

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°3 PLU Chavannes

Prescription : 29/09/2021

Approbation : 24/03/2022

### 1. Notice explicative

**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

*mars 22*  
5.21.103

---

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ADAPTATION ZONAGE</b>	<b>3</b>
	2.1 Zone AUa5 .....	3
	2.2 Zone AUa6 .....	5
	2.3 Zone AUa8 .....	8
	2.4 Réduction de l'emplacement réservé 8 .....	11
	2.5 Ajout de bâtiments pouvant changer de destination .....	12
<b>3</b>	<b>AJUSTEMENT REGLEMENT</b>	<b>34</b>
	3.1 Toiture .....	34
	3.2 Clôture.....	39
	3.3 Changement de destination .....	44
<b>4</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>46</b>
	4.1 Pièces écrites modifiées .....	46
	4.2 Pièces graphiques modifiées .....	46

# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

CHAVANNES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 16 janvier 2014. Depuis, ce document a fait l'objet des adaptations suivantes :

- Modification N°1 approuvée le 24 février 2015 ;
- Modification N°2 approuvée le 5 juillet 2018 ;

**A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 3<sup>ème</sup> procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :**

- Adaptation de l'OAP AUa5 ;
- Adaptation de l'emprise des zones AUa6 – AUa8 ;
- Réduction d'un ER8 ;
- Ajout de bâtiment pouvant changer de destination ;
- Précisions apportées sur le règlement écrit : toitures, clôtures.....

### 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 les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas 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, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

**Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée.**

# 2

## ADAPTATION ZONAGE

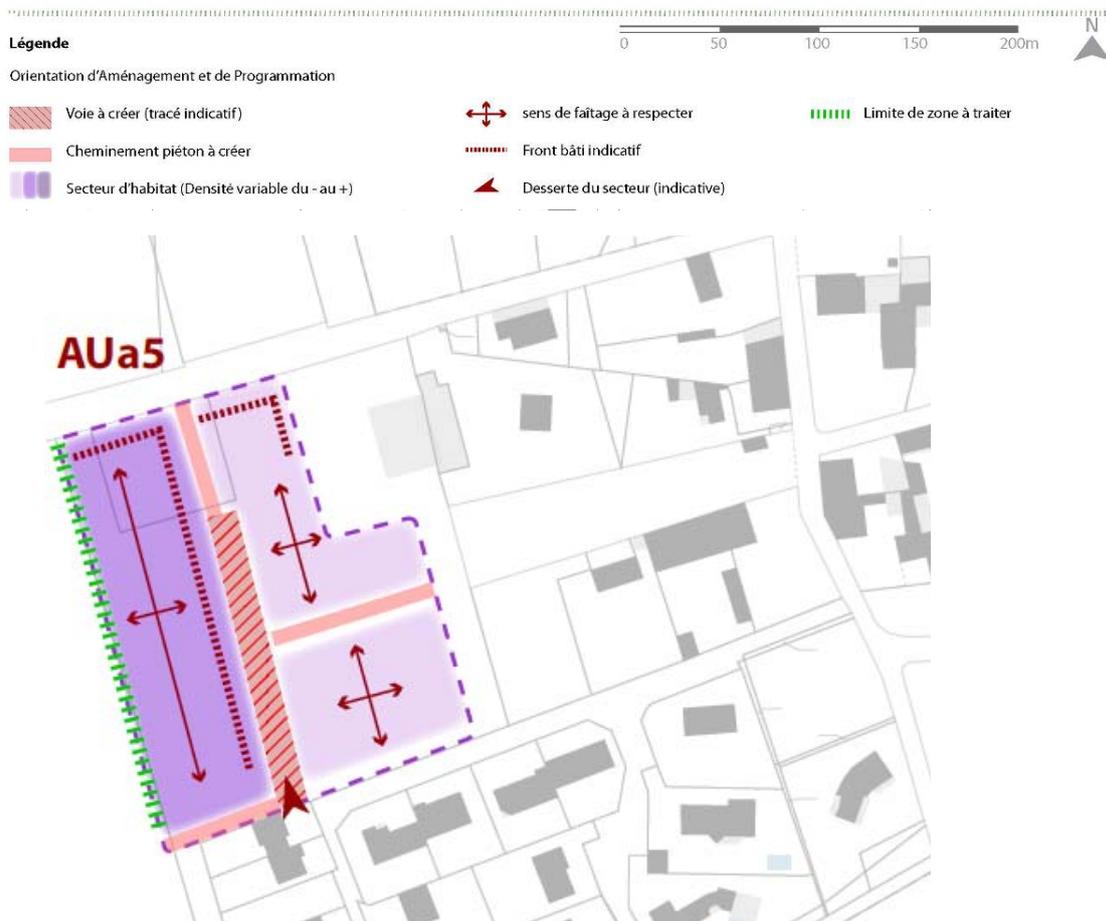
### 2.1 Zone AUa5

Un aménagement est en cours sur la zone AUa5. Le département n'étant pas opposé à un accès depuis la RD, l'accès piéton sera modifié dans l'OAP pour indiquer qu'un accès véhicule est possible. L'accès existant au sud pourra ainsi devenir un accès piéton.

#### EXTRAIT OAP – PLU EN VIGUEUR

**Accès :** En prenant en compte les contraintes de desserte et la topographie, l'accès principal ne peut être réalisé que depuis la voie communale au sud desservant le lotissement.

**Chemins pour mode doux :** Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre: un cheminement devra être prévu au nord (sur la RD 115) et à l'est, afin de relier la place de la mairie.



### EXTRAIT OAP – PLU MODIFIE

**Accès :** L'accès principal **pourra être réalisé depuis la voie départementale.**

**Cheminelements pour mode doux :** Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre: un cheminement devra être prévu **au sud** et à l'est, afin de relier la place de la mairie.

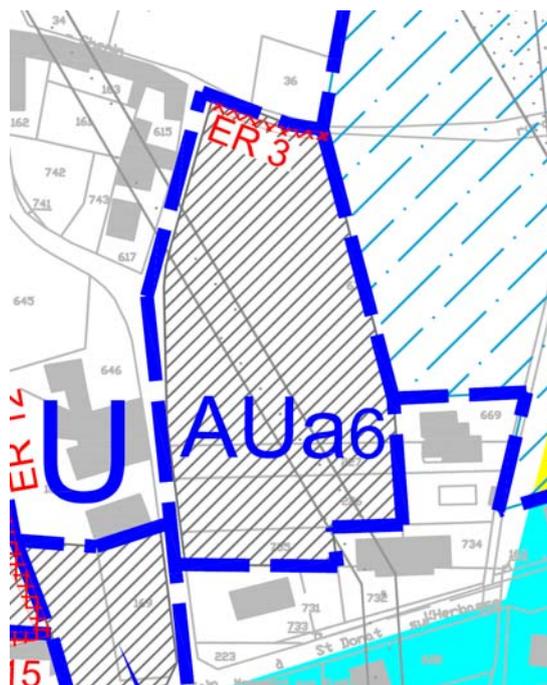


## 2.2 Zone AUa6

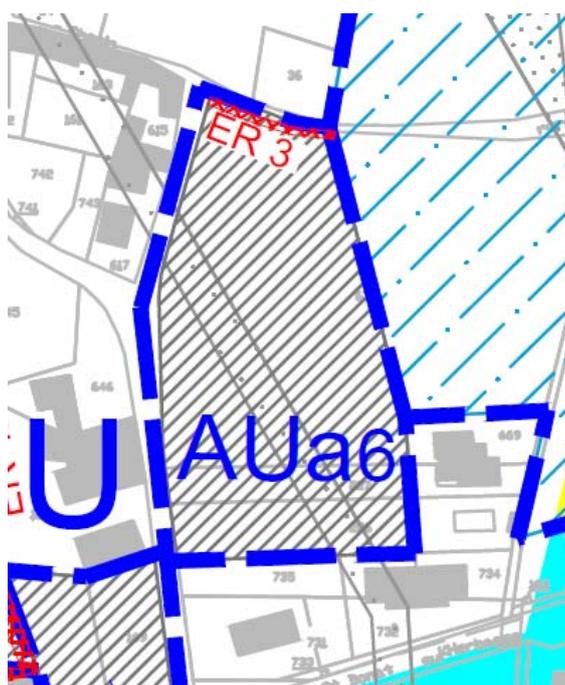
Afin de faciliter la mobilisation de la zone AUa6, la parcelle A 735 est exclue de la zone AUa6. Cette parcelle de 467 m<sup>2</sup> sera classée en zone U. Cette modification ne remet pas en cause le fonctionnement de l'OAP de la zone AUa6.

Sur la parcelle intégrée à la zone U, le potentiel est de 1 logement- Ce logement sera déduit de la servitude de logement prévue sur Aua6. La production des 10 logements se fera en AUa6 et U.

