

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Chavannes



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

octobre 21
5.21.103



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

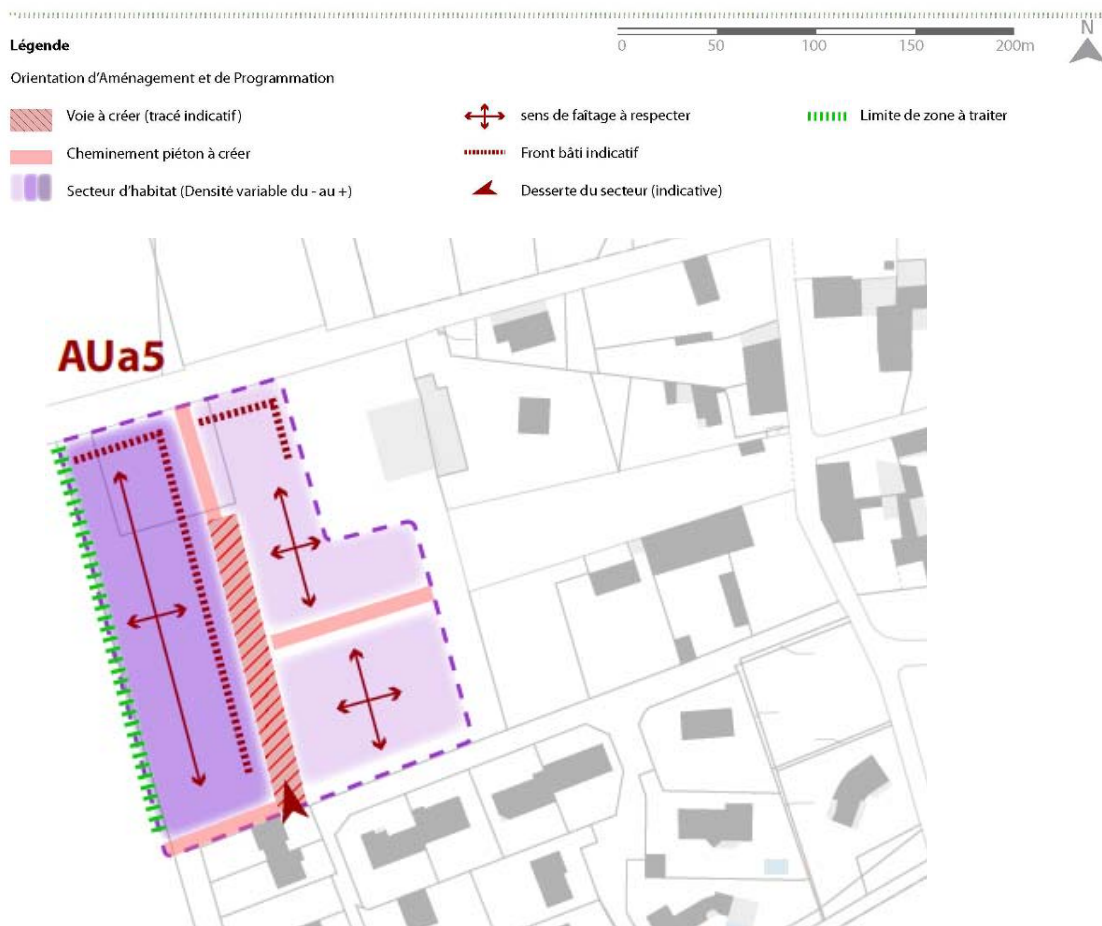
2.1 Zone AUa5

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.

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.



EXTRAIT OAP – PLU MODIFIE

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

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

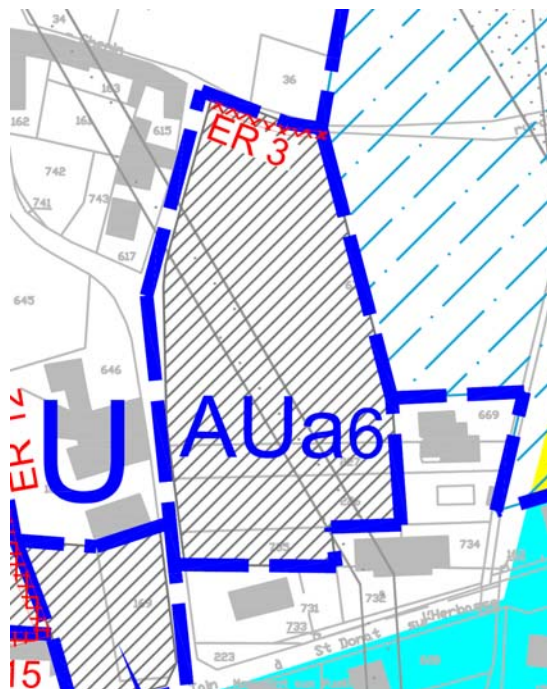


2.2 Zone AUa6

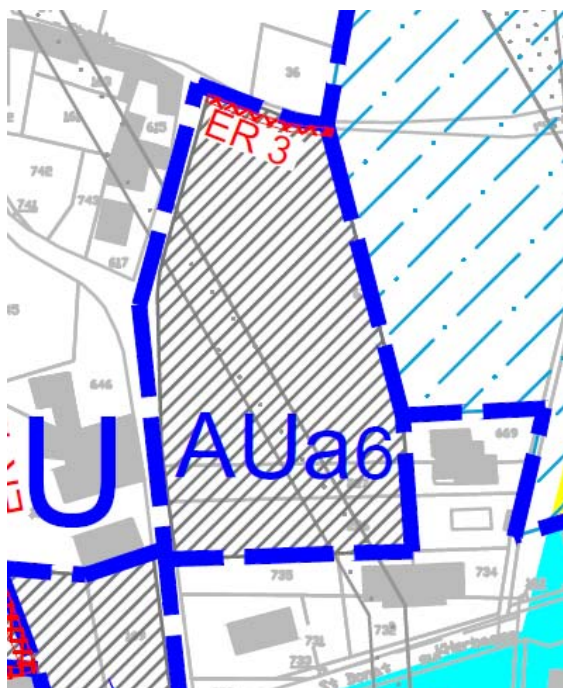
Afin de faciliter la mobilisation de la zone AUa6, la parcelle A 735 est exclue de la zone AUa6. Cette parcelle de 467 m² sera classée en zone U. Cette modification ne remet pas en cause le fonctionnement de l'OAP de la zone AUa6.

Sur la parcelle intégrée à la zone U, le potentiel est de 1 logement- Ce logement sera déduit de la servitude de logement prévue sur Aua6.

ZONAGE EN VIGUEUR

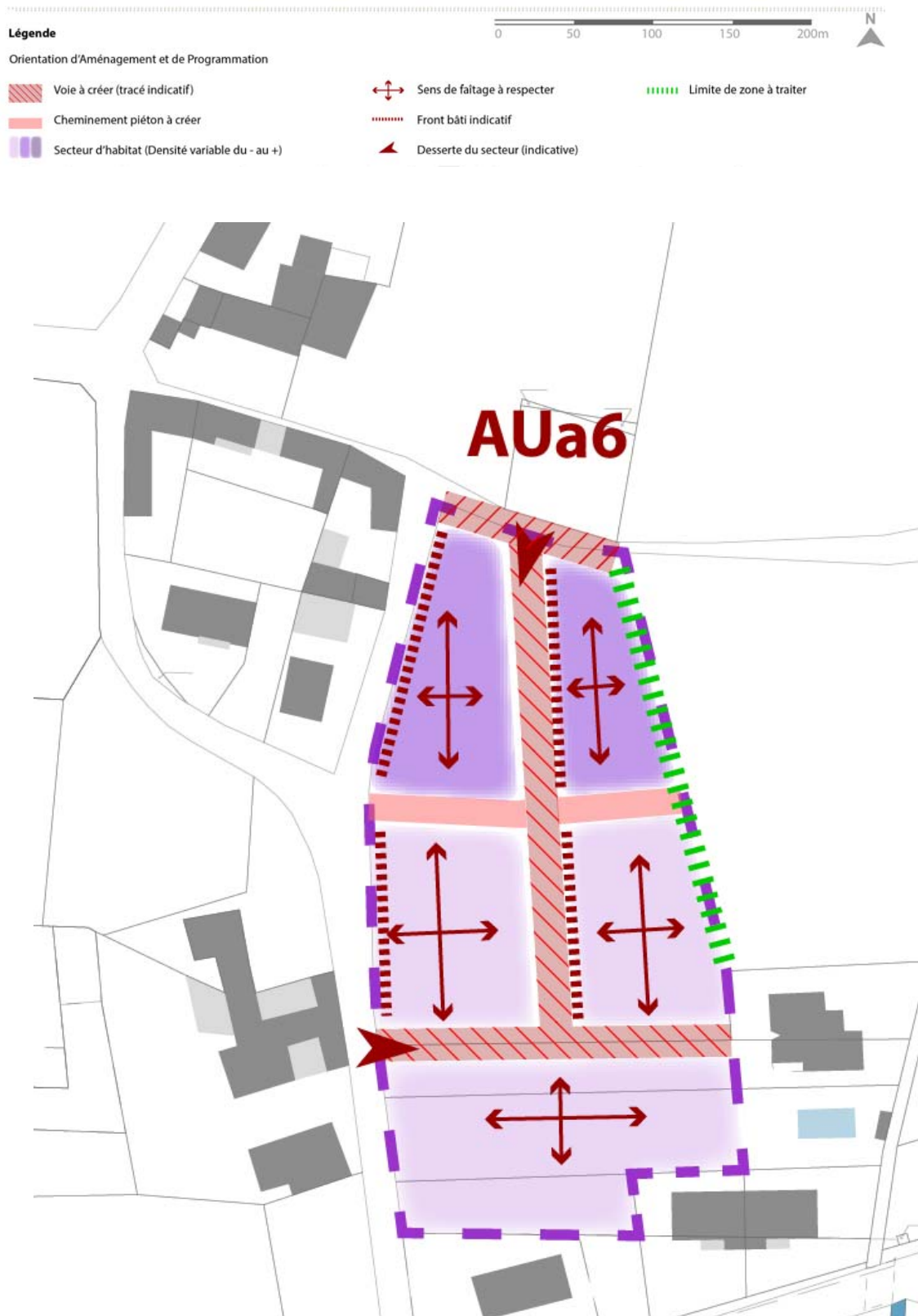


ZONAGE MODIFIE



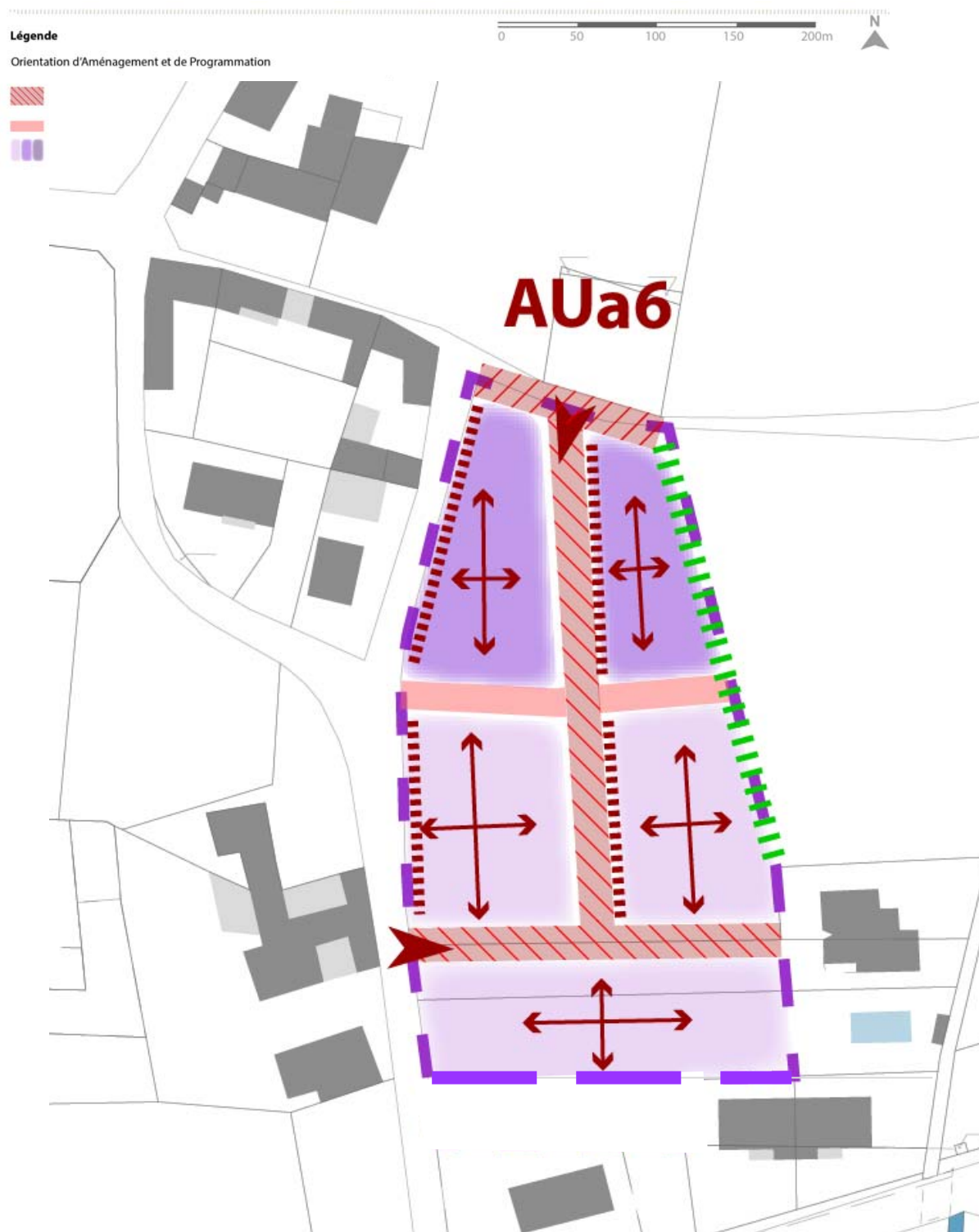
EXTRAIT OAP – PLU EN VIGUEUR

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



EXTRAIT OAP – PLU MODIFIE

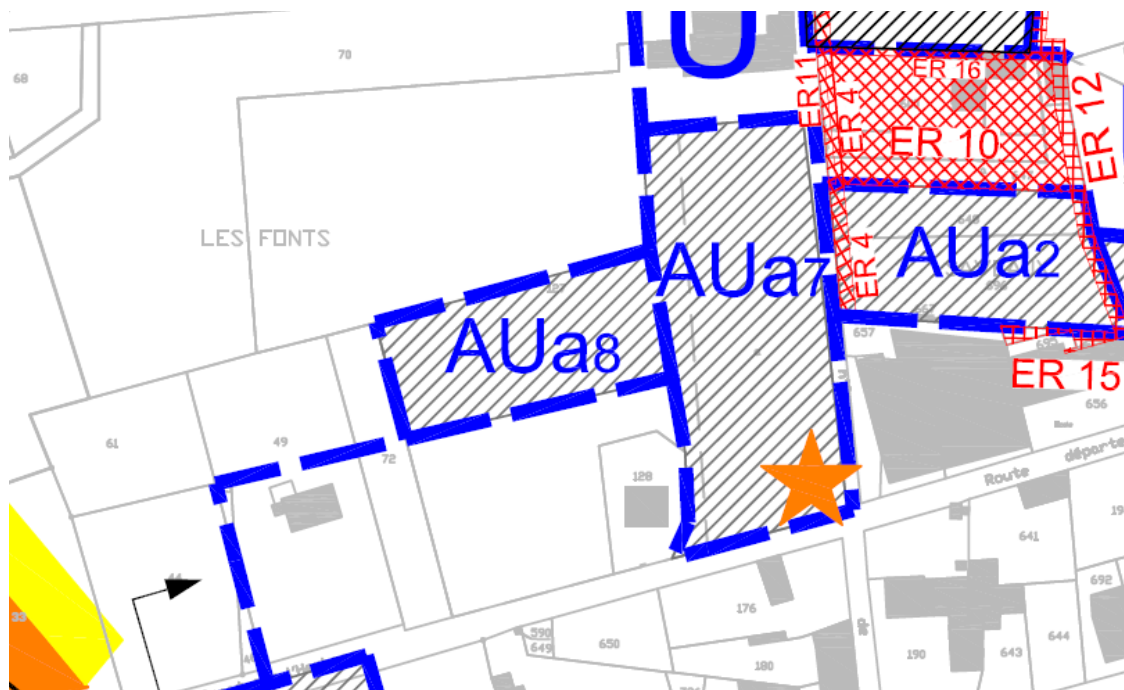
Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une servitude au titre de l'article L. 123-2b° est instaurée sur cette zone : [au moins 9 logements](#).



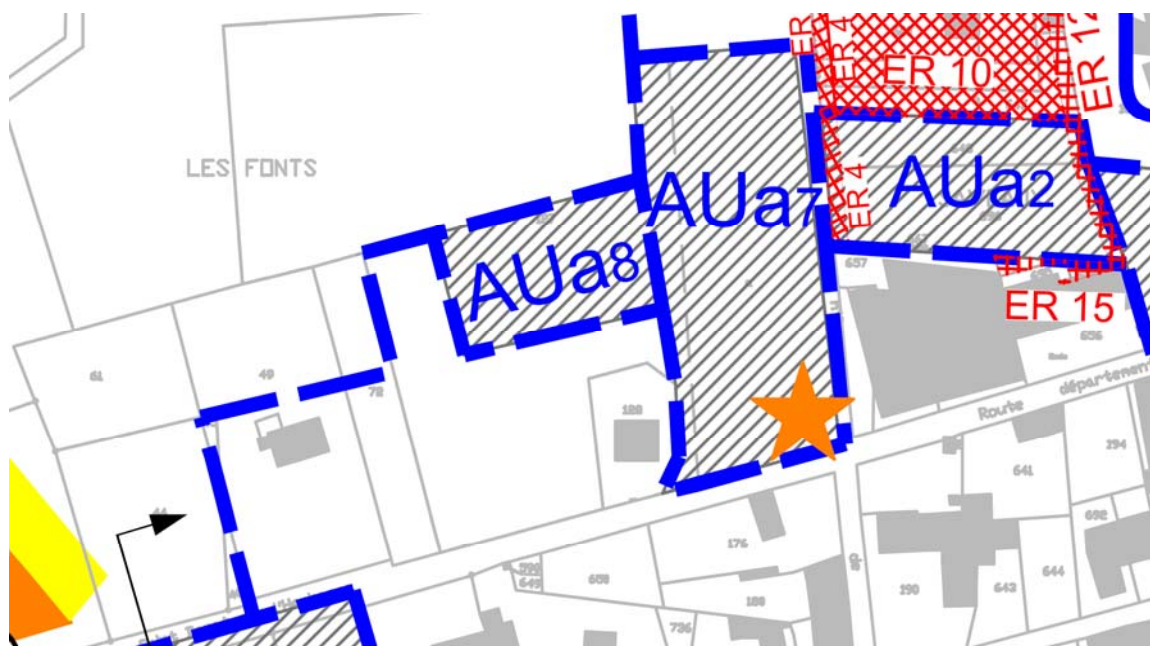
2.3 Zone AUa8

Afin de faciliter la mobilisation de la zone AUa8 , environ 670 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

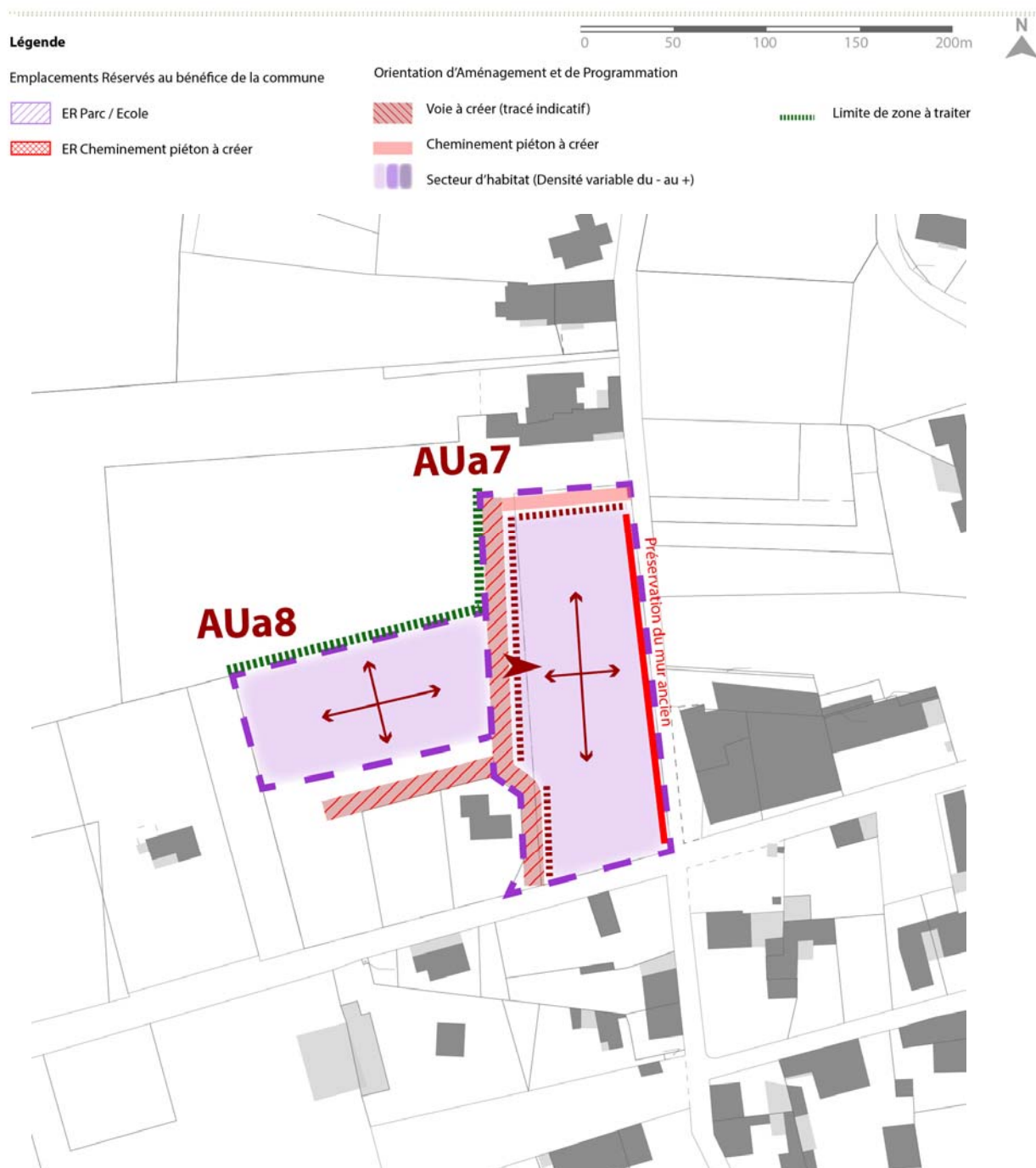


EXTRAIT OAP – PLU EN VIGUEUR

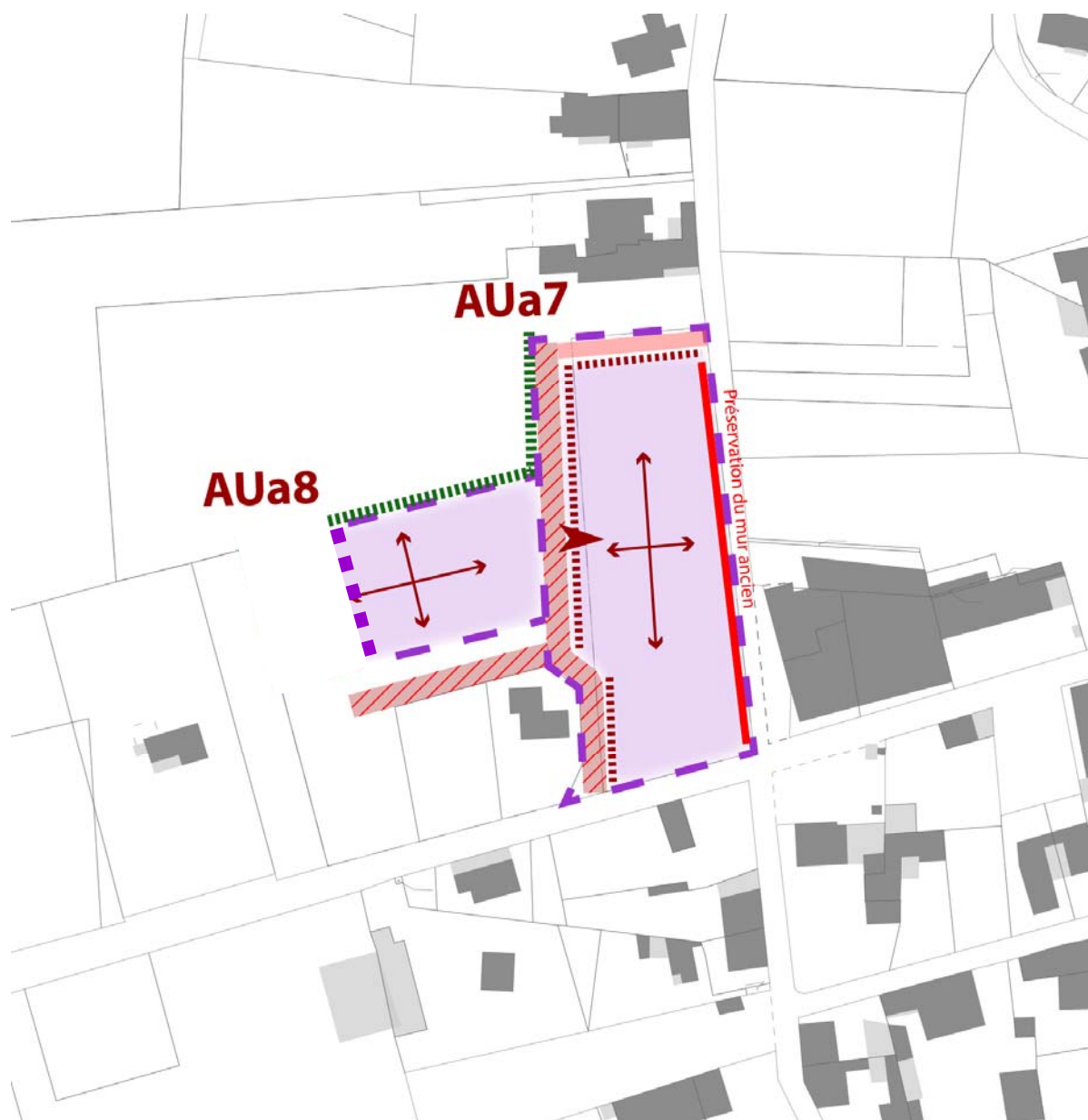
Il s'agit d'un terrain d'environ 2670 m².

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



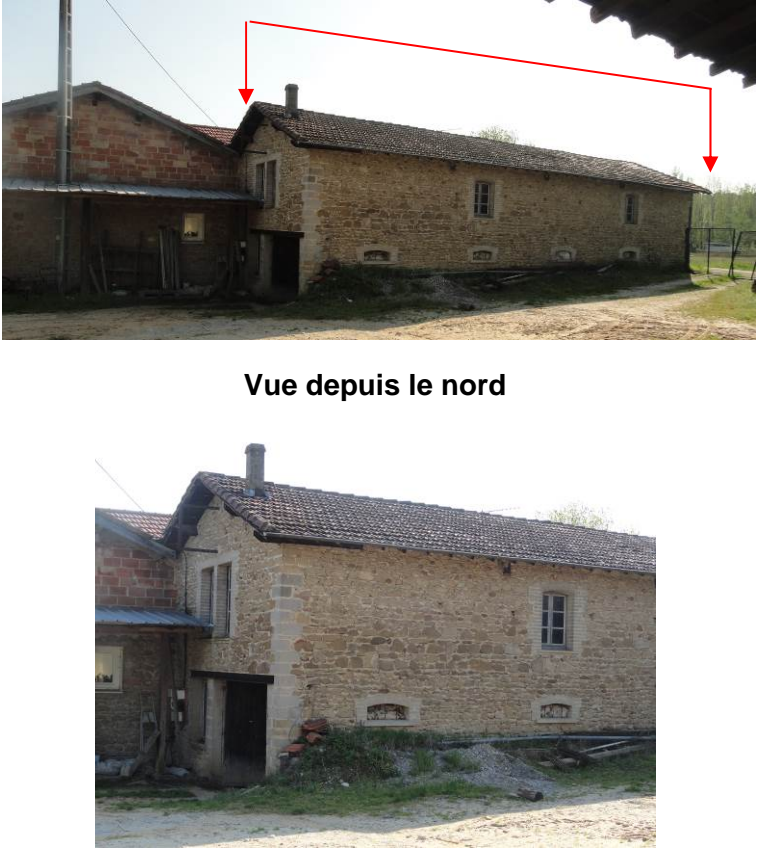
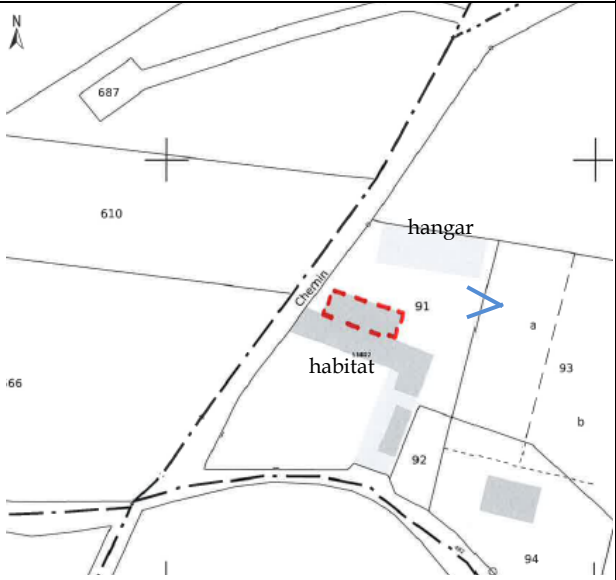
2.5 Ajout de bâtiments pouvant changer de destination

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



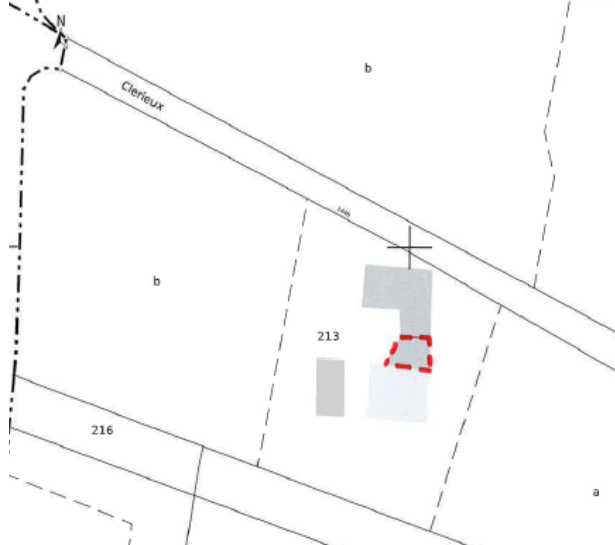
- en complétant le recensement de bâtiment déjà repérés : n°1-2-3-8,
- en ajoutant 5 bâtiments : n° 9-10-11-12-13.





RECENSEMENT EN VIGUEUR


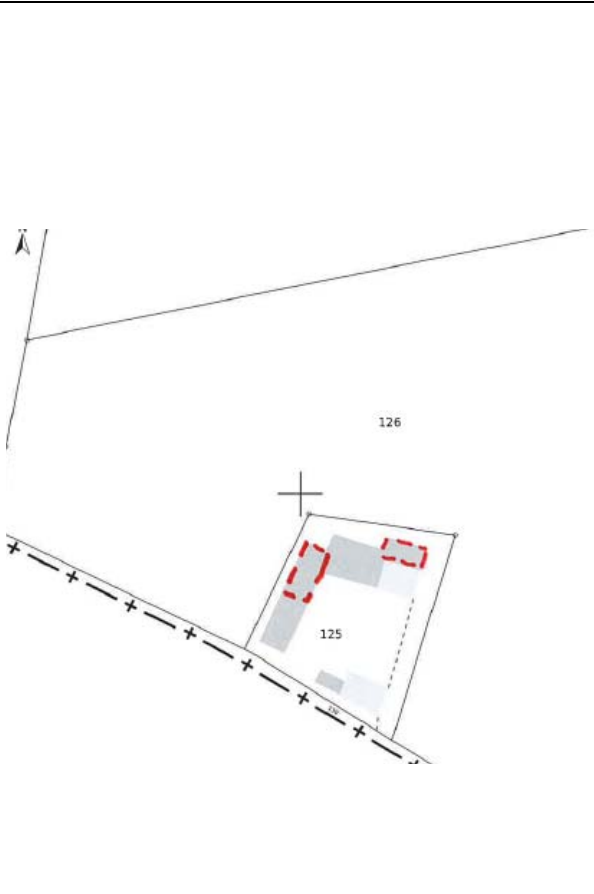






N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
1	Thiolatte	 <p data-bbox="555 691 819 715">Vue depuis le nord</p>		<p>Il s'agit probablement d'un ancien bâtiment agricole intégré à des ensembles habités au sud.</p> <p>Le siège d'exploitation a cessé son activité fin 2012. Les anciens hangars utilisés par l'agriculture vont être détruits.</p> <p>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>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel est d'environ 100 m²</p>


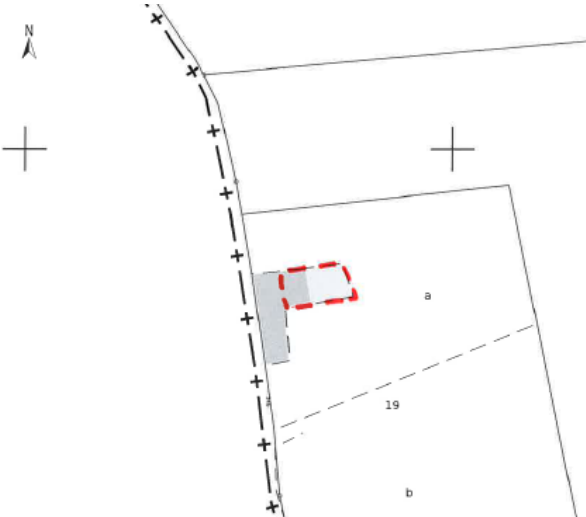
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
2	Les Marais			<p>Cet ancien siège d'exploitation est composé d'un hangar métallique au sud ainsi qu'un bâti ouvert à l'ouest qui ne présente pas d'intérêt.</p> <p>La partie Est a déjà fait l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Le volume principal 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="342 738 1025 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="1709 252 2098 320">Il s'agit d'une habitation d'un double actif (partie nord)</p> <p data-bbox="1709 347 2098 480">En continuité du bâti au sud, le potentiel bâti avec intérêt permettrait une extension de l'habitation</p> <p data-bbox="1709 507 2098 576">Le potentiel est d'environ 60 m².</p> <p data-bbox="1709 603 2098 703">Le bâti plus au sud et à l'ouest présente moins d'intérêt</p>

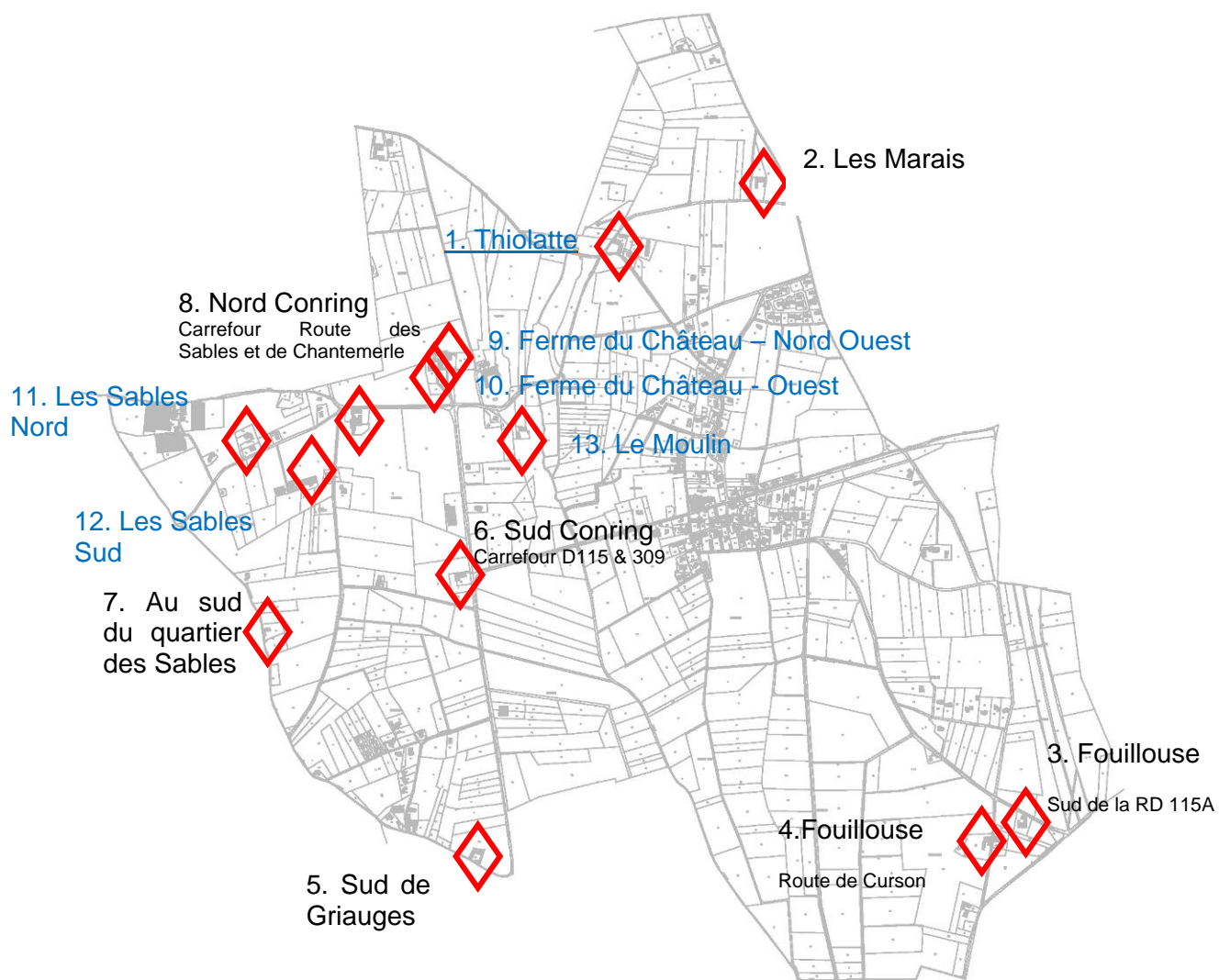
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
4	Fouillouse Route de Curson	 <p>vue depuis l'est – intérieur de la cours</p>  <p>vue depuis le sud</p>  <p>vue depuis l'est – coté rue</p>		<p>Cet ancien siège d'exploitation est composé de grandes dépendances qui présentent de l'intérêt.</p> <p>Seule la partie sud semble être de l'habitat.</p> <p>Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial (pierre et volume)</p> <p>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel est d'environ 400 m².</p> <p>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>



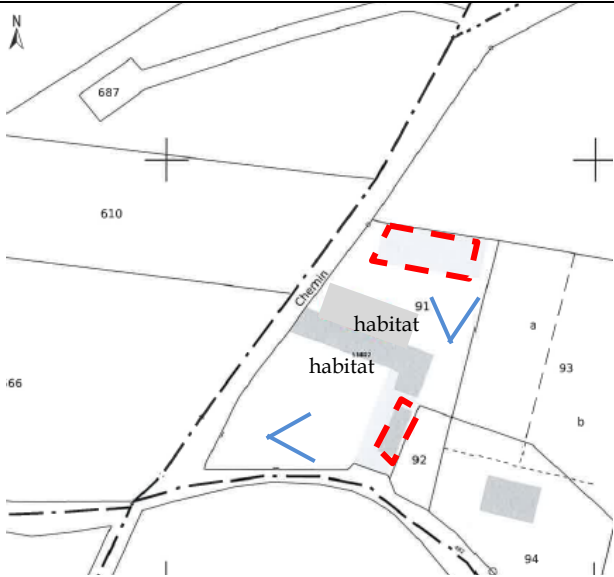

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
6	Sud Conring Carrefour D115 & 309	 <p data-bbox="539 549 837 580">vue depuis le sud est</p>  <p data-bbox="555 959 819 991">vue depuis le nord</p>  <p data-bbox="577 1335 797 1367">vue depuis l'est</p>		<p data-bbox="1709 316 2098 517">Cet ancien siège d'exploitation est composé d'une habitation à l'ouest et d'un bâti au nord dont une partie a déjà fait l'objet d'un changement de destination.</p> <p data-bbox="1709 608 2098 703">Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial</p> <p data-bbox="1709 858 2098 922">Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p data-bbox="1709 1013 2098 1109">Le potentiel est d'environ estimé à 200 m² (aucun projet actuellement)</p>


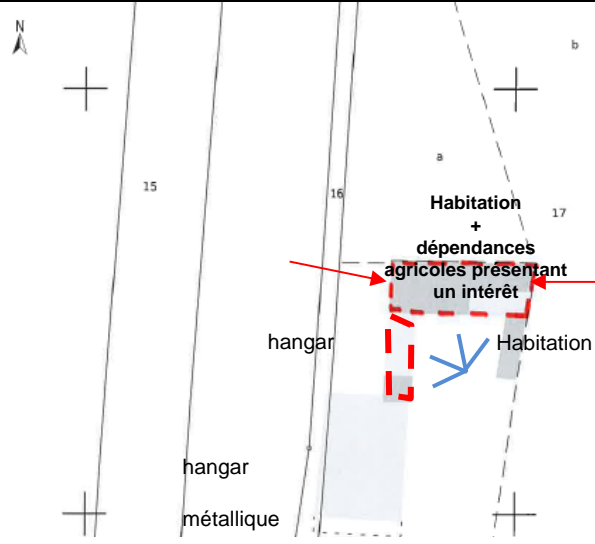

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
7	Au sud du quartier des Sables			<p>Les dépendances ont déjà fait l'objet d'un changement de destination</p> <p>Seule la partie nord-est semble avoir gardée la vocation agricole</p> <p>Intérêt architectural et patrimonial</p> <p>Aucun siège d'exploitation 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>

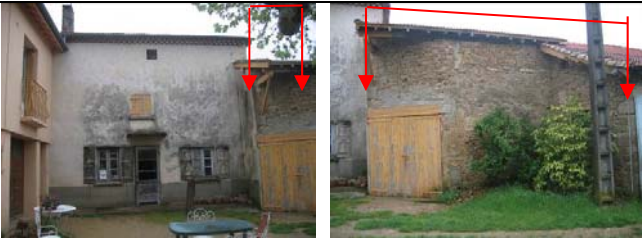





N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
8	Nord Conring			<p>Cette ferme fortifiée est composée de deux logements, l'habitation d'origine au nord, et un logement créé à l'ouest</p> <p>La partie sud présente un fort intérêt</p> <p>Les hangars au sud ne sont pas retenus car ils ne présentent un 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


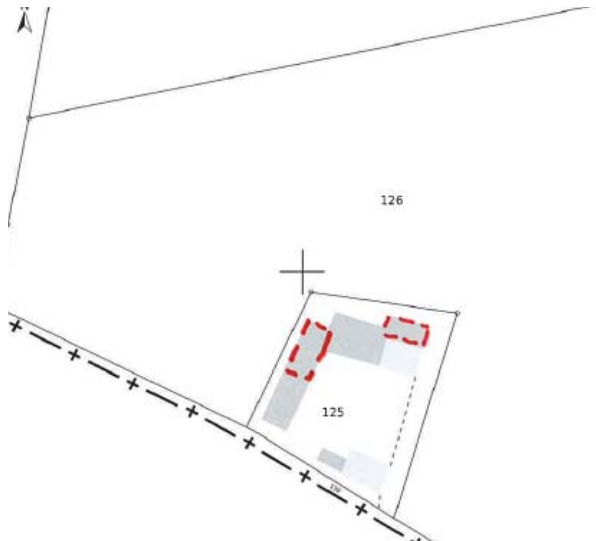
Les bâtiments recensés apparaissent ci-dessous en tiret rouge.





N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
1	Thiolatte	 <p>Bâti situé au sud – vue de l'est</p>  <p>Bâti situé au nord – vue du sud</p>	 	<p>La partie centrale a déjà fait l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Le potentiel est d'environ 220 m² pour le bâti au nord et 170 pour le bâti au sud.</p>


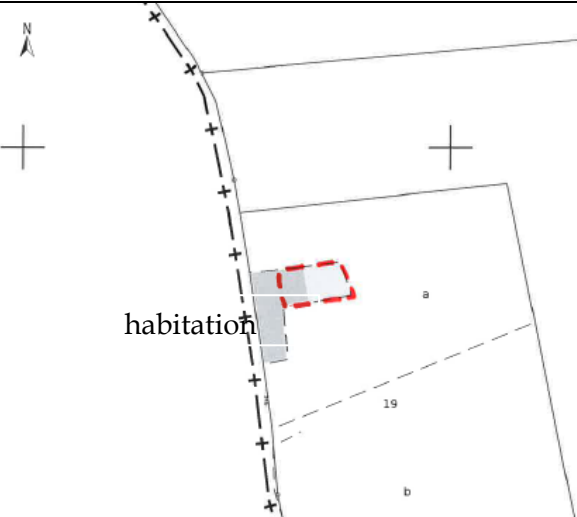
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
2	Les Marais	 <p data-bbox="640 1361 813 1390">Partie ouest</p>	 	<p>Cet ancien siège d'exploitation est composé d'un hangar métallique au sud ainsi qu'un bâti ouvert à l'ouest qui ne présente pas d'intérêt.</p> <p>Le volume principal est occupé par une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


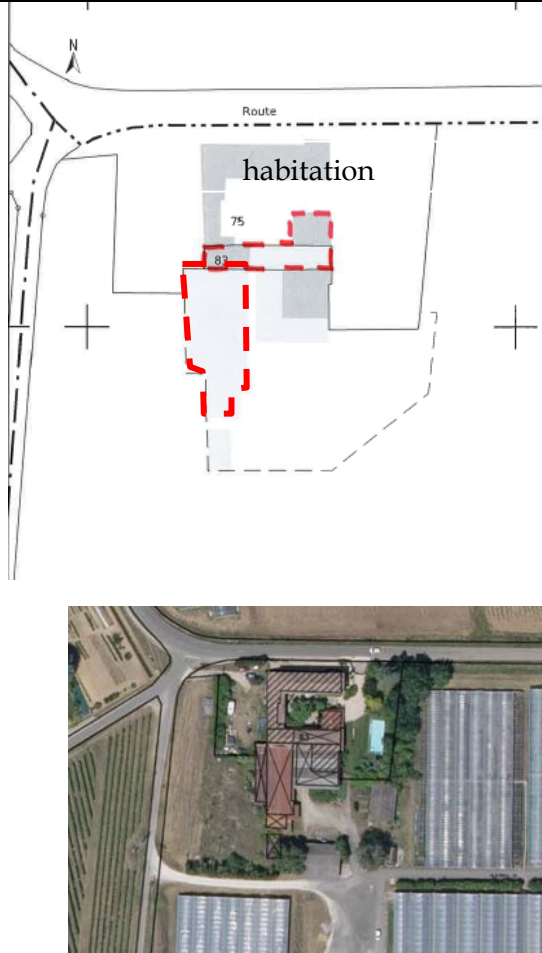
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
3	Fouillouse sud de la RD 114a	 <p>vue depuis l'ouest sur la partie habitable et sur la partie repérée (portail)</p>  <p>vue depuis l'est</p>  <p>Dépendances sud est</p>  <p>Hangar sud ouest</p>	 	<p>Il s'agit d'une habitation d'un double actif (partie nord)</p> <p>En continuité du bâti au sud, le potentiel bâti avec intérêt permettrait une extension de l'habitation</p> <p>Le potentiel est d'environ 60 m², auquel s'ajoute la surface des bâtis au sud : 100 et 170 m²</p>



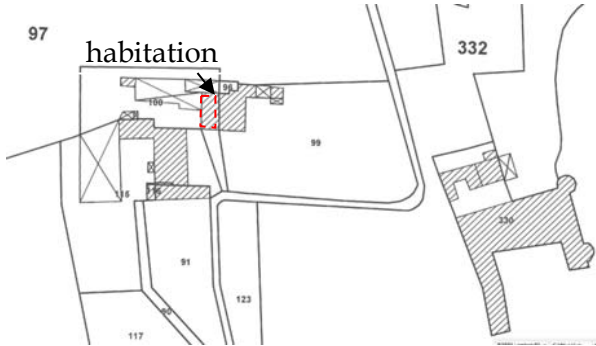

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
4	Fouillouse Route de Curson	 <p>vue depuis l'est – intérieur de la cours</p>  <p>vue depuis le sud</p>  <p>vue depuis l'est – coté rue</p>		<p>Cet ancien siège d'exploitation est composé de grandes dépendances qui présentent de l'intérêt.</p> <p>Seule la partie sud semble être de l'habitat.</p> <p>Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial (pierre et volume)</p> <p>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel est d'environ 400 m².</p> <p>Aucun projet n'est en cours.</p>




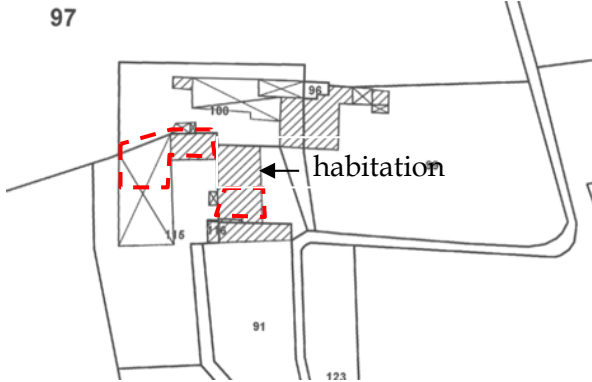

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
5	Au sud de Griauges			<p>Les annexes de cet ancien siège d'exploitation ont fortement évoluées (partie nord détruite : seul un mur a été préservé, volume rabaissé au sud)</p> <p>Le volume principal est occupé par une habitation, le bâti à l'est pourrait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


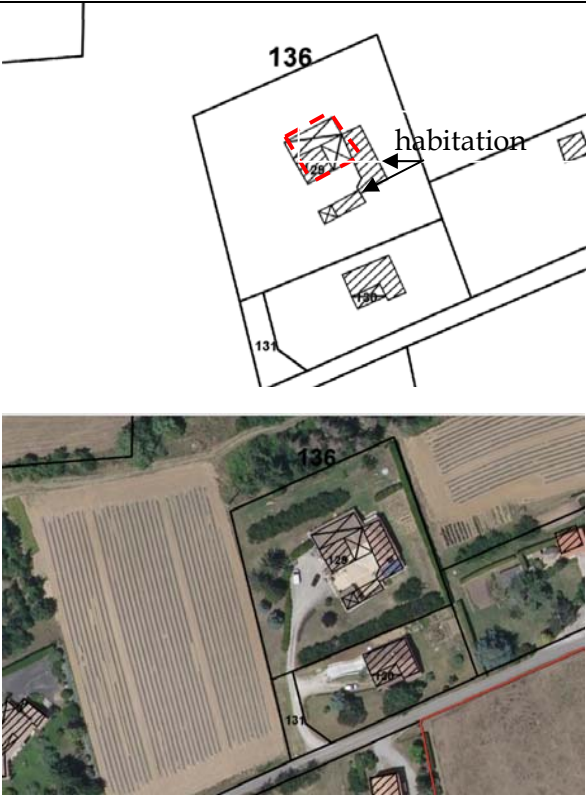
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
6	Sud Conring Carrefour D115 & 309	 <p>vue depuis le sud est</p>  <p>vue depuis le nord</p>  <p>vue depuis l'est</p>		<p>Cet ancien siège d'exploitation est composé d'une habitation à l'ouest et d'un bâti au nord dont une partie a déjà fait l'objet d'un changement de destination.</p> <p>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 estimé à 200 m² (aucun projet actuellement)</p>



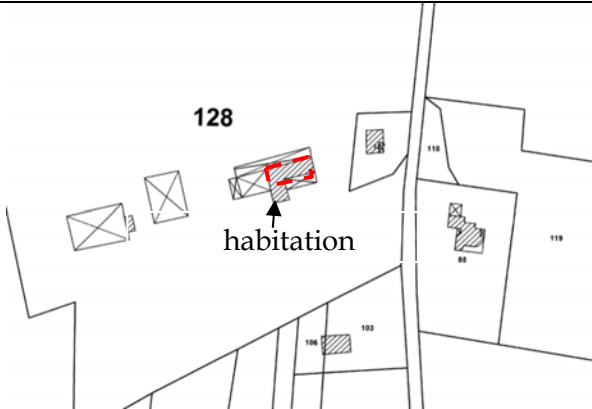

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
7	Au sud du quartier des Sables			<p>Les dépendances ont déjà fait l'objet d'un changement de destination</p> <p>Seule la partie nord-est semble avoir gardée la vocation agricole</p> <p>Intérêt architectural et patrimonial</p> <p>Aucun siège d'exploitation 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>



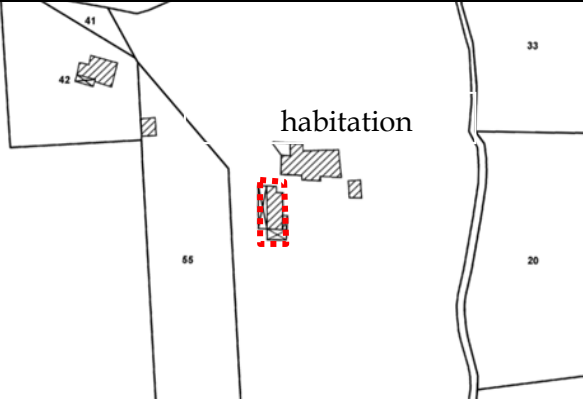
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
8	Nord Conring			<p>Cette ferme fortifiée est composée de deux logements, l'habitation d'origine au nord, et un logement créé à l'ouest</p> <p>La partie sud présente un fort intérêt</p> <p>Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial.</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>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 pros crits.

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 pros crits.

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

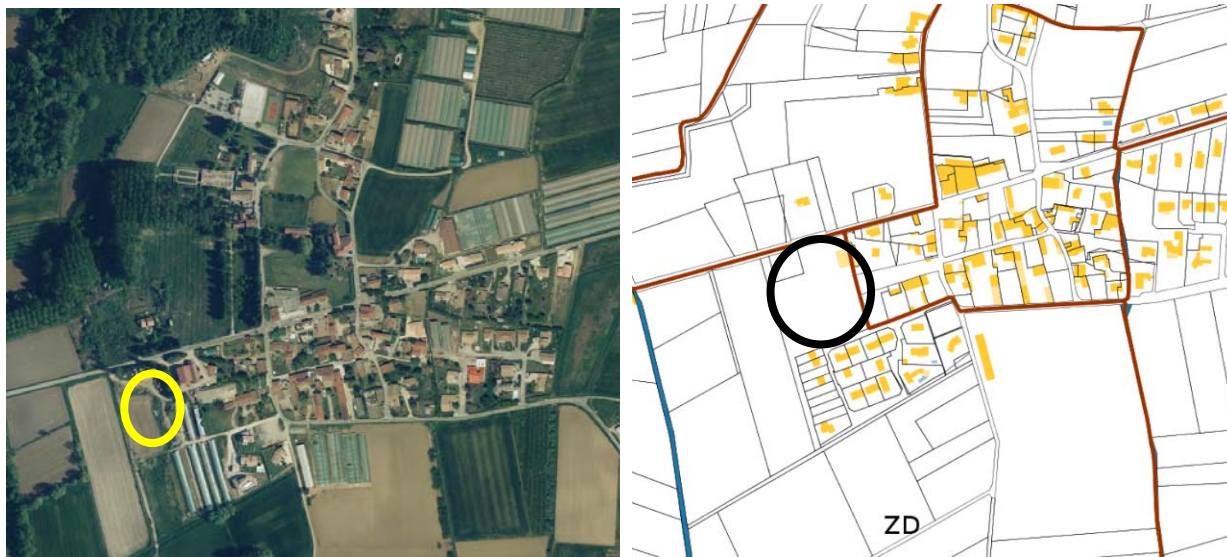
Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

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 au titre 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 faîtage :*

Le bâti devra être structuré de la façon suivante :

- le bâti sera implanté avec un recul par rapport à la RD au nord ;
- les faîtages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faîtages indiqués sur le schéma illustratif ;
- afin d'éviter une bande bâti 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 constitués 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 au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : au moins 9 logements.

5.2.1 **Orientation : voiries et déplacements**

- **Accès**

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

- **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 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*

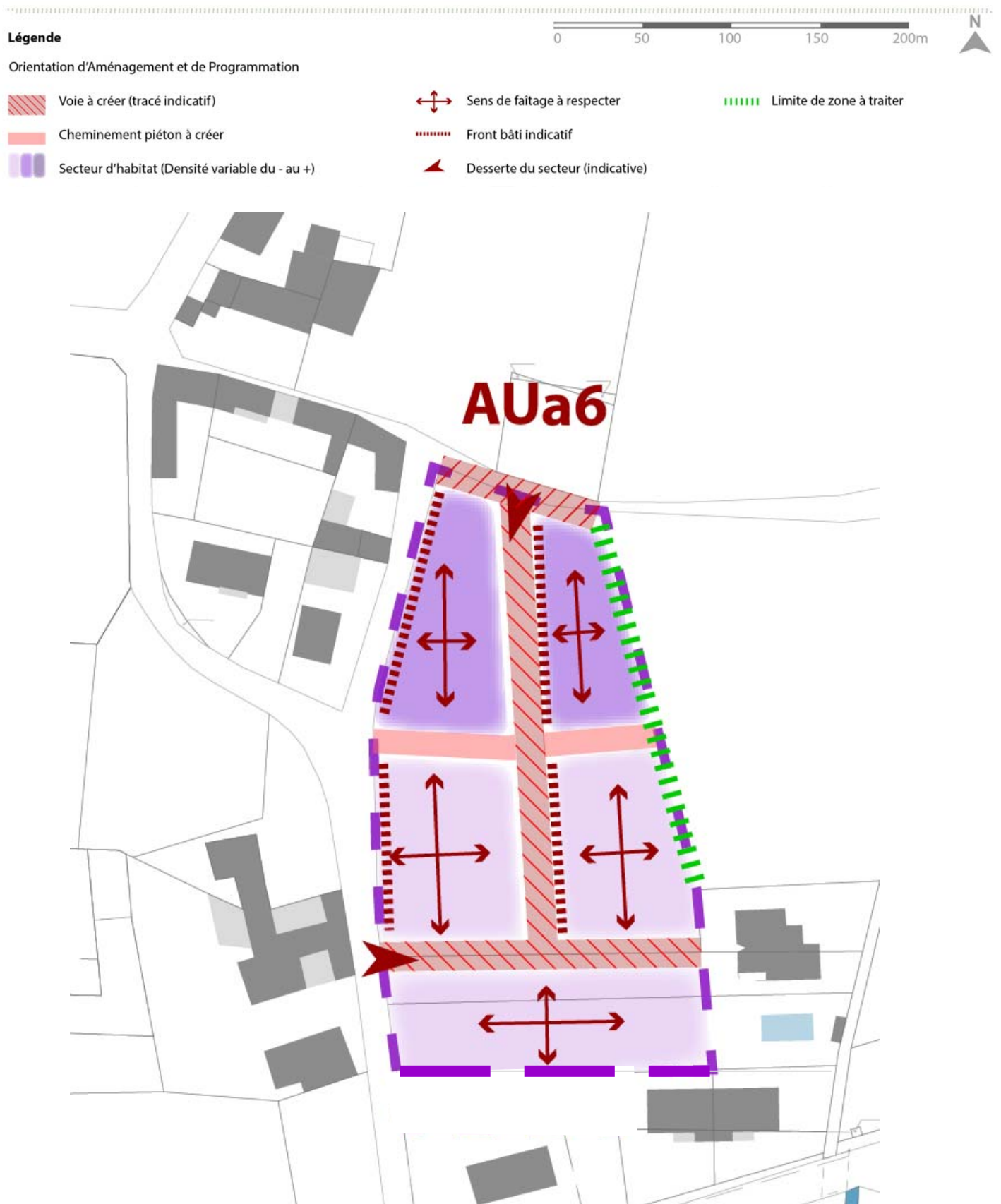
Le bâti devra obligatoirement être du *logement individuel pur et/ou groupé*.

