet d'une modification le 17/05/2017 (ouverture zone AU Gagnaire et intégration loi Macron) et d'une mise en compatibilité avec le projet d'extension de la zone d'activités le 17/05/2017.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 5^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de permettre l'évolution des campings existants, sans étendre leur périmètre, en :

- Délimitant des sous secteurs NLc dans le secteur NL pour les campings existants ;
- Modifiant le règlement de la zone N pour les sous-secteurs ainsi créés, afin d'y autoriser les campings et HLL ;

CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet n'est pas concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Par conséquent le projet d'ajustement du PLU peut suivre la procédure de modification simplifiée ;

2

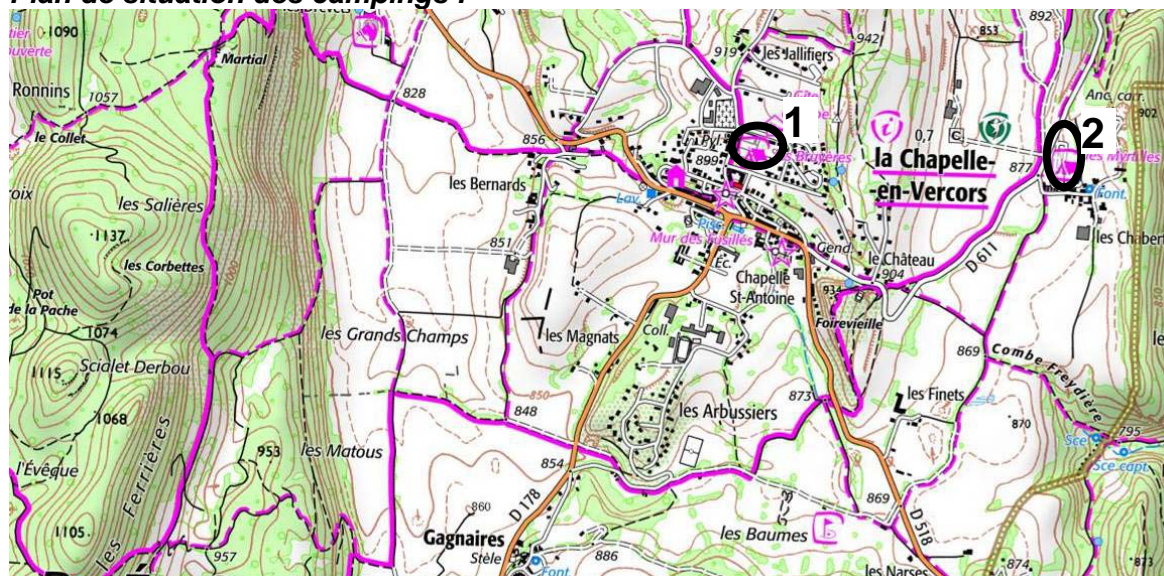
ADAPTATION DU REGLEMENT AUX CAMPINGS EXISTANTS

2.1 Contexte

Des campings sont implantés sur le territoire communal :

- 1- Le camping municipal « Les Bruyères », au Nord du centre bourg ;
- 2- « Les Myrtilles », quartier des Chaberts, à l'Est du bourg ;

Plan de situation des campings :



Ces campings ont des capacités à peu près similaires, entre 72 et 83 emplacements et tous proposent également à la location des caravanes ou mobil-home, ainsi que quelques HLL (sous forme de petits chalets).

Dans le PLU actuel, ces 2 campings sont classés en secteur NI. Le rapport de présentation du PLU présente ce secteur de la zone N, comme celui accueillant les principaux sites de loisirs. Sont ainsi classés en secteur NI : les campings mais aussi le terrain de golf, le site de la grotte de la Draye blanche, la maison de l'aventure, ainsi que 2 zones gérées par l'ONF dans la partie Nord-est de la commune.

Bien que ce secteur NI ait été spécifiquement créé pour prendre en compte les sites de loisirs et permettre leur mise en valeur touristique, la rédaction du règlement est trop générale et ne permet pas l'évolution des campings existants (par exemple pour permettre l'implantation de nouveaux sanitaires ou HLL).

En effet, le règlement actuel du secteur NI est le suivant :

Sont autorisées en secteur NI :

- *les utilisations prévues ci-dessus en zone N.*
- *les constructions recevant du public ou d'intérêt général quand celles-ci sont nécessaires au fonctionnement ou à la mise en valeur de sites touristiques, à l'exception des bâtiments à usage de logement qui sont interdits, dans la mesure où toutes les précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.*

Ce règlement n'autorisant pas explicitement les terrains de camping, ces derniers ne peuvent pas évoluer, même dans les limites de leur périmètre actuel, ni pour réaliser de nouvelles constructions (sanitaire, bâtiment d'accueil, ...), ni pour implanter de nouvelles habitations légères de loisirs.

Il est donc nécessaire de modifier le PLU de manière à ce que les campings existants puissent évoluer, à l'intérieur de leur périmètre actuel, pour répondre à leurs besoins et ainsi prévoir de nouvelles installations ou HLL, nécessaires à leur activité.

Pour cela, il est proposé de délimiter deux sous-secteurs NIc, dont le périmètre sera calé sur le périmètre des campings existants et de définir un règlement pour ces sous-secteurs qui autorisera explicitement les campings et HLL.

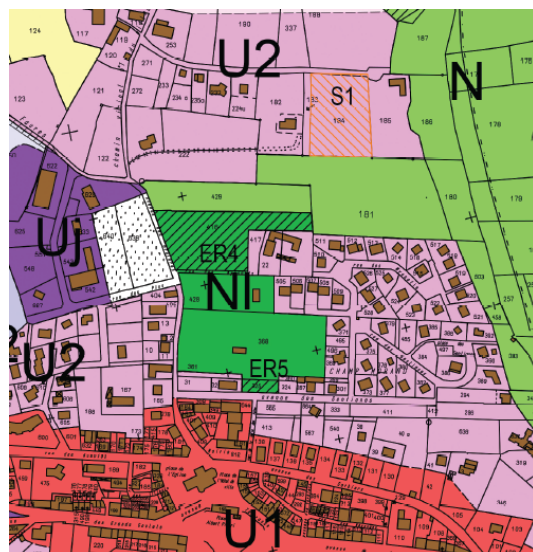
2.2 La modification du PLU

> **Modification du règlement graphique** : les campings existants des Bruyères et des Myrtilles, aujourd'hui en secteurs NI, seront classés en sous-secteurs Nlc.

Les secteurs Nlc ainsi créés correspondent aux périmètres actuels des campings, soit 1,5 ha pour le camping municipal des Bruyères et 3,2 ha pour le camping des Myrtilles.

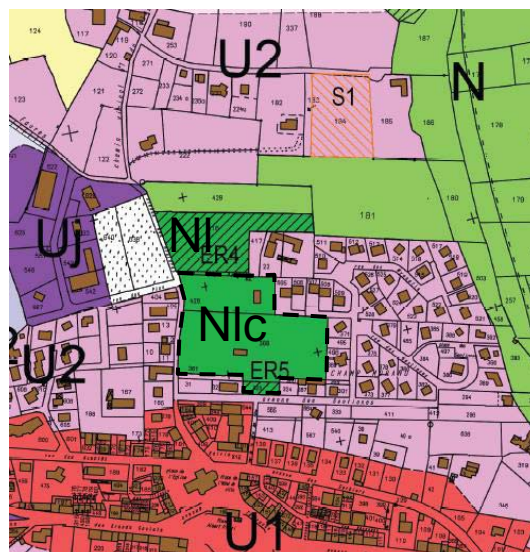
Extrait zonage PLU actuel :