### ZONAGE EN VIGUEUR

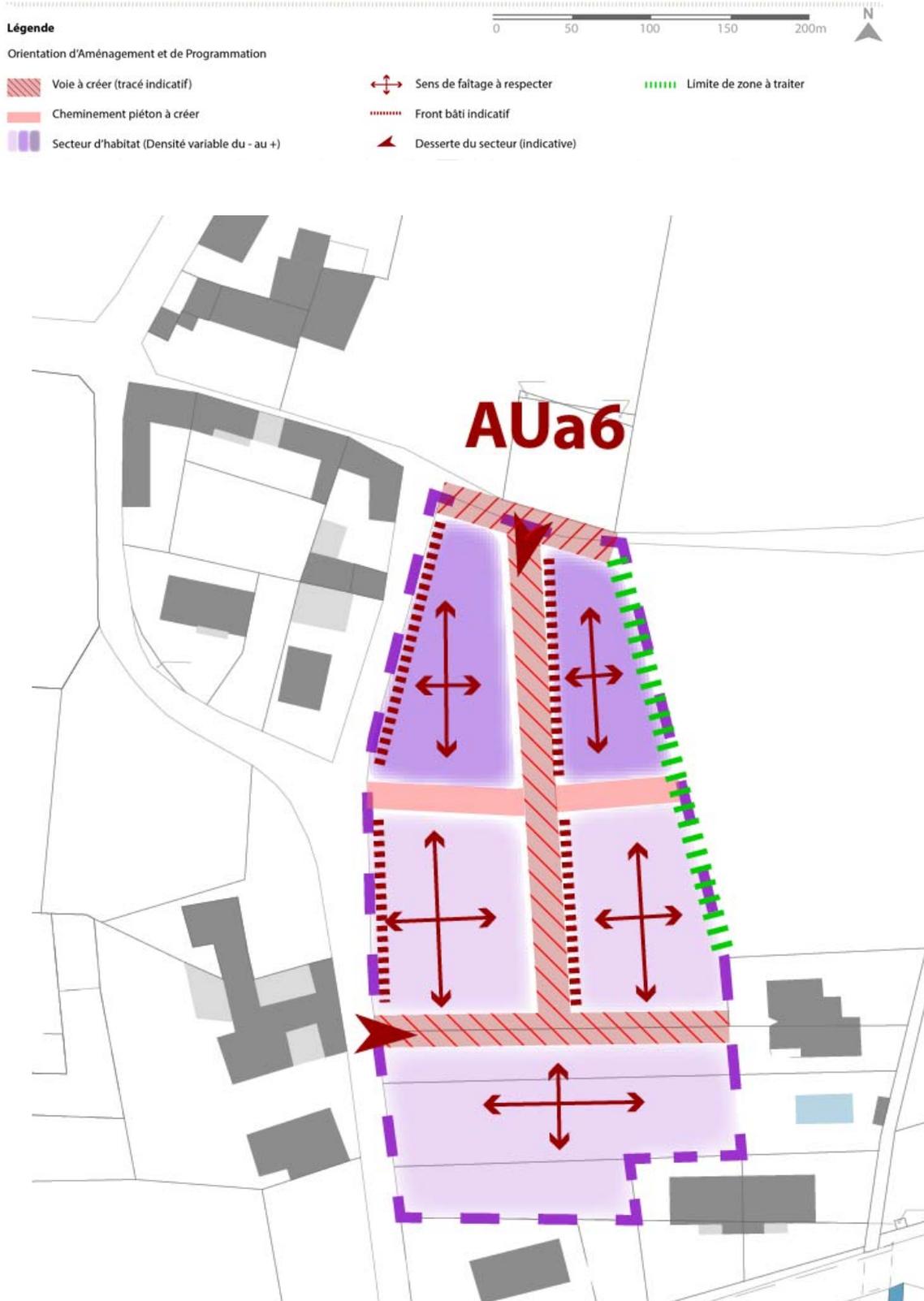


### ZONAGE MODIFIE



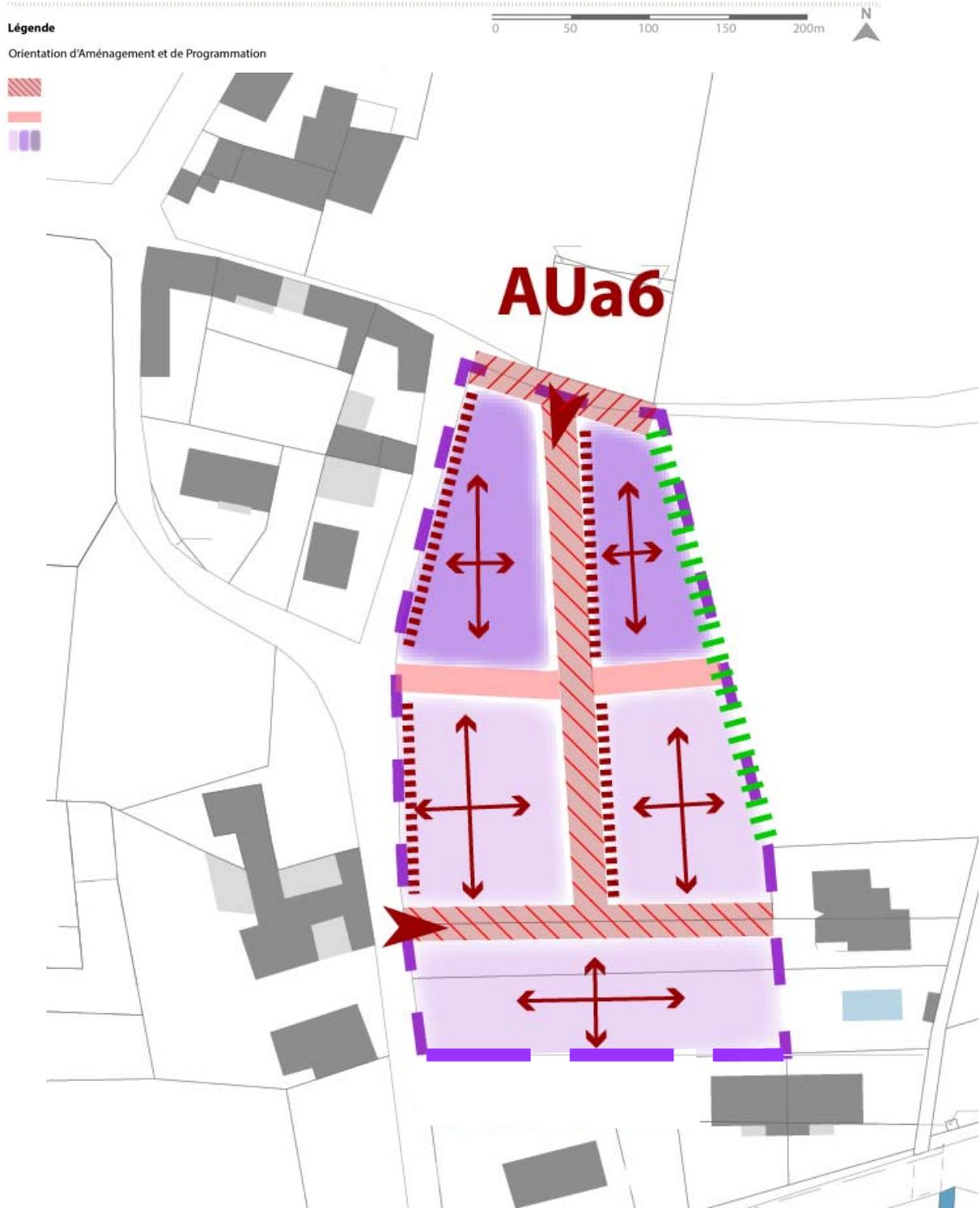
### EXTRAIT OAP – PLU EN VIGUEUR

*Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une servitude au titre de l'article L. 123-2b° est instaurée sur cette zone : au moins 10 logements.*



### EXTRAIT OAP – PLU MODIFIE

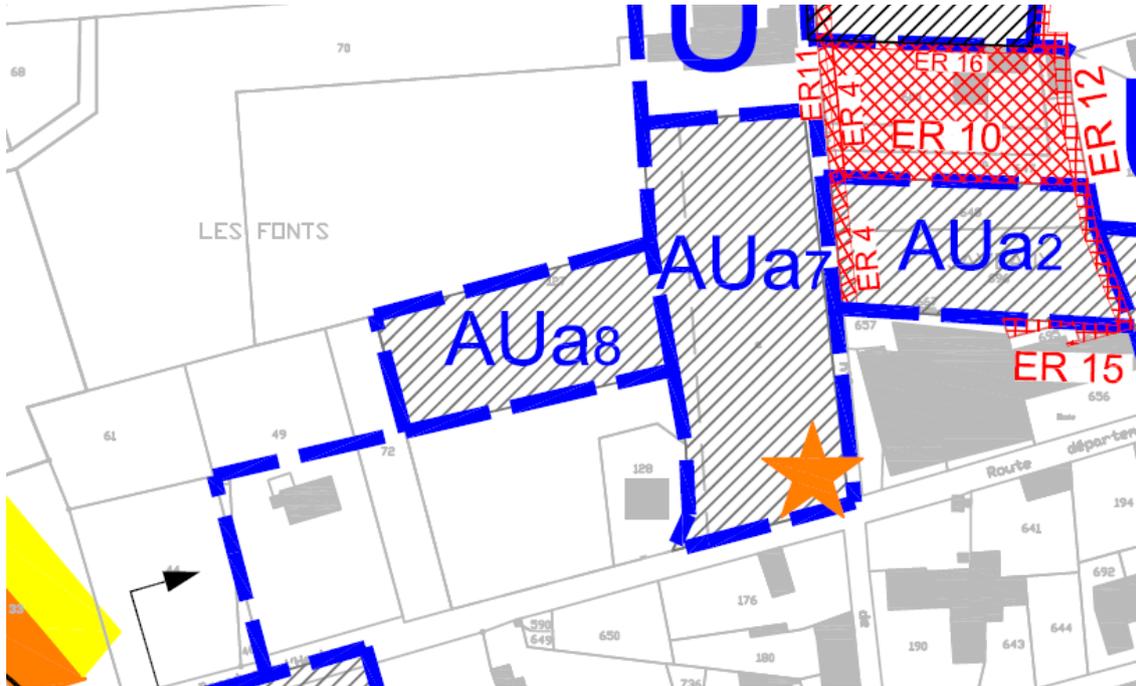
Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une servitude au titre de l'article L. 123-2b° est instaurée sur cette zone : [au moins 9 logements](#).



