

COMMUNE DE SAINT-ROMAIN D'AY

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

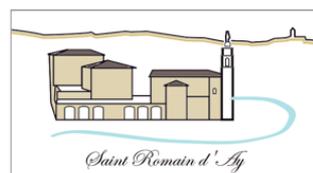
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 :

RAPPORT DE PRESENTATION

> *TOME 2. DISPOSITIONS DU PLU*

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05 mars 2020
Le Maire, Gérard Buche*



MAIRIE DE SAINT-ROMAIN D'AY
35, Place de la Mairie
07290 Saint-Romain d'Ay
Tel : 04 75 34 42 08
Fax : 04 75 34 48 90
Mail : mairie@stromainday.fr



INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION
30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE
TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	5
1. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	7
1.1. LE PADD : UNE PIECE ESSENTIELLE DU PLU	7
1.2. LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	8
2. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	15
2.1. LES SECTEURS DE PROJET	15
2.2. LES PRINCIPES COMMUNS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES AU, A VOCATION D'HABITAT	20
3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES.....	22
3.1. LES ZONES URBAINES DITES « U ».....	22
3.2. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE	24
3.3. LA ZONE AGRICOLE DITE « A »	25
3.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « N »	25
4. LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE	27
4.1. DISPOSITIONS GENERALES	27
4.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	27
4.3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	33
4.4. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	40
5. LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME.....	42
6. L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	44
6.1. LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS DANS LE PROJET DE PLU	44
6.2. LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENT.....	45
CHAPITRE 2. COHERENCE DU PROJET DE PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES	47
1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHONE	49
1.1. LA MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN	49
1.2. LA DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS.....	50
1.3. LA MIXITE SOCIALE	52
1.4. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	52
1.5. LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES	53
1.6. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES	53
2. LA COHERENCE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE	54
3. LA COHERENCE AVEC LE SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT	55

CHAPITRE 3. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	57
1. PREAMBULE	59
2. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	60
2.1. POUR L'HABITAT	60
2.2. POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE	61
2.3. POUR LES EQUIPEMENTS.....	61
3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE	63
3.1. LE CLIMAT ET LA QUALITE DE L'AIR	63
3.2. LA TOPOGRAPHIE	63
4. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES.....	64
4.1. LES RESSOURCES DES SOLS ET SOUS-SOLS	64
4.2. LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU	64
5. LA PRESERVATION DES MILIEUX AGRO-NATURELS ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE	67
5.1. LES ZONES HUMIDES	67
5.2. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	67
6. LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE	69
7. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET DE LA QUALITE DE VIE	71
8. LES RISQUES ET LES NUISANCES	72
8.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	72
8.2. LA PRISE EN COMPTE DE LA POLLUTION DES SOLS	72
8.3. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES	72
9. L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	73
CHAPITRE 4. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	75
1. LES INDICATEURS DE SUIVI RETENUS.....	77
2. LA POPULATION ET LES MENAGES.....	78
3. L'HABITAT	79
4. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR LES SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	80
5. LE FONCIER	82
CHAPITRE 5. SURFACES DU PLU DE 2006 ET DU PLU REVISE.....	83
1. LE TABLEAU DE SURFACES DU PLU DE 2006	85
2. LE TABLEAU DE SURFACES DU PLU	86
ANNEXE. BATIMENTS REPERES COMME POUVANT SOUS CONDITIONS FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	89
1. BATIMENTS REPERES COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION VERS DE L'HABITAT	91
2. BATIMENTS REPERES COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION VERS DE L'HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE	99

CHAPITRE 1.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Depuis l'approbation du PLU de Saint-Romain d'Ay en 2006, le contexte législatif et supra-communal a fortement évolué. Plusieurs grandes lois et documents cadres ont été mis en place en matière de politique d'urbanisme, d'habitat, d'environnement,..., notamment :

- La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi « Grenelle ») du 12 juillet 2010 : elle vise à une utilisation économe et équilibrée des espaces et des ressources, à la préservation de l'environnement et de la biodiversité, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au renforcement de la dimension projet dans les PLU,...
- Le SCoT des Rives du Rhône en cours de révision, arrêté le 14 février 2019 : ce document d'urbanisme détermine les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à long terme (20 à 30 ans). Il encadre et oriente les politiques d'aménagement locales en matière de développement urbain et économique, de protection des paysages et des milieux naturels, de déplacements,...
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, qui engage la transition écologique des territoires : elle rappelle la nécessité de répondre aux besoins en logement tout en préservant les espaces naturels et agricoles, en renforçant la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles et réaffirme un objectif de densification des espaces bâtis. La loi ALUR encourage les PLU intercommunaux.
- Le SRCE Rhône Alpes, adopté en juin 2014, qui s'inscrit dans les prérogatives du Grenelle en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques sur le territoire. Son objectif est de concilier le développement du territoire avec l'enjeu de maintien et de restauration de la biodiversité et des services écosystémiques qu'elle rend à l'Homme.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, qui fait suite à la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (loi MAP) du 27 juillet 2010 : elles définissent les conditions nécessaires à la réduction de la consommation d'espace agricole, par la création en particulier d'une commission départementale spécifiquement dédiée
- La modernisation du contenu du PLU, entrée en vigueur le 01 janvier 2016, via une recodification des articles du Code de l'Urbanisme et l'introduction d'outils adaptés aux nouvelles pratiques

Toutes ces nouvelles dispositions poursuivent un objectif commun de réduction de l'étalement urbain, de mixité sociale et fonctionnelle et de protection des espaces agro-naturels. C'est dans ce contexte rénové qu'ont été définies les orientations du projet de développement de la commune de Saint-Romain d'Ay.

1.1. LE PADD : UNE PIECE ESSENTIELLE DU PLU

Le 24 juillet 2014, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Romain d'Ay a prescrit la révision de son PLU. L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme indique que :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

(...). »

Le PADD constitue donc une pièce essentielle du PLU : c'est à travers lui que la commune exprime le projet global de développement du territoire communal pour les douze prochaines années. S'il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, il constitue le document de référence du PLU pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique. Toutes les pièces constitutives du PLU doivent être cohérentes avec les orientations générales qu'il définit.

1.2. LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le diagnostic transversal du territoire et l'état initial de l'environnement exposés dans le tome 1 du rapport de présentation du PLU ont mis en exergue les atouts et faiblesses du territoire. Ils ont identifié :

■ UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE QUI IMPOSE UNE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET UNE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Situé à 13 kilomètres d'Annonay et à 16 kilomètres de la vallée du Rhône, la commune de Saint-Romain d'Ay bénéficie d'une localisation la rendant très attractive (proximité des bassins d'emplois notamment). La commune a enregistré une croissance démographique très importante dès les années 1970 : la population a presque triplé depuis 1968. Depuis les années 2000, le taux de variation annuelle moyen est très important par rapport aux moyennes locales et nationales : il est de 2,6 % entre 2010 et 2015 (0,6 % en Ardèche et 0,5 % en France à la même période).

Cette dynamique d'urbanisation a engendré une forte dispersion de l'habitat sur le territoire : les hameaux se sont constitués autour d'anciens corps de ferme (hameau de Bille, Le Vialot, Daillon...), des habitations ont été construites de manière linéaire le long des voies (route des Alpes, avenue du Morier, Lapra),...

Les objectifs de développement démographique définis dans le PLU répondent aux besoins estimés pour une durée d'environ 12 ans. L'enveloppe urbaine doit donc être redimensionnée dans le cadre de ce nouveau PLU. Il permet une meilleure maîtrise des projets urbains, de leur financement et de leur répercussion sur les réseaux et équipements publics.

La maîtrise de la croissance démographique vise à préserver un équilibre entre les espaces dédiés au développement de l'urbanisation et les espaces agro-naturels pour respecter le caractère rural du territoire, en compatibilité avec les prescriptions des documents supra-communaux (SCoT des Rives du Rhône notamment).

→ Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD

Les possibilités de développement urbain sont adaptées au caractère villageois de la commune, en cohérence avec les prescriptions supra-communales et les lois en vigueur. L'enveloppe constructible est dimensionnée pour accueillir environ 84 nouveaux logements (hors divisions foncières, changements de destination,...) et, d'un point de vue économique, répondre aux besoins locaux et intercommunaux. Cette enveloppe constructible garantit une forte modération de la consommation d'espace, en rupture avec les dynamiques d'urbanisation récentes autorisées par le PLU en vigueur :

- Les espaces de développement sont concentrés dans le centre-village, entre les deux pôles « Mairie » et « École ». En dehors de ces espaces, dans les secteurs d'extensions du centre-village (le long de la route des Alpes jusqu'au lieu-dit Murol) et au sein du hameau structurant de Jaloine, le potentiel constructible est limité aux « dents creuses ». Un véritable frein au développement diffus ou linéaire le long des voies est affiché et des coupures d'urbanisation entre zones bâties sont définies (classement en zone agro-naturelle)

- L'ensemble des tènements fonciers importants non urbanisés et situés dans le centre-village ont été identifiés. Le développement urbain dans ces tènements est encadré par des OAP (secteurs « La Chifflette », « École », « La Grande Vigne » et « Le Morier »), afin de garantir une optimisation du foncier, une cohérence des aménagements, un programme adapté aux besoins, une mutualisation des infrastructures,...
- Le réinvestissement du patrimoine bâti existant est encouragé (changement de destination possible vers de l'habitat d'anciens bâtiments agricoles pour les constructions ne compromettant pas une exploitation, étant desservies par des réseaux publics en capacité suffisante,...) pour préserver l'identité locale tout en étant neutre d'un point de vue de la consommation foncière : les bâtiments concernés sont repérés sur le plan de zonage
- La consommation d'espace est maîtrisée par le choix d'une urbanisation plus compacte et par des formes plus durables (densité moyenne x4 par rapport à la période 2004-2014)
- Le PLU inscrit environ 2 ha dédiés à la création d'une zone d'activités économiques au lieu-dit Brénieux, afin de répondre aux objectifs économiques intercommunaux

→ Le projet communal répond aux enjeux de maîtrise de l'urbanisation et de renforcement de la centralité villageoise à travers la mise en œuvre de l'orientation n°1 du PADD : « *Préserver le caractère villageois de Saint-Romain d'Ay* ».

▪ **UNE CENTRALITE QUI DOIT DAVANTAGE ASSURER UN ROLE SOCIALISATEUR, INTERGENERATIONNEL ET SOCIAL**

Le centre-village accueille les principaux équipements, quelques commerce/services de proximité. Bien que la commune identifie son centre-village entre l'avenue du Morier, la route des Alpes, la rue de la Croix Verte et le chemin des Crozes, celui-ci reste difficilement lisible en raison d'un développement de l'urbanisation « au coup par coup » entre les deux pôles « Mairie » et « École » : plusieurs tènements fonciers non urbanisés sont enclavés dans l'urbanisation.

Le manque d'espaces publics qualitatifs et d'aménagements pour les modes doux ne participe pas à créer une centralité dynamique, constituée de lieux de rencontre et d'échanges.

Par ailleurs, le parc de résidences principales sur la commune est peu diversifié : il compte très majoritairement des logements individuels (94,3 % en 2015), de grande taille (4,5 pièces en moyenne), occupés par leurs propriétaires (77,8 %). Le parc social est faible : 5 logements locatifs sociaux sont recensés en 2015, soit de l'ordre de 1,1 % des résidences principales.

Le projet de développement défini vise à réaffirmer le centre-village et à rééquilibrer l'offre en logements sur la commune pour répondre à l'ensemble des besoins et offrir des parcours résidentiels complets.

→ Dispositions règlementaires pour la mise en œuvre du PADD

- Le centre-village est affirmé en tant que cœur dynamique de la commune. Le développement urbain se concentre entre les deux pôles « Mairie » et « École » principalement.
- Quatre secteurs de projet font l'objet d'une OAP et permettront, à terme, d'accueillir environ 63 nouveaux logements (hors dents creuses) au plus près des équipements et services.
- La vitalité commerçante est préservée et renforcée via la définition de linéaires de commerces à maintenir ou à créer (le long de l'avenue Praperrier). Le changement de destination vers de l'artisanat et commerce

de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les équipements publics ou d'intérêt collectif est autorisé.

- Des espaces publics qualitatifs sont projetés et les circulations seront apaisées grâce à des aménagements spécifiques à travers les secteurs de projets (OAP).
- Le renforcement de l'urbanisation au cœur du village est rendu possible par des règles de construction favorisant une densité de construction. En particulier, dans les zones Ua, aucun CES n'est défini, la construction doit être implantée à l'alignement des voies, la construction sur limite séparative est admise,... La hauteur est limitée à 9 m à l'égout de toiture.

La commune souhaite engager une diversification du parc de logements pour renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle. L'objectif est de permettre à tous les habitants, quelque soit leur âge, leur situation socio-économique et la composition de leur foyer, de trouver un logement sur la commune (offrir un parcours résidentiel complet). Pour cela, le projet de PLU favorise la mixité des formes d'habitat et une diversité des types d'habitat et des statuts d'occupation :

- Le parc à vocation sociale est renforcé par la création d'au moins 8 nouveaux logements locatifs abordables dans l'opération « La Chifflette », en centre-village (définition d'une servitude pour mixité sociale)
- Une mixité des formes d'habitat est imposée dans les secteurs stratégiques de développement via les OAP (logements individuels, logements individuels groupés, petits collectifs ou logements intermédiaires)
- Une diversité dans les tailles de logements est attendue, afin de répondre à l'ensemble des besoins ; des petits logements de type T2/T3 sont attendus sur le secteur de « La Chifflette » afin de répondre notamment aux besoins de maintenir sur la commune des jeunes en situation de décohabitation ou des personnes âgées isolées qui ne peuvent plus entretenir leur grand logement mais également des familles avec 1 ou 2 enfants. Ces familles permettront d'assurer le fonctionnement des équipements et permettront également une rotation au sein des logements (hausse du nombre d'enfants, besoins de logements plus grands).
- Les modes de construction innovants sont encouragés en vue d'une production de logements de qualité : éco-construction, utilisation des énergies et matériaux renouvelables, performance énergétique, forme compacte,...

→ Le projet communal répond aux enjeux de maîtrise de l'urbanisation et de renforcement de la centralité villageoise à travers la mise en œuvre de l'orientation n°1 du PADD : « Préserver le caractère villageois de Saint-Romain d'Ay ».

■ UN DEGRE D'EQUIPEMENT ET UN FONCTIONNEMENT QUI DOIVENT ETRE ADAPTES AUX PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

La commune accueille sur son territoire plusieurs équipements : Mairie, école, maison des associations. Ces équipements ont été complétés récemment par la construction de l'espace Saint-Exupéry accueillant la bibliothèque, une salle de motricité et le restaurant scolaire.

Le hameau de Jaloine s'est constitué en tant que polarité structurante sur le territoire par la présence d'équipements intercommunaux majeurs : crèche intercommunale et centre aéré principalement.

L'augmentation de la population conjuguée à une évolution des pratiques des habitants en matière de déplacement, d'habitudes d'achat, de télécommunication,... impose une adaptation continue du degré d'équipement du territoire aux projections démographiques envisagées.

→ Dispositions règlementaires pour la mise en œuvre du PADD

Le projet communal a pour objectif de répondre aux nouveaux besoins en matière d'équipements publics ou d'intérêt collectif (réflexion en matière de mutualisation des équipements, projet de renforcement des équipements au hameau de Jaloine...), de déplacements (sécurisation des flux et promotion des modes doux), de communications numériques :

- Des zones Ue sont créées au PLU et réservées aux équipements publics ou d'intérêt collectif du territoire. Ces zones permettent aux équipements d'évoluer. Le PLU prend en compte les besoins d'extensions du cimetière et les projets autour de l'ancienne maison familiale de Jaloine : accueil des bureaux de la communauté de communes du Val d'Ay, du syndicat mixte Ay-Ozon, création d'un relais d'assistantes maternelles et projet de création d'une structure médicale et de santé intergénérationnelle ; une zone Nh est également créée autour de l'ancienne maison familiale pour autoriser les habitations légères de loisirs utilisées uniquement pour le centre aéré.
- Une zone à urbaniser à vocation d'équipements est créée pour permettre l'implantation du futur Centre de secours et de secours sur la commune de Saint-Romain d'Ay suite au regroupement des casernes de Préaux et de Saint-Romain d'Ay.
- Une zone naturelle de loisirs située autour du lac de Munas est créée au PLU afin de permettre les aménagements, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur touristique du site.
- Des perméabilités piétonnes sont encouragées dans chacune des OAP structurantes (« La Chifflette », « La Grande Vigne » et « École ») afin de relier les différents quartiers entre eux et de rejoindre les équipements, commerce et services du centre-village.
- Des emplacements réservés sont délimités pour permettre la création de nouveaux cheminements piétons (le long de la route des Alpes, entre l'allée d'Allinot et la montée de l'église), de sécurisation de voirie (route des Alpes, rue de la Croix verte/allée d'Allinot, avenue du Morier, Claux d'Arzol, Daillon), d'aménagement d'aires de stationnement (centre-village)...

→ L'orientation n°2 du PADD : « **Améliorer le fonctionnement communal** » répond à ces enjeux.

■ **UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE, DONT LE DYNAMISME ET LA MIXITE DOIVENT ETRE PERENNISES**

Le tissu économique de Saint-Romain d'Ay se compose d'un commerce (bar-tabac-presse) et services de proximité en centre-village, d'un tissu d'artisans implantés dans les zones habitées et d'une agriculture dynamique qui se fragilise toutefois (6 sièges d'exploitation en 2019). Des activités économiques sont recensées, dans le tissu urbain, à proximité du centre-village et doivent être prises en compte (entreprise de BTP le long de la route des Alpes et entreprise d'électricité au lieu-dit Darere).

L'agriculture est une activité très présente sur le territoire : la polyculture et les élevages bovins dessine le paysage communal. Cette activité est à la fois productrice de richesses économiques et vivrières et garante de l'entretien des paysages et de la valorisation des terres : son maintien est essentiel sur le territoire.

La commune dispose également d'un cadre exceptionnel à travers le site inscrit de Notre-Dame d'Ay et la rivière d'Ay.

→ Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD

Le projet communal a pour objectif de maintenir les emplois générés par ces activités sur le territoire. D'une manière générale, la mixité des fonctions est mise en avant dans les zones urbaines pour les activités non nuisantes. Pour les activités plus spécifiques et l'agriculture, des dispositions sont prises pour assurer leur déroulement sans générer de conflits d'usage :

- Le PLU assure la mixité des fonctions en autorisant les activités artisanales non nuisantes dans le tissu bâti, en lien avec les prescriptions de la loi SRU : les entrepôts à usage artisanal sont autorisés dans les zones Ua et Ub jusqu'à 300 m² de surface de plancher
- Dans le centre-village, le long de l'avenue Praperrier, un linéaire commercial est protégé à travers le PLU : le changement de destination est autorisé au titre de la protection de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme), uniquement vers de l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les activités économiques sont classées en zone Ui pour leur permettre d'évoluer dans leur enveloppe actuelle
- En matière d'artisanat, pour les activités incompatibles avec l'habitat et pour répondre aux besoins intercommunaux, le projet prévoit un nouveau périmètre de zone artisanale sur environ 2 hectares. La future zone d'activités s'inscrit dans un environnement agro-naturel, en limite avec la zone d'équipements sportifs de Brénieux. La qualité paysagère et architecturale est soulevée comme un enjeu fort à travers l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Le projet garantit la pérennisation de l'activité agricole : une définition claire et pérenne des limites des terres agricoles a été établie pour sécuriser le devenir des exploitations agricoles. Le PLU affirme la vocation agricole du territoire par un classement en zone agricole de plus de 600 ha de terres. Un frein net est porté au mitage dans la plaine agricole : dans les hameaux constructibles au PLU approuvé en 2006, seule la gestion du bâti existant est autorisée.
- Enfin, la commune souhaite prendre en compte les enjeux paysagers du site inscrit de Notre-Dame d'Ay à travers un règlement strict.

→ C'est à travers l'orientation n°3 du PADD : « *Maintenir la diversité du tissu économique* » que le projet communal définit son projet en matière de développement économique.

■ **UN PATRIMOINE RURAL AU CŒUR DE L'IDENTITÉ LOCALE**

La commune de Saint-Romain d'Ay bénéficie d'un cadre de vie très intéressant : vastes paysages ouverts ponctués d'espaces boisés (boisements ou haies), paysage intimiste autour de la rivière d'Ay.

Les points de vue rapprochés offrent une perception du paysage communal tandis que les grandes ouvertures sur le paysage lointain marquent l'inscription du territoire dans le grand paysage (plateau du haut vivarais notamment...). La commune dispose également d'un patrimoine bâti et paysager qui singularise le territoire : Église, belles demeures, murets en pierre sèches, châlais, ancien lavoir, ponts en pierre, retenues d'eau sur la rivière d'Ay...

Le développement urbain récent de la commune, notamment depuis les années 2000, a profondément modifié l'organisation urbaine et la perception du territoire. Ressentie au niveau national, la dynamique d'urbanisation, massive, a trop souvent généré une banalisation du paysage et une destruction des milieux agro-naturels (consommation d'espace agro-naturel mais également infrastructures,...). Le

projet communal souhaite affirmer l'identité du territoire en préservant son patrimoine paysager, source de la qualité du cadre de vie.

→ Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD

L'attractivité du territoire repose sur un cadre de vie rural, caractérisé par un paysage varié et entretenu. Pour assurer la pérennité et la transmission de ce patrimoine aux générations futures, le projet communal définit les conditions de sa protection et de sa mise en valeur :

- Le projet détermine les conditions nécessaires à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti (Église, belles demeures, murets en pierre sèches, ancien lavoir, ponts en pierre, retenues d'eau sur la rivière d'Ay,...) pour la transmission aux générations futures : ils sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour les anciens bâtiments qui n'ont plus d'utilité agricole, à condition qu'ils présentent une qualité architecturale, qu'ils soient situés dans des secteurs disposant de réseaux publics suffisants, le changement de destination vers de l'habitat est autorisé, dans une logique de préservation du patrimoine bâti.
- Le règlement écrit, via l'article sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, inscrit des dispositions visant à assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage : simplicité des volumes, encadrement des remaniements de sol, finition des éléments de façade et de toiture, composition des clôtures,... Pour autant, l'architecture contemporaine est encouragée.
- Les limites des zones urbaines sont claires et s'appuient sur des motifs naturels, paysagers ou des entités construites (entité homogène agricole ou naturelle, voirie, dernière maison). Des coupures paysagères sont mises en place : Claux d'Arzol, entre Jaloine et la route des Alpes, notamment. Les hameaux (à l'exception du hameau structurant de Jaloine) sont contenus dans leur enveloppe existante (gestion du bâti existant uniquement autorisé).
- Enfin, la commune souhaite prendre en compte les enjeux paysagers du site inscrit de Notre-Dame d'Ay (maintien d'un secteur Np au PLU où les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des piscines). Des prescriptions spécifiques sont inscrites dans le règlement écrit pour garantir l'intégration paysagère des piscines (construction enterrée, formes simples, végétalisation des abords, murs de soutènement en pierres locales, couleurs naturelles...).
- La rivière d'Ay et ses abords sont préservés au PLU par un classement en zone naturelle.

→ **Le projet communal inscrit les dispositions nécessaires à la mise en valeur du patrimoine local à travers l'orientation n°4 du PADD : « Préserver les caractéristiques paysagères et patrimoniales du territoire ».**

■ **DES MILIEUX NATURELS D'INTERET PATRIMONIAL ET DES RISQUES NATURELS PRESENTS**

Malgré l'absence de périmètre d'inventaire et de connaissance, le territoire de Saint-Romain d'Ay comporte des milieux naturels riches en terme de biodiversité (ripisylve, zones humides,...). Des continuités hydrauliques et terrestres sont également recensées (continuum le long des différents cours d'eau ; corridors écologiques Nord/Sud de part et d'autre de la RD221).

Pour conserver la biodiversité du territoire et permettre la pérennisation des espèces et des milieux, le projet intègre les enjeux de la préservation de l'ensemble de la trame verte et bleue. Ainsi, les milieux remarquables pour la faune et la flore sont protégés, mais également les espaces naturels plus

communs qui assurent les échanges entre ces derniers (haies, boisements,...) et les espaces alluviaux de bon fonctionnement des cours d'eau.

La commune est soumise à un risque d'inondation le long de la rivière d'Ay et à un risque feux de forêts.

→ Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD

Le projet communal conforte la présence de milieux naturels remarquables sur le territoire par sa volonté affirmée de préservation des réservoirs de biodiversité et de protection des continuités écologiques :

- L'urbanisation linéaire est stoppée, notamment le long de la route des Alpes, de la route de Quintenas et au sein des différents hameaux, pour permettre le déplacement des espèces entre les différents milieux.
- Les réservoirs de biodiversité (boisements structurants, haies, zones humides et ripisylves) sont préservés au PLU tant sur le plan de zonage (trame spécifique ou classement en zone naturelle) que sur le règlement écrit (prescriptions de préservation particulières : dispositions sur les remblais, l'assèchement, le drainage, les clôtures,...).
- Une attention particulière est portée aux clôtures des secteurs de projets situés actuellement dans des espaces perméables : OAP « École », « Brénieux ».
- Les espaces ouverts et agricoles sont maintenus en zone agricole pour limiter les dynamiques d'enfrichement.
- La ressource en eau est également protégée, en qualité et quantité : le règlement encourage à une gestion vertueuse des eaux pluviales dans les nouveaux aménagements (infiltration,...)
- Une flore locale est privilégiée lors de la création de haies.

Concernant les risques naturels, l'objectif communal est de mettre en place toutes les conditions nécessaires à la protection des personnes et des biens face aux risques et de réduire la vulnérabilité du territoire

- Le plan de prévention des risques Inondation de la rivière d'Ay approuvé par arrêté préfectoral le 17 mars 2004 est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Une trame spécifique au plan de zonage rappelle l'existence de ce risque et sa nécessaire prise en compte.
- Les projets d'urbanisation ne se situent pas dans des risques de feux de forêts

→ C'est à travers l'orientation n°5 du PADD : « **Assurer le bon état écologique des milieux naturels et prendre en compte les risques naturels** » que le projet communal définit son projet en matière écologique.

2. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) sont établies dans le respect des objectifs du PADD : elles constituent un pivot entre les orientations du projet de la commune et sa mise en œuvre opérationnelle. Selon les articles L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

Ces orientations sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols. Cette opposabilité s'entend dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetés ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies (ni rendre plus difficile voire impossible la réalisation de ces orientations) mais au contraire doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

2.1. LES SECTEURS DE PROJET

Le PLU de la commune de Saint-Romain d'Ay définit trois secteurs de développement futur préférentiels : « La Chifflette », « École » et « La Grande Vigne ». Ces secteurs de développement participent à la mise en œuvre du projet communal de renforcement et de revitalisation du centre-village, de diversification du parc de logements et d'une connexion entre les différents quartiers et les lieux de vie du territoire... Il s'agit de tènements non urbanisés et enclavés dans le tissu urbain.

Des OAP ont été définies sur ces sites afin d'encadrer leur développement (organisation de la desserte, formes urbaines, mutualisation des voies et accès, ...) et d'éviter la surconsommation foncière.

Un 4^{ème} secteur fait l'objet d'une OAP : « Le Morier ». Contrairement aux secteurs situés au cœur du centre-village, il ne s'agit pas d'un secteur préférentiel de développement : l'OAP a uniquement pour objectif d'encadrer l'urbanisation de ce secteur situé dans le vaste jardin d'une propriété.

Le PLU définit enfin un secteur de développement futur à vocation d'équipements et d'activités économiques : « Brénieux ». Ce secteur accueillera le centre de secours et d'incendie et des activités artisanales non compatibles avec la vocation d'habitat.

▪ LE SECTEUR « LA CHIFFLETTE » - CLASSE EN ZONE AUa1 et AUa2

L'OAP du secteur « La Chifflette » porte sur un tènement d'environ 1,1 ha (0,9 ha aménageables – hors espace public paysager et talus en bordure de voie). Ce secteur se situe à l'entrée Est du bourg, au cœur du village (moins de 300 mètres des commerces/services et 350 m de la Mairie). Le secteur de projet est desservi par la route départementale 6 et le chemin des Crozes.

Le terrain est marqué par une pente relativement importante Nord-Est/Sud-Ouest. Il est aujourd'hui constitué d'un vaste espace enherbé à l'Est du chemin des Crozes et par une terre agricole cultivée à l'Ouest de ce même chemin.

Le secteur « La Chifflette » était déjà inscrit au PLU approuvé en 2006, en zone à urbaniser « fermée ». Il fait l'objet d'une réflexion communale depuis de nombreuses années. La commune souhaite se constituer des réserves foncières pour palier à la rétention foncière présente dans le centre-village et à la réduction des limites des zones urbaines du PLU de 2006, dans le respect de la politique nationale de réduction de la consommation d'espace. Elle a donc acquis l'ensemble des terrains et souhaite mettre en œuvre un véritable projet urbain de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Le chemin des Crozes est en cours de réaménagement par la commune et les réseaux se situent en limite de propriété.

Deux opérations d'aménagement d'ensemble seront demandées sur ce secteur afin de garantir une cohérence d'aménagement dans ce secteur sensible d'un point de vue paysager.

Les objectifs d'aménagement retenus sont :

- D'assurer le développement urbain du village pour maintenir voire conforter le niveau d'équipements du territoire. La maîtrise communale des deux tènements support du projet est un véritable avantage dans le développement du centre-village. C'est l'occasion pour la commune de créer un projet répondant aux besoins du territoire et assurant le maintien voire le renforcement des équipements de la commune (école, espace Saint-Exupéry notamment).
- De diversifier le parc de logements, notamment d'un point de vue de la mixité sociale et des typologies de logements : au moins 8 logements à vocation sociale devront être créés dans l'opération située à l'Est du chemin des Crozes. Cet enjeu vise à renforcer le parc social de la commune. De plus, une mixité des formes urbaines est attendue : petits collectifs logements ou logements intermédiaires et logements individuels accolés ou non (16) à l'Est du chemin des Crozes et des logements individuels (6) à l'Ouest du chemin des Crozes. Enfin, des petits logements sont attendus sur le secteur (de type T2/T3).
- De valoriser les mobilités douces, en créant des logements au plus près de la centralité, regroupant commerce et services de proximité, équipements publics,... Un lien piétonnier est mis en place au sein de l'opération et en direction de la rue de la Croix Verte afin de rejoindre de manière sécurisée le cœur du village.

→ OAP qui permet la mise en œuvre de plusieurs orientations du PADD :

- Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation d'espace : cette opération portée par la municipalité s'inscrit au sein du tissu urbain et assure près de 30 % de la production en logements prévue sur la commune sur la durée du PLU. Elle marque un net recentrage de l'urbanisation dans le centre-village, au plus près des services et équipements. La densité de construction est de près de 25 logements/hectare sur le secteur situé à l'Est du chemin des Crozes et de 22 logements/hectare pour le secteur situé à l'Ouest. Cette densité conjugue faible consommation d'espace et maintien d'espaces de respiration.
- Diversifier le parc de logements, en proposant un programme de logements mixte, tant en formes bâties et taille de logements qu'en matière de mixité sociale : l'opération prévoit 16 logements collectifs, intermédiaires ou groupés et 6 logements individuels, allant du T2 au T3. 8 logements au

minimum seront des logements locatifs abordables au sens du Scot des Rives du Rhône

- Permettre une perméabilité piétonne des opérations, en favorisant des continuités piétonnes avec les cheminements existants
- Encadrer le développement des secteurs de projets structurants par une OAP : en raison de l'ampleur du projet et des enjeux, bien que porté par la commune, l'aménagement de la zone doit répondre aux principes définis dans l'OAP
- Aménager des espaces verts paysagers afin notamment de marquer l'entrée de village et de marquer une transition douce entre le futur quartier et la route départementale n°6
- Favoriser des opérations intégrant la qualité environnementale dans l'aménagement et la construction : l'opération doit privilégier le recours aux énergies renouvelables et répondre aux exigences de la sobriété énergétique. Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. 30% d'espaces verts de pleine terre seront maintenus
- Conditionner les zones d'urbanisation future à la mise aux normes du système d'assainissement : l'urbanisation de la zone est conditionnée au lancement de l'ordre de service des travaux nécessaires à la mise aux normes de la station d'épuration

■ **LE SECTEUR « ÉCOLE » - CLASSE PRINCIPALEMENT EN ZONES AUb ET AUc**

L'OAP du secteur « École » porte sur un tènement d'environ 4,2 hectares dont 1,3 hectares aménageables (hors habitations déjà construites et situées en zone Ub).

Ce secteur de projet se situe au cœur du centre-village, à l'entrée Est, et est accessible par la route des Alpes, l'avenue du Morier et l'allée du Clos du Morier. Il se compose de deux tènements :

- le premier au Sud, entre la route des Alpes et le terrain de sport qui se caractérise par un pré enherbé qui présente une légère déclivité Nord/Sud ainsi qu'un petit espace potager. Des arbres fruitiers séparent le terrain de la route des Alpes.
- le second, au Nord entre le terrain de sport et l'avenue du Morier, qui se caractérise par un espace enherbé ponctué d'arbres et de haies marquant la limite avec les espaces bâtis limitrophes.

Cette opération vise à réorganiser le développement au cœur du village par la création d'environ 28 logements à proximité directe des équipements, services et du commerce.

L'enjeu est d'accueillir sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, des formes urbaines denses sur le 1^{er} tènement situé au Sud (petit collectif, logements intermédiaires ou logements groupés) et au moins un commerce le long de la route des Alpes afin de marquer l'entrée du village. Le tènement sera desservi par la rue des écoles et un accès sera créé sur la route départementale (sortie sur la RD à aménager). Le second tènement accueillera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, une densité dégressive : logements groupés au plus proche des équipements puis logements individuels. Chaque îlot sera indépendant en terme de desserte : allée du clos du Morier ou avenue du Morier.

Un espace public paysager sera aménagé en bordure de la route départementale : lieu de rencontre et de sociabilisation en lien avec l'implantation du commerce. Un bouclage piéton est également attendu sur l'ensemble du secteur « École ».

Le site constitue une couture entre les deux polarités et avec les zones d'extension pavillonnaire. A travers la nouvelle opération, il s'agit de favoriser l'urbanisation au plus près du commerce, des services et équipements existants et d'améliorer les interconnexions entre les différents secteurs bâtis.

→ OAP qui permet la mise en œuvre de plusieurs orientations du PADD :

- Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation d'espace : cette opération s'inscrit dans le tissu bâti existant, sans extension, au plus près des équipements, services/commerce du centre-village
- Permettre une perméabilité piétonne des opérations, en favorisant des continuités piétonnes avec les cheminements existants
- Encadrer le développement des secteurs de projets structurants par une OAP qui impose la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour garantir une cohérence d'ensemble, optimiser le foncier, mutualiser les infrastructures,...
- Favoriser des opérations intégrant la qualité environnementale dans l'aménagement et la construction : l'opération devra être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques et à favoriser la qualité environnementale
- Conditionner les zones d'urbanisation future à la mise aux normes du système d'assainissement : l'urbanisation de la zone est conditionnée au lancement de l'ordre de service des travaux nécessaires la mise aux normes de la station d'épuration

▪ **LE SECTEUR « LA GRANDE VIGNE » - CLASSE EN ZONE 2AU**

Ce secteur, d'une superficie de 0,6 ha, se situe au sein du tissu urbanisé entre la rue de la Croix Verte et la montée de l'église. Il est desservi par l'allée d'Allinot et se situe à mi chemin des deux polarités du centre-village (« École » et « Mairie »). Il se caractérise par un espace enherbé.

Les réseaux ne se situent pas à proximité immédiate de la zone et ne permettent pas de desservir le secteur. Une modification du document d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir le secteur à l'urbanisation.

8 logements sont attendus sur ce secteur (logements individuels ou individuels groupés).

Un accès unique à la zone sera créé par l'allée d'Allinot. Afin d'assurer une continuité piétonne de la zone avec le commerce, les services et équipements et afin d'assurer une sécurité complète de la zone, une liaison piétonne et un accès secours seront réalisés à l'Est de l'opération en direction de la montée de l'église.

L'objectif pour ce secteur est de permettre une opération de logements qui s'intègre dans l'environnement résidentiel, tout en garantissant une optimisation du foncier et une mutualisation des infrastructures. Il s'agit d'encadrer le développement urbain sur un tènement enclavé par l'urbanisation pourtant situé au plus près des commerces/services et équipements existants et d'améliorer les interconnexions entre les différents secteurs bâtis.

→ OAP qui permet la mise en œuvre de plusieurs orientations du PADD :

- Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation d'espace : cette opération s'inscrit dans le tissu bâti existant, sans extension, au plus près des équipements, services et du commerce du centre-village
- Encadrer le développement des secteurs de projets par une OAP pour garantir le bon fonctionnement du site et assurer un développement organisé et cohérent de l'urbanisation.
- Favoriser des opérations intégrant la qualité environnementale dans l'aménagement et la construction : l'opération devra être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques et à favoriser la qualité environnementale.

- Privilégier le développement urbain dans les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées : le secteur « La Grande Vigne » n'étant pas raccordé au réseau d'assainissement collectif, il est classé en zone 2AU au PLU (zone à urbaniser « fermée »).

▪ **LE SECTEUR « LE MORIER » - CLASSE EN ZONE Ub**

Le secteur « Le Morier » se situe entre la route départementale 6 (route des Alpes) et la route départementale 6a (avenue du Morier), au sein d'un tissu urbain de faible densité. Le périmètre de l'opération couvre une propriété et son vaste jardin composé d'espaces enherbés, de boisements et d'un espace dédié à la géothermie. Sur les 1,6 hectares qui couvrent le périmètre de l'OAP, seulement 0,4 hectares sont aménageables (hors habitation existante, espaces boisés, espace de géothermie inconstructible et recul par rapport aux routes départementales).

L'OAP sur ce secteur vise à assurer une bonne intégration des nouvelles constructions et à maintenir un secteur faiblement bâti. L'OAP encadre le nombre de nouvelles constructions et mutualise les accès.

→ OAP qui permet la mise en œuvre de plusieurs orientations du PADD :

- Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation d'espace : cette opération s'inscrit dans le tissu bâti existant, sans extension.
- Encadrer le développement des secteurs de projets par une OAP pour garantir le bon fonctionnement du site et assurer un développement organisé et cohérent de l'urbanisation.
- Favoriser des opérations intégrant la qualité environnementale dans l'aménagement et la construction : l'opération devra être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques et à favoriser la qualité environnementale

▪ **LE SECTEUR « BRÉNIEUX » - CLASSE EN ZONE AUe ET AUi**

Le secteur « Brénieux » se situe au lieu-dit Brénieux, au carrefour des routes départementales 221 (route des Alpes) et 578 (route des Monts du Vivarais). Il couvre une surface d'un peu plus de 2 ha et se caractérise par des terres agricoles cultivées et un espace boisé.

Ce secteur a, en partie, été créé pour répondre à la nécessité du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS 07) de regrouper les casernes de Préaux et de Saint-Romain d'Ay. Le Nord du périmètre de l'OAP est propriété intercommunale et permet donc de répondre rapidement à la demande et aux conditions du SDIS pour l'implantation d'un tel équipement (proximité entre l'habitation des sapeurs-pompiers et de la caserne).

Le Sud de la zone accueillera des activités économiques à usage artisanal qui ne peuvent s'implanter dans le tissu urbain en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer. Du projet de création du centre de secours et d'incendie et du départ récent des communes d'Ardoix et de Quintenas de la communauté de communes du Val d'Ay, est née la volonté intercommunale de créer une nouvelle zone d'activités économiques idéalement située sur la commune de Saint-Romain d'Ay. L'objectif est de répondre aux besoins des artisans de s'implanter sur le territoire.

La desserte de la zone sera assurée par l'aménagement du chemin agricole situé à l'Est de la zone. Un accès à la zone par l'Ouest de la zone est également envisageable. Le carrefour entre la voie nouvelle et la RD 221 devra être aménagé.

L'encadrement de l'urbanisation sur le secteur vise à assurer la bonne intégration paysagère des futures constructions dans le site, marqué par un environnement fortement agricole et plus particulièrement :

- Une lisière paysagée avec l'espace agricole doit être mise en œuvre sur les pourtours de l'opération, pour assurer une transition douce avec l'espace agricole environnant. Les clôtures devront être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

- Les volumes devront être simples ; les teintes sombres et mates.
- Les espaces libres participeront la qualité paysagère du site et leur imperméabilisation devra être au maximum évitée.
- Les espaces de stockage devront être positionnés à l'arrière ou être masqués.

Une cohérence d'ensemble est également attendue au regard du fort impact paysager de la zone qui s'inscrit au sein d'espaces agricoles, à proximité d'une zone d'équipements sportifs et au carrefour de voies structurantes (« vitrine »). Une opération d'aménagement d'ensemble est prévue pour le secteur accueillant les activités artisanales.

→ OAP qui permet la mise en œuvre de plusieurs orientations du PADD :

- Encadrer le développement des secteurs de projets par une OAP pour garantir le bon fonctionnement du site et assurer un développement organisé et cohérent de l'urbanisation.
- Favoriser la mise en œuvre de projets structurants en offrant les conditions favorables à l'implantation du futur centre d'incendie et de secours sur le territoire
- Répondre aux besoins intercommunaux en matière d'artisanat

2.2. LES PRINCIPES COMMUNS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES AU, A VOCATION D'HABITAT

▪ EN MATIERE D'HABITAT

Les principes d'aménagement définis dans les OAP répondent aux objectifs d'économie d'espace, de diversification du parc de logements et de mixité sociale et fonctionnelle formulés dans le PADD, en compatibilité avec les orientations du SCoT des Rives du Rhône et en cohérence avec les lois en vigueur. D'une manière générale, il s'agit de construire autrement, en favorisant la sobriété foncière et énergétique et en renforçant le lien social.

Pour répondre aux enjeux de densification urbaine et de réduction de l'étalement urbain, le PLU concentre la production nouvelle en logements dans le centre-village. L'offre est renouvelée par rapport à la production enregistrée sur la dizaine d'années précédente : les programmes de logements orientent le développement vers une mixité de l'habitat : « logements collectifs », « logements intermédiaires », « logements individuels groupés » ou « logements individuels ». La densité moyenne attendue sur les secteurs de projets est de 20 logements à l'hectare : elle est compatible avec les prescriptions du SCoT (20 logts/hectare).

▪ EN MATIERE DE QUALITE URBAINE

Les OAP « La Chifflette », « La Grande Vigne » et « Ecole » ont été définies de manière à apporter une densité structurante pour le centre-village mais qui reste adaptée au tissu bâti existant. Pour cela, les hauteurs et les modes d'accroche des constructions s'inscrivent en continuité de l'existant. Si les programmes visent à la compacité des formes et à la modération de la consommation d'espace, les attentes des habitants en matière d'espaces extérieurs, d'ensoleillement,... sont satisfaites.

Les OAP assurent également un maillage viaire perméable entre les opérations et la mise en place dès que possible de parcours « modes doux » sécurisés pour favoriser la marche à pied.

Les opérations devront aussi prévoir la préservation et la valorisation paysagère des sites. La prise en compte des enjeux paysagers fait partie intégrante des orientations d'aménagement et de programmation : préservation des lisières existantes, plantation de haies avec des essences locales, clôtures perméables dans les secteurs qui constituent une trame verte urbaine...

▪ **EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

Le PADD vise à intégrer la qualité environnementale dans l'aménagement et l'urbanisme, plus particulièrement dans les secteurs de projet. Tous les nouveaux logements devront présenter une haute performance énergétique, selon la réglementation thermique en vigueur.

Globalement, les OAP favorisent une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs. Les plans de composition urbaine doivent en effet prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres. Il s'agit notamment de :

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...) pour le chauffage ou l'électricité, notamment sur les plans de toitures bien exposés.
- Répondre à des exigences de sobriété énergétique : compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques, performances de l'enveloppe des constructions (isolation), orientation des bâtiments qui permet d'assurer un bon confort climatique (logement traversant à privilégier pour une ventilation naturelle, ouvertures sur la façade Sud pour les apports solaires d'hiver,...)

Enfin, des précautions particulières à l'égard de la gestion des eaux pluviales sont imposées pour limiter le ruissellement. Aussi, toutes les opérations devront être neutres au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

Le règlement graphique du PLU est la traduction spatiale des grandes orientations décrites dans le PADD et dans les OAP. Il apporte plusieurs changements en terme de zonage par rapport au document antérieur pour prendre en compte les évolutions de la législation (lois du Grenelle de l'Environnement, loi ALUR,...) et permettre la réalisation du projet communal (le PADD).

D'une manière générale, les périmètres de zone ont pu évoluer à l'échelle de chaque parcelle pour prendre en compte la réalité des tènements utilisés : sauf en cas de tènement particulièrement important, les limites de zones correspondent au maximum aux limites de tènement (haies, clôtures,...).

Les zones Ni existantes au PLU de 2006 pour la prise en compte des risques naturels ont été supprimées ; une trame spécifique est apposée sur le plan de zonage, sans incidence sur l'appellation des zones impactées.

3.1. LES ZONES URBAINES DITES « U »

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme

▪ **LA ZONE Ua**

La zone Ua correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune, dans le centre-village de part et d'autre de l'avenue Praperrier et au Nord, autour de l'église. Elle s'étire sur 4,5 ha. Dans cette zone, les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions existantes. La vocation de la zone est mixte : habitations, commerces et services de proximité, équipements publics et d'intérêt collectif,... Le long des voies, le bâti est majoritairement implanté à l'alignement.

→ Principales évolutions vis-à-vis du PLU de 2006 :

La zone Ua correspond globalement à la zone Ua du PLU de 2006. Certaines habitations correspondant davantage à la morphologie du centre-village ont été ajoutées à la zone Ua le long de la rue des Claux. De plus, les parcelles prévues pour l'extension du cimetière ont été intégrées plus logiquement à la zone Ue.

▪ **LA ZONE Ub**

La zone Ub (52,7 ha) correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation du centre-village (secteur le long de la route des Alpes, au Sud de la Mairie, secteurs situés entre l'avenue de la Croix Verte et l'avenue du Morier, entre l'avenue du Morier et le chemin du Griottier et au lieu-dit Darere/Murol...). La zone Ub correspond également au hameau structurant de Jaloine. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat. La zone Ub est desservie par le réseau public d'assainissement collectif.

La zone Ub a vocation à accueillir essentiellement des constructions à usage d'habitation et des équipements publics ou d'intérêt collectif. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux et les constructions à usage artisanal (compatibles avec la fonction d'habitat) peuvent également s'y implanter.

L'objectif du PLU pour cette zone est de respecter la morphologie du tissu urbain existant tout en permettant une densification du tissu dans des secteurs situés à proximité des équipements et services.

→ Principales évolutions vis-à-vis du PLU de 2006 :

La zone Ub correspond à la zone Uc au PLU de 2006. Toutefois, les parcelles non bâties, situées en limite de zone urbaine, ont été reclassées en zone agro-naturelle pour mettre fin à l'étalement urbain (environ 8,5 ha). Les parcelles concernées par la présence d'une zone humide ont également été reclassées en zone agro-naturelle (1,5 ha). Les parcelles concernées par des OAP ont pour la majorité été classées en zone à urbaniser ouverte (« La Chifflette », « École ») ou fermée (« La Grande Vigne ») pour imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (zones AUa, AUb et 2AU) ou un aménagement au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone (AUc). A l'exception de l'école située sur une seule parcelle entourée d'habitations, tous les équipements publics ou d'intérêt collectif ont été classés en zone Ue. Les bâtiments recevant des activités économiques ont été classés en zone Ui (règlement adapté à leur activité).

▪ LA ZONE Ue

La zone Ue (5,8 ha) correspond à la majorité des équipements publics ou d'intérêt collectif (Mairie, cimetière, équipements sportifs, espace Saint-Exupéry, crèche intercommunale, centre aéré...).

Elle a vocation à accueillir de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif : extension du cimetière, relais d'assistantes maternelles, bureaux de la communauté de communes du Val d'Ay et du Syndicat mixte Ay-Ozon, structure médicale et de santé intergénérationnelle.

→ Principales évolutions vis-à-vis du PLU de 2006 :

La zone Ue a été créée au PLU. Elle couvre les équipements publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de l'école qui est maintenue en zone Ub pour former un zonage cohérent (une parcelle au sein d'habitation). Au lieu-dit Les Reines, la zone a été agrandie pour prendre en compte les projets d'extension du cimetière. Au lieu-dit Jaloine, la zone a également été agrandie pour prendre en compte l'extension récente de l'ancienne maison familiale (extension et aire de stationnement) et pour renforcer ce pôle équipements : projet de structure médicale et de santé.

▪ LA ZONE Ui

La zone Ui (2,4 ha y compris le secteur Uic) correspond aux activités économiques du territoire (entreprise de BTP le long de la route des Alpes et entreprise d'électricité au lieu-dit Darere). Elle a vocation à accueillir des activités économiques : activités industrielles, commerces de gros, entrepôts à usage artisanal, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureaux... La zone Ui comprend un secteur Uic (0,8 ha) situé au lieu-dit Les Claux, où seuls les travaux nécessaires à l'activité de concassage existante et de stockage des granulats à la date d'approbation du PLU.

→ Principales évolutions vis-à-vis du PLU de 2006 :

La zone a été créée au PLU. Elle permet d'encadrer les activités économiques implantées sur le territoire (zone Uc au PLU de 2006). Le secteur Uic était classé en zone agricole au PLU de 2006 : l'objectif d'un classement en secteur Uic est de prendre acte d'une activité existante et de lui permettre de poursuivre son activité sans toutefois pouvoir évoluer (constructions interdites).

3.2. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme

Cinq zones d'urbanisation future ont été définies au PLU. Elles correspondent aux secteurs de projet :

- « La Chifflette » (zone AUa qui comprend deux secteurs AUa1 – 0,8 ha et AUa2 – 0,5 ha). Ces deux zones ont été classées en zone à urbaniser « fermée » au PLU de 2006. Les réseaux se situent en périphérie immédiate de la zone, une zone à urbaniser « ouverte » peut donc être créée
- « École » (zone AUb – 0,6 ha et AUc – 0,9 ha). Les zones AUb et AUc étaient classées en zone Uc au PLU de 2006
- « La Grande Vigne » (zone 2AU – 0,6 ha). Cette zone était classée en zone Uc au PLU de 2006
- « Brénieux » (zone AUe – 0,5 ha et AUi – 1,7 ha). Les zones AUe et AUi étaient identifiées au PLU de 2006 comme pouvant accueillir des équipements sportifs et de loisirs en continuité des terrains de sports existants de Brénieux. Les projets ayant évolué sur ce secteur, la zone est maintenue constructible pour l'accueil du centre de secours et d'incendie et une future zone d'activités.

Les périmètres retenus s'appuient sur les secteurs d'OAP. Les équipements situés à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour permettre la réalisation des opérations, à l'exception du secteur « La Grande Vigne » qui est classé en zone à urbaniser « fermée » (zone 2AU). Toutefois, l'urbanisation de l'ensemble des zones AU raccordées au réseau d'assainissement est conditionnée au lancement de l'ordre de service des travaux nécessaires à la mise aux normes de la station d'épuration.

L'urbanisation des zones est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone, à l'exception des zones AUc et AUe où un aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone est autorisé.

Les zones d'urbanisation future du PLU de 2006 situées en extension de l'urbanisation ont été reclassées en zones agro-naturelles au PLU (Claux d'Arzol, Jaloine, Le Morier, Olivat, Brénieux). Au regard du potentiel de logements déjà important et des besoins du territoire suffisants pour les 12 prochaines années, la zone AU située au Nord de la Chifflette a été classée en secteur Ap où toutes les constructions sont interdites. Elle a vocation à accueillir le développement urbain du centre-village dans un deuxième temps. A noter que le chemin d'accès à la terre agricole est maintenu.

3.3. LA ZONE AGRICOLE DITE « A »

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme

Le projet communal vise à pérenniser le devenir des terres agricoles. Le PLU a donc été l'occasion d'une redéfinition complète des secteurs agricoles : tous les espaces agricoles cultivés ou nécessaires à l'activité agricole ont été classés en zone A (terres cultivées mais aussi sièges d'exploitation, bâtiments d'élevage ou de stockage,...).

Dans la zone A (604,8 ha hors secteur Ap), seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Conformément aux dispositions de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, les exploitations forestières ne sont pas admises en zone agricole. Pour permettre aux habitations existantes non liées à l'activité agricole de s'adapter aux besoins, les constructions isolées ou groupements d'habitations situées dans des secteurs agricoles pourront évoluer de manière mesurée.

La zone A comprend un secteur « Ap » (dit « protégé » - 1,3 ha). Il correspond au secteur cultivé au Nord de l'opération « La Chifflette ». A long terme, ce secteur enclavé dans l'urbanisation à vocation à accueillir le développement futur du centre-village. Il s'articule pleinement avec le secteur de « La Chifflette ». Le secteur Ap est inconstructible afin d'éviter la création d'un bâtiment agricole dans un secteur promu à un développement urbain à long terme. A noter que le chemin d'accès à la terre agricole est maintenu.

Les périmètres de réciprocité autour des bâtiments renfermant des animaux figurent sur le plan de zonage à titre indicatif : un périmètre de 50 m autour des bâtiments a donc été inscrit au plan de zonage pour les exploitations relevant du Règlement Sanitaire Départemental. La commune n'accueille pas sur son territoire, d'exploitation relevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE/périmètre de 100 m).

→ Principales évolutions vis-à-vis du précédent PLU de 2006 :

Toutes les terres présentant un intérêt agricole ont été classées en zone A. Un frein net est affiché quant à la consommation d'espace agricole pour le développement urbain et au morcellement du territoire, le règlement graphique du PLU favorisant la pérennité des exploitations. Par rapport au PLU de 2006, ce sont 54 ha supplémentaires qui ont été classés en zone agricole.

Les hameaux éloignés du centre-village étaient classés en zone Uh au PLU de 2006. Ces hameaux comportant un nombre trop important de dents creuses au regard des prescriptions du Scot des Rives du Rhône et des lois en vigueur, ont été reclassés en zones agro-naturelles.

3.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « N »

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme

Le projet communal vise à préserver et restaurer les continuums forestiers (boisements le long de la rivière d'Ay, du ravin de Bille, du ruisseau de Gouelle principalement ; boisements au lieu-dit Brénieux, Jaloine, Les Claux, Les Peyreyres...) et aquatiques (cours d'eau), respecter les continuités écologiques et préserver les milieux sensibles (zones humides).

La préservation de ces milieux est assurée par la création d'une zone naturelle N (261,7 ha hors secteurs Ne, Nh, Nl, Np) destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière. Des équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent également être admis dans la zone s'ils ne compromettent pas une exploitation et la qualité des sites. Les habitations pourront évoluer dans les mêmes conditions que la zone agricole.

Un secteur Ne (3,3 ha) est défini pour accueillir les équipements sportifs au lieu-dit Brénieux. Ce secteur permet d'encadrer les activités sportives et de loisirs existantes et leur permettre d'évoluer (extension possible et limitée).

Un secteur Nh a été créé autour de l'ancienne maison familiale de Jaloine. D'une surface de 0,9 ha, le secteur Nh répond au souhait de la communauté de communes de recevoir des habitations légères de loisirs à destination des enfants fréquentant le centre aéré.

Un secteur Nl (7 ha) correspond au secteur naturel à vocation de loisirs au niveau du lac de Munas. Les constructions, aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur touristique du site sont autorisés dans la limite de 40 m² de surface de plancher (surface de plancher cumulée de toutes les constructions).

Un secteur Np, (dit « patrimonial » - 6,2 ha) couvre le périmètre du site inscrit de Notre-Dame d'Ay. Les constructions sont interdites afin de préserver la qualité urbaine, paysagère et architecturale du site et préserver pleinement son ambiance. Dans le périmètre du site inscrit, il convient de respecter les articles L.341-1 et R.341-9 du Code de l'Environnement, entre autres, l'obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention. Trois bâtiments situés à proximité de la passerelle de la Roche ont également été intégrés au secteur Np : l'évolution de ces bâtiments n'est pas souhaitable en raison de leur proximité avec la rivière d'Ay et la qualité paysagère de ce site. Les piscines sont toutefois autorisées en secteur Np sous conditions (distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation, bassin de 60 m² maximum). Des prescriptions spécifiques sont inscrites dans le règlement écrit pour garantir leur intégration paysagère au sein de ce site patrimonial (construction enterrée, formes simples, végétalisation des abords, murs de soutènement en pierres locales, couleurs naturelles...).

→ Principales évolutions vis-à-vis du PLU de 2006 :

La zone N couvre l'ensemble des espaces naturels de la commune, et en particulier les grands boisements le long des cours d'eau (Ay, ravin de Bille, ruisseau de la Gouelle...) et les ensembles boisés situés à Brénieux, Jaloine, Les Claux, Les Peyreyres...

Par rapport à la zone N du PLU de 2006, la zone N est réduite de près de 24 ha¹. Il s'agit principalement du reclassement de zones naturelles vers la zone agricole.

La zone Nr du PLU de 2006 a été supprimée au PLU révisé : la prise en compte du risque inondation s'effectue par une trame spécifique sur le plan de zonage. La zone Nh a également été supprimée dans la mesure où les zones agricoles et naturelles permettent la gestion du bâti existant.

Le secteur Np est identique à la zone Np au PLU de 2006. Il intègre toutefois le secteur Nr correspondant au risque d'inondation et supprimé au PLU révisé.

Les milieux naturels particuliers font l'objet d'une réglementation spécifique assurant leur préservation (boisements, zones humides,...).

¹ Les chiffres présentés dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2006 étant erronés, une numérisation du zonage du PLU de 2006 a été effectuée après enquête publique. Conformément à la demande du commissaire enquêteur, l'objectif est d'éclaircir les variations de chiffres du PLU de 2006 et du PLU révisé.

4. LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE

L'écriture du règlement du PLU repose sur plusieurs objectifs :

- Mettre en œuvre un véritable « urbanisme de projet »
- Mettre en place des dispositions simples applicables au territoire, pour accompagner le développement de la commune tout en respectant et préservant les spécificités de chaque secteur

Il s'agit donc de s'inscrire dans la continuité des dispositions du PLU de 2006 tout en favorisant l'économie d'espace, la prise en compte des enjeux écologiques,...

L'architecture du règlement a été profondément remaniée par rapport au PLU de 2006 afin de prendre en compte la réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. En lieu et place des 14 articles que comportait le règlement du PLU de Saint-Romain d'AY (16 articles dans les PLU après la loi Grenelle), le règlement du PLU comporte désormais trois grands chapitres :

- Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Chapitre 3 : équipements et réseaux

4.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée générale du règlement qui s'imposent sur le territoire et plus particulièrement la prise en compte des risques naturels (chapitre 1) et les caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures (chapitre 2). Elles rappellent, en chapitre 3, les destinations des constructions définies au titre de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme et les définitions.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les dispositions définies dans le PLU sont simplifiées pour ne prendre en compte que les dispositions générales qui s'imposent à toutes les zones du PLU. Les articles dits « d'ordre public » ou relatifs aux adaptations mineures ou aux réglementations en vigueur demeurent de fait applicables au territoire.

4.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

4.2.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Réglementation capitale pour la maîtrise de l'utilisation du sol, ces paragraphes définissent les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol et imposent les conditions à mettre en œuvre pour certains usages : tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est par défaut autorisé.

Désormais, 5 destinations de constructions peuvent être réglementées. Ces destinations comprennent 20 sous-destinations, dont la définition est précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- Exploitation agricole et forestière : *exploitation agricole, exploitation forestière*
- Habitation : *logement, hébergement*

- Commerce et activités de service : *artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma*
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public*
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : *industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition*

Est considéré comme changement de destination, le changement d'une destination de construction à une autre. Le changement de sous-destination au sein d'une même destination ne constitue pas un changement de destination.

Les installations peuvent également être réglementées en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'elles engendrent : dépôts à l'air libre, affouillements et exhaussements, établissements classés, carrières et décharges, caravanes isolées, terrains de camping et de caravaning, habitations légères de loisirs,...

La formulation de ces articles relève de choix visant :

- Au maintien et au développement des commerces et des services de proximité dans le centre-village :
 - L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans les zones Ua et AUb, pour concentrer cette offre dans les centres. Ils sont limités à 300 m² de surface plancher, en réponse aux prescriptions du SCoT des Rives du Rhône qui privilégie l'installation de commerces et services de proximité avec un rayonnement local dans les « villages »
 - Les établissements de restauration sont également limités à la zone Ua pour concentrer le dynamisme dans le bourg
 - Les commerces de gros, qui répondent aux besoins de professionnels, sont destinés à s'implanter en zone d'activités économiques Ui
- À la mixité des fonctions dans les zones urbaines, conformément aux enjeux de la loi SRU :
 - Les activités artisanales non nuisantes sont autorisées en milieu urbain : les entrepôts à usage artisanal sont autorisés dans la limite de 300 m² dans les zones Ua et Ub ; en cas de besoin d'une surface supérieure, une installation en zone artisanale est nécessaire
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des bureaux sont également autorisées en zone Ua, Ub, AUa, AUb, AUc et Ui
 - L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé uniquement en zone Ua
 - En zone Ub, un terrain cultivé et espace non bâti est protégé au PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : ce terrain constitué de jardins potagers est nécessaire pour le maintien d'espaces de respiration dans le centre-village, des continuités écologiques et pour garantir la qualité du paysage dans le centre-village. Il est inconstructible
- À la définition de conditions d'accueil attractives pour le développement économique en zone d'activités :
 - Les activités à caractère industriel sont uniquement autorisées en zone artisanale Ui et AUi. Les activités qui n'ont pas vocation à s'installer au voisinage des zones habitées en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer doivent s'implanter en zone AUi

- Les autres activités (bureaux, stockage de matériaux,...) sont autorisées à condition d'être liées aux activités implantées dans la zone, pour réserver la zone Ui aux activités artisanales
- Les logements sont interdits en zone artisanale, pour limiter tout conflit d'usage avec les activités autorisées dans la zone.
- À la préservation des milieux agro-naturels par un zonage et un règlement adaptés : seules sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole ou forestière ou les équipements publics ou d'intérêt collectif dans les zones A et N, sous réserve de ne pas compromettre une exploitation et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site
- À la prise en compte des équipements publics ou d'intérêt collectif et à leur évolution, par un classement autant que possible en zone Ue. Les habitations présentes en zone Ue pourront toutefois évoluer (extension mesurée et annexes).
- La commune prend en compte les différents ruisseaux, talwegs et fossés présents sur le territoire qui risquent de déborder en cas d'épisode pluvieux important. Ainsi, dans chaque zone du PLU, les constructions sont interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des ruisseaux, talwegs et fossés

■ LA GESTION DU BATI EXISTANT NON AGRICOLE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

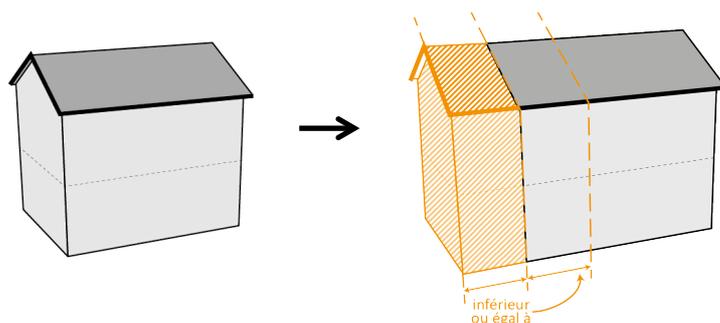
Les interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités des zones agricoles et naturelles répondent aux prescriptions des lois ALUR, LAAAF et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015, notamment sur la gestion du bâti existant non lié à une exploitation.

Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, « *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* ».

Afin de préserver les espaces agro-naturels, de limiter l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles et naturelles tout en permettant la préservation du patrimoine local, le PLU prévoit différentes dispositions concernant le bâti situé dans la zone qui n'a pas ou plus de lien avec une exploitation :

- **L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation** est admise. Elle est autorisée pour les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à conditions que, à date d'approbation du PLU, la surface de plancher initiale soit de 50 m² minimum

L'extension est limitée à 30 % maximum de la surface de plancher initiale, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale après travaux (existant + extension). Cette disposition concerne uniquement les habitations situées en zone agricole ou naturelle.



Construction de moins de 250 m² à la date d'approbation du PLU

Extension jusqu'à 250 m² de surface de plancher totale après travaux

L'objectif est de permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect des espaces agro-naturels : pas de création de nouveaux logements en zone agricole (emprise au sol initiale de 50 m² minimale), prise en compte des réseaux (extension limitée à 30% de la surface initiale), surface artificialisée raisonnable (250 m² de surface de plancher totale après travaux).

- **La construction d'annexes aux habitations** est admise, sous réserve que les annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). Cette disposition concerne également les habitations situées en limite de la zone agricole ou naturelle : ainsi une habitation située en zone agricole, naturelle ou en zone urbaine a la possibilité d'implanter en zone A ou N, une annexe à l'habitation en respectant les conditions fixées par le règlement écrit.

Les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et que la superficie du bassin soit limitée à 60 m². Les piscines sont également autorisées dans le secteur Np selon les mêmes conditions.

L'objectif est de prendre en compte les besoins des habitants (création d'annexes de type poolhouse, abris de jardin,...), tout en limitant la consommation d'espace agro-naturel (espace déjà artificialisé, emprise limitée et distance raisonnable par rapport au bâtiment principal). La superficie est également limitée pour interdire la création de nouveaux logements. Dans le secteur Np, des prescriptions spécifiques sont inscrites dans le règlement écrit pour garantir l'intégration paysagère des piscines dans le site inscrit de Notre-Dame d'Ay (construction enterrée, formes simples, végétalisation des abords, murs de soutènement en pierres locales, couleurs naturelles...).

- **La réhabilitation de bâtis non aménagés, accolés à l'habitation** (de type grange ouverte), à condition de ne pas concerner de bâtiments à ossature légère, à armature métallique ou d'élevage industriel et que les réseaux publics soient suffisants. Ces bâtiments peuvent être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante.

L'objectif est de sauvegarder le patrimoine de la commune : éviter de laisser le bâti existant en désuétude et permettre la création de projet de réhabilitation.

- En zones A et N, **le changement de destination vers de l'habitation** de bâtiments repérés sur le plan de zonage est admise. Cette mesure favorise la sauvegarde du patrimoine de la commune en évitant de laisser le bâti existant en désuétude.

Plusieurs critères ont été retenus pour définir les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- s'il s'agit principalement de bâtiments agricoles, ces bâtiments n'ont plus de potentiel agricole et leur transformation ne compromet pas les possibilités de développement agricole du territoire. Un bâtiment repéré est un ancien entrepôt qui n'a plus de valeur économique
- ils présentent une certaine qualité architecturale (pas de hangars, de bâtiments à ossature légère,...)
- les réseaux publics sont suffisants pour la création de logements (adduction en eau potable, voirie,...)
- ils sont situés en dehors des zones de risques

Au même titre que le bâti isolé en zone agricole, ces bâtiments peuvent être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante repérée. Une fiche pour chaque bâtiment a été réalisée (Cf. annexe du présent document).

- En zone A, **le changement de destination vers l'hébergement hôtelier et touristique** de 3 bâtiments repérés sur le plan de zonage est admise. Cette mesure renforce l'attractivité touristique du territoire en permettant à la maison forte située au lieu-dit Munas d'accueillir des personnes pour des réceptions, séminaires mais également pour un séjour touristique. L'objectif est également de sauvegarder le patrimoine de la commune.

		Ua	Ub	Ue	Ui	AUa	AUb	AUc	AUe	AUi	A	N	
Expl. agri. et forest.	Exploitation agricole	i		i	i	i			i	i	a	i	
	Exploitation forestière	i									i	a	
Hab.	Logement	a		c	i	a			i	i	c	c	
	Hébergement	a				i							
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	c (< 300m ²)	i	i	i	i	c (< 300m ²)	i	i	i	i	i	
	Restauration	a					i			i			
	Commerce de gros	i			a	i	i	i			c		
	Act. de serv. où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a		i	a	a	a	a			i	i	i
	Hébergement hôtelier et touristique	a	i		i	i	i	i			i	c	i
	Cinéma	a	i	i	i	i	i	i			i	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								a				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés												
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									a	c		
	Salles d'art et de spectacles												
	Équipements sportifs												
	Autres équipement recevant du public												
Autres act. des sect. second. et tert.	Industrie	i			a	i			i	c			
	Entrepôt	c (à usage artisanal et < à 3000 m ²)		i	a	c (à usage artisanal et < à 300 m ²)					c		
	Bureau	a		a	c	a					c		
	Centre de congrès et d'exposition	i		a	i	i					i		

(a = autorisé ; i = interdit ; c = autorisé sous conditions)

4.2.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

▪ LA MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ». La définition d'une servitude de mixité sociale répond à l'enjeu de maintenir un parc de logements diversifié et répondant à la pluralité des besoins sur le territoire. Pour cela, dans la zone AUa1, l'opération de construction à usage d'habitation doit comporter un seuil minimal de 40% de logements locatifs abordables au sens du SCoT des Rives du Rhône (arrondi à l'unité supérieure).

▪ LE SECTEUR DE DIVERSITE COMMERCIALE DELIMITE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « *identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

En cohérence avec la volonté de redynamiser le centre-village (orientation n°1 du PADD), le PLU protège le commerce existant et impose la création de nouvelles surfaces de commerces et services sur l'avenue Praperrier et place de la fontaine. La présence de ces établissements est essentielle à la vie du village. L'objectif est d'assurer le maintien de commerces et services de proximité qui répond notamment aux besoins de première nécessité des habitants et usagers du territoire, et qui est source d'emploi, d'animation.

Un périmètre de diversité commerciale est identifié par un linéaire spécifique au plan de zonage, en zone Ua. Sur ce linéaire de protection des commerces, le changement de destination est autorisé uniquement vers de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration, des activités de services avec accueil d'une clientèle et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

4.3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.3.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions détermine la surface maximale constructible au sol sur un terrain.

Dans une logique de modération de la consommation d'espace, l'emprise au sol n'est globalement pas réglementée pour favoriser une densification des espaces bâtis déjà existant. Toutefois, un CES est défini :

- En zone Ub, pour éviter une densification trop importante de secteurs hors du bourg. Le CES est limité à 40% dans cette zone. Il était réglementé uniquement en zone Uh au PLU de 2006 (CES de 0,30).
- En zones Ui et AUj, pour limiter l'imperméabilisation des sols tout en permettant une optimisation du foncier et pour conserver une partie des terrains pour la mise en place de surfaces éco-aménageables (disposition associée au paragraphe sur les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour favoriser la biodiversité). Le CES est limité à 40%.

■ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La réglementation des hauteurs de construction permet d'assurer la densification des secteurs centraux ainsi que la cohérence entre les formes urbaines d'un même secteur.

Le PLU conserve les hauteurs définies au PLU, pour permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage bâti.

Pour les zones habitées, la hauteur des bâtiments est dégressive des bourgs jusqu'aux secteurs les plus éloignés (9 m en zones Ua et AUb et 7 m en zones Ub, AUc, A et N). La hauteur n'est pas réglementée en zone AUa afin d'apporter de la souplesse au projet de maîtrise communale.

Dans la zone artisanale Ui, la hauteur des constructions est limitée à 8 m à l'égout de toiture. La hauteur n'est pas réglementée en zone AUi pour apporter de la souplesse au projet porté par la communauté de communes du Val d'Ay.

Dans les zones d'équipements Ue et AUe, pour répondre à la diversité des installations et constructions possibles dans la zone, une hauteur adaptée à l'usage et cohérente par rapport à l'environnement doit être définie.

Dans les zones A et N, la hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3,50 m afin d'assurer l'intégration de ces installations dans une zone qui n'a pas vocation à accueillir des habitations, et la hauteur des bâtiments agricoles et forestiers est limitée à 9 m (hors éléments techniques).

Dans le secteur NL, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture et à 4,50 m en secteur Nh.

■ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Depuis la réforme du Code de l'Urbanisme, l'encadrement de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est plus obligatoire. Toutefois, le PLU a décidé de maintenir des règles d'implantation pour conserver une harmonie des constructions nouvelles par rapport au tissu existant (à l'exception de la zone Ue et AUe pour laquelle une implantation libre est admise). Ces règles ont été définies en cohérence avec les dispositions du PLU de 2006 mais favorisent dès que possible la densification des zones et limitent les chemins d'accès.

Dans les bourgs (zone Ua), les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. L'objectif est de respecter la morphologie urbaine du centre ancien, marqué par des fronts de rue structurants.

Dans la zone Ub, un recul de 4 m minimum de l'alignement doit être respecté. Le recul imposé dans le PLU de 2006 était réglementé à l'axe (8 m). Ce retrait permet une aération du tissu bâti.

Selon la volonté communale et l'adaptation au territoire, les reculs par rapport aux routes départementales ont été réadaptés :

	Hors zone agglomérée	En zone agglomérée
RD578	20 m par rapport à l'axe	///
RD221	15 m par rapport à l'axe	///
RD6	10 m par rapport à l'axe	8 m par rapport à l'axe
RD6a	10 m par rapport à l'axe	10 m par rapport à l'axe

Les panneaux d'agglomération figurent sur le plan de zonage (Cf. Pièce n°4 du PLU). Des dispositions particulières sont inscrites pour la reconstruction ou la réhabilitation de construction implantée à l'alignement ou pour une construction voisine d'une construction implantée à l'alignement (front bâti peut être imposé).

Dans la zone Ui, le recul est maintenu à 5 m, sauf le long des RD où un retrait de 15 m ou 10 m doit être assuré.

Dans les zones à urbaniser, les principes définis dans les OAP doivent être respectés. Dans la zone AUa « La Chifflette », une implantation à l'alignement ou suivant un recul de l'ordre de 5 m maximum doit être respecté. Dans la zone AUc « École », un recul de 5 m minimum le long de l'allée du Clos du Morier est préconisé. Les dispositions liées aux routes départementales doivent être respectées. Les logements doivent être implantés de manière à optimiser les espaces extérieurs privatifs et limiter les mouvements de terrain. Aucun retrait n'est imposé le long des futures voies internes des opérations.

En zone AUi, un retrait de 5 m par rapport aux voies d'accès et un retrait de 15 m par rapport à la route départementale, doivent être respectés. Il n'est pas imposé de recul le long de la future voie interne.

Dans les zones A et N, un retrait de 5 m par rapport aux voies est imposé, à l'exception des abords des routes départementales où des reculs spécifiques sont prescrits.

Dans toutes les zones où elles sont autorisées, les piscines peuvent être implantées suivant un recul minimum de 2 m pour permettre d'optimiser le foncier.

■ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Comme pour les dispositions relatives aux voies et emprises publiques, l'obligation de renseigner cet article a été supprimée par la réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Les règles d'implantation en limite séparative permettent d'aérer le tissu urbain (recul imposé) ou au contraire de le densifier (implantation en limite séparative possible).

Les dispositions du PLU de 2006 sont globalement maintenues.

Dans la zone Ua, une implantation sur limite séparative est possible pour favoriser une densification des espaces centraux. En cas de retrait, une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m, doit être respectée.

Dans la zone Ub, la règle générale est l'implantation suivant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 m. Toutefois, des possibilités d'implantation sur limite sont offertes garantissant une bonne intégration dans le tissu : longueur de moins de 10 m sur la limite concernée. Ces dispositions sont définies pour limiter les masques sur les propriétés voisines mais permettent d'optimiser le foncier, dans le respect des lois en vigueur.

L'implantation est libre les zones d'équipements (Ue et AUe), pour assurer une utilisation optimale de l'espace.

Dans la zone Ui, un retrait correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 m, doit être respectée.

Dans les zones AUa, AUb et AUc, les principes définis dans les OAP assurent une optimisation du foncier. Un recul des constructions par rapport aux limites externes de l'opération doit être respecté (3 m hors constructions de moins de 3,50 m de hauteur).

Dans la zone AUi, une implantation sur limite séparative est possible. En cas de retrait, une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 m, doit être respectée.

Dans les zones agro-naturelles, une implantation en limite séparative est autorisée ; En cas de retrait, un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 m doit être respecté.

Comme pour les dispositions par rapport aux voies et emprises publiques, dans toutes les zones où elles sont autorisées, les piscines peuvent être implantées suivant un recul minimum de 2 m pour permettre d'optimiser le foncier.

▪ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Le PLU de 2006 ne réglementait pas cet article. En cohérence avec le contexte législatif de densification des espaces bâtis, aucune disposition n'est retenue : à chacun revient la possibilité d'optimiser son terrain si les prospects par rapport aux limites extérieures sont assurés.

4.3.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

▪ **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il s'agit de réglementer une série de critères liés à l'aspect extérieur et à l'aménagement des abords des constructions : formes architecturales, aspect des façades, dimensions des ouvertures, modes de clôture,... Les grands principes de composition sont communs à toutes les zones mais les règles sont ajustées en fonction de la vocation des zones (habitat, activité, équipement, agro-naturel) pour répondre au mieux aux enjeux et aux usages de chacune d'entre elles.

Le PLU reprend globalement les dispositions du PLU de 2006 mais les ajuste et les complète, après analyse des difficultés d'application du précédent règlement et des nouvelles dispositions législatives.

D'une manière générale, le PLU impose :

- La recherche d'une implantation sur le terrain favorisant son intégration dans l'environnement naturel et bâti
- La réduction des mouvements de terres et des terrassements
- La réflexion sur l'utilisation des formes architecturales et des couleurs qui répondent à la sobriété et l'architecture des volumes traditionnels, sans fermer la porte à l'innovation architecturale (toitures terrasses végétalisées ou non, ...)
- Le traitement des limites, en soignant les finitions des façades et des clôtures

Des règles spécifiques sont inscrites pour garantir l'intégration paysagère des piscines autorisées dans le secteur naturel à vocation patrimoniale correspondant au site inscrit de Notre-Dame d'Ay (construction enterrée, formes simples, végétalisation des abords, murs de soutènement en pierres locales, couleurs naturelles...).

Par ailleurs, des prescriptions particulières sont imposées par rapport à la restauration des bâtiments traditionnels (datant d'avant 1950), afin d'assurer la préservation de ce patrimoine.

Des prescriptions propres aux zones d'activités artisanales sont imposées (enseignes, volumes, abords,...) pour limiter l'impact paysager des nouvelles constructions.

Les franges entre espace bâti et espace agro-naturel sont réglementées afin de d'assurer une transition harmonieuse entre ces deux milieux.

▪ **PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'analyse paysagère, patrimoniale et environnementale du territoire a permis d'identifier les éléments naturels, paysagers ou bâtis qu'il apparaît important de protéger ou de mettre en valeur afin de faire connaître et pérenniser l'identité du territoire.

La commune de Saint-Romain d'Ay a souhaité préserver les éléments patrimoniaux les plus emblématiques en ayant recours dans le cadre du PLU aux articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

▪ **PROTECTION DES ELEMENTS BATIS**

Le patrimoine bâti emblématique de la commune (Église, ancien lavoir, moulin des Claux, châteaux, belles demeures, murets en pierre sèches, retenues d'eau sur la rivière d'Ay, pont en pierre et passerelle de franchissement de la rivière d'Ay...) est protégé. Une liste des éléments repérés au titre de cet article a été établie (titre VI du règlement du PLU).

Les éléments bâtis repérés sont soumis aux règles suivantes en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23h du Code de l'Urbanisme)
- L'altération des éléments de façade et/ou de toiture vus depuis l'espace public des éléments bâtis protégés qui participent à leur caractère et leur identité, est interdite sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration
- En cas de démolition ou de dégradation d'un élément bâti identifié, la reconstruction à l'identique peut être imposée
- Les éléments notamment du petit patrimoine peuvent être déplacés afin d'assurer leur mise en valeur ou leur protection

▪ **PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS**

Le PLU protège les espaces boisés au titre de l'article L.151-19 qui apparaît plus souple que la protection au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme (espaces boisés classés). Seuls les boisements présentant un intérêt particulier pour la trame verte et bleue du territoire ou le paysage ont été protégés. Ils représentent seulement une surface d'environ 4 ha de boisements (hors surfaces protégées de haies). Les autres boisements sont préservés par un classement en zone naturelle.

- Des boisements en direction d'Ardoix
- Le bois du Mas du Morier, composé de nombreux acacias
- Les haies : elles structurent le paysage, constituent des lieux privilégiés pour le déplacement et la reproduction des espèces, ont des effets brise-vent,...

- Les arbres structurants l'espace public Praperrier présentent un intérêt paysager et historique particulier (platanes, marronniers, peupliers, cèdres et sycomores)
- Quelques boisements dans le parc de l'ancienne maison familiale de Jaloine

L'objectif de cette protection est d'assurer la pérennité et le développement des éléments identifiés. L'ambiance végétale initiale doit également être préservée. Des dispositions sont applicables en cas d'abattage d'arbre.

■ **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Cette disposition du règlement a été introduite dans les PLU par le Grenelle de l'Environnement, via les articles L.151-21 et R.151-42 2° du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure où les normes en matière de construction assurent des performances énergétiques et environnementales élevées dans les nouvelles constructions (RT 2012 au moment de l'approbation du PLU), ce paragraphe n'a pas été réglementé dans l'ensemble des zones du PLU.

4.3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le PLU dispose d'une palette d'outils renouvelés par rapport au PLU de 2006 pour assurer une meilleure intégration environnementale et qualité écologique des projets.

■ **SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové introduit le coefficient de biotope. Conformément à l'article L.151-22 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut désormais « *imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville* ».

Afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols, des pourcentages d'espaces verts de pleine terre sont préconisés (surface de pleine terre plantée qui exclut les stationnements végétalisés, les accès, les piscines, les toitures et les façades végétalisées) :

- En zone Ub, pour tous les projets de construction neuve (hors réhabilitation et extension), les espaces verts de pleine terre doivent représenter 30% minimum de la surface du tènement sur lequel porte le projet. Pour les projets de réhabilitation ou d'extension de constructions portant sur un tènement comprenant une surface d'espace vert de pleine terre inférieure à 30% de sa surface, il pourra être imposé le maintien des surfaces de pleine terre existantes.
- En zone AU à vocation d'habitat, les espaces verts de pleine terre doivent également représentés 30 % de la surface du tènement.
- En zone Ui et AUi, ces espaces verts de pleine terre doivent représentés 30 % minimum de la surface du tènement.

■ **ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Cette disposition du règlement vise à garantir la qualité des espaces libres. La réglementation poursuit à la fois des objectifs paysagers (favoriser l'intégration paysagère des constructions, maintien du cadre de vie rural de la commune, préservation des boisements, traitement des

frontières entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels,...) et environnementaux (favoriser la biodiversité, limiter l'imperméabilisation des sols,...).

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de préserver le caractère rural du village et d'assurer des lieux de rencontre, des surfaces végétalisées sont prescrites par le règlement du PLU :

- Dans les zones urbaines (Ua et Ub), des espaces libres peuvent être imposés en fonction de la taille des opérations (espaces verts, jardins, aires de jeux,...). La remise en état du terrain après aménagement est également imposée selon les lignes naturelles du site.
- L'utilisation d'essences locales lors de la création de haies est imposée, pour favoriser la biodiversité et limiter les effets de « béton vert ».
- Dans les zones recevant des équipements publics ou d'intérêt collectif (Ue, AUe) et pour les zones recevant des activités économiques (Ui, AUi), les aires de stationnement doivent être plantées (toutes les 4 places en Ue).
- Dans la zone Ui et AUi, sont par ailleurs imposés le traitement paysager des espaces de stockage pour limiter leur impact dans le paysager et le traitement des franges avec l'espace agricole (écran de verdure)
- Pour les zones A et N, des plantations peuvent être imposées en cas de construction de bâtiments avec un volume important

■ CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le Code de l'Urbanisme permet, au titre de l'article L.151-23, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Les zones humides sont protégées au titre de cet article. Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de ces milieux sensibles sont interdites et notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'assèchement et le drainage (par drains ou fossés).

De plus, le PLU a introduit une réglementation spécifique pour les clôtures dans des espaces qui constituent aujourd'hui des espaces de respiration dans le tissu urbain et créent des liens Nord/Sud (AUb, AUc), ou dans des zones agro-naturelles (AUe et AUi). L'objectif est de permettre le déplacement des espèces : les clôtures doivent être perméables (ouvertures de diamètre suffisant, pas de soubassement béton).

4.3.4. STATIONNEMENT

Les dispositions de cet article visent à prévoir le nombre suffisant de places de stationnement pour assurer le bon fonctionnement de la construction à laquelle elles sont liées. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

D'une manière générale, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou à proximité immédiate (300 m).

Pour les habitations,

- En zone Ua, aucune place n'est exigée en raison du tissu urbain dense et d'une accessibilité limitée aux parcelles.
- Dans les autres zones urbaines (Ub, AU), 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée doivent être prévues, en réponse à la forte motorisation des ménages (1 seule place imposée dans le cas de logements financés par un prêt de l'Etat).
- Pour les opérations de plus de 5 logements, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues. Enfin, en cas de réhabilitation, si l'opération ne crée pas de nouveau logement, aucune place de stationnement supplémentaire n'est imposée mais les espaces existants doivent être maintenus.

L'ensemble de ces dispositions vise à limiter l'encombrement des voies publiques par le stationnement résidentiel.

En dehors de l'habitat, les places nécessaires ne sont pas quantifiées dans la mesure où la diversité des activités peut justifier un nombre de place très différent d'un bâtiment à un autre. Pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public, des places suffisantes doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules personnel et de service, des visiteurs,...

En matière de stationnement cycles, des obligations minimales sont prévues pour les constructions accueillant du public ou des emplois ainsi que pour les opérations de logements intermédiaires ou collectifs. L'espace nécessaire à ce stationnement doit répondre aux obligations prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation (arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation ou ultérieur).

4.4. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

4.4.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il s'agit de définir les règles relatives aux modalités d'accès et de desserte des terrains. Cet article vise à assurer l'accès à l'ensemble des constructions par les services d'incendie et de secours, à garantir le bon calibrage de la voie en fonction de l'importance de l'opération desservie et à sécuriser les accès.

Le règlement du PLU inscrit une règle ayant pour objectif la mutualisation des accès sur voie en cas de division de propriété au vu des dysfonctionnements générés par la multiplication des accès suite à une division foncière : forte consommation d'espace, importante imperméabilisation des sols, multiplication des espaces de services (boîtes aux lettres, poubelles,...),... La parcelle nouvellement construite doit donc être obligatoirement desservie par un accès commun à la parcelle initiale, que celui-ci soit maintenu à son emplacement ou déplacé pour des raisons techniques ou urbanistiques.

Les dispositifs de fermeture sur voie (portails, porte de garage) sont par ailleurs réglementés afin de limiter le stationnement sur voie publique ou trottoir avant leur franchissement.

En zone A, un cheminement piéton est protégé au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ce cheminement doit être maintenu en tant que cheminement piéton. Il est situé au lieu-dit Gibert et permet de rejoindre la route du Port du Roure et le chemin de champ vert.

Concernant la desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets, les demandes d'urbanisme devront se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

4.4.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités de raccordement aux réseaux publics de toutes les constructions sont mentionnées : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales,... La réforme du Code de l'Urbanisme intègre également un paragraphe sur les infrastructures et réseau de communication électronique (disposition introduite dans les PLU par le Grenelle de l'Environnement).

Si les règles de raccordement au réseau d'adduction en eau potable sont conservées, les autres sont modifiées pour s'inscrire dans le nouveau cadre législatif et pour répondre aux enjeux de développement durable du territoire.

Concernant les eaux usées et les eaux pluviales, il est rappelé que les dispositions applicables au territoire de Saint-Romain d'Ay sont issues du zonage d'assainissement en vigueur. Les éléments sont annexés au PLU.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire dans les zones desservies. L'assainissement non collectif est interdit dans ces zones sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées dans les conditions fixées au règlement. Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Les installations industrielles ou artisanales ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément à la réglementation en vigueur.

En matière de gestion des eaux pluviales, le règlement reprend les dispositions s'imposant aux pétitionnaires définies par le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Elles imposent une infiltration des eaux à la parcelle et précisent les dispositifs d'infiltration à mettre en œuvre selon la taille des projets. Des recommandations sont aussi émises pour améliorer la gestion des eaux pluviales : ouvrages de rétention, récupération des eaux de pluie, traitement, réduction de l'imperméabilisation... Le zonage d'assainissement est annexé au PLU (pièce 6).

Les autres réseaux (électricité, téléphone, haut débit) doivent être enfouis.

Le PLU n'impose pas de prescriptions particulières en matières d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

5. LA JUSTIFICATION DES EMBLEMES RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les emplacements réservés permettent à la collectivité publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure, liaisons piétonnes,...) ou d'un programme de logements à vocation sociale. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'un programme de logements social ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Ils sont définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (...)

4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (...).

Plusieurs emplacements réservés (ER) au PLU de 2006 ont été supprimés :

- L'ER n°2 destiné à permettre l'aménagement d'une nouvelle voirie, à La Chifflette : l'aménagement de la voirie est en cours et la parcelle est devenue communale.
- L'ER n°5 destinés à la création d'une voie piétonne. Cette voirie a été réalisée et permet un accès à l'espace Saint-Exupéry.
- L'ER 6, 7 et 8 destinés à l'aménagement d'un espace public et/ou équipement public d'intérêt général. Ces projets ne sont plus d'actualité. L'emplacement réservé n°6 et 7 sont compris dans le périmètre de l'OAP « École » qui permet l'aménagement de ce secteur stratégique, en entrée de village.
- L'ER n°9 destiné à permettre l'aménagement d'une nouvelle voirie, à Jaloine. Cet ER est en partie supprimé puisque réalisé. Il est toutefois maintenu au Nord.
- L'ER n°10 destiné à l'aménagement d'un espace public et/ou équipement public d'intérêt général. Cet ER a été abandonné suite au déclassement de la zone à urbaniser d'Olivat, à la réduction de l'enveloppe urbaine et au respect des prescriptions du Scot des Rives du Rhône et des lois en vigueur.
- L'ER n°11 destiné à améliorer l'accès à la route départementale 6. Cet ER a été abandonné.
- L'ER n°15 destiné à l'aménagement d'une voie nouvelle à Daillon. Cet ER a été abandonné.
- L'ER n°16 destiné à l'aménagement routier de sécurité, espace public, abribus... Cet ER a été abandonné.

Au PLU, 23 emplacements réservés pour voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont inscrits au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

- **ER 1 (ex ER 1) et 2** : extension du cimetière et aménagement d'une aire de stationnement
- **ER 3** : Sécurisation de l'intersection entre la rue de la Croix Verte et l'allée d'Allinot. Il s'agit de permettre un aménagement du carrefour Allée d'Allinot et rue de la Croix Verte pour sécuriser le secteur et permettre un accès secours à la future zone « La Grande Vigne »
- **ER 4** : Élargissement du chemin des Crozes dans sa partie Nord (vers la rue de la Croix Verte), notamment dans le cadre de l'aménagement futur du secteur de la Chifflette
- **ER 5 (ex ER 3)** : Aménagement d'une voie piétonne entre La Chifflette et la rue de la Croix Verte, notamment dans le cadre de l'aménagement futur du secteur de La Chifflette et de la connexion entre les futurs quartiers, le tissu urbain et les commerces/services et équipements du centre-village

- **ER 6 (ex ER 4) :** Voie piétonne entre le chemin des Crozes et la rue de la Croix Verte. L'objectif est de permettre aux personnes résidant dans le futur quartier de la Chifflette de rejoindre le centre-village de manière sécurisée, sans passer par la route départementale n°6.
- **ER 7 :** Aménagement d'une aire de stationnement au cœur du village, le long de la route de Notre Dame d'Ay
- **ER 8 :** Aménagement d'une aire de stationnement, le long de la route de Notre Dame d'Ay. Cette aire de stationnement doit permettre l'accueil des visiteurs sur le site Notre-Dame d'Ay et préserver l'entrée du site de tout véhicules motorisés
- **ER 9 :** Aménagement d'un cheminement piéton et d'un accès secours. L'objectif est de créer des traversées piétonnes Est/Ouest sur le territoire, raccourcir les distances et éviter les trajets de courte durée en voitures. Il s'agit également de rendre la future zone « La Grande Vigne » accessible par les secours et notamment le camion de pompiers à grande échelle. L'accès secours à la zone par l'allée d'Allinot étant un peu juste en matière d'accessibilité
- **ER 10 :** Aménagement d'un chemin piéton le long de la route des Alpes, au niveau de l'aménagement de l'opération intitulée « École »
- **ER 11 :** Sécurisation de la route des Alpes. Élargissement de la route des Alpes pour sécuriser sa traversée en face de l'OAP « École »
- **ER 12 et 14 (ex ER 13 et 14) :** Elargissement de la voie le long de l'avenue du Morier et du chemin du Griottier
- **ER 13 :** Sécurisation de l'accès et aménagement d'une voie de desserte. La sortie existante sur la route départementale 6 est très dangereuse. La commune souhaite réaménager ce secteur dans un souci de sécurité des accès
- **ER 15 :** Infrastructure nécessaire au transport scolaire (abri-bus) au lieu-dit La Croix des Morts. L'objectif est de sécuriser l'accès aux arrêts de transport scolaire et d'améliorer le confort des usagers
- **ER 16 (ex ER 9 pour partie) :** Aménagement d'une voie nouvelle au lieu-dit Jaloine pour désengorger la route de Jaloine relativement étroite
- **ER 17 (ex ER 12) :** Travaux d'assainissement des eaux usées à Jaloine
- **ER 18 :** Infrastructure nécessaire au transport scolaire (abri-bus) au lieu-dit Pied-Ferra. L'objectif est de sécuriser l'accès aux arrêts de transport scolaire et d'améliorer le confort des usagers
- **ER 19 :** Sécurisation du carrefour entre la route de Chalendon et la route des Monts du Vivarais
- **ER 20 et 21 :** Elargissement et création de voirie pour desservir de manière sécurisée la future zone d'activités de Brénieux
- **ER 22 :** Infrastructure nécessaire au transport scolaire (abri-bus) au lieu-dit Les Auches. L'objectif est de sécuriser l'accès aux arrêts de transport scolaire et d'améliorer le confort des usagers
- **ER 23 :** Aménagement de la zone de loisirs du lac de Munas

6. L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. (...) Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques (...) » **Article L.151-4 du code de l'urbanisme**

6.1. LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS DANS LE PROJET DE PLU

La capacité de production de logements neufs offerte dans le projet de PLU est liée aux terrains constructibles disponibles dans le tissu urbain. 3 typologies peuvent être distinguées :

- les « dents creuses » : il s'agit de terrains libres de toute construction, de taille limitée, situées au sein du tissu urbain dans des zones urbaines constructibles. Ces terrains sont en général à usage de jardin ou en friche. Elles représentent au total environ 2,6 ha sur la commune.
- les divisions parcellaires : il s'agit de terrains déjà construits partiellement mais suffisamment grands pour recevoir une ou plusieurs constructions supplémentaires. Ces terrains sont en général à usage de jardin. Elles représentent environ 2,1 ha sur la commune.
- les secteurs de développement classés en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) : il s'agit soit de grands tènements situés dans le tissu urbain, destinés à être urbanisés en respectant des conditions d'urbanisation définies dans les orientations d'aménagement et de programmation. Ces terrains peuvent être à usage agricole, en friche ou sommairement entretenus par leur propriétaire. Ils représentent environ 3,20 ha sur la commune.

Le projet de PLU est dimensionné pour répondre aux stricts besoins d'accroissement de la population à horizon 2030 en préservant au maximum les espaces agro-naturels.

Près de 7,9 ha de milieux non artificialisés peuvent être mobilisés pour le développement de l'urbanisation. Dans le PLU approuvé en 2006, sur un peu plus de 40 hectares de disponibilités : environ 34 ha sont restitués aux zones A et N (23 ha de zone U, 11 ha de zone AU) dans le PLU révisé.

En ha	Ua	Ub	AU	2AU	TOTAL
« Dents creuses »		2,6			2,6 ha
« Division parcellaire »	0,16	1,92			2,08 ha
« Secteurs de développement » (surfaces aménageables)		0,4	2,2	0,6	3,2 ha
TOTAL	0,16	4,9	2,2	0,6	7,86 ha

6.2. LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENT

Le potentiel de production de logements est lié à la fois aux disponibilités foncières offertes dans le projet de PLU qui permettent les constructions neuves mais aussi à la possibilité de réinvestir le tissu urbain existant. Il peut alors s'agir de la réhabilitation de logements vacants ou de changements de destination vers de l'habitat de bâtiments qui avaient une autre utilisation (bâtiments agricoles ou à usage d'entrepôt).

▪ LE POTENTIEL DE DENSIFICATION :

- Les objectifs de construction (en nombre de logement) dans les secteurs de projet sont définis par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le potentiel de construction lié aux « dents creuses » et au potentiel de division parcellaire est regardé « au cas par cas », en tenant compte des contraintes parcellaires et de la densité du bâti environnant.

Le potentiel maximal de construction lié aux disponibilités foncières peut être évalué à 104 logements. Il s'agit d'une fourchette haute ne tenant pas compte de la rétention foncière (absence de volonté de vente par les propriétaires).

▪ LE POTENTIEL DE MUTATION :

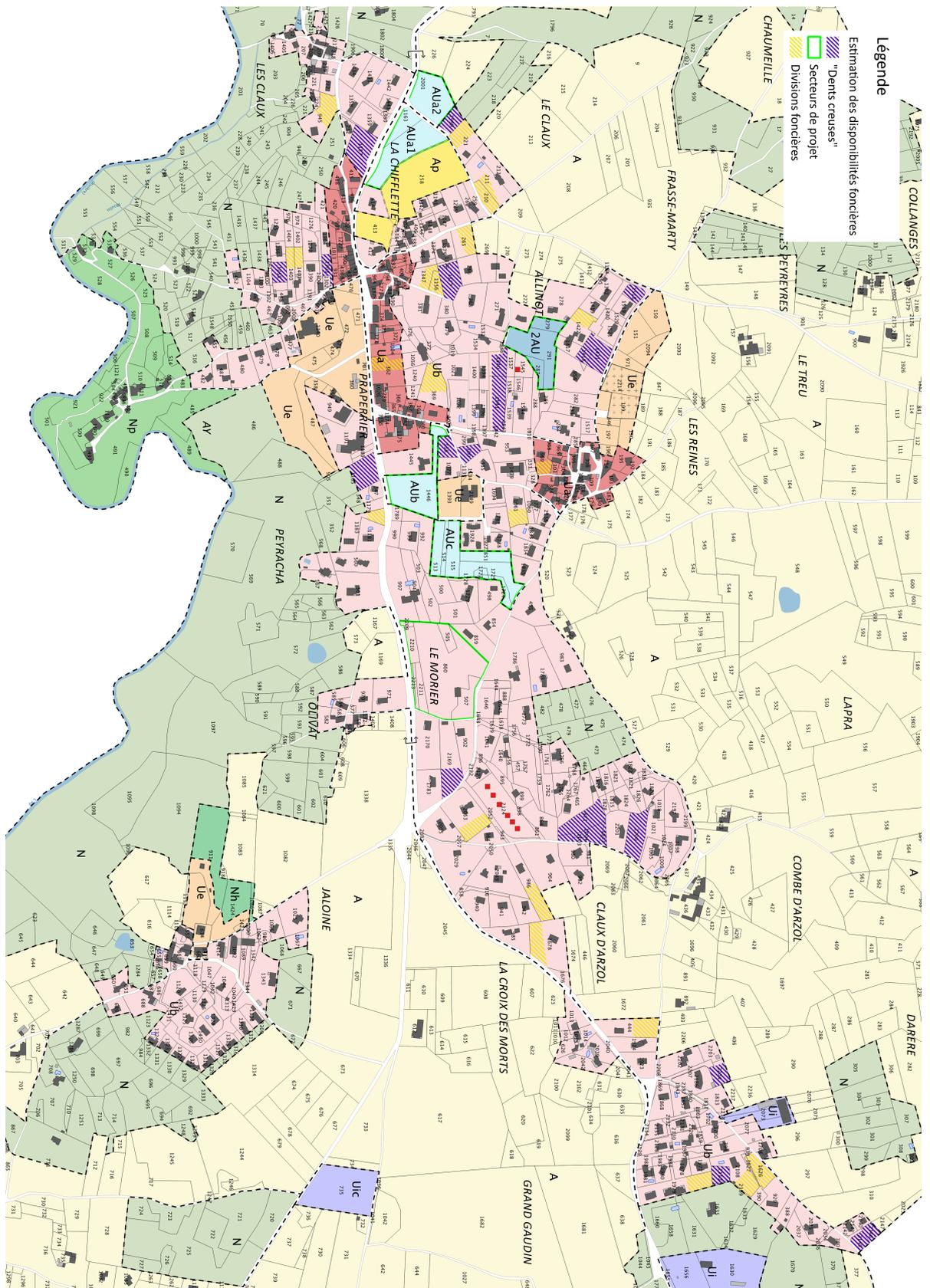
7 bâtiments agricoles ont été repérés comme pouvant changer de destination vers de l'habitat représentant un potentiel de production de 7 logements supplémentaires. Il s'agit là encore d'une fourchette haute. Les bâtiments en question ne sont pas forcément disponibles à la vente et peuvent être utilisés pour étendre une habitation accolée, ce qui n'engendre alors pas de logement supplémentaire.

1 ancien bâtiment à usage d'entrepôt a été repéré comme pouvant changer de destination, représentant un potentiel d'1 logement supplémentaire. Ce bâtiment n'a plus d'usage économique et n'a pas vocation à la rester.

Le nombre de logements vacants est difficile à évaluer. L'INSEE indique 43 logements vacants sur Saint-Romain d'Ay en 2016. Ce nombre est particulièrement important sur un territoire comme Saint-Romain d'Ay et a augmenté par rapport à 2010 (26 logements vacants). Si la vacance est élevée, cela signifie que le parc n'est pas adapté à la demande de la population (peu de confort, insalubrité, ou bien prix trop élevés). Les OAP qui ont été définies sur la commune permettront de répondre aux besoins en logements sur le territoire et à créer une offre adaptée au marché.

La commune de Saint-Romain d'Ay ne présente pas de potentiel de renouvellement urbain permettant la production de logements par opération de démolition/reconstruction. En effet, aucune friche urbaine ou industrielle n'a pu être observé sur le territoire communal.

En nombre de logements	Ua	Ub	AU	2AU	A ou N	TOTAL
« Dents creuses »		21				21
« Division parcellaire »	2	18				20
« Secteurs de développement »		5	50	8		63
Changements de destination					8	8
TOTAL	2	44	50	8	8	112



CHAPITRE 2.

COHERENCE DU PROJET DE PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES

1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHONE

Le Scot des Rives du Rhône a été approuvé le 30 mars 2012 sur un périmètre de 80 communes. Suite à l'intégration de 47 nouvelles communes de la Drôme et de l'Ardèche dans le périmètre des Rives du Rhône et à la nécessité de « grenelliser » le Scot, celui-ci est rentré en révision en 2013. Le Scot a été arrêté le 14 février 2019.

La commune de Saint-Romain d'Ay a intégré le périmètre du SCoT des Rives du Rhône, le 20 mars 2018. Conformément aux articles L.131-1 à L.131-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Saint-Romain d'Ay doit être compatible avec le SCoT.

Le PLU de Saint-Romain d'Ay s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SCoT des Rives du Rhône, notamment sur les points suivants :

1.1. LA MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN

Un des objectifs du SCoT est d'affirmer le rôle structurant des agglomérations dans l'armature urbaine et d'enrayer le phénomène d'étalement urbain. L'enjeu est de rapprocher les populations des équipements, services et réseaux de transports collectifs à travers la définition d'un nouveau modèle de développement urbain.

■ UN DEVELOPPEMENT MAITRISE QUANTITATIVEMENT

La commune de Saint-Romain d'Ay est identifiée dans le secteur du plateau d'Annonay, comme « village » dans l'armature urbaine du SCoT : le PLU peut donc permettre la construction de 5,5 nouveaux logements par an pour 1 000 habitants au maximum. Au 1^{er} janvier 2019, la commune compte 1 188 habitants, soit des possibilités de construction de l'ordre de 80 nouveaux logements à échéance 12 ans. Ce rythme est en deçà de la dynamique de construction enregistrée sur la dernière décennie (10 nouveaux logements en moyenne par an).

Parmi les objectifs de production neuve, le Scot retient un minimum de 10 % de production de logements « sans foncier » dans l'objectif de créer des logements par mutation ou densification du tissu bâti (reconquête des logements vacants, mutation ou changement de destination de bâtiments, démolition/reconstruction ou rénovation, constructions de logements sur des parcelles déjà construites).

L'objectif de production neuve s'établit donc à environ 70 logements.

Le PLU prévoit la construction d'environ 112 nouveaux logements au maximum en 12 ans. Parmi les logements projetés :

- Une soixantaine sont prévus dans les secteurs couverts par une OAP (secteurs « La Chifflette », « École », « La Grande Vigne » et « Le Morier »)
- Une vingtaine dans les « dents creuses » des zones urbaines
- Une vingtaine par division foncière dans les zones urbaines
- Moins d'une dizaine par changement de destination dans les zones agricoles (8 bâtiments repérés)

Au regard de la compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône,

- 8 logements sont bien comptabilisés en division parcellaire ou changements de destination.
- 84 logements sont comptabilisés dans les secteurs de projets et les dents creuses.

La programmation du PLU s'inscrit donc dans un rapport de compatibilité avec les objectifs de production de logements du SCoT des Rives du Rhône.

Bilan de la capacité totale d'accueil du PLU :

En nombre de logements	Ua	Ub	AU	2AU	A ou N	TOTAL
« Dents creuses »		21				21
« Division parcellaire »	2	18				20
« Secteurs de développement »		5	50	8		63
Changements de destination					8	8
TOTAL	2	44	50	8	8	112

Voir carte « Capacité de densification et de mutation du tissu bâti » dans Chapitre 1 – Point 6

▪ **UN DEVELOPPEMENT MAITRISE GEOGRAPHIQUEMENT, QUI ROMPT AVEC LA DISPERSION DE L'HABITAT**

Plus de la moitié de la production nouvelle en logements est programmée dans les secteurs de projet au sein du centre-village : OAP « La Chifflette », « École », « La Grande Vigne » et « Le Morier » (63 logements environ sont attendus).

Le reste du potentiel est situé majoritairement au sein du tissu déjà bâti (dents creuses et divisions foncières).

Le PLU affirme donc la volonté communale de maîtriser le développement urbain du territoire, conformément aux objectifs du SCoT :

- Conforter les centralités : le développement de Saint-Romain d'Ay est prévu au plus près du commerce et des services et équipements du centre-village
- Les réserves foncières sont strictement adaptées aux besoins réels de la commune pour une durée de 12 ans : l'enveloppe constructible a considérablement été réduite : environ 34 hectares de disponibilités foncières au PLU de 2006 ont été reclassés en zones agro-naturelles
- Un maillage « modes doux » est mis en place, pour relier les différents secteurs habités au centre-village (« La Chifflette », « École », « La Grande Vigne »)

1.2. LA DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Le SCOT définit des objectifs minimums de densité pour les nouvelles constructions, afin de réduire la consommation d'espace envisagée à l'horizon 2040. Il ne s'agit pas, en augmentant les densités, de créer de nouveaux droits à bâtir supplémentaires.

Le SCoT des Rives du Rhône impose le respect d'une densité minimale moyenne de 20 logements/ha sur :

- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones U d'une superficie et d'une configuration permettant le respect des objectifs de densification et de diversification du SCOT, par le biais notamment d'opérations d'ensemble.

Pour répondre à cette densité, l'objectif est avant tout de diversifier les formes d'habitat au sein d'opérations mixtes (logements individuels, logements individuels groupés, logements collectifs,...). Il s'agit d'organiser les programmes pour que cette densité devienne attractive : libération d'espaces collectifs, compacité des formes bâties pour une haute performance énergétique,...

Le PLU conjugue mixité des formes de l'habitat et modération de la consommation d'espace. Ainsi, il définit les conditions nécessaires au respect de :

- **Une densité moyenne de 20 logements à l'hectare** sur l'ensemble des secteurs de projets. Lors du calcul de la densité, seules les surfaces aménageables ont été prises en compte (surfaces hors ouvrage de gestion des eaux pluviales, voirie structurante, talus inconstructible, espaces boisés protégés).

Les secteurs situés au cœur du bourg, en entrée Est et Ouest affichent des densités importantes (« La Chifflette » : 25 logements à l'hectare sur la zone AUa1 et 22 logements à l'hectare sur la zone AUa2 / « École » : 29 logements à l'hectare sur la zone AUB et 17 logements à l'hectare sur la zone AU). Un programme composé de logements de forme diversifiée permet d'atteindre cette densité : individuels groupés, petits collectifs ou logements intermédiaires ; A l'entrée Est et Ouest, des logements de type petits collectifs ou logements intermédiaires et logements individuels groupés sont attendus : l'objectif est de marquer l'entrée du village en rappelant les formes urbaines traditionnelles.

La densité est par contre faible dans les secteurs de projets « La Grande Vigne » (13 logts/ha) et « Le Morier » (14 logts/ha). Le secteur « La Grande Vigne » est enclavé dans l'urbanisation et s'inscrit dans un tissu urbain de faible densité. De plus, il est difficilement accessible (impasse d'Alliot étroite). Malgré la proximité du commerce et des services et équipements, une forte densité n'est pas adaptée. Le secteur « Le Morier » s'inscrit dans un vaste secteur de jardin et s'inscrit dans un tissu urbain de faible densité : l'OAP a pour objectif d'encadrer l'urbanisation sur ce secteur (formes urbaines, accès) mais pas d'apporter une densité trop importante.

Au total, sur les 4 secteurs concernés par une OAP séparés en 6 tènements urbanisables, la densité moyenne est de 20 logements par hectare.

Bilan de la densité attendue dans les secteurs soumis à OAP

	Logements	Superficie aménageable (ha)	Densité (logt/ha)
La Chifflette – Partie Est	16	0,65	25
La Chifflette – Partie Ouest	6	0,3	22
École (entrée du village)	14	0,5	29
École (Avenue du Morier)	14	0,8	17
La Grande Vigne	8	0,6	13
Le Morier	5	0,4	14
TOTAL	63	3,2	20

- **Une diversité des formes urbaines** : le projet communal introduit une diversification des formes d'habitat pour permettre une consommation moindre d'espace : logements individuels groupés et logements collectifs ou logements intermédiaires sont prévus dans les secteurs les plus stratégiques. Cette diversité répond à la pluralité des besoins et rompt la quasi monospécificité du parc de logements en maisons individuelles
- **Des prescriptions sur la qualité architecturale, paysagère et environnementale** : implantation qui favorise les apports solaires passifs, maintien d'espaces extérieurs privatifs pour tous les logements (jardin ou terrasse), gestion des eaux pluviales, prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers,...

1.3. LA MIXITE SOCIALE

Toutes les communes doivent participer à l'effort national de construction de logements à vocation sociale sur le territoire : pour les « villages », il est recommandé d'atteindre une part de 5 à 15 % de logements locatifs abordables parmi les nouveaux logements produits. Sur 12 ans, sur la commune de Saint-Romain d'Ay, 8 logements doivent donc être créés.

Le PLU prévoit la construction d'un minimum de 8 logements locatifs abordables dans l'opération « La Chifflette » au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. L'objectif est de renforcer le parc de logements à vocation sociale à travers une opération portée par la municipalité.

1.4. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Conformément aux prescriptions du SCoT des Rives du Rhône, le PLU assure le maintien d'emplois sur la commune :

- La centralité du centre-village est affirmée par la définition de rez-de-chaussée commerciaux avenue Praperrier/place de la Fontaine. Les nouveaux commerces sont limités à 300 m² de surface de plancher pour répondre à un rayonnement local. L'OAP « école » impose la réalisation d'un ou plusieurs commerces le long de la route des Alpes.
- La mixité des fonctions dans le tissu urbain est mise en avant dans toutes les zones urbaines habitées : les activités artisanales non nuisantes sont admises dans les zones urbaines et à urbaniser
- Un périmètre de zone d'activités est créé au lieu-dit Brénieux. Cette zone, classée en zone AUi, accueillera des activités économiques à usage artisanal qui ne peuvent s'implanter dans le tissu urbain en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer. Elle s'implante au Sud du futur centre d'incendie et de secours (Cf. chapitre 1 – Point 2). Suite au départ récent des communes d'Ardoix et de Quintenas de la communauté de communes du Val d'Ay, celle-ci souhaite répondre à la forte demande émanant des artisans locaux de s'implanter sur le territoire.

La zone d'activités économiques principale du Val d'Ay se situe sur la commune de Satillieu et ne compte que 2 000 m² de terrains disponibles. Bien que des terrains soient disponibles au sein de la zone d'activités de Munas, ils se situent au sein d'un autre EPCI : Annonay Rhône Agglo. La commune de Saint-Romain d'Ay et plus particulièrement la future zone d'activités de Brénieux sont idéalement situés : à proximité de la vallée du Rhône et du bassin d'Annonay, au carrefour de voiries structurantes (RD221 et RD578). Disposant d'une enveloppe foncière maximale pour le développement des sites de bassin de vie et des sites locaux de 4 ha au projet de Scot arrêté, la communauté de communes du Val d'Ay souhaite inscrire 2,2 ha sur la commune de Saint-Romain d'Ay : environ 0,5 ha pour l'accueil du centre de secours et d'incendie (zone AUe au PLU) et environ 1,7 hectares pour l'accueil d'activités économiques non compatibles avec le tissu urbain (zone AUi au PLU). Une orientation d'aménagement et de programmation vient encadrer le développement de ce secteur.

Sont attendues dans la zone des activités artisanales ou industrielles ; le commerce de gros et les entrepôts sont également autorisés. Les logements sont interdits pour limiter les conflits d'usage. Des mesures d'intégration paysagère sont définies dans le règlement : traitement des clôtures, des espaces de stockage, des aires d'accueil, de la limite avec l'espace agricole,...

- L'activité agricole est préservée : toutes les terres qui présentent un potentiel agricole sont classées en zone agricole dans le PLU, ainsi que les sièges d'exploitation et les bâtiments de stockage ou d'élevage. Les périmètres de réciprocité autour des bâtiments renfermant des animaux figurent également sur le plan de zonage à titre indicatif. L'application d'une réglementation stricte en matière de construction dans cette zone agricole assure la pérennité des exploitations

- Le PLU vise à renforcer l'attractivité touristique du territoire par la mise en valeur du site de Notre Dame d'Ay (aménagement d'une aire de stationnement, encadrement des constructions par un règlement strict), et du lac de Munas (sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur touristique du site).

1.5. LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES

Le caractère agricole du territoire de Saint-Romain d'Ay est prégnant : les cultures et prairies couvrent près des deux tiers de la superficie communale. L'activité agricole est diversifiée (polyculture et élevage) ; elle constitue une activité vivrière, pourvoyeuse d'emplois et garante de l'entretien des paysages.

Le PLU préserve les espaces agricoles, tant dans ses contours spatiaux que dans ses fonctionnalités (vitalité des exploitations) :

- en définissant une zone agricole A homogène pour préserver et sécuriser le devenir des terres cultivées ou d'intérêt agronomique. Dans cette zone, seules les activités nécessaires à l'activité agricole sont autorisées pour garantir le caractère agricole de cet espace. Dans les hameaux, seule la gestion du bâti existant est autorisée (extensions et annexes).
- en classant en zone agricole, les secteurs à prédominance d'espaces agricoles stratégiques repérés dans le PADD du Scot des Rives du Rhône arrêté le 14 février 2019.
- en stoppant la diffusion de l'urbanisation et en confortant le centre-bourg de la commune : un important travail de réduction de l'enveloppe urbaine a été effectué. Des coupures vertes sont maintenues notamment aux lieux dits Claux d'Arzol, Croix des Morts, Olivat.
- en classant les bâtiments agricoles en zone agricole pour assurer leur bon fonctionnement.

1.6. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

La préservation des paysages et des espaces naturels constitue un axe fort du PLU de Saint-Romain d'Ay : c'est à travers eux que s'affirment l'identité communale et la bonne qualité du cadre de vie. Toutefois, elle n'est pas incompatible avec une activité d'exploitation forestière, permettant l'entretien et la régénération des boisements. Plus particulièrement :

- Le règlement de la zone naturelle limite les possibilités de construction aux exploitations forestières et aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La diffusion de l'urbanisation est stoppée : les zones de développement sont concentrées dans le tissu bâti existant. Les coupures vertes sont préservées en tant qu'espace de respiration
- D'une manière plus générale, les continuums forestiers sont préservés : les espaces naturels et boisés sont classés en zone naturelle N. Les bosquets et haies qui ponctuent l'espace agricole sont préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces ensembles participent au maintien des axes de déplacement de la faune
- Les zones humides sont précisément localisés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Des dispositions réglementaires spécifiques sont définies pour assurer leur préservation
- Le patrimoine remarquable, tant naturel que bâti, est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour préserver les caractéristiques locales du paysage : Église, belles demeures, murets en pierre sèches, ancien lavoir, ponts en pierre, retenues d'eau sur la rivière d'Ay...

2. LA COHERENCE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

Le SDAGE définit un projet pour l'eau et les milieux aquatiques pour les 15 ans à venir et constitue à la fois un outil de gestion prospective et de cohérence au niveau des grands bassins hydrographiques. Il prévoit la gestion de la ressource en eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la préservation des zones humides et de leur fonctionnement, ainsi que de la gestion des risques. Par ailleurs, il oriente les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et les contrats de rivière, en rendant compatibles les interventions publiques sur des enjeux majeurs, en définissant de nouvelles solidarités dans le cadre d'une gestion globale de l'eau et de développement durable.

Le PLU intègre ces orientations de la façon suivante :

- La préservation de la qualité des eaux et la limitation des rejets : le PLU limite l'urbanisation dans les secteurs en assainissement non collectif. Tous les secteurs de développement futur couverts par une OAP sont en assainissement collectif, à l'exception du secteur de Brénieux où un dispositif d'assainissement autonome voire d'assainissement semi-collectif sera préconisé lors du lancement des études. Pour le secteur « La Grande Vigne », les réseaux ne se situent pas à proximité immédiate de la zone et ne permettent pas de desservir le secteur : classement de la zone en zone à urbaniser « fermée »
- La préservation des milieux aquatiques : l'Ay, le ravin de Bille, le ruisseau de la Gouelle, ravin de Saint-Pierre, de la Chauta... ainsi que leurs espaces de fonctionnalité sont intégrés en zone naturelle visant à assurer la préservation du milieu.
- La préservation des zones humides : dans le SDAGE Rhône-Méditerranée, tout impact sur une zone humide doit être compensé à hauteur d'une superficie représentant le double de la zone humide initiale. Dans le PLU, les zones humides sont repérées par une trame spécifique sur le plan de zonage, qu'elles soient ponctuelles ou de plus grande emprise et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide sont interdites notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements, l'assèchement et le drainage
- La gestion des risques naturels : le PLU intègre les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière d'Ay. Une trame spécifique représentant la zone fortement exposée du PPRI figure au plan de zonage
- La gestion du ruissellement des eaux pluviales est prise en compte d'une manière générale par le PLU pour tous les secteurs de construction à venir : une gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération et à l'échelle de la parcelle au plus près du cycle de l'eau est favorisée, que le secteur soit raccordé ou non au réseau collectif d'eaux pluviales. En particulier, un coefficient minimal d'espace vert de pleine terre de 0,30 doit être respecté dans toutes les zones Ub, AU à vocation dominante d'habitat et de 0,20 dans les zones d'activités économiques Ui et AUi

3. LA COHERENCE AVEC LE SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT

Le PLU s'inscrit dans les orientations du zonage d'assainissement de la commune, tant au niveau des eaux usées que des eaux pluviales :

- En matière d'assainissement des eaux usées, le règlement du PLU s'appuie sur le zonage d'assainissement pour définir des règlements de gestion adaptée. Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans les zones desservies, sauf en cas de contraintes techniques dûment justifiées
- En matière de gestion des eaux pluviales, l'enjeu affiché est de gérer les eaux pluviales au plus près du lieu de précipitation et de limiter l'imperméabilisation des sols, pour se rapprocher du cycle naturel de l'eau et limiter les îlots de chaleur. Pour cela, l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches est favorisée dans le cadre d'aménagements ainsi que le respect d'un coefficient minimal d'espace vert de pleine terre (zones Ub et AU), afin de faciliter une infiltration diffuse des eaux pluviales. Les débits de fuite des terrains sont encadrés afin que l'aménagement prévu permette d'assurer un débit de fuite similaire à celui d'un terrain naturel. Des dispositions spécifiques sont définies en cas de difficulté d'infiltration

CHAPITRE 3.

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. PREAMBULE

Conformément à l'article R.151-1 3° du Code de l'Urbanisme, cette partie du rapport de présentation du PLU « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

La commune de Saint-Romain d'Ay ne doit pas réaliser d'évaluation d'incidences au titre de la directive 2001/42/CE dite directive EIPPE et du décret 2005-608 du 27/05/05, dans la mesure où elle ne présente pas de zone Natura 2000 sur son territoire. Conformément au décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas a été réalisée auprès de l'autorité environnementale. En application des articles L.104-1 et suivants et R.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et sur la base des informations qui ont été fournies, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Romain d'Ay (décision n°2019-ARA-KKUPP-1469 rendue le 13 juin 2019).

La présente évaluation a pour objectif de déterminer quels sont les impacts positifs et négatifs prévisibles des orientations du PLU sur les habitats naturels et continuités écologiques, les ressources naturelles, les nuisances et les risques, le paysage et plus globalement la qualité de vie.

Cette analyse précise également les précautions ou les mesures particulières prises par le PLU pour limiter les impacts de certaines des orientations du projet sur l'environnement et définit les indicateurs de suivi pour l'évaluation périodique des PLU.

2. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les lois du Grenelle de l'environnement affirment la nécessité de promouvoir une gestion économe de l'espace notamment la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010. Elle assure l'engagement national en faveur de l'environnement et renforce le rôle des SCoT et des PLU (« *les rapports de présentation des SCoT et PLU devront présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et fixer les objectifs de limitation de cette consommation* »).

Il s'agit de maîtriser la consommation d'espace et la croissance urbaine pour limiter la consommation énergétique et l'augmentation des gaz à effet de serre dus aux déplacements quotidiens individuels.

Le bilan PLU de 2006/PLU montre une réelle prise en compte des enjeux liés à l'économie de foncier et à la préservation des espaces agro-naturels par une réduction majeure des surfaces potentiellement urbanisables. Les choix du PLU ont un impact positif sur la consommation d'espace : environ 34 ha sont restitués aux zones agro-naturelles par rapport au PLU de 2006.

2.1. POUR L'HABITAT

Le tissu urbain de Saint-Romain d'Ay est traditionnellement dispersé sur le territoire. La dynamique de forte urbanisation enregistrée depuis les années 1970/80 et qui s'est accélérée dans les années 2000 a amplifié la dispersion de l'habitat : les hameaux se sont multipliés (Bille, Le Vialot, Daillon, Chalendon, Beolet...) et l'urbanisation le long des voies a été marquante (Lapra, Le Vialot, Pied-Ferra,...).

Les zones urbaines et à urbaniser du PLU de 2006 ont été largement revues pour ne conserver que les secteurs situés au plus près des équipements, desservis par les réseaux ou déjà insérés dans le tissu bâti (« dents creuses »). Les zones à vocation principale d'habitat ont été diminuées d'environ 63 ha dans le PLU par rapport au PLU de 2006. Les zones Uh correspondant aux différents hameaux du territoire et les secteurs classés en zone Uc au PLU de 2006 et situés en extension ont également été reclassés en zones agro-naturelles.

Sur les 40 hectares de disponibilités foncières du PLU de 2006, 23 ha de zones urbaines et 10 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat au PLU de 2006 (La Chifflette, Murol, Olivat, Jaloine) sont restitués aux espaces agro-naturels. Le PLU maintient le secteur de « La Chifflette » sur sa partie Sud et le classe en zone à urbaniser « ouverte ». Ce secteur était classé en zone à urbaniser « fermée » au PLU de 2006, dans l'attente des réseaux.

Le PLU présente une capacité de développement adaptée à une période d'une douzaine d'années.

De plus, dans les secteurs stratégiques de développement (secteurs centraux), des OAP ont été définies pour encadrer le développement futur. Elles garantissent une densité minimale de construction, une diversité des formes urbaines,...

Si, entre 2004 et 2014, environ 23 ha ont été consommés pour le développement démographique (environ 105 nouveaux logements), le PLU réserve seulement 3,20 ha d'espace non artificialisé pour accueillir le développement futur (secteurs « La Chifflette », « École », « La Grande Vigne » et « Le Morier »), en dehors des dernières possibilités de construction offertes dans le tissu urbain déjà constitué (2,6 ha dans les dents creuses). Par le choix d'une urbanisation plus compacte et des formes plus durables, le PLU permet :

- De multiplier la densité moyenne de construction par 4 (passage d'une densité moyenne de construction d'environ 5 logements par hectare à 20 logements par hectare, tous types de tenements confondus)
- De réduire la surface urbanisée moyenne par habitant d'environ 11% par rapport à 2015 (analyse de l'occupation du sol du Scot des Rives du Rhône en 2015)
- De conserver la caractère rural du territoire

2.2. POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

La mixité des fonctions permise dans le PLU limite, pour les activités artisanales non nuisantes, les obligations d'installation en zone d'activités aux constructions de plus de 300 m² de surface de plancher.

Afin de répondre aux besoins de la communauté de communes du Val d'Ay et des artisans locaux, le PLU de Saint-Romain d'Ay crée donc une zone d'activités économiques au lieu-dit Brénieux sur une surface d'environ 1,7 ha qui était classée en zone AU_L à vocation d'équipements sportifs au PLU de 2006 (Cf chapitre 1 – point 2. et chapitre 2 – point 1). Cette zone d'activités s'inscrit en continuité du futur centre de secours et d'incendie qui s'implantera sur une parcelle de propriété intercommunale.

De plus, le PLU prend acte d'une activité existante de concassage et de stockage de matériaux au lieu-dit Les Claux. Le terrain utilisé par cette activité est classé en secteur Uic où seuls les travaux nécessaires à l'activité de concassage existante et le stockage sont autorisés (surface de 8 000 m²).

2.3. POUR LES EQUIPEMENTS

Les équipements font l'objet depuis plusieurs années d'un investissement communal fort. La commune poursuit cet investissement en adaptant l'offre en équipements publics, en optimisant leur fonctionnement et en mutualisant les moyens. Elle souhaite mettre en œuvre des projets phares pour le développement communal mais également intercommunal.

Suite au regroupement des casernes de Préaux et de Saint-Romain d'Ay, le territoire de Saint-Romain d'Ay accueillera le futur centre de secours et d'incendie au lieu-dit Brénieux sur un tènement d'environ 5 000 m² (classement en zone AU_L au PLU de 2006).

La commune souhaite conforter le pôle en équipement structurant de Jaloine et prévoit des projets phares : implantation de la crèche intercommunale, des bureaux de la communauté de communes et du syndicat mixte Ay-Ozon au sein de l'ancienne maison familiale et projet d'implantation d'une structure médicale et de santé intergénérationnelle. Le zonage est adapté sur le secteur de Jaloine pour prendre en compte ces projets (passage d'une zone N au PLU de 2006 à une zone Ue à vocation d'équipements : augmentation de 6 430 m² environ par rapport au PLU de 2006). La zone Ue prend également en compte les tènements permettant l'accueil des visiteurs sur le site de Notre-Dame d'Ay (espaces boisés à protéger et aménagement d'une aire de stationnement). Ces tènements étaient classés en zone N au PLU de 2006 (environ 1 ha dont 0,3 ha d'espaces boisés protégés).

Enfin, la commune anticipe les besoins en terme d'extension du cimetière et classe en zone d'équipements l'ensemble des parcelles communales et les projets d'extension (+ 1,4 ha par rapport au PLU de 2006).

A noter que le projet de PLU restitue près d'1 hectare de zones à urbaniser à vocation d'équipements aux espaces agro-naturels au lieu-dit Brénieux.

3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

3.1. LE CLIMAT ET LA QUALITE DE L’AIR

Les facteurs susceptibles de générer des changements climatiques sont principalement liés à l’émission de Gaz à Effet de Serre (GES).

La mise en œuvre du PLU de Saint-Romain d’Ay aura des impacts sur les quantités de GES rejetées mais elles sont fortement limitées. En effet, le PLU prévoit au total et au maximum d’ici 12 ans, de l’ordre de 84 logements supplémentaires (dents creuses et secteurs de projet). Cette hausse au terme du PLU entraînera une augmentation des véhicules personnels (amplifiée par la forte proportion de ménages possédant deux voitures) qui aura une incidence sur la qualité de l’air, dans la mesure où la commune ne dispose que de très peu d’emplois. Cette extension de l’urbanisation va également contribuer à l’augmentation des émissions des systèmes de chauffage. Néanmoins, le PLU est soucieux de contribuer à limiter l’ampleur du changement climatique en réduisant les émissions directes et indirectes de GES via les questions des transports et de performance énergétique :

- Développement des nouvelles constructions à proximité du bourg, qui concentrent le commerce, les services et équipements : limitation des déplacements motorisés de courte distance, fin du développement organisé autour du « tout voiture »
- Amélioration du maillage doux du territoire : création de liaisons piétonnes et d’itinéraires de balade, pour encourager les déplacements piétonniers, et sécurisation des déplacements dans le bourg
- Amélioration de la performance énergétique des constructions dans les secteurs à projet : compacité des formes urbaines, implantations tirant parti de l’énergie solaire, possibilité de recours aux énergies renouvelables,...

Par ces différentes mesures, le projet communal vise à répondre aux orientations définies par le Schéma Région Climat Air Energie en matière de qualité de l’air : baisse de la consommation d’énergie finale, diminution des émissions de GES et de polluants atmosphériques et augmentation de la part des énergies renouvelables dans la production d’énergie totale.

3.2. LA TOPOGRAPHIE

Les dispositions du PLU limitent les effets du développement urbain sur le relief du territoire en imposant, au travers du règlement, aux constructions de s’adapter au terrain naturel et non l’inverse.

4. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

4.1. LES RESSOURCES DES SOLS ET SOUS-SOLS

Le PLU n'inscrit au plan de zonage aucune nouvelle zone susceptible de modifier les ressources des sous-sols du territoire.

4.2. LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

4.2.1. CAPTAGE D'EAU POTABLE

Le territoire communal n'est pas concerné par un périmètre de protection autour d'un puits de captage d'eau potable. L'eau provient de la nappe alluviale du Rhône.

4.2.2. QUALITE DE L'EAU

La préservation de la qualité de l'eau constitue un enjeu essentiel pour le développement des territoires : les risques de pollution des eaux souterraines sont à réduire au maximum. Ceux-ci peuvent provenir de l'infiltration d'eaux superficielles particulièrement chargées en polluants ou d'accidents technologiques induisant des écoulements et infiltrations de produits pollués.

Le PLU respecte les prescriptions réglementaires contenues dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Les risques de pollution de la ressource en eau sont fortement limités par des obligations de raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif : les constructions à venir sont en effet programmées dans des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif. Le secteur « La Grande Vigne » qui ne dispose pas des réseaux en périphérie immédiate est classé en zone 2AU – zone à urbaniser « fermée ». L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du document d'urbanisme.

La zone d'activités économiques et le centre d'incendie et de secours ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif. Des études vont être lancées pour définir le type d'assainissement à préconiser : type de dispositifs d'assainissement autonome voire assainissement semi-collectif.

Par ailleurs, les abords des cours d'eau sont préservés de l'urbanisation par une zone naturelle.

4.2.3. CONSOMMATION D'EAU POTABLE

Le nombre de consommateurs potentiels va nécessairement augmenter sur les douze prochaines années : de l'ordre de 112 nouveaux logements (au maximum, y compris les divisions foncières et les changements de destination) sont attendus, soit une population de l'ordre de 260 habitants supplémentaires. La consommation d'eau potable devrait globalement augmenter. La ressource en eau est toutefois suffisante pour assurer l'alimentation des consommateurs potentiels.

Sur la commune, la consommation d'eau potable était de 84 m³ par habitant en moyenne en 2013. Pour évaluer les besoins en eau potable selon les hypothèses du PLU et alimenter la population d'ici 12 ans, la production devra être augmentée d'environ 2%.

Toutefois, l'augmentation attendue ne devrait pas être proportionnelle aux niveaux de consommations relevés ces dernières décennies : évolution des comportements individuels, matériel plus performant, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et/ou usages internes,...

Par ailleurs, le PLU ne permet pas de développer l'urbanisation dans les secteurs éloignés du village et qui pourraient nécessiter des renforcements pour l'adduction en eau potable.

4.2.4. CAPACITE DE LA STATION D'EPURATION²

Les eaux usées collectées par le réseau d'assainissement collectif sont traitées à la station d'épuration de Chizaret sur la commune de Quintenas, exploitée par la SAUR et sous compétence d'Annonay Rhône Agglo. La station d'épuration est de type « boues activées », d'une capacité nominale de 2 167 équivalents habitants. Le diagnostic révèle une situation de tension sur la thématique de l'assainissement en lien avec une surcharge hydraulique (réseau extrêmement sensible aux eaux pluviales et aux eaux claires parasites). Le système d'assainissement est néanmoins déclaré conforme au titre de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 et de l'arrêté préfectoral n° 07-2018-05-18-002 pour l'année 2018.

En effet, le débit de référence pris en compte pour évaluer la conformité du système d'assainissement est de 532 m³/j (années 2014-2018). La charge hydraulique en 2018 en entrée de station d'épuration était en moyenne de 436 m³/j.

La charge organique était en moyenne de 1 105 EH en 2018 ; cette valeur est cohérente avec la charge théorique attendue sur la station d'épuration. Toutefois, la charge organique maximale s'approche de la capacité nominale de la station (1 989 EH au bilan du 15/10/2018).

Les normes de rejet du système d'assainissement pour les paramètres DB05, DCO, MES ont été respectées les jours des bilans. De même, la moyenne annuelle pour les concentrations en Phosphore et Ammonium respecte les normes de rejet.

La commune de Saint-Romain d'Ay a réalisé un diagnostic général et un schéma directeur de son réseau d'assainissement collectif en 2015 et a mis en place une auto-surveillance. Des travaux ont été engagés par la commune et ont permis de réduire le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif.

L'analyse des données d'auto-surveillance indique toujours des problématiques liées aux eaux pluviales et parasites.

Pour répondre à ces problématiques et conformément à la demande du service Environnement de l'Etat, les zones à urbaniser à vocation d'habitat du PLU de la commune de Saint-Romain d'Ay ont été conditionnées au lancement de l'ordre de service des travaux nécessaires à la mise aux normes de la station d'épuration. Une trame spécifique est affichée sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme.

Ces choix en matière d'urbanisme permettent de conditionner aux travaux d'amélioration de la station d'épuration, 70% de la production de logements attendue sur la durée du PLU, soit une soixantaine de logements sur environ 85 attendus. Ainsi, en 12 ans, pourrait être relié au système d'assainissement collectif, un potentiel maximum de l'ordre de 25 logements seulement dans les « dents creuses » (en cas de rétention foncière nulle).

Au plus tôt dès l'approbation du PLU, une solution pérenne devra néanmoins être recherchée entre l'agglomération et les deux communes concernées par la station d'épuration du Chizaret.

4.2.5. EXTENSION DU RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

A l'exception de la zone 2AU « La Grande Vigne », toutes les zones urbaines et à urbaniser sont raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. La qualité des rejets en milieu naturel est ainsi assurée.

4.2.6. LES DISPOSITIFS INDIVIDUELS D'ASSAINISSEMENT

Environ 200 abonnés sont équipés d'un dispositif d'assainissement individuel sur la commune. A l'exception des hameaux de Béolet et de Jaloine, tous les autres hameaux ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif, tout comme les constructions isolées.

▪ ² Sources : Bilan de fonctionnement de l'assainissement collectif – Courrier du service Environnement de l'Etat – Mai 2019
Limitation des zones à urbaniser – Courrier du service Environnement de l'Etat – Octobre 2019

Le zonage ne prévoit pas de construction de logements dans ces zones non desservies par l'assainissement collectif (gestion du bâti existant uniquement).

La zone d'activités économiques et le centre d'incendie et de secours ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif. Des études vont être lancées pour définir le type d'assainissement à préconiser : type de dispositifs d'assainissement autonome voire assainissement semi-collectif.

4.2.7. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'urbanisation prévue au PLU va générer, à terme, sur l'ensemble de la commune, une augmentation des surfaces imperméabilisées (de l'ordre de 7 ha, y compris les divisions foncières) et donc du volume des eaux pluviales ruisselées pouvant entraîner des désordres hydrauliques. Néanmoins, les nouvelles opérations d'aménagement et constructions ne doivent pas conduire à aggraver la problématique du ruissellement. Le règlement du PLU prend en effet plusieurs mesures visant à limiter la progression des surfaces imperméabilisées : dans toutes les zones du PLU, il prévoit une gestion obligatoire des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et de l'opération. Les débits en sortie de terrain ne pourront être supérieurs aux débits avant aménagement. De plus, dans les zones urbaines à vocation d'habitation, un coefficient minimal d'espace vert de pleine terre de 0,30 doit être respecté pour limiter les ruissellements.

5. LA PRESERVATION DES MILIEUX AGRO-NATURELS ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE

5.1. LES ZONES HUMIDES

Dans le cadre de l'inventaire départemental des zones humides, réalisé par le Conservatoire des Espaces Naturels et le bureau d'études Césame, 9 zones humides majeures ont été repérées sur Saint-Romain d'Ay :

- Les Fans
- Gouelle amont
- Les Routes
- L'Ay T4 à T7

Des zones humides ponctuelles ont également été repérées.

De plus, la commune a diligencé une étude de délimitation et de caractérisation d'une zone humide autour de la rue de la Croix Verte après de fortes suspicions de présence de zone humide et des problèmes importants de ruissellement sur ce secteur. Suite à cette délimitation, la zone humide a été identifiée sur le plan de zonage et l'étude de délimitation se situe en annexe du PLU (pièce n°7).

Les zones humides sont toutes protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette protection vise à préserver leur rôle dans le fonctionnement écologique du grand territoire, conformément au Schéma Régional de Cohérence Écologique.

Dans les zones humides repérées, toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide sont interdites. En particulier, les constructions, les affouillements et remblaiements, l'assèchement et le drainage sont interdits.

Les pratiques agricoles et forestières restent admises dans ces secteurs, dès lors que la surface exploitée ne nécessite par la réalisation d'un réseau de drainage et ne conduisent pas à un assèchement du sol (régime de déclaration ou d'autorisation liée à la loi sur l'eau).

5.2. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Malgré l'absence de protection spécifique, la commune de Saint-Romain d'Ay présente une trame verte et bleue participant au fonctionnement écologique du grand territoire. Plusieurs milieux intéressants facilitent les déplacements et l'accueil de faune et flore sur le territoire : milieu forestier, ruisseaux et ripisylves, haies,...

Les continuums hydraulique et terrestre se situent principalement le long des cours d'eau et des ravins (Ay, ravin de Bille, de Saint-Pierre, ruisseau de la Gouelle...). Les corridors écologiques sont situés selon un axe Nord-Sud (route départementale 221).

Plusieurs sites de reproduction existent notamment pour les chevreuils : ruisseau de la Gouelle, ravin de Bille, lieux dits Franchière et Fiole-Bise. Le développement linéaire de l'urbanisation constitue de fait un obstacle aux axes de déplacement de la faune (les traversées le long des RD 6 et 221 sont plus difficiles).

Les choix d'urbanisation du territoire garantissent la préservation de son fonctionnement écologique. Le déclassement des zones urbaines et à urbaniser se fait principalement en faveur des espaces naturels. Le PLU :

- Stoppe la fragmentation des habitats par un développement de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante ; les espaces non urbanisés le long des axes sont maintenus en zone agricole ou naturelle pour maintenir les couloirs de passage de la faune
- Préserve les continuités forestières et agricoles par un classement des zones naturelles ou agricoles fidèles à la réalité du territoire (les boisements et milieux non exploités par l'agriculture sont classés en zone naturelle N, les espaces agricoles en zone A)
- Délimite des zones naturelles le long des cours d'eau répondant entre autre aux objectifs du SRCE (préservation de l'AY). Dans ces secteurs, seules les exploitations forestières et les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation sont autorisées mais cette disposition concerne peu de constructions
- Protège le réseau de haies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Protège de l'urbanisation un terrain cultivé et espace non bâti situé dans la zone urbaine au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : ce terrain constitué de jardins potagers est nécessaire pour le maintien d'espaces de respiration dans le centre-village, des continuités écologiques et pour garantir la qualité du paysage dans le centre-village. Il est inconstructible.

6. LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

Afin de faire perdurer le caractère identitaire de la commune associé en partie à l'activité agricole, le PLU pérennise les superficies et les conditions d'occupation du sol nécessaires au bon exercice de cette activité : tous les espaces cultivés ou utilisés par l'agriculture sont classés en zone A. La zone agricole passe de 552 ha au PLU de 2006 à environ 606 ha au PLU (déclassement de zones urbaines ou à urbaniser et naturelles). Cette mesure contribuera à faciliter la transmission des exploitations existantes et l'installation de nouveaux agriculteurs en préservant les terres mais aussi en renforçant les possibilités de construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Comme l'autorise les lois ALUR, LAAAF et Macron, le PLU offre des possibilités d'évolution des habitations existantes non liées à une exploitation agricole dans la zone A (extension possible pour les constructions de plus de 50 m², jusqu'à 30% de la surface de plancher existante à date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale après travaux). Les annexes aux habitations existantes sont autorisées et devront s'implanter à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation, sur un seul niveau et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Par ailleurs, le PLU a repéré 8 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat et 3 bâtiments pouvant changer de destination vers de l'hébergement hôtelier et touristique. Cette disposition relève des articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme qui stipulent que dans les zones agricoles, le règlement peut « Désigner les bâtiments qui peuvent changer de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Plusieurs critères ont été retenus pour choisir les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- les bâtiments n'ont plus de potentiel agricole afin de ne pas compromettre les possibilités de développement d'une exploitation
- ils présentent une certaine qualité architecturale (pas de hangars, de bâtiments à ossature légère,...)
- les réseaux publics sont suffisants pour la création de logements (adduction en eau potable, voirie,...)
- ils sont situés en dehors des zones de risques

7 bâtiments repérés sont d'anciens bâtiments agricoles mais n'ont plus d'intérêt agricole. 1 ancien bâtiment à usage d'entrepôt a été repéré comme pouvant changer de destination : ce bâtiment n'a plus d'usage économique et n'a pas vocation à la rester.

Des fiches présentant les bâtiments sont jointes en annexe du présent document.

Le PLU a un impact sur les terres agricoles qui reste modéré au regard des efforts engagés par la commune pour répondre aux prescriptions supra-communales et aux lois en vigueur :

- Le PLU classe le futur centre de secours et d'incendie et la zone d'activités économiques, en zone AUe et AUi. A ce jour, les terrains sont agricoles et exploités. Il s'agit de terrains mécanisables qui présentent une valeur ajoutée importante. Les zones AUe et AUi sont couverts par une OAP garantissant une bonne intégration dans le paysage environnant. Les terrains accueillant ces constructions sont idéalement situés (carrefour des RD 221 et 578/proximité de la vallée du Rhône et du bassin d'Annonay) et répondent aux critères du SDIS 07. De plus, le centre de secours et d'incendie s'implantera sur une des rares parcelles intercommunales, qui plus est, répond aux contraintes opérationnelles des sapeurs pompiers et à la politique publique de sécurité civile. (Cf. Chapitre 1 – Point 2 et Chapitre 2 – Point 2)
- Le PLU maintient le secteur « La Chifflette » en zone à urbaniser dans l'objectif du développement du village au plus près du commerce et des services et équipements du territoire, et au regard des

réflexions communales et investissement engagés sur ce secteur depuis plusieurs années. La zone AUa1 n'est plus exploitée et n'a donc pas d'impact direct sur l'agriculture. Toutefois, la zone AUa2 est exploitée à ce jour.

- Les extensions du cimetière prévues sont classées en zone Ue, d'équipements. La plupart des parcelles sont exploitées à ce jour. L'extension du cimetière n'est pas prévue sur le court terme et devrait se réaliser en plusieurs phases : tènements situés en continuité du cimetière dans un premier temps. L'exploitation des terres peut donc se poursuivre.

Malgré cet impact sur l'agriculture, la commune restitue environ 34 ha aux zones A et N.

7. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET DE LA QUALITE DE VIE

Plusieurs outils ont été mobilisés dans le PLU pour préserver les grandes unités paysagères du territoire et les éléments de patrimoine, qui participent fortement à l'attractivité de la commune et à la qualité de son cadre de vie :

- Les éléments végétaux structurants et les repères du paysage sont préservés : les grands boisements sont classés en zone naturelle N et les espaces agricoles en zone agricole A ; le réseau de haies est protégé au titre l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Le patrimoine bâti remarquable (Église, belles demeures, ancien lavoir, ponts en pierre, retenues d'eau sur la rivière d'Ay...) ainsi que le « petit » patrimoine (croix, murets en pierre sèches,...) sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : toute modification ou suppression de ces éléments est soumise à un permis de démolir ou à une déclaration préalable. Des éléments végétaux sont également repérés pour leur valeur paysagère, notamment le bois du Morier et ses acacias, l'espace public Praperrier (platanes, marronniers, peupliers, cèdres et sycomores), quelques boisements dans le parc de l'ancienne maison familiale de Jaloine...
- Le PLU limite la progression des constructions sur les secteurs sensibles aux impacts paysagers : le long des routes, au cœur des espaces agricoles, aux abords du site Notre Dame d'Ay et de l'église au Nord du bourg... Il limite ainsi l'étalement urbain et le mitage du territoire
- Les zones d'habitat et d'activités sont clairement identifiées et circonscrites par des socles paysagers
- Le PLU améliore l'intégration des constructions neuves dans leur environnement naturel et bâti (respect du relief, formes urbaines, gabarit,...). Les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions et les OAP visent à limiter les impacts paysagers des nouvelles constructions et réinterpréter de manière contemporaine l'architecture traditionnelle locale (gabarit des constructions, clôtures,...). Par ailleurs, des dispositions spécifiques pour les travaux sur le patrimoine ancien sont définies pour assurer la préservation des caractéristiques initiales de la construction (proportion des ouvertures, éléments éventuels de décoration,...)
- L'alternance de milieux ouverts et fermés est maintenue et les points de vue sur le centre-village et sur le grand paysage sont préservés (pas d'extension de l'enveloppe urbaine existante)
- Le PLU protège de l'urbanisation deux terrains cultivés et espaces non bâtis situés dans les zones urbaines au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : ces terrains sont nécessaires au maintien des continuités écologiques et à la qualité du paysage dans le centre-village. Ils sont inconstructibles.

8. LES RISQUES ET LES NUISANCES

8.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

8.1.1. LE RISQUE D'INONDATION LIE A LA RIVIERE D'AY – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRI)

La commune est concernée par l'inondation de la rivière d'Ay. Elle est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la rivière d'Ay approuvé par arrêté préfectoral le 17 mars 2004. Il constitue une servitude d'utilité publique (SUP) et s'impose au PLU.

Pour la commune de Saint-Romain d'Ay, une zone de risque est identifiée : la zone 1, zone fortement exposée. Cette zone est identifiée au plan de zonage par une trame spécifique et est classée en zone naturelle.

L'ensemble du PPRI est intégré aux annexes du PLU (pièce n°6).

Les dispositions générales du règlement écrit rappellent que la commune est concernée par le PPRI : un renvoi aux annexes du PLU est effectuée. De plus, un renvoi aux dispositions générales est établi pour la zone naturelle concernée par le risque.

8.1.2. LES DISPOSITIONS CONCERNANT LES RUISSEAUX, TALWEGS ET FOSSES

La commune prend en compte les différents ruisseaux, talwegs et fossés présents sur le territoire qui risquent de déborder en cas d'épisode pluvieux important. Ainsi, sur l'ensemble du territoire, les constructions sont interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des ruisseaux, talwegs et fossés.

8.1.3. LE RISQUE FEUX DE FORETS

La commune de Saint-Romain d'Ay est également soumise à un aléa moyen de risque « feux de forêts » et doit prendre en compte les impératifs de protection de la forêt méditerranéenne tels qu'il en résulte de la circulaire du 20/08/1987. 4 départs de feux ont eu lieu depuis 1973 (source : Prométhée) à Saint-Romain d'Ay : le dernier feu a eu lieu en 2006 et le feu le plus important a détruit 3 ha de landes, garrigues et maquis en 1983.

Le risque incendie concerne essentiellement les bois du Plantier, de Munas et de Brénieux.

Les zones de développement urbain sont éloignées des risques de feux de forêts.

8.2. LA PRISE EN COMPTE DE LA POLLUTION DES SOLS

La base de donnée BASOL du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable ne recense aucun site potentiellement pollué sur le territoire de la commune.

La base de donnée BASIAS recense un site pollué par l'ancien « atelier de tissage de M. Bergeron » au lieu-dit Le Murol. Cet ancien atelier de tissage a été transformé en garage.

8.3. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

La commune n'est pas concernée par un arrêté de classement sonore du département.

Un recul lié aux routes départementales est préconisé pour éviter les nuisances liées au bruit des infrastructures et pour des raisons de sécurité : 8 m à l'intérieur des panneaux d'agglomération et en dehors des panneaux d'agglomération 10 m, 15 m ou 20m en fonction des routes départementales (RD6 et 6a, RD221 et RD578).

9. L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le développement et la vie du territoire se caractérisent par une utilisation prépondérante des énergies fossiles et de l'électricité, au même titre que la plupart des territoires. L'accès à l'énergie présente des enjeux sociaux et économiques importants, les besoins ne cessant de s'accroître. L'utilisation d'énergies renouvelables présente donc un fort intérêt.

Au niveau de la commune, le PLU ne peut qu'encourager l'usage raisonné des ressources à titre individuel, en lien avec les dispositions législatives introduites par le Grenelle de l'Environnement. C'est le cas notamment pour l'énergie solaire (panneaux solaires) et l'architecture bioclimatique (incitation à la construction de bâtiments à basse consommation ou de bâtiments passifs dans les opérations d'ensemble).

CHAPITRE 4.

INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

1. LES INDICATEURS DE SUIVI RETENUS

Depuis le décret du 14 février 2013 et conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29.* »

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme indique que : « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

Les indicateurs retenus pour Saint-Romain d'Ay sont les suivants :

- Population/ménages
- Habitat
- Foncier
- Capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Ces indicateurs de suivi ci-dessous pourront être complétés grâce à une enquête statistique fine sur chacun des permis de construire prenant en compte les éléments suivants :

- Année
- Numéro du permis
- Date de dépôt en Mairie
- Nom du pétitionnaire
- Adresse du pétitionnaire
- Adresse du projet (lieu-dit, section et numéro de parcelle)
- Superficie du terrain (m²)
- Surface de plancher (m²)
- Vocation des constructions (maison, commerce, salle polyvalente,...)
- Pour les nouvelles habitations : nombre et type de logements (collectif, individuel, groupé,...)
- Nature du terrain avant projet (exemple : réhabilitation, renouvellement urbain, terres cultivées, friches,...)