Camping les Bruyères - Bourg

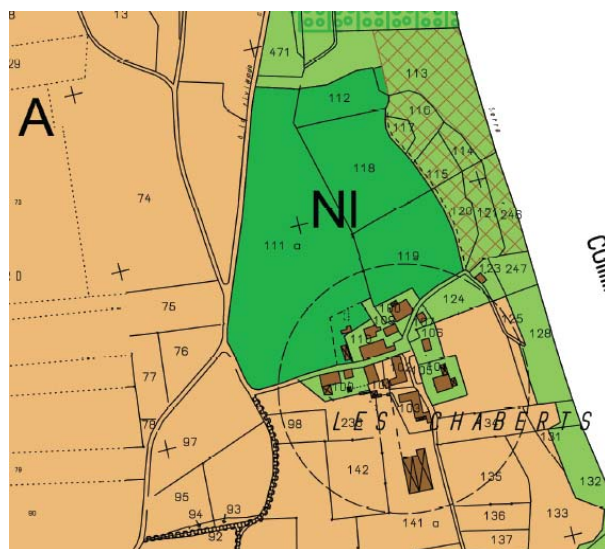


Extrait zonage PLU modifié

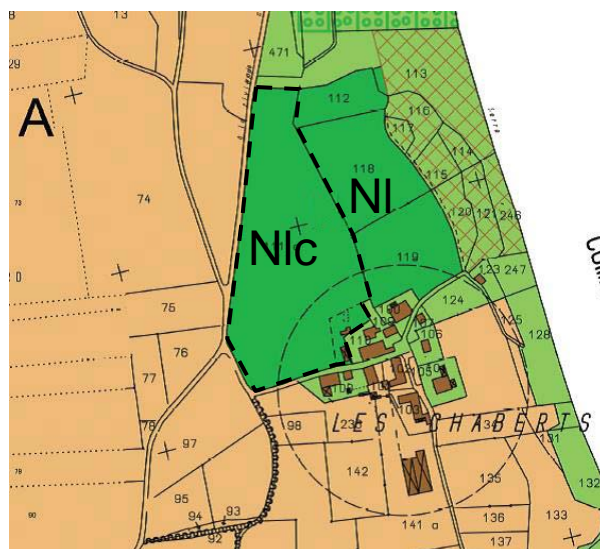
Camping les Bruyères - Bourg



Camping les Myrtilles – Quartier Les Chaberts



Camping les Myrtilles – Quartier Les Chaberts



> Modification du règlement écrit :

Le règlement écrit de la zone N sera complété comme suit (les ajouts sont en caractères rouge) :

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, écologique et patrimonial.

Zones N : zones d'espaces naturels.

Secteurs NI : secteurs naturels correspondant à des terrains utilisables pour la pratique d'activités de loisirs et touristiques, et la réalisation d'équipements liés à ces activités.

Sous-secteurs Nlc : secteurs de la zone naturelle correspondant aux campings.

Article N 2 - Occupation et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

En zone N

[...]

En secteurs NI

- les utilisations prévues ci-dessus en zone N.
- les constructions recevant du public ou d'intérêt général quand celles-ci sont nécessaires au fonctionnement ou à la mise en valeur de sites touristiques, à l'exception des bâtiments à usage de logement qui sont interdits, dans la mesure où toutes les précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.

En secteurs Nlc

- les utilisations prévues ci-dessus en zone N.
- les constructions et installations liées aux terrains de camping aménagés et l'implantation de HLL dans la limite de 400 m² de surface cumulée totale pour les HLL dans chaque sous-secteur, à condition d'une bonne intégration paysagère.

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'une **habitation existante**, la hauteur maximum de l'extension ne devra pas dépasser 9 mètres au faitage. En cas d'extension d'une habitation dépassant cette hauteur, la hauteur de l'extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

En secteur Nlc, la hauteur des HLL est limitée à 5 m au faîtage.

[...]

2.3 Impacts de la modification

La modification du PLU vise à permettre l'évolution, à l'intérieur de leur périmètre actuel, des deux campings implantés depuis plusieurs décennies sur le territoire communal.

Leur classement en secteur NI montrait bien la volonté communale de poursuivre la mise en valeur touristique de ces sites. Seule la rédaction du règlement, trop générale, bloque toute évolution de ces structures.

Il s'agit d'autoriser, à l'intérieur de leur périmètre actuel, l'extension ou la création de bâtiments et installations liés directement à leur activité de camping (sanitaires, accueil, piscine,...), ainsi que l'implantation de nouveaux HLL, qui correspondent à une demande forte de la part des clients.

Ces campings aménagés depuis de nombreuses années sont situés en continuité du bourg pour le camping municipal et du hameau des Chaberts pour le camping des Myrtilles.

Aucun espace agricole ou naturel n'est impacté par cette modification, qui est limitée au périmètre actuel des campings.

Secteur Nlc correspondant au périmètre du camping municipal



Secteur Nlc correspondant au périmètre du camping Les Myrtilles



3

LES PIÈCES MODIFIÉES

3.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement : les articles 2 et 10 du règlement de la zone N, ainsi que le caractère de la zone sont modifiés.