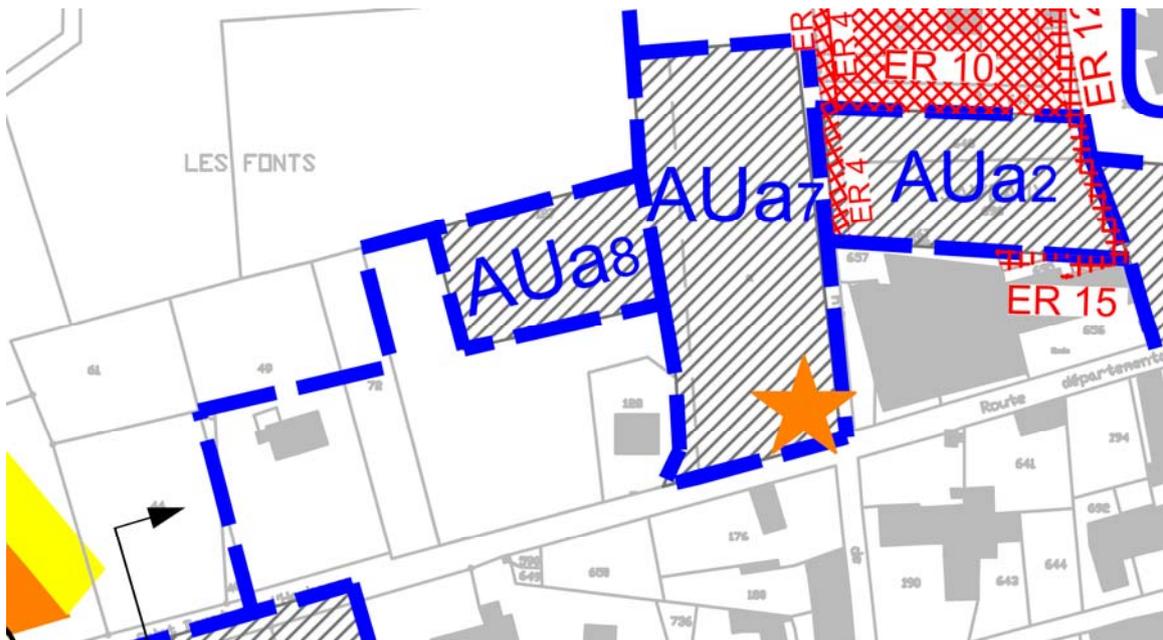
## 2.3 Zone AUa8

Afin de faciliter la mobilisation de la zone AUa8, environ 670 m<sup>2</sup> sont exclus de la zone AUa8. Cette parcelle de 670 m<sup>2</sup> sera classée en zone U. Cette modification ne remet pas en cause le fonctionnement de l'OAP de la zone AUa8.

### ZONAGE EN VIGUEUR



### ZONAGE MODIFIE

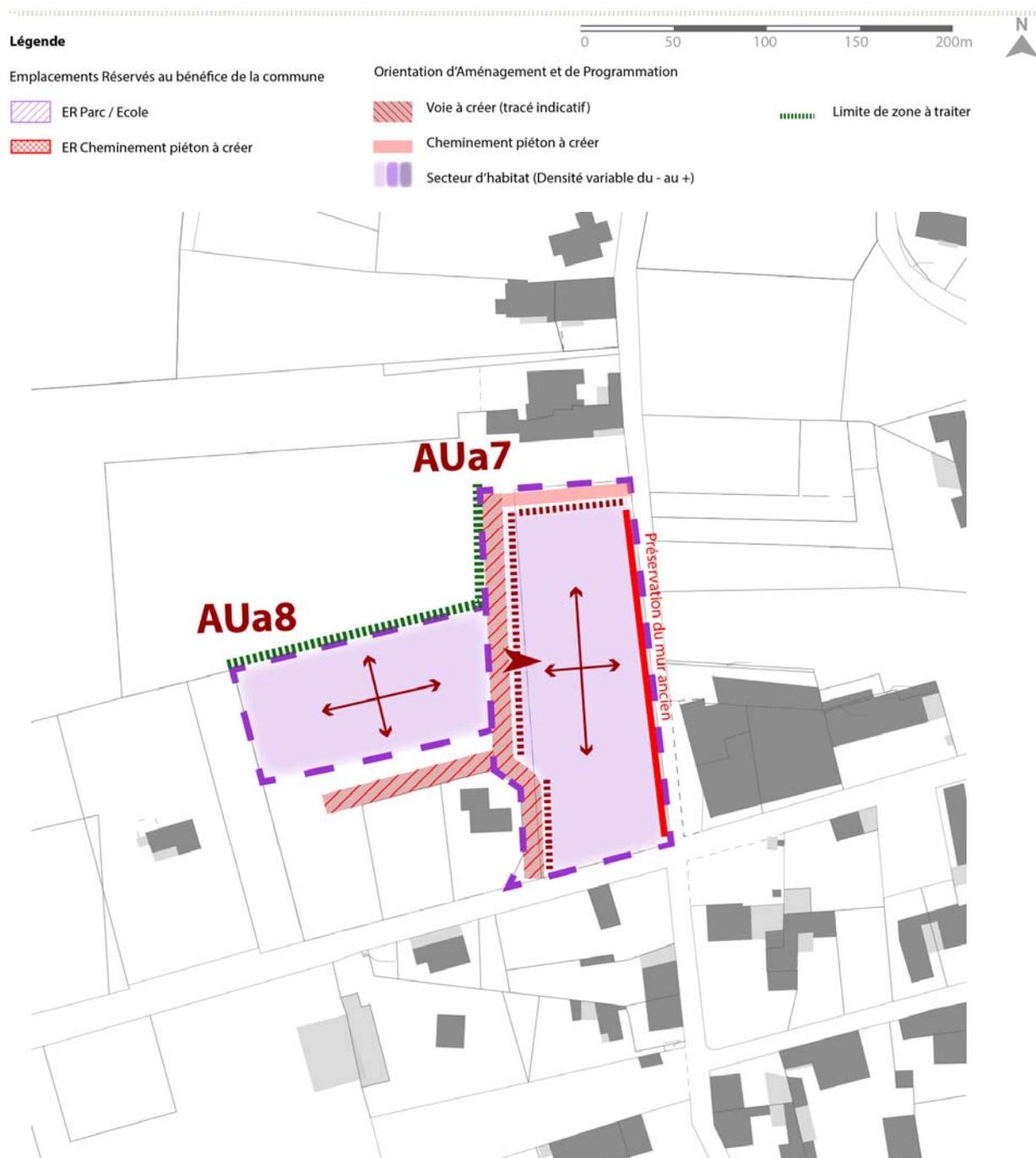


## EXTRAIT OAP – PLU EN VIGUEUR

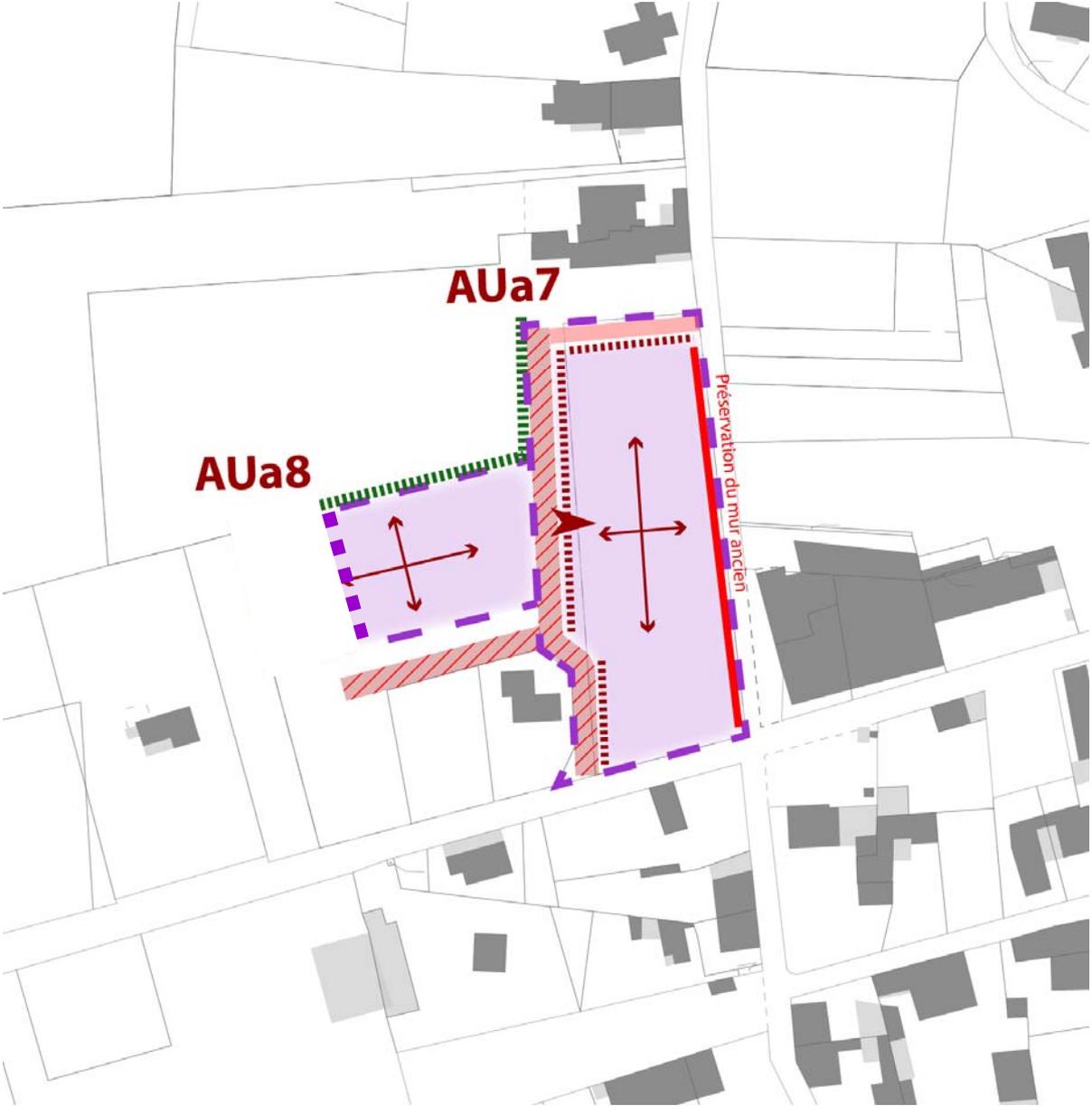
Il s'agit d'un terrain d'environ 2670 m<sup>2</sup>.

*Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

*Une servitude au titre de l'article L.123-1-5 16° est instaurée sur cette zone imposant au moins **3 logements**.*



EXTRAIT OAP – PLU MODIFIE



## 2.4 Réduction de l'emplacement réservé 8

Le PLU contient un emplacement réservé n°8 pour création d'espace public en zone urbaine constructible. Il s'avère que l'un de ces deux ER présente une surface importante incompatible avec les projets communaux d'une part et incompatibles avec les finances communales d'autre part, en cas de mise en œuvre du droit de délaissement.

Dans le cadre de la présente procédure de modification, la commune souhaite réduire cet ER afin de rendre sa surface plus conforme aux besoins de la commune en matière d'espaces publics.

Il s'agit de l'ER 8 situé au quartier des Griauges qui sera réduit du tiers de sa surface pour être ramené à environ 870 m<sup>2</sup>.

### ZONAGE EN VIGUEUR



### ZONAGE MODIFIE

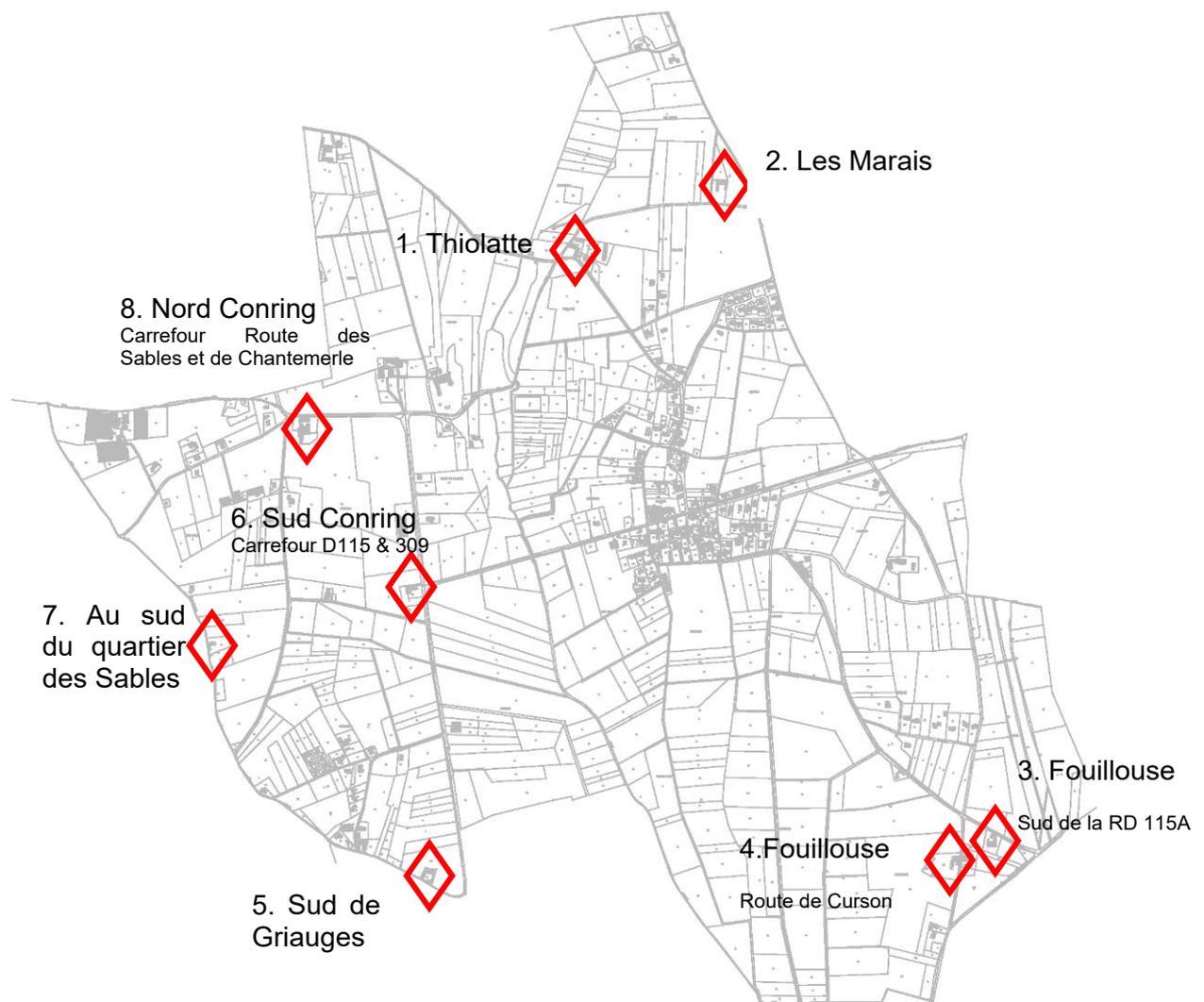


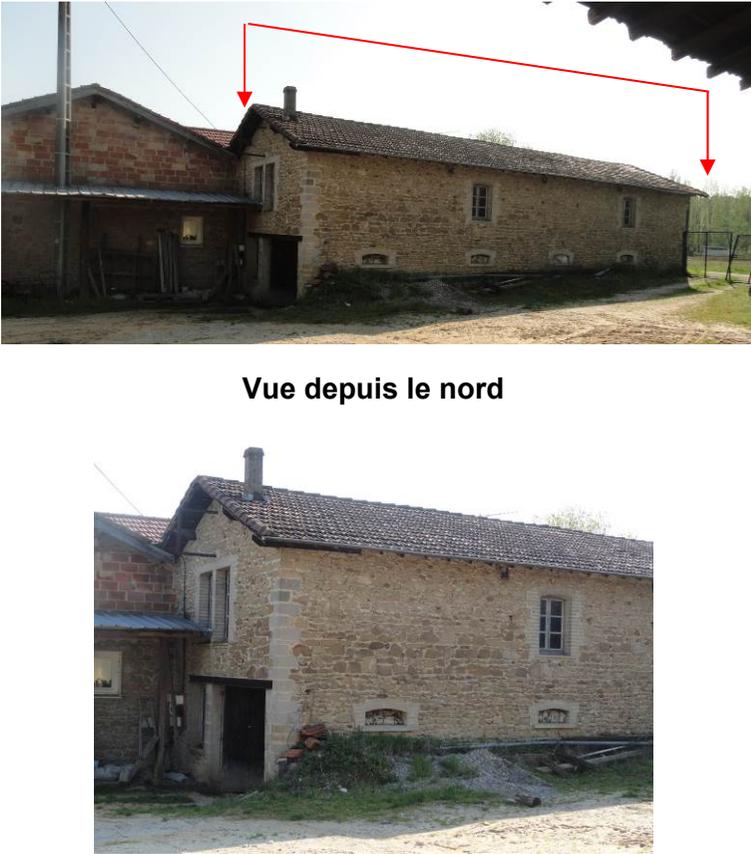
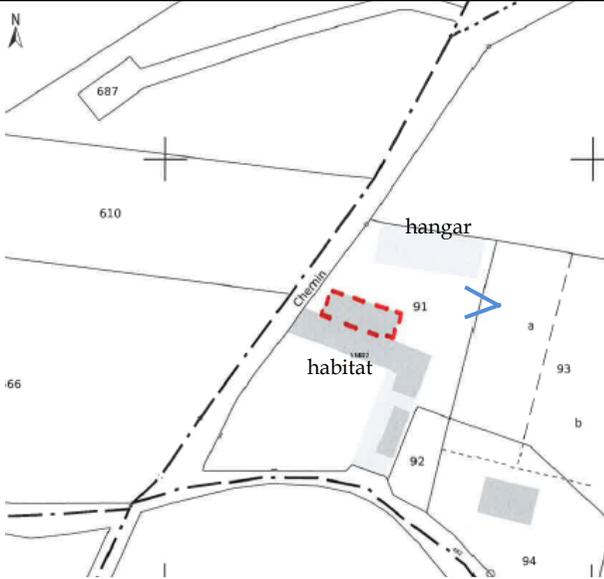
## 2.5 Ajout de bâtiments pouvant changer de destination

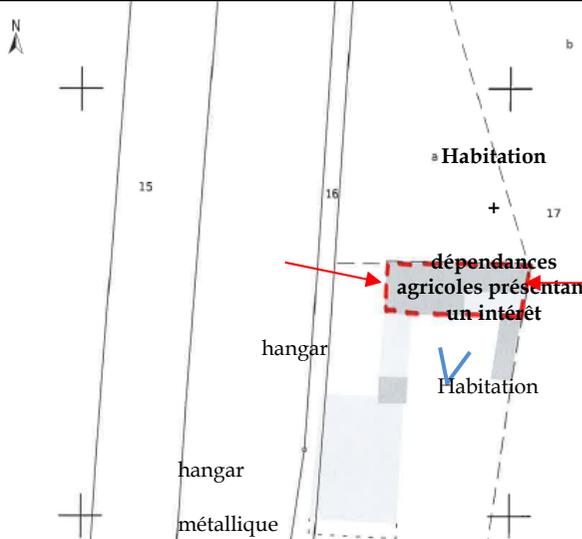
Les élus souhaitent adapter le recensement des bâtiments repérés afin d'autoriser le changement de destination :

- en complétant le recensement de bâtiment déjà repérés : n°1-2-3-8,
- en ajoutant 5 bâtiments : n° 9-10-11-12-13.

