



Dossier de Notification

Mars 2018

Commune de
Chavannes
(26600)

➤ Modification N°2
du Plan Local d'Urbanisme

Notification aux Personnes Publiques Associées



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

518.101
Fév.
2018

Commune de CHAVANNES

Modification N° 2 du PLU

BORDEREAU des PIÈCES

00- Délibération

1 - Notice explicative

2 - Pièces écrites modifiées (Règlement)

3 - Pièces écrites modifiées (OAP)

4 - Pièce graphique modifiée (plan de Zonage)

Département de la Drôme

**Commune de
CHAVANNES**
(26260)

MODIFICATION N°2 DU PLU

**ADAPTATION DU REGLEMENT
REDUCTION D'UN EMPLACEMENT RESERVE
INTEGRATION DISPOSITIONS LOI MACRON – ZONES A ET N
SUPPRESSION STECAL NH ET AH
ADAPTATION DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE
AJUSTEMENT DES OAP**

1 – Notice explicative



*Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.*

mars-18
5.18.101

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT	4
2.1	Les grandes Orientations du SCoT.....	4
2.2	Analyse de la compatibilité du PLU.....	5
2.3	Conclusions sur la compatibilité du PLU.....	8
3	REDUCTION DES EMPLACEMENTS RESERVES 8 ET 9	9
3.1	Contexte.....	9
3.2	La modification du PLU	9
4	AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	11
4.1	Contexte et projet	11
4.2	Le projet de modification	12
4.3	Contenu de la modification	12
4.4	Impacts de la modification	13
5	REPRENDRE LA REDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	14
5.1	Contexte et projet	14
5.2	La modification du PLU	14
5.3	Contenu de la modification	15
6	SUPPRIMER LA ZONE AUA4 POUR L'INTEGRER A LA ZONE U	16
6.1	Contexte et projet	16
6.2	Le projet de modification	16
7	ADAPTER LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE AUX ORIENTATIONS DU SCOT	17
7.1	Contexte et projet	17
7.2	Le projet de modification	17

8 ADAPTER LES OAP AFIN DE FAVORISER L'URBANISATION DES ZONES AUA	19
8.1 Contexte et projet	19
8.2 Le projet de modification	19
 9 ADAPTER LE REGLEMENT POUR PERMETTRE LES MURS DE CLOTURE EN ZONE D'ALEA FAIBLE	 21
9.1 Contexte et projet	21
9.2 Le projet de modification	21
 10 LES PIECES MODIFIEES	 22
10.1 Pièces écrites modifiées	22
10.2 Pièce graphique modifiée.....	22

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 ;

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 2^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Réduire l'emplacement réservé n°9,
- Intégrer les dispositions de la Loi Macron aux règlements des zones A et N et supprimer, par conséquent, les secteurs Ah qui n'ont plus lieu d'être ;
- Adapter la rédaction du règlement à l'évolution du code de l'urbanisme pour ce qui concerne la définition des « constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif » ;
- Intégrer la zone AUa4 à la zone U, car cette zone AUa4 est aujourd'hui urbanisée ;
- Adapter le contenu des servitudes de mixité sociale aux orientations du SCoT approuvé ;
- adapter le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation en conséquences.

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 l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (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, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Par conséquent le projet d'ajustement du PLU peut suivre la procédure de modification simplifiée et ne sera pas soumis à enquête publique ;

La présente procédure de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale systématique, mais une demande au cas par cas auprès de la MRAE.

2

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT

[Art. L142-1 du code de l'urbanisme]

Le DOO s'impose aux documents d'urbanisme locaux (PLU, Carte communale, PLUI), aux documents de planification (PLH, PDU), aux opérations et aux autorisations devant être compatibles avec le SCOT. La compatibilité s'entend au sens où les différents documents ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et objectifs du DOO. Chaque collectivité doit ainsi s'approprier les enjeux portés dans le SCOT et les traduire dans ses différents documents.

Conformément à l'article L 142-1 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec le SCOT.

La notion de compatibilité s'apprécie selon une approche globale de « non contrariété ».

Un document est considéré comme compatible :

- s'il n'est pas contraire aux orientations et objectifs du SCOT,
- s'il contribue, même partiellement à sa réalisation,
- s'il permet de mettre en œuvre les principes de l'armature territoriale établie par le SCOT,
- s'il ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du SCOT.

Si le PLU n'est pas compatible avec le SCOT, conformément à l'article L 131-6 du code de l'urbanisme, la commune devra le mettre en compatibilité :

- dans un délai d'un an si la mise en compatibilité relève d'une modification,
- dans un délai de trois ans si elle implique une révision.

Le Présent chapitre a pour objectif d'analyser la compatibilité du PLU de CHAVANNES avec le SCOT Rovaltain.

2.1 Les grandes Orientations du SCoT

Le DOO du SCOT détermine :

- 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- 2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

L'analyse des critères à prendre en compte ci-dessous est organisée selon les thématiques suivantes :

- un territoire organisé
- la préservation du territoire et de ses ressources,
- une mobilité efficace,
- une politique de l'habitat solidaire,
- un développement économique équilibré et ambitieux,
- l'accueil des équipements
- un urbanisme durable.

2.2 Analyse de la compatibilité du PLU

Les objectifs de développement de la commune sont-ils compatibles avec l'armature territoriale du Grand Rovaltain ?

Chavannes est classé par le SCOT comme un **village de l'espace rural**.

Dans le cadre de l'alliance de villes et des campagnes, le SCOT définit l'espace périurbain, comme espace de services et d'emplois de proximité. Ce secteur constitue aujourd'hui un espace à vocation majoritairement résidentielle. Ainsi, pour permettre un meilleur équilibre des fonctions sur le territoire, l'espace rural doit favoriser l'accueil d'emplois et stabiliser son rythme de construction de logements par rapport à la décennie 2000/2012.

Les villages de l'espace rural doivent favoriser le développement de l'emploi tout en assurant la couverture des besoins de logements, locatifs en particulier, liés aux équipements de proximité et au développement du tissu économique et doivent prévoir leur développement démographique en cohérence avec la capacité de leurs équipements.

Ils doivent également permettre le maintien des activités économiques en place et en attirer de nouvelles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Chavannes a pour objectif de réduire à 1,7 % la croissance démographique alors que celle-ci était de 5,5 % sur les 6 années qui précédaient l'approbation du PLU. Il prévoit également le maintien et le développement des activités agricoles existantes et la pérennisation des activités économiques présentes sur la commune. En outre, le règlement et les OAP permettent l'implantation de nouvelles activités économiques.

Le développement démographique envisagé par le PADD propose une forte diminution de la croissance ce qui permet au développement communal de répondre aux objectifs démographiques du SCoT (stabiliser le rythme de constructions). D'autre part, le développement de l'emploi n'est pas contraint par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

L'optimisation du potentiel foncier existant a-t-elle été engagée ?

Les critères à prendre en compte dans le choix de la localisation des extensions urbaines

Le DOO fixe, au-delà des objectifs de logements ventilés par territoire, des conditions qui doivent être explicitées de manière précise dans les rapports de présentation des PLU(i) pour justifier le choix des sites affectés aux extensions urbaines, au regard de :

- L'usage agricole des terres et des bâtiments et du potentiel agronomique ou économique ;
- La sensibilité environnementale et paysagère et de la prise en compte des risques naturels ou technologiques ;
- L'obligation de continuité avec le tissu existant ;
- Les liens avec le niveau d'équipements (scolaires, administratifs, sociaux...), de services et d'emplois de la commune ;
- La desserte par des transports en commun performants ;
- Les possibilités de mobilisation de foncier dans l'enveloppe urbaine.

Les sites retenus doivent être ceux qui impactent globalement le moins sur ces différents aspects. La continuité avec le tissu urbain existant doit être démontrée à chaque fois.

Le PADD prévoit le renforcement de la centralité du village et sa densification qui sont organisés par un règlement et des OAP prévoyant l'**ensemble** du développement urbain dans l'enveloppe urbaine actuelle ; La densification des quartiers est également prévue par les OAP et le règlement ; Quelques anciens bâtiments agricoles sont repérés pour un changement de destination ;

Le PLU organise bien l'optimisation du potentiel foncier et le renouvellement dans le centre.

L'objectif de production de logements est-il adapté au niveau d'armature territoriale ?

La répartition de l'offre de logement est garantie par les PLH. Le **projet** de PLH d'Arche Agglo affecte un objectif de 3 à 4 logements par an à Chavannes dont 10% de locatifs conventionnés.

> Production de logements prévus par le PADD du PLU : 64 logements sur 12 ans dont 10 logements pour compenser le desserrement des ménages. Le rythme de production envisagé par le PLU est donc de 5,3 logements par an, dont 4,5 pour l'accueil de nouveaux habitants. Ce rythme est calé sur les objectifs du PLH précédent.

> En outre, le PADD prévoit d'adapter l'offre de logements pour mieux prendre en compte les besoins des jeunes, des ménages à revenus modestes et des personnes âgées et afin de rééquilibrer la pyramide des âges et les catégories socio-professionnelles. L'objectif communal est de poursuivre l'accueil de jeunes ménages avec enfants pour assurer une utilisation stable des équipements scolaires et d'intégrer le vieillissement de la population en proposant des logements adaptés, commerces et services. Le projet communal vise à diversifier son offre de logements en définissant un programme de logements au centre du village comprenant environ 7 logements en collectifs R+2, 7 logements en habitat intermédiaire et 4 logements sociaux.

La production de logements prévue dans le PLU approuvé en 2014 est donc légèrement supérieure aux objectifs du projet de PLH 2018-2024 mais reste compatible avec ses grandes tendances. En outre les objectifs du PLU sont de diversifier l'offre de logement afin de l'adapter aux besoins. Le PLU est donc globalement compatible avec les objectifs de production de logements du SCOT.

Les objectifs de densité de logements sont-ils respectés ?

Pour les villages de l'espace rural, la densité minimale moyenne visée par le SCOT est de 15 logements/ha (jusqu'en 2026).

Les servitudes pour programme de logement du PLU concernent :

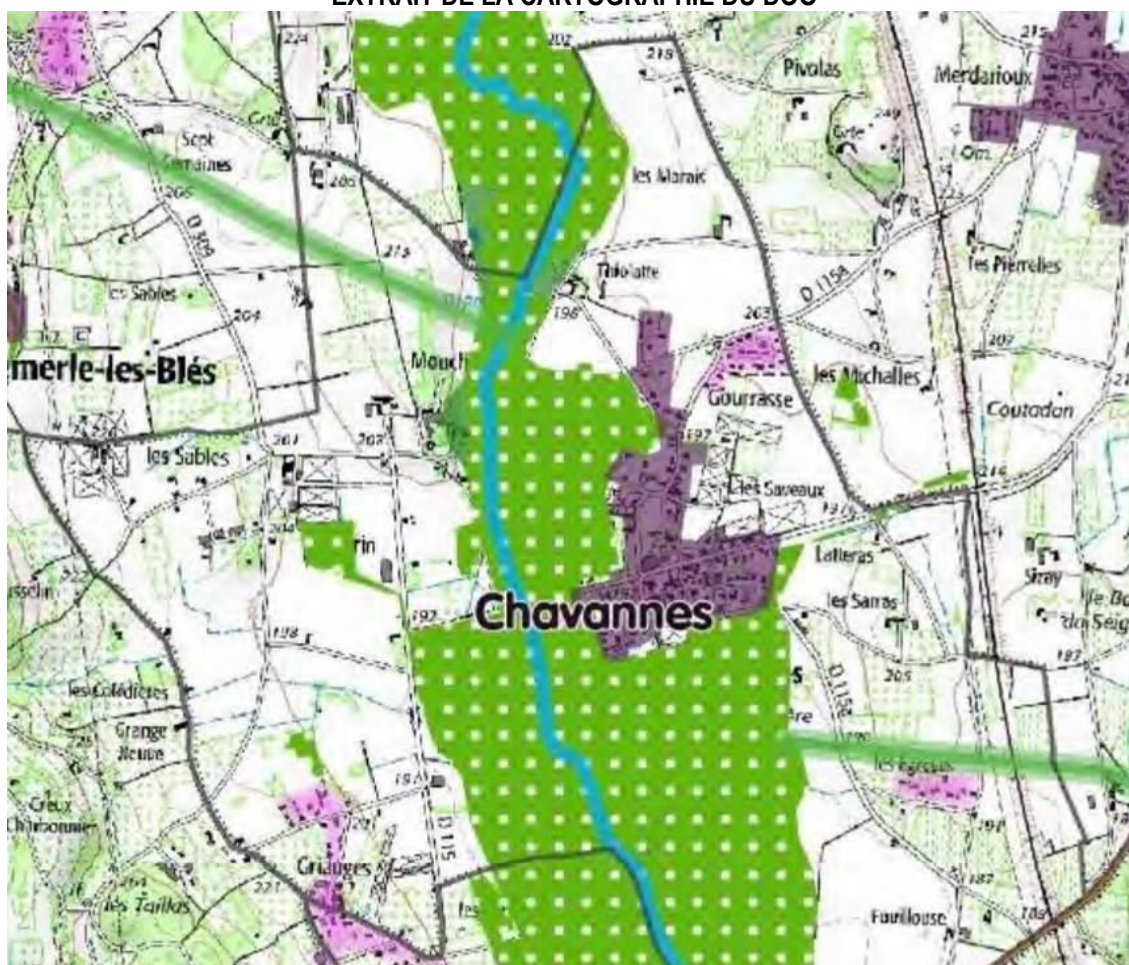
- le centre du village (zones AUa1 à AUa4), imposent la réalisation d'au moins 22 logements sur seulement 0,69 ha (soit une densité de 31,9logements / ha).
- les quatre zones AUa en continuité du centre (AUa5 à AUa8), imposent la réalisation d'au moins 35 logements sur 2,67 ha (soit une densité de 13,2 logements / ha).

En moyen, les zones AUa et les servitudes qui les accompagnent, devraient conduire à une densité minimale de 17,1 logements à l'hectare.

La densité moyenne et la diversité des formes urbaines attendues par l'application des OAP est donc compatible avec les orientations du SCOT. Une densité légèrement plus faible serait encore compatible.

Les zones constructibles sont-elles cohérentes avec les enveloppes urbaines principales et secondaires repérées dans le DOO

EXTRAIT DE LA CARTOGRAPHIE DU DOO





Le zonage du PLU et les zones constructibles qu'il prévoit respecte parfaitement les enveloppes urbaines prévues par le DOO du SCOT.

Les surfaces dédiées au développement économique et commercial sont-elles dimensionnées en cohérences avec les surfaces prévues au DOO ?

Le PLU de Chavannes prévoit une seule zone constructible spécifiquement réservées aux activités économiques ou commerciales. Cette zone Ui de dimension très modeste (1,2 ha) ne dispose plus que de 5.500 m² de surface disponible.

Le PLU est donc compatible avec les orientations du SCOT.

Les zones constructibles sont-elles situées en continuité de l'urbanisation actuelle ?

Le PLU de Chavannes a prévu l'ensemble des zones constructibles en continuité du tissu urbain actuel et la plupart sont même situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Le PLU est donc compatible avec les orientations du SCOT.

2.3 Conclusions sur la compatibilité du PLU

Le PLU de Chavannes est donc parfaitement compatible avec les orientations du DOO du SCOT opposable. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir d'adapter le PLU dans l'objectif d'une mise en compatibilité avec le SCOT.

3

REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°9

3.1 Contexte

Le PLU contient deux emplacements réservés (n°8 et N°9) pour création d'espaces publics 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.

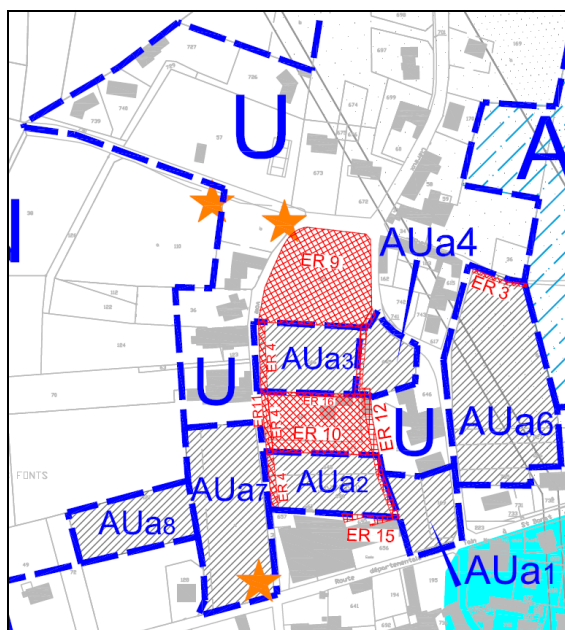
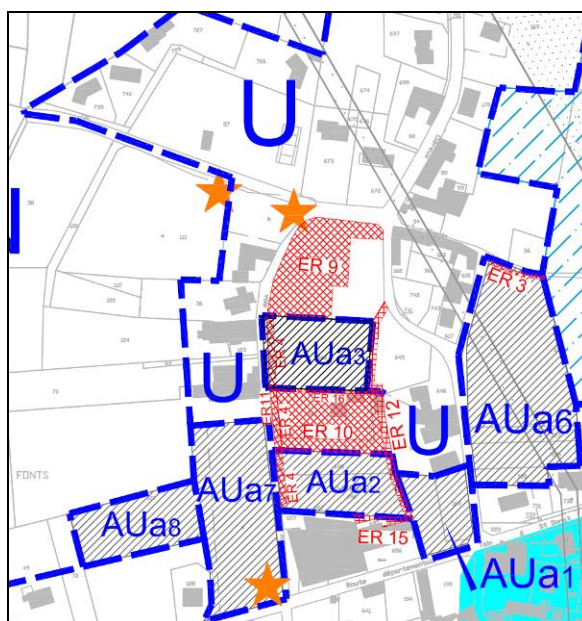
Dans le cadre de la présente procédure de modification, la commune souhaite réduire cet ER afin de rendre sa surface plus conforme aux besoins de la commune en matière d'espaces publics.

Il s'agit de l'ER 9 situé au cœur du village qui sera réduit du tiers de sa surface pour être ramené à environ 2.450 m².

3.2 La modification du PLU

Elle consiste en une modification du règlement graphique du PLU :

- L'ER n°9 est réduit de 1230 m² sur sa partie Est ;

Extrait zonage PLU actuel :Extrait zonage PLU modifié

4

SUPPRIMER LES STECAL ET AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

4.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement du PLU de Chavannes permet l'extension (limitée) des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans les secteurs Ah de la zone Agricole et dans les secteurs Nh de la zone naturelle.

D'autre part, dans les secteurs Ah sont également autorisées les extensions limitées des bâtiments existants à usage d'activités.

La présence de nombreux secteurs Ah et Nh n'étant pas compatibles avec les évolutions législatives opérées par la loi ALUR du 27 mars 2014, il y a lieu de supprimer ces secteurs qui ont pour seule vocation de permettre l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes en zone A et N.

Les dispositions des lois Macron et LAAAF permettant d'offrir ces possibilités à l'ensemble de la zone agricole et de la zone naturelle.

La possibilité qu'offre actuellement le règlement du secteur Ah d'extension des activités artisanales ou de services existantes sera supprimée car, après vérification, il n'existe aucune activité de ce type dans les secteurs Ah.

Pour rappel, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) a fait évoluer les dispositions du code de l'urbanisme concernant les habitations existantes en zone rurale (zones agricole et naturelle).

L'article L.151-12 dispose désormais que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet **d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Comme le prévoit l'article précité, les dispositions du règlement qui encadrent l'extension et les annexes aux habitations existantes seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

4.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à supprimer les secteurs Ah et Nh du règlement et à réécrire les dispositions réglementaires déjà présents mais non conformes des zones A et N qui concernent l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes.

L'article 10 sur les hauteurs ne sera pas modifié car le règlement actuel des zones A et N encadre déjà suffisamment la hauteur des constructions à usage d'habitation, permettant ainsi de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

4.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement graphique** : suppression des secteurs Nh et des secteurs Ah ;

> **Modification du règlement écrit** :

Le règlement de la **zone agricole** est modifié de la façon suivante :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La référence au secteur Ah est supprimée ;

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

La référence au secteur Ah est supprimée et les deux alinéas concernant l'extension des habitations et constructions existantes et les annexes aux habitations existantes sont remplacés par les deux alinéas suivants :

- 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.
- 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 règlement de la **zone naturelle** est modifié de la façon suivante :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La référence au secteur Nh est supprimée ;

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

La référence au secteur Nh est supprimée et les deux alinéas concernant l'extension des habitations existantes, le changement de destination des constructions existantes et les annexes aux habitations existantes sont remplacés par les deux alinéas suivants :

- 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.
- 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.

4.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les dispositions intégrées au règlement des zones A et N sont déjà présentes dans le règlement des secteurs Ah et Nh. Ces dispositions sont seulement « toilettées » afin d'être rendues conformes aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

En outre, dans la mesure où l'ensemble des habitations existantes dans le secteur rural de la commune étaient classées en Nh ou en Ah, ce toilettage réglementaire n'aura pas d'impact significatif.

L'impact sur la qualité des paysages sera positif du fait que :

- l'extension limitée des habitations ne pourra concerner que les habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres ;
- les annexes doivent être implantées en dehors de tout terrain agricole.

L'impact sur les espaces (naturels ou agricoles) et l'impact sur les paysages et sur l'environnement en général sera donc réduit par rapport au PLU actuel.

Compte tenu de la circonscription rigoureuse des possibilités d'extension d'habitation et de construction d'annexes aux habitations, ces nouvelles dispositions ne compromettent en aucun cas l'activité agricoles.

5

REPRENDRE LA REDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

5.1 Contexte et projet

L'article 2 du règlement de la zone N autorise des constructions et/ou installations qui ne peuvent pas être autorisées en zone naturelle selon les dispositions du code de l'urbanisme. Il s'agit du changement de destination des constructions existantes.

L'alinéa correspondant sera donc supprimé ;

En outre, l'article 2 des zones A et N, contient un alinéa sur les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectifs (CINASPIC). Cet alinéa sera adapté à la nouvelle rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui parle maintenant d'équipements collectifs plutôt que de services publics ou d'Intérêt collectifs et qui autorise ces équipements à condition que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces conditions doivent être rajoutées au règlement des zones A et N.

5.2 La modification du PLU

Elle consiste à :

- **Pour la zone N** : Supprimer l'alinéa autorisant le changement de destination des constructions existantes qui ne peuvent l'être en zone N sauf à repérer précisément les bâtiments concernés ;
- **Pour les zones A et N** : Revoir la rédaction de l'alinéa sur les CINASPIC ;

5.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera modifié de la façon suivante :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

~~- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics à condition de ne pas être destinés à l'accueil de personne et de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité 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 ;

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera modifié de la façon suivante :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

~~— Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~

- 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 ;

[...]

~~— Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admis dans les limites du volume existant et dans la limite totale de 250 m² de surface de plancher, à condition de ne pas concerner un bâtiment à ossature légère, à ossature métallique, ou un bâtiment d'élevage industriel.~~

[...]

6

SUPPRIMER LA ZONE AUa4 POUR L'INTEGRER A LA ZONE U

6.1 Contexte et projet

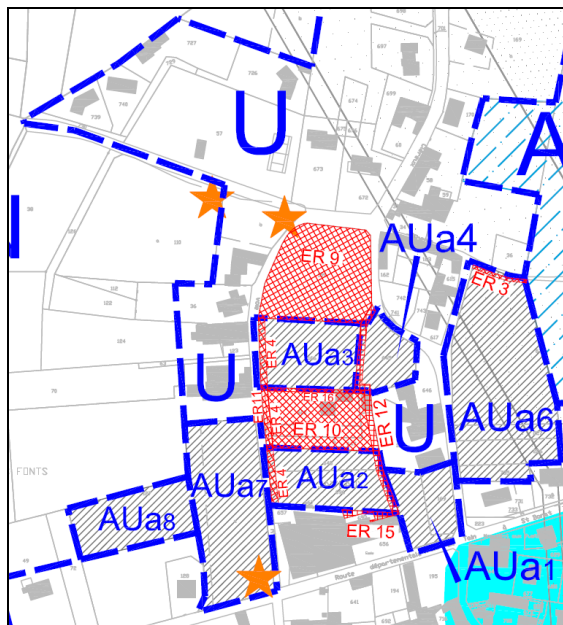
La zone AUa4 du PLU a fait l'objet d'une urbanisation et se trouve aujourd'hui entièrement construite. Il y a donc lieu d'intégrer son périmètre à la zone urbaine U adjacente.