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

3.2 Pièces graphiques modifiées

→ Les planches n°2 du Nord au 1/5000 et n° 3 du centre au 1/2000, sont modifiées avec la délimitation des deux sous-secteurs NIc aux dépens de secteurs NI.

Département de la Drôme

Commune de
LA-CHAPELLE-EN-VERCORS

**MODIFICATION N°5 DU PLU
PROCÉDURE SIMPLIFIÉE**

DÉLIMITATION SECTEURS NLC POUR LES CAMPINGS

2 – Pièce écrite modifiée

Règlement modifié

Extrait du Règlement (Zone N - pages 125 à 135)



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

janv.-19
5.16.117

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les dispositions réglementaires sont définies aux articles 1 à 14, le descriptif du caractère de la zone est informatif et ne dispose en lui-même d'aucune valeur juridique.

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, écologique et patrimonial.

Zones N : zones d'espaces naturels.

Secteurs NI : secteurs naturels correspondant à des terrains utilisables pour la pratique d'activités de loisirs et touristiques, et la réalisation d'équipements liés à ces activités.

Sous-secteurs Nlc : secteurs de la zone naturelle correspondant aux campings.

Rappel : Unité touristique nouvelle

Art : L. 145-9

« Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique, en zone de montagne, ayant pour objet ou pour effet, en une ou plusieurs tranches :

1° Soit de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique comprenant des surfaces de plancher ;

2° Soit de créer des remontées mécaniques ;

3° Soit de réaliser des aménagements touristiques ne comprenant pas de surfaces de plancher dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. »

Art . R.145-3

« Sont soumises à autorisation du préfet de département, en application du II de l'article L. 145-11, les unités touristiques nouvelles ayant pour objet :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet :

a) L'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;

b) La création d'une remontée mécanique, n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable, pouvant transporter plus de dix mille voyageurs par jour sur un dénivelé supérieur à 300 mètres ;

2° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher hors oeuvre nette totale supérieure à 300 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;

b) L'aménagement de terrains de camping comprenant plus de 20 emplacements ;

c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ou leur extension sur une surface de plancher hors oeuvre nette totale supérieure à 100 mètres carrés. »

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, notamment les dépôts et exhaussements du sol non liés à des équipements publics.

Article N 2 - Occupation et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

En zone N

- L'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisées la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².
- les constructions ou installations classées ou non nécessaire à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les constructions publiques quand celles-ci sont nécessaires au fonctionnement ou à la mise en valeur de sites naturels, et dont la localisation dans ces espaces ne dénaturent pas le caractère des lieux.
- la reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments détruits par un sinistre.
- Les installations nécessaires à la mise aux normes de systèmes d'assainissement autonome des habitations
- les constructions, ouvrages ou travaux situés dans les zones soumises aux risques de Radon interposeront une dalle étanche (entre sol et rez-de-chaussée ou sous sol et rez-de-chaussée) de manière à empêcher la venue du radon dans les locaux accessibles aux occupants.

En secteurs NI

- les utilisations prévues ci-dessus en zone N.
- les constructions recevant du public ou d'intérêt général quand celles-ci sont nécessaires au fonctionnement ou à la mise en valeur de sites touristiques, à l'exception des bâtiments à usage de logement qui sont interdits, dans la mesure où toutes les précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.

En secteurs N1c

- les utilisations prévues ci-dessus en zone N.
- les constructions et installations liées aux terrains de camping aménagés et l'implantation de HLL dans ces campings dans la limite de 400 m² de surface cumulée totale pour les HLL dans chaque sous-secteur, à condition d'une bonne intégration paysagère.

Article N 3 - Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire conformément à l'article 682 du Code Civil.

A cette fin, les caractéristiques géométriques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services urbains (protection civile, déneigement, collecte des ordures ménagères), et une aire de retournement peut être imposée.

3.2 - Peuvent être interdits les accès directs à la voie publique ou privée susceptible de perturber la circulation et présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des accès. Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Notamment, l'implantation des portails ou des garages en retrait par rapport à la voie de desserte, peut être imposée, afin de permettre le stationnement momentané d'un véhicule.

3.3 - Sauf pour les établissements publics, un seul accès véhicule à la voie publique ou privée est autorisé par unité foncière (les groupes de garages ou de parkings sortants directement sur la voie sont donc interdits) Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée par des motifs techniques ou de sécurité.