### RECENSEMENT EN VIGUEUR

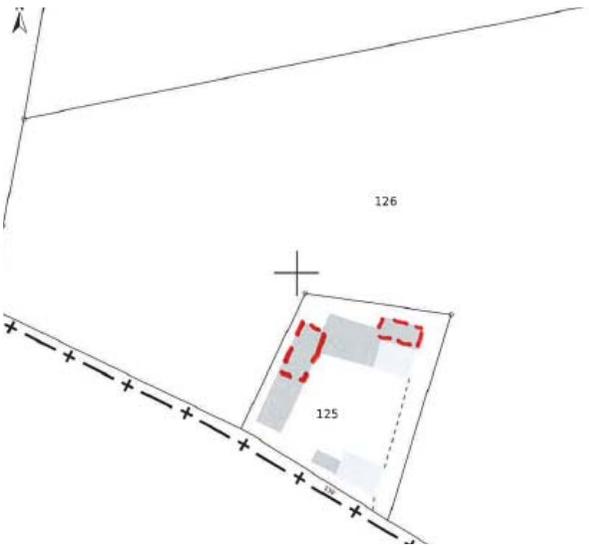


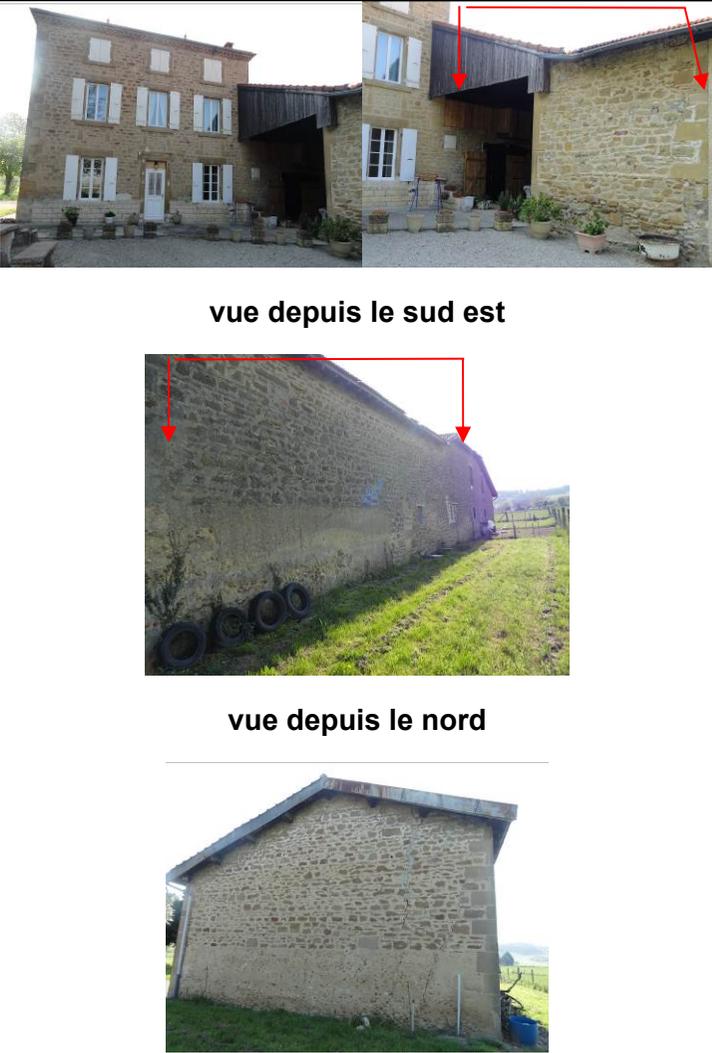
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
1	Thiolatte	 <p data-bbox="555 683 819 715">Vue depuis le nord</p>		<p data-bbox="1709 316 2092 448">Il s'agit probablement d'un ancien bâtiment agricole intégré à des ensembles habités au sud.</p> <p data-bbox="1709 480 2092 644">Le siège d'exploitation a cessé son activité fin 2012. Les anciens hangars utilisés par l'agriculture vont être détruits.</p> <p data-bbox="1709 676 2092 906">Le bâtiment repéré pour changer de destination n'avait plus de vocation agricole depuis de nombreuses années. Il présente un fort intérêt architectural et patrimonial.</p> <p data-bbox="1709 938 2092 1007">Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p data-bbox="1709 1038 2092 1098">Le potentiel est d'environ 100 m<sup>2</sup></p>

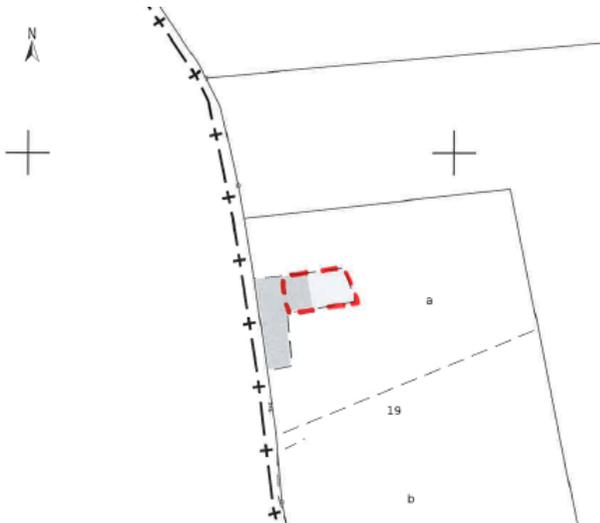
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
2	Les Marais			<p>Cet ancien siège d'exploitation est composé d'un hangar métallique au sud ainsi qu'un bâti ouvert à l'ouest qui ne présente pas d'intérêt.</p> <p>La partie Est a déjà fait l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Le volume principal est occupé par une habitation, néanmoins des espaces restent à changer de destination, aux extrémités est et ouest notamment.</p> <p>Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial (pierre et volume notamment)</p> <p>Un permis est en cours sur ce bâtiment.</p> <p>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel est d'environ 100 m<sup>2</sup> (puisque seulement une partie reste à changer de destination)</p>

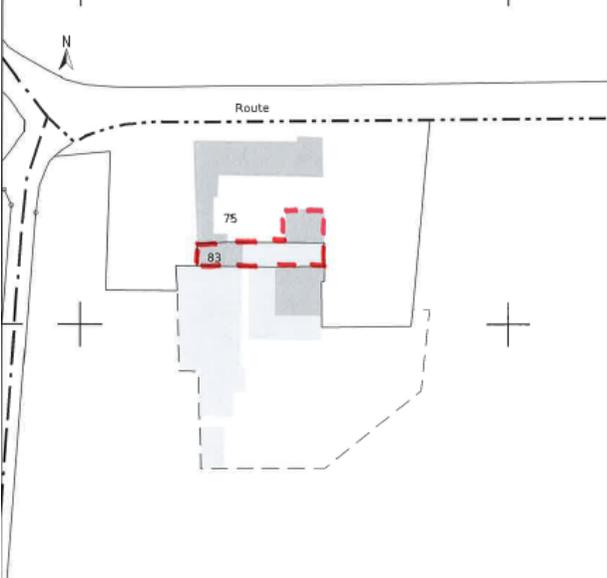
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
3	Fouillouse sud de la RD 114a	<p data-bbox="636 193 741 220"><b>Photos</b></p>  <p data-bbox="342 730 1032 799"><b>vue depuis l'ouest sur la partie habitable et sur la partie repérée (portail)</b></p>  <p data-bbox="577 1334 801 1361"><b>vue depuis l'est</b></p>	<p data-bbox="1272 193 1503 220"><b>Extrait cadastral</b></p> 	<p data-bbox="1709 256 2092 320">Il s'agit d'une habitation d'un double actif (partie nord)</p> <p data-bbox="1709 352 2092 480">En continuité du bâti au sud, le potentiel bâti avec intérêt permettrait une extension de l'habitation</p> <p data-bbox="1709 512 2092 576">Le potentiel est d'environ 60 m<sup>2</sup>.</p> <p data-bbox="1709 608 2092 703">Le bâti plus au sud et à l'ouest présente moins d'intérêt</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
4	Fouillouse Route de Curson	 <p data-bbox="421 579 954 608">vue depuis l'est – intérieur de la cours</p>  <p data-bbox="562 983 808 1011">vue depuis le sud</p>  <p data-bbox="501 1358 871 1386">vue depuis l'est – coté rue</p>		<p data-bbox="1709 256 2089 384">Cet ancien siège d'exploitation est composé de grandes dépendances qui présentent de l'intérêt.</p> <p data-bbox="1709 480 2089 544">Seule la partie sud semble être de l'habitat.</p> <p data-bbox="1709 632 2089 727">Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial (pierre et volume)</p> <p data-bbox="1709 823 2089 887">Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p data-bbox="1709 975 2089 1038">Le potentiel est d'environ 400 m<sup>2</sup>.</p> <p data-bbox="1709 1134 2074 1166">Aucun projet n'est en cours.</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
5	Au sud de Griauges			<p>Les annexes de cet ancien siège d'exploitation ont fortement évoluées (partie nord détruite : seul un mur a été préservé, volume rabaissé au sud)</p> <p>Le volume principal est occupé par une habitation, le bâti à l'est pourrait faire l'objet d'un changement de destination, à l'est également.</p> <p>Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial.</p> <p>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel est d'environ 100 m<sup>2</sup>.</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
6	Sud Conring Carrefour D115 & 309	 <p data-bbox="539 549 837 576">vue depuis le sud est</p> <p data-bbox="555 959 822 986">vue depuis le nord</p> <p data-bbox="577 1334 801 1361">vue depuis l'est</p>		<p data-bbox="1709 316 2098 517">Cet ancien siège d'exploitation est composé d'une habitation à l'ouest et d'un bâti au nord dont une partie a déjà fait l'objet d'un changement de destination.</p> <p data-bbox="1709 608 2098 703">Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial</p> <p data-bbox="1709 858 2098 922">Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p data-bbox="1709 1013 2098 1109">Le potentiel est d'environ estimé à 200 m<sup>2</sup> (aucun projet actuellement)</p>

