

## Préambule

La zone d'activités artisanales et industrielles de Balagère est située à l'entrée de l'agglomération des Vans ; à ce titre elle devrait être la vitrine d'un territoire en transition, respectueuse de l'environnement, sobre dans sa consommation d'énergie et aussi présenter un aspect harmonieux, non agressif et vertueux.

Par l'aménagement de l'espace urbain et rural, l'urbanisme durable a un impact direct sur la vie quotidienne et la qualité du cadre de vie de chacun.

L'urbanisme peut être considéré comme durable quand l'aménagement est pensé à long terme. Il prend alors en compte les limites planétaires (une utilisation des matières premières et une gestion de l'eau raisonnées) et propose des solutions pour adapter le territoire au changement climatique. L'aménagement des espaces est donc un facteur clé dans la perspective de l'adaptation aux aléas climatiques.

Afin de diminuer drastiquement le rythme d'artificialisation, la loi Climat et Résilience (2021) fixe un objectif de division par deux du rythme de consommation des sols à l'horizon 2030 (le rythme d'artificialisation des sols observé aujourd'hui est de 20 à 30 000 ha par an).

Le règlement devrait donc s'inscrire dans une **démarche exemplaire** et donner une impulsion à la transition écologique et énergétique du territoire et prendre en compte les récentes informations sur le changement climatique et ses conséquences (2023 année la plus chaude depuis que la météo existe !).

Lors de la réunion publique, les élus de la Communauté de Communes ont pris des engagements, nous voulons les voir inscrits en toutes lettres dans ce règlement. Nous insistons tout particulièrement sur la biodiversité, la sobriété énergétique, la récupération des eaux pluviales, la mobilité, les déchets et surtout la neutralité carbone (réduire au maximum les émissions de gaz à effet de serre).

Pour ce faire, nous pensons que certaines préconisations doivent devenir des passages obligés, avec obligation de résultats, à qui veut s'installer dans cette zone d'activités artisanales de Balagère et ainsi bénéficier de ses aménagements adaptés aux exigences de demain.

Il est important de rappeler que la zone d'activités projetée est uniquement à vocation artisanale

La promesse de la Communauté de Communes sur la vocation de cette zone a été qu'elle sera uniquement artisanale (avec les exceptions de salles d'exposition liées à l'activité artisanale, intégrées dans le bâtiment du fonds artisanal).

Le règlement de la zone, complémentaire des règles d'urbanisme, s'appliquera aux constructions édifiées sur chaque lot mais également au terrain constituant le surplus du lot non construit.

La validité du règlement est de 10 ans. A l'expiration de ce délai, les colotis peuvent voter pour le maintien du règlement. A défaut, ce sont les règles d'urbanisme qui s'appliqueront.

## **Proposition de règlement**

### **Droit de préemption :**

Instauration d'un droit de préemption sur les aliénations à titre onéreux des fonds artisanaux.

Délibération prise par la commune de CHAMBONAS, avec délégation à la Communauté de Communes.

Ce droit est obligatoire pour éviter les reventes ne respectant pas le règlement de la zone, afin de maintenir l'affectation artisanale de chaque lot, surtout à l'expiration de la validité du règlement.

L'acte de vente des lots devra mentionner l'affectation artisanale du lot vendu.

Le règlement sera annexé à l'acte de vente ou à l'acte de location du fonds artisanal.

### **Permis de construire :**

Obligation de terminer les travaux de construction conformément aux dispositions et délai prévu au permis de construire.

Pas de construction inachevée, pas de terrain en friche.

### **Nuisances :**

Sur quels critères, les nuisances sont elles définies ? Une menuiserie qui provoque des nuisances sonores, ne sera pas acceptée dans la zone ?

### **Constructions :**

Uniquement constructions abritant fonds artisanal.

### Accès voirie :

**Desserte principale :** Si nous avons bien compris, lors de notre dernière rencontre, qu'en raison du passage de véhicules lourds, le revêtement devait être « solide », nous souhaitons que soient recherchés des revêtements perméables, qui existent et qui peuvent être une solution plus vertueuse.