3.4 - En cas de division d'une propriété bâtie ou non, les terrains issus de la division doivent être desservis par un seul accès à la voie publique ou privée. Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée par des motifs techniques ou urbanistiques.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution puissent être attestées.

Afin de garantir une alimentation en eau potable dans des conditions de pression suffisante, il pourra être imposé, le cas échéant, l'installation d'un surpresseur à la charge des pétitionnaires sur certaines parcelles.

Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

4.2 - Assainissement :

4.2.1- Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique (réseau type séparatif).

Toutefois, si le réseau public n'est pas réalisé, le terrain ou la servitude sur un terrain voisin doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir développer un assainissement individuel conformément au zonage et au règlement d'assainissement, sans être inférieur à 1500m².

Pour les eaux industrielles des établissements autorisés, l'autorisation de branchement aux réseaux collectifs sera subordonnée à un pré traitement de la parcelle.

4.2.2 Eaux pluviales :

Pour toute réalisation devront être recherchées des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux dans les collecteurs ou torrents.

Dans tous les cas :

- Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.
- A cette fin, les solutions d'aménagements de surfaces drainantes (par végétalisation notamment) seront préférées aux solutions exclusivement minérales qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel.
- Tout projet de stockage et d'infiltration dans l'emprise de la parcelle devra s'appuyer sur une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration, lorsque cette solution aura été retenue.
- Pour les aires de stationnement de plus de 15 places, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure est exigée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, et les aménagements nécessaires (stockage, tranchée drainante,...) Une note de calcul et une annexe seront jointes au dossier.

Les rejets d'eau provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc... seront raccordés au réseau d'eaux pluviales.

4.2.2.1- Ruisseaux, fossés:

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Les ruisseaux et pièces d'eau devront être réhabilités lors d'aménagements de voiries et de stationnements afin de les protéger des pollutions et de maintenir les berges et les écoulements.

4.2.2.2 - Sources:

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu, et déclaré en mairie auprès des services techniques.

Les eaux souterraines qui sont drainées pour la réalisation des constructions doivent être prioritairement restituées par infiltration pour la préservation des végétations et leurs écoulements situés en aval de l'opération.

4.3 - Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

4.4 – Ordures ménagères :

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones qui ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif, le terrain ou la servitude sur un terrain voisin doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir développer un assainissement individuel conformément au Schéma Général d'Assainissement (zonage et règlement d'assainissement) sans être inférieur à 1500m².

Article N 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les ouvrages en saillies tels que les balcons, loggias et débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Sauf indication contraire portée au plan (marge de reculement par rapport à l'axe de la chaussée indiquée sur le plan de zonage) toute construction doit être implantée de manière générale à 3m au moins de la limite parcellaire et à 5m au moins pour les portes d'accès à des garages.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées par l'autorité compétente dans les cas décrits ci-après :

- la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité repéré dans le plan de zonage;
- la réalisation de locaux techniques (WC, cabines téléphoniques, transformateur dans l'alignement des lignes, supprimeur d'eau sur la conduite, local poubelles. etc. ...) dont le positionnement est contraint techniquement, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages en saillies tels que les balcons, loggias et débords de toitures inférieurs à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

7.1- Bâtiments principaux :

La distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire le plus proche doit être :

- au minimum de 4 mètres,
- jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le terrain situé à l'aplomb.

Toutefois, afin de respecter la continuité du bâti là où elle existe, ou dans le cas d'opération d'ensemble nouvelle, (permis conjoint, permis valant division parcellaire, lotissement) la construction peut être implantée sur limite séparative en respectant l'intimité et la qualité des espaces privés voisins, y compris par l'usage d'éléments architecturaux ou de clôtures appropriés.

Dans ce cas, un dispositif coupe-feu approprié doit être mis en place.

Il est rappelé aux constructeurs que les règles de droits de vue issues du code civil restent néanmoins applicables.

7.2- Cas particuliers :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité repéré dans le plan de zonage;
- la réalisation de locaux techniques (WC, cabines téléphoniques, transformateur dans l'alignement des lignes, supprimeur d'eau sur la conduite, local poubelles. etc. ...) dont le positionnement est contraint techniquement, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'une **habitation existante**, la hauteur maximum de l'extension ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage. En cas d'extension d'une habitation dépassant cette hauteur, la hauteur de l'extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

En secteur N1c, la hauteur des HLL est limitée à 5 m au faîtage.