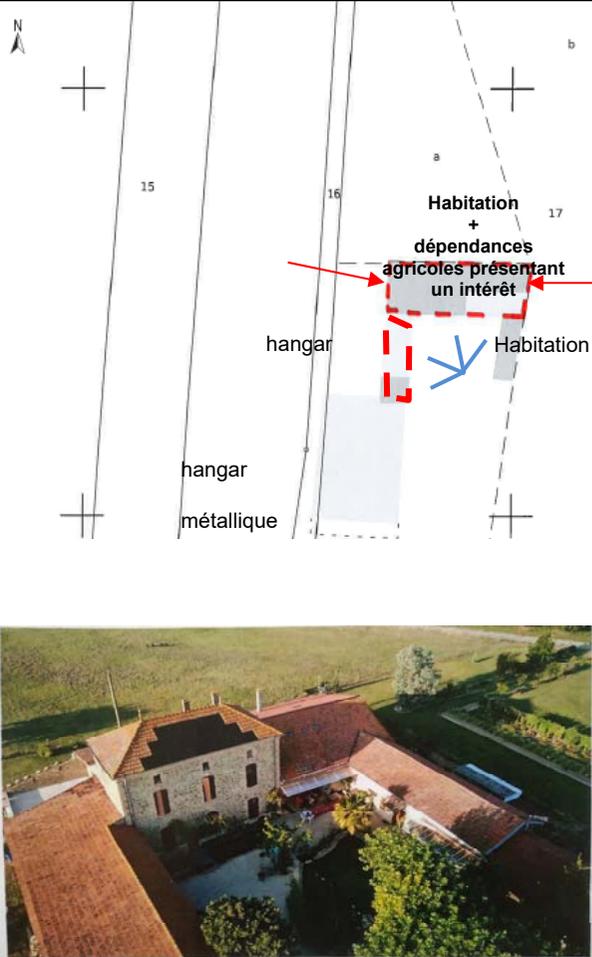
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
7	Au sud du quartier des Sables			<p>Les dépendances ont déjà fait l'objet d'un changement de destination</p> <p>Seule la partie nord-est semble avoir gardée la vocation agricole</p> <p>Intérêt architectural et patrimonial</p> <p>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel a été estimé à environ 100 m<sup>2</sup> (puisque seulement une partie qui reste à changer de destination).</p>

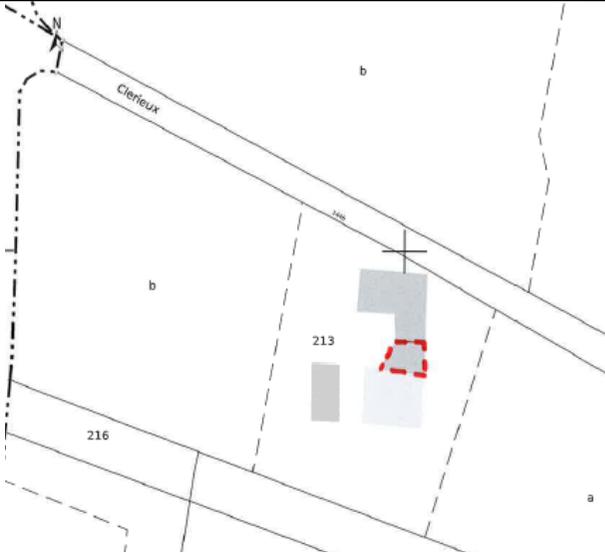
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
8	Nord Conring			<p>Cette ferme fortifiée est composée de deux logements, l'habitation d'origine au nord, et un logement créé à l'ouest</p> <p>La partie sud présente un fort intérêt</p> <p>Les hangars au sud ne sont pas retenus car ils ne présentent un intérêt architectural (pas de pierre)</p> <p>Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial.</p> <p>Des serres sont situées à proximité.</p> <p>Le potentiel est d'environ 240 m<sup>2</sup>.</p>

**RECENSEMENT MODIFIE – APPROBATION DE LA MODIFICATION**

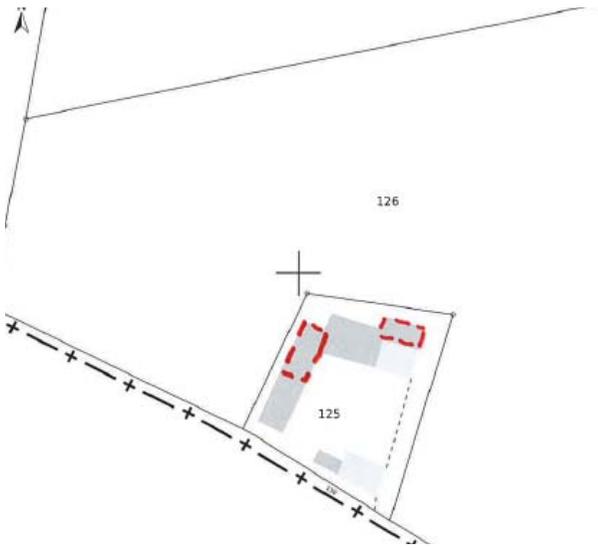
**Les bâtiments recensés apparaissent ci-dessous en tiret rouge.**

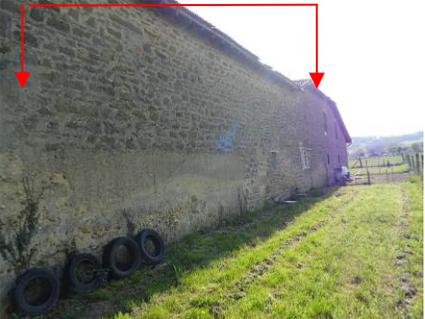
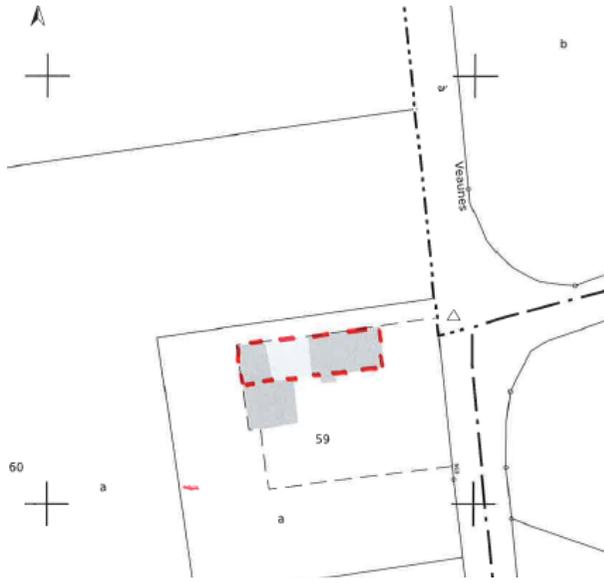
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
1	Thiolatte	<div data-bbox="443 312 1005 740" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="510 762 943 799"><b>Bâti situé au sud – vue de l’est</b></p> <div data-bbox="524 823 927 1252" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="506 1276 943 1313"><b>Bâti situé au nord – vue du sud</b></p>	<div data-bbox="1122 252 1729 831" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1122 852 1729 1222" data-label="Image"> </div>	<p data-bbox="1742 316 2136 416">La partie centrale a déjà fait l'objet d'un changement de destination.</p> <p data-bbox="1742 443 2136 544">Le potentiel est d'environ 220 m<sup>2</sup> pour le bâti au nord et 170 pour le bâti au sud.</p>

