

INFORMATIONS SUR LE DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC :

Note de présentation :

Le présent dossier est mis à disposition par la commune de CHAVANNES en vue de procéder à une modification simplifiée du PLU (Plan Local d'Urbanisme), en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Cette modification simplifiée du PLU a pour objets :

- Adaptation de l'OAP et de l'emprise de la zone AUa6 ;
- Adaptation de l'OAP de la zone AUa5 ;
- Précisions apportées sur le règlement écrit : toitures, clôtures..... ;
- Adaptation de l'OAP AUa8 ;
- Réduction d'un ER.

Pour information, après examen au cas par cas de l'autorité environnementale, cette procédure de modification du PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale (décision n°2021-ARA-2439 du 29/12/2021).

Synthèse des avis des services

Préfet : Avis favorable avec remarques :

- Zone AUa5 : matérialiser sur l'OAP l'accès par mode doux au sud ;
- Zone AUa6 : ne pas réduire le nombre de logement - maintenir 10 logements à produire ;
- Recensement des bâtiments pouvant changer de destination
 - Bâtiment n° 1 (partie nord) et le n°10 (partie 3 du bâtiment) qui ne sont ni couverts et clos sur 3 côtés ne correspondent pas à la définition d'un bâtiment au sens du lexique national. Ils ne peuvent donc pas faire l'objet d'un changement de destination.
 - Bâtiment n° 13 est un bâtiment en ruine. Il doit donc être retiré de la modification.

Conseil départemental : Avis favorable.

Chambre d'agriculture :

Concernant le changement de destination de 13 nouveaux bâtiments

- Avis réservé : bâtiment 1 (bâtiment nord), bâtiment 9,
- Avis favorable : bâtiment 1 (bâtiment sud), bâtiment 2, bâtiment 3 (sud et ouest), bâtiment 8, bâtiment 10 (bâtiment 1 à l'est), bâtiment 10 (bâtiment 2 central), bâtiment 11, bâtiment 12
- Avis défavorable : bâtiment 2, bâtiment 10 (bâtiment 3 à l'ouest) , bâtiment 13.

Concernant le règlement de la zone A , il 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.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Chavannes



Dossier : Mis à disposition du public

Prescription : 29/09/2021

Approbation :

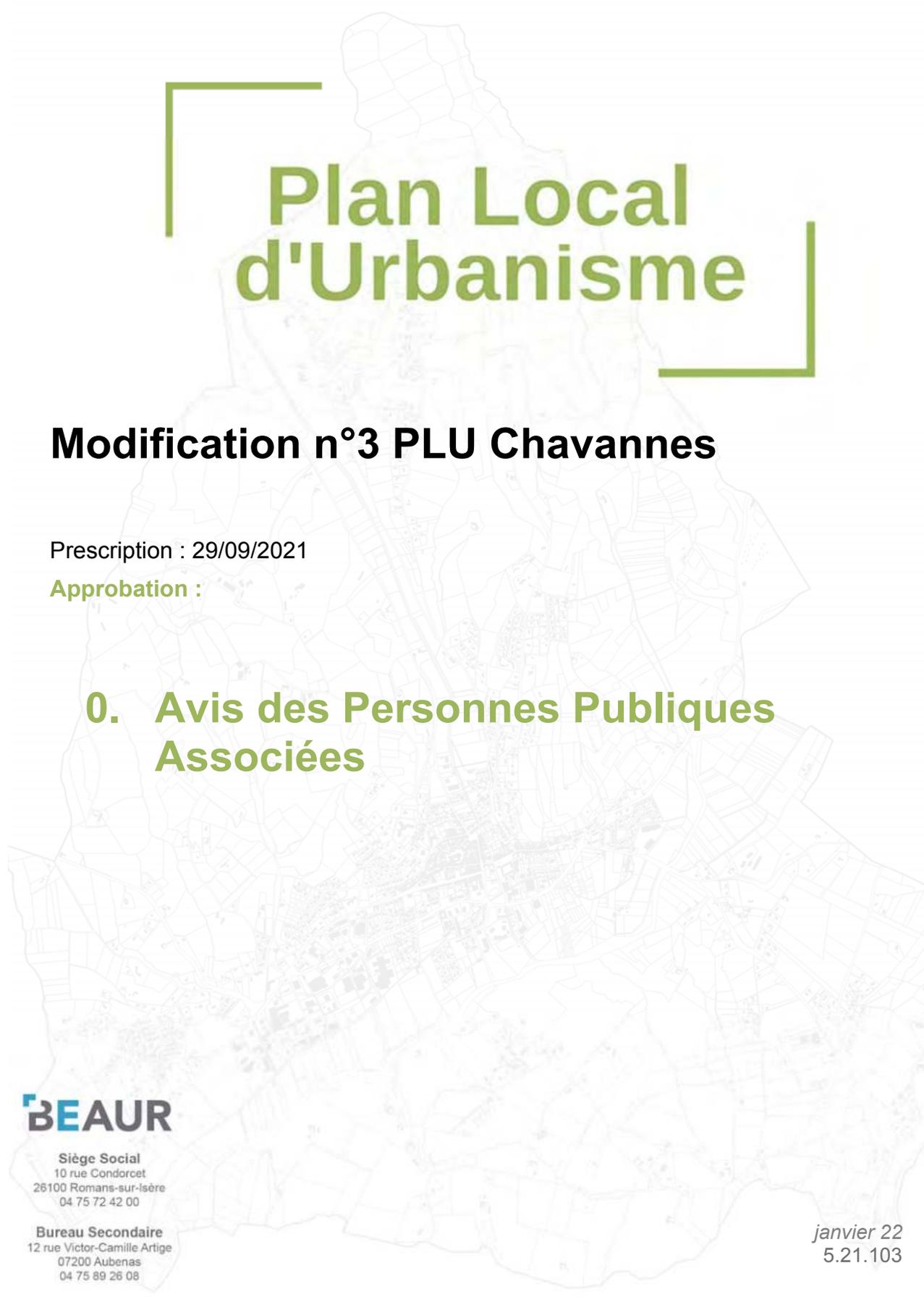


BEAUR

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

janvier 22
5.21.103



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Chavannes

Prescription : 29/09/2021

Approbation :

0. Avis des Personnes Publiques Associées

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

janvier 22
5.21.103



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas relative à
la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Chavannes (26)**

Décision n°2021-ARA-2439

Décision après examen au cas par cas

en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 11 août 2020, 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021 et 19 juillet 2021 ;

Vu la décision du 28 septembre 2021 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 susvisé ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2021-ARA-2439, présentée le 4 novembre 2021 par la commune de Chavannes (26), relative à la modification simplifiée n°3 de son plan local d'urbanisme (PLU) dans le cadre d'une déclaration de projet ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 6 décembre 2021 ;

Considérant que la commune de Chavannes (Drôme) compte 722 habitants¹ sur une superficie de 4,7 km², qu'elle est située à une vingtaine de kilomètre au nord de Valence, Préfecture du département de la Drôme, et à une quinzaine de kilomètres au nord-ouest de Roman-sur-Isère, que son PLU a été approuvé le 16 janvier 2014, qu'elle appartient à la communauté d'agglomération Arche Agglo, et qu'elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) du Grand Rovaltain qui l'identifie comme un village de l'espace rural ;

Considérant que le projet de modification du PLU a pour objet :

- d'adapter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - AUa5, afin de permettre l'accès des véhicules par la route départementale au nord, et de remplacer l'accès sud par un cheminement piéton ;
 - AUa6, afin d'exclure la parcelle A735 de 467 m² de l'OAP et de la reclasser en zone U, cette parcelle permettant la réalisation d'un logement, la servitude de logement prévue en AUa6 passe d'au moins 10 logements, à au moins 9 logements ;
 - AUa8, afin de réduire ce secteur de 670 m² qui seront reclassés en zone U, sans que le nombre de logements prévus initialement ne soit modifié ;

1 Chiffre INSEE pour l'année 2018.

- de compléter le règlement graphique afin :
 - de réduire la surface de l'emplacement réservé n°8, concernant la création d'un espace public ;
 - d'ajouter 5 bâtiments pouvant changer de destination, et de compléter le recensement sur 4 autres bâtiments ;
 - de réduire le périmètre des OAP AUa6 et AUa8 ;
- de compléter le règlement écrit afin :
 - d'étendre les changements de destination des bâtiments aux activités économiques en zone A ;
 - d'ajouter des précisions sur divers points du règlement écrit ;

Considérant que certaines de ces modifications concernent des secteurs AUa situés tout ou partie :

- en zones humides Veayne03 et Veayne04, contrairement à ce qu'indique la fiche d'examen au cas par cas qui déclare à tort qu'aucune zone humide n'est concernée par le projet ;
- en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 2 « collines drômoises » ;

Considérant que le projet de PLU a été approuvé le 16 janvier 2014 suite à enquête publique ;

Considérant que les principales modifications concernent les secteurs AUa, qui sont soit réduits, soit modifiés de façon limitée au niveau des accès, et que ces modifications sont en tant que telles sans incidences sur les zones humides Veayne03 et Veayne04, ainsi que sur la ZNIEFF « collines drômoises » ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chavannes (26) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chavannes (26), dans le cadre d'une déclaration de projet, objet de la demande n°2021-ARA-2439, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chavannes (26) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre

Yves SARRAND

Voies et délais de recours

1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La décision soumettant à évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions combinées de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration et de l'article R. 421-1 du code de justice administrative ;
- d'un recours contentieux direct dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

Où adresser votre recours gracieux ?

Madame la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes, à l'adresse électronique suivante : ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr ou l'adresse postale suivante :

- pour les dossiers relatifs aux départements de l'Ain (01), Drôme (26), Isère (38), Rhône (69), Savoie (73) et Haute-Savoie (74) :
Dreal Auvergne-Rhône-Alpes
Pôle autorité environnementale
69 453 Lyon Cedex 06
- pour les dossiers relatifs aux départements de l'Allier (03), Ardèche (07), Cantal (15), Loire (42), Haute-Loire (43) et Puy-de-Dôme (63) :
Dreal Auvergne-Rhône-Alpes
Pôle autorité environnementale
7 rue Léo Lagrange
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

Où adresser votre recours contentieux ?

Madame la présidente du tribunal administratif de Lyon
Palais des Juridictions administratives
184, rue Duguesclin
69433 Lyon Cedex 03

2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux ?

- Madame la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes (voir supra).

Où adresser votre recours contentieux ?

- Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service aménagement du territoire et risques
Pôle aménagement**

Affaire suivie par romain SEMONS
04 81 66 81 22
ddt-pa-satr@drome.gouv.fr

La préfète

Valence, le 17 DEC. 2021

à

Monsieur le Maire
61, grande rue
26260 CHAVANNES

OBJET : Modification simplifiée n°3 du PLU – Avis des services de l'État sur le projet notifié
REFER : SATR/PA – L2021-223

Par courrier du 02 novembre 2021, vous m'avez notifié le dossier de la modification simplifiée n°3 de votre PLU.

Ce projet de modification simplifiée porte sur les points suivants :

- Adaptation de l'OAP et de l'emprise de la zone Aua 6
- Adaptation de l'OAP et de l'emprise de la zone AUa8
- Adaptation de l'OAP de la zone Aua5
- Réduction d'un emplacement réservé
- Précisions apportées sur le règlement écrit
- Ajout de changements de destination

Après examen, ces différentes modifications amènent les remarques suivantes :

• Sur l'adaptation des OAP AUa5, AUa6 et AUa8

- L'OAP AUa5 (ouverte) dans le PLU en vigueur, prévoit un accès principal par une voirie communale au sud de l'OAP. Compte tenu des contraintes topographiques et de dessertes, la modification consiste à prévoir l'accès principal au nord et non plus au Sud de l'OAP à partir de la voirie départementale. L'accès par le sud se fera alors en mode doux et sera inscrit dans l'OAP.

Sous réserve de matérialiser dans le document OAP du PLU l'accès par mode doux au sud, cette adaptation du PLU est justifiée.

Lotissement les Cloisons

4 place Laënnec
26015 VALENCE CEDEX
Tél. : 04 81 66 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr

- L'OAP Aua6 (ouverte) d'une superficie de 0,77ha, prévoit l'accueil de 10 logements. L'adaptation consiste à réduire légèrement le périmètre de l'OAP en retirant au sud du secteur la parcelle A 735 d'une superficie de 467m². Il s'agit d'un jardin attenant à une habitation qui bascule en U dans le nouveau zonage. Le nombre de logements envisagés dans l'OAP est réduit à 9 au lieu de 10 initialement. Cette modification ne semble pas nécessaire et le nombre de logements à produire doit être maintenu à 10.

Teneant Yvz Uzel + Jean Luc Bonchard

- L'OAP AUa8 (ouverte) a une superficie de 0,5ha. La commune prévoit la réduction de son périmètre en retirant la parcelle A70 d'une superficie de 670m² (bois et prairie) à l'Est de l'OAP. Cette parcelle bascule en zone U dans le nouveau zonage.

L'évolution des périmètres des OAP AUa6 et AUa8 n'a pas d'impact significatif sur le zonage du PLU actuel et il permet de mobiliser ces OAP.

• Sur la réduction de l'emplacement réservé (ER)

La modification prévoit de réduire d'un tiers environ l'ER n°8 qui a pour destination la création d'un espace public d'une surface de 870 m² situé dans le quartier des Griauges en zone U. La commune n'envisage pas à moyen terme la réalisation de cet espace public sur l'ensemble du tènement et souhaite réduire son emprise.

Cette modification est justifiée et n'appelle aucune remarque.

• Sur les précisions apportées au règlement écrit

Les ajustements du règlement écrit concernent, sur les zones U, AUa, A et N, les toitures (type de tuiles, autorisation de toitures terrasses seulement partielles, interdiction des panneaux photovoltaïques sur les toits) et les clôtures (définition des hauteurs et des matériaux). Ces ajustements n'appellent aucune remarque.

• Sur les modifications et changements de destination

La commune souhaite adapter le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments n°1 (partie nord) et le n°10 (partie 3 du bâtiment) qui sont non couverts et clos sur 3 cotés ne correspondent pas à la définition d'un bâtiment au sens du lexique national. Ils ne peuvent donc pas faire l'objet d'un changement de destination.

Le bâtiment n°13 (Les moulins) est un bâtiment en ruine. Il doit donc être retiré de la demande de modification.

Les autres bâtiments reçoivent un avis favorable, ils correspondent à des constructions au sens du lexique national, ils ne sont plus fonctionnels pour l'agriculture et leur changement de destination n'engendrera pas de conflits d'usages potentiels.

Voici les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance dans le cadre de la modification de votre PLU. J'émetts donc un avis favorable à cette procédure sous réserve de prendre en compte l'ensemble des observations formulées, notamment sur le maintien du nombre de logements attendu dans l'OAP AUa6.