6.2 Le projet de modification

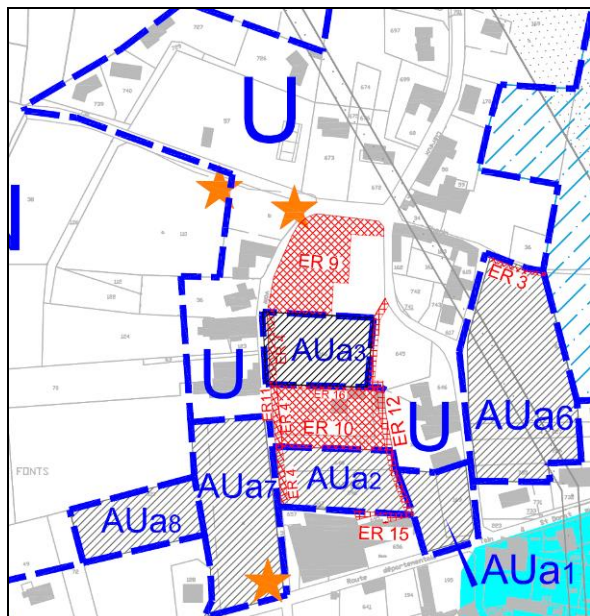
Sur ce point, la modification du PLU consiste à modifier la partie graphique du règlement pour supprimer la zone AUa4 et l'intégrer à la zone U.

Pour ce qui concerne le règlement écrit, toute référence à la zone AUa4 sera supprimée.

Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié



7

ADAPTER LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE AUX ORIENTATIONS DU SCOT

7.1 Contexte et projet

Actuellement, le PLU de Chavannes impose, par l'intermédiaire de servitudes de mixité sociale, la réalisation de 54 logements sur l'ensemble des zones AUa restant disponibles (toutes sauf la zone AUa4). Compte tenu des surfaces constructibles (3,1 ha) cela représente une densité de plus de 17,4 logements à l'hectare.

Densité qui correspond aux orientations du projet de SCoT tel qu'il était proposé au début de l'année 2014. Aujourd'hui, le SCOT approuvé suggère une densité de 15 logements à l'hectare pour les villages de l'espace rural dont Chavannes fait partie.

Les élus souhaitent réduire les exigences du PLU pour atteindre une densité plus conforme au caractère très rural du village. Globalement, il serait nécessaire de produire 47 logements sur les sept secteurs AUa restant disponibles pour maintenir une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, compatible avec les orientations du SCoT Rovaltain.

7.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à ajuster le règlement du PLU afin de réduire les exigences en matière de densité imposées par les différentes servitudes de mixité sociale :

- secteur AUa1 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 5 logements en petit collectif (R+1+combles) : **inchangé** ;
- secteur AUa2 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 5 logements de type intermédiaire R+1 dont 4 sociaux : **au lieu de 7 logements** ;
- secteur AUa3 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 5 logements : **au lieu de 7 logements en R+1** ;
- secteur AUa4 : secteur supprimé et intégré à la zone U ;
- secteur AUa5 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 15 logements : **au lieu de 14 logements**
- secteur AUa6 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 10 logements : **inchangé** ;
- secteur AUa7 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 6 logements : **inchangé** ;
- secteur AUa8 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 3 logements : **au lieu de 5 logements**

Au total, les différentes zones AUa devront recevoir 49 logements au minimum pour 54 logements imposés à l'heure actuelle dans le PLU. Ces 49 logements sur 3,1 ha permettent d'atteindre une densité moyenne de 15,8 logements par hectare.

Afin de prendre en compte cette modification, le règlement écrit (article 2 de la zone AUa) ainsi que sa partie graphique seront modifiés.

Il en sera tenu compte également dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation qui rappellent, pour chaque zone, le nombre de logements attendus.

8

ADAPTER LES OAP AFIN DE FAVORISER L'URBANISATION DES ZONES AUa

8.1 Contexte et projet

Dans la continuité du point précédent qui vise à réduire légèrement la densité imposée dans les zones AUa, ce point de la modification vise à assouplir les Orientation d'Aménagement et de Programmation imposées dans les différents secteurs de la zone AUa afin de faciliter la réalisation des opérations d'urbanisme et favoriser la libération du foncier constructible.

Actuellement, les OAP imposent des fronts bâtis continus sur la plus part des secteurs de la zone AUa et parfois de façon exagérée conduisant à des impossibilités de réalisation.

Il y a lieu d'assouplir ces orientations afin de les adapter au contexte local et aux contraintes d'aménagement.

8.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à modifier les Orientation d'Aménagement et de Programmation de la façon suivante :

- OAP du secteur AUa3 : supprimer l'obligation de front bâti au nord ;
- OAP du secteur AUa6 : supprimer l'obligation d'implantation en fronts bâtis « nord » ;
- OAP du secteur AUa8 : supprimer deux fronts bâtis qui sont incompatibles avec le texte de l'OAP (« bâti implanté en limite nord-ouest des lots ») ;

Afin de prendre en compte cette modification, les Orientation d'Aménagement et de Programmation sont modifiées, sur la partie texte d'une part et sur la partie schéma d'autre part. Les modifications sont les suivantes :

Le schéma général présenté en page 4 des OAP sera mise à jour pour tenir compte du classement en U du secteur AUa4 et pour corriger la limite du secteur AUa8 qui n'est pas conforme au document graphique du règlement ;

En page 7, la description du programme attendu sur le secteur AUa2 sera corrigée pour indiquer qu'il devra être réalisé au moins 5 logements (au lieu de 7 actuellement) ;

En page 9, la description du programme attendu sur le secteur AUa3 sera corrigée pour indiquer qu'il devra être réalisé au moins 5 logements (au lieu de 7 actuellement) et l'obligation de R+1 est également supprimée ;

En page 10, la description de l'organisation urbaine attendue sur le secteur AUa3 est modifiée de la façon suivante :

1.1.1 Orientation : paysage - environnement

Le site est en limite directe avec l'emplacement réservé prévu pour l'aménagement d'un parc-parvis devant l'église et stationnement ~~Le bâti implanté sur ce secteur devra créer un front bâti Sud à ces espaces~~, ainsi la qualité architecturale de cet ensemble doit être privilégiée.

La végétalisation des limites de lots est à prévoir, en privilégiant une cohérence d'ensemble.

1.1.2 Orientation : constructions

- Typologie de logement

Le bâti devra obligatoirement être du logement individuel groupé ~~en R+1~~.

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

Le bâti devra être structuré :

- Il sera implanté de préférence en limite nord de la parcelle afin de ~~créer un front bâti le long du parc (ER9)~~ et de profiter de l'exposition Sud.
- un front bâti ~~secondaire~~ pourrait être créé le long de la RD 115a ~~(cf. illustration indicative ci-dessous)~~

En pages 11 et 12, la description de l'OAP sur le secteur AUa4 est supprimée du fait du classement de ce secteur en zone U ;

Le schéma récapitulatif présenté en page 13 pour les secteurs AUa1 à AUa4 sera mise à jour pour tenir compte du classement en U du secteur AUa4 et pour supprimer le front bâtis sur le secteur AUa3 ;

En page 14, la description du programme attendu sur le secteur AUa5 sera corrigée pour indiquer qu'il devra être réalisé au moins 15 logements (au lieu de 14 actuellement) ;

En page 18, la description de l'organisation urbaine attendue sur le secteur AUa6 est modifiée de la façon suivante :

1.1.3 Orientation : constructions

- Typologie de logement

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

- Rapport à la rue, ~~front bâti~~ et sens de faîtage :

Le bâti devra être structuré :

- il sera implanté en limite de lots, en privilégiant, de préférence, la limite nord ;

Le schéma présenté en page 19 pour le secteur AUa6 sera mise à jour pour supprimer les fronts bâtis indicatifs nord ;

En page 22, la description du programme attendu sur le secteur AUa8 sera corrigée pour indiquer qu'il devra être réalisé au moins 3 logements (au lieu de 5 actuellement) ;

Le schéma présenté en page 24 pour les secteurs AUa7 et AUa8 sera mise à jour pour supprimer les fronts bâtis indicatifs situés sur le secteur AUa8 et pour corriger la limite du secteur AUa8 qui n'est pas conforme au plan de zonage ;

En page 25, le récapitulatif général sera mise à jour pour reprendre les changements évoqués ci-dessus ;

9

ADAPTER LE REGLEMENT POUR PERMETTRE LES MURS DE CLOTURE EN ZONE D'ALEA FAIBLE

9.1 Contexte et projet

Aujourd'hui, le règlement du PLU interdit les murs de clôture dans les zones d'aléa faible du risque inondation. Ces zones sont repérées en bleu (zone urbaine) et en jaune (zone rurale) sur les documents graphiques du règlement.

Les clôtures sont autorisées à condition d'être perméables à l'écoulement des eaux. La commune souhaite ajuster la rédaction du paragraphe afin de permettre les murs de clôture à condition qu'ils permettent l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

9.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à modifier le paragraphe relatif aux clôtures à l'article 2 du règlement des zones U, A et N de la façon suivante :

Le paragraphe

- ~~• Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.~~

Est remplacé par :

- Les clôtures à condition qu'elles soient perméables et permettent l'écoulement des eaux de ruissellement. Si la clôture est constituée d'un mur, celui-ci sera régulièrement percé d'ouvertures au ras du sol afin de permettre les écoulements.

10

LES PIECES MODIFIEES

10.1 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 : l'article 2 du règlement de la zone A est modifié, ainsi que l'article 2 du règlement de la zone N. Sont modifiés également les articles 2 de la zone U et de la zone AUa, ainsi que les dispositions générales pour supprimer la référence aux secteurs AUa4, Ah et Nh.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : elles sont modifiées pour prendre en compte les nouveaux objectifs de production de logements et pour atténuer les contraintes en matière de front bâti.

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

10.2 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 de la réduction de l'emplacement réservé n°9, du reclassement en zone U du secteur AUa4, de la correction des servitudes de mixité sociale et enfin pour la suppression des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ah et Nh.

Département de la Drôme

Commune de
CHAVANNES
(26260)

MODIFICATION N°2 DU PLU

ADAPTATION DU REGLEMENT
REDUCTION D'UN EMPLACEMENT RESERVE
INTEGRATION DISPOSITIONS LOI MACRON – ZONES A ET N
SUPPRESSION STECAL NH ET AH
ADAPTATION DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE
AJUSTEMENT DES OAP

2 – Pièce écrite modifiée
Règlement modifié



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

mars-18
5.18.101

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
ZONE U	12
ZONE Ui	21
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	26
ZONE AUa	27
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	35
ZONE A	36
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	45
ZONE N	46
TITRE VI - DEFINITIONS	55
TITRE VII - ANNEXES	61
Annexe : Emplacements réservés	62

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres U, Ua, Ui, AUa1, AUa2, AUa3, ~~AUa4~~, AUa5, AUa6, AUa7, A, As, ~~Ah~~, ~~N~~, ~~Nh~~).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - U pour U, Ua
 - Ui pour Ui,
 - AUa pour AUa1, AUa2, AUa3, ~~AUa4~~, AUa5, AUa6, AUa7
 - A pour A ~~et~~ As ~~et~~ ~~Ah~~,
 - N pour ~~N~~, ~~Nh~~.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ...
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **CHAVANNES**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement.

- 3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

- 4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ” correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” correspondant aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - les démolitions,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans les articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - RAPPELS

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont également soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés pris en application du décret n° 95-20.

Sur la commune de CHAVANNES, ont été classées au titre des voies bruyantes : la voie ferrée.

9 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

1. Risques liés aux inondations

Les risques liés à la Veaune, la Croze et le Merdarioux ont fait l'objet d'études d'inondabilité :

- étude hydraulique Veaune/Bouterne : Sogreah en 2003
- étude hydraulique Merdarioux : Saunier Environnement 2002 et expertise Artélia en 2012

Ces risques sont reportés sous forme de trames sur le plan de zonage, qui renvoient à des prescriptions particulières dans le règlement de chaque zone concernée.