Les clôtures :

- Sur limite avec le domaine public, en dehors des chemins ruraux, si un soubassement minéral est réalisé, il sera de 40 cm surmonté par un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible sans dépasser une hauteur totale de 1,80m. Ce muret peut être autorisé à une hauteur supérieur si le projet est contigu à des clôtures minérales préexistantes et sans excéder la hauteur des ces dernières.
- Dans les autres cas, privilégier des clôtures grillagées d'une hauteur totale de 1,80m.

Abris de jardin :

Les abris de jardins constituent des bâtiments annexes, et doivent rester dans un volume modeste de 3,50m de hauteur au faîtage maximum.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 5 mètres au faîtage ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de l'Article 10.

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1 – Dispositions générales :

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité et parfaitement intégrée dans son environnement.

Les constructions nouvelles établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant, tant pour les visions proches que lointaines afin de renforcer le caractère initial du bâti.

Pour ce faire, elles devront réintégrer, les grands principes de construction de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public, et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

A l'inverse, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux édictés. Dans ce cas, la demande de permis de construire, dans le cadre du volet paysager, devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

Les bâtiments publics et les équipements nécessaires au service public ne sont pas concernés par les prescriptions liées à l'aspect extérieur mais leur insertion dans le paysage devra être particulièrement étudiée.

11.2 – Dispositions particulières :

11.2.1 - Remblais et déblais :

La construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Son implantation tient compte du niveau de la rue. La voirie interne et l'aire de stationnement (emprise, terrassement si nécessaire) doivent avoir le moins d'impact possible sur l'environnement.

Sur les terrains plats ou à faible pente, les accès principaux à la construction sont de plain-pied (entrée, garage) à la cote de référence TN +/- 0.00. Ce procédé permet d'ancrer la construction au sol.

En cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, des déblais pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Les murs de soutènement seront en continuité avec la construction, leurs hauteurs sont limitées à un niveau utile. Leurs matériaux sont en pierres appareillées ou en maçonnerie enduite. Si la construction est située en bordure de parcelle, ces murs peuvent aussi structurer les rampes d'accès. Les remblais ne sont pas souhaitables, toutefois des remblais limités pourront être autorisés si aucune autre intégration dans la pente n'est envisageable.

11.2.2 - Volume :

L'utilisation ou le pastiche d'un style architectural étranger à celui du Vercors est interdit.

La construction doit présenter une homogénéité de volume sobre concourant à produire une volumétrie rectangulaire de l'ensemble bâti ou de l'îlot, avec un faîtage dans le sens de la plus grande longueur. La simplicité est recherchée en évitant les décrochés inutiles.

L'intégration de nouvelles constructions au bâti existant concourra à produire une volumétrie rectangulaire de l'îlot, présentant un faîtage principal dans le sens de la longueur.

Les annexes doivent reprendre les volumes et aspects architecturaux du bâtiment principal.

La construction doit être de forme rectangulaire (plus longue que large de 1/3 au moins de la largeur) avec un faîtage dans le sens de la longueur.

11.2.3 – Toitures :

Sauf pour les bâtiments de liaison entre bâtis principaux sur une même unité foncière, la pente des pans de toiture principaux devra rester dans la fourchette de 45 à 70% et, dans le cas d'une extension, la pente de toit sera identique à la pente de toit du corps de bâtiment principal.

Les toitures à 2 pans sont recommandées (les toitures à trois et quatre pans peuvent être exceptionnellement autorisées, suivant le contexte environnant).

Les toitures à deux pans inversés et les toitures courbes sont interdites.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que dans le cas des constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment principal. Dans ces cas, la pente de toiture se rapproche au maximum de la pente de toiture principale.

Sauf pour les bâtiments de liaison, les toitures terrasse non accessibles sont interdites. Les terrasses accessibles sont interdites en limite du domaine public.

En toiture, les ouvertures en saillie dans la toiture de type chien assis, jacobine sont interdites. Les lucarnes dites pendantes et les relevés de toit, tout deux en continuité de la façade sont autorisés ; Les fenêtres de toit sont autorisées.

11.2.4 – Couvertures :

Les couvertures des bâtiments principaux et des annexes seront en tuiles ou matériaux aspect tuile choisies dans une gamme nuancée entre brun et rouge vieilli, en cohérence avec le bâti avoisinant.