Pour la Préfète,
Par déléation,
La Directrice départementale des territoires,

La Directrice départementale des territoires

Isabelle Nuti
Isabelle NUTI



LE DÉPARTEMENT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

– MARIE-PIERRE MOUTON
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Monsieur Jacques POCHON
Maire
MAIRIE DE CHAVANNES
Le Village
26260 CHAVANNES

MPM/BP/AM/D2107979

A Valence, le 16 mai 2021

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153.40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet de modification de droit commun N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHAVANNES.

AU TITRE DE LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Le Département est la structure porteuse du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Bas Dauphiné Plaine de Valence, approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 23 décembre 2019.

Les principaux enjeux thématiques identifiés par le SAGE sont de:

- lutter contre les pollutions diffuses ;
- préserver l'équilibre quantitatif, préparer et garantir les développements futurs du territoire ;
- préserver les milieux aquatiques connectés aux eaux souterraines.

Les documents de planification relatifs à l'urbanisme de chacune des communes du périmètre du SAGE doivent être compatibles avec son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD).

La modification n°3 du PLU de la commune de Chavannes conduisant à une augmentation des besoins en eau et des surfaces imperméabilisées, appelle les remarques suivantes de la part du SAGE :

1/ Le PLU doit intégrer une analyse prospective de l'adéquation des besoins actuels et futurs avec la ressource disponible (disposition B21 du PAGD):

- en intégrant les éléments de connaissance disponibles sur l'état quantitatif de la ressource en eau ;
- en réalisant une analyse prospective de la demande en eau au regard de l'évolution de la population, en étroite concertation avec les collectivités compétentes dans l'alimentation en eau potable, et un schéma de distribution d'eau potable tel que prévu à l'article R2224-7-1 du CGCT ;
- en analysant l'adéquation des besoins actuels et futurs en eau liés aux choix d'aménagement avec les volumes disponibles et les équipements existants ;
- en prenant en considération les impacts du changement climatique sur la raréfaction de la ressource.

Les Informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé et sont destinées au Département de la Drôme. Les droits d'accès, d'opposition et de rectification prévus par la loi n°78-17 du 06/01/1978 modifiée s'exercent auprès de la Présidente du Conseil départemental.

Par conséquent, le SAGE attire votre attention sur le fait que de nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si leur alimentation en eau potable peut être assurée au vu de la ressource en eau disponible.

2/ Le PLU doit être compatible avec l'objectif de préservation de l'état quantitatif des ressources souterraines en favorisant la recharge des nappes superficielles et profondes (disposition B8 du PAGD). Cette mise en compatibilité peut notamment passer par l'inscription des moyens visant à éviter, minimiser, voire compenser l'impact de l'urbanisation sur les capacités de recharge des nappes superficielles et profondes.

Pour rappel, la loi sur l'eau a confié aux communes et à leurs établissements publics de coopération la délimitation d'un zonage (art. L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, alinéas 3° et 4) leur permettant de définir sur leur territoire des mesures de maîtrise de l'imperméabilisation des sols et des écoulements d'eaux pluviales.

A titre d'exemple :

- Le développement de la gestion des eaux pluviales à la source avec notamment le développement et l'adaptation des techniques d'infiltration alternatives (noues, fossés, chaussées à structure réservoir, toitures végétalisées, jardins de pluie, parkings drainants....) ;
- La limitation ou/et la compensation foncière des surfaces imperméabilisées ;
- La préservation des secteurs les plus sensibles aux phénomènes liés à l'imperméabilisation ;
- La désimperméabilisation de surfaces déjà imperméabilisées. En application de la disposition 5A-04 du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée, les dispositions du SAGE recommandent de prévoir, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà imperméabilisées. Sous réserve de capacités techniques suffisantes en matière d'infiltration des sols, la surface cumulée des projets de désimperméabilisation visera à atteindre 150% de la nouvelle surface imperméabilisée suite aux décisions d'ouverture à l'urbanisation prévues dans votre document de planification.

Après étude des documents, le Département émet un avis favorable à la modification N°3 du PLU de la commune de CHAVANNES.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.



Marie-Pierre MOUTON

Copie pour information à :
Madame Elodie DEGIOVANNI – Préfète de la Drôme
Madame Emmanuelle ANTHOINE et Monsieur David BOUVIER – Conseillers départementaux du Canton de DRÔME DES COLLINES.

**Pôle développement
des Territoires**

Réf.
PL

Dossier suivi par :
Philippe LACOSTE
Tél. : 04.75.82.40.00

Siège social

145 avenue Georges Brassens
CS 30418
26504 BOURG-LÈS-VALENCE Cedex
Tél. : 04 75 82 40 00
Fax : 04 75 42 85 76
accueil@drome.chambagri.fr

Mairie de CHAVANNES
61 grande rue
26260 CHAVANNES

Bourg-lès-Valence, le 13 décembre 2021

Objet : projet modification simplifiée n°3 PLU CHAVANNES
Remarques chambre d'agriculture

Monsieur le Maire,
Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai bien reçu notification par courriel du 16 novembre 2021 du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de CHAVANNES, et j'ai l'honneur de vous transmettre les remarques et avis de la chambre d'agriculture sur ce projet.

SUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE 13 NOUVEAUX BATIMENTS

Le projet prévoit de désigner 13 nouveaux bâtiments, sis sur 9 sites différents, comme pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11, I, 2° du code de l'urbanisme. Considérant que seule une visite de terrain permet d'apprécier correctement si les conditions légales de cet article (en particulier le fait de ne pas compromettre l'activité agricole) sont remplies, vous avez bien voulu, Monsieur le Maire, organiser à notre demande une telle visite de terrain le 8 décembre avec nos représentants, ce dont je vous remercie.

Voici donc l'avis de la chambre d'agriculture sur la désignation de chacun de ces 13 nouveaux bâtiments au titre du changement de destination.

. 1 - THIOLATTE - « Bâtiment » Nord :

L'article L.151-11, I, 2° du code de l'urbanisme dispose qu'en zone A ou N, le règlement du PLU peut désigner les « bâtiments » qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Or, par arrêt du 20 mars 2013, le Conseil d'Etat a estimé qu'un bâtiment s'entend d'une construction close et couverte. La construction ici désignée n'est close que sur 2,5 côtés. Cette construction ne correspond donc pas tout à fait à la définition de « bâtiment ».

De plus, cette construction est très proche (5 à 7 m.) des cultures au nord. On peut toutefois tempérer le risque de conflit d'usage entre habitation et activité agricole dans la mesure où le projet est sollicité par l'exploitant agricole de ces parcelles voisines au nord.

Compte tenu de ces éléments, et en l'état actuel de cette construction, nous émettons un avis **RESERVE à TRES RESERVE** sur sa désignation.



. 1 - THIOLATTE - Bâtiment sud :

Bâtiment clos sur 3 côtés, attenant à une habitation, et séparé des cultures par une route. Avis **FAVORABLE**.

. 2 - Les MARAIS - Bâtiment sud-ouest :

Bâtiment clos sur 3 côtés, attenant à une habitation, et se tenant à distance respectable des cultures (16 m.). Avis **FAVORABLE**.

. 3 - FOUILLOUSE - Bâtiment attenant au sud :

Compte tenu de sa taille et de sa contigüité avec une habitation, il est illusoire de penser que ce bâtiment pourra retrouver une utilisation agricole. Une haie et une distance de 12 m. séparant ce bâtiment des cultures, nous estimons que les risques de conflits d'usage entre habitation et activité agricole devraient rester limités. Avis **FAVORABLE**.

. 3 - FOUILLOUSE - Bâtiment détaché à l'ouest :

La grande proximité de ce bâtiment avec une habitation et sa taille font qu'il ne devrait pas retrouver un usage agricole. Compte tenu de la distance avec les cultures et de la configuration des lieux, les conflits d'usage devraient rester mesurés. Avis **FAVORABLE**.

. 8 - NORD CONRING - Bâtiment sud :

Ce bâtiment, clos sur 3 côtés, pourrait, de par sa facture, être fonctionnel pour l'activité agricole, mais compte tenu de son imbrication avec le bâti existant, nous ne pensons pas qu'il ait une utilité pour l'exploitation agricole, en particulier pour les serres qui entourent la propriété. Compte tenu de la distance avec les cultures environnantes, nous pouvons émettre un avis **FAVORABLE** à la désignation de ce bâtiment.

. 9 - FERME DU CHATEAU - Bâtiment nord-ouest :

Ce bâtiment, clos sur 3 côtés, ne retrouvera pas une utilisation agricole car situé au sein d'une propriété bâtie non agricole. Par contre, sa faible distance par rapport aux terres agricoles sises au nord (5 m.) fait craindre de possibles conflits d'usage entre habitation et activité agricole. C'est pourquoi nous émettons un avis **RESERVE** à ce stade du dossier. Nous nous réservons ainsi la possibilité d'émettre un avis favorable ou défavorable en CDPENAF lorsque, le cas échéant, le permis de construire sera déposé. Notre avis sera fonction de la façon dont l'aménagement de ce bâtiment sera conçu, en particulier des ouvertures au nord.

Notez qu'en page 30 du dossier, les pointillés rouges ne désignent pas le bon bâtiment : le bâtiment pris en photo est celui qui est le plus au nord-ouest du groupe de bâtiments.

10 - FERME DU CHATEAU - Bâtiment 1 à l'est :

Bâtiment imbriqué dans un groupe de bâtiments comprenant une habitation. Pas de cultures à proximité. Avis **FAVORABLE**.

10 - FERME DU CHATEAU - Bâtiment 2 central :

Avis **FAVORABLE** pour les mêmes raisons que le bâtiment précédent.

10 - FERME DU CHATEAU - « Bâtiment » 3 à l'ouest :

Ce hangar est totalement ouvert sur ses deux grands côtés. Pour les raisons vues au 1^{er} cas ci-dessus, cette construction ne peut pas être qualifiée de « bâtiment », et ne peut donc pas être juridiquement désignée. Nous ne pouvons émettre qu'un avis **DEFAVORABLE**.

11 - LES SABLES NORD

Ce bâtiment, attenant à une habitation, n'a aucune utilité pour l'activité agricole. Aucune culture à proximité. Avis **FAVORABLE**.

12 – LES SABLES SUD

Le changement de destination de ce bâtiment, attenant à une habitation, ne devrait pas apporter de contraintes pour l'utilisation agricole future de deux autres bâtiments (situés de l'autre côté de l'habitation) qui paraissent davantage fonctionnels pour l'agriculture. La configuration des lieux ne nous a pas fait pressentir de risque important de conflit d'usage avec l'activité agricole. Notre avis peut être **FAVORABLE**.

13 – LE MOULIN

Le toit de cette construction est en partie effondré. Le couvert n'étant donc pas entièrement assuré, il semble que ce bâtiment ne puisse pas être juridiquement désigné. Nous ne pouvons émettre qu'un avis **DEFAVORABLE**.

SUR LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

Ce projet de modification simplifiée du PLU apporte quelques évolutions au règlement écrit de la zone agricole sur lesquelles nous sommes favorables.

Nous vous suggérons de profiter de cette procédure pour mettre également ce règlement à jour de la loi « ELAN » du 23/11/2018 qui a rangé les bâtiments de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits agricoles dans une catégorie distincte des autres constructions plus classiquement « nécessaires à l'exploitation agricole », et qui doivent être autorisés en tant que tels pour pouvoir être construits. C'est pourquoi, nous vous conseillons fortement de compléter l'article A2 de votre règlement écrit en y autorisant, conformément à l'article L.151-11, II : « *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.* »

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à notre contribution,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président



Jean-Pierre ROYANNEZ



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Chavannes

Prescription : 29/09/2021

Approbation :

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

novembre 21
5.21.103

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	ADAPTATION ZONAGE	3
	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
3	AJUSTEMENT REGLEMENT	35
	3.1 Toiture	35
	3.2 Clôture	40
	3.3 Changement de destination	45
4	LES PIECES MODIFIEES	46
	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^{ème} 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