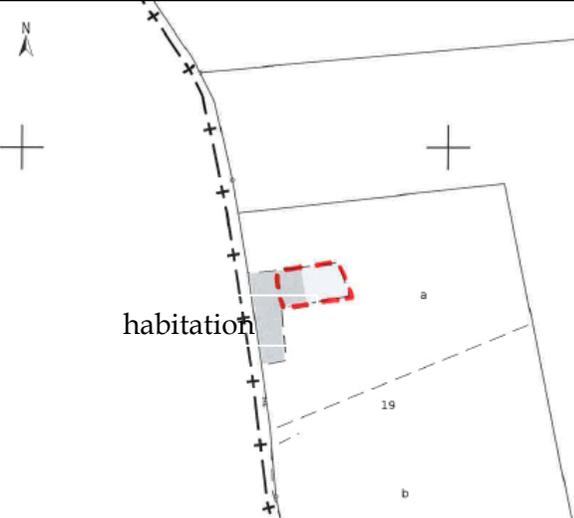
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
2	Les Marais	 <p data-bbox="640 1358 813 1390">Partie ouest</p>		<p>Cet ancien siège d'exploitation est composé d'un hangar métallique au sud ainsi qu'un bâti ouvert à l'ouest qui ne présente pas d'intérêt.</p> <p>Le volume principal est occupé par une habitation, néanmoins des espaces restent à changer de destination, aux extrémités est et ouest notamment.</p> <p>Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial (pierre et volume notamment)</p> <p>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel est d'environ 100 m<sup>2</sup> auquel s'ajoute 130 m<sup>2</sup> pour la partie ouest.</p>

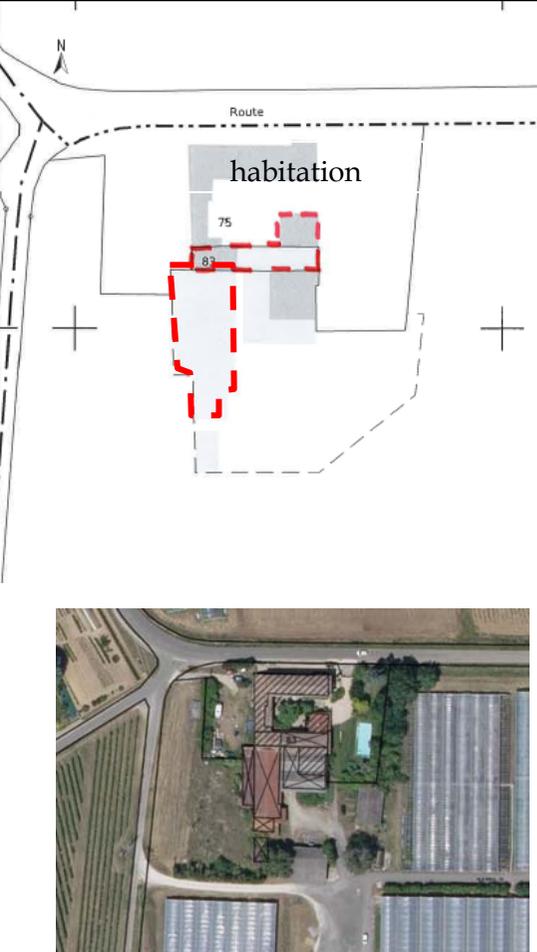
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
3	Fouillouse sud de la RD 114a	 <p data-bbox="383 491 1077 555"><b>vue depuis l'ouest sur la partie habitable et sur la partie repérée (portail)</b></p> <p data-bbox="613 831 837 863"><b>vue depuis l'est</b></p>	 	<p data-bbox="1744 256 2134 320">Il s'agit d'une habitation d'un double actif (partie nord)</p> <p data-bbox="1744 352 2134 480">En continuité du bâti au sud, le potentiel bâti avec intérêt permettrait une extension de l'habitation</p> <p data-bbox="1744 512 2134 576">Le potentiel est d'environ 60 m<sup>2</sup>.</p>

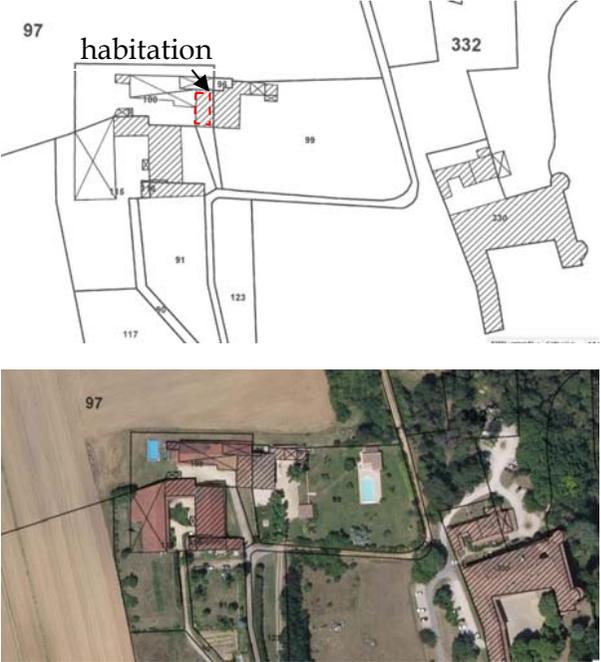
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
4	Fouillouse Route de Curson	 <p data-bbox="456 576 992 608">vue depuis l'est – intérieur de la cours</p>  <p data-bbox="600 979 848 1011">vue depuis le sud</p>  <p data-bbox="539 1358 909 1390">vue depuis l'est – coté rue</p>		<p data-bbox="1744 256 2132 384">Cet ancien siège d'exploitation est composé de grandes dépendances qui présentent de l'intérêt.</p> <p data-bbox="1744 480 2132 544">Seule la partie sud semble être de l'habitat.</p> <p data-bbox="1744 632 2132 727">Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial (pierre et volume)</p> <p data-bbox="1744 823 2132 887">Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p data-bbox="1744 975 2132 1038">Le potentiel est d'environ 400 m<sup>2</sup>.</p> <p data-bbox="1744 1126 2132 1158">Aucun projet n'est en cours.</p>

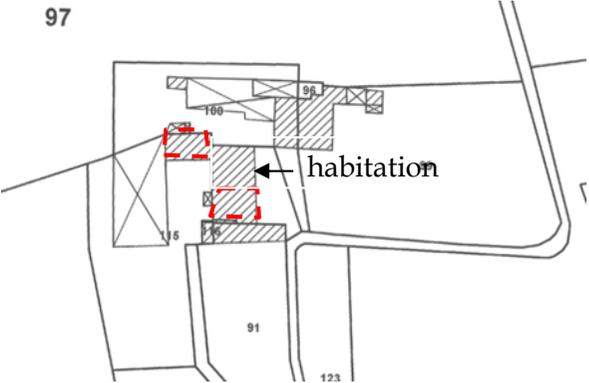
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
5	Au sud de Griauges			<p>Les annexes de cet ancien siège d'exploitation ont fortement évoluées (partie nord détruite : seul un mur a été préservé, volume rabaissé au sud)</p> <p>Le volume principal est occupé par une habitation, le bâti à l'est pourrait faire l'objet d'un changement de destination, à l'est également.</p> <p>Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial.</p> <p>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel est d'environ 100 m<sup>2</sup>.</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
6	Sud Conring Carrefour D115 & 309	 <p data-bbox="577 550 878 582">vue depuis le sud est</p>  <p data-bbox="593 957 862 989">vue depuis le nord</p>  <p data-bbox="616 1332 840 1364">vue depuis l'est</p>		<p data-bbox="1742 319 2134 518">Cet ancien siège d'exploitation est composé d'une habitation à l'ouest et d'un bâti au nord dont une partie a déjà fait l'objet d'un changement de destination.</p> <p data-bbox="1742 606 2134 710">Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial</p> <p data-bbox="1742 853 2134 925">Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p data-bbox="1742 1013 2134 1117">Le potentiel est d'environ estimé à 200 m<sup>2</sup> (aucun projet actuellement)</p>

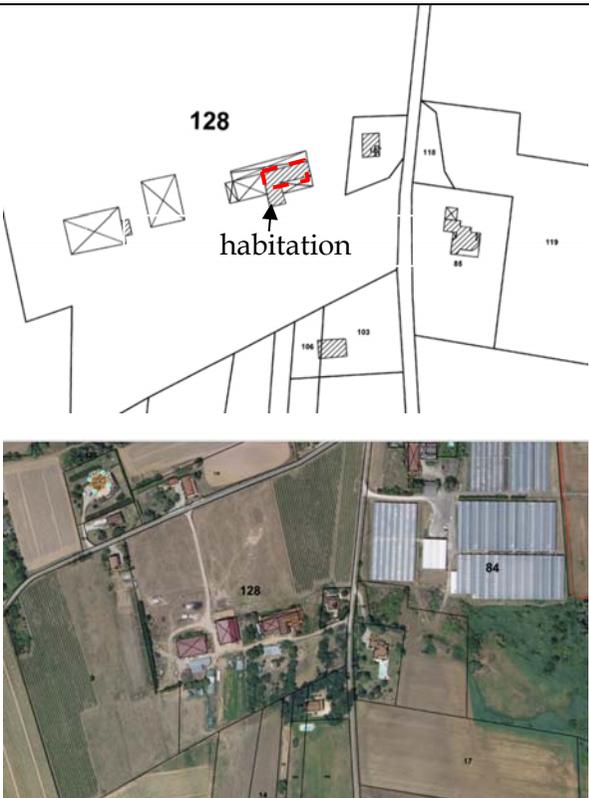
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
7	Au sud du quartier des Sables			<p>Les dépendances ont déjà fait l'objet d'un changement de destination</p> <p>Seule la partie nord-est semble avoir gardée la vocation agricole</p> <p>Intérêt architectural et patrimonial</p> <p>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel a été estimé à environ 100 m<sup>2</sup> (puisque seulement une partie qui reste à changer de destination).</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
8	Nord Conring			<p>Cette ferme fortifiée est composée de deux logements, l'habitation d'origine au nord, et un logement créé à l'ouest</p> <p>La partie sud présente un fort intérêt</p> <p>Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial.</p> <p>Des serres sont situées à proximité.</p> <p>Le potentiel est d'environ 240 m<sup>2</sup> auquel s'ajoute environ 300m<sup>2</sup> pour la partie au sud.</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
9	Ferme du Château Nord-ouest			<p>A l'ouest de l'habitation, un ancien bâtiment agricole fermé sur trois côtés est repéré.</p> <p>Le potentiel est d'environ 120 m<sup>2</sup>.</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
10	Ferme du Château Ouest		 	<p>De part et d'autre de l'habitation, des anciens bâtiments agricoles sont repérés.</p> <p>La partie sud du hangar Ouest n'est pas retenue.</p> <p>Le potentiel des deux bâtiments est d'environ 250m<sup>2</sup>.</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
11	Les Sables Nord			<p>Au nord ouest de l'habitation, un ancien bâtiment agricole est repéré.</p> <p>Le potentiel est d'environ 200 m<sup>2</sup> au total.</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
12	Les Sables Sud			<p>Au nord-est de l'habitation, un ancien bâtiment agricole est repéré.</p> <p>Le potentiel est d'environ 250 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'élevage à proximité n'est plus en activité.</p>

# 3 AJUSTEMENT REGLEMENT

Les modifications portent sur des adaptations mineures concernant :

- les toitures
- les clôtures
- le changement de destination en zone A.

## 3.1 Toiture

Le règlement des zones sera adapté afin de :

- autoriser les toitures terrasses pour l'extension de bâti et pour une partie seulement des constructions neuves
- supprimer la règle suivante : « Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée »
- Pour les bâtiments publics : Ne pas imposer les tuiles de type canal ou plates et autoriser le bac acier et les autres couleurs de tuiles.

## ZONE U EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

- Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme, d'aspect et de couleur que les tuiles traditionnelles.
- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.
- Les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

## ZONE U EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

### ZONE U

- Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme, d'aspect et de couleur que les tuiles traditionnelles.
- Pour les bâtiments publics : les tuiles de type canal ou plates ne sont pas imposées, le bac acier et les autres couleurs de tuiles sont autorisés.
- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.
- Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles (au maximum 30 % de l'emprise au sol).
- Les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- ~~Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.~~
- L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

### ZONE AUa EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

- Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme, d'aspect et de couleur que les tuiles traditionnelles.
- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.
- Les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

### ZONE AUa EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

- Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme, d'aspect et de couleur que les tuiles traditionnelles.
- Pour les bâtiments publics : les tuiles de type canal ou plates ne sont pas imposées, le bac acier et les autres couleurs de tuiles sont autorisés.
- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.
- Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles (au maximum 30 % de l'emprise au sol).
- Les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- ~~Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.~~
- L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

## ZONE A - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme, d'aspect et de couleur que les tuiles traditionnelles.
- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.

### **Pour les constructions à usage d'activités agricoles :**

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.
- Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

### **Pour tous les types de constructions :**

- les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

## ZONE A - EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme, d'aspect et de couleur que les tuiles traditionnelles.
- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.
- Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles (au maximum 30 % de l'emprise au sol).

### **Pour les constructions à usage d'activités agricoles :**

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.
- Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

### **Pour tous les types de constructions :**

- les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- ~~les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.~~
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

### ZONE N - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme, d'aspect et de couleur que les tuiles traditionnelles.
- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.

#### **Pour les constructions à usage d'activités :**

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.
- Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.
- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %.

#### **Pour tous les types de constructions :**

- les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

### ZONE N - EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme, d'aspect et de couleur que les tuiles traditionnelles.
- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.
- Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles (au maximum 30 % de l'emprise au sol).

#### **Pour les constructions à usage d'activités :**

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.
- Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.
- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %.

#### **Pour tous les types de constructions :**

- les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- ~~les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.~~
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

## 3.2 Clôture

Il s'agit de:

- modifier la hauteur de 1.60m pour autoriser 1.80m, en toutes zones ;
- modifier la hauteur du muret, accepter à partir de 0.20m, en toutes zones ;
- préciser le type de clôture en limite privée séparative, en toutes zones ;
- préciser le type de clôture en limite de voie publique, en toutes zones ;
- autoriser les murs pleins en limite séparative, en toutes zones ;
- supprimer les interdictions concernant les brises vues, les palissades..., en toutes zones ;
- uniformiser le règlement en toutes zones ;
- rappeler l'obligation de crépir, en toutes zones ;
- rappeler la réglementation particulière en zone inondable (sud ouest bourg village).



## ZONE U EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

*Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :*

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les brises-vues,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

*Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.*

*Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.*

*Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :*

- soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur comprise entre 1,4 et 1,6 mètres. Une harmonie sera recherchée dans la hauteur comme dans la coloration et le mode d'enduit avec les murs existants en continuité.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.

## ZONE U EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

~~*Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :*~~

- ~~- les clôtures en éléments de béton moulé,~~
- ~~- les brises-vues,~~
- ~~- les palissades en planche ou en tôle,~~
- ~~- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.~~

*Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.*

*Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.*

*Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :*

- soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur **maximum de 1,8 mètres**. Une harmonie sera recherchée dans la hauteur comme dans la coloration et le mode d'enduit avec les murs existants en continuité.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise **entre 0,2 et 0,6 m** surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et **1,8 m**.

~~*Les clôtures en limite séparative seront constituées :*~~

- ~~- soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,8 mètres.~~
- ~~- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,8 m.~~
- ~~- soit d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,4 et 1,8 mètres.~~

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

### ZONE AUa EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

*Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :*

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les brises-vues,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

*Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.*

*Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :*

- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,6 m.
- soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.

### ZONE AUa EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

~~*Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :*~~

- ~~- les clôtures en éléments de béton moulé,~~
- ~~- les brises-vues,~~
- ~~- les palissades pleines en planche ou en tôle,~~
- ~~- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.~~

*Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.*

*Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :*

- soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,8 mètres. Une harmonie sera recherchée dans la hauteur comme dans la coloration et le mode d'enduit avec les murs existants en continuité.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,8 m.
- soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,8 m

*Les clôtures en limite séparative seront constituées :*

- soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,8 mètres.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,8 m.
- soit d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,4 et 1,8 mètres.

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

## ZONE A EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
  - ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
    - les clôtures en éléments de béton moulé,
    - les brises-vues,
    - les palissades en planche ou en tôle,
    - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
  - ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
    - soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,6 m.
    - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.
- et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.  
Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

## ZONE A EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
  - ✓ ~~Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :~~
    - ~~— les clôtures en éléments de béton moulé,~~
    - ~~— les brises-vues,~~
    - ~~— les palissades pleines en planche ou en tôle,~~
    - ~~— les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.~~
- Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
- ~~soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,8 mètres. Une harmonie sera recherchée dans la hauteur comme dans la coloration et le mode d'enduit avec les murs existants en continuité.~~
  - ~~soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,8 m.~~
  - ~~soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,8 m~~
- et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.  
Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

## ZONE N EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
  - les clôtures en éléments de béton moulé,
  - les brises-vues,
  - les palissades en planche ou en tôle,
  - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
  - soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,6 m.
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.

et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

## ZONE N EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- ✓ ~~Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :~~
  - ~~— les clôtures en éléments de béton moulé,~~
  - ~~— les brises-vues,~~
  - ~~— les palissades pleines en planche ou en tôle,~~
  - ~~— les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.~~

Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,8 mètres. Une harmonie sera recherchée dans la hauteur comme dans la coloration et le mode d'enduit avec les murs existants en continuité.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,8 m.
- soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,8 m

et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

## 3.3 Changement de destination

Les élus ne souhaitent pas limiter les changements de destination pour l'habitat. Ils souhaitent que ces changements puissent se faire à destination d'activités économiques également.

### ZONE A EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

#### **ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone A en dehors du secteur As, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

[...]

- le changement de destination des bâtiments repérés au titre du deuxième alinéa de l'article L.152-11 et identifiés par un losange spécifique sur les documents graphiques, et à condition de respecter leurs caractéristiques architecturales et uniquement pour un usage d'habitation.

### ZONE A EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

#### **ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone A en dehors du secteur As, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

[...]

- le changement de destination des bâtiments repérés au titre du deuxième alinéa de l'article L.152-11 et identifiés par un losange spécifique sur les documents graphiques, et à condition de respecter leurs caractéristiques architecturales ~~et uniquement pour un usage d'habitation.~~

## 3.4 Zone agricole

Dans le cadre de la consultation des services avant la mise à disposition du dossier, la Chambre d'agriculture a est suggéré d'autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les élus souhaitent intégrer cet ajustement au règlement.

### **ZONE A EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR**

#### **ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone A en dehors du secteur As, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

[...]

### **ZONE A EXTRAIT DU PLU – MODIFIE**

#### **ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone A en dehors du secteur As, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

[...]

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

# 4

## LES PIECES MODIFIEES

### 4.1 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** :

- Article 11 - concernant les toitures : zones U – AUa – A – N.
- Article 11 - concernant les clôtures : zones U – AUa – A – N.
- Article 2 zone A : concernant le changement de destination et les constructions liées à la transformation.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation** :

- AUa5 : accès.
- AUa6 : périmètre et nombre de logement.
- AUa8 : périmètre.

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

### 4.2 Pièces graphiques modifiées

**Plan de zonage** : Les deux planches 4.1 (plan d'ensemble) et 4.2 (zoom sur village) du document graphique du règlement sont modifiés pour tenir compte :

- du reclassement d'une partie du secteur AUa6 en zone U,
- du reclassement d'une partie du secteur AUa8 en zone U,
- réduction de l'emplacement réservé n°8,
- ajout de bâtiments pouvant changer de destination.