Les panneaux solaires sont autorisés, voire encouragés, en couverture. Ils seront encastrés et non en saillie et de même pente que la toiture.

Les arrêts de neige sont obligatoires en limite avec le domaine public, à l'exception des constructions existantes.

11.2.5 – Façades :

Dans le cas d'architecture traditionnelle, les portes et fenêtres seront majoritairement plus hautes que larges afin de s'harmoniser au mieux avec l'aspect traditionnel des bâtiments

Les façades doivent présenter une couleur de ton en accord avec le contexte environnant. Le blanc est interdit.

Les surfaces des façades doivent être sobres et planes quelque soit le matériau employé, y compris les murs en pierres apparentes.

Les éléments faussement rustiques : crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages, sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces des façades seront mats et non brillants.

Les menuiseries devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. La couleur est encouragée.

La couleur blanche est à éviter pour les volets et portes de garage.

Les balcons sont équipés de garde corps bois ou métalliques le plus transparents possible. La simplicité des formes et des profils est recherchée (les barreaudages obliques, les balustres, les bois découpés sont interdits)

11.2.6 – Clôtures :

Le marquage des limites sur voies publiques doit participer à créer des espaces à caractère ouvert.

Afin de concilier le caractère ouvert et l'intimité des parcelles, les clôtures peuvent être assurées par une haie d'essences vives constituées d'essences locales.

(Voir le cahier des recommandations architecturales et paysagères).

Sur limite avec le domaine public, en dehors des chemins ruraux, il est imposé :

- soit un soubassement minéral surmonté par un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible.
- soit de réaliser un grillage ou une haie en retrait de 1,10m par rapport à la limite parcellaire

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

Sont interdits :

- les clôtures pleines (maçonnerie, bois, PVC...)
- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, qu'elle soit permanente ou saisonnière.

11.2.7 - Locaux techniques, transformateurs, abris de poubelles :

Ils seront implantés de préférence dans un espace clos ou masqué, recouvert ou non d'une toiture, et de préférence intégrés à la clôture.

11.2.8 - Abris de jardin :

Les abris de jardins constituent des bâtiments annexes, et doivent rester dans un volume modeste. Les éléments faussement rustiques sont interdits (crépis grossiers, madriers croisés, fausses pierres d'angles.. ;)

Article N 12 - Stationnement

12.1- Règles générales

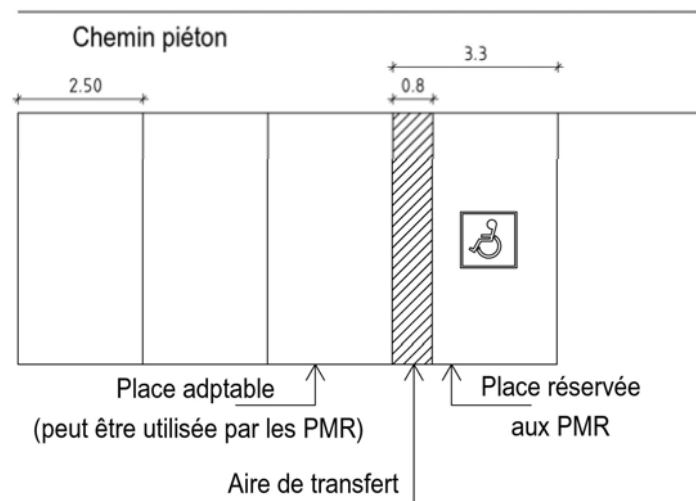
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les dispositions, ci-après, ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Pour toute opération nouvelle, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour les visiteurs par création de 250 m² de S.H.O.N.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche et en cas de normes à minima, il sera imposé la réalisation d'au moins une place.

Pour le stationnement des personnes à mobilité réduite, il doit être prévu 10% de stationnements accessibles dont la moitié adaptables.



12.2- Constructions neuves

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisés dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement. Pour ce faire, une étude particulière sur les besoins en stationnement devra être produite.

12.3 - Aménagement dans le volume existant

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être 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.
- à rechercher ces emplacements par une concession dans un parc public de stationnement
- à verser la participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

13.1- Espaces libres

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

13.2 - Plantations

Le plan d'aménagement doit participer à l'insertion des nouvelles constructions dans le site. La structure du végétal et le choix des essences doit être en accord avec l'environnement géographique proche et les spécificités locales.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les plantations ne sont pas obligatoires.