Pour les prescriptions, la cote de référence est fixée à :

- 2,30¹ m pour le secteur R1 (aléa fort)
- 1,20 m pour le secteur R2 (aléa moyen)
- 0,70 m pour le secteur R3 et B (aléa faible)

2. Risques liés au transport de matières dangereuses

La commune de CHAVANNES est traversée par trois canalisations de transport de matières dangereuses : transport d'hydrocarbures liquides (pipeline) exploités par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône (SPMR), par la Société du Pipeline Sud-européen et par la société TRAPIL (oléoduc de défense commune).

Ces canalisations génèrent des zones de danger grave et très grave pour la vie humaine. Dans ces zones, repérées par des trames spécifiques au règlement graphique du P.L.U., s'appliquent les prescriptions suivantes :

- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;

¹La hauteur de 2,30 m correspond à la hauteur d'un premier étage, cela ne signifie pas que dans ces secteurs la hauteur d'eau atteint 2,30 m.

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par SPSE (société du pipeline Sud Européen)

Pipelines	Type d'environnement	IRE (zone des dangers significatifs)	PEL (zone des dangers graves)	ELS (zone des dangers très graves)	IRE PC	PEL PC	ELS PC
					après mise en place d'une protection complémentaire		
PL1 (34")	Implantation en zone rurale. Cas général	285	225	180	60	50	40
	Implantation en zone rurale. Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	285	225	180	60	50	40
	Implantation en zone urbaine	285	225	180	60	50	40
PL2 (40")	Implantation en zone rurale. Cas général	280	220	180	60	50	40
	Implantation en zone rurale. Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	280	220	180	60	50	40
	Implantation en zone urbaine	280	220	180	60	50	40
PL3 (24")	Implantation en zone rurale. Cas général	295	230	185	60	50	40
	Implantation en zone rurale. Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	295	230	185	60	50	40
	Implantation en zone urbaine	295	230	185	60	50	40

IRE : distance en mètres correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

PEL : distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

ELS : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

IRE PC : distance en mètres correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire

PEL PC : distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire

ELS PC : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire

Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de produits raffinés référencée SPMR B1 RG exploitée par SPMR (société du pipeline Méditerranée Rhône) - branche B1

Type d'environnement	IRE (zone des dangers significatifs)	PEL (zone des dangers graves)	ELS (zone des dangers très graves)	IRE PC	PEL PC	ELS PC
				après mise en place d'une protection complémentaire		
Implantation en zone rurale. Cas général	320	310	210	60	50	45
Implantation en zone rurale. Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	390	310	210	85	50	45
Implantation en zone urbaine	300	240	210	75	50	45

IRE : distance en mètres correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

PEL : distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

ELS : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

IRE PC : distance en mètres correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire

PEL PC : distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire

ELS PC : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire

Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe du pipeline oléoduc de défense commune exploités par la Société Trapil - (ODC1) 22Bis route de Demigny-Champforgeuil - BP 81 – 71103 CHALON SUR SAONE CEDEX- (déclaré d'utilité publique par décret du 21 mai 1957) sont les suivantes :

Pipeline	Scénario de référence majorant			Scénario réduit		
	IRE (Zone des dangers significatifs)	PEL (Zone des dangers graves)	ELS (Zone des dangers très graves)	IRE (Zone des dangers significatifs)	PEL (Zone des dangers graves)	ELS (Zone des dangers très graves)
ODC (12 ")	250	200	165	60	50	40

IRE : distance en mètres correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

PEL : distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

ELS : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Nota : Les valeurs IRE, PEL et ELS peuvent être ramenées respectivement à 20 m, 15 m et 10 m lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

10 – ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1 COMME PRESENTANT UN INTERÊT PATRIMONIAL OU PAYSAGER

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En ce qui concerne les éléments bâtis : toute intervention sur ces derniers devra respecter leurs caractéristiques architecturales et constructives.

Les zones humides doivent être préservées de tout aménagement risquant de dénaturer ces caractéristiques.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au village, au quartier de Griauges et des Egrèves, Elle a une vocation d'habitat ainsi que de services et d'activités nécessaires à la vie sociale.

La zone U est en partie concernée par des risques d'inondation. Les secteurs concernés par ces risques sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU : dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions inscrites aux articles 1 et 2

La zone U est en partie concernée par des risques liés aux pipelines. Les secteurs concernés par ces zones de danger grave et très grave sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU : dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement (Titre I – Chapitre 9 – Paragraphe n°2)

Un secteur Ua correspond au quartier des Egrèves où l'assainissement est autonome

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les installations classées soumises à déclaration, en dehors de celles admises à l'article U2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravanning et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs concernés par la zone bleue d'aléa faible du risque d'inondation, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2. Sont notamment interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve de ne pas générer les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
- Les constructions à usage agricole sous réserve de ne pas générer les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans les secteurs concernés par la zone bleue d'aléa faible du risque d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et seulement si elles sont autorisées au titre des articles 1 et 2.

Peuvent être autorisés dans la zone bleue d'aléa faible au risque d'inondation :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J, professionnel (artisanal, agricole hors élevages).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel).
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.

- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- ~~Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.~~
- Les clôtures à condition qu'elles soient perméables et permettent l'écoulement des eaux de ruissellement. Si la clôture est constituée d'un mur, celui-ci sera régulièrement percé d'ouvertures au ras du sol afin de permettre les écoulements.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :0,70 m pour la zone Bleue
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, **sauf dans le secteur Ua**, où en l'absence de réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement, par un dispositif de rétention et / ou infiltration adapté à la nature du terrain et, selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

TELEPHONE – RESEAUX CABLES :

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé **sauf dans le secteur Ua** où, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur, etc.) ou dont la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux recommandations techniques des services compétents.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être édifiées soit en limite soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul est autorisé.

Dans l'ensemble de la zone, des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

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.

Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 3 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges. Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 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.

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

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'ordonnement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- ✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

2 - Aspect général

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

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

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

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.

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

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être aménagé en espace vert.

Les arbres remarquables existants et en bon état devront être conservés.

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

ARTICLE U 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques correspondant à l'activité existante à l'ouest du village.

La zone Ui est en partie concernée par des risques liés aux pipelines. Les secteurs concernés par ces zones de danger grave et très grave sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU : dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement (Titre I – Chapitre 9 – Paragraphe n°2)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les carrières.
- Les éoliennes.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravanning et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Ui 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

ARTICLE Ui 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE Ui 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement, par un dispositif de rétention et / ou infiltration adapté à la nature du terrain et, selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

TELEPHONE – RESEAUX CABLES :

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE Ui 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ui 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 10 mètres au sommet.

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

ARTICLE Ui 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.

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'un grillage.

Dans tous les cas, l'ensemble muret + grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,8 m.

- soit d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Dans les 2 cas, cette clôture sera doublée d'une haie vive.

Les enseignes doivent être conçues comme partie intégrante du projet architectural, sans dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

ARTICLE Ui 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.

Le stationnement des véhicules de livraison doit notamment être assuré sur le terrain support du projet.

- Constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et 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.

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

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les espaces libres autour des constructions et installations autorisées doivent être plantés.

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales.

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 ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
 - les arbustes caducs et les persistants,
 - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

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

ARTICLE Ui 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

La zone AUa est en partie concernée par des risques liés aux pipelines. Les secteurs concernés par ces zones de danger grave et très grave sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU : dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement (Titre I – Chapitre 9 – Paragraphe n°2)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les installations classées soumises à déclaration, en dehors de celles admises à l'article AUa2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes.
- Les antennes relais.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravanning et les habitations légères de loisirs.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

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

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

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, ~~AUa4~~ 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 ~~7 logements~~ 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 ~~7 logements~~ 5 logements en R+1
- ~~— secteur AUa4 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 3 logements~~
- secteur AUa5 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins ~~14 logements~~ 15 logements
- secteur AUa6 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 10 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 ~~5 logements~~ 3 logements

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

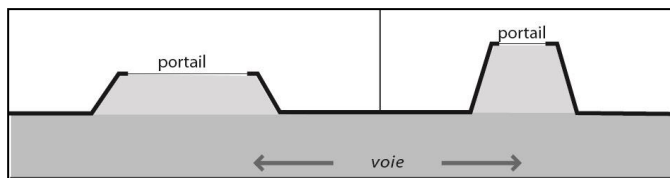
- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de commerce et de bureaux,
 - d'équipements d'intérêt collectif,
 - artisanal à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
 - les clôtures,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

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

Les accès individuels doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.



Pour les accès directs sur les routes départementales, l'espace non clos devant le portail devra présenter une dimension minimum de 5m x 10m.

Les accès véhicules directs sont interdits sur la RD 115a pour les zones AUa2 et AUa3.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des cheminements piétons-cycles doivent être prévus à l'intérieur de la zone ainsi que leur liaison avec les voies publiques périphériques. Ils devront présenter une largeur minimum de 1,5 m et être matérialisés.

ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement, par un dispositif de rétention et / ou infiltration adapté à la nature du terrain et, selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

TELEPHONE

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait minimum de 3 mètres de l'axe des voies communales,

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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 réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

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

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 :

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 ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.
- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
 - les arbustes caducs et les persistants,
 - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)
fusain (<i>euonymus alatus</i>)	amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>)
cornouiller (<i>cornus alba</i>)	arbre à perruque (<i>cotinus coggygia</i>)
deutzia (<i>deutzia</i> x)	érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)	abelia (<i>abelia floribunda</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)	chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (<i>sambucus</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Aronia (<i>Aronia grandiflora</i>)	Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Cornouiller (<i>Cornus alba</i>)	Amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)
Viorne obier (<i>viburnum opulus</i>)	

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

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- un **secteur As** où toute construction est interdite,
- ~~- un **secteur Ah**, correspondant aux secteurs habités de l'espace agricole.~~

La zone A est concerné par des risques d'inondation et par des secteurs sensibles au ruissellement. Les secteurs concernés par ces risques sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU : dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions inscrites aux articles 1 et 2

La zone A est en partie concernée par des risques liés aux pipelines. Les secteurs concernés par ces zones de danger grave et très grave sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU : dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement (Titre I – Chapitre 9 – Paragraphe n°2)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

Dans les secteurs R1 (aléa fort), R2 (aléa moyen), R3 (aléa faible), du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées à l'article A2 et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2. Sont notamment interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

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 ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics à condition de ne pas être destinés à l'accueil de personne et de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité 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 ;

~~b) Dans le secteur Ah, sont en outre autorisés :~~

~~- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension);~~

~~- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de de la surface de plancher des bâtiments existants à usage d'activités artisanales ou de services dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension);~~

~~- les annexes non accolées aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie totale des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) est limitée à 30 m² de surface de plancher toutes annexes cumulées comprises~~

- 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.

- 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 de l'article L. 123-3.4~~ 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,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel, nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Établissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle, sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6 m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- ~~Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.~~
- Les clôtures à condition qu'elles soient perméables et permettent l'écoulement des eaux de ruissellement. Si la clôture est constituée d'un mur, celui-ci sera régulièrement percé d'ouvertures au ras du sol afin de permettre les écoulements.

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3 (aléa faible)

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence, soit à :
 - 2,30² m pour le secteur R1 (aléa fort)
 - 1,20 m pour le secteur R2 (aléa moyen)
 - 0,70 m pour le secteur R3 (aléa faible)
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

²La hauteur de 2,30 m correspond à la hauteur d'un premier étage, cela ne signifie pas que dans ces secteurs la hauteur d'eau atteint 2,30 m.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les secteurs sensibles au ruissellement : en cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols de plus de 250 m², il devra être prévu un dispositif de gestion des eaux pluviales (ex rétention : cuve, bassin, etc...)

ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 3 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges. Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

ARTICLE A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 3 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges. Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - LA 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, silos, cheminées et autres superstructures discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres au sommet pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres au sommet pour les autres constructions.

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.

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 pros crit : 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 %.

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 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.

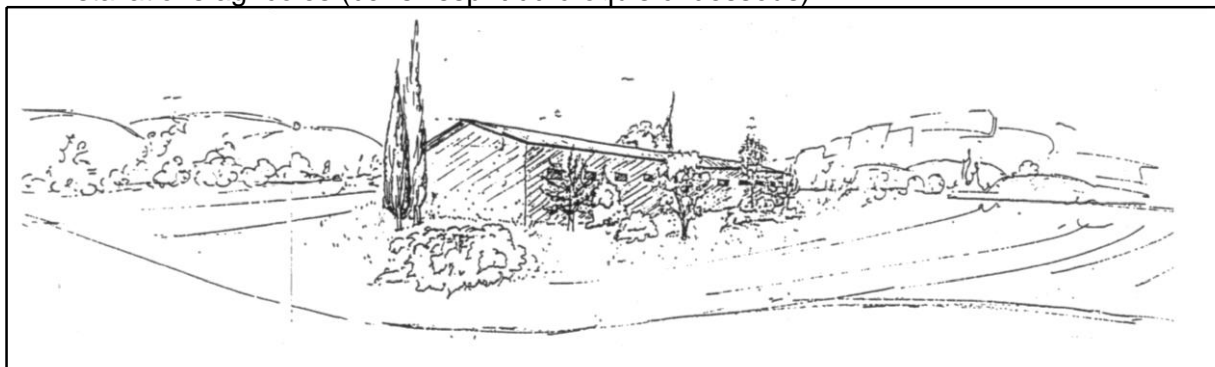
ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

~~Elle comprend un secteur Nh, correspondant aux secteurs habités de l'espace rural,~~

La zone N est en partie concernée par des risques d'inondation. Les secteurs concernés par ces risques sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU. Aucun secteur bâti de la zone N n'est concerné par cette trame

La zone N est en partie concernée par des risques liés aux pipelines. Les secteurs concernés par ces zones de danger grave et très grave sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU : dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement (Titre I – Chapitre 9 – Paragraphe n°2)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Dans les secteurs R1 (aléa fort), R2 (aléa moyen), R3 (aléa faible), du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2. Sont notamment interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ~~— Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~
- 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 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 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.
- 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.

~~**Dans le secteur Nh** sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

- ~~— Les travaux suivants concernant les constructions existantes :

 - ~~— L'aménagement des constructions existantes dans le volume existant.~~
 - ~~— L'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite totale de 250 m² de surface de plancher après travaux.~~
 - ~~— Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admis dans les limites du volume existant et dans la limite totale de 250 m² de surface de plancher, à condition de ne pas concerner un bâtiment à ossature légère, à ossature métallique, ou un bâtiment d'élevage industriel.~~~~
- ~~— Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 40 m² et de piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.~~

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,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.

- professionnel, nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- d'ERP (Établissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6 m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- ~~Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.~~
- Les clôtures à condition qu'elles soient perméables et permettent l'écoulement des eaux de ruissellement. Si la clôture est constituée d'un mur, celui-ci sera régulièrement percé d'ouvertures au ras du sol afin de permettre les écoulements.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence, soit à :
 - 2,30³ m pour le secteur R1 (aléa fort)
 - 1,20 m pour le secteur R2 (aléa moyen)
 - 0,70 m pour le secteur R3 (aléa faible)
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².

ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif.

³La hauteur de 2,30 m correspond à la hauteur d'un premier étage, cela ne signifie pas que dans ces secteurs la hauteur d'eau atteint 2,30 m.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur selon l'avis des services responsables.

ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 3 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges. Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

ARTICLE N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 3 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges. Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - LA 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 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 %.

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 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.

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 ;

- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
 - les arbustes caducs et les persistants,
 - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)
fusain (<i>euonymus alatus</i>)	amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>)
cornouiller (<i>cornus alba</i>)	arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)
deutzia (<i>deutzia x</i>)	érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)	abelia (<i>abelia floribunda</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)	chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (<i>sambucus</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Aronia (<i>Aronia grandiflora</i>)	Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Cornouiller (<i>Cornus alba</i>)	Amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)
Viorne obier (<i>viburnum opulus</i>)	

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

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE VI - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 1.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre. Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- f) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.

TITRE VII - ANNEXES

Annexe : Emplacements réservés

Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		Transfert de la propriété
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
		Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	

Département de la Drôme

**Commune de
CHAVANNES**
(26260)

MODIFICATION N°2 DU PLU

**ADAPTATION DU REGLEMENT
REDUCTION D'UN EMPLACEMENT RESERVE
INTEGRATION DISPOSITIONS LOI MACRON – ZONES A ET N
SUPPRESSION STECAL NH ET AH
ADAPTATION DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE
AJUSTEMENT DES OAP**

3 – Pièce écrite modifiée
OAP modifiées



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

mars-18
5.18.101

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
-----------------------	----------

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	3
--	----------

Zone AUa1 : Centre bourg – partie sud est	4
2. Zone AUa2 : Centre bourg – partie centrale	7
3. Zone AUa3 : Centre bourg – partie nord	9
4. Zone AUa4 : Centre bourg – partie nord est	11
5. Zone AUa5 : Entrée OUest	14
6. Zone AUa6 :	17
7. Zone AUa7	20
8. Zone AUa8	22

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durables sur certains secteurs de la commune.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

[...] »

Nota : Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations concernant l'habitat les transports et les déplacements, qui ne sont pas détaillées ci-dessus.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune
Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et avec leurs documents graphiques.

Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs à vocation principale d'habitat

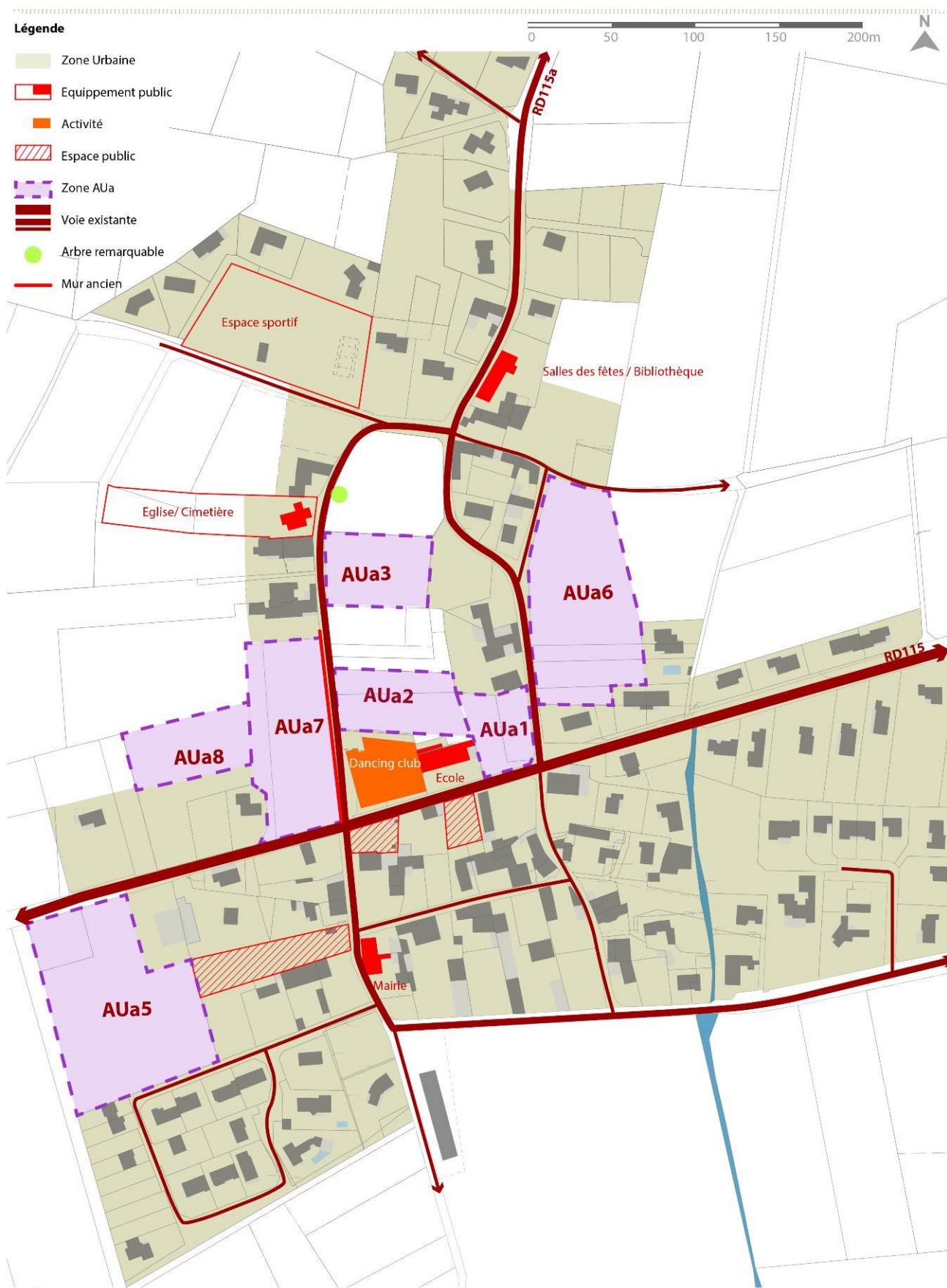
Ces orientations d'aménagement concernent les zones AUa (zones à urbaniser « ouvertes ») et visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment de prévoir un aménagement adapté au cœur du village (habitat diversifié, équipement publics : école, bibliothèque, ..., espaces communs : place, stationnement, commerce, ...)

Une étude d'aménagement urbain sur le centre du village a été effectuée en 2012. Elle concerne les zones AUa1, AUa2, AUa3 et AUa4. L'objectif était de proposer une nouvelle organisation à proximité immédiate du centre ancien :

- aménagement d'un espace public le long de la RD115, en lien avec la mairie, l'école et les logements, afin de marquer l'entrée de village et amener les véhicules à ralentir ;
- délocalisation de la mairie dans l'école actuelle ;
- construction de logements (collectifs / intermédiaire / individuel) ;
- aménagement d'un espace vert et d'un stationnement entre l'église et l'espace sportif.



Cette étude a abouti à la délimitation des secteurs réservés à l'habitat, à l'identification des dessertes viaires et piétonnes à créer ou à aménager et à la définition des espaces réservés aux équipements publics.

Illustration : Etat des lieux

ZONE AUA1 : CENTRE BOURG – PARTIE SUD EST

1.1 Description générale

Cette zone se situe au centre du village, dans la partie sud est. Elle marque un des carrefours majeurs de la traversée de village, en continuité avec l'école. Il s'agit d'un terrain d'environ 1700 m² avec de forts enjeux.



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

Enjeux :

- Une localisation stratégique, en entrée du centre ancien, le long de la route départementale : à proximité des équipements et des autres voies majeures du centre,
- Assurer une liaison piétonne avec le centre bourg au Sud et avec le développement des autres zones AUa au Nord.
- Proposer un habitat diversifié et dense en adéquation avec la localisation du site au centre du village

Vocation :

Le secteur a une vocation mixte d'habitat, de commerce et service.

1.2 Orientations d'aménagement

Condition d'ouverture 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 5 logements en petit collectif R+1+combles.

1.2.1 Orientation : voiries et déplacements

- Accès

En prenant en compte les contraintes de desserte et la topographie, l'accès principal ne peut être réalisé que depuis l'est de la zone à partir de la voie communale. Aucun accès véhicules ne sera aménagé sur la RD.

- Cheminements pour mode doux

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre : une liaison piétonne devra déboucher sur l'ER 12 et sur la RD.

1.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site marque l'entrée du village. Un espace public qualitatif doit être aménagé le long de la RD 115 : placette se distinguant des voies de circulation, végétation basse et/ou arbustive et/ou un alignement d'arbres.

1.2.3 Orientation : constructions

- Typologie de logement

Le bâti devra obligatoirement être du petit collectif en *R+1+combles*.

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

Le bâti devra être structuré :

- en continuité du bâti existant (école) à l'ouest, parallèle le long de la RD : les constructions devront être implantées de manière à présenter un front bâti visible afin de présenter une cohérence architecturale en cœur 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.