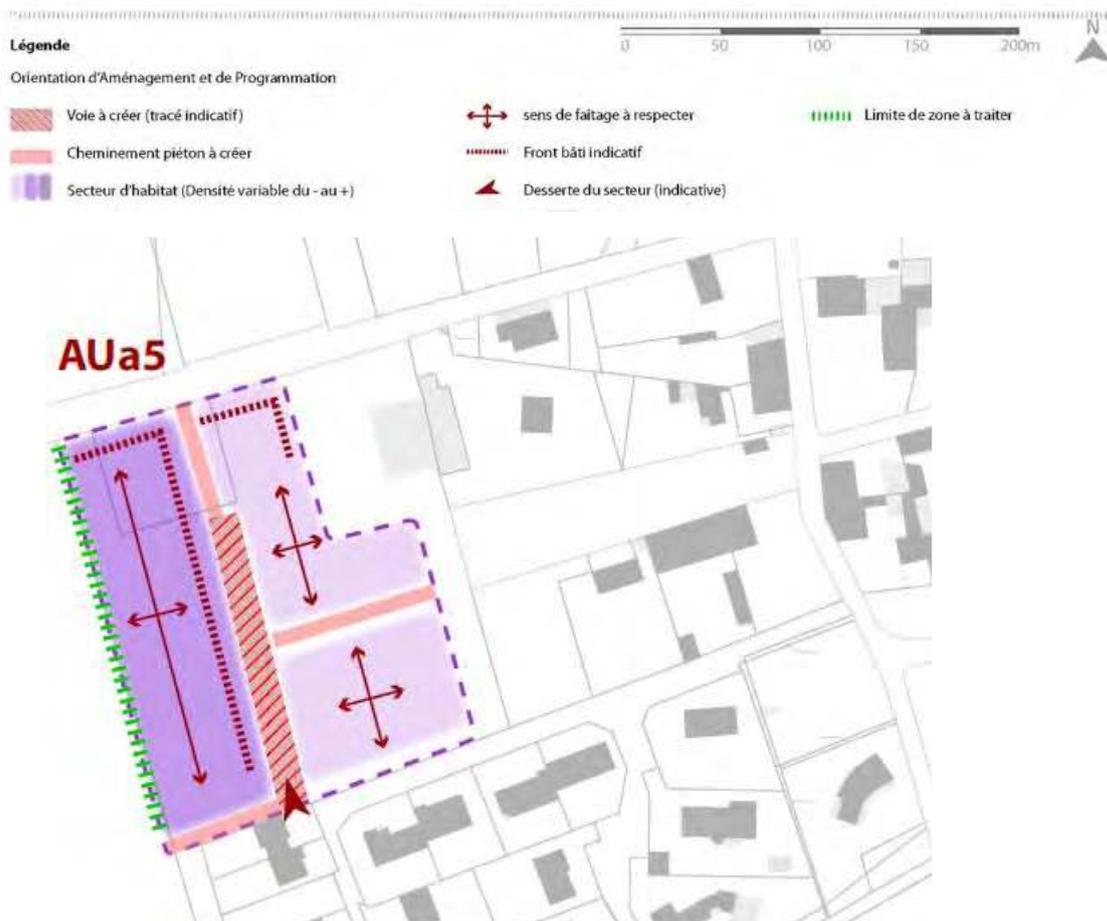
2.1 Zone AUa5

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

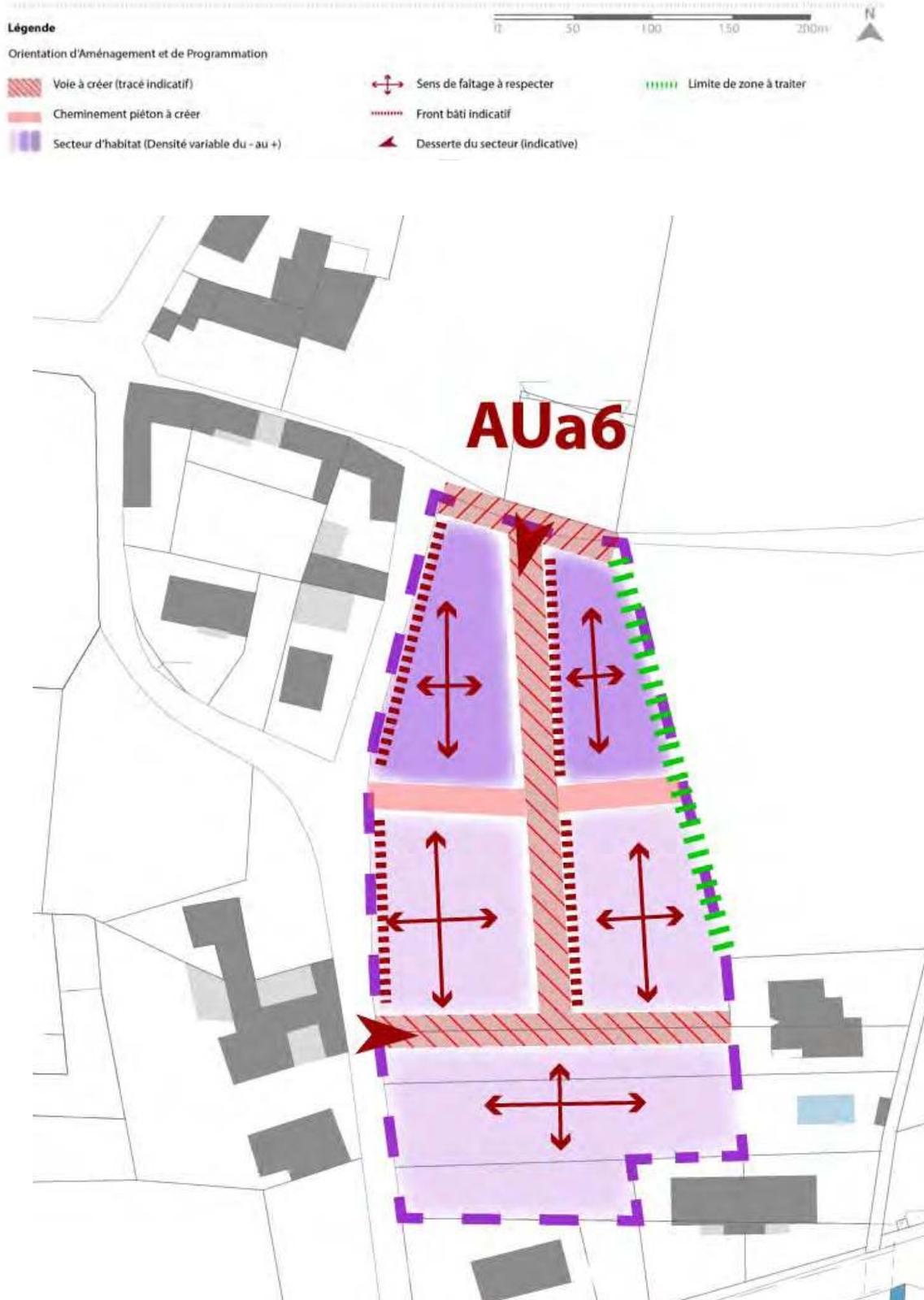
Accès : L'accès principal pourra être réalisé depuis la voie départementale.

Cheminement 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.



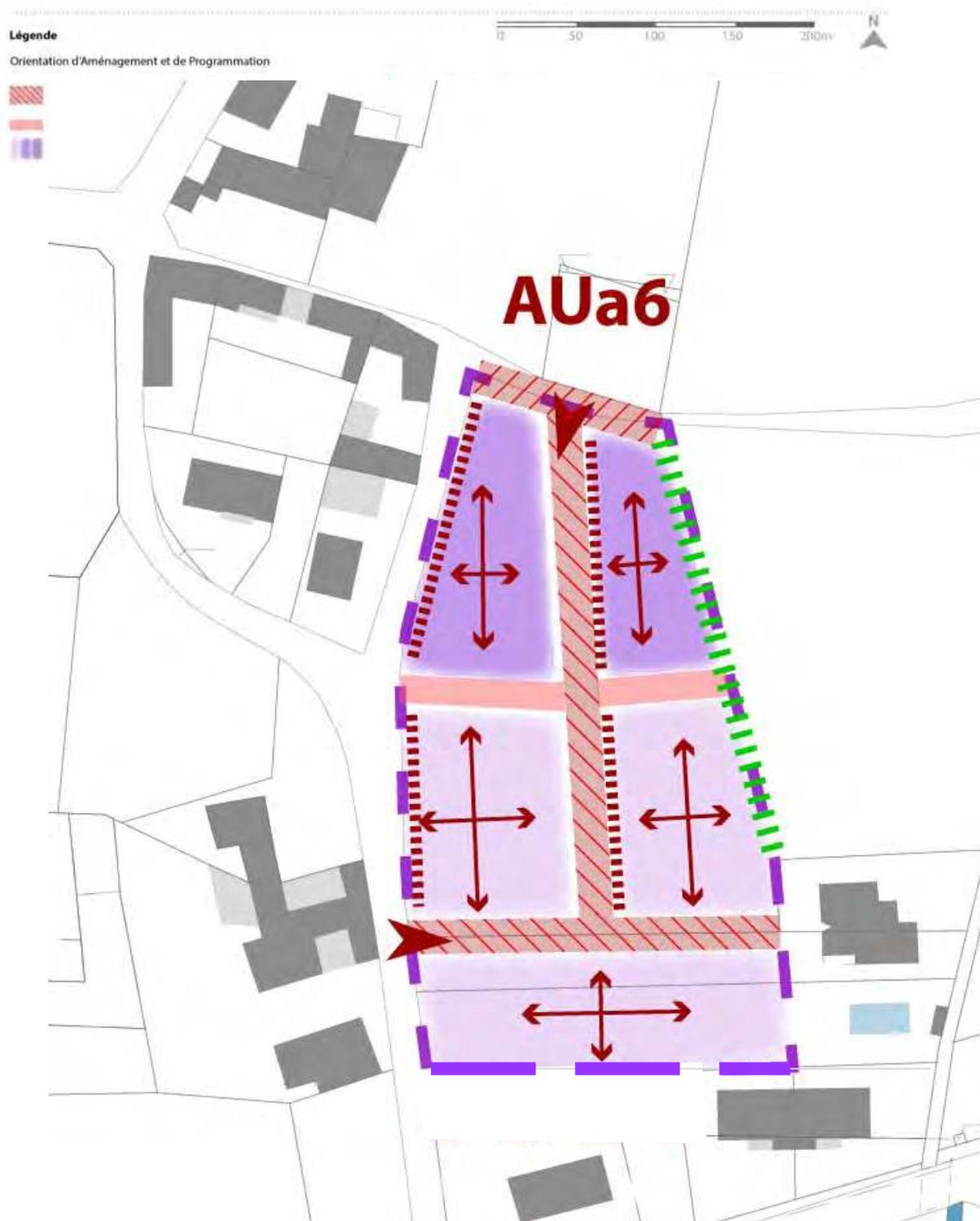
EXTRAIT OAP – PLU EN VIGUEUR

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

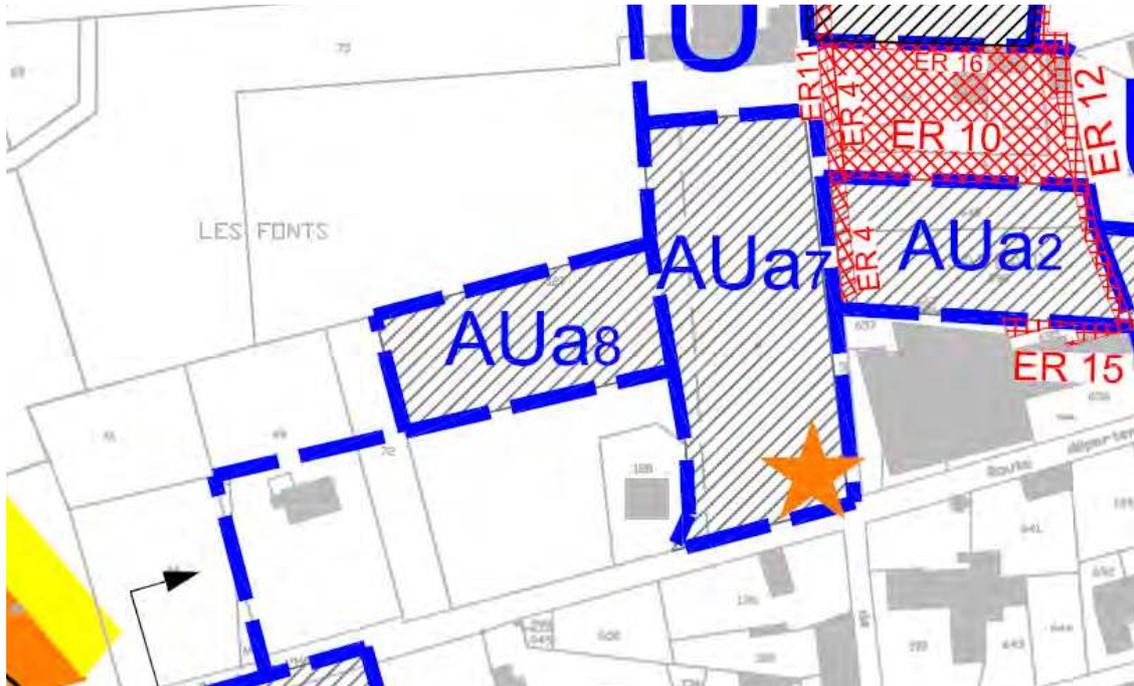
*Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : **au moins 9 logements**.*



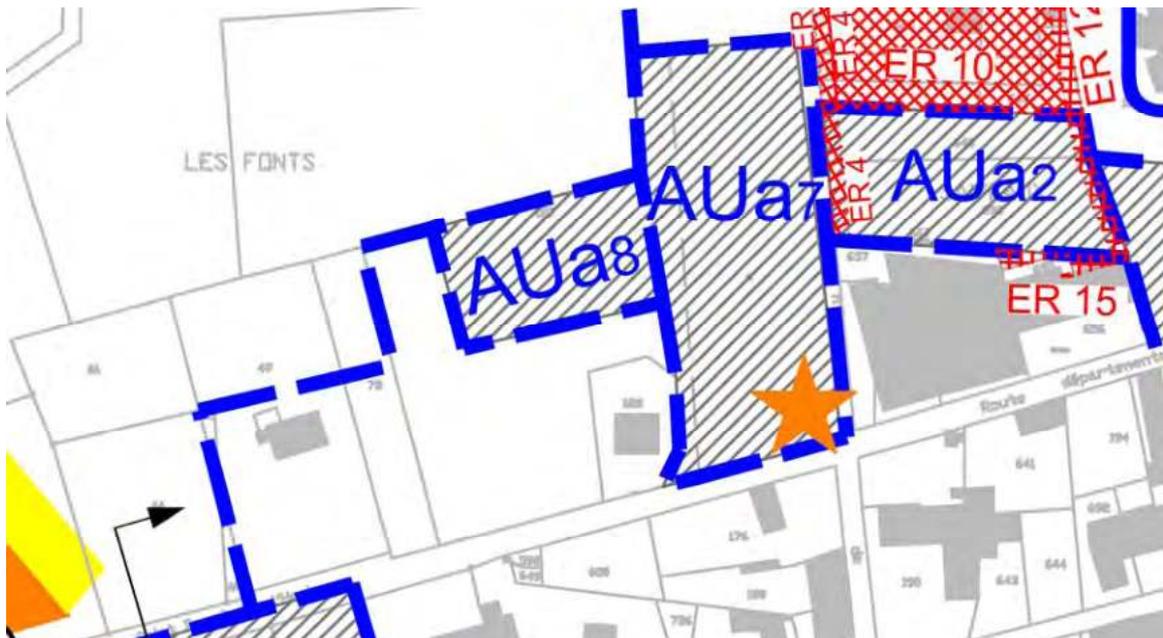
2.3 Zone AUa8

Afin de faciliter la mobilisation de la zone AUa8, environ 670 m² sont exclus de la zone AUa8. Cette parcelle de 670 m² 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