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

Le bâti devra être structuré :

- il sera implanté en limite de lots, en privilégiant, de préférence, la limite nord ;
- les faîtages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faîtages 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



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 AUa8. 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 traitée 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 faîtage :*

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 faîtages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faîtages 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 AUa7. 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 traitée 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 faîtage :*

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 faîtages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faîtages 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)

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

Légende

Emplacements Réservés au bénéfice de la commune

ER Parc / Ecole

ER Cheminement piéton à créer

Orientation d'Aménagement et de Programmation

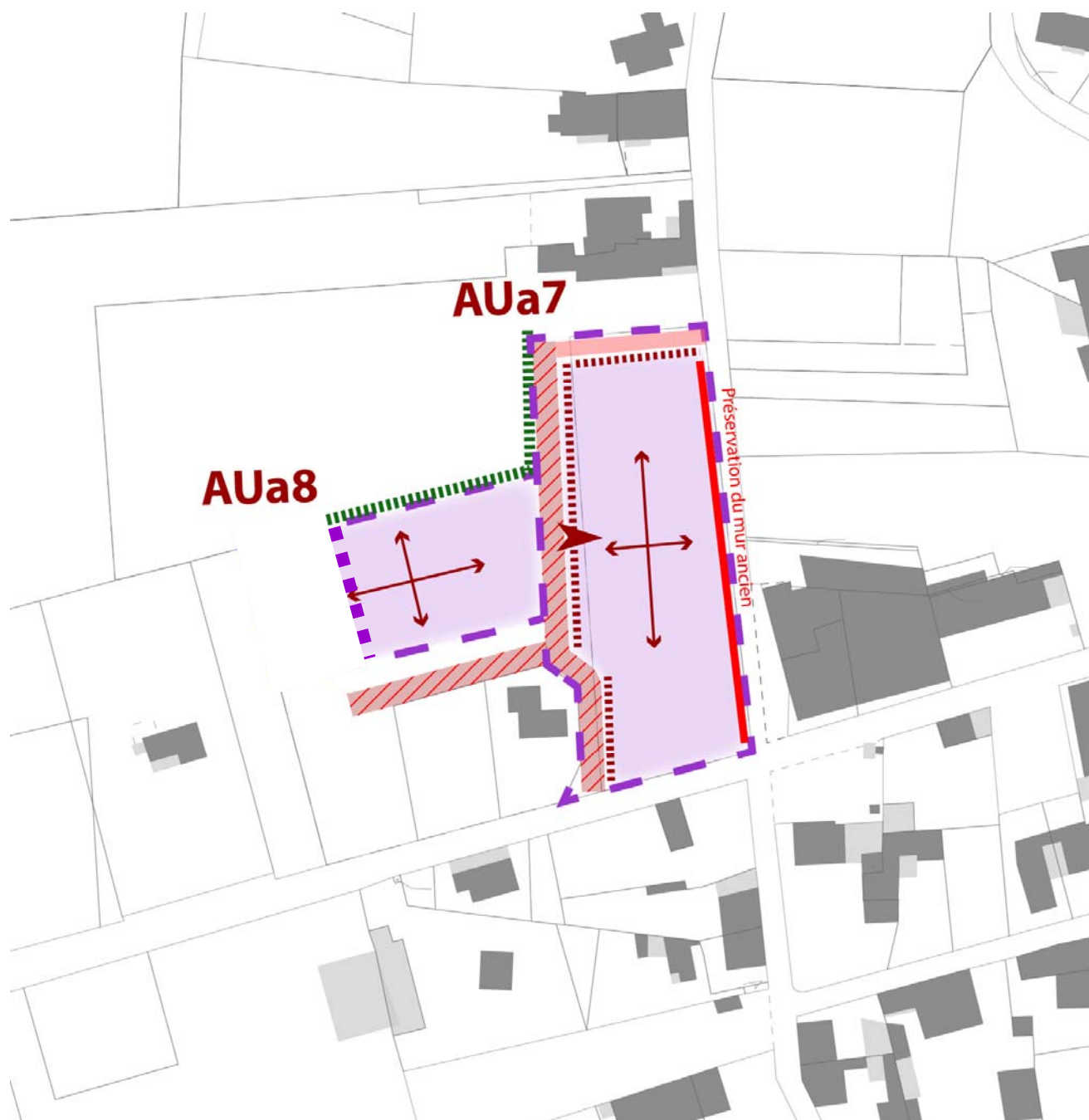
Voie à créer (tracé indicatif)

Cheminement piéton à créer

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

Limite de zone à traiter

0 50 100 150 200m





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 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 pros crit : 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'ordonnancement 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.
- ✓ Eléments 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 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.

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'ordonnancement 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 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.
- 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 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.

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.
- ✓ Eléments 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 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.

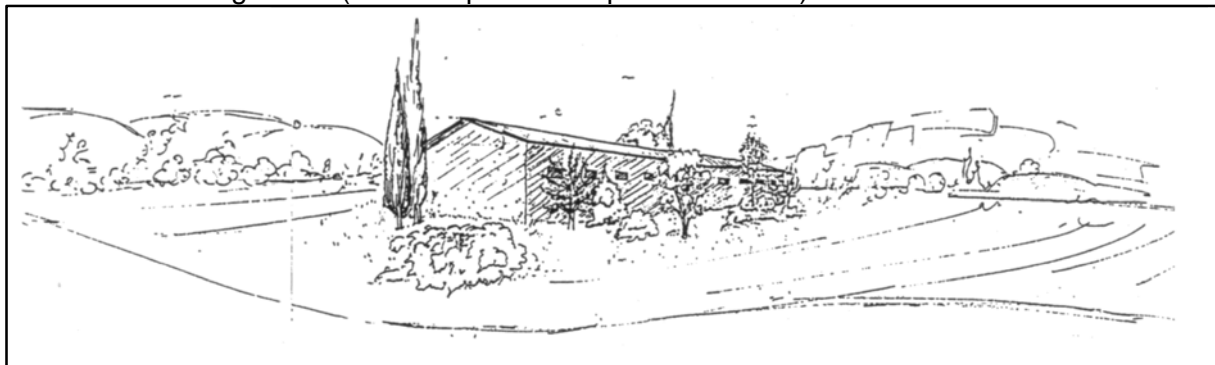
ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

✓ Eléments 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 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.

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 :

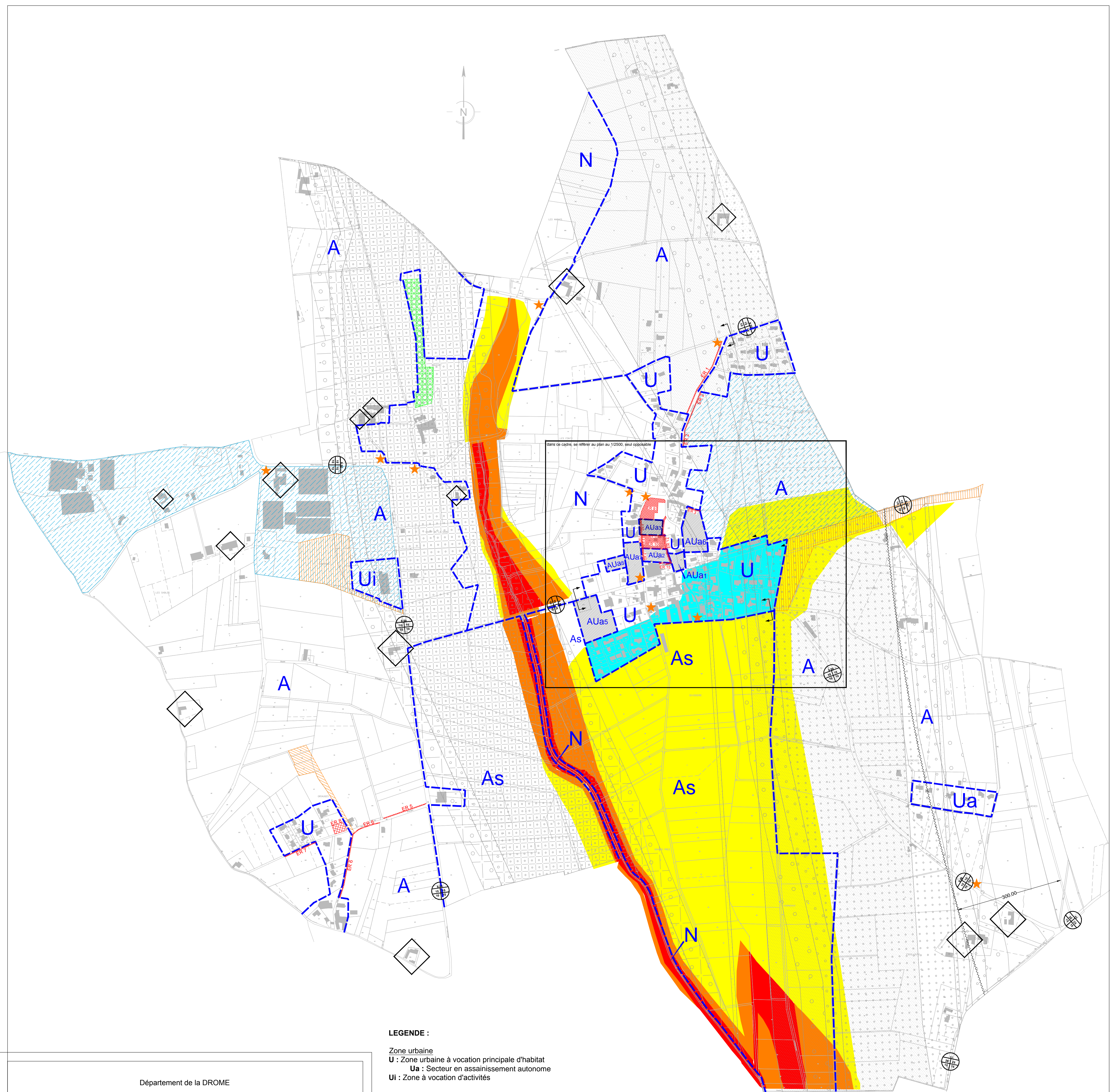
3. Pièce graphique modifiée

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



Département de la DROME

Commune de CHAVANNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

- modification n°3 -

Projet de zonage

Plan d'ensemble

4.1

ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU	Modification 1 approuvée le 24/ 02/ 2015
1/5000	13/10/2010	16/05/2013	16/01/2014	Modification 2 approuvée le 05/ 07/ 2018

Urbanisme O.P.C.U.