2. ZONE AUA2 : CENTRE BOURG – PARTIE CENTRALE

2.1 Description générale

Cette zone se situe au centre du village, dans la partie centrale du périmètre d'étude : au sud de l'emplacement réservé prévu pour l'école. Il s'agit d'un terrain d'environ 2900 m² dont une partie en emplacement réservé. Seuls environ 2300 m² sont urbanisables.



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

Enjeux :

- Une localisation centrale, à proximité des équipements.
- Assurer une liaison piétonne avec le centre bourg, au Sud et l'emplacement prévu pour le parc au nord.
- Proposer un habitat diversifié, dense en adéquation avec la localisation du site au centre du village

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

2.2 Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :

- après réalisation, au moins partielle, par la commune du cheminement piéton (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°12)
 - 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 ~~7~~ **logements 5 logements** de type intermédiaire en R+1 dont 4 sociaux.

2.2.1 Orientation : voiries et déplacements

- Accès

Les accès seront réalisés depuis la route départementale.

- Cheminements pour mode doux

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre en continuité : un cheminement est prévu par la commune en limite est de la zone.

2.2.2 Orientation : paysage - environnement

La végétalisation des limites de lots est à prévoir, en privilégiant une cohérence d'ensemble sur toutes les façades.

2.2.3 Orientation : constructions

- Typologie de logement

Le bâti devra obligatoirement être du logement de type intermédiaire en R+1.

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

Le bâti pourra être structuré en respectant les principes suivants :

- le bâti sera implanté en limite nord de la parcelle afin de profiter de l'exposition Sud ;
- un front bâti secondaire pourrait être créé le long de la RD 115a (cf illustration indicative ci-dessous)



- 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.

3. ZONE AUA3 : CENTRE BOURG – PARTIE NORD

3.1 Description générale

Cette zone se situe au centre du village, au sud de l'emplacement réservé prévu pour le parc et à proximité immédiate de l'église. Il s'agit d'un terrain d'environ 2700 m² dont une partie en ER. Seuls 2500 m² sont urbanisables



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

Enjeux :

- Une localisation centrale à proximité des équipements : église, parc, stationnement, école, équipement sportif ...
- Assurer une liaison piétonne avec le centre bourg.
- Proposer un habitat diversifié, dense en adéquation avec la localisation du site au centre du village

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

3.2 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 ~~7~~ **logements 5 logements en R+1.**

3.2.1 Orientation : voiries et déplacements

- Accès

En prenant en compte les contraintes de desserte et la topographie, les accès seront réalisés depuis la route départementale.

- Cheminements pour mode doux

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre en continuité : un cheminement est prévu par la commune en limite est de la zone.

3.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site est en limite directe avec l'emplacement réservé prévu pour l'aménagement d'un parc - parvis devant l'église et stationnement. ~~Le bâti implanté sur ce secteur devra créer un front bâti Sud à ces espaces~~, ainsi la qualité architecturale de cet ensemble doit être privilégiée.

La végétalisation des limites de lots est à prévoir, en privilégiant une cohérence d'ensemble.

3.2.3 Orientation : constructions

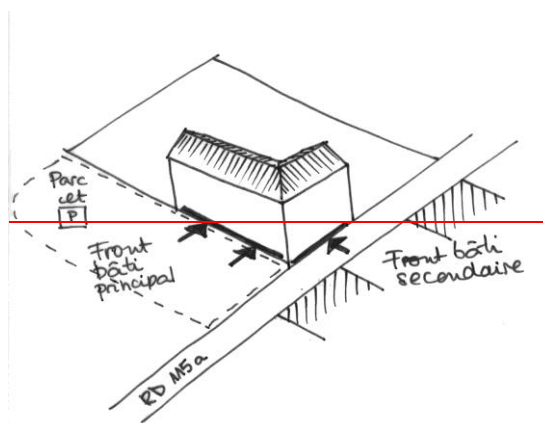
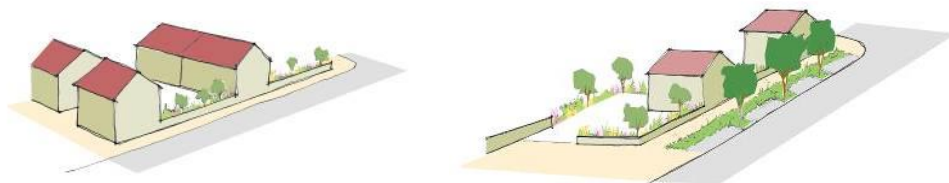
- Typologie de logement

Le bâti devra obligatoirement être du *logement individuel groupé* ~~en R+1~~.

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

Le bâti devra être structuré :

- Il sera implanté *de préférence* en limite nord de la parcelle afin de ~~créer un front bâti le long du parc (ER9), et de~~ profiter de l'exposition Sud.
- un front bâti *secondaire* pourrait être créé le long de la RD 115a (~~cf illustration indicative ci-dessous~~)



~~Croquis de principe, à titre indicatif~~

- 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.

~~4. ZONE AUA4 : CENTRE BOURG – PARTIE NORD EST~~

~~4.1 Description générale~~

~~Cette zone se situe au centre du village, dans la partie nord-est du périmètre d'étude. Il s'agit d'un terrain d'environ 1400 m² dont une partie en emplacement réservé et seuls 1200 m² sont urbanisables.~~



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

~~Enjeux :~~

- ~~— Une localisation centrale à proximité des équipements.~~
- ~~— Prévoir une liaison piétonne avec le centre bourg.~~
- ~~— Proposer un habitat diversifié, dense en adéquation avec la localisation du site au centre du village.~~

~~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 3 logements.~~

~~4.2.1 Orientation : voiries et déplacements~~

~~— Accès~~

~~L'accès s'effectuera par la rue du 15/06/44.~~

~~— Cheminements pour mode doux~~

~~Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre en continuité : un cheminement est prévu par la commune en limite ouest de la zone.~~

~~4.2.2 Orientation : paysage – environnement~~

~~La végétalisation des limites de lots est à prévoir, en privilégiant une cohérence d'ensemble.~~

~~4.2.3 Orientation : constructions~~

~~— Typologie de logement~~

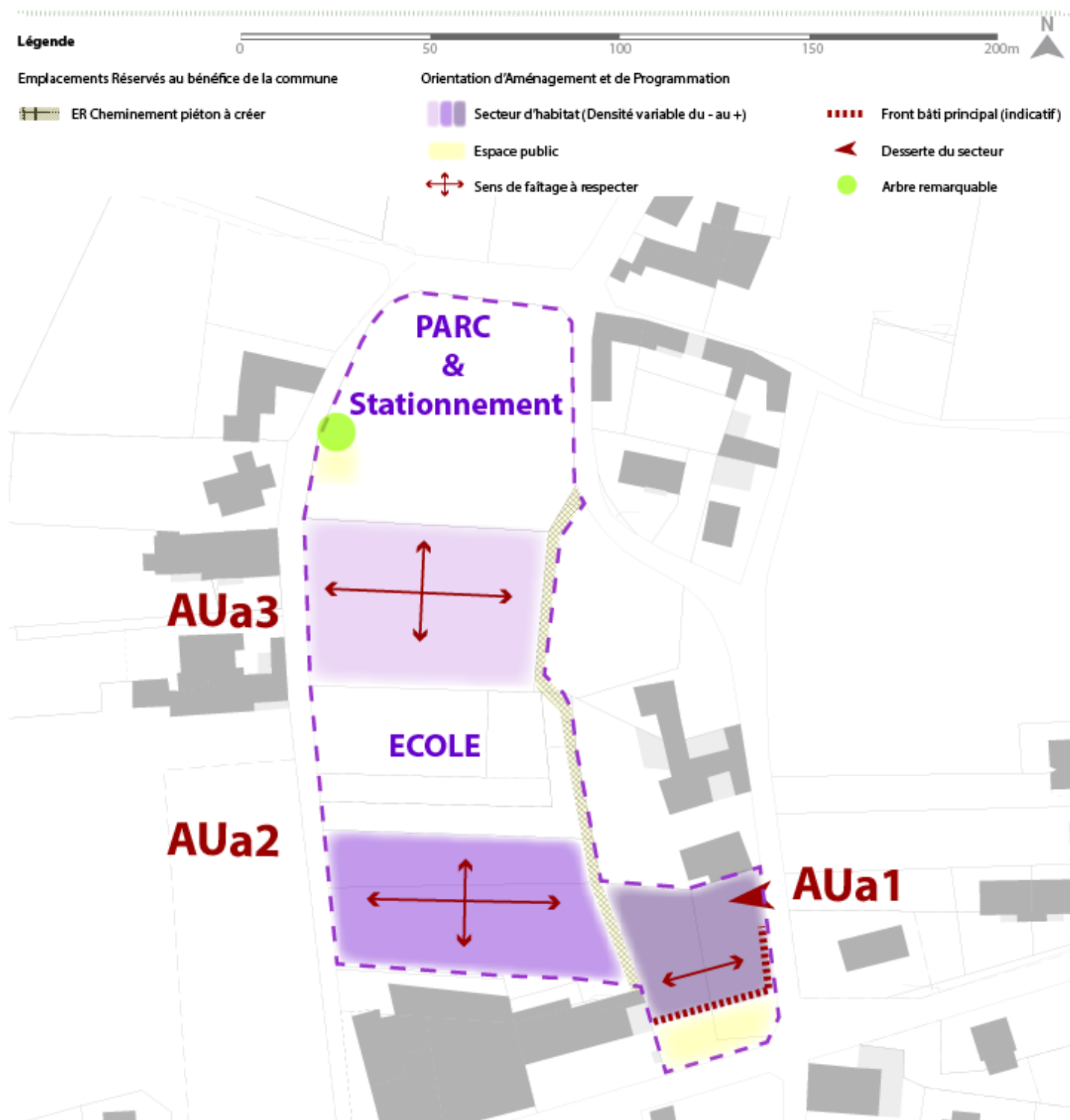
~~Le bâti devra obligatoirement être du logement de type individuel groupé.~~

~~— Rapport à la rue, front bâti:~~

~~Le bâti devra être structuré :~~

- ~~— Les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.~~

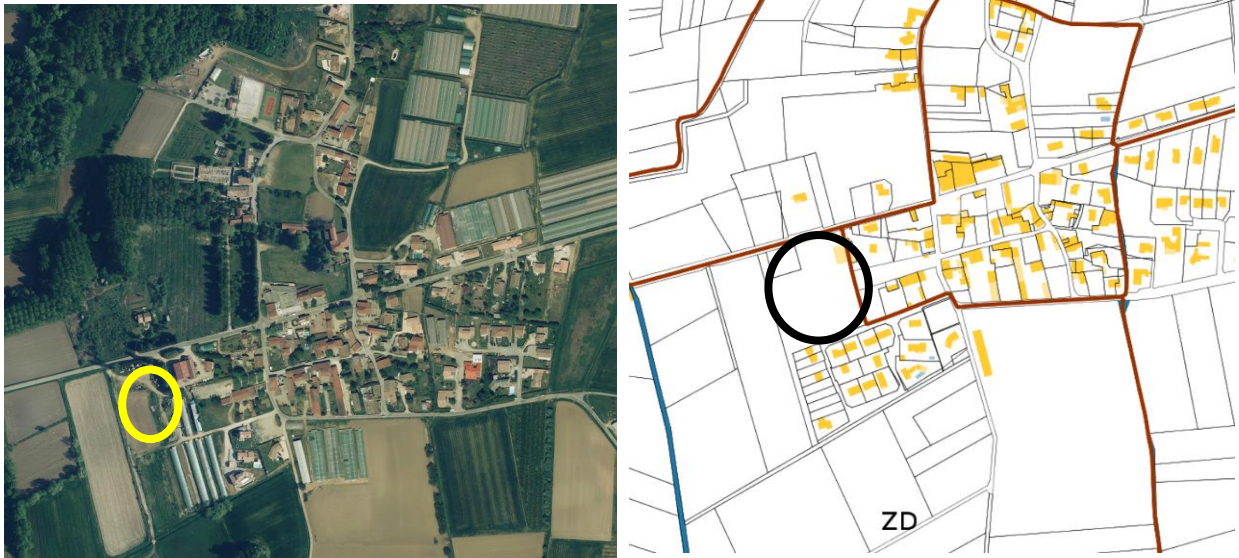
Schéma traduisant les orientations d'aménagement à respecter pour les zones AUa1, AUa2 et AUa3 et AUa4



5. ZONE AUA5 : ENTREE OUEST

5.1 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.

