

Envoyé en préfecture le 23/04/2026

Reçu en préfecture le 23/04/2026

Publié le

ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE



1-b Rapport de Présentation

Justifications des choix

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

LE MAIRE

Norbert COLL

Envoyé en préfecture le 23/04/2026

Reçu en préfecture le 23/04/2026

Publié le



ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE

Table des matières

I.	Exposé des choix retenus pour l'élaboration du PADD	5
A.	Quel Modèle de développement ?	5
B.	Justification des choix démographiques et des besoins en logements	7
	Objectif chiