

REÇU À LA  
SOUS-PRÉFECTURE  
DE TOURNON-SUR-RHÔNE LE

12 SEP. 2025

COMMUNE DE SAINT-ROMAIN-D'AY

PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3-a Règlement écrit

Projet de PLU arrêté le 2 septembre 2025  
Vu pour être annexé à la délibération

Norbert COLL, Maire





## Table des matières

<b>Dispositions générales à l'ensemble des zones .....</b>	<b>10</b>
Préservation et Restauration des Continuités Écologiques (Trame Verte et Bleue) ...	10
Dispositions applicables aux espaces verts à préserver .....	12
Dispositions applicables aux espaces agricoles à protéger en zone urbaine (secteur AUP) .....	13
Dispositions applicables à la Préservation des pelouses seches .....	14
Coefficient de Biotope par Surface (CBS).....	15
Dispositions applicables aux zones humides à préserver.....	16
Éléments protégés au titre du patrimoine .....	17
Prise en compte des risques naturels .....	19
Règles relatives aux Equipement et réseaux.....	20
Règles relatives à l'installation de panneaux photovoltaïques .....	22
Règles relatives aux façades .....	24
<b>Zone UA .....</b>	<b>26</b>
Section UA1. - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités .....	26
UA 1.2 : autres usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination interdits .....	27
UA1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale .....	27
Section UA 2. – Implantation et volumétrie des constructions .....	28
Section UA 3 – Qualité urbaine, architecturale, Patrimoine bâti, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	30
Section UA 4 - Stationnement .....	32
Section UA 5 –Equipement et réseaux .....	33
<b>Zone UB .....</b>	<b>35</b>
Section UB1. - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités .....	35
Section UB 2. – Implantation et volumétrie des constructions .....	36
Section UB 3 – Qualité urbaine, architecturale, Patrimoine bâti, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	39
Section UB 4 - Stationnement .....	43

Section UB 5 –Équipement et réseaux .....	44
<b>Zone UC.....</b>	<b>46</b>
Section UC1. - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités .....	46
UC 2. – Implantation et volumétrie des constructions.....	48
Section UC 3 – Qualité urbaine, architecturale, Patrimoine bâti, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	50
Section UC 4 - Stationnement.....	54
Section UC 5 –Équipement et réseaux .....	55
<b>Zone UE .....</b>	<b>57</b>
Section UE1. - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités .....	57
Section UE 2.2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	58
Section UE 2. – Implantation et volumétrie des constructions .....	58
Section UE4 Stationnement.....	59
Section UE 5 Equipements et réseaux .....	60
<b>ZONE Ui (zone ouverte à l'urbanisation sous conditions) .....</b>	<b>62</b>
Section UI1. - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités .....	62
Section UI 2. – Implantation et volumétrie des constructions .....	63
Section UI3 – Qualité urbaine, architecturale, Patrimoine bâti, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	64
Section UE4 Stationnement.....	65
Section UE 5 Equipements et réseaux .....	65
<b>ZONE 1AU (zone ouverte à l'urbanisation sous conditions) .....</b>	<b>68</b>
Section 1AU1. - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités .....	68
Section 1AU 2. – Implantation et volumétrie des constructions .....	70
Section 1AU 3 – Qualité urbaine, architecturale, Patrimoine bâti, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	71
Section 1AU 4 - Stationnement .....	74
Section 1AU 5 –Équipement et réseaux.....	75
<b>ZONE 2AU (ZONE À URBANISER À LONG TERME) .....</b>	<b>76</b>

Section 1 2 : Types d'occupations et d'utilisations des sols admis ou interdits.....	76
1AU 2. – Implantation et volumétrie des constructions .....	77
Section AU 3 – Qualité urbaine, architecturale, Patrimoine bâti, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	78
Section AU 4: Stationnement .....	78
<b>Zone A .....</b>	<b>80</b>
Section A1. - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités .....	80
Section A 2. – Implantation et volumétrie des constructions .....	84
<b>ZONE N – Secteurs naturels.....</b>	<b>90</b>
Section N1 – Destination des constructions et usages des sols .....	90
Sections N2 – Implantation et volumétrie .....	93
<b>Section N3 – Qualité urbaine, architecturale, Patrimoine bâti, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...</b>	<b>94</b>
<b>Annexe 1 Repérage des bâtiments pouvant changer de destination .....</b>	<b>98</b>
Localisation des bâtiments.....	99
Bâtiment n°1 Chemin des vignes/Pied Ferra.....	101
Bâtiment n°2 RD6 .....	102
Bâtiment n°3 Bille .....	103
Bâtiment n°4 Bille .....	104
Bâtiment n°5 Bille .....	105
Bâtiment n°6 Bille .....	106
Bâtiment n°7 Billes/les Routes .....	107
Bâtiment n°8 Beolet .....	108
Bâtiment n°9 Beolet .....	109
Bâtiments n°10 Chalandon.....	110
Bâtiment n°11 Chalandon .....	111
Bâtiment n°12 Les Princes .....	112
Bâtiment n°13 Chauta .....	113
Bâtiment n°14 Arzol .....	114
Bâtiment n°15 Fiole Bise.....	115
Bâtiments n°16 et 17 Les Claux.....	116
Bâtiments n°18 et 19 Les Petits Gaudins.....	117

Bâtiment n°20 Carrefour D6/D578.....	118
Bâtiments n°21, 22, 23, 24 et 25 Brénieux .....	119
Bâtiment n°30 Sud Jaloine .....	122







# **Chapitre 1**

## **Dispositions Générales**

# Dispositions générales à l'ensemble des zones

## PRESERVATION ET RESTAURATION DES CONTINUITES ÉCOLOGIQUES (TRAME VERTE ET BLEUE)

*Applicabilité : La présente disposition s'applique à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme. Les cartes d'identification de la Trame Verte et Bleue (TVB), annexées au présent règlement, ont une valeur indicative et de référence pour l'instruction des projets.*

### **1. Définition et objectif**

Les continuités écologiques, ou Trame Verte et Bleue (TVB), sont constituées d'un réseau de milieux naturels (les "réservoirs de biodiversité") et des espaces qui les relient (les "corridors écologiques"). Leur préservation est essentielle pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, de se nourrir, de se reproduire et d'assurer ainsi le bon fonctionnement des écosystèmes.

La présente règle a pour objectif de protéger ces continuités, de prévenir leur fragmentation et de favoriser leur restauration, afin de maintenir et de développer la biodiversité sur le territoire communal.

### **2. Mesures de protection**

Dans les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques, les projets de construction et d'aménagement devront respecter les principes suivants :

- **Interdiction de toute nouvelle construction ou aménagement susceptible d'interrompre une continuité écologique.** Sont interdits les constructions, les clôtures opaques ou les aménagements (voiries, remblais) qui créeraient une barrière infranchissable pour les espèces cibles (mammifères, amphibiens, insectes, etc.).
- **Limitation stricte de la fragmentation des espaces.** Les projets de lotissements ou de division foncière devront être conçus de manière à maintenir des lisières et des passages non construits et non clôturés, permettant la circulation de la faune.

- **Maintien des linéaires de haies, ripisylves et alignements d'arbres.** Ces éléments, qui constituent des corridors écologiques majeurs, doivent être préservés, entretenus et, si nécessaire, restaurés.
- **Interdiction de défrichage et de déboisement** dans les secteurs de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, sauf cas de nécessité de sécurité publique ou de gestion forestière durable et sous réserve de mesures de compensation.

### 3. Mesures d'intégration et d'autorisation sous conditions

Lorsque des projets sont autorisés en limite ou à proximité d'un élément de la TVB, ils devront intégrer des mesures pour en limiter l'impact :

- **Maintien d'une perméabilité minimale des sols.** Pour les projets de voirie ou de parking, l'utilisation de revêtements perméables (gazon, dalles alvéolées) sera privilégiée.
- **Conception de passages fauniques.** La création de passages dédiés à la faune sous ou au-dessus des voies (ponceaux, écoducs) pourra être exigée pour les projets qui traversent un corridor écologique.
- **Adaptation des clôtures.** Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas créer d'obstacles majeurs à la circulation de la faune (hauteurs limitées, mailles larges, absence de base en dur, ou création de passages spécifiques). Les haies vives composées d'essences locales seront à privilégier.
- **Végétalisation et utilisation d'essences locales.** Les aménagements paysagers des projets devront favoriser la plantation d'essences locales, adaptées au milieu et susceptibles de nourrir ou d'abriter la faune.
- **Gestion durable de l'eau.** Les projets devront veiller à ne pas dégrader la qualité des eaux de surface et souterraines qui alimentent les éléments de la Trame Bleue (cours d'eau, zones humides).

### 4. Modalités d'instruction

- Pour tout projet situé dans ou à proximité immédiate d'un élément de la Trame Verte et Bleue identifié, le service instructeur pourra demander au pétitionnaire de réaliser un **diagnostic écologique** et de proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) des impacts éventuels.
- Ces mesures devront être présentées et justifiées dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Le service instructeur pourra exiger la mise en œuvre de ces mesures comme condition de l'autorisation.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS A PRESERVER

### **1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

Les constructions à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipement non directement lié à la gestion des espaces verts.

Les travaux de défrichement, de coupe rase, de déboisement ou de remblaiement portant atteinte au caractère végétalisé des lieux, sauf autorisation expresse de l'autorité compétente.

Les dépôts, décharges, entreposages et stationnements de véhicules en dehors des aires spécialement aménagées à cet effet.

Les clôtures imperméables à la petite faune ou incompatibles avec le caractère paysager et écologique des lieux.

### **2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère végétalisé et écologique des lieux :

Les constructions, installations et aménagements strictement nécessaires à l'entretien, à la gestion écologique ou à la mise en valeur paysagère des espaces verts (abris légers, locaux techniques de petite taille, mobilier urbain, signalétique).

Les aménagements légers destinés à l'accueil du public : cheminements piétonniers ou cyclables, bancs, aires de jeux, parcours sportifs, à condition de préserver l'intégrité des plantations existantes.

Les réseaux publics (eau, assainissement, électricité, télécommunications) lorsque leur implantation est rendue nécessaire et qu'aucune autre localisation n'est possible, sous réserve de minimiser l'impact sur la végétation existante.

### **3. Prescriptions particulières**

Les plantations existantes, notamment les arbres remarquables, les haies bocagères, ripisylves et massifs arborés, doivent être maintenues et entretenues.

Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une replantation compensatoire par un arbre de haute tige d'essence locale sur le site ou à proximité immédiate.

L'imperméabilisation des sols est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Les clôtures, lorsqu'elles sont autorisées, doivent être constituées de haies vives ou de dispositifs ajourés (type grillage à mailles) d'une hauteur maximale de 1,50 m et perméables à la petite faune.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES AGRICOLES A PROTEGER EN ZONE URBAINE (SECTEUR AUP)

### **1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'activité industrielle, de bureaux ou d'équipement collectif non liés à l'activité agricole.
- Les opérations de lotissement ou de division foncière en vue de l'urbanisation.
- Les dépôts, décharges, entreposages, ainsi que les parkings de véhicules non liés à l'exploitation agricole.
- Toute imperméabilisation du sol de nature à compromettre la vocation agricole du site.

### **2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien de l'activité agricole :

- Les constructions et installations directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole (abris pour outils, serres de production, cabanons de faible superficie).
- Les équipements légers facilitant la gestion de l'eau et des sols (citernes, bassins d'irrigation, composteurs).
- Les cheminements doux (piétons, vélos) permettant l'accessibilité publique ponctuelle, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la production agricole.

### **3. Prescriptions particulières**

- Le maintien des sols en état de culture ou en herbage est obligatoire.
- L'imperméabilisation des sols est limitée à 5 % de la superficie de l'unité foncière.
- Les clôtures, lorsqu'elles sont autorisées, doivent être constituées de haies vives ou de dispositifs ajourés (type grillage agricole) d'une hauteur maximale de 1,50 m, afin de préserver l'intégration paysagère.

- Toute plantation nouvelle doit privilégier les essences locales et/ou les espèces utiles à la production agricole (arbres fruitiers, haies champêtres).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PRESERVATION DES PELOUSES SECHES

### **1. Caractérisation**

Les pelouses sèches sont des milieux ouverts, caractérisés par une végétation herbacée basse et peu dense, adaptée à des conditions de sols maigres, secs et généralement calcaires. Elles constituent des réservoirs de biodiversité remarquables, accueillant de nombreuses espèces végétales et animales rares ou protégées, notamment des orchidées, des papillons et des insectes. Elles contribuent également à l'identité paysagère de la commune, notamment par la mise en valeur des reliefs et la présence de vues dégagées.

### **2. Mesures de protection et interdictions**

Afin de préserver ces milieux d'intérêt écologique et paysager, toute construction ou aménagement susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou à la fonctionnalité des pelouses sèches est interdit. Sont notamment proscrits :

- **Toute construction** nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments, d'extensions, de piscines ou d'annexes, sauf si elle est strictement nécessaire à la gestion et à la mise en valeur du milieu lui-même (ex : installation légère à vocation pédagogique ou scientifique).
- **Les projets de boisement, de reboisement ou de plantations forestières** sur ces espaces, qui conduiraient à leur fermeture progressive et à la disparition des espèces qui en dépendent.
- **Le remblaiement, le déblaiement ou l'altération des sols** qui modifieraient la topographie ou les caractéristiques géologiques (sècheresse, pauvreté en nutriments) nécessaires au maintien de la flore spécifique.
- **Les aménagements lourds** (création de pistes, de parkings, de routes) qui fragmenteraient ces espaces et les rendraient vulnérables à la dégradation.
- **L'épandage de fertilisants ou de tout intrant chimique** non lié à une activité agricole ou pastorale autorisée et compatible avec la préservation de la flore spécifique.
- **Le retournement des pelouses** pour les mettre en culture agricole, sauf dérogation motivée et justifiée par un intérêt public majeur et à condition que les mesures de compensation soient conformes aux dispositions légales en vigueur.

### **3. Mesures d'accompagnement et d'autorisation sous conditions**

Dans le but de maintenir ou de restaurer l'état de conservation des pelouses sèches, les aménagements et les pratiques suivants pourront être autorisés, sous réserve de la validation des services compétents :

- **Le maintien ou la reprise de pratiques de fauche ou de pâturage extensif**, qui sont essentiels à la pérennité de ces milieux en limitant l'embroussaillage. Ces pratiques devront faire l'objet d'un plan de gestion si elles sont exercées à des fins commerciales ou associatives.
- **La création de sentiers de découverte ou de randonnée**, à la condition qu'ils soient conçus de manière à minimiser leur impact (largeur limitée, revêtements perméables, pas de clôtures opaques) et à ne pas perturber les espèces sensibles.
- **La réalisation de travaux de restauration écologique**, visant à retirer la végétation ligneuse invasive ou à améliorer l'état de conservation de la pelouse. Ces travaux devront être encadrés par une étude écologique.

## **COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)**

### **1. Définition et objectif**

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un rapport entre la surface dite « biotopique » (végétalisée, perméable) et la surface totale de la parcelle. Son objectif est de garantir la présence d'espaces non bâtis, non imperméabilisés et végétalisés dans les projets d'aménagement et de construction, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, d'améliorer la qualité de l'air, de lutter contre les îlots de chaleur urbains et de préserver la biodiversité.

Le CBS s'applique à toute nouvelle construction, extension ou aménagement de la parcelle, dès lors qu'il est susceptible d'impacter la surface de pleine terre.

### **2. Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**

Le CBS est calculé selon la formule suivante :

**CBS = Surface biotopique / Surface de la parcelle**

La **surface de la parcelle** correspond à la surface totale du terrain d'assiette du projet.

**La surface biotopique est** la somme des surfaces suivantes, affectées d'un coefficient de pondération :

Type de surface biotopique	Coefficient
1. Surface de pleine terre	1,0
2. Surface d'eau libre (mares, bassins naturels)	1,0
3. Surface de toiture végétalisée extensive (substrat < 15 cm)	0,7
4. Surface de toiture végétalisée intensive (substrat > 15 cm)	0,8
5. Surface d'arbres de haute tige ou à couronne large (> 6 m <sup>2</sup> )	0,5
6. Surface de chaussées perméables (dalles engazonnées, pavés drainants)	0,3

### **3. Taux de Coefficient de Biotopie par Surface (CBS) minimum par zone**

Le Coefficient de Biotopie par Surface (CBS) minimum à respecter est fixé par zone,

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES A PRESERVER**

### **1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- Toute construction non liée à la préservation ou à la gestion des zones humides.
- Les remblais, exhaussements, dépôts et travaux ayant pour effet de modifier le régime hydraulique, d'assécher ou de dégrader le fonctionnement de la zone humide.
- L'imperméabilisation des sols, à l'exception des cheminements légers visés à l'article 2.
- Les défrichements, coupes rases et arrachages de végétation rivulaire.

### **2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis, à condition de respecter l'équilibre écologique et hydraulique des zones humides :



- Les aménagements légers destinés à la connaissance, à la sensibilisation ou à la valorisation pédagogique et écologique : observatoires ornithologiques, passerelles sur pilotis, cheminements piétonniers ou cyclables non imperméables, signalétique pédagogique.
- Les travaux de gestion écologique : entretien de la ripisylve, restauration de mares, lutte contre les espèces envahissantes, entretien des fossés et zones de ruissellement.
- Les réseaux publics strictement nécessaires (assainissement, eau, électricité, télécommunications), lorsque leur implantation ne peut être évitée ailleurs et sous réserve de minimiser leur impact sur les milieux humides.
- 

### **3. Prescriptions particulières**

- Toute intervention doit préserver le rôle hydrologique, biologique et paysager de la zone humide.
- L'imperméabilisation des sols est limitée à 2 % de la superficie de l'unité foncière, exclusivement pour les ouvrages légers autorisés.
- Les clôtures, lorsqu'elles sont admises, doivent être constituées de dispositifs ajourés et perméables à la petite faune.
- En cas de destruction accidentelle d'éléments humides (mares, fossés, ripisylves), une mesure compensatoire équivalente en surface et en fonctionnalité écologique doit être mise en place sur le site ou à proximité immédiate.

### **ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que, dans le Plan Local d'Urbanisme :

*« Le règlement peut 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 ».*

***Les éléments identifiés peuvent être :***

- des éléments bâtis (Église, ancien lavoir, moulin, châteaux et bâtisses, retenues d'eau sur la rivière d'Ay, pont en pierre ...)
- des éléments naturels ou des éléments de paysage (haies, parcs, boisements structurants...)

### ***Conséquences de l'identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme***

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

- ils doivent être préservés ainsi que leurs abords.
- En application de l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L.151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- 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
- Pour les éléments bâtis :
  - 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
  - Les murs repérés au titre du patrimoine doivent être restaurés et préservés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 m de longueur. Toutefois, l'intégralité du mur percé doit être maintenu en pierre (« entonnoir »)
- Pour les éléments naturels protégés, il s'agit d'assurer la pérennité et le développement des éléments identifiés et l'ambiance végétale initiale. Les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription doivent être conçus pour garantir la pérennité de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise pour assurer la sécurité des biens et des personnes ou pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain. Ces dispositions

ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés dans les documents graphiques.

## PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

### **Le risque inondation**

Le territoire de Saint-Romain d'Ay est concerné par le PPRI de l'Ay approuvé par arrêté préfectoral n°2004- 77-23, en date du 17 mars 2004. Le territoire de Saint-Romain d'Ay est concerné par une zone : zone fortement exposée (zone 1 au PPRI) Dans ces zones, il convient de se reporter au règlement du PPRI Ay (zone 1) annexé au PLU (Pièce n°6 du PLU). Le règlement du PPRI définit par ailleurs des prescriptions à prendre en compte pour la rétention des eaux pluviales.

### **Dispositions concernant ruisseaux, talwegs et fossés**

Le territoire de Saint-Romain d'Ay est doté d'un réseau hydrographique relativement important. 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 une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des ruisseaux, talwegs et fossés, toute nouvelle construction est interdite.

### **Le risque Feux de forêt**

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.

Toute construction, sauf autorisation expresse du SDIS, n'est pas autorisée à moins de 50m d'une forêt, d'une continuité arborée ou d'un bois conséquents.

### **En outre**

- L'article L134-6 du Code forestier prévoit que, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des forêts, le débroussaillage est obligatoire sur une profondeur de 50 mètres autour des constructions, chantiers ou installations, et le maire peut porter cette limite à 100 mètres.
- Des dispositions spécifiques s'appliquent également aux voies d'accès, zones urbaines, campings, zones d'aménagement concerté, etc.

- Ces obligations sont appelées Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et leur non-respect peut entraîner des sanctions, des mises en demeure, voire des débroussaillages d'office réalisés par la collectivité ou l'État aux frais du propriétaire.
- Le **service public** recommande d'ailleurs un débroussaillage continu de 50 m autour de l'habitation, indépendamment des limites de propriété

### Le risque sismique

La commune de Saint-Romain d'Ay est située en zone de sismicité 3, dite modérée, au vu du décret n°2010- 1255 du 22 octobre 2010. Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5. La catégorie dite « à risque normal » comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de la catégorie IV, définie à l'article R.563-3 du Code de l'Environnement, pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme. Aucune prescription particulière en matière d'urbanisme n'est liée à ce classement.

## REGLES RELATIVES AUX EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ces dispositions concernent l'ensemble des zones UA, UB, UC et 1AU

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute nouvelle voie doit être suffisamment large pour les usages attendus. Le dimensionnement des ouvrages devra tenir compte, a minima, du niveau hiérarchique de la voie, du trafic généré, de l'intégration du projet dans son environnement et des contraintes liées au service nécessaire à l'opération (véhicules de secours, d'entretien, de collecte des déchets...). Toute impasse dont la longueur est supérieure à 50m doit intégrer la possibilité d'un retournement aisé.

### ***Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets***

Toute demande d'urbanisme (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Desserte par les réseaux**

### ***Eau potable***

Toute construction ou d'utilisation du sol dont le besoin en eau potable est reconnu doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### ***Eaux usées***

Les dispositions applicables sont celles du zonage d'assainissement en vigueur. Toute construction susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eau usée par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de desserte de la parcelle à un tel réseau, l'autorité compétente peut admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de la construction et après avoir obtenu l'avis sur la conception et la réalisation du service d'assainissement non-collectif.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

### ***Eaux pluviales***

Les dispositions applicables sont celles du zonage d'assainissement en vigueur. Il est imposé aux pétitionnaires :

- Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être effectuée sur l'emprise du projet ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluie de 0,2m<sup>3</sup> tranche de 10m<sup>2</sup> de surface construite ;
- Une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, a minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol et des prescriptions formulées dans le zonage d'assainissement.
- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention.

La récupération des eaux de pluie pour l'arrosage est encouragée.

### ***Infrastructures et réseaux de communication électronique***

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## **REGLES RELATIVES A L'INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment photovoltaïque, est autorisée dès lors qu'elle s'intègre de manière harmonieuse au site, respecte la qualité architecturale des constructions et ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

## 2.4.2. Les dispositifs photovoltaïques et solaires

### Sur toiture :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont fortement recommandés. Ils doivent être dans un pan parallèle à la pente du toit lorsque la toiture est en pente. Pour les toitures plates, toiture-terrasse la pose sur châssis est autorisée. Leur hauteur est limitée à 1m au-dessus du niveau fini de la dalle de couverture du toit plat.

### Sur façade et les éléments composants la façade :

L'installation ne devra pas être visible depuis le domaine public (au droit de la parcelle).

Sur la commune de Boffres en zone UV, l'installation de panneaux thermiques solaires et photovoltaïques est interdite sur façade.



### Sur le sol :

L'installation de panneaux thermiques solaires et photovoltaïques est autorisée au sol sous condition d'une hauteur maximale de 1,80m et de ne pas nuire à l'activité agricole.

## **Implantation et support**

- Les panneaux photovoltaïques doivent être installés en toiture ou sur ombrières, en cohérence avec les volumes bâtis existants ou projetés.
- Les installations au sol sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont intégrées dans un projet d'aménagement global de la parcelle, sur des surfaces imperméabilisées ou à faible valeur écologique.
- L'implantation doit préserver les accès et les espaces nécessaires aux activités économiques et aux circulations internes.

## **Intégration architecturale**

- Les panneaux posés en toiture doivent suivre la pente du toit et être intégrés de manière à limiter les saillies.
- En toiture terrasse, les modules doivent être disposés de façon ordonnée et ne pas dépasser de plus d'1 mètre la hauteur de l'acrotère.
- Les structures porteuses doivent être de teinte neutre et non réfléchissante.

## **11.4. Impact visuel et environnemental**

- Les reflets et éblouissements vers les voies publiques et propriétés voisines doivent être évités par le choix de matériaux anti-reflets.

- Les installations au sol doivent être protégées par un traitement paysager (haies bocagères, clôtures végétalisées) assurant leur intégration visuelle.
- Les projets doivent veiller à la préservation des continuités écologiques et éviter l'artificialisation de surfaces non bâties.

## REGLES RELATIVES AUX FAÇADES

Outres les dispositions propres à chaque zone, les couleurs de façades des constructions autorisées en zones UA, UB, UC et 1AU devront être issues du nuancier ci-dessous :



# **Chapitre 2**

## **Dispositions concernant les zones Urbaines**

# Zone UA

La zone UA (centre - Village) correspond au village ancien dont le caractère patrimonial doit être préservé et la silhouette remarquable valorisée, à vocation essentiellement résidentielle.

## SECTION UA1. - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

### **UA 1.1. – Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destination interdits, autorisés ou autorisés sous conditions**

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
LOGEMENT	Logement	A
	Hébergement	SC : à destination des personnes âgées
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	A
	Restauration	A
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	A
	Hotel	A
	Autres hébergement touristique	A
	Cinémas	I
EQUIPEMENTS D’INTERET 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	A
	Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	A
	Salle d’art et de spectacles	I
	Équipements sportifs	I
	Lieux de culte	I
	Autres équipements recevant du public	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	Industrie	I
	Entrepôt	I

SECONDAIRES OU TERTIAIRE	Bureau	SC pas à usage unique de la construction
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	SC de stationnement sur place
	Centre de congrès et d'exposition	I

A	Autorisé
I	Interdit
SC	Sous conditions (Surface, nombre...)

### **UA 1.2 : autres usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination interdits**

Sont également interdits les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les éoliennes de plus de 12m ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les remblais, affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- Les terrains aménagés de camping, de camping caravanning, le stationnement de caravanes, et les habitations légères de loisirs.

### **UA1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

#### **Changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux**

Le changement de destination des rez-de-chaussée pour des destinations autres que celles mentionnées ci-dessous est interdit dans les rues et places matérialisées graphiquement au plan de zonage :

- De l'artisanat et du commerce de détail
- De la restauration
- Des activités de services avec accueil d'une clientèle
- Des équipements publics ou d'intérêt collectif

## SECTION UA 2. – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### **UA 2.1. - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

#### ***Pour les nouvelles constructions :***

Afin d'assurer une continuité visuelle, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'alignement de la parcelle pour les voies privées. En cas d'emplacement réservé, c'est ce dernier qui fait office d'alignement.

Les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte.

#### ***Exception :***

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées :

- Une implantation avec un autre retrait peut être autorisée lorsque la construction projetée permet de réaliser une continuité d'implantation avec les constructions des parcelles avoisinantes.
- Une implantation en retrait est possible si la continuité à l'alignement est assurée par un mur de clôture, d'une hauteur minimum d'1,5m, maçonné ou en pierres.
- Une construction peut être autorisée en retrait si celle-ci s'implante en second rang, c'est-à-dire à l'arrière d'une construction principale existante
- Les extensions de bâtiment existant à un recul différent sont admises sous réserve :
  - Qu'elles n'aggravent pas le recul existant
  - Ou qu'elles s'implantent jusqu'à l'alignement.
- Pour les constructions d'annexes (dissociées) au bâti principal dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous la condition que cette annexe soit intégrée à son environnement de manière architecturale et paysagère.

- Pour les piscines, le recul est de 1,5m mini par rapport aux voies et emprises publiques.

## **UA 2.2. - Implantation par rapport aux limites séparatives**

### ***Pour les nouvelles constructions***

*Les dispositions suivantes en tout point de chaque construction. Les débords de toitures, admis uniquement à l'intérieur du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement.*

Les constructions principales seront implantées soit sur limite séparative latérale, soit en retrait, qui sera de 3m minimum.

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> pourront s'implanter sur limite séparative ou selon un recul de 3m minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines, dont le recul sera de 1,5m minimum.

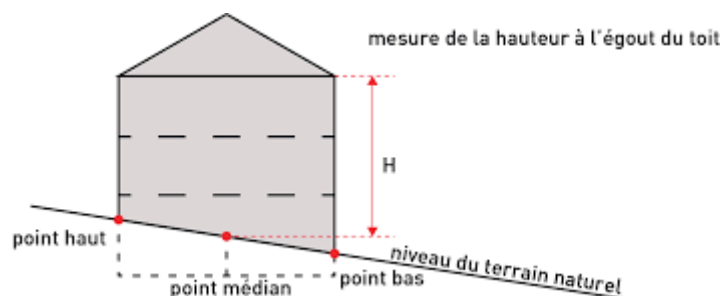
### ***Pour les constructions existantes***

L'aménagement et l'extension des bâtiments édifiés à un recul moindre préalablement à l'approbation du PLU sont autorisés sous réserve de ne pas réduire le recul existant, sauf à s'implanter sur limite séparative.

## **UA 2.3. – Hauteur des constructions**

Pour les nouvelles constructions :

*Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant travaux et terrassements. La hauteur est mesurée à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine. En cas de pente, la hauteur est calculée au point médian de la construction, conformément à l'illustration ci-dessous :*



Les hauteurs sont définies à l'égout du toit. Les constructions peuvent s'élever au maximum à 9 m à l'égout du toit et sans excéder R+2.

### ***Exceptions :***

Equipements d'intérêt collectif et services publics : Une hauteur différente peut être admise. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant

Pour les annexes : La hauteur totale est limitée à 3,5 m.

Pour les constructions existantes : L'aménagement et l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale,

## **UA 2.4. – Emprise au sol**

Non réglementée

## **SECTION UA 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PATRIMOINE BATI, TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Voir également le chapitre « dispositions générales».*

### **U3.1 Patrimoine paysager**

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 151---19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer

un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies dans les dispositions générales.

### **UA3.2 Espaces verts, plantation, coefficient de biotope**

Au-delà de 300m<sup>2</sup> d'espaces libres, il devra être prévu la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 300 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

### **UA 3.3. – Clôtures**

#### **1. Principes généraux**

L'implantation, la hauteur et la nature des clôtures, murs de soutènement et murs de clôture doivent contribuer à l'intégration paysagère et architecturale des constructions et à la mise en valeur du caractère patrimonial de la commune.

Les clôtures et les portails doivent être conçus de manière à ne pas créer de danger pour la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules.

#### **2. Hauteur et implantation**

- **En limite de voie publique :**
  - Si la construction est en recul, la hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres** au-dessus du niveau du terrain naturel.
  - Elles seront constituées soit d'une mur bahut de 0,8m maximum surmonté d'une clôture à claire voie ou d'un grillage, soit d'un mur plein en pierre sèches.
  - Les clôtures doivent être implantées en limite de la propriété.
- **En limite séparative :**
  - La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètre** au-dessus du terrain naturel.
- **Exceptions :**
  - Une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cadre d'une clôture de sécurité (site industriel, aire de jeux, équipement public)

#### **3. Matériaux et aspect extérieur**

- **Matériaux autorisés :**

- Le bois, dans des teintes naturelles ou lasuré.
- La pierre (murs en pierre sèche ou maçonnerie).
- Le métal (grillage simple ou panneaux grillagés, barreaudage).
- Les murs maçonnés
  - uniquement en soubassement pour les clôtures donnant sur voie publique, avec une hauteur maximum de 0,80 mètre
  - Limités à 2m sur limites séparatives
- **Matériaux interdits :**
  - Les matériaux plastiques, les tôles, les clôtures en fils barbelés ou électrifiées
- **Végétation :**
  - Les clôtures vives (haies) sont encouragées
- **Aspect :**
  - Les murs de clôture doivent être enduits ou traités de manière à s'harmoniser avec le bâti existant (teintes claires, enduits à la chaux...).

#### **4. Portails et portillons**

- Les portails et portillons doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture et ne pas s'ouvrir vers l'extérieur de la propriété pour ne pas empiéter sur le domaine public.
- Leurs matériaux et couleurs doivent être cohérents avec ceux de la clôture.

## **SECTION UA 4 - STATIONNEMENT**

Les places de stationnement à l'air libre doivent bénéficier d'un traitement paysager et limiter l'imperméabilisation des sols.

Le nombre de places à réaliser devrait être adapté à l'usage et à la surface de la construction projetée.

Pour le logement, il est imposé les normes suivantes :

- 1 place jusqu'à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement et au-delà 2 places par logement,



- 1 place visiteur par tranche de 4 logements, pour les opérations de logements collectifs ou opération d'aménagement groupée.

*Pour la réhabilitation ou l'extension de constructions existantes, sans création de nouveau logement*, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire ; néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'une place de stationnement minimum par logement, sur le terrain assiette du projet ou à proximité immédiate.

*Pour la réhabilitation ou l'extension de constructions existantes, avec création de nouveau logement* : il n'est pas exigé de places supplémentaires pour un seul logement créé. Au-delà, il conviendra de créer une place par logement supplémentaire : comme suit :

Nombre de logements supplémentaires	Exigences de places de stationnement supplémentaires
1	0
2	1
3	2
4	3
5	4

## SECTION UA 5 –EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Voir dispositions communes à toutes les zones.

#### **Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets**

Voir dispositions communes à toutes les zones.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Voir dispositions communes à toutes les zones.

***Eaux usées Voir dispositions communes à toutes les zones.***

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits eaux pluviales

***Voir dispositions communes à toutes les zones.***

Infrastructures et réseaux de communication électronique

***Voir dispositions communes à toutes les zones.***

## Zone UB

La zone UB correspond à une zone urbaine à vocation principale résidentielle où une densification raisonnable est envisageable, à proximité immédiate du centre village

### SECTION UB1. - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

#### **UB 1.1. - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination interdits, autorisés ou autorisés sous conditions**

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
LOGEMENT	Logement	A
	Hébergement	SC : à destination des personnes âgées
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	A
	Restauration	A
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Hotel	A
	Autres hébergement touristique	A
	Cinémas	I
EQUIPEMENTS D'INTERET 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	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	Salle d'art et de spectacles	I
	Équipements sportifs	I
	Lieux de culte	I
	Autres équipements recevant du public	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	SC pas à usage unique de la construction
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	SC de stationnement sur place

A	Autorisé
I	Interdit
SC	(Surface, Sous conditions nombre...)

### **UB1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination interdits**

Sont également interdits les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les éoliennes de plus de 12m ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les remblais, affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- Les terrains aménagés de camping, de camping caravaning, le stationnement de caravanes, et les habitations légères de loisirs.

## **SECTION UB 2. – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est imposée pour la construction relevant de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

### **UB 2.1. - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### ***Pour les nouvelles constructions :***

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 3m depuis l'alignement des voies publiques.

#### ***Pour les annexes :***

Les piscines devront s'implanter à 1,50 m minimum depuis l'alignement des voies publiques.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pourront s'implanter à l'alignement si leur hauteur totale est inférieure à 2,50m.

***Pour les extensions :***

L'extension ou la surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU édifiés à un recul moindre est admise, sans aggraver le recul existant.

**UB 2.2. - Implantation par rapport aux limites séparatives**

***Pour les nouvelles constructions :***

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou selon un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3m.

La construction sur limite séparative n'est admise que dans les cas suivants :

- A condition que la hauteur de la construction sur limite ne dépasse pas 3,5 m, et que la longueur des façades implantées sur limite séparative n'excède pas :
  - o 11m toutes limites cumulées
  - o 8 m sur une seule limite.
- S'il s'agit d'une construction à édifier en l'adossant à un bâtiment existant sur l'unité foncière voisine. Dans ce cas, la construction à réaliser aura une hauteur au maximum égale à celle du bâtiment existant sur la propriété voisine.

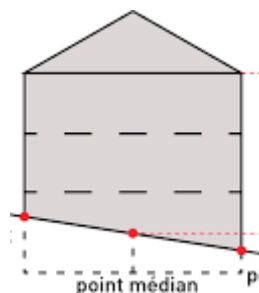
***Pour les annexes :***

Les piscines pourront s'implanter à 1,50 m minimum depuis l'alignement des voies publiques.

Les annexes pourront s'implanter sur limites séparatives sans que leur hauteur n'excède 3,5 m.

**UB 2.3. – Hauteurs des constructions**

*Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant travaux et terrassements. La hauteur est mesurée à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine. En cas de pente, la hauteur est calculée au point médian de la construction, conformément à l'illustration ci-dessous :*



***Pour les nouvelles constructions :***

Les constructions peuvent s'élever au maximum sur 3 niveaux (R+2) sans excéder une hauteur totale de 9 m au point le plus haut.

***Pour les annexes***

La hauteur est limitée à 3,5 m. Si elles sont implantées dans une bande de 3m de l'alignement, la hauteur est limitée à 2,5m.

***Pour les constructions existantes :***

L'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la limite autorisée, est autorisée sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

#### **UB2.4. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne doit pas excéder :

- 50% pour les unités foncières inférieures à 500m<sup>2</sup>
- 40% pour les unités foncières supérieures à 500m<sup>2</sup>.

## SECTION UB 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PATRIMOINE BATI, TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Voir également le chapitre « dispositions réglementaires générales applicables à l'ensemble des zones ».
- 

Le présent chapitre ne s'applique pas aux constructions relevant de la destination «équipements d'intérêt collectifs et services publics ».

L'aspect extérieur n'est pas règlementé pour :

- les vérandas, pergolas, carports,
- les annexes de moins de 20m<sup>2</sup>.
- 

### **UB3.1 Patrimoine paysager**

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

### **UB3.2 Espaces verts, plantation, coefficient de biotope**

- Il devra être prévu la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 300 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
- Pour les opérations de 5 logements et plus, des espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être prévus ; ils seront plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange et à feuilles caduques..
- Pour tous les projets de construction neuve (hors réhabilitation et extension), le coefficient de biotope (voir définition et modalité de calcul dans le chapitre « dispositions générales ») doit être a minima de 25% si la superficie de l'unité foncière est inférieure à 500m<sup>2</sup> et 30% au-delà.
- Dans tous les cas, la surface des espaces en pleine terre sera au minimum de 20%.

### **UB 3.3. – Volumes**

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. Les extensions, les surélévations devront respecter les règles de l'architecture originelle du bâtiment existant. La simplicité des volumes et des toitures doit être aussi recherchée.

### **UB 3.4. – Façades**

Elles doivent être recouverts tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que briques creuses, agglomérés de ciment,... sans délai après achèvement de la façade. En cas d'enduit, la finition doit être finement lissée, grattée ou frottée. L'emploi des matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction

Les murs en pierre doivent être préservés si leur état de conservation le permet. Ils ne doivent être ni enduits, ni peints. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que les fausses pierres, plaquages de pierres,...

Sont proscrites les teintes trop foncées, vives ou brillantes.

Pour les façades en pierres apparentes, les joints doivent être exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, et les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve de ne pas représenter la totalité des façades des constructions principales visibles depuis l'espace public. Ils sont autorisés pour les volumens secondaires ou les bâtiments annexes. Les bardages métalliques peuvent être autorisés uniquement sur un volume secondaire et à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité et intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Dans le cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante et de la construction d'une annexe, des matériaux de façades différents de la construction principale peuvent être proposés, sous réserve d'une bonne intégration et de ne pas représenter plus du tiers de la surface des façades totales (existants + extensions)

### **UB 3.5. – Toitures**

Les toitures doivent être simples. Les constructions peuvent être couvertes

- d'une toiture en pente à 2 ou 4 pans, selon une pente comprise entre 35% et 50% pour le volume principal des bâtiments principaux



- d'une toiture à deux pans, d'une toiture à un pan ou d'une toiture-terrasse pour les constructions annexes, ou les extensions des constructions principales (sous réserve d'une bonne intégration architecturale et que l'extension ne représente pas plus du quart de l'emprise au sol totale).

Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses, seules sont autorisés les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule et conformes aux nuanciers en annexe du présent règlement.

Par exception, dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité et intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Les couvertures en tuiles plates, en tôles ou plastiques ondulées, en amiante ciment, en bardeaux d'asphalte, sont interdites. Les toitures métalliques sont autorisées uniquement sur un volume secondaire et à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité et intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Les toits à 1 pan sont uniquement autorisés :

- Lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
- Pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont interdites, sauf sur un bâtiment annexe à la constructions principales ou si elles n'excèdent pas 25% de l'emprise au sol de la construction principale

Dans le cas, d'extension ou de surélévation d'une construction existante et de la construction d'une annexe, les matériaux des toitures peuvent être identiques aux matériaux d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux des matériaux d'origine.

### **UB 3.6. – Ouvertures**

Non réglementé.

### **UB 3.7. – Panneaux solaires et photovoltaïques**

*Voir le paragraphe sur « Les dispositifs solaires et photovoltaïques » dans les dispositions générales.*

### **UB 3.8. – Clôtures**

#### **1. Principes généraux**

L'implantation, la hauteur et la nature des clôtures, murs de soutènement et murs de clôture doivent contribuer à l'intégration paysagère et architecturale des constructions et à la mise en valeur du caractère patrimonial de la commune.

- Les clôtures doivent respecter le **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** de la zone, et ne pas contribuer de manière excessive à l'imperméabilisation des sols.
- Les clôtures et les portails doivent être conçus de manière à ne pas créer de danger pour la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules.
- Si la clôture faisant l'objet de travaux est constituée d'un mur en pierres, elle devra être reconstituée à l'identique, y compris si la hauteur est supérieure au maximum autorisée

#### **2. Hauteur et implantation**

- **En limite de voie publique :**
  - La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètre** au-dessus du niveau du terrain naturel.
  - Les murs de soutènement sont autorisés pour des raisons techniques (différence de niveau du terrain) ou pour la pérennité de l'ouvrage, et leur hauteur ne pourra excéder **2 mètres** au-dessus du terrain naturel. Ils peuvent se succéder si la pente est trop forte. Ils sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et de la justification technique du projet.
  - Les clôtures doivent être implantées en limite de la propriété.
- **En limite séparative :**
  - La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètre** au-dessus du terrain naturel.
- **Exceptions :**

- Une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cadre d'une clôture de sécurité (site industriel, aire de jeux, équipement public)

### **3. Matériaux et aspect extérieur**

- **Matériaux autorisés :**

- Le bois, dans des teintes naturelles ou lasuré.
- La pierre (murs en pierre sèche ou maçonnerie).
- Le métal (grillage simple ou panneaux grillagés, barreaudage).
- Les murs maçonnés
  - uniquement en soubassement pour les clôtures donnant sur voie publique, avec une hauteur maximum de 0,80 mètre
  - Limités à 2m sur limites séparatives

- **Matériaux interdits :**

- Les matériaux plastiques, les tôles, les clôtures en fils barbelés ou électrifiées (sauf pour les exploitations agricoles sous conditions).

- **Végétation :**

- Les clôtures vives (haies) sont encouragées. Elles doivent être entretenues de manière à ne pas empiéter sur le domaine public et à ne pas gêner la visibilité aux angles.

- **Aspect :**

- Les murs de clôture doivent être enduits ou traités de manière à s'harmoniser avec le bâti existant (teintes claires, enduits à la chaux...).

### **4. Portails et portillons**

- Les portails et portillons doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture et ne pas s'ouvrir vers l'extérieur de la propriété pour ne pas empiéter sur le domaine public.
- Leurs matériaux et couleurs doivent être cohérents avec ceux de la clôture.

## **SECTION UB 4 - STATIONNEMENT**

Les places de stationnement à l'air libre doivent bénéficier d'un traitement paysager et veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

- Pour le logement, il est imposé les normes de stationnements suivantes :
  - 1 place par tranche de surface de plancher 50m<sup>2</sup>entamée,
  - Il ne pourra être exigé plus de 3 places par logements
  - 1 place visiteur par tranche de 4 logements, pour les opérations de logements collectifs ou opération d'aménagement groupée.

Ces dispositions s'appliquent pour toute opération de création de nouveaux logements :

- Par extension d'habitations existantes,
  - Par changement de destination,
  - Par l'aménagement dans un volume existant.
- 
- Pour les autres constructions et aménagements autorisés dans la zone, le nombre de places de stationnement devra répondre au besoin et à la nature de la

## SECTION UB 5 –EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **5.1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

*Voir dispositions générales.*

En outre, une **Servitude de visibilité (trapèze) doit être mise en œuvre** : Afin de garantir la sécurité des usagers de la voie publique, une **servitude de visibilité** est instituée le long de tout accès de parcelle donnant sur une voie ouverte à la circulation publique.

Cette servitude se matérialise par un **trapèze de visibilité** qui doit rester libre de toute construction et de tout obstacle supérieur à 1 mètre de hauteur (clôture pleine, portail plein, mur, haie, massif végétal dense, etc.). Le trapèze aura une longueur sur le grand coté (à l'alignement des voies) d'au minimum 6m et une profondeur de 4m minimum.

Ainsi, les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Dans le cas de portails automatisés ne nécessitant pas l'arrêt des véhicules sur la chaussée avant de les franchir et uniquement pour les accès réalisés hors routes départementales, une implantation des portails d'entrée sur limite de propriété peut être admise

***Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public***

*Voir dispositions générales.*

***Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets***

*Voir dispositions générales.*

**5.2 Desserte par les réseaux**

***Eau potable***

*Voir dispositions générales.*

***Eaux usées***

*Voir dispositions générales.*

***Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits eaux pluviales***

*Voir dispositions générales.*

***Infrastructures et réseaux de communication électronique***

*Voir dispositions générales.*

## Zone UC

La zone UC correspond à une zone urbaine à vocation principale résidentielle à caractère très aéré, à distance du centre village, dont le tissu vert et paysager est à préserver. Elle comporte un secteur UCa, non densifiable avant modification ou révision du PLU.

### SECTION UC1. - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

#### **UC 1.1. - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination interdits, autorisés ou autorisés sous conditions**

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
LOGEMENT	Logement	A
	Hébergement	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	I
	Restauration	I
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Hotel	I
	Autres hébergement touristique	A
	Cinémas	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS  (uniquement des bâtiments publics, pas d'initiative privée)	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	Salle d'art et de spectacles	I
	Équipements sportifs	I
	Lieux de culte	I
	Autres équipements recevant du public	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE	Industrie	I
	Entrepôt	I

	Bureau	SC pas à usage unique de la construction
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	SC de stationnement sur place
	Centre de congrès et d'exposition	I

### **UC1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination autorisés sous conditions**

**En secteur UCa uniquement, sont autorisés sous conditions :**

- **- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU, légalement autorisées, situées dans la zone N, à conditions :
  - que la surface de plancher\* des constructions\* soit de 50m<sup>2</sup> minimum à date d'approbation du PLU
  - que l'extension soit limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Que le totale n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux (existant + extension)
- **Les constructions annexes et accessoires** d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
  - l'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.
  - l'emprise au sol des annexes (abris de jardins, garages) soit inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
  - l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 100 m<sup>2</sup>.

### **UC1.3 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination interdits, autorisés ou autorisés sous conditions**

**Dans toute la zone UC**, sont également interdits les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les éoliennes de plus de 12m ;

- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les remblais, affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- Les terrains aménagés de camping, de camping caravaning, le stationnement de caravanes, et les habitations légères de loisirs.

**En secteur UCa uniquement, sont interdits :**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation

## UC 2. – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est imposée pour la construction relevant de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

### **UC 2.1. - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### **2.1.1. Pour les nouvelles constructions :**

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum

- de 4m depuis l'alignement des voies publiques,
- 8m par rapport aux routes départementales

#### **2.1.2. Exceptions :**

Les piscines pourront s'implanter à 1,50 m minimum depuis l'alignement des voies publiques.

L'extension ou la surélévation de bâtiments existants édifiés à un recul moindre est admis, sans aggraver le recul existant.

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> pourront être implantés librement

### **UC 2.2. - Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **2.2.1. Pour les nouvelles constructions :**



Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou selon un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3m.

La construction sur limite séparative est autorisée s'il s'agit d'une construction à édifier en l'adossant à un bâtiment existant. Dans ce cas, la construction à réaliser aura une hauteur au plus égale à celle du bâtiment existant sur la propriété voisine.

### **2.2.2. Exceptions**

Les piscines devront s'implanter au minimum à 1,5m des limites séparatives

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> sont autorisées sur limites séparative, sous réserve que la longueur implantée sur limite n'excède pas 7m.

## **UC 2.3. – Hauteurs des constructions**

Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant travaux et terrassements. La hauteur est mesurée à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine.

### **2.3.1. Pour les nouvelles constructions :**

Les constructions peuvent s'élever au maximum sur 2 niveaux (R+1) sans excéder une hauteur totale de 7 m au point le plus haut.

Pour les annexes, la hauteur totale est limitée à 3,5 m.

### **2.3.2. Pour les constructions existantes :**

L'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure au maximum autorisé, est permise sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

## **UC2.4. – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne doit pas excéder :

- 35% pour les unités foncières inférieures à 500m<sup>2</sup>
- 30% pour les unités foncières supérieures à 500m<sup>2</sup>.

## SECTION UC 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PATRIMOINE BATI, TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Voir également le chapitre « dispositions réglementaires générales applicables à l'ensemble des zones ».

### **UC3.1 Patrimoine paysager**

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

### **UC3.2 espaces verts, plantation, coefficient de biotope**

- Il devra être prévue la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 300 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
- Pour les opérations de 5 logements et plus, des espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être prévus ; ils seront plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange et à feuilles caduques..
- Pour tous les projets de construction neuve (hors réhabilitation et extension), le coefficient de biotope doit être a minima de 35% si la superficie de l'unité foncière est inférieure à 500m<sup>2</sup> et 40% au-delà.
- Dans tous les cas, la surface des espaces en pleine terre sera au minimum de 30%.

### **UC 3.3. – Volumes**

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. Les extensions, les surélévations devront respecter les règles de l'architecture originelle du bâtiment existant. La simplicité des volumes et des toitures doit être aussi recherchée

### **UC 3.4. – Façades**

Elles doivent être recouverts tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que briques creuses, agglomérés de ciment,... sans délai après achèvement de la façade. En cas d'enduit, la finition doit être finement lissée, grattée ou frottée. L'emploi des matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction

Les murs en pierre doivent être préservés si leur état de conservation le permet. Ils ne doivent être ni enduits, ni peints. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que les fausses pierres, plaquages de pierres,...

Sont proscrites les teintes trop foncées, vives ou brillantes.

Pour les façades en pierres apparentes, les joints doivent être exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, et les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve de ne pas représenter la totalité des façades des constructions principales visibles depuis l'espace public. Ils sont autorisés pour les volumens secondaires ou les bâtiments annexes. Les bardages métalliques peuvent être autorisés uniquement sur un volume secondaire et à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité et intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Dans le cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante et de la construction d'une annexe, des matériaux de façades différents de la construction principale peuvent être proposés, sous réserve d'une bonne intégration et de ne pas représenter plus du tiers de la surface des façades totales (existants + extensions)

### **UC 3.5. – Toitures**

Les constructions peuvent être couvertes d'une toiture en pente à 2 ou 4 pans, selon une pente comprise entre 25% et 35% ou d'une toiture-terrasse.

Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses, seuls sont autorisés les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule et conformes aux nuanciers en annexe du présent règlement.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité et intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Les couvertures en tuiles plates, en tôles ou plastiques ondulées, en amiante ciment, en bardeaux d'asphalte, sont interdites. Les toitures métalliques sont autorisées uniquement :

- si la surface est couverte par des panneaux solaires ou photovoltaïques,
- ou sur un volume secondaire et à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité et intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Les toits à 1 pan sont uniquement autorisés :

- Lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins,
- Pour les constructions annexes.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont interdites, sauf sur un bâtiment annexe à la constructions principales ou si elles n'excèdent pas 25% de l'emprise au sol de la construction principale

### **UC 3.6. – Ouvertures**

Non règlementé.

### **UC 3.7. – Panneaux solaires et photovoltaïques**

*Voir le paragraphe sur « Les dispositifs solaires et photovoltaïques » dans les dispositions générales.*

### **UC 3.8. – Clôtures**

#### **1. Principes généraux**

L'implantation, la hauteur et la nature des clôtures, murs de soutènement et murs de clôture doivent contribuer à l'intégration paysagère et architecturale des constructions et à la mise en valeur du caractère patrimonial de la commune.

- Les clôtures doivent respecter le **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** de la zone, et ne pas contribuer de manière excessive à l'imperméabilisation des sols.
- Les clôtures et les portails doivent être conçus de manière à ne pas créer de danger pour la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules.

## 2. Hauteur et implantation

- **En limite de voie publique :**

- La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètre** au-dessus du niveau du terrain naturel.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour des raisons techniques (différence de niveau du terrain) ou pour la pérennité de l'ouvrage, et leur hauteur ne pourra excéder **2 mètres** au-dessus du terrain naturel. Ils peuvent se succéder si la pente est trop forte. Ils sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et de la justification technique du projet.
- Les clôtures doivent être implantées en limite de la propriété.

- **En limite séparative :**

- La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètre** au-dessus du terrain naturel.

- **Exceptions :**

- Une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cadre d'une clôture de sécurité (site industriel, aire de jeux, équipement public)

## 3. Matériaux et aspect extérieur

- **Matériaux autorisés :**

- Le bois, dans des teintes naturelles ou lasuré.
- La pierre (murs en pierre sèche ou maçonnerie).
- Le métal (grillage simple ou panneaux grillagés, barreaudage).
- Les murs maçonnés
  - uniquement en soubassement pour les clôtures donnant sur voie publique, avec une hauteur maximum de 0,80 mètre
  - Limités à 2m sur limites séparatives

- **Matériaux interdits :**

- Les matériaux plastiques, les tôles, les clôtures en fils barbelés ou électrifiées (sauf pour les exploitations agricoles sous conditions).

- **Végétation :**

- Les clôtures vives (haies) sont encouragées. Elles doivent être entretenues de manière à ne pas empiéter sur le domaine public et à ne pas gêner la visibilité aux angles.
- **Aspect :**
  - Les murs de clôture doivent être enduits ou traités de manière à s'harmoniser avec le bâti existant (teintes claires, enduits à la chaux...).

#### **4. Portails et portillons**

- Les portails et portillons doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture et ne pas s'ouvrir vers l'extérieur de la propriété pour ne pas empiéter sur le domaine public.
- Leurs matériaux et couleurs doivent être cohérents avec ceux de la clôture.

### SECTION UC 4 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement à l'air libre doivent bénéficier d'un traitement paysager et limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

Pour le logement, il est imposé les normes de stationnements suivantes :

- 1 place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement sans excéder 3 places par logement,
- 1 place visiteur par tranche de 4 logements, pour les opérations de logements collectifs ou opération d'aménagement groupée.

Ces dispositions s'appliquent pour toute opération de création de nouveaux logements :

- Par extension d'habitations existantes,
- Par changement de destination,
- Par l'aménagement dans un volume existant.

## SECTION UC 5 –EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **5.1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

*Voir dispositions générales.*

En outre, une **Servitude de visibilité (trapèze) doit être mise en œuvre** : Afin de garantir la sécurité des usagers de la voie publique, une **servitude de visibilité** est instituée le long de tout accès de parcelle donnant sur une voie ouverte à la circulation publique.

Cette servitude se matérialise par un **trapèze de visibilité** qui doit rester libre de toute construction et de tout obstacle supérieur à 1 mètre de hauteur (clôture pleine, portail plein, mur, haie, massif végétal dense, etc.). Le trapèze aura une longueur sur le grand coté (à l'alignement des voies) d'au minimum 6m et une profondeur de 4m minimum.

Ainsi, les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Dans le cas de portails automatisés ne nécessitant pas l'arrêt des véhicules sur la chaussée avant de les franchir et uniquement pour les accès réalisés hors routes départementales, une implantation des portails d'entrée sur limite de propriété peut être admise

#### **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

*Voir dispositions générales.*

#### **Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets**

*Voir dispositions générales.*

### **5.2 Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

*Voir dispositions générales.*

#### **Eaux usées**

*Voir dispositions générales.*

***Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits eaux pluviales***

*Voir dispositions générales.*

***Infrastructures et réseaux de communication électronique***

*Voir dispositions générales.*



# Zone UE

## SECTION UE1. - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

### **UE 1.1. – Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destination interdits, autorisés ou autorisés sous conditions**

Destination	Sous-destination	Zone UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	√*
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtel	X
	Autre Hébergement touristique	X
Équipement 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	√
	Etablissement d’enseignement, de santé et d’action sociale	√
	Salle d’art et de spectacle	√
	Equipements sportifs	√
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	√
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d’exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

√ - Autorisé	√* - Autorisé sous conditions	X - Interdit
--------------	-------------------------------	--------------

## **Section UE 2.2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics
- Les constructions et installations correspondant à un usage d'équipements collectifs à vocation sportive, culturelle, de loisirs, touristique, éducative et scolaire, sociale, de service administratif et technique et de santé publique.
- Les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics ;
- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. o les opérations prévues en emplacements réservés.
- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve qu'ils soient effectués dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et à condition de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
  - d'une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> ;
  - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités ; cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.

## **SECTION UE 2. – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

### **UE 2.1. - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit permettre une bonne intégration de l'équipement dans l'environnement existant.

## **UE 2.2. - Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit permettre une bonne intégration de l'équipement dans l'environnement existant. En cas de hauteur supérieure à 10m, un recul minimum de 3 m sera demandé.

## **UE 2.3. – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions devra être inférieure ou égale à 10m, mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère.

Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Cependant, la hauteur pourra être supérieure à condition qu'elle soit adaptée à l'usage et s'intègre dans l'environnement existant

Pour les constructions existantes : L'aménagement et l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale,

## **UE 2.4. – Emprise au sol**

Non règlementée

## **SECTION UE4 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 300 m).

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public doivent être prévues des aires sécurisées pour le stationnement des vélos.

## SECTION UE 5 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **UE5.1. ACCES**

Toute construction devra être accessible facilement et notamment pour les véhicules de secours et de défense incendie

### **UE5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **5.2.1. EAU POTABLE**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être accordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **5.2.2. ENERGIE/ELECTRICITE**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque le réseau public existant est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

#### **5.2.3. EAUX USEES /ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement, peut exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Syndicat Mixte

### **5.2.3. EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

# ZONE Ui

## SECTION UI1. - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

### **UI 1.1. – Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destination interdits, autorisés ou autorisés sous conditions**

La zone Ui correspond aux zones à vocation économique, à dominante artisanale et industrielle. Elle comprend un secteur Uic où seuls les travaux nécessaires à l’activité de concassage existante et le stockage sont autorisés.

		UI	Uic
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	I	I
	Exploitation forestière	A	I
LOGEMENT	Logement	SC	I
		I	I
	Hébergement		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	A	SC
	Restauration	I	I
	Commerce de gros	A	SC
	Activité de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	A	SC
	Hotel	I	I
	Autres hébergement touristique	I	I
	Cinémas	I	I
EQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A
	Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	I	I
	Salle d’art et de spectacles	I	I
	Équipements sportifs	I	I
	Lieux de culte	I	I

	Autres équipements recevant du public	I	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE	Industrie	I	I
	Entrepôt	SC : si liés à une activité artisanale implantée sur place	SC : si liés à une activité implantée sur place
	Bureau	SC : si liés à une activité artisanale implantée sur place	SC : si liés à une activité présente sur place
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	A	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I

### **UI 1.2. – Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination admis sous conditions**

**Dans le secteur Uic uniquement :**

- Les travaux nécessaires à l'activité de concassage existante et de stockage des granulats à la date d'approbation du PLU
- Une centrale béton

## **SECTION UI 2. – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

### **UI 2.1. - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit permettre une bonne intégration de l'équipement dans l'environnement existant.

Tout bâtiment doit être implanté suivant un recul de :

- 5m minimum de l'alignement
- 15 m au moins de l'axe de la route départementale RD221 et 10 m au moins de l'axe de la route départementale RD6

### **UI 2.2. - Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment\* au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **UI 2.3. – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions devra être inférieure ou égale à 10m, mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère.

En UIc, cette règle de hauteur de constructions ne s'applique pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de la centrale béton.

Cependant, la hauteur pourra être supérieure à condition qu'elle soit adaptée à l'usage et s'intègre dans l'environnement existant

### **UI2.4. – Emprise au sol**

Non règlementée

## **SECTION UI3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PATRIMOINE BATI, TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Voir le chapitre « dispositions réglementaires générales applicables à l'ensemble des zones ».

Il devra être prévue la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 300 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Les abords des bâtiments à usage d'activités économiques : Les aires de stockage doivent être disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Elles ne doivent pas être visibles depuis la RD221.

Les aires de stationnement doivent être disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie doit être traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

-



## SECTION UE4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 300 m).

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

## SECTION UE 5 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UE5.1. ACCES

Toute construction devra être accessible facilement et notamment pour les véhicules de secours et de défense incendie

### **UE5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **5.2.1. EAU POTABLE**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être accordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **5.2.2. ENERGIE/ELECTRICITE**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque le réseau public existant est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

### **5.2.3. EAUX USEES /ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement, peut exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Syndicat Mixte

### **5.2.3. EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

# **Chapitre 2**

## **Dispositions concernant les zones A Urbaniser**

## **ZONE 1AU (zone ouverte à l'urbanisation sous conditions)**

Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non destinés à recevoir des extensions urbaines ou de la densification l'espace disponible, dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipement fixés à la fois dans le règlement et dans les eaux AP chaque secteur est défini par une OAP, qui précise les conditions d'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation seule la gestion du bâti existante est autorisée.

Cette zone correspond à une zone urbaine à vocation principalement résidentielle.

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le schéma des orientations d'aménagement, les constructions devront respecter les règles de la zone 1AU

### **SECTION 1AU1. - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES**

#### **1AU 1.1. - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination interdits, autorisés ou autorisés sous conditions**

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
LOGEMENT	Logement	A
	Hébergement	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	I
	Restauration	I
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Hotel	I
	Autres hébergement touristique	A
	Cinémas	I

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	Salle d'art et de spectacles	I
	Équipements sportifs	I
	Lieux de culte	I
	Autres équipements recevant du public	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE	Industrie	I
		I
	Entrepôt	I
	Bureau	SC pas à usage unique de la construction
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	SC de stationnement sur place
	Centre de congrès et d'exposition	I

**1AU 1.2. - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination autorisés sous conditions**

L'ensemble des constructions et des aménagements devront respecter les dispositions fixées dans les OAP en matière d'organisation de l'espace, de voiries, de volumétries des constructions, de programmation et de préservation des éléments paysagers

En outre, les zones 1AU pourront être ouvertes à l'urbanisation dans les conditions suivantes :

- En 3 phases maximum pour la zone 1AU Allinot/la croix verte
- En 2 phases maximum pour la zone 1AU sud mairie/Praperier
- En 1 phase pour la zone 1AU Centre village (partie logements), le secteur dédié aux équipements publics pourra être aménagé de manière distincte ou conjointement

### **1AU 1.3. - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination interdits,**

Sont également interdits les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les éoliennes de plus de 12m ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les remblais, affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- Les terrains aménagés de camping, de camping caravanning, le stationnement de caravanes, et les habitations légères de loisirs.

## **SECTION 1AU 2. – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est imposée pour la construction relevant de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

### **1AU 2.1. - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### **2.1.1. Pour les nouvelles constructions :**

Sauf dispositions contraires stipulées dans les orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 3m depuis l'alignement des voies publiques.

#### **2.1.2 Exceptions :**

Les piscines pourront s'implanter à 1,50 m minimum depuis l'alignement des voies publiques.

L'extension ou la surélévation de bâtiments existants édifiés à un recul moindre est admis, sans aggraver le recul existant.

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> couvertes mais non closes pourront être implantés librement

## **1AU 2.2. - Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **2.2.1. Pour les nouvelles constructions :**

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou selon un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3m.

La construction sur limite séparative est autorisée s'il s'agit d'une construction à édifier en l'adossant à un bâtiment existant. Dans ce cas, la construction à réaliser aura une hauteur au plus égale à celle du bâtiment existant sur la propriété voisine.

### **2.2.2 Exceptions :**

Les piscines devront s'implanter au minimum à 1,5m des limites séparatives

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> sont autorisées sur limites séparative, sous réserve que la longueur implantée sur limite n'excède pas 7m.

## **1AU 2.3. – Hauteurs des constructions**

Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant travaux et terrassements. La hauteur est mesurée à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine.

La hauteur des constructions doit respecter les principes fixés dans les OAP. Dans tous les cas, elles ne pourront excéder une hauteur totale de 10m au point le plus haut.

Pour les annexes, la hauteur totale est limitée à 3,5 m.

## **1AU2.4. – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 50%.

## **SECTION 1AU 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PATRIMOINE BATI, TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Voir également le chapitre « dispositions réglementaires générales applicables à l'ensemble des zones ».

### **1AU 3.1 Patrimoine paysager**

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ou dans les orientations d'aménagement (graphiquement ou par du texte), les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent permettre la préservation de ces éléments de patrimoine..

### **1AU 3.2 Espaces verts, plantation, coefficient de biotope**

- Pour les opérations de 5 logements et plus, des espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être prévus ; ils seront plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange et à feuilles caduques..
- Pour tous les projets de construction neuve (hors réhabilitation et extension), le coefficient de biotope doit être a minima de 35% si la superficie de l'unité foncière est inférieure à 500m<sup>2</sup> et 40% au-delà. Dans tous les cas, la surface des espaces en pleine terre sera au minimum de 30%.

### **1AU 3.3. – Volumes**

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale. Le volume des bâtiments doit être étudié en fonction des courbes de niveaux et peut comporter un décrochement de façade\* de manière à apporter une meilleure intégration au site. Les petits volumes sont à traiter avec simplicité et unité de matériaux.

Pour atténuer l'effet de masse de grands volumes (au-delà de 25 m linéaire), il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire des matériaux contrastant en termes de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier),
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, de fractionner les volumes



- de planter des espèces végétales (essences locales) à proximité et au pied d'un bâtiment de grand gabarit atténuant aussi l'effet de masse.

### **1AU 3.4. – Façades**

Elles doivent être recouverts tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que briques creuses, agglomérés de ciment,... sans délai après achèvement de la façade. En cas d'enduit, la finition doit être finement lissée, grattée ou frottée. L'emploi des matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction

Sont proscrites les teintes trop foncées, vives ou brillantes.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve de ne pas représenter la totalité des façades des constructions principales visibles depuis l'espace public. Ils sont autorisés pour les volumens secondaires ou les bâtiments annexes. Les bardages métalliques peuvent être autorisés uniquement sur un volume secondaire et à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité et intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Dans le cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante et de la construction d'une annexe, des matériaux de façades différents de la construction principale peuvent être proposés, sous réserve d'une bonne intégration et de ne pas représenter plus du tiers de la surface des façades totales (existants + extensions)

### **1AU 3.5– Toitures**

Les couleurs doivent être mates et en harmonie avec la façade et le site. Les toitures terrasses sont autorisées, de préférence végétalisées. Aucun dispositif de ventilation, d'extraction, ou de climatisation... ne doit apparaître en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale de la construction.

Les toits à 1 pan sont uniquement autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

### **1AU 3.6. – Ouvertures**

Non règlementé.

### **1AU 3.7. – Panneaux solaires et photovoltaïques**

*Voir le chapitre dispositions générales*

#### **1AU 3.7. – Clôtures**

*Voir le paragraphe « Règlementation des clôtures » en annexe.*

En limites séparatives et en limite des voies et emprises publiques :

Les clôtures seront préférentiellement doublées d'une haie vive, elles doivent être constituées :

soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claires-voies,

soit d'un grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2m.

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m

## **SECTION 1AU 4 - STATIONNEMENT**

Les places de stationnement à l'air libre doivent bénéficier d'un traitement paysager et limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone

## SECTION 1AU 5 –EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **5.1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Voir dispositions communes à toutes les zones.

#### **Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets**

Voir dispositions communes à toutes les zones.

### **5.2 Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Voir dispositions communes à toutes les zones.

#### **Eaux usées Voir dispositions communes à toutes les zones.**

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits eaux pluviales

#### **Voir dispositions communes à toutes les zones.**

Infrastructures et réseaux de communication électronique

#### **Voir dispositions communes à toutes les zones.**

# **ZONE 2AU (ZONE À URBANISER À LONG TERME)**

La zone 2AU correspond aux secteurs de la commune de Saint-Romain d'Ay destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme. Ces secteurs, qui ne sont pas équipés ou sont très insuffisamment équipés, sont identifiés et délimités au plan de zonage. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée, outre la réalisation des équipements publics nécessaires, à une **procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** ayant pour objet de les classer en zone urbaine (U) ou en zone à urbaniser immédiate (1AU), conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Dans l'attente de cette modification ou révision du PLU, la zone 2AU est une zone de sauvegarde des capacités foncières futures de la commune. Les occupations et utilisations des sols y sont très limitées, afin de préserver les potentialités d'aménagement futures et d'éviter toute urbanisation diffuse ou non maîtrisée.

La zone 2AU « Vieilles vignes » à une vocation d'habitat et celle des Claux une vocation d'activité économique.

## **SECTION 1 2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS OU INTERDITS**

### **2.1. Occupations et utilisations des sols admises :**

Dans l'attente de la modification ou de la révision du PLU permettant son ouverture à l'urbanisation, seules sont admises, sous réserve du respect des autres dispositions du présent règlement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants ou dont la réalisation est programmée indépendamment de l'urbanisation générale de la zone
- Les constructions légères et installations liées à l'activité agricole, sous réserve de justifier leur nécessité pour une exploitation et de ne pas entraver l'affectation future de la zone à l'urbanisation.
- Les aménagements et équipements provisoires ou temporaires, non susceptibles d'hypothéquer l'affectation future de la zone à l'urbanisation.
- Les chemins, pistes et sentiers de promenade.

- Les ouvrages et installations techniques indispensables à la bonne gestion des réseaux et infrastructures existantes.
- **Prévention des risques naturels et technologiques :** Toute construction ou aménagement dans la zone 2AU devra respecter strictement les prescriptions des Plans de Prévention des Risques (PPR) approuvés.

## **2.2. Occupations et utilisations des sols interdites :**

Sont interdites :

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation
- Toute nouvelle construction à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie ou de bureau
- Les aménagements et dépôts de matériaux susceptibles d'empêcher ou de rendre plus difficile l'aménagement futur de la zone.
- Toute occupation ou utilisation des sols non expressément autorisée au 2.1.

## **1AU 2. – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions autorisées au 2.1 doivent respecter un recul qui ne remet pas en cause la sécurité, les conditions de circulation ainsi que la visibilité de la RD6.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions existantes ou autorisées au 2.1 doivent respecter un recul de 3m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation sur limite est autorisée sous ces trois conditions :

- une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>
- une hauteur inférieure à 3m
- une longueur sur façade inférieure à 6m.

## **Emprise au sol**

Non Réglementée

### **Hauteur des constructions :**

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 5 mètres.

## **SECTION AU 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PATRIMOINE BATI, TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les modifications ou extensions de constructions existantes autorisées au 2.1 devront s'intégrer harmonieusement au bâti existant et au paysage. Les matériaux et coloris devront être en harmonie avec le caractère rural de la zone.

**Espaces libres et plantations :** Les parcelles devront maintenir une surface importante d'espaces libres de construction et d'aménagements imperméabilisés, contribuant à la perméabilité des sols et à la qualité paysagère de la zone.

**Plantations :** Les plantations existantes (haies, arbres) devront être préservées et entretenues. Toute nouvelle plantation devra être composée d'essences locales et ne pas entraver l'affectation future de la zone.

**Protection des espaces naturels et agricoles :** Les espaces naturels et agricoles de la zone AU bénéficient d'une protection dans l'attente de leur urbanisation future. Toute intervention devra préserver cette vocation.

**Protection du patrimoine :** Le petit patrimoine bâti ou naturel identifié dans la zone AU devra être préservé.

## **SECTION AU 4: STATIONNEMENT**

### **6.1. Nombre de places de stationnement :**

- Non réglementé

# **Chapitre 3**

## **Dispositions concernant les zones Agricoles**

## **Zone A**

La zone A correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres. Elle comprend un **secteur Ap**, agricole protégé.

La zone A est concernée par : - Des zones humides préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;

- Des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination vers de l'habitation ou de l'hébergement touristique, identifiés sur le plan de zonage ;
- Des éléments de patrimoine bâti à préserver et valoriser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des éléments de patrimoine naturel, de paysage à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

### **SECTION A1. - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES**

#### **A 1.1. - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination interdites**

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas mentionnées à l'alinéa A1.2

Dans le secteur Ap : toutes les constructions ou tous les aménagements, hormis ceux nécessaires au fonctionnement des services publics

#### **A 1.2. - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination autorisées ou soumises à des conditions particulières**

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	A (hors Ap)
	Exploitation forestière	A (hors Ap)
LOGEMENT	Logement	SC (hors Ap)
	Hébergement	I



COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	I
	Restauration	I
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC: si cela ne constitue pas la destination unique de la construction
	Hotel	I
	Autres hébergement touristique	SC : si autorisé par changement de destination
	Cinémas	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	Salle d'art et de spectacles	I
	Équipements sportifs	I
	Lieux de culte	I
	Autres équipements recevant du public	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	SC pas à usage unique, doit être rattachée à une exploitation ou un logement
	Cuisine dédiées à la vente en ligne	I
	Centre de congrès et d'exposition	I

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap, **sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole**, sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les activités de transformation, de conditionnement et de commercialisation liées aux exploitations existantes dans la zone sous réserve :
  - d'une surface de plancher maximale de 150 m<sup>2</sup> ;
  - qu'elles concernent la production directe de l'exploitation agricole et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité agricole dont elles sont la conséquence ;
  - qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments, à une distance maximale de 50 m par rapport au siège d'exploitation ;

- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification d'une exploitation agricole, à condition que ces activités restent accessoires à l'activité principale de l'exploitation et soient dans le prolongement de l'acte de production ou aient pour support l'exploitation agricole ou forestière (activité d'accueil touristique,...)
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréé au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve :
  - d'une surface de plancher maximale de 200 m<sup>2</sup> ;
  - qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'elles soient implantées à proximité immédiate (moins de 50m) du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation ;
- L'extension mesurée des habitations existantes est autorisée à condition
  - que l'agrandissement n'excède pas 50m<sup>2</sup> de la surface de plancher
  - que la surface cumulée (existant + extension) n'excède pas un maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher total.
- Les constructions annexes et accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
  - l'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.
  - l'emprise au sol des annexes (abris de jardins, garages) soit inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
  - l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 100 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage et détaillés en annexe 1 du présent règlement pour l'aménagement de logements et d'hébergement touristiques dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et de la qualité paysagère du site. Une extension mesurée de ces constructions est autorisée dans les mêmes conditions que les bâtiments d'habitation liés à l'exploitation agricole, soit :
  - Une extension qui n'excède pas 50m<sup>2</sup> de la surface de plancher
  - une surface cumulée (existant + extension) n'excède pas un maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher total.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières et des

cheminements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les opérations prévues en emplacements réservés.
- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve qu'ils soient effectués dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et à condition de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement) ;

## **2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances**

Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

## **2.3 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est détruit par sinistre est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial, nonobstant les dispositions précédentes.

## SECTION A 2. – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### **A 2.1. - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

#### **Dispositions générales**

Tout bâtiment doit être implanté en respectant un recul de :

- 5m minimum de l'alignement
- 15m au moins de l'axe de la route départementale RD221
- 10m au moins de l'axe des routes départementales RD6, RD6a
- 20m au moins de l'axe de la route départementale RD578
- au moins égal à 10 mètres, mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2m.

#### **Par exception :**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être prescrites
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

### **A 2.2. - Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions générales**

À moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2m.

Les constructions principales, hors annexes, doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres, mesurée depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

**Par exception**

- Pour les constructions\* d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise
- Les annexes peuvent s'implanter sur limite, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5m et que la longueur implantée sur limite soit inférieure à 10m
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction

**UA 2.3. – Hauteur des constructions**

**Dispositions générales**

- La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 9 m à l'égout de toiture
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7m à l'égout de toiture. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut être identique à la hauteur du bâtiment existant
- La hauteur des constructions à usage d'annexes à l'habitation est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture

**Par exception**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Une hauteur différente peut être admise pour des éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silo, cheminée, ...).

## **6.2 Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

### ***Implantation et respect du terrain naturel***

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

### ***Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable***

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction.

## **Sections A.3 Caractéristiques architecturales des constructions agricoles**

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale. L'utilisation de couleurs vives et du blanc ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les toitures doivent comporter des pentes.

## **Section A4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **4.2. Energie/electricité**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque réseau public existant est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

#### **4.3. Assainissement/eaux usées**

Les dispositions applicables sont celles du zonage d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement, peut exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Syndicat.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Rappel :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique.

#### **4.4. Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables sont celles du zonage d'assainissement en vigueur. Il est imposé aux pétitionnaires :

- Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être effectuée sur l'emprise du projet ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluie de 0,2 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface construite et dans la limite de 10 m<sup>3</sup> ;

- Une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans).

La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol et des prescriptions formulées dans le zonage d'assainissement

- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour les projets d'une surface construite  $> 100 \text{ m}^2$  mais inférieure à  $300 \text{ m}^2$ :  $0,2 \text{ m}^3$  par tranche de  $10 \text{ m}^2$  de surface construite avec un orifice de régulation d'un diamètre de 25mm.
- Pour les projets d'une surface construite  $> 300 \text{ m}^2$  :
  - - Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 10ans
  - – Débit de fuite maximal de 5 l/s.ha (valeur minimale de 2 l/s).

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La création d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainants, etc.) et l'exclusion des solutions étanches de type cuve ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.



# **Chapitre 4**

## **Dispositions concernant les zones Naturelles**

## **ZONE N – Secteurs naturels**

La zone N regroupe les espaces à protéger pour leur qualité paysagère, leur intérêt écologique, forestier ou patrimonial.

La zone N correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend :

- Un **secteur Ne**, accueillant des équipements publics sportifs au lieu-dit Brénieux et le parking du site Notre Dame-d'Ay
- un **secteur Nl**, correspondant au secteur naturel à vocation de loisirs correspondant au lac de Munas
- Un **secteur Np**, naturel à vocation patrimoniale correspondant au site inscrit de Notre-Dame d'Ay

### **SECTION N1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

#### **N1.1 – Usages interdits**

- Toutes constructions non autorisées au N1.2.
- Les exploitations agricoles
- Les habitations, à l'exception de celles admises sous conditions au paragraphe 1.2
- Les commerces et activités de services (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)
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (industrie, entrepôt, bureau et centre de congrès et d'exposition)

- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions, installations et ouvrages admis dans la zone
- Les parcs photovoltaïques au sol s'ils consomment des terres agricoles ou des espaces naturels sensibles
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les parcs d'attraction ouverts au public
- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

### **N1.2 – Usages autorisés ou soumis à conditions**

**Dans toute la zone N (y compris les secteurs Ne, NL et Np)**, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils se trouvent et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

**- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (voirie, aire de stationnement\*, abris bus, ouvrages nécessaires à la gestion de l'eau ou de l'assainissement, traitement des déchets,...)

**Dans la zone N UNIQUEMENT (hors secteurs Ne, NL ET Np)**, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils se trouvent et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

**- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU, légalement autorisées, situées dans la zone N, à conditions :

- que la surface de plancher\* des constructions\* soit de 50m<sup>2</sup> minimum à date d'approbation du PLU

- que l'extension soit limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Que le totale n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux (existant + extension)
- **Les constructions annexes et accessoires** d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
    - l'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.
    - l'emprise au sol des annexes (abris de jardins, garages) soit inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
    - l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 100 m<sup>2</sup>.
  - Le changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique des bâtiments identifiés au plan de zonage et détaillés en annexe 1 du présent règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et de la qualité paysagère du site. Une extension mesurée de ces constructions est autorisée dans les mêmes conditions que les bâtiments d'habitation liés à l'exploitation agricole, soit :
    - Une extension qui n'excède pas 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
    - une surface cumulée (existant + extension) n'excédant pas un maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher total.
  - Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions\* et aménagements\* admis dans la zone
  - Les travaux prévus en emplacements réservés

#### **Dans le secteur Ne UNIQUEMENT :**

- les bâtiments publics à usage sportifs ou de loisir (Zone Ne de Brénieux)
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (Zone Ne de Brénieux)
- Les aires de stationnement
- Les installations et aménagements de sports et de loisirs (aires de jeux, installations sportives,...)

**Dans le secteur NI UNIQUEMENT**, sous réserve que leur réalisation ne compromette pas la qualité paysagère du site et permette le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Les aires de stationnement
- Les installations et aménagements de sports et de loisirs (aires de jeux, installations sportives,...)
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur touristique du site (sanitaires, espace d'accueil et de signalisation, observatoire, cabane

#### **Dans le secteur Np,**

- 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.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (hors site du sanctuaire). La superficie du bassin est limitée à 60 m<sup>2</sup> maximum.
- Les travaux d'entretien, de rénovation ou de réhabilitation du sanctuaire

## SECTIONS N2 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

### ***N2.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques***

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

- Recul minimal de 5 m.
- Recul de 15m par rapport à l'axe des routes départementales
- Recul de 15 m depuis l'axe des cours d'eau, fossés, zones humides.
- Les piscines devront être implantées avec un retrait minimum de 3 m.

#### Exceptions

- Les équipements publics
- Des règles différentes pourront être demandées (à la hausse ou à la baisse) pour des exigences d'intégration paysagère particulière.

### **N2.2 – Par rapport aux limites séparatives**

- Distance minimale de 5 m.
- Dans ce recul sont autorisées les Annexes (y compris sur limite) sous réserve d'une hauteur  $\leq 3$  m et d'une longueur de façade inférieure à 8m
- Les piscines devront être implantées avec un retrait minimum de 3 m.

### **N2.3 – Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux. Elle est limitée ainsi :

- 3.5m pour les bâtiments annexes
- 3.5m en zone Nl
- Limitée à la hauteur du bâtiment existants pour l'extension des bâtiments existants (extension et changement de destination)
- Les équipements techniques spécifiques ne sont pas compris dans cette limitation de hauteur
- 12m pour les bâtiments publics en zone Ne (zone de Brenieux)

### **N2.4 – Emprise au sol**

Non réglementée

## **SECTION N3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PATRIMOINE BATI, TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER**

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ne doivent pas remettre en cause la cohérence général du bâtiment ou de l'espace non bâti concerné

Les matériaux et teintes devront être adaptés au contexte naturel .

Les travaux ou aménagements dans les secteurs concernés par la servitude « continuités écologiques » ne devront pas remettre en cause la continuité (voir les dispositions générales et l'OAP Thématique Trame Verte et Bleue)

## **Section N4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.2. Energie/electricité**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque réseau public existant est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

### **4.3. Assainissement/eaux usées**

Les dispositions applicables sont celles du zonage d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement, peut exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Syndicat.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Rappel :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle

appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique.

#### **4.4. Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables sont celles du zonage d'assainissement en vigueur. Il est imposé aux pétitionnaires :

- Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être effectuée sur l'emprise du projet ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluie de  $0,2 \text{ m}^3$  par tranche de  $10 \text{ m}^2$  de surface construite et dans la limite de  $10 \text{ m}^3$  ;
- Une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans).

La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol et des prescriptions formulées dans le zonage d'assainissement

- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour les projets d'une surface construite  $> 100 \text{ m}^2$  mais inférieure à  $300 \text{ m}^2$ :  $0,2 \text{ m}^3$  par tranche de  $10 \text{ m}^2$  de surface construite avec un orifice de régulation d'un diamètre de 25mm.
- Pour les projets d'une surface construite  $> 300 \text{ m}^2$  :
  - - Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 10ans
  - - Débit de fuite maximal de 5 l/s.ha (valeur minimale de 2 l/s).

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La création d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainants, etc.) et l'exclusion des solutions étanches de type cuve ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;

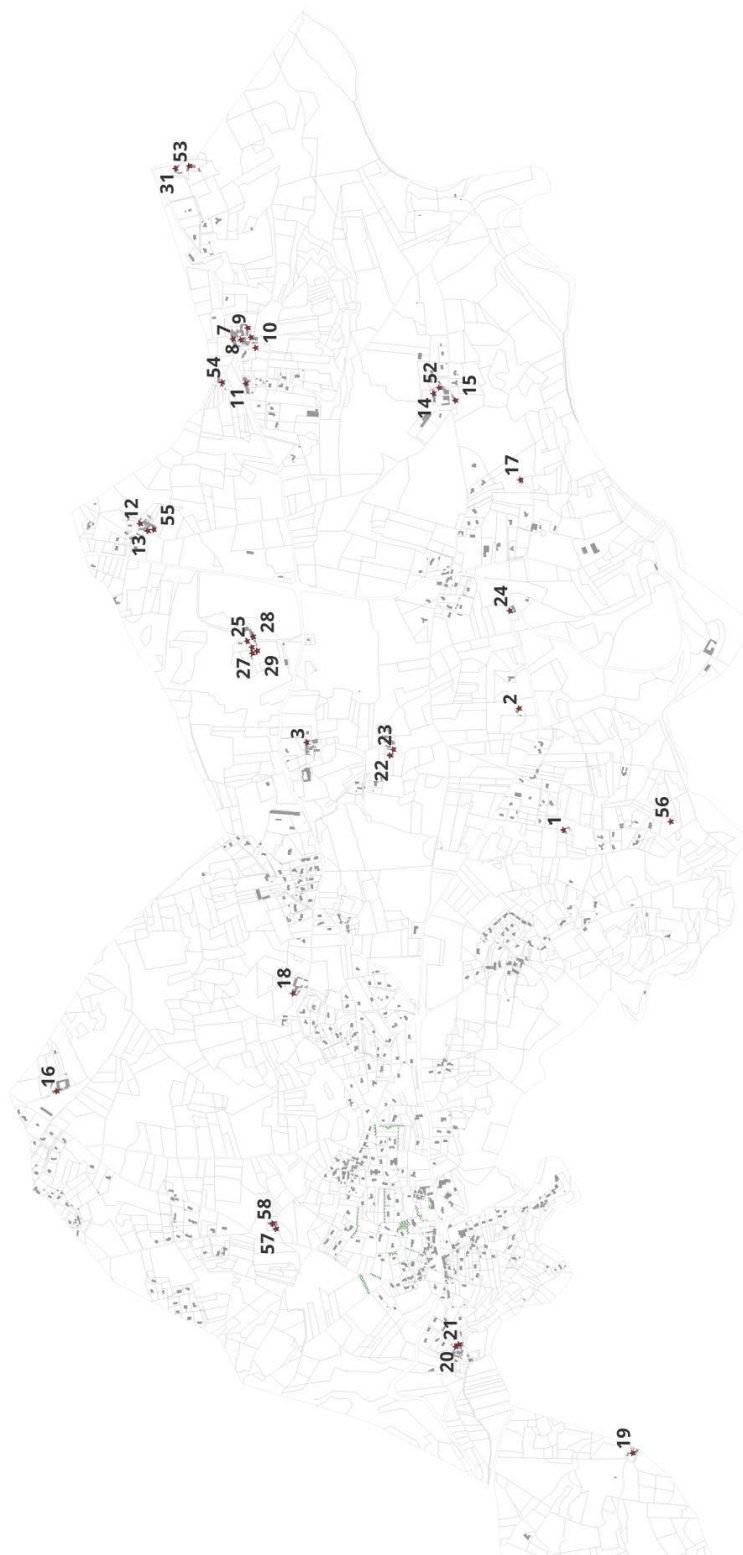


- La préservation des plans d'eau.

## **Annexe 1 Repérage des bâtiments pouvant changer de destination**

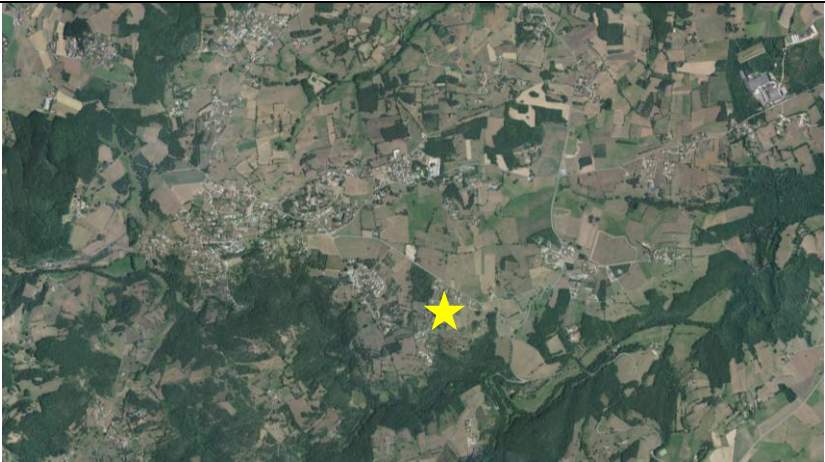




## LOCALISATION DES BATIMENTS



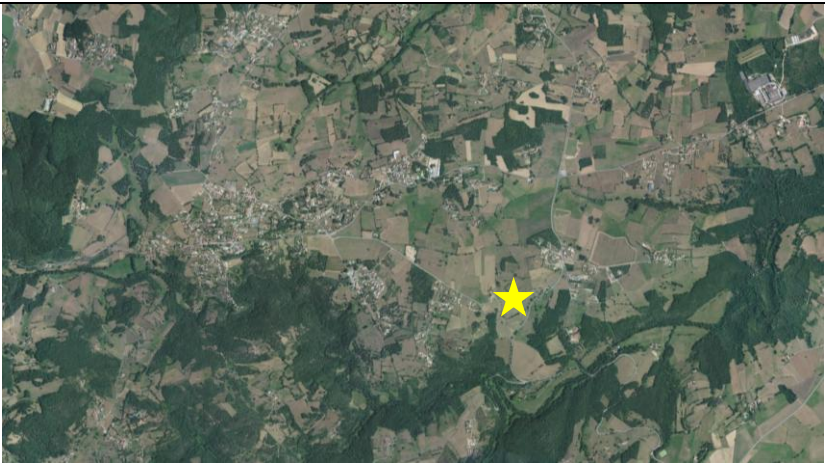




## BATIMENT N°1 CHEMIN DES VIGNES/PIED FERRA




Localisation		
Vue aérienne et délimitation		
Parcelle	A 735	
Surface	97m <sup>2</sup>	
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome	
Accessibilité	Très bonne par chemin des Vignes	
Vocation et fonctionnement	Plus d'activité agricole, entièrement dédié à de l'habitat	
Vue		
Destination	Habitat ou Hébergement touristique	
Contrainte	Pas d'extension sur la parcelle au nord	



## BATIMENT N°2 RD6




Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	B 753
Surface	65m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome
Accessibilité	Très bonne par RD6
Vocation et fonctionnement	Plus d'activité agricole, entièrement dédié à de l'habitat
Vue	
Destination	Habitat ou Hébergement touristique, 1 ou 2 logements potentiels
Contrainte	Si besoin d'extension, la privilégier vers le Nord Est pour ne pas impacter la perspective du bâtiment depuis la RD 6

## BATIMENT N°3 BILLE

Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	C81
Surface	160m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome
Accessibilité	Très bonne
Vocation et fonctionnement	Plus d'activité agricole, hangar faisant office de stockage
Vue	
Destination	Habitat, 1 ou 2 logements potentiels, voire hébergement touristique
Contrainte	Interdire l'accès direct sur la RD 221, obligatoire par chemin de Saint Pierre






## BATIMENT N°4 BILLE




Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	C76
Surface	105m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome
Accessibilité	Chemin de Saint Pierre
Vocation et fonctionnement	Plus d'activité agricole, hangar à l'abandon
Vue	
Destination	Habitat, 1 logement potentiel, voire hébergement touristique
Contrainte	Privilégier le stationnement dans le bâtiment ou sur parcelle à proximité, mais pas à l'avant du bâtiment pour des raisons de sécurité



## BATIMENT N°5 BILLE

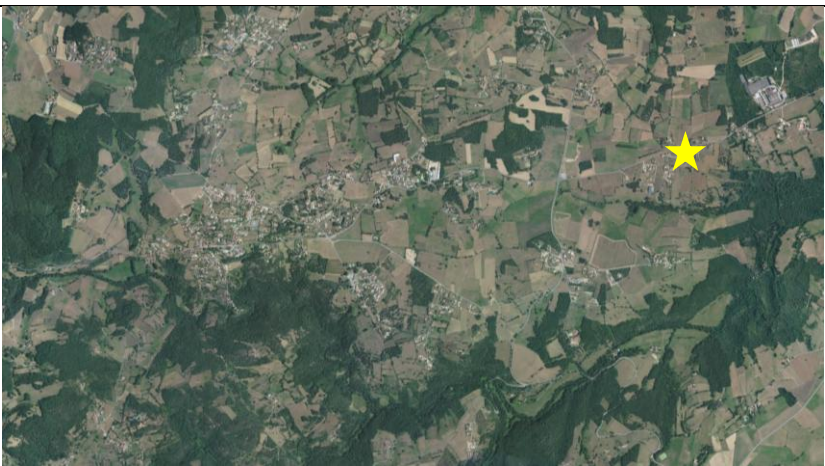


Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	C71
Surface	100m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome
Accessibilité	Chemin de Saint Pierre
Vocation et fonctionnement	Plus d'activité agricole, hangar de stockage
Vue	
Destination	Habitat, 1 logement potentiel, voire hébergement touristique
Contrainte	

## BATIMENT N°6 BILLE

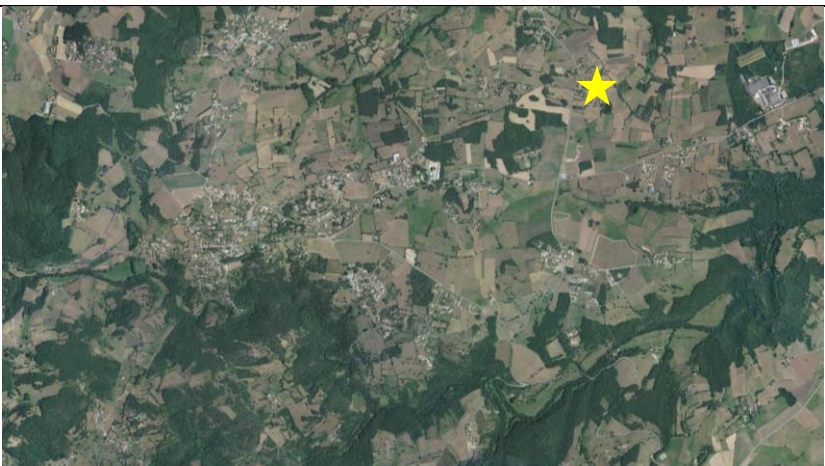


Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	C68
Surface	65m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome
Accessibilité	Très bonne
Vocation et fonctionnement	Plus d'activité agricole, en partie réhabilitée
Vue	
Destination	Habitat, 1 logement potentiel + activité artistique
Contrainte	



## BATIMENT N°7 BILLES/LES ROUTES

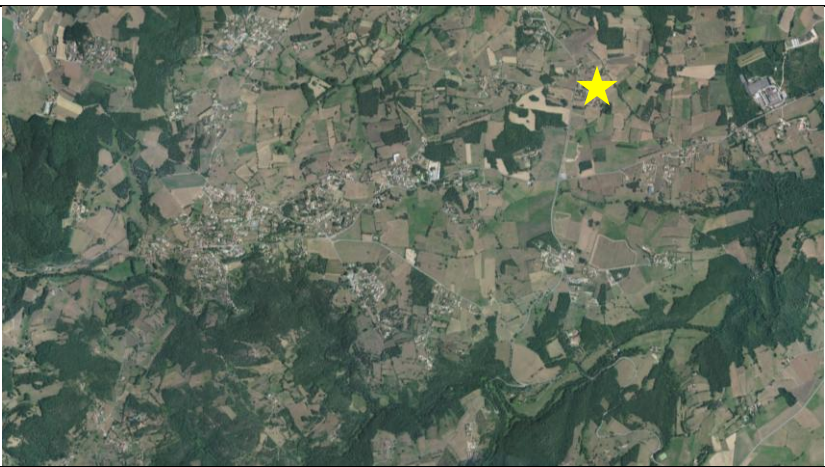



Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	C71
Surface	160m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome
Accessibilité	Chemin de Saint Pierre
Vocation et fonctionnement	Plus d'activité agricole, bâtiment à l'abandon
Vue	
Destination	Habitat, 2 logements potentiels
Contrainte	Accès sur la RD221 interdit

## BATIMENT N°8 BEOLET

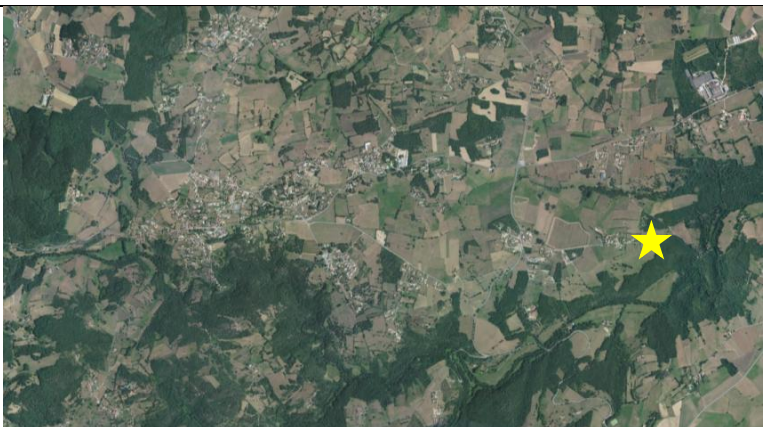


Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	C33
Surface	180m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome
Accessibilité	Très bonne par la Route d'Annonay (RD578)
Vocation et fonctionnement	Plus d'activité agricole active sur le bâtiment, mais une activité complémentaire à proximité (parcelle à l'Est)
Vue	
Destination	Habitat, 2 à 3 logements potentiels ou hébergement touristique
Contrainte	Bâtiment imbriqué dans un ensemble de constructions vieillissantes



## BATIMENT N°9 BEOLET

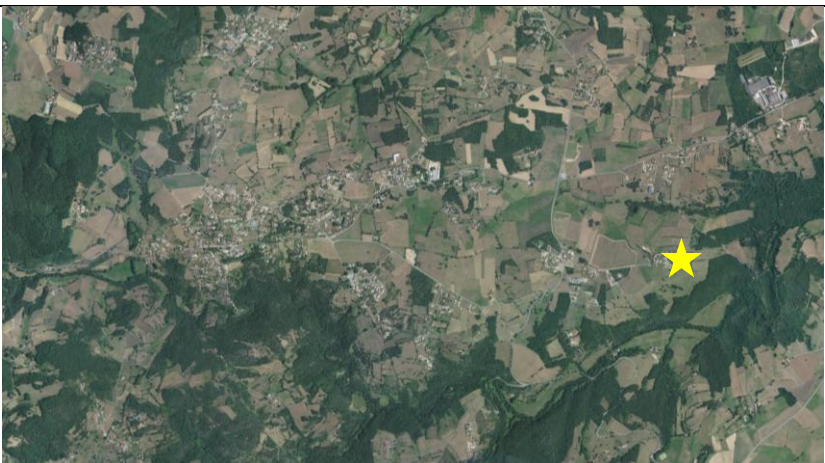


Localisation		
Vue aérienne et délimitation		
Parcelle	C29	
Surface	200m <sup>2</sup>	
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome	
Accessibilité	 Difficile	
Vocation et fonctionnement	Plus d'activité agricole active sur le site, uniquement du stockage particulier	
Vue		
Destination	Habitat, 2 à 3 logements potentiels ou hébergement touristique	
Contrainte	Bâtiment imbriqué dans un ensemble de constructions vieillissantes	

## BATIMENTS N°10 CHALANDON

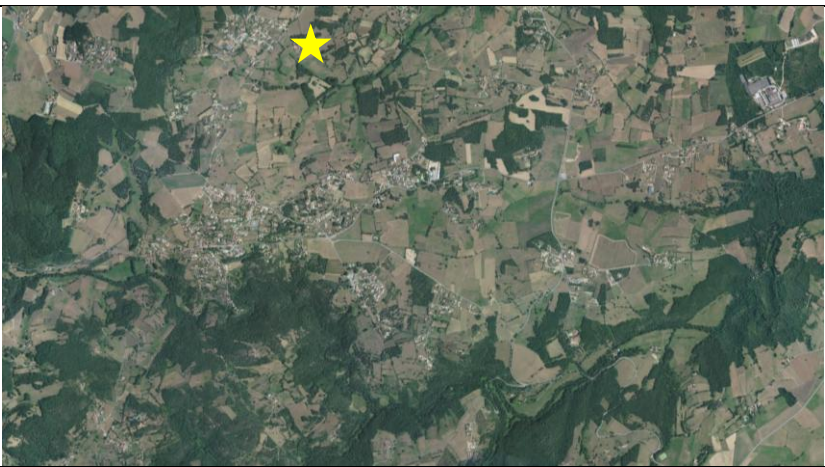


Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	C377 ou 378
Surface	380m <sup>2</sup> sur deux parcelle
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome
Accessibilité	Très bonne par la Route d'Annonay (RD578)
Vocation et fonctionnement	Plus d'activité agricole active sur le bâtiment, essentiellement du stockage
Vue	<p><i>Partielle :</i></p> 
Destination	Habitat, 2 à 4 logements potentiels ou hébergement touristique
Contrainte	Extension interdite vers le Nord



## BATIMENT N°11 CHALANDON

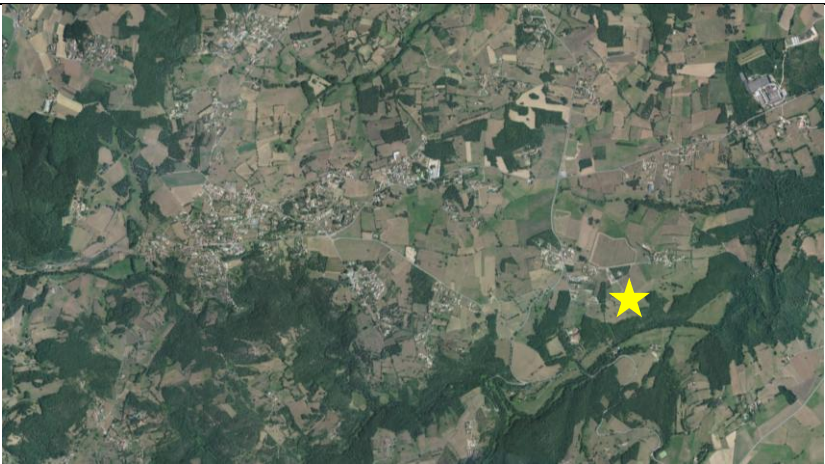


Localisation		
Vue aérienne et délimitation		
Parcelle	C359	
Surface	100m <sup>2</sup>	
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome	
Accessibilité	Correcte par chemin de Chalandon	
Vocation et fonctionnement	Plus d'activité agricole mais au contact d'un espace agricole. Premier bâtiment en ruine	
Vue		
Destination	Habitat, 1 logement potentiel	
Contrainte	Accès à la parcelle + stationnement à bien intégrer au projet	

## BATIMENT N°12 LES PRINCES

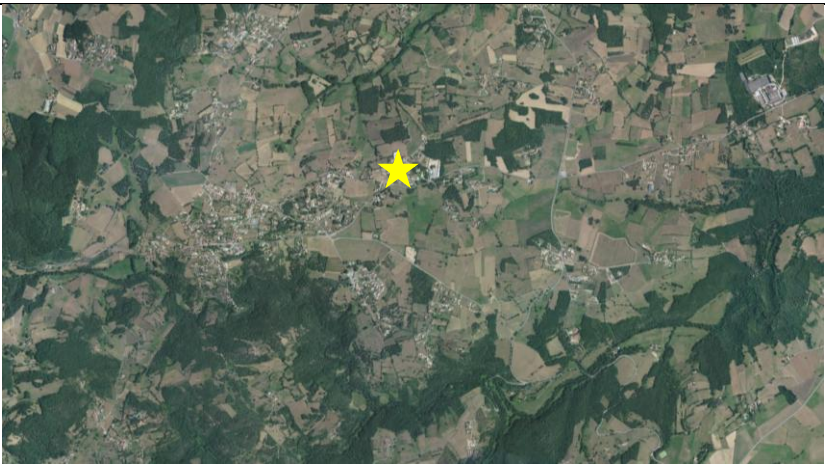


Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	B874
Surface	100m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome
Accessibilité	Bonne
Vocation et fonctionnement	Petite activité équestre de loisirs
Vue	
Destination	Habitat ou hébergement touristique
Contrainte	Pas d'extension vers l'Ouest, respecter l'architecture du lieu






## BATIMENT N°13 CHAUTA

Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	C417
Surface	80m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome
Accessibilité	Moyenne, chemin en pierre
Vocation et fonctionnement	Bâtiment inoccupé, à réhabiliter totalement
Vue	
Destination	Habitat (réhabilitation/extension de l'existant ou 1 logement nouveau)
Contrainte	Situé à 40m d'un boisement

## BATIMENT N°14 ARZOL




Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	B435
Surface	125m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement collectif à proximité ou autonome
Accessibilité	Bonne
Vocation et fonctionnement	Bâtiment de stockage, petite activité agricole sur le site
Vue	
Destination	Habitat, 1 logement potentiel
Contrainte	

## BATIMENT N°15 FIOLE BISE

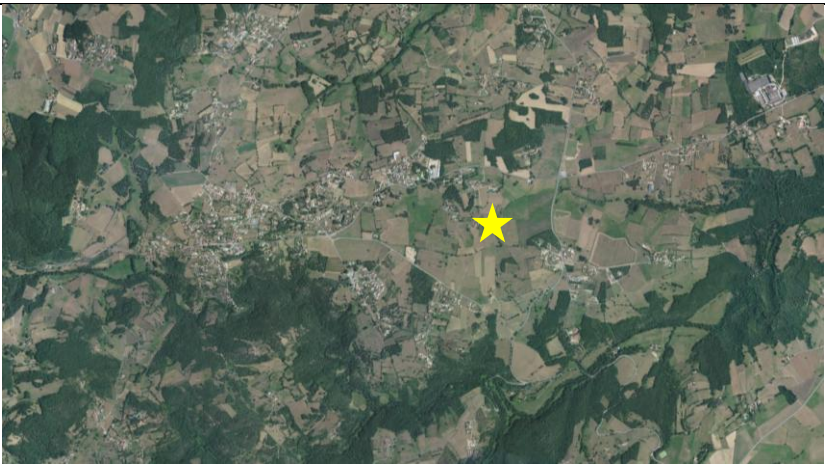


Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	A1203
Surface	160m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome
Accessibilité	Moyenne
Vocation et fonctionnement	Bâtiment de stockage, petite activité agricole sur le site
Vue	
Destination	Habitat, ou hébergement touristique
Contrainte	Proximité immédiate d'un boisement



## BATIMENTS N°16 ET 17 LES CLAUX

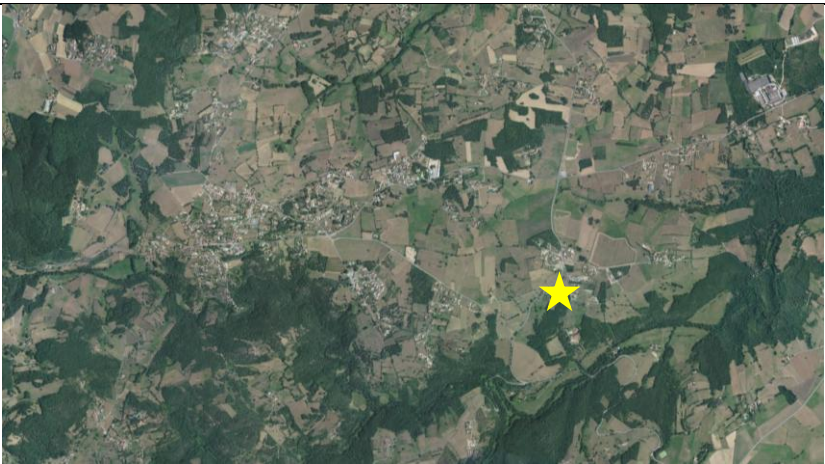

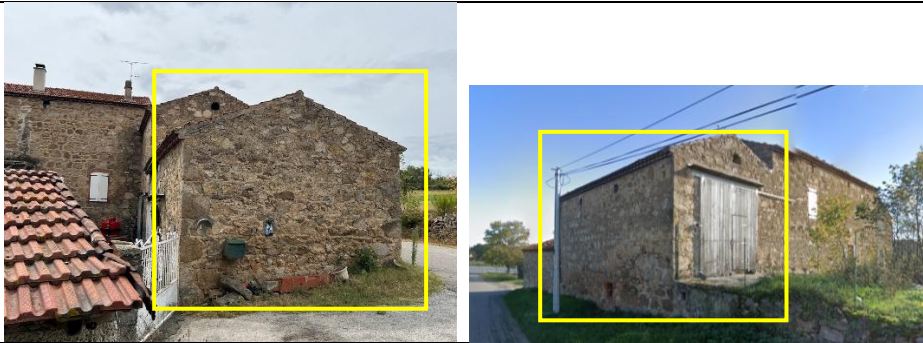
Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	A1560
Surface	85m <sup>2</sup> et 150m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité + assainissement
Accessibilité	Moyenne
Vocation et fonctionnement	Bâtiment de stockage, plus d'activité agricole sur le site
Vue	
Destination	Habitat, ou hébergement touristique
Contrainte	

## BATIMENTS N°18 ET 19 LES PETITS GAUDINS

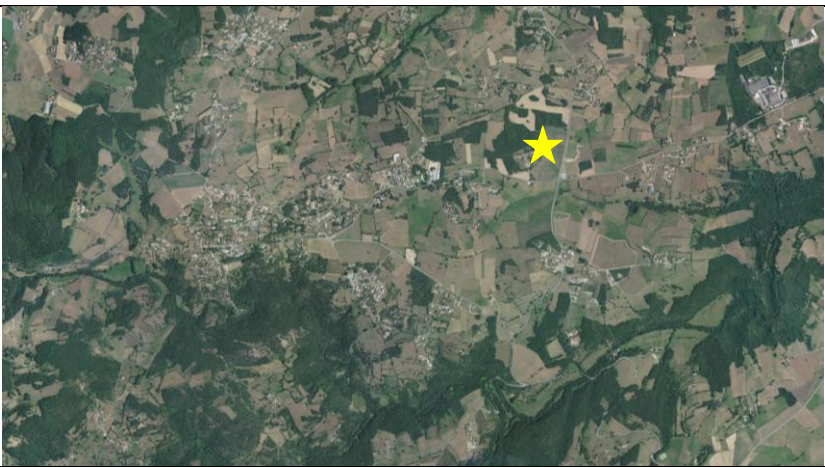
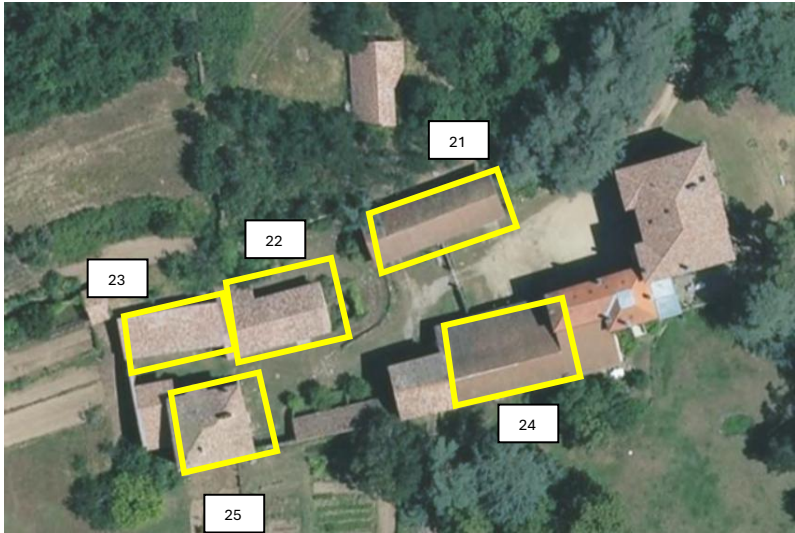

Localisation		
Vue aérienne et délimitation		
Parcelle	B2347	
Surface	60m <sup>2</sup> et 100m <sup>2</sup>	
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome	
Accessibilité	Moyenne, uniquement par le Nord par chemin des vignes	
Vocation et fonctionnement	Bâtiment à l'abandon, plus d'activité agricole sur le site (décès récent, pas de repreneur)	
Vue		
Destination	Habitat, 2 à 3 logements potentiels	
Contrainte		







## BATIMENT N°20 CARREFOUR D6/D578

Localisation		
Vue aérienne et délimitation		
Parcelle	B788	
Surface	115m <sup>2</sup>	
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome	
Accessibilité	Bonne	
Vocation et fonctionnement	Activité agricole secondaire (siège d'exploitation sur une autre commune)	
Vue		
Destination	Habitat, 1 à 2 logements potentiels	
Contrainte	Pas d'extension vers l'Ouest	

## BATIMENTS N°21, 22, 23, 24 ET 25 BRENEUX

Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	B1955
Surface au sol	25 : 230m <sup>2</sup> , 26 : 190m <sup>2</sup> , 27 : 150m <sup>2</sup> , 28 : 300m <sup>2</sup> , 29 : 180m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour l'AEP + électricité, assainissement autonome
Accessibilité	Très bonne
Vocation et fonctionnement	Plus d'activité aricole, bâtiments menaçant péril pour certains. Caractère patrimonial remarquable
Vue	<p>21</p> 




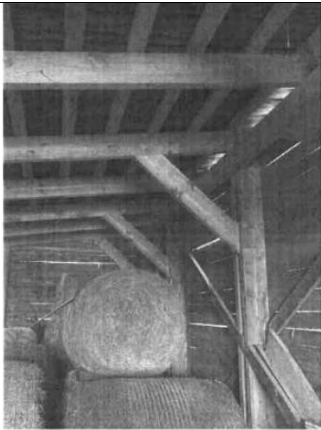


	<p>22</p>  <p>23</p>  <p>24</p>  <p>25</p> 
Destination	Habitat, hébergement touristique
Contrainte	Caractère patrimonial du château de Brénieux à prendre en compte : pas d'extension au sol possible, uniquement de la réhabilitation à surface constante sauf extension limité à 20m <sup>2</sup> pour

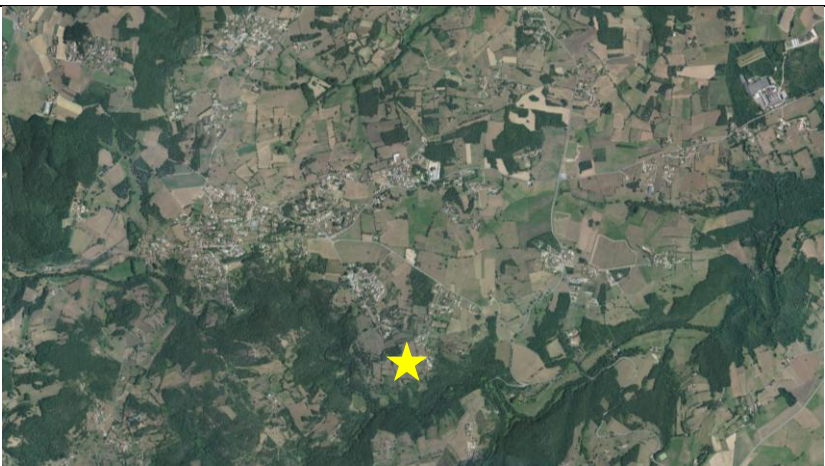



	amélioration du confort ou contraintes techniques, sous réserve d'une bonne intégration architecturale
--	--

## BATIMENT N°26 FOULLIERE




Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	A818
Surface	90m <sup>2</sup> de SP, 45m <sup>2</sup> par niveau
Réseau	Electricité et AEP à proximité, assainissement autonome
Accessibilité	Correcte
Vocation et fonctionnement	Pas d'activité agricole, local stockage, située sur un pré de fauche
Vue	 
Destination	Habitat, 1 logement maximum
Contrainte	Qualité du Bati : à reprendre dans la structure, mais conserver les matériaux traditionnels Bois et Pierre

## BATIMENT N°27 SUD JALOINE

Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	A873
Surface	90m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour électricité, AEP à proximité, assainissement autonome
Accessibilité	Correcte
Vocation et fonctionnement	Pas d'activité agricole, local stockage
Vue	
Destination	Habitat, 1 logement potentiel
Contrainte	Qualité du Bati : à reprendre



## BATIMENT N°28 BILLE NORD

Localisation	
Vue aérienne et délimitation	
Parcelle	C53
Surface	55m <sup>2</sup>
Réseau	Existants pour électricité et AEP, assainissement autonome
Accessibilité	Très bonne
Vocation et fonctionnement	Pas d'activité agricole, local stockage ouvert sur 1 coté. Qualité architecturale intéressante, imbriquée dans un ancien corps de ferme cohérent
Vue	
Destination	Habitat ou hébergement touristique
Contrainte	Qualité du Bati : à reprendre