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 ~~14~~ logements 15 logements.

5.2.1 Orientation : 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.

5.2.2 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.

5.2.3 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



6. ZONE AUA6 :

6.1 Description générale

Cette zone se situe en continuité du village, entrée est. Il s'agit d'un terrain d'environ 7800m² dont 7500 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.

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.123-2b° est instaurée sur cette zone : au moins 10 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 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.

6.2.2 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.

6.2.3 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

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

- *Rapport à la rue, ~~front bâti~~ 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

Légende

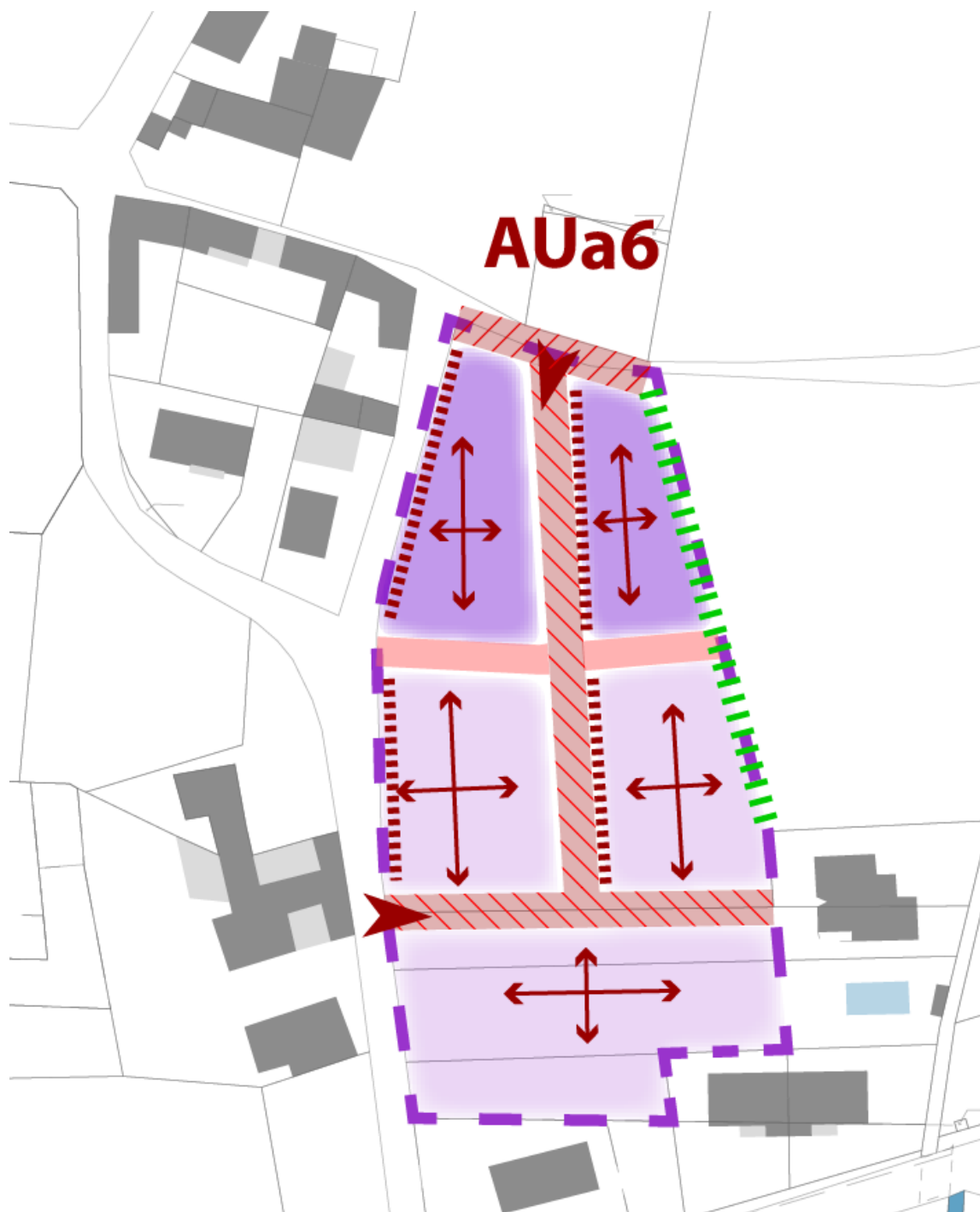
Orientation d'Aménagement et de Programmation

-  Voie à créer (tracé indicatif)
-  Cheminement piéton à créer
-  Secteur d'habitat (Densité variable du - au +)

-  Sens de faitage à respecter
-  Front bâti indicatif
-  Desserte du secteur (indicative)

 Limite de zone à traiter

0 50 100 150 200m



7. ZONE AUA7

7.1 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.

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 6 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 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.

7.2.2 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.

7.2.3 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)

8. ZONE AUA8

8.1 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.

8.2 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 ~~5~~logements 3 logements.

8.2.1 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.

8.2.2 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.

8.2.3 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

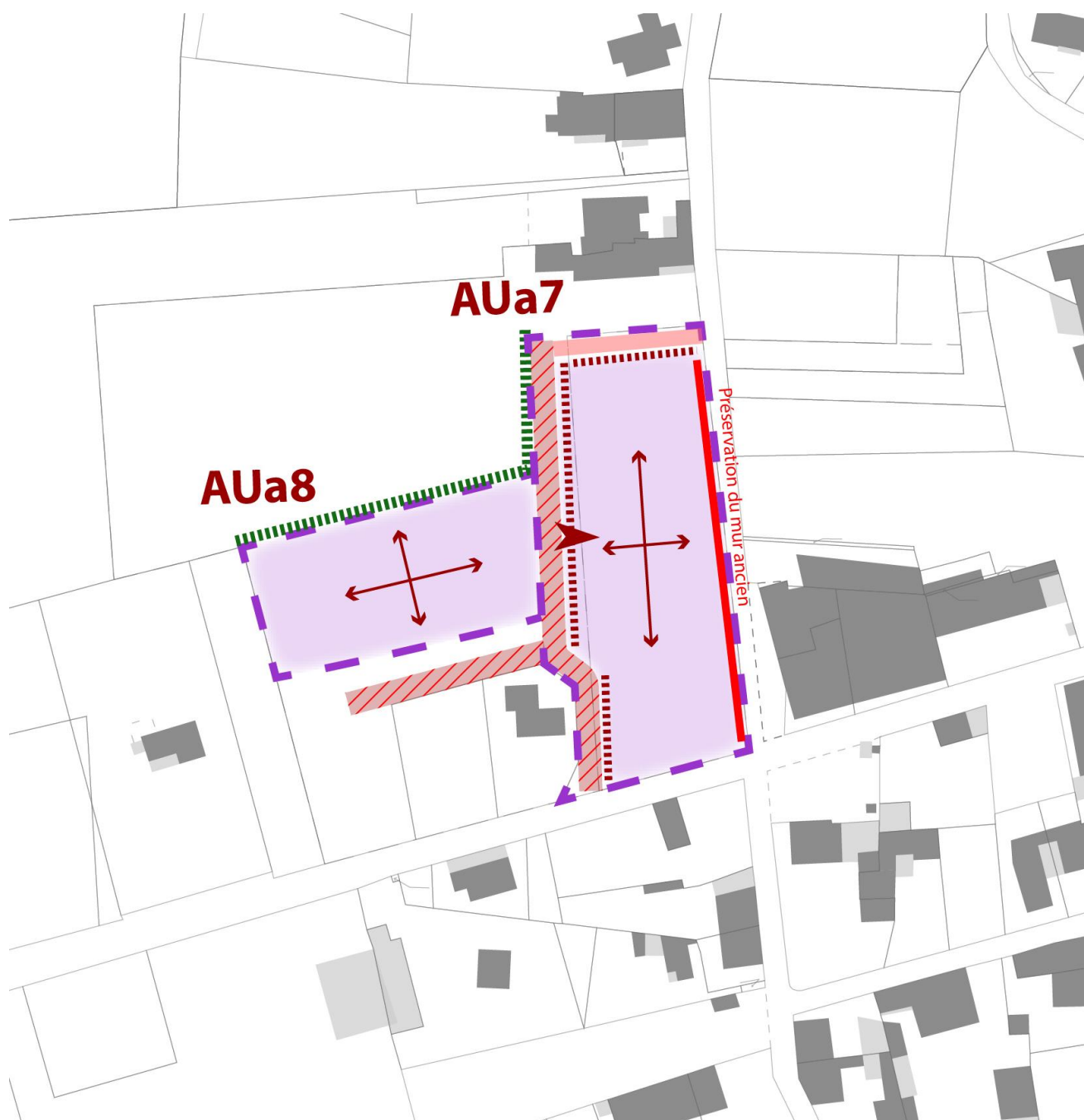
Voie à créer (tracé indicatif)

Cheminement piéton à créer

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

Limite de zone à traiter

0 50 100 150 200m



RECAPITULATIF DU ZONAGE – EMPLACEMENTS RESERVES – SERVITUDES DE LOGEMENT

Légende

Emplacements Réservés au bénéfice de la commune

ER Parc / Ecole

ER Cheminement piéton à créer

Orientation d'Aménagement et de Programmation

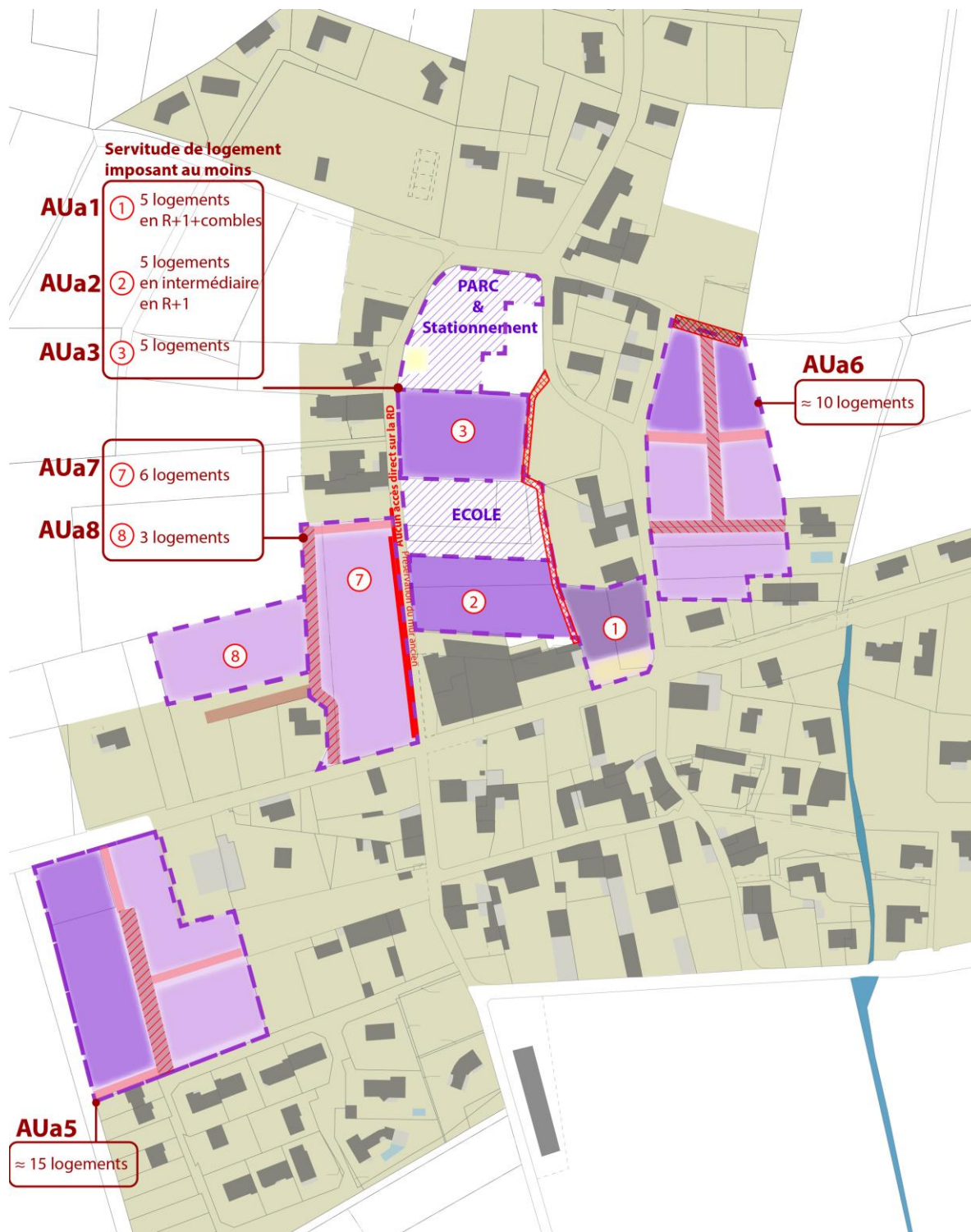
Voie à créer (tracé indicatif)