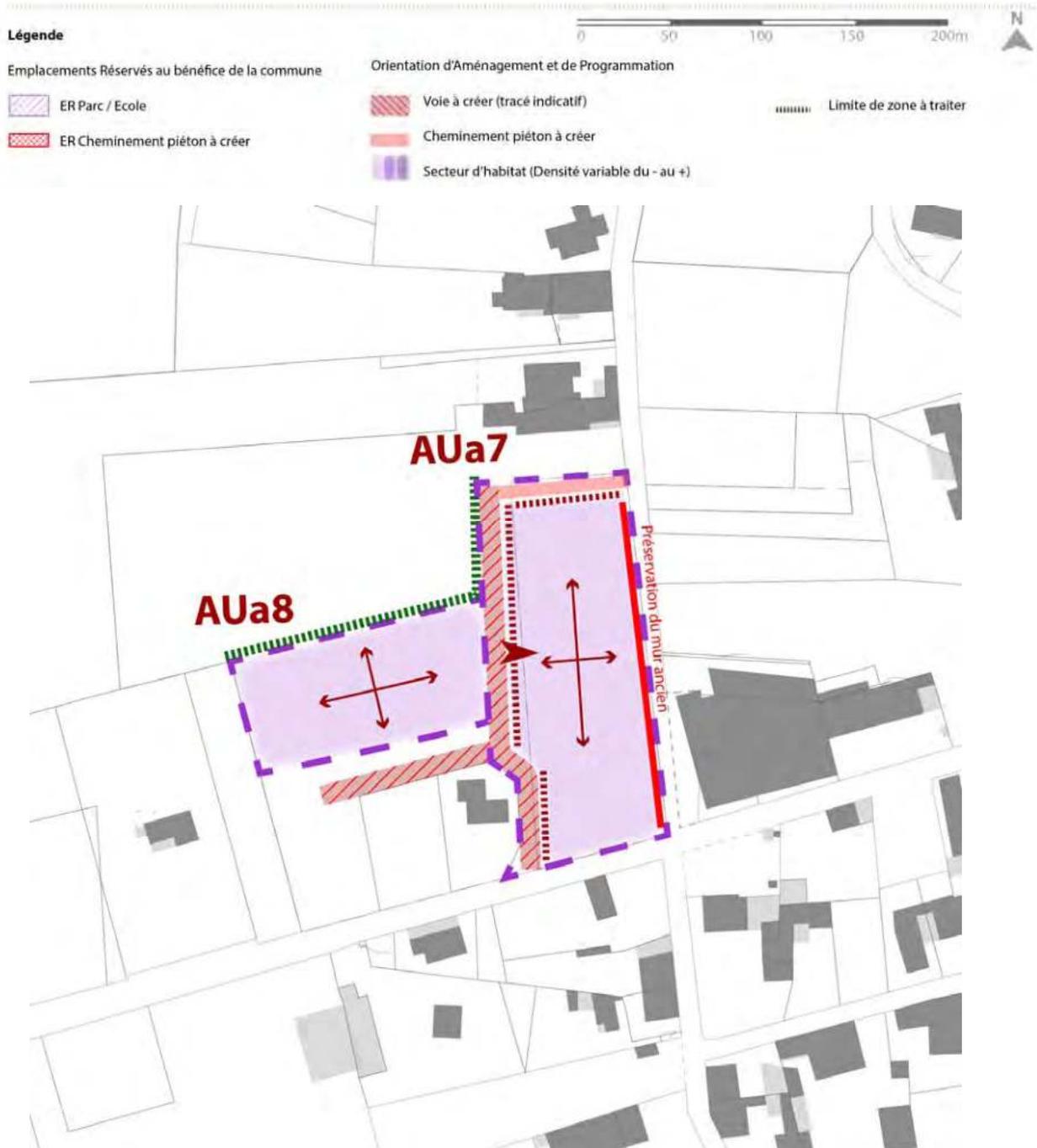


EXTRAIT OAP – PLU EN VIGUEUR

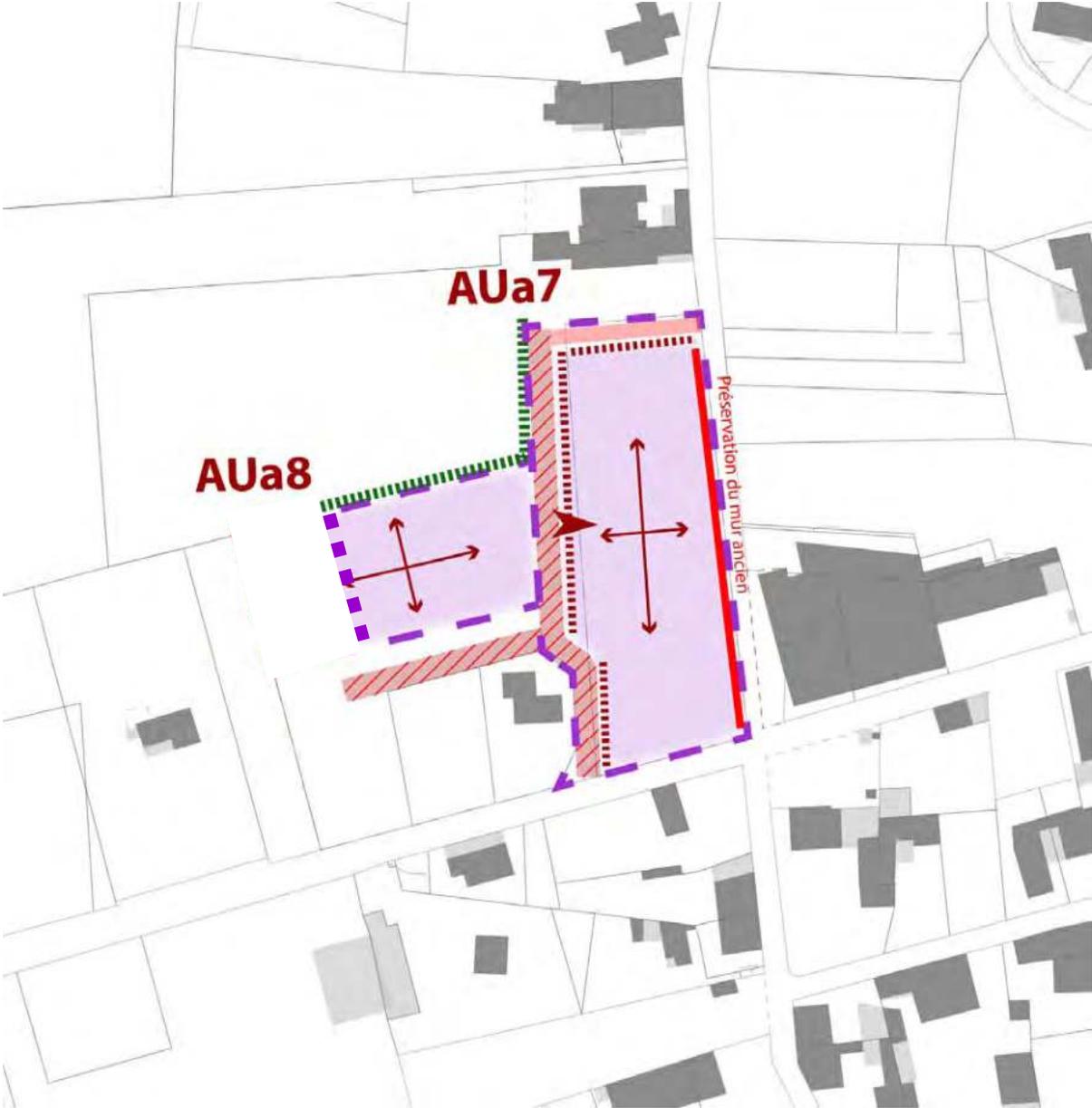
Il s'agit d'un terrain d'environ 2670 m².

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.

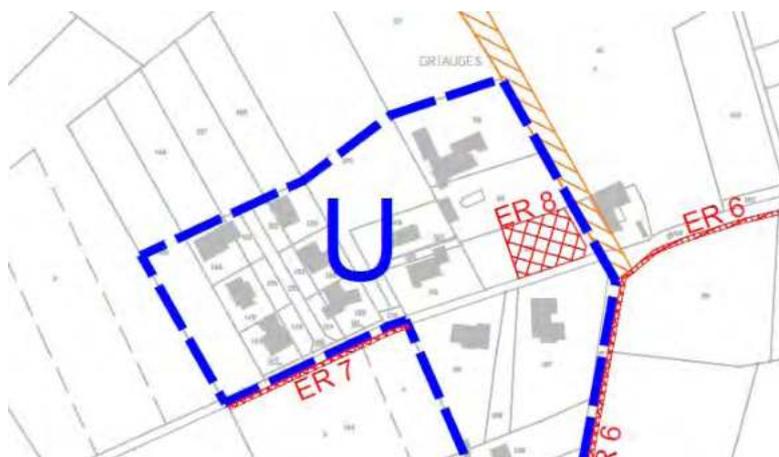
Dans le cadre de la présente procédure de modification, la commune souhaite réduire cet ER afin de rendre sa surface plus conforme aux besoins de la commune en matière d'espaces publics.

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 m².

ZONAGE EN VIGUEUR



ZONAGE MODIFIE



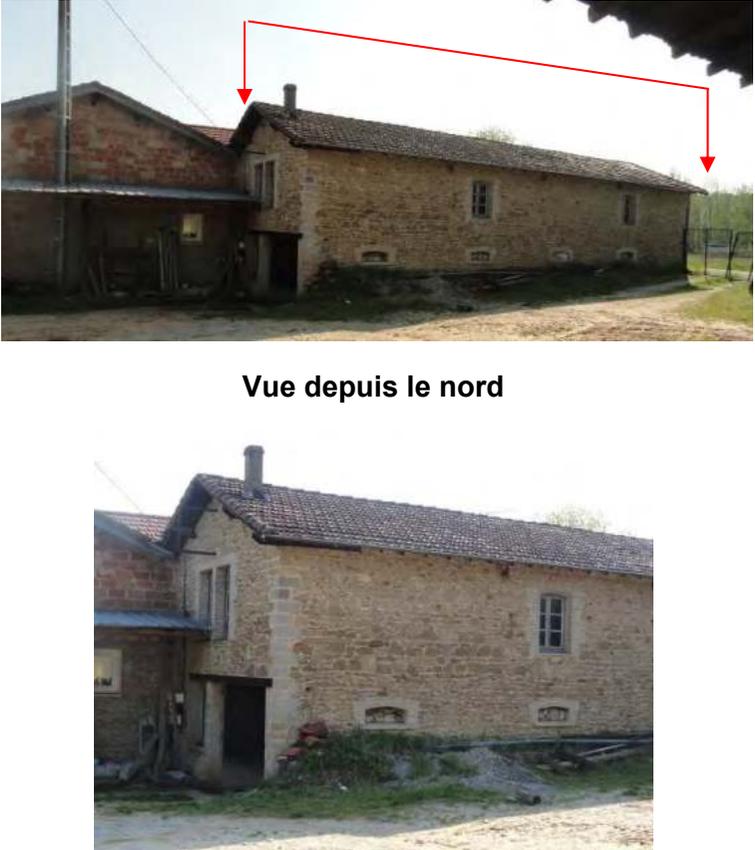
2.5 Ajout de bâtiments pouvant changer de destination

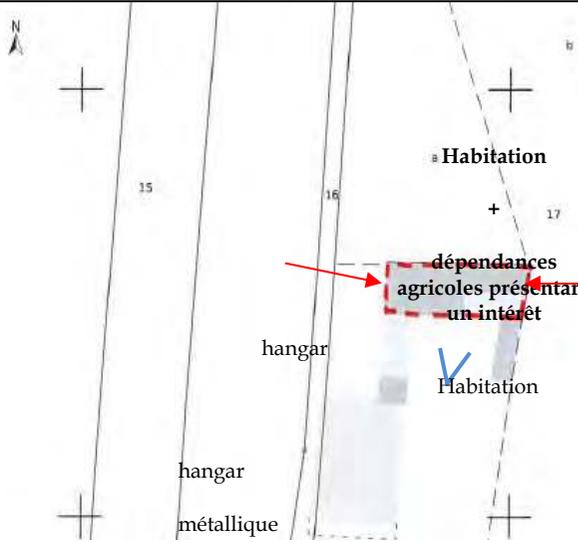
Les élus souhaitent adapter le recensement des bâtiments repérés afin d'autoriser le changement de destination :

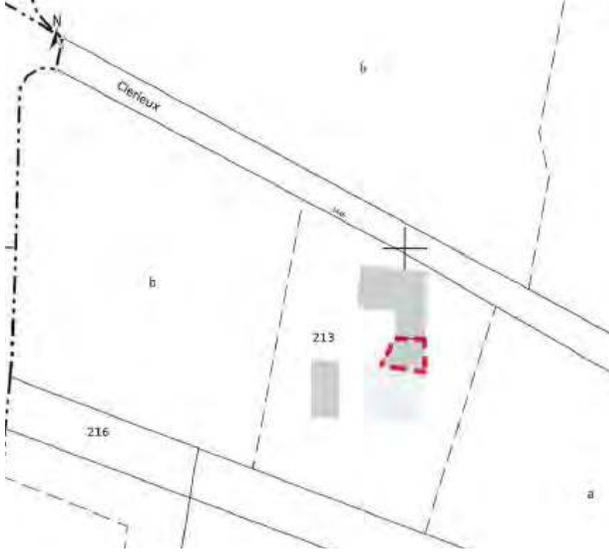
- en complétant le recensement de bâtiment déjà repérés : n°1-2-3-8,
- en ajoutant 5 bâtiments : n° 9-10-11-12-13.

RECENSEMENT EN VIGUEUR

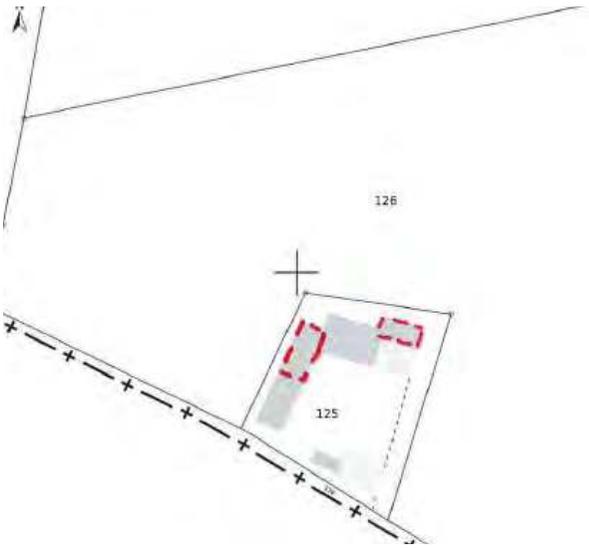


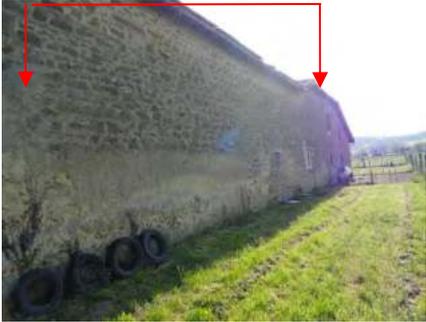
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
1	Thiolatte	 <p data-bbox="555 687 819 715">Vue depuis le nord</p>		<p data-bbox="1709 320 2098 448">Il s'agit probablement d'un ancien bâtiment agricole intégré à des ensembles habités au sud.</p> <p data-bbox="1709 480 2098 639">Le siège d'exploitation a cessé son activité fin 2012. Les anciens hangars utilisés par l'agriculture vont être détruits.</p> <p data-bbox="1709 671 2098 903">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 935 2098 999">Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p data-bbox="1709 1031 2098 1094">Le potentiel est d'environ 100 m²</p>