Plantation d'arbres sur la bande conservée le long du Bourdaric.

Plantation d'arbres de type haie bocagère le long de la voie départementale.

Pas d'éclairage public sur la voie de desserte des lots.

**Concernant les lots :** Pas d'imperméabilisation des sols par goudronnage, bétonnage des lots, en dehors des surfaces supportant les bâtiments.

Éviter absolument, les îlots de chaleur du type Station Service Super U, ou en face parking Pâtisserie et Cabinet d' Assurance.

Plantation d'arbres sur les zones de stationnement des lots

Il existe des arbres sur le site. Conserver le maximum d'arbres et prévoir la plantation de minimum 3 arbres pour chaque arbre coupé lors de la construction.

Engagement décennal de remplacer les arbres morts.

Pas d'éclairages privés permanents, mais qui se déclenchent uniquement en cas de présence, par détecteurs de mouvement.

**Création d'une liaison douce :** créer une liaison douce, en franchissant le ruisseau Bourdaric. Actuellement, circuler à pied ou à vélo sur la D104 est particulièrement dangereux. Aussi nous suggérons de bâtir une passerelle à destination des piétons et cyclistes. Dans ce sens la mobilité « douce » sera encouragée, en particulier pour les résidents des Vans désireux de rejoindre l'hôpital local ou les services voisins (arrêt de bus, covoiturage, Restos du Cœur, commerces et future ZA).

**Création d'une aire de covoiturage :** une aire de covoiturage à l'entrée/sortie de l'agglomération est nécessaire, en cohérence avec l'accès au centre ville par une voie douce.

### Eaux pluviales :

Obligation pour chaque construction d'avoir un **stockage de récupération des eaux pluviales** pour en partie arrosage plantations, espaces verts, mais également à usage domestique (toilettes, lavage matériel...).

Gérer l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et leur réutilisation.

### **Ordures ménagères, déchets :**

Prévoir un nouveau point de collecte pour la zone, et pourquoi pas la zone déjà existante comprenant les bacs de tri sélectifs, et le bac déchets ménagers.

Prévoir composteurs pour les bios déchets.

Interdiction des stockages des déchets liés à l'activité du fonds artisanal dans l'enceinte du lot. L'évacuation de ces déchets doit se faire via les sites de collecte prévus pour les professionnels.

Réglementation concernant la valorisation des déchets de chantier.

### **Architecture :**

Dans le règlement proposé par la Communauté de Communes, les points concernant l'architecture, la cohérence et l'harmonie des bâtiments ne sont pas assez précis. Cohérence et harmonie sont des points subjectifs.

L'architecture des bâtiments, le positionnement sur la parcelle, la hauteur, la volumétrie, le traitement des façades, les matériaux sont importants à définir en fonction du niveau **ambitionné** en termes d'image de la zone, et en termes de respect de l'environnement, et de la transition écologique.

Concernant les enseignes : Unité des panneaux annonçant les entreprises au début de la zone artisanale (type signalétique des commerces aux Vans).

Les enseignes des artisans ne doivent pas excéder 8 m<sup>2</sup>, cadre compris.

Elles devront être apposées en façade du local.

Les enseignes-toitures sont interdites.

Les pré-enseignes sont interdites.

### **Climatisation :**

Il existe des techniques de construction adaptées, une conception architecturale réfléchie en amont, permettant de réduire les besoins énergétiques d'un bâtiment et éviter les climatisations (orientation du bâtiment en fonction du soleil, plantations d'arbres, haies, isolation, vitres teintées, stores).

Il existe différents systèmes de climatisation qui permettent de limiter leur impact environnemental même pour des bâtiments autres qu'à usage d'habitation.

L'ADEME peut être un bon interlocuteur pour les artisans constructeurs.