Les plantations, arbres et arbustes, doivent être limités et permettre de conserver l'ouverture du milieu.

Les feuillus d'essences locales sont privilégiés.

Les haies de conifères sont interdites.

Si la haie est nécessaire, elle ne suit pas pour autant les limites parcellaires.

Les arbres feuillus et les pierres en bordure de chemin sont conservés

13.3 - Espaces boisés classés

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés, à conserver à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'urbanisme.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Département de la Drôme

Commune de
LA-CHAPELLE-EN-VERCORS

**MODIFICATION N°5 DU PLU
PROCÉDURE SIMPLIFIÉE**

DÉLIMITATION SECTEURS NLC POUR LES CAMPINGS

3 – Pièce graphique modifiée
- Extraits du plan de zonage modifié



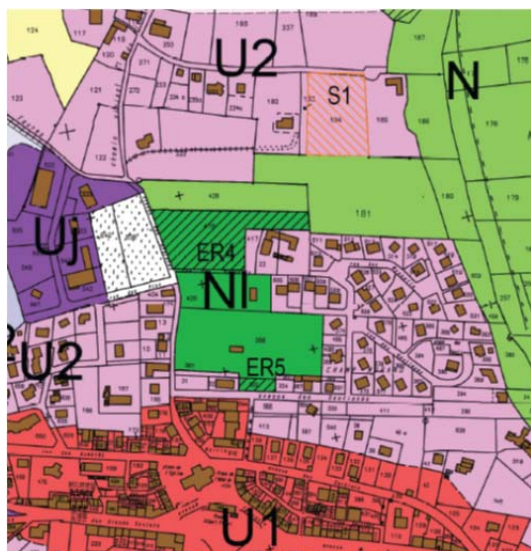
Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

janv.-19
5.16.117

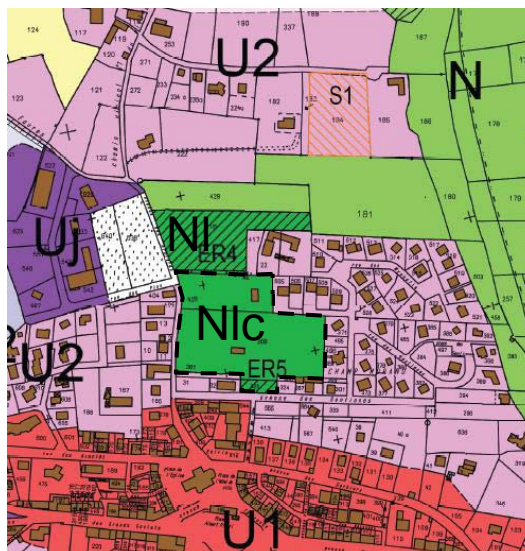
DELIMITATION DES SECTEURS N1c

Camping les Bruyères – Le Bourg

Extrait zonage PLU actuel

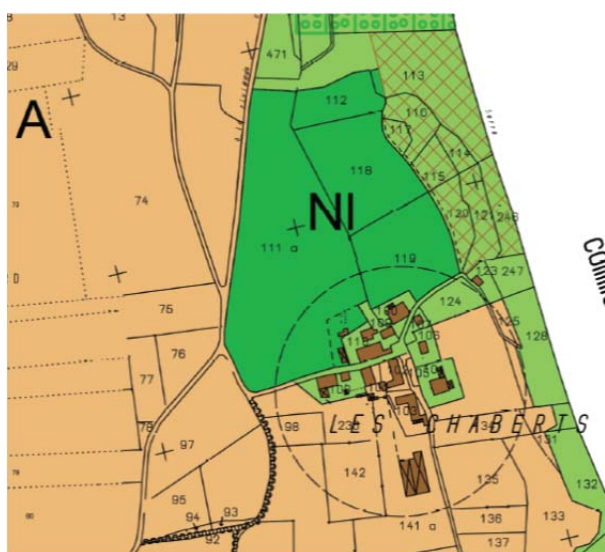


Extrait zonage PLU modifié



Camping les Myrtilles – Quartier Les Chaberts

Extrait zonage PLU actuel



Extrait zonage PLU modifié