15, rue Condorcet - 26100 Romans

Tél. 04-75-72-42-00 - Fax 04-75-72-48-81

Courriel : contact@beaur.fr - Internet : www.beaur.fr

NUMERO D'ETUDE : 5.21.103

W:\PRODUCTION\PLU2021\521103-CHAVANNES-MODIF-3-PLU\03_DESSIN\521103_PLU_MODIF3.DWG

DATE : Sept. 2021

LEGENDE :

Zone urbaine
U : Zone urbaine à vocation principale d'habitat
Ua : Secteur en assainissement autonome
Ui : Zone à vocation d'activités

Zone à urbaniser
AUa1, AUa2, AUa3, AUas, AUa6, AUa7, AUa8 :
Zone à urbaniser sous condition et dans le cadre d'opération d'ensemble

Zone agricole
A : Zone réservée aux activités agricoles

As : Secteur strictement protégé

Zone naturelle
N : Zone naturelle à protéger

Bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme

Servitude de logement au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme:
AUa1 : imposant un programme de logements d'au moins 5 logements en petit collectif (R+1 + combles)
AUa2 : imposant un programme de logements d'au moins 5 logements de type intermédiaire dont 4 sociaux
AUa3 : imposant un programme de logements d'au moins 5 logements
AUa5 : imposant un programme de logements d'au moins 15 logements
AUa6 : imposant un programme de logements d'au moins 9 logements
AUa7 : imposant un programme de logements d'au moins 6 logements
AUa8 : imposant un programme d'au moins 3 logements

Secteurs concernés par le bruit lié à la ligne TGV :
recul de 300m de part et d'autre

Eléments à protéger au titre de l'article 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Espaces boisés classés

Risques technologiques:
Zone de dangers liée au pipeline O.D.C.
- zone de dangers très grave : recul de 165m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers grave : recul de 200m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers significative : recul de 250m de part et d'autre du tracé du pipeline

Zone de dangers liée au pipeline S.P.M.R.
- zone de dangers très grave : recul de 210m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers grave : recul de 310m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers significative : recul de 320m de part et d'autre du tracé du pipeline

Zone de dangers liée au pipeline S.P.S.E.
- zone de dangers très grave : recul de 185m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers grave : recul de 230m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers significative : recul de 295m de part et d'autre du tracé du pipeline

EMPLACEMENTS RESERVES :

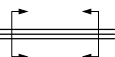
Affectation	Bénéficiaire
ER1 Aménagement d'accotement pour piétons	Commune
ER2 Aménagement d'accotement pour piétons	Commune
ER3 Aménagement d'accotement pour piétons	Commune
ER4 Aménagement d'accotement pour piétons - largeur 4m	Commune
ER5 Aménagement d'accotement pour piétons	Commune
ER6 Aménagement d'accotement pour piétons	Commune
ER7 Aménagement d'accotement pour piétons	Commune
ER8 Création d'un espace public	Commune
ER9 Création de stationnements et d'un parc	Commune
ER10 Création d'un groupe scolaire	Commune
ER11 Réalisation d'une aire d'arrêt pour bus scolaire	Commune
ER12 Création d'un cheminement doux - largeur 2m	Commune
ER15 Dégagement derrière le bâtiment communal	Commune
ER16 Création d'un cheminement doux - largeur 2m	Commune

MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES (en mètres) :

Route départementale en campagne =
marges de recul par rapport à l'axe de la voie

Largeur de plateforme
Habitations
Autres constructions

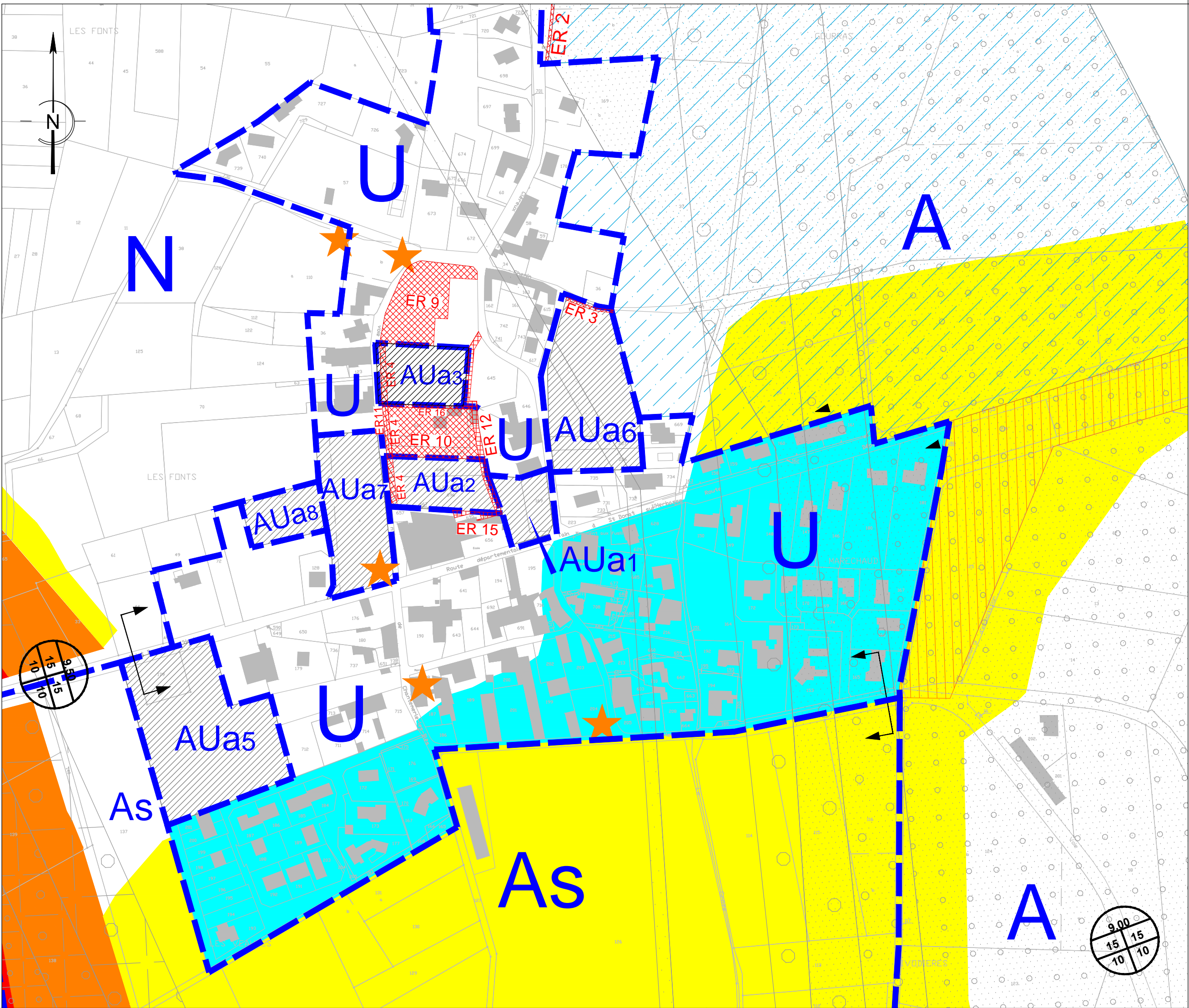
Intervalle d'application des marges de recul



Secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales

ALEAS INONDATION :

- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa faible (zone urbanisée)



Département de la DROME

Commune de CHAVANNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

- modification n°3 -

Projet de zonage

Zoom du village

4.2

ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU	Modification 1 approuvée le 24/ 02/ 2015
1/2500	13/10/2010	16/05/2013	16/01/2014	Modification 2 approuvée le 05/ 07/ 2018

Urbaniste O.P.O.U.
10, rue Condorcet - 26100 Romans
Tél. 04-75-72-42-00 - Fax 04-75-72-48-61
Courriel : contact@beaur.fr - Internet : www.beaur.fr

NUMERO D'ETUDE : 5.21.103

W:\PRODUCTION\PLU\2021\521103-CHAVANNES-MODIF-3-PLU\01_DESSIN\521103_PLU_MODIF3.DWG

DATE : Sept. 2021

LEGENDE :

Zone urbaine
U : Zone urbaine à vocation principale d'habitat

Zone à urbaniser
AUa1, AUa2, AUa3, AUa5, AUa6, AUa7, AUa8 :
Zone à urbaniser sous condition et dans le cadre d'opération d'ensemble

Zone agricole
A : Zone réservée aux activités agricoles

As : Secteur strictement protégé

Zone naturelle
N : Zone naturelle à protéger

Servitude de logement au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme:
AUa1 : imposant un programme de logements d'au moins 5 logements en petit collectif (R+1 + combles)
AUa2 : imposant un programme de logements d'au moins 5 logements de type intermédiaire dont 4 sociaux
AUa3 : imposant un programme de logements d'au moins 5 logements
AUa5 : imposant un programme de logements d'au moins 15 logements
AUa6 : imposant un programme de logements d'au moins 10 logements
AUa7 : imposant un programme de logements d'au moins 6 logements
AUa8 : imposant un programme d'au moins 3 logements

Eléments à protéger au titre de l'article 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Risques technologiques:

Zone de dangers liée au pipeline O.D.C.
- zone de dangers très grave : recul de 165m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers grave : recul de 200m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers significative : recul de 250m de part et d'autre du tracé du pipeline

Zone de dangers liée au pipeline S.P.M.R.
- zone de dangers très grave : recul de 210m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers grave : recul de 310m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers significative : recul de 320m de part et d'autre du tracé du pipeline

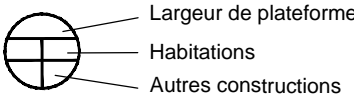
Zone de dangers liée au pipeline S.P.S.E.
- zone de dangers très grave : recul de 185m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers grave : recul de 230m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers significative : recul de 295m de part et d'autre du tracé du pipeline

EMPLACEMENTS RESERVES :

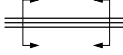
	Affectation	Bénéficiaire
ER2	Aménagement d'accotement pour piétons	Commune
ER3	Aménagement d'accotement pour piétons	Commune
ER4	Aménagement d'accotement pour piétons - largeur 4m	Commune
ER9	Création de stationnements et d'un parc	Commune
ER10	Création d'un groupe scolaire	Commune
ER11	Réalisation d'une aire d'arrêt pour bus scolaire	Commune
ER12	Création d'un cheminement doux - largeur 2m	Commune
ER15	Dégagement derrière le bâtiment communal	Commune
ER16	Création d'un cheminement doux - largeur 2m	Commune

MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES (en mètres) :

Route départementale en campagne =
marges de recul par rapport à l'axe de la voie



Intervalle d'application des marges de recul



Secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales

ALEAS INONDATION :

Aléa faible
Aléa moyen
Aléa fort
Aléa faible (zone urbanisée)