2. LA POPULATION ET LES MENAGES

Evolution de la démographie entre l'année N d'approbation du PLU et l'année N+9 :

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Population municipale	INSEE	1 188 habitants en 2016		
Variation annuelle moyenne	INSEE	+2,6% entre 2011 et 2016		
% de personnes de 65 ans et +	INSEE	16,5% en 2016		
% de personnes de 0 à 19 ans	INSEE	29,4% en 2016		
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,6 en 2016		

3. L'HABITAT

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Evolution du nombre de logements				
Nombre total de logements	INSEE	529 en 2016		
Nombre de résidences principales (RP)	INSEE	454 RP en 2016		
Nombre de résidences secondaires	INSEE	32 en 2016		
Nombre de logements vacants	INSEE	43 en 2016		
Statuts des logements				
% de propriétaires occupants (RP)	INSEE	77,8 % en 2016		
% de locataires (RP)	INSEE	20,5 % en 2016		
% de logements locatifs sociaux par rapport aux RP	INSEE	1,1 % en 2016		
Nombre de logements locatifs sociaux	Mairie	5 en 2016		
Taille des logements				
% de T1 / T2 / T3 dans les RP	INSEE	16,7 % en 2016		
% de T4 / T5 et + dans les RP	INSEE	83,3 % en 2016		
Typologie des logements construits				
Nombre total de permis de construire délivrés par an	Mairie Analyse des pc	105 entre 2004 et 2014, soit un peu moins de 11 permis par an en moyenne		
Nombre de logements individuels construits	Mairie	101 logements		
Nombre de logements groupés construits	Mairie	4 logements		
Nombre de logements collectifs construits	Mairie	-		

4. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR LES SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur Année N	Objectif atteint pour Année N+9 Oui ou Non	Programme réalisé	Observation
Nombre de logements					
« La Chifflette » - Ouest	Mairie	6 logements prévus			
« La Chifflette » - Est	Mairie	16 logements prévus			
« École » - Nord	Mairie	14 logements prévus			
« École » - Sud	Mairie	14 logements prévus			
« La Grande Vigne »	Mairie	8 logements prévus			
« Le Morier »	Mairie	14 logements prévus			
Densité sur le secteur					
« La Chifflette » - Ouest	Mairie	Environ 22 logements à l'hectare			
« La Chifflette » - Est	Mairie	Environ 25 logements à l'hectare			
« École » - Nord	Mairie	Environ 17 logements à l'hectare			
« École » - Sud	Mairie	Environ 29 logements à l'hectare			
« La Grande Vigne »	Mairie	Environ 13 logements à l'hectare			
« Le Morier »	Mairie	Environ 14 logements à l'hectare			
Nombre de logements sociaux					
« La Chifflette » - Ouest	Mairie	8 logements locatifs abordables			
« La Chifflette » - Est		-			
« École » - Nord					

« École » - Sud	Mairie	-			
« La Grande Vigne »	Mairie	-			
« Le Morier »	Mairie	-			
Formes urbaines					
« La Chifflette » - Ouest	Mairie	Logements individuels ou individuels groupés			
« La Chifflette » - Est		Logements collectifs ou intermédiaires et logements individuels groupés ou non			
« École » - Nord		Logements individuels et individuels groupés			
« École » - Sud	Mairie	Logements collectifs, intermédiaires ou logements groupés			
« La Grande Vigne »	Mairie	Logements individuels ou individuels groupés			
« Le Morier »	Mairie	Logements individuels			

5. LE FONCIER

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Suivi de la consommation foncière pour l'habitat				
Surface totale consommée pour le logement	Mairie	23 ha entre 2004 et 2014		
Surface moyenne des parcelles consommées par logement	Mairie	2 181 m ² en moyenne par logement entre 2004 et 2014		
Surface de la parcelle consommée par logement individuel construit	Mairie			
Surface de la parcelle consommée par logement individuel groupé construit	Mairie			
Surface de la parcelle consommée par logement collectif construit	Mairie			
Suivi de la consommation foncière pour les activités économiques ou les équipements				
Suivi de la consommation foncière pour les activités ou les équipements	Mairie			

CHAPITRE 5.

SURFACES DU PLU DE 2006 ET DU PLU REVISE

1. LE TABLEAU DE SURFACES DU PLU DE 2006

Ce tableau donne les différentes zones déterminées par le PLU de 2006.

Les chiffres présentés dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2006 étant erronés, une numérisation du zonage du PLU de 2006 a été effectuée après enquête publique. Conformément à la demande du commissaire enquêteur, l'objectif est d'éclaircir les variations de chiffres du PLU de 2006 et du PLU révisé.

Les surfaces ci-dessous sont issues de la numérisation du PLU approuvé en 2006.

Zones	Dénomination	Superficie (ha)
Zones urbaines à vocation d'habitat	UA	4,3
	UC	70,9
	UH	52,2
Total Zones U		127,4
Zone naturelle d'urbanisation future à vocation d'habitat	AUa	9,5
	AU	3,8
Zone naturelle d'urbanisation future à vocation d'équipements sportifs et de loisirs	AUL	6,47
Total Zones AU		19,8
Zone naturelle à vocation agricole	A	552,7
Total Zone A		552,7
Zone à vocation naturelle	N	223,7
	Np	4,6
	Nr	23,6
	Nh	3,3
Total Zone N		255,2

2. LE TABLEAU DE SURFACES DU PLU

Les surfaces ci-après sont mentionnées à titre indicatif. Il s'agit de surfaces calculées d'après le plan de zonage. Les limites de zone passant sur la voirie, certaines superficies de zones peuvent être légèrement supérieures à la réalité (car elles intègrent une partie des voies à l'extérieur de la zone).

▪ LES ZONES URBAINES

	Définition	Surface (ha)
Ua	Zones de bâti ancien aggloméré	4,5
Ub	Secteurs d'extension Zone d'extension pavillonnaire du bourg	52,7
Ue	Zone à vocation d'équipement public	5,8
Ui	Zone à vocation d'activités économiques	1,6
Uic	Secteur à vocation d'activités économiques où l'activité de concassage et de stockage est autorisée	0,8
TOTAL ZONES URBAINES		65,4

▪ LES ZONES A URBANISER

	Définition	Surface (ha)
AUa1	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat ouverte	0,8
AUa2	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat ouverte	0,5
AUb	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat ouverte	0,6
AUc	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat ouverte	0,9
AUe	Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement	0,5
AUi	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques	1,7
2AU	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat fermée	0,6
TOTAL ZONES A URBANISER		5,6

▪ LES ZONES AGRICOLES

	Définition	Surface (ha)
A	Zone agricole	604,8
Ap	Secteur agricole protégé	1,3
TOTAL ZONES AGRICOLES		606,1

▪ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

	Définition	Surface (ha)
N	Zone naturelle et forestière	261,7
Ne	Secteur accueillant des équipements sportifs au lieu-dit Brénieux	3,3
Nh	Secteur destiné à recevoir des habitations légères de loisirs au lieu-dit Jaloine	0,9
NL	Secteur naturel à vocation de loisirs correspondant au lac de Munas	7
Np	Secteur naturel à vocation patrimoniale correspondant au site inscrit de Notre Dame d'Ay	6,2
TOTAL ZONES NATURELLES		279,1

ANNEXE.

**BATIMENTS REPERES COMME
POUVANT SOUS CONDITIONS FAIRE
L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE
DESTINATION**

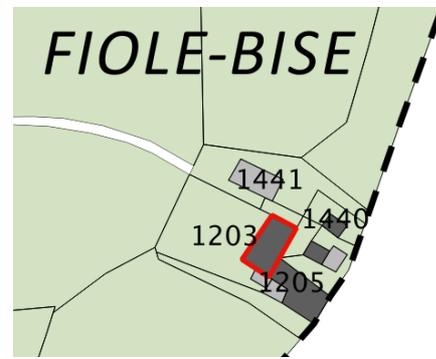
1. BATIMENTS REPERES COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION VERS DE L'HABITAT

Localisation : Hameau de Fiolle-Bise

Référence : Parcelle A 1203



Source : googlemaps - 2019



Bâti : Grange accolée à une habitation

Surface au sol : Environ 145 m²

Accès : Chemin de Fiolle-Bise

Paysage/ Patrimoine : Ensemble traditionnel d'intérêt patrimonial. Bâti en pierres, implanté Est/Ouest. Bâti bien implanté dans la pente. Toiture deux pans, couverte de tuiles. Peu d'ouvertures. Hauteur R au Sud et R+1/+2 au Nord.

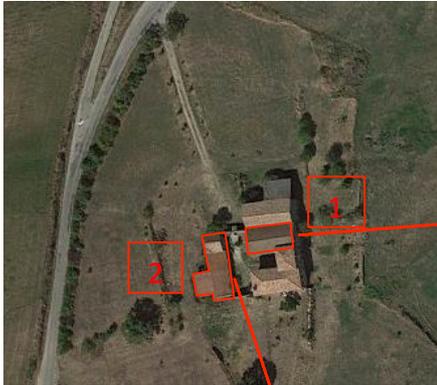
Agriculture : Pas de remise en cause des activités agricoles. Bâtiment qui n'est pas utilisé pour l'agriculture

Desserte par les réseaux : Assainissement non collectif, présence du réseau d'alimentation en eau potable, électricité.

Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- L'aménagement du bâti doit s'effectuer dans le volume existant
- Les façades peuvent être ouvertes à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures
- Les dispositions sur les travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel doivent être respectées

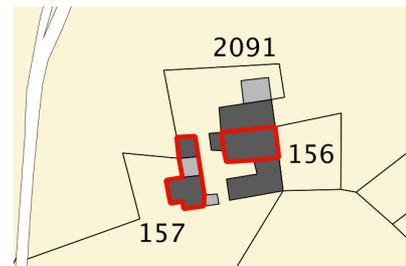
Localisation : Hameau du Treu
Référence : Parcelle B 157



Source : googlemaps - 2019



Photo streetview - 2013



Bâti : Le bâtiment n°1 est une grange accolée à une habitation. Les bâtiments n°2 représentent un ensemble de granges non accolées à l'habitation

Surface au sol : Bâtiment n°1 : Environ 160 m² – Bâtiment n°2 : Environ 171 m²

Accès : Route de Quintenas

Paysage/Patrimoine : Ensemble traditionnel d'intérêt patrimonial. Bâti en pierres, implantés Est/Ouest. Toiture deux pans, couverte de tuiles. Peu d'ouvertures sur le bâtiment n°1. Hauteur du bâtiment n°1 : R+1/+2 et bâtiments n°2 : R.

Agriculture : Pas de remise en cause des activités agricoles. Bâtiments qui ne sont pas utilisés pour l'agriculture

Desserte par les réseaux : Assainissement non collectif, présence du réseau d'alimentation en eau potable, électricité.

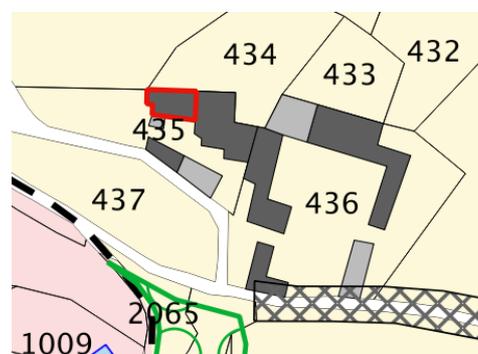
Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- L'aménagement du bâti doit s'effectuer dans le volume existant
- Les façades peuvent être ouvertes à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures
- Les dispositions sur les travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel doivent être respectées

Localisation : Hameau de la Combe d'Arzol
Référence : Parcelle B 435



Source : googlemaps - 2019



Bâti : Grange accolée à une habitation.

Surface au sol : Environ 96 m²

Accès : Chemin du Griottier – Emplacement réservé au PLU pour agrandir le chemin et permettre un meilleur accès au secteur.

Paysage/Patrimoine : Ensemble traditionnel d'intérêt patrimonial. Bâti en pierres, implanté Nord/Sud. Toiture deux pans, couverte de tuiles. Peu d'ouvertures. Hauteur du bâtiment : R+1.

Agriculture : Pas de remise en cause des activités agricoles. Bâtiment qui n'est plus utilisé pour l'agriculture

Desserte par les réseaux : Assainissement non collectif, présence du réseau d'alimentation en eau potable, électricité.

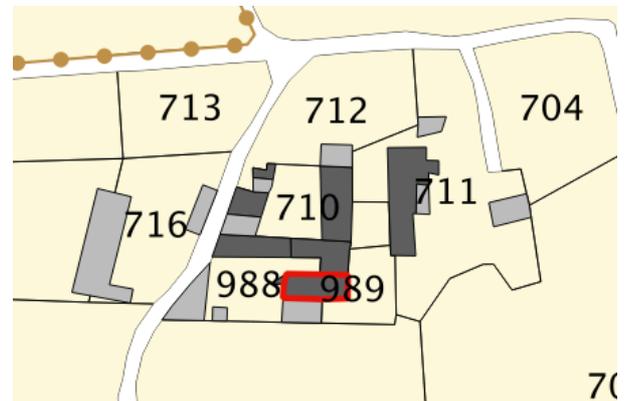
Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- L'aménagement du bâti doit s'effectuer dans le volume existant
- Les façades peuvent être ouvertes à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures
- La porte de grange est à conserver et peut être transformée en baie vitrée avec des menuiseries de coloris foncés (discrets)
- Les dispositions sur les travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel doivent être respectées

Localisation : Hameau des Petits Gaudins
Référence : Parcelle B 989



Source : googlemaps - 2019



Bâti : Grange accolée à une habitation.

Surface au sol : Environ 82 m²

Accès : Chemin des Gaudins et chemin des Vignes.

Paysage/Patrimoine : Ensemble traditionnel d'intérêt patrimonial. Bâti en pierres, implanté perpendiculaire au chemin des Vignes. Toiture deux pans, couverte de tuiles. Peu d'ouvertures. Hauteur du bâtiment : R+1.

Agriculture : Pas de remise en cause des activités agricoles. Bâtiment qui n'est plus utilisé pour l'agriculture

Desserte par les réseaux : Assainissement non collectif, présence du réseau d'alimentation en eau potable, électricité.

Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- L'aménagement du bâti doit s'effectuer dans le volume existant
- Les façades peuvent être ouvertes à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures
- Les dispositions sur les travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel doivent être respectées

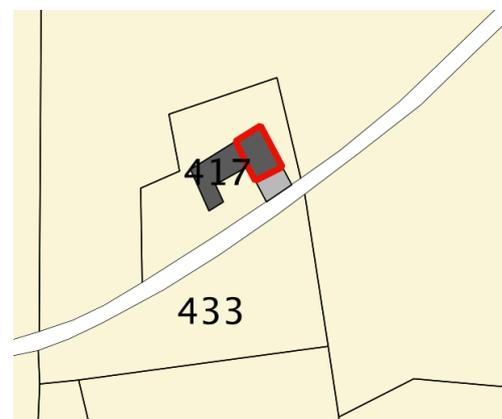
Localisation : Hameau de La Chautard
Référence : Parcelle C 417



Source : googlemaps - 2019



Photo streetview - 2013



Bâti : Grange accolée à une habitation.

Surface au sol : Environ 67 m²

Accès : Chemin de Chautard

Paysage/Patrimoine : Bâti implanté de manière perpendiculaire au chemin de Chautard. Toiture deux pans, couverte de tuiles. Pas d'ouvertures, à l'exception d'une porte de grange. Hauteur du bâtiment : R+1.

Agriculture : Pas de remise en cause des activités agricoles. Bâtiment qui n'est plus utilisé pour l'agriculture

Desserte par les réseaux : Assainissement non collectif, présence du réseau d'alimentation en eau potable, électricité.

Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :

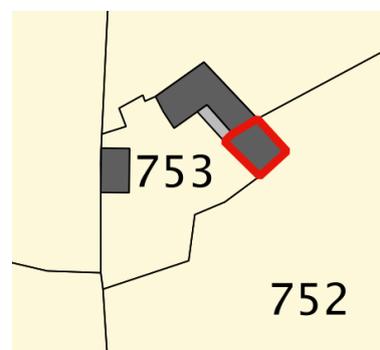
- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- L'aménagement du bâti doit s'effectuer dans le volume existant
- Les façades peuvent être ouvertes à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures
- Les dispositions sur les travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel doivent être respectées

Localisation : Hameau Les Claux/Les Plantas

Référence : Parcelle B 753



Source : googlemaps - 2019



Bâti : Grange accolée à une habitation

Surface au sol : Environ 64 m²

Accès : Route départementale 6

Paysage/Patrimoine : Ensemble traditionnel d'intérêt patrimonial. Bâti en pierres. Toiture deux pans, couverte de tuiles. Quelques ouvertures dont une grande ouverture au 1^{er} étage. Hauteur du bâtiment : R+1.

Agriculture : Pas de remise en cause des activités agricoles. Bâtiment qui n'est plus utilisé pour l'agriculture

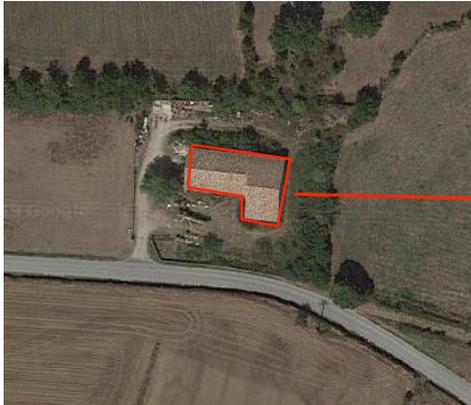
Desserte par les réseaux : Assainissement non collectif, présence du réseau d'alimentation en eau potable, électricité.

Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes...
- L'aménagement du bâti doit s'effectuer dans le volume existant
- Les façades peuvent être ouvertes à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures
- La grande ouverture du 1^{er} étage est à conserver et peut être transformée en baie vitrée avec des menuiseries de coloris foncés (discrets)
- Les dispositions sur les travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel doivent être respectées

Localisation : Hameau de La Croix des Morts

Référence : Parcelle B 612



Source : googlemaps - 2019



Bâti : Bâtiment à usage d'entrepôt

Surface au sol : Environ 370 m²

Accès : Route départementale 6 – Route du Port du Roure

Paysage/Patrimoine : Bâti implanté Nord-Sud. Toiture deux pans, couverte de tuiles.
Hauteur du bâtiment : R

Agriculture : Pas de remise en cause des activités agricoles. Bâtiment qui n'a jamais été utilisé par l'agriculture.

Bâtiment à usage d'entrepôt qui n'a pas vocation à le rester

Desserte par les réseaux : Assainissement non collectif, présence du réseau d'alimentation en eau potable, électricité.

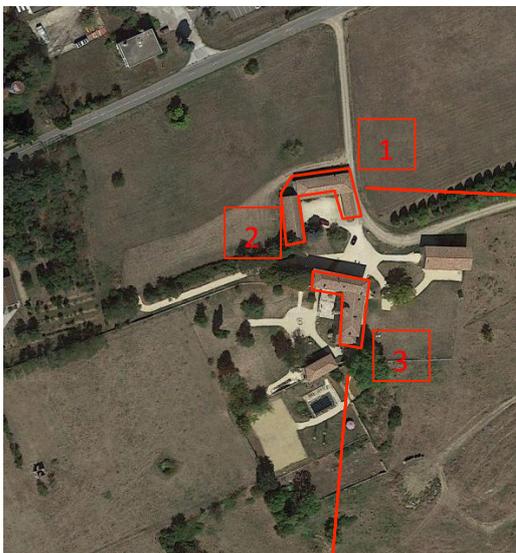
Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- L'aménagement du bâti doit s'effectuer dans le volume existant

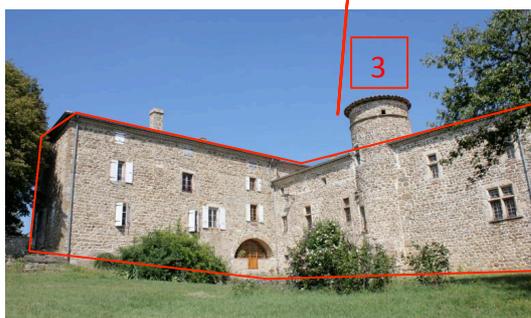
2. BATIMENTS REPERES COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION VERS DE L'HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE

Localisation : Hameau de Munas

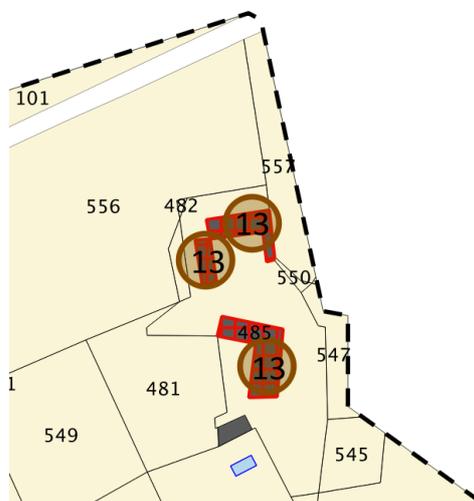
Référence : Parcelle B 612



Source : googlemaps - 2019



Source : www.ardeche-guide.com



Bâti : Bâtiments à usage d'habitation

Surface au sol : Bâtiment n°1 : environ 280 m² / Bâtiment n°2 : 121 m² / Bâtiment n°3 : Environ 493 m²

Accès : Route départementale 221

Paysage/Patrimoine : Ensemble bâti patrimonial : manoir du 18^{ème} siècle. Bâti implantés Nord-Sud et Est/Ouest. Toitures deux pans, couvertes de tuiles.
Hauteur du bâtiment : R+1 et R+2

Agriculture : Pas de remise en cause des activités agricoles. Bâtiment qui n'a jamais été utilisé par l'agriculture.

Bâtiments qui ont vocation à recevoir un hébergement hôtelier et touristique.

Desserte par les réseaux : Assainissement non collectif, présence du réseau d'alimentation en eau potable, électricité.

Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- L'aménagement du bâti doit s'effectuer dans le volume existant
- Bâti repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : les dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de cet article doivent être respectées