

ZONE AUah

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser peu ou pas équipée, urbanisable pendant la durée du P.L.U. après réalisation des équipements publics nécessaires.

L'objectif étant de réhabiliter l'auberge du Pin et d'étendre le hameau du Pin sous forme d'habitat dense en recréant l'esprit et la forme urbaine des hameaux traditionnels : maisons accolées ou très proches, toitures en tout sens, juxtaposition de volumes simples, intégration à la pente ...

L'urbanisation de ce secteur est admise selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et compatibles avec les orientations d'aménagement.

En outre, les projets de réhabilitation de l'auberge et de développement de l'habitat sous forme de hameau sont indissociables et devront être réalisés de manière concomitante.

ARTICLE AUah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel,
 - agricole.
- b) Les installations classées* soumises à autorisation.
- c) Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes*,
- d) Les carrières.
- e) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) Constructions soumises à des conditions individuelles :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur sont admis :

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination.

- b) Les aires de stationnement.
- c) Les annexes et piscines, à conditions d'être directement liées à une construction existante.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

2) Constructions soumises à des conditions d'organisation d'ensemble :

2.1. Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2. ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

Toutes les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone et compatible avec les orientations d'aménagement.

2.2. Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1. ci-avant sont admises les constructions à usage:

- d'habitation et leurs annexes et piscine,
- hôtelier,
- de commerce,
- artisanal, de bureaux et services, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage et d'être accessoires à une maison d'habitation.
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUah 3 - ACCES ET VOIRIE

☐ ACCES

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

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout accès direct des véhicules sur la RD533 est interdit.

☐ VOIRIE

La voie de desserte principale devra déboucher sur la voie dite du tram au sud-est de la zone et sur la voie communale n°47 au nord selon les positions indicatives figurant dans le schéma de principe présenté aux orientations d'aménagement. Le tracé de la route du tram devra être modifié pour que son débouché sur la RD533 soit situé dans la ligne droite au sud de son débouché actuel (voir le schéma de principe figurant aux orientations d'aménagement).

Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

☐ EAU POTABLE

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

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

☐ ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;
- les accès situés face à la pente sont interdits.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Eaux usées

Les eaux usées domestiques générées dans la zone devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome commun à l'ensemble de la zone et conforme à la réglementation.

Le système d'assainissement autonome des eaux usées provenant des établissements autres que les maisons individuelles d'habitation devra être conçu après étude particulière.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

☐ ELECTRICITE / TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau de moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, les branchements électriques basse tension, les conduites téléphoniques ainsi que les réseaux câblés privés doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE AUah 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUah 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur de

- 30 m par rapport à la RD 533 pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 m par rapport à la RD 533 pour les annexes et les autres constructions,
- 5 m par rapport aux voies communales.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces reculs sont autorisés à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si cette règle entraîne l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUah 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale et en fond de parcelle.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 mètres.

ARTICLE AUah 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUah 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sauf impératif technique, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder :

- 10 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'activité
- 7 m à l'égout du toit ni un étage en plus du rez-de-chaussée (R+1) pour les constructions à usage d'habitat.

ARTICLE AUah 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'objectif de la zone est de recréer l'esprit du hameau ardéchois par :

- La forme urbaine : bâtiments proches ou accolés respectant la topographie,
- Les volumes et formes des bâtiments : volumes simples juxtaposés,
- Les matériaux....

A – Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

1 - Implantation

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage,

Elle s'adaptera donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain,

Elle respectera les terrasses existantes,

2 - Volumétrie

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes dont les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité.

3 - Aspect général

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Le choix des couleurs doit :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- Respecter l'ambiance chromatique de l'environnement.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. L'utilisation de matériaux en tôle, plastique ondulé est interdite tant pour les constructions principales que pour les annexes.

B – Eléments architecturaux

1 - Façades

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vives sont interdits.

Les volets seront de couleurs monochromes.

Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

2 - Toitures

Les toitures devront avoir de préférence deux pans, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

3 - Couvertures

- les couvertures en tuiles plates, fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites,
- seules les tuiles romanes de type Ste-Foy omega 10 vieux toits ou équivalents sont autorisées.

4 - Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc. ...).

C – Annexes

Celles-ci doivent constituer un complément nécessaire à une construction existante.

Elles devront être accolées à la construction principale et être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte, tant pour les façades que pour les couvertures.

D – Les mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

ARTICLE AUah 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins engendrés par les constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- constructions à usage d'habitation : 2 places par logement ,
- constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 50% de la surface de vente ou d'exposition,
- hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants ces 2 chiffres ne sont pas cumulatifs.

Les établissements ouverts au public doivent offrir des places de stationnement selon les normes applicables. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservées aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUah 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Le cadre naturel doit être préservé et la végétation existante maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les plantations indiquées sur le schéma de principe figurant dans les orientations d'aménagement doivent impérativement être réalisées.

Aires de stationnement

Les aires des stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

ARTICLE AUah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.