Cheminement piéton à créer

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

Limite de zone à traiter

0 50 100 150 200m



Annexe

Articles L.121.1 et L.110. du Code de l'Urbanisme

Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- a) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- c) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Article L.110 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 83-8 du 7/01/1993)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, (L.n° 91-662 du 13 juillet 1991, article 5) « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, » de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages (L. n° 87-565 du 22 juillet 1987, article 22) « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (L. n° 96-1236 du 30 décembre 1996, article 17-I) « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Département de la Drôme

**Commune de
CHAVANNES**
(26260)

MODIFICATION N°2 DU PLU

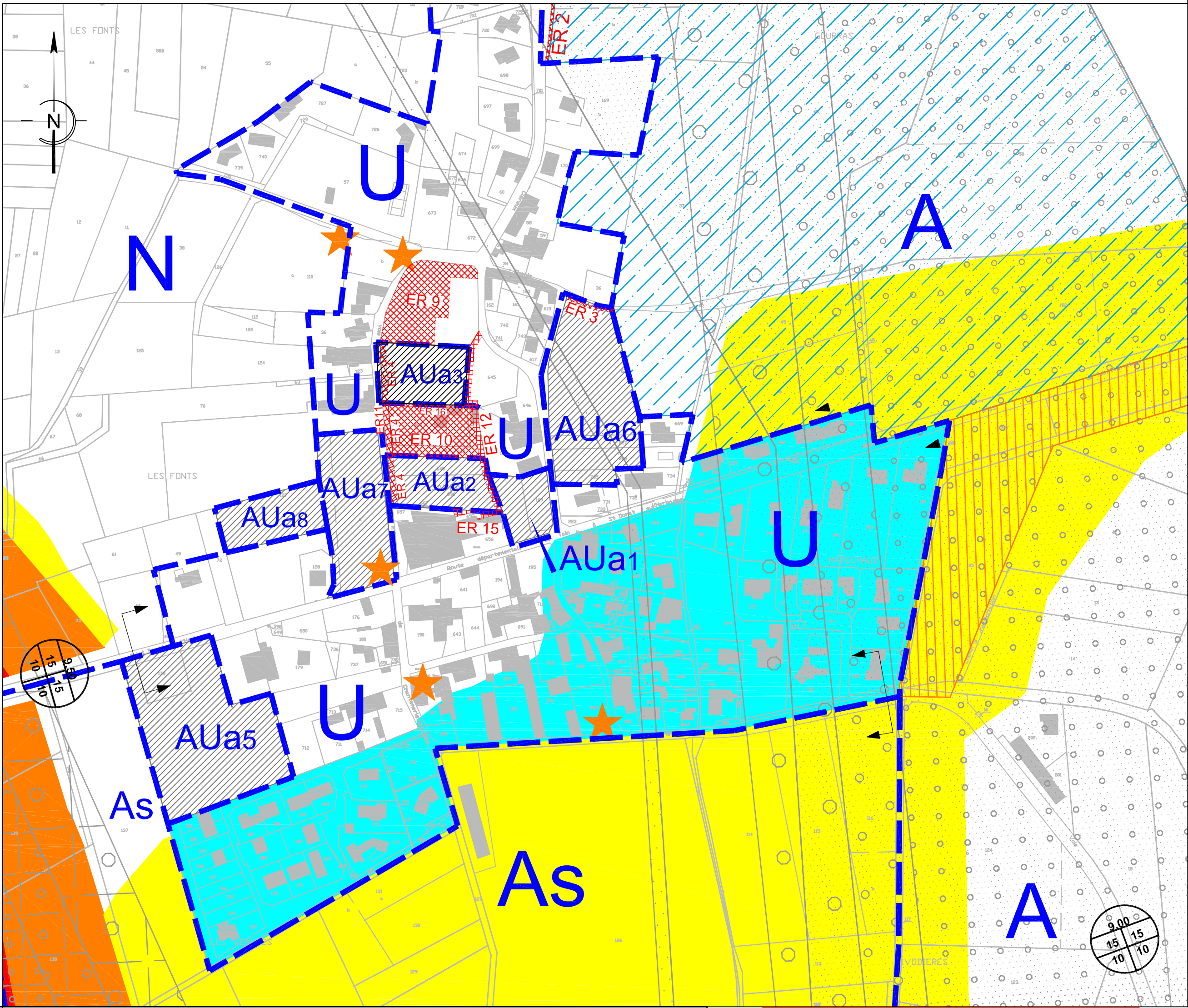
**ADAPTATION DU REGLEMENT
REDUCTION D'UN EMPLACEMENT RESERVE
INTEGRATION DISPOSITIONS LOI MACRON – ZONES A ET N
SUPPRESSION STECAL NH ET AH
ADAPTATION DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE
AJUSTEMENT DES OAP**

4 – Pièce graphique modifiée
- Plan de zonage modifié



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

mars-18
5.18.101



Département de la DROME

Commune de CHAVANNES

PLAN LOCAL
D'URBANISME

- modification n°2

Projet de zonage

Zoom du village

4.2

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

Urbaniste O.P.O.U.
10, rue Condorcet - 26100 Romans
Tél. 0475724240 - Fax 0475724561
Courriel : contact@beaur.fr - Internet : www.beaur.fr

NUMERO D'ETUDE : 5.11.120

W:\PRODUCTION\PLU\2018\518101_MODIF_PLU_CHAVANNES\0_DESSIN\514120_PLU_MODIF2.DWG

DATE : Mars, 2018

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

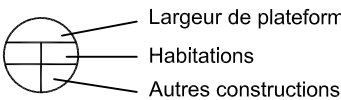
Zone de dangers liée au pipeline S.P.S.E.
- zone de dangers très grave : recul de 185m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers grave : recul de 230m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers significative : recul de 295m de part et d'autre du tracé du pipeline

EMPLACEMENTS RESERVES :

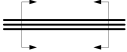
Affectation	Bénéficiaire
ER2 Aménagement d'accotement pour piétons	Commune
ER3 Aménagement d'accotement pour piétons	Commune
ER4 Aménagement d'accotement pour piétons - largeur 4m	Commune
ER9 Création de stationnements et d'un parc	Commune
ER10 Création d'un groupe scolaire	Commune
ER11 Réalisation d'une 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



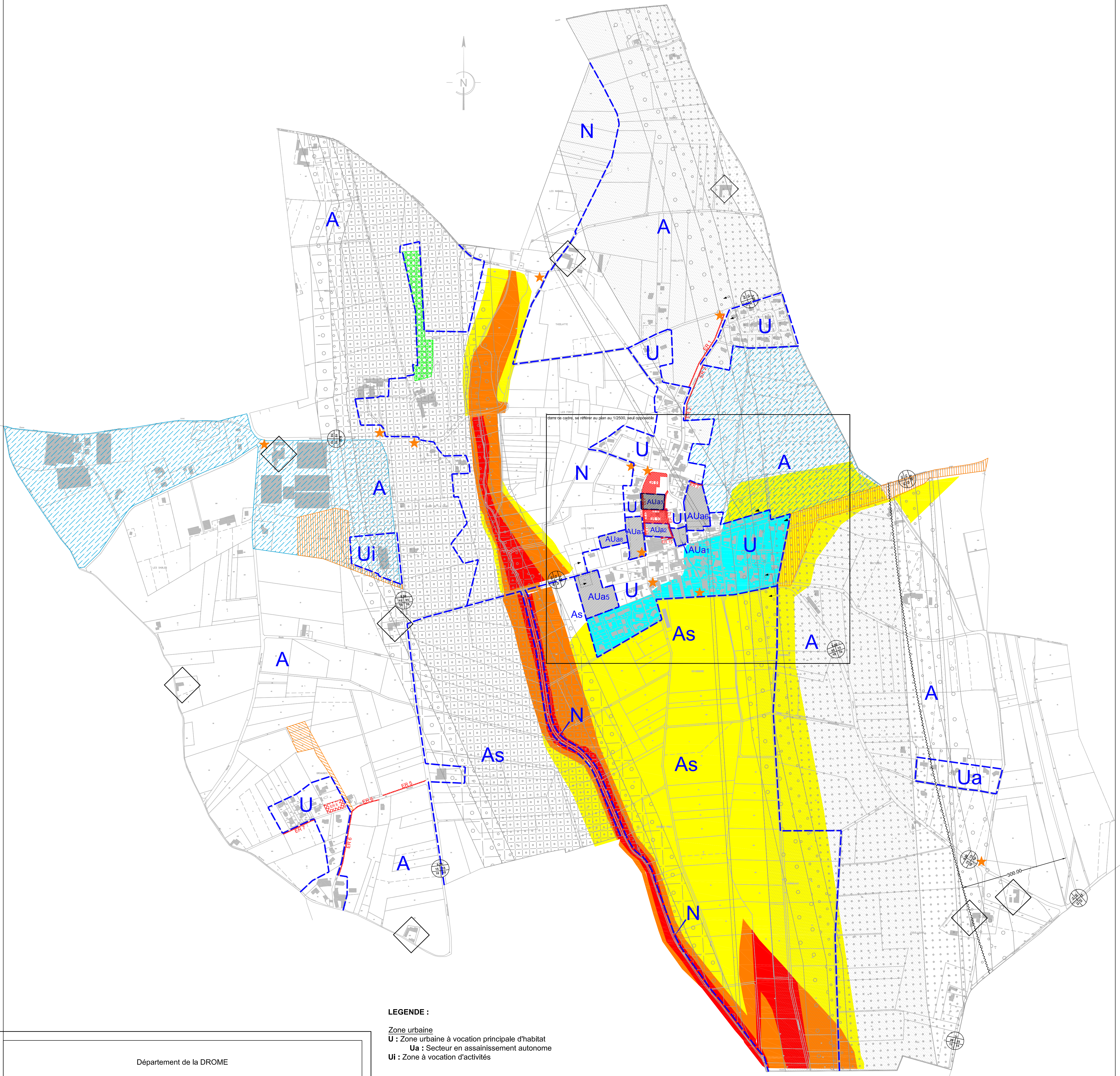
Intervalle d'application des marges de recul



Secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales

ALEAS INONDATION :

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



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, 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

◇ 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 10 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

▨ Éléments 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

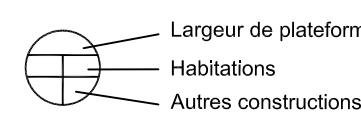
**Zone de dangers liée au pipeline S.P.S.E.**  
- zone de dangers très grave : recul de 185m de part et d'autre du tracé du pipeline  
- zone de dangers grave : recul de 230m de part et d'autre du tracé du pipeline  
- zone de dangers significative : recul de 295m de part et d'autre du tracé du pipeline

EMPLACEMENTS RESERVES :

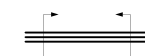
| Affectation                                            | Bénéficiaire |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| ER1 Aménagement d'accotement pour piétons              | Commune      |
| ER2 Aménagement d'accotement pour piétons              | Commune      |
| ER3 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



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°2 -

## Projet de zonage

Plan d'ensemble

4.1

| ECHELLE | Prescription<br>du PLU | Arrêt du projet<br>du PLU | Approbation<br>du PLU | Modification 1<br>approuvée le |
|---------|------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1/5000  | 13/10/2010             | 16/05/2013                | 16/01/2014            | 24/ 02/ 2015                   |