## Panneaux photovoltaïques :

- **Inciter à équiper au maximum** les toitures en panneaux photovoltaïques avec une **obligation à minima** de 9kWc pour 120m<sup>2</sup> de toiture (privilégier les toitures au sud, interdire les murs plus haut que les bas de toitures ...).
- **Proposer systématiquement** de réaliser un équipement maximal avec la possibilité d'intervention d'un **tiers investisseur** (ex : société citoyenne Aurance Énergies, partenaire du Collectif Citoyen pour la Transition Écologique au Pays des Vans).
- **Intégrer** les centrales solaires réalisées avec le tiers investisseur à la **démarche d'autoconsommation collective initiée sur les toitures des bâtiments intercommunaux** (avec par exemple Aurance Énergies comme Personne Morale Organisatrice).
- **Proposer systématiquement** aux propriétaires producteurs (sans recours à un tiers investisseur) **de rejoindre la démarche d'autoconsommation collective en tant que producteurs** (possible « au fil de l'eau »).
- **Proposer à toutes les entreprises de la Z.A. de rejoindre la démarche d'autoconsommation collective en tant que consommateurs**, et pouvoir bénéficier ainsi d'une électricité à prix attractif et garanti dans le temps (quasi stabilité du prix sur 20 ans avec indice de réévaluation d'environ 0,5% par an et contrat annuel avec tacite reconduction).
- **Proposer à certains « gros consommateurs » proches de la Z.A.** (ex : hôpital) **de rejoindre la démarche d'autoconsommation collective en tant que consommateurs**, et pouvoir bénéficier ainsi d'une électricité à prix attractif et garanti dans le temps (quasi stabilité du prix sur 20 ans avec indice de réévaluation d'environ 0,5% par an et contrat annuel avec tacite reconduction). Ceci sous réserve de surplus de production une fois les propriétaires des toitures équipées intégrés au périmètre de l'autoconsommation.

## Clôtures :

Haies bocagères obligatoires pour compléter les éventuelles clôtures en grillage. Différentes espèces, essences buissonnantes.

## Constructions annexes :

Annexes interdites ? Alors que paragraphe Aui2 page 4 du règlement sont autorisées les extensions de constructions existantes

### **Parkings de chaque lot :**

Interdiction îlot de chaleur, obligation revêtement perméable, pas d'enrobé.  
Plantation arbres obligatoire sur les parkings comme indiqué dans le règlement, stationnements vélos.

Pourquoi ne pas prévoir **un parking visiteurs commun** à tous les lots ?

### **Espaces libres et plantations :**

Préconisations du règlement correctes et complétées par nos propositions indiquées dans les paragraphes plus haut concernant les plantations, les arbres à remplacer, les haies bocagères, les essences d'arbres ou arbustes à mélanger.

Rappel de la non imperméabilisation des sols par goudronnage, ou bétonnage, en dehors de la surface couverte par les bâtiments.

### **Performances énergétiques**

Voir le paragraphe « Panneaux Photovoltaïques » plus haut

\*\*\*\*\*

Il ne suffit pas de suggérer, mais d'obliger à utiliser des matériaux répondant aux enjeux de développement durable : empreinte environnement favorable car stockant le carbone quand ils sont biosourcés ; développement économique des territoires en utilisant des matériaux de proximité si possible. La nature de ces matériaux est multiple : chanvre, bois, paille, textiles recyclés.... (Loi N°2015-992 du 17 Août 2015 relative à la Transition énergétique).

(Loi N°2018-1021 du 23 Novembre 2018 portant évolution du logement et des bâtiments).

Il existe des filières de matériaux biosourcés qui ont bénéficié du soutien de l'Etat : chanvre, paille.

L'amélioration de l'isolation thermique, la réduction de l'empreinte carbone, l'optimisation de la performance énergétique des bâtiments, tous ces objectifs sont liés au choix des matériaux utilisés tant pour le gros œuvre de la construction (sol, murs...), que pour le second œuvre (peinture, revêtement sol...).

L'enjeu de cette zone d'activités artisanale est multiple : créer un espace , des bâtiments et des infrastructures à la fois agréables, autonomes d'un point de vue énergétique, intelligents et durables.

La Communauté de Communes du Pays des VANS pourrait être une vitrine, un exemple pour tout le territoire, et les territoires voisins, de ce que doit être la transition écologique et énergétique