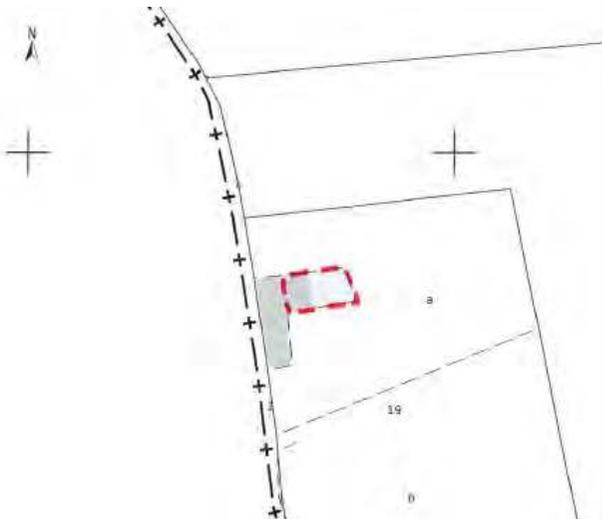
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
2	Les Marais			<p>Cet ancien siège d'exploitation est composé d'un hangar métallique au sud ainsi qu'un bâti ouvert à l'ouest qui ne présente pas d'intérêt.</p> <p>La partie Est a déjà fait l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Le volume principal 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 m² (puisque seulement une partie reste à changer de destination)</p>

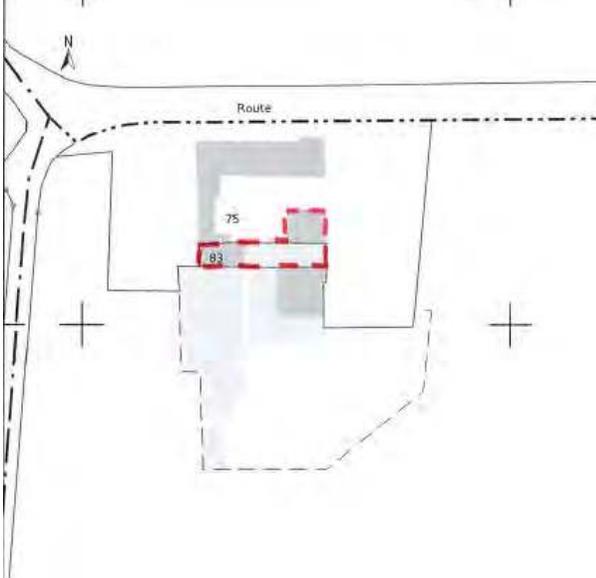
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
3	Fouillouse sud de la RD 114a	<p data-bbox="636 193 741 220">Photos</p>  <p data-bbox="342 738 1032 802">vue depuis l'ouest sur la partie habitable et sur la partie repérée (portail)</p>  <p data-bbox="577 1337 801 1369">vue depuis l'est</p>	<p data-bbox="1272 193 1503 220">Extrait cadastral</p> 	<p data-bbox="1709 256 2085 320">Il s'agit d'une habitation d'un double actif (partie nord)</p> <p data-bbox="1709 352 2096 480">En continuité du bâti au sud, le potentiel bâti avec intérêt permettrait une extension de l'habitation</p> <p data-bbox="1709 512 2096 576">Le potentiel est d'environ 60 m².</p> <p data-bbox="1709 608 2096 703">Le bâti plus au sud et à l'ouest présente moins d'intérêt</p>

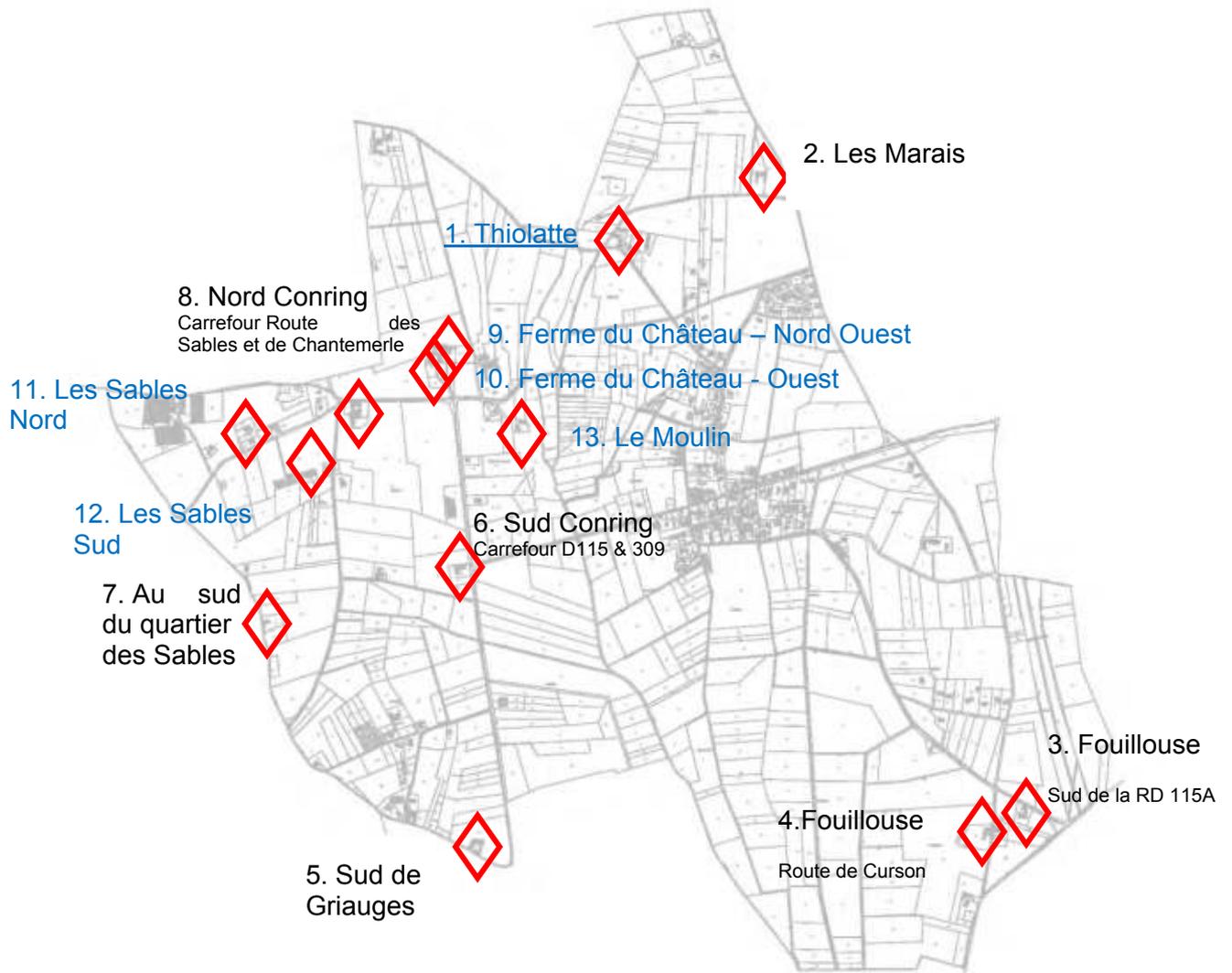
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
4	Fouillouse Route de Curson	 <p data-bbox="421 579 956 611">vue depuis l'est – intérieur de la cours</p>  <p data-bbox="562 981 810 1013">vue depuis le sud</p>  <p data-bbox="501 1361 871 1393">vue depuis l'est – coté rue</p>		<p data-bbox="1709 256 2096 387">Cet ancien siège d'exploitation est composé de grandes dépendances qui présentent de l'intérêt.</p> <p data-bbox="1709 480 2096 544">Seule la partie sud semble être de l'habitat.</p> <p data-bbox="1709 636 2096 732">Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial (pierre et volume)</p> <p data-bbox="1709 825 2096 888">Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p data-bbox="1709 981 2096 1045">Le potentiel est d'environ 400 m².</p> <p data-bbox="1709 1137 2096 1169">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 m².</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
6	Sud Conring Carrefour D115 & 309	 <p data-bbox="539 552 837 579">vue depuis le sud est</p>  <p data-bbox="555 959 822 986">vue depuis le nord</p>  <p data-bbox="577 1337 801 1364">vue depuis l'est</p>		<p data-bbox="1709 320 2098 515">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 1015 2098 1110">Le potentiel est d'environ estimé à 200 m² (aucun projet actuellement)</p>

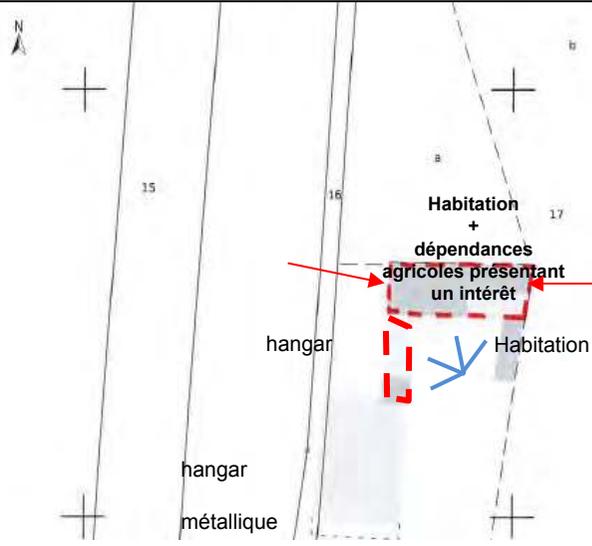
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
7	Au sud du quartier des Sables			<p>Les dépendances ont déjà fait l'objet d'un changement de destination</p> <p>Seule la partie nord-est semble avoir gardée la vocation agricole</p> <p>Intérêt architectural et patrimonial</p> <p>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel a été estimé à environ 100 m² (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 m².</p>

RECENSEMENT MODIFIE

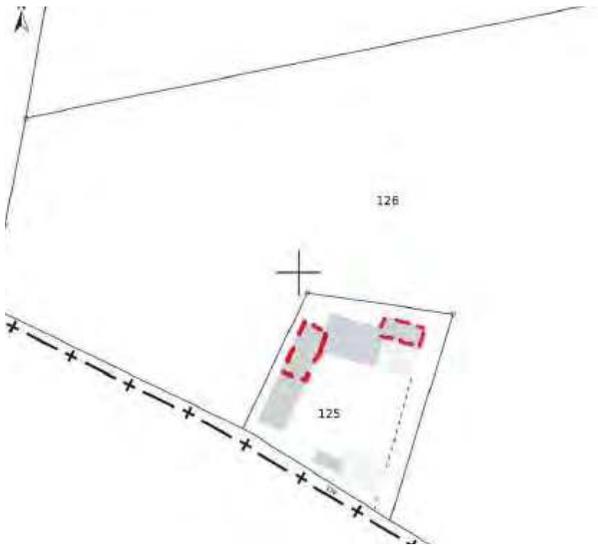
Les bâtiments recensés apparaissent ci-dessous en tiret rouge.

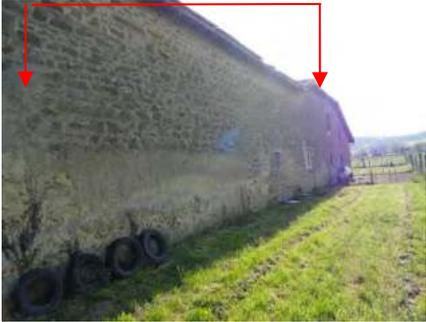
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
1	Thiolatte	<div data-bbox="443 316 1005 742" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="510 767 943 799">Bâti situé au sud – vue de l'est</p> <div data-bbox="524 828 927 1254" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="510 1279 943 1311">Bâti situé au nord – vue du sud</p>	<div data-bbox="1122 256 1727 831" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1122 855 1727 1225" data-label="Image"> </div>	<p data-bbox="1742 316 2134 416">La partie centrale a déjà fait l'objet d'un changement de destination.</p> <p data-bbox="1742 443 2134 544">Le potentiel est d'environ 220 m² pour le bâti au nord et 170 pour le bâti au sud.</p>

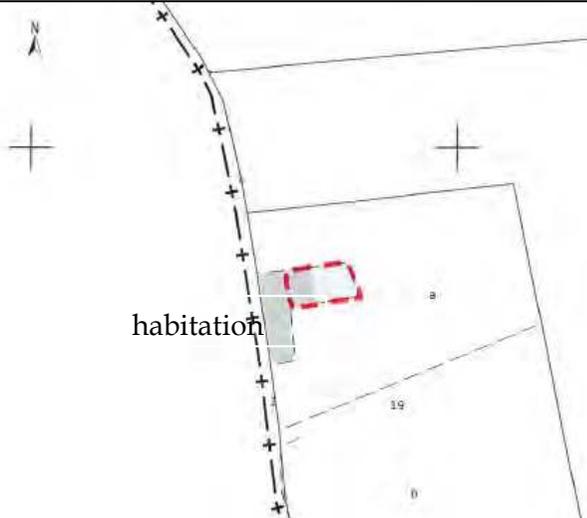
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
2	Les Marais	 <p data-bbox="640 1361 813 1390">Partie ouest</p>	 	<p>Cet ancien siège d'exploitation est composé d'un hangar métallique au sud ainsi qu'un bâti ouvert à l'ouest qui ne présente pas d'intérêt.</p> <p>Le volume principal est occupé par une 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 m² auquel s'ajoute 130 m² pour la partie ouest.</p>

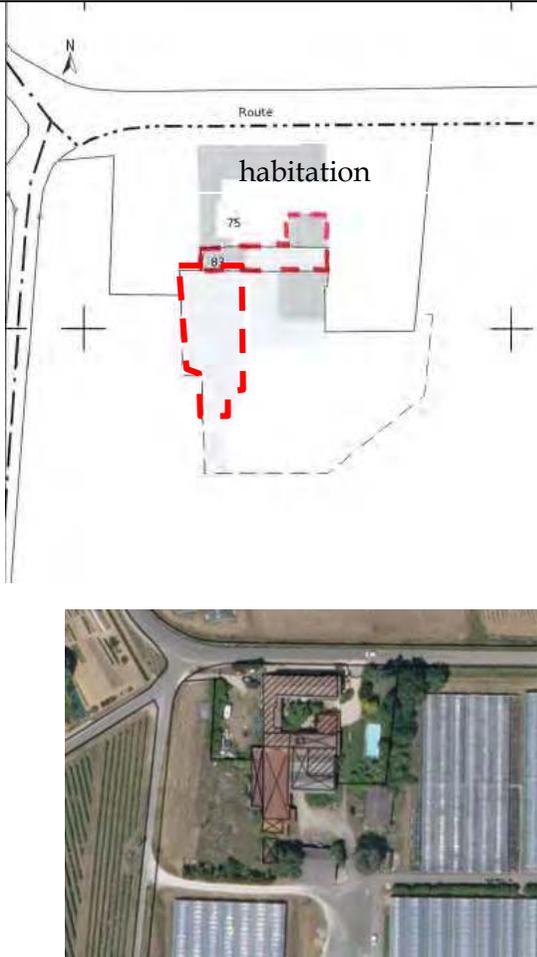
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
3	Fouillouse sud de la RD 114a	 <p data-bbox="383 491 1070 560">vue depuis l'ouest sur la partie habitable et sur la partie repérée (portail)</p>  <p data-bbox="613 831 837 863">vue depuis l'est</p>  <p data-bbox="667 1054 920 1086">Dépendances sud est</p>  <p data-bbox="533 1289 741 1321">Hangar sud ouest</p>	 	<p data-bbox="1742 252 2136 320">Il s'agit d'une habitation d'un double actif (partie nord)</p> <p data-bbox="1742 347 2136 480">En continuité du bâti au sud, le potentiel bâti avec intérêt permettrait une extension de l'habitation</p> <p data-bbox="1742 507 2136 639">Le potentiel est d'environ 60 m², auquel s'ajoute la surface des bâtis au sud : 100 et 170 m²</p>

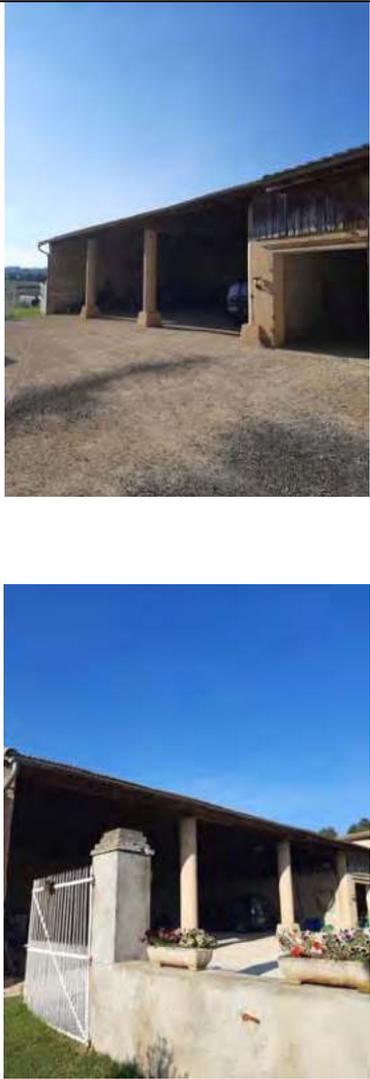
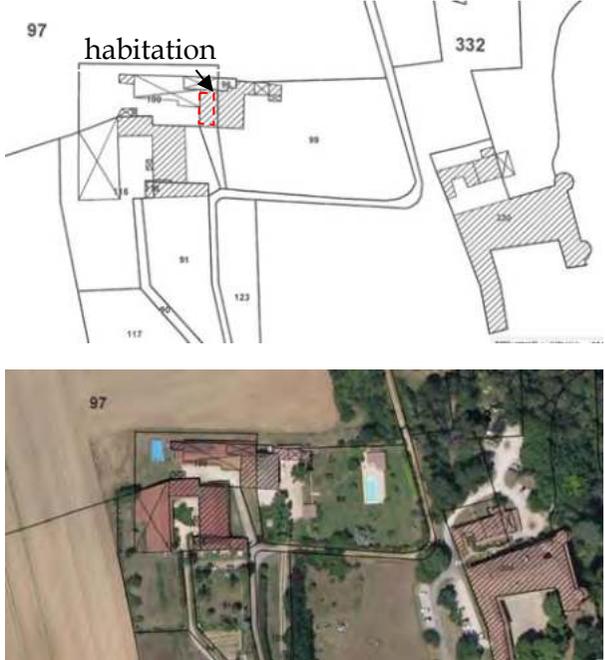
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
4	Fouillouse Route de Curson	 <p data-bbox="456 579 992 611">vue depuis l'est – intérieur de la cours</p>  <p data-bbox="600 983 848 1015">vue depuis le sud</p>  <p data-bbox="539 1361 909 1393">vue depuis l'est – coté rue</p>		<p data-bbox="1744 256 2134 387">Cet ancien siège d'exploitation est composé de grandes dépendances qui présentent de l'intérêt.</p> <p data-bbox="1744 480 2134 544">Seule la partie sud semble être de l'habitat.</p> <p data-bbox="1744 636 2134 732">Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial (pierre et volume)</p> <p data-bbox="1744 825 2134 888">Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p data-bbox="1744 981 2134 1045">Le potentiel est d'environ 400 m².</p> <p data-bbox="1744 1137 2134 1169">Aucun projet n'est en cours.</p>

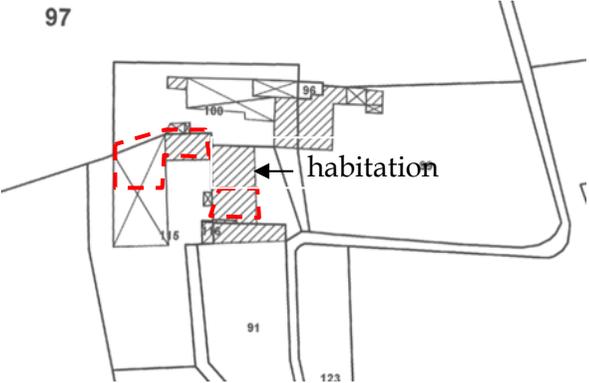
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
5	Au sud de Griauges			<p>Les annexes de cet ancien siège d'exploitation ont fortement évoluées (partie nord détruite : seul un mur a été préservé, volume rabaissé au sud)</p> <p>Le volume principal est occupé par une habitation, le bâti à l'est pourrait 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 m².</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
6	Sud Conring Carrefour D115 & 309	 <p data-bbox="577 549 878 579">vue depuis le sud est</p>  <p data-bbox="595 959 855 989">vue depuis le nord</p>  <p data-bbox="613 1335 837 1366">vue depuis l'est</p>		<p data-bbox="1744 316 2134 515">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="1744 608 2134 703">Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial</p> <p data-bbox="1744 855 2134 919">Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p data-bbox="1744 1011 2134 1107">Le potentiel est d'environ estimé à 200 m² (aucun projet actuellement)</p>

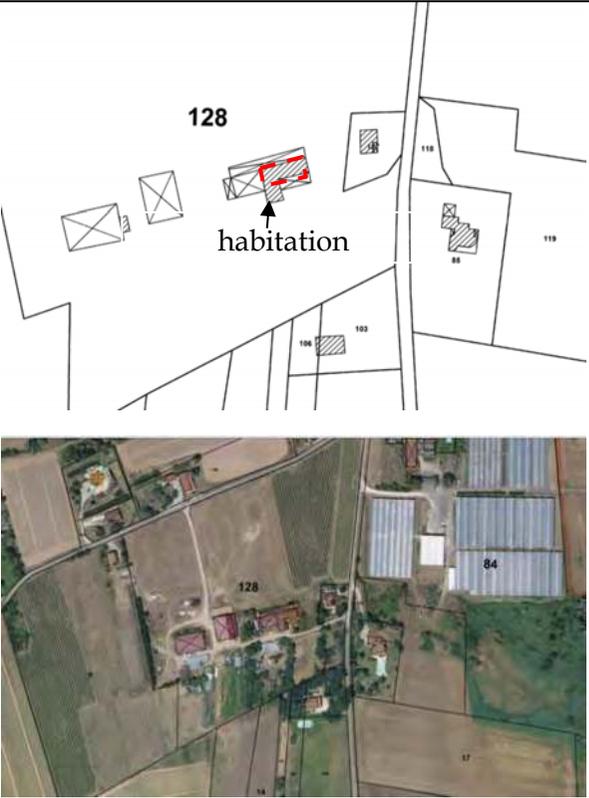
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
7	Au sud du quartier des Sables			<p>Les dépendances ont déjà fait l'objet d'un changement de destination</p> <p>Seule la partie nord-est semble avoir gardé la vocation agricole</p> <p>Intérêt architectural et patrimonial</p> <p>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel a été estimé à environ 100 m² (puisque seulement une partie qui reste à changer de destination).</p>

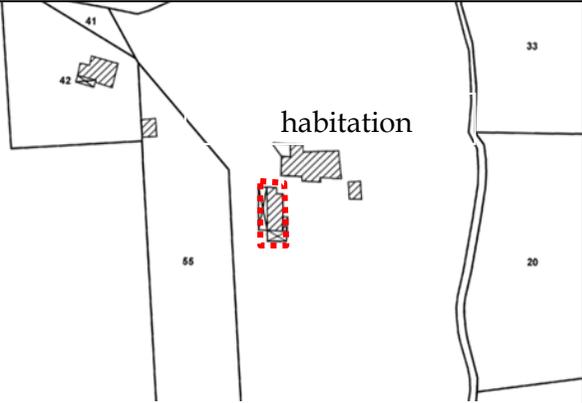
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
8	Nord Conring			<p>Cette ferme fortifiée est composée de deux logements, l'habitation d'origine au nord, et un logement créé à l'ouest</p> <p>La partie sud présente un fort intérêt</p> <p>Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial.</p> <p>Des serres sont situées à proximité.</p> <p>Le potentiel est d'environ 240 m² auquel s'ajoute environ 300m² 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 m².</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
10	Ferme du Château Ouest	 <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p>	 	<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 400 m².</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 m² 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 m².</p> <p>L'élevage à proximité n'est plus en activité.</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
13	Le Moulin		 	<p>A l'ouest de l'habitation, un ancien bâtiment agricole est repéré.</p> <p>Le potentiel est d'environ 100 m².</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 :

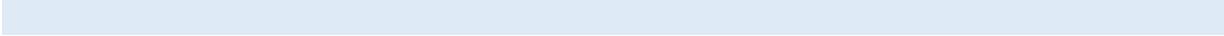
- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.
- 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.~~

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.

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

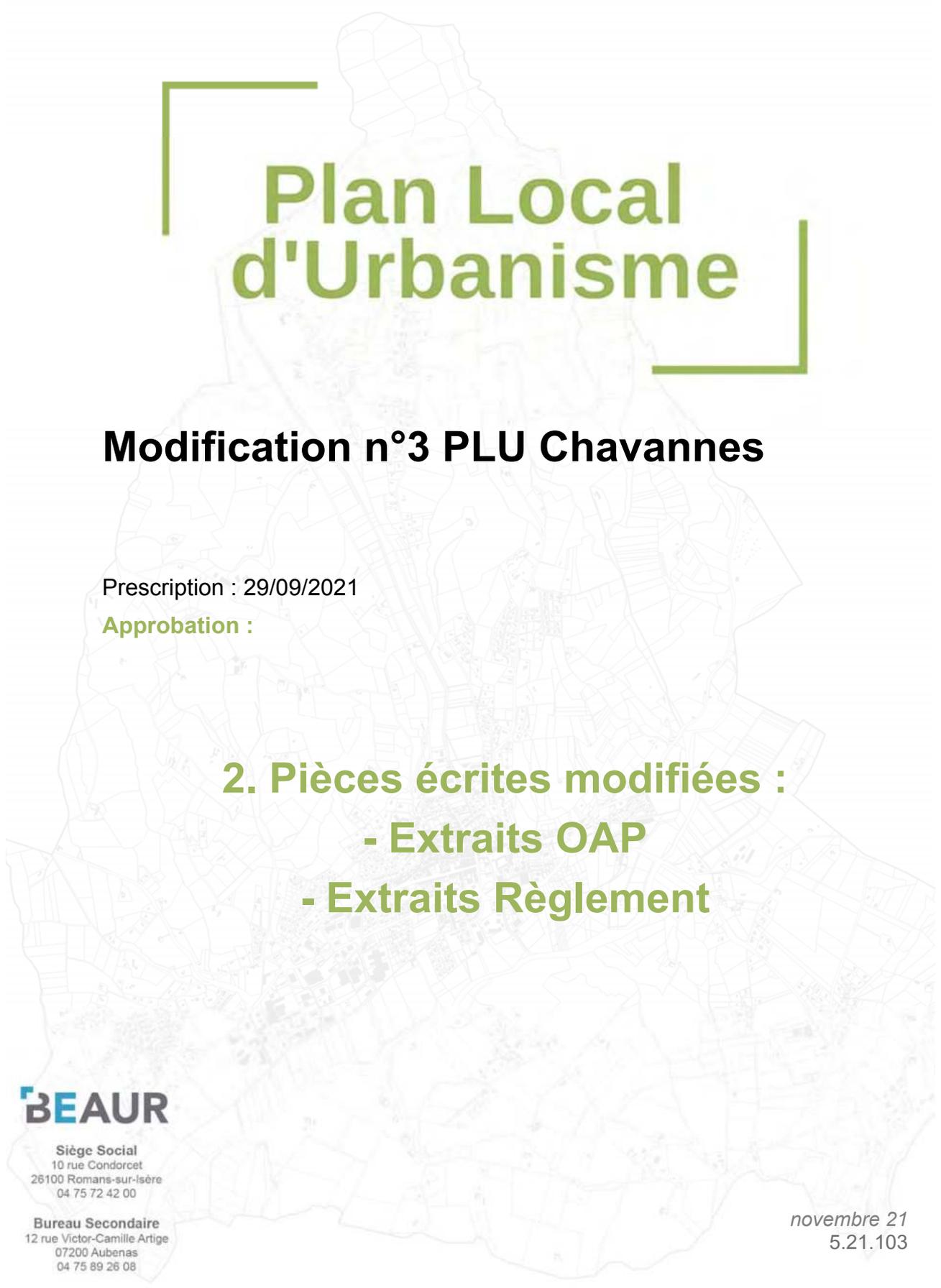
- AUa5 : accès.
- AUa6 : périmètre et nombre de logement.
- AUa8 : périmètre.

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.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Chavannes

Prescription : 29/09/2021

Approbation :

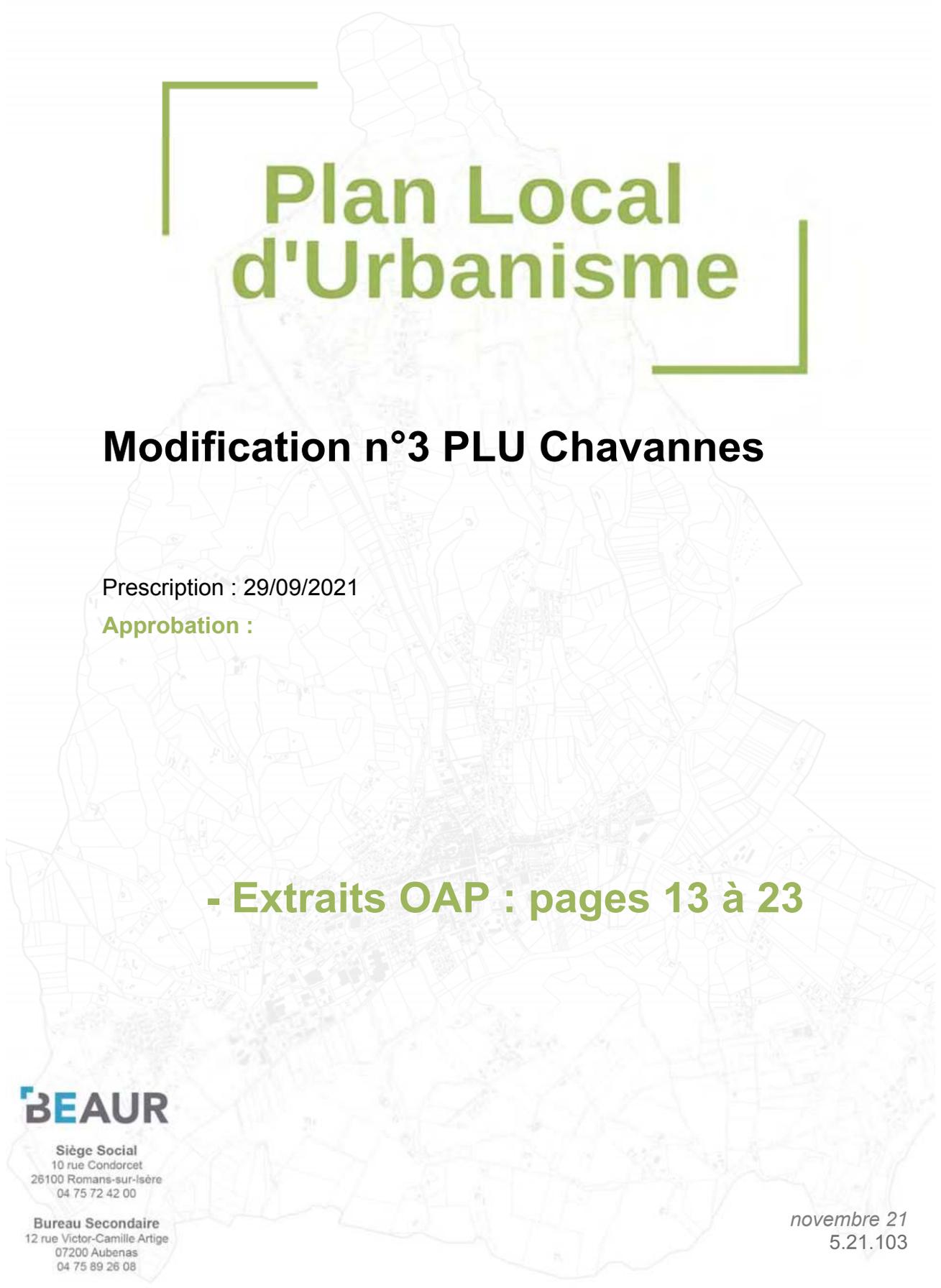
2. Pièces écrites modifiées : - Extraits OAP - Extraits Règlement

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

novembre 21
5.21.103



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Chavannes

Prescription : 29/09/2021

Approbation :

- Extraits OAP : pages 13 à 23

BEAUR

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

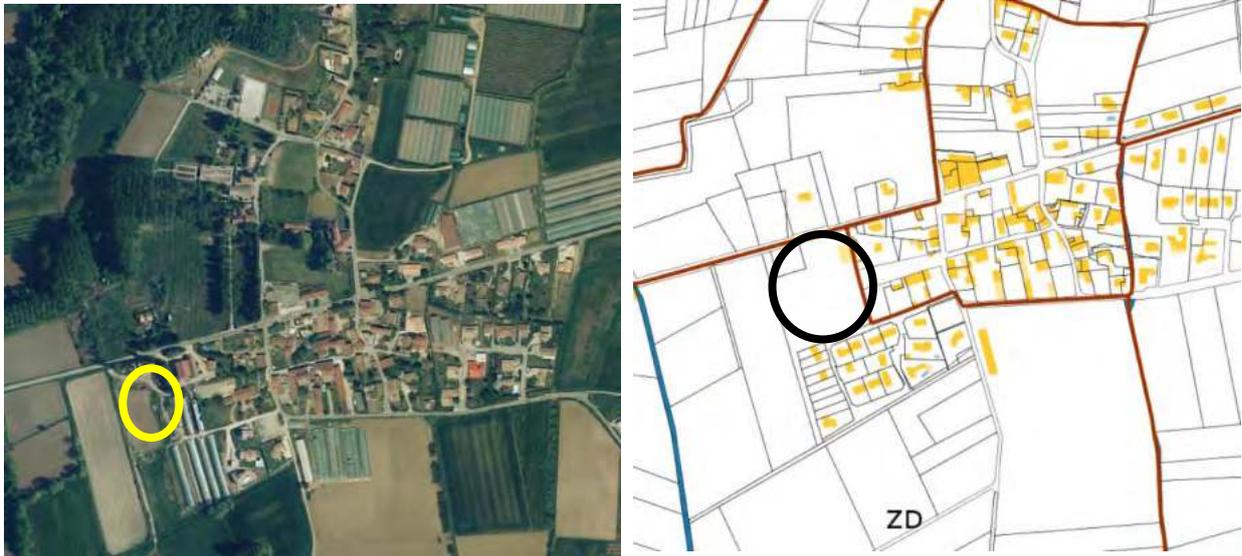
Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

novembre 21
5.21.103

4. ZONE AUA5 : ENTREE OUEST

4.1 Description générale

Cette zone se situe en continuité du village, à l'entrée ouest, au sud de la RD. Il s'agit d'un terrain d'environ 1,1 ha



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Enjeux :

- Sa localisation en entrée de village et en limite avec les terres agricoles.
- Assurer une liaison piétonne avec le centre bourg.

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

4.2 Orientations d'aménagement

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

Une servitude de droit de l'article L.123-2b est instaurée sur cette zone : au moins 15 logements.

4.2.1 **Orientations : voiries et déplacements**

- **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.

- **Cheminements 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.

4.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site étant situé en entrée de village, la qualité architecturale et paysagère doit être privilégiée. La limite des lots ouest marque la transition entre l'espace urbain et agricole, il doit être traité comme un ensemble, une haie diversifiée avec des essences locales sera privilégiée. Une coupure d'urbanisation avec le bâti au Sud, sera aménagée comme un espace piéton. Cet espace maintiendra une ouverture visuelle vers l'espace agricole.

4.2.3 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Le bâti devra obligatoirement être du *logement individuel pur et groupé*. Avec une densité plus importante à l'ouest (conformément au bâti situé au sud dans le lotissement)

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :*

Le bâti devra être structuré de la façon suivante :

- le bâti sera implanté avec un recul par rapport à la RD au nord ;
- les faitages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faitages indiqués sur le schéma illustratif ;
- afin d'éviter une bande bâtie trop uniforme, le front bâti indiqué sur le schéma devra être constitué de volumes décrochés, et des différences de coloris.
- les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés.

Schéma traduisant les orientations d'aménagement à respecter pour la zone AUa5



5. ZONE AUA6 :

5.1 Description générale

Cette zone se situe en continuité du village, entrée est. Il s'agit d'un terrain d'environ 7300m² dont 7100 m² sont disponibles.



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Enjeux :

- Sa localisation en continuité du village et en limite des terres agricoles
- Eviter une desserte sans issue.

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

5.2 Orientations d'aménagement

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

Une servitude de droit de passage de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : au moins 9 logements.

5.2.1 **Orientations : voiries et déplacements**

- **Accès**

En prenant en compte les contraintes de desserte et la topographie, l'accès devra être réalisé depuis la voie à l'ouest avec une liaison au nord et une circulation interne.

- **Chemins pour mode doux**

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre: un cheminement devra être prévu le long de la voie interne à créer, un autre reliera le carrefour ouest à l'espace agricole est.

5.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site est situé en limite avec le secteur agricole, ainsi la limite des lots est marquée la transition entre l'espace urbain et agricole. Il doit être traité comme un ensemble. Une haie diversifiée avec des essences locales sera privilégiée.

Une coupure d'urbanisation est aménagée par le cheminement piéton. Cet espace maintiendra une ouverture visuelle vers l'espace agricole.

5.2.3 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Le bâti devra obligatoirement être du *logement individuel pur et/ou groupé*.

- *Rapport à la rue et sens de faitage :*

Le bâti devra être structuré :

- il sera implanté en limite de lots, en privilégiant, de préférence, la limite nord ;
- les faitages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faitages indiqués sur le schéma illustratif ;
- les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés.

Schéma traduisant les orientations d'aménagement à respecter pour la zone AUa6

Légende

Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Voie à créer (tracé indicatif)

 Cheminement piéton à créer

 Secteur d'habitat (Densité variable du - au +)

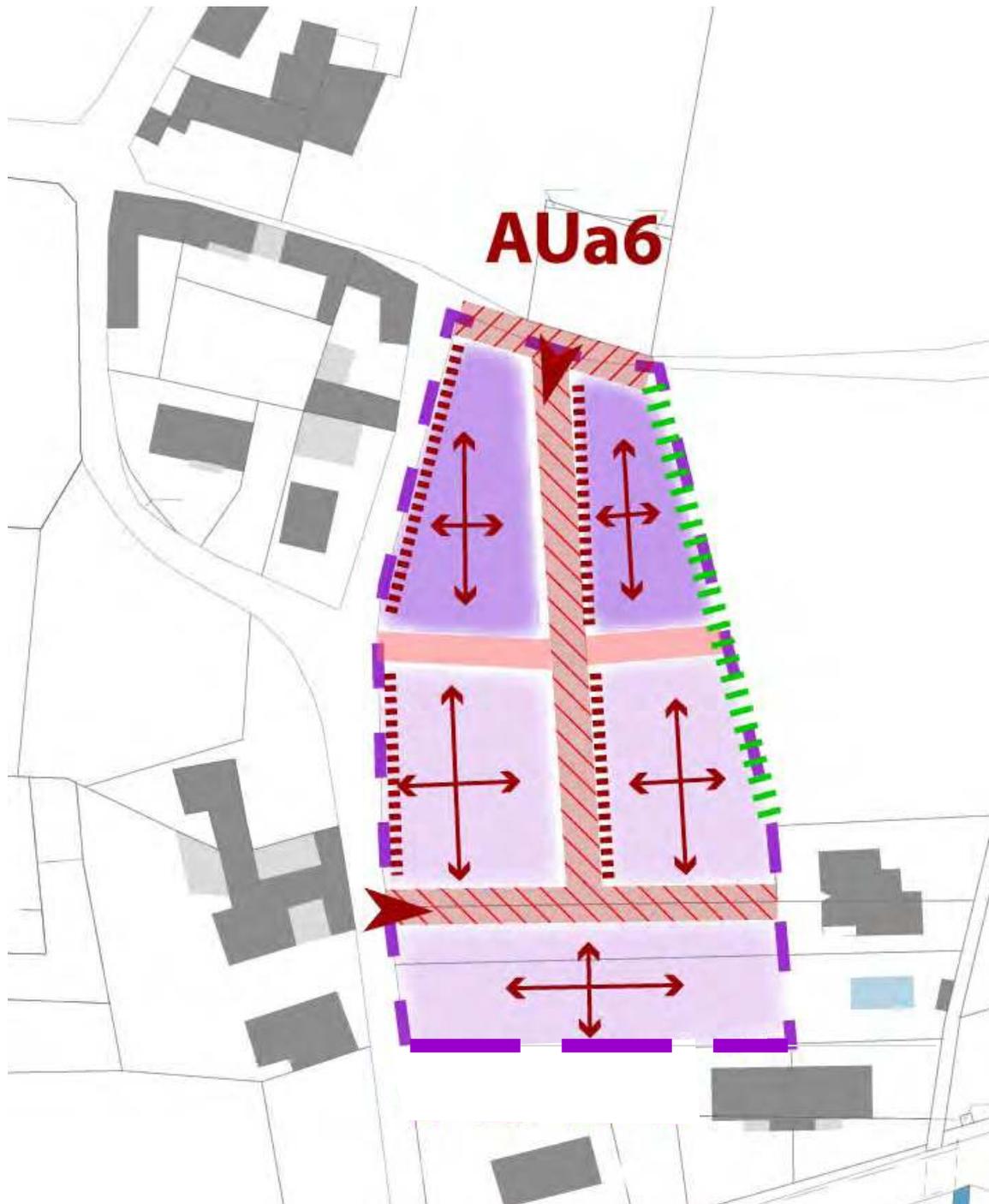
 Sens de faitage à respecter

 Front bâti indicatif

 Desserte du secteur (indicative)

 Limite de zone à traiter

0 50 100 150 200m



6. ZONE AUA7

6.1 Description générale

Cette zone se situe en continuité du village, entrée ouest, au nord de la RD. Il s'agit d'un terrain d'environ 5300 m². Il est contigu à la zone AUa8 décrite ci-après.



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

6.2 Orientations d'aménagement

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 6 logements.

6.2.1 Orientation : voiries et déplacements

- Accès

En prenant en compte les contraintes de desserte et la topographie, l'accès devra être réalisé depuis la route départementale au sud par un accès commun avec la zone AUa 8. Une voie interne devra être créée à l'ouest de la zone. Au droit du secteur AUa8, cette voie sera commune entre les deux secteurs AUa7 et AUa8. Lors de l'approbation du PLU les deux secteurs AUa7 et AUa8 appartiennent à une seule et même propriété. Cette réalisation commune sera donc possible.

- Cheminements pour mode doux

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre: un cheminement devra être prévu le long de la voie interne à créer, un autre pourra relier cette zone à l'ER de la future école.

6.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site est situé en limite avec le secteur agricole, ainsi la voie interne ouest marque la transition entre l'espace urbain et agricole, ces abords doivent être traités comme un ensemble, une haie diversifiée avec des essences locales sera privilégiée.

Le mur situé en limite est devra être entretenu et préservé à l'exception du passage pour la liaison piétonne au nord.

6.2.3 Orientation : constructions

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :*

Le bâti devra être structuré :

- il sera implanté en limite nord-ouest des lots, afin de créer une silhouette du village qualitative depuis l'entrée ouest. Cette implantation permettra de s'éloigner du mur ancien à préserver et ainsi de le mettre en valeur.
- les faitages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faitages indiqués sur le schéma illustratif ;
- les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés (R0 ou R+1)

7. ZONE AUA8

7.1 Description générale

Cette zone se situe en continuité du village, en entrée est, au nord de la RD. Il s'agit d'un terrain d'environ 2670 m². Il est contigu à la zone AUa7 décrite ci-dessus.



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

7.2 Orientations d'aménagement

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.

7.2.1 Orientation : voiries et déplacements

- Accès

En prenant en compte les contraintes de desserte et la topographie, l'accès devra être réalisé depuis la route départementale au sud par un accès commun avec la zone AUa 7. Une voie interne commune devra être créée entre les deux secteurs AUa7 et AUa8. Lors de l'approbation du PLU ces deux secteurs AUa7 et AUa8 appartiennent à une seule et même propriété. Cette réalisation commune sera donc possible.

- Desserte interne

Afin d'éviter tout accès direct sur la RD au sud (ils sont d'ailleurs interdits par le règlement), une voie de desserte interne sera développée vers l'ouest depuis l'accès décrit ci-dessus.

- Cheminements pour mode doux

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre: un cheminement devra être prévu le long de la voie interne à créer.

7.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site est situé en limite avec le secteur agricole, ainsi ses futures limites ouest marqueront la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole, ces abords doivent être traités comme un ensemble, une haie diversifiée avec des essences locales sera privilégiée.

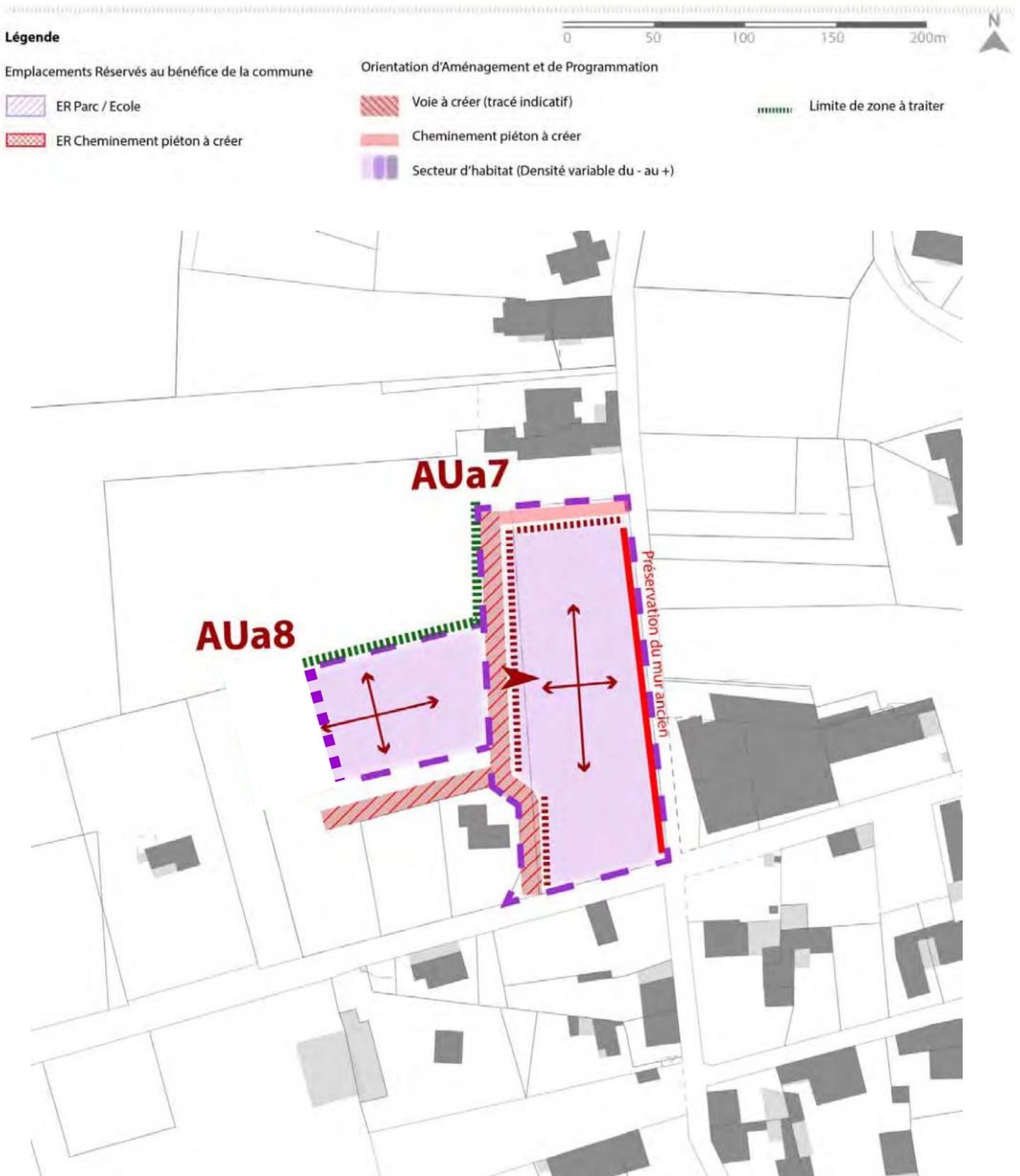
7.2.3 Orientation : constructions

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :*

Le bâti devra être structuré :

- il sera implanté en front bâti le long de la voie de desserte interne, afin de créer une silhouette qualitative depuis l'entrée ouest. Cette implantation permettra de structurer la voie et de lui donner un aspect de rue de village.
- les faitages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faitages indiqués sur le schéma illustratif ;
- les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés (R0 ou R+1)

Schéma traduisant les orientations d'aménagement à respecter pour les zones AUa7 et AUa8





Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Chavannes

Prescription : 29/09/2021

Approbation :

- Extraits Règlement : pages 17,18,19,
28, 31, 32,33

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

novembre 21
5.21.103

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les équipements publics par leur nature et leur fonction peuvent nécessiter des volumes, formes, façades et toitures différentes des autres constructions. Par conséquence les règles définies ci-après ne sont pas applicables aux équipements publics.

1 – Implantation et volume

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

- ✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
- ✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

- ✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

- ✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).
- ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Orientation - Volume :

- ✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.
- ✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- ✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ 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...
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Éléments techniques
 - Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 – Toitures

- ✓ 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.
- ✓ Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles (au maximum 30 % de l'emprise au sol).
- ✓ 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.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ 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 mur de clôture plein d'une hauteur comprise entre 1,4 et **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**.

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

- ✓ 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...

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche commencée de 25 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

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

- **Secteurs AUa1, AUa2, AUa3 et AUa5** Les constructions devront s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du chaque secteur.
- **Secteur AUa6** : il pourra s'urbaniser après réalisation, au moins partielle, par la commune de l'élargissement de la voirie (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°3) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur.
- **Secteurs AUa7 et AUa8** : Les constructions devront s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur.
- **Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n° 2b du dossier de PLU).

Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUa1 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 5 logements en petit collectif (R+1+combles)
- secteur AUa2 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 5 logements de type intermédiaire R+1 dont 4 sociaux
- secteur AUa3 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 5 logements,
- secteur AUa5 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 15 logements,
- **secteur AUa6 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 9 logements,**
- secteur AUa7 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 6 logements,
- secteur AUa8 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 3 logements.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cependant, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives dans les cas suivants : bâtiments dont la hauteur sur limite est inférieure à 4,5 m ou bâtiments mitoyens.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au sommet.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les équipements publics par leur nature et leur fonction peuvent nécessiter des volumes, formes, façades et toitures différentes des autres constructions. Par conséquent les règles définies ci-après ne sont pas applicables aux équipements publics.

1 – Implantation et volume

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

- ✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
- ✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

Orientation - Volume :

- ✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.
- ✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ 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...
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Éléments techniques :
 - Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 – Toitures

- ✓ 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.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

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

- ✓ 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...

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation :
 - Opérations d'aménagement : 1 place de stationnement « visiteur » par lot.
 - Opérations de construction : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de surfaces de plancher.

Des abris ou espaces de stationnement pour les deux roues doivent être prévus en fonction des besoins liés à l'opération.

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations devront de préférence utiliser des essences locales.

- Plantations dans les parties communes :
 - au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements visiteurs
 - au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).
- Plantations sur les parcelles privatives supports des constructions :

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

a) 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 l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.

L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité de l'exploitation ou à proximité de bâtiments existants, de manière à former un ensemble cohérents avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les éoliennes associées à un bâtiment d'exploitation agricole.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, 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 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

- 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.~~

Peuvent être autorisés en secteurs R1 (aléa fort), R2 (aléa moyen), R3 (aléa faible) du champ d'inondation et seulement si elles sont autorisées au titre des articles 1 et 2 :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Implantation et volume

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Orientation - Volume :

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

2 - Aspect général

✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

✓ 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...

✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.

✓ Les volets seront de couleur monochrome.

- ✓ Pour les constructions à usage agricole : les couleurs claires, réfléchissantes et le blanc sont proscrits pour les façades.
- ✓ Éléments techniques
 - Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 – Toitures

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.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ 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 m ètres. 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.

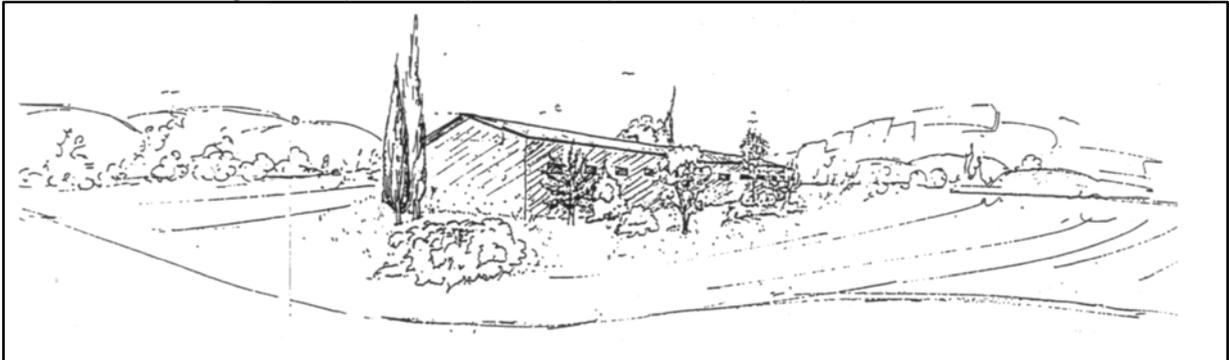
ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

Toutes les espèces de prunus (ex prunus laurocerasus) sauf le cerisier sont interdits car vecteur potentiel du virus de la Sharka.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au sommet.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1 m au maximum. Cette limite ne s'applique pas à la restauration de murs en pierre existants.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Implantation

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

2 - Aspect général

✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

✓ 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...

✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.

✓ Les volets seront de couleur monochrome.

✓ Éléments techniques :

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

- Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.

- Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 – Toitures

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.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ 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 m ètres. 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.

ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale.

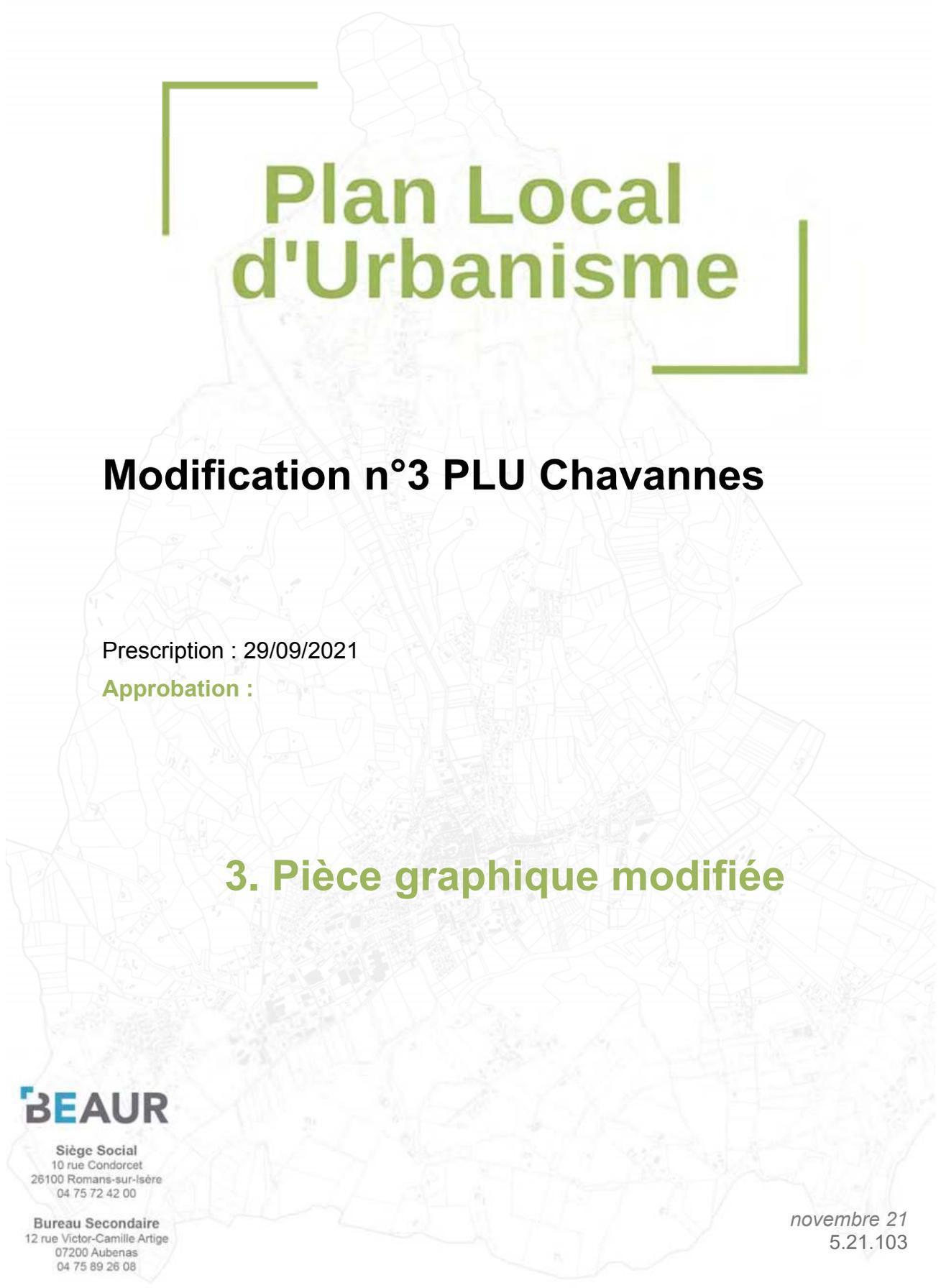
Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Chavannes

Prescription : 29/09/2021

Approbation :

3. Pièce graphique modifiée

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

novembre 21
5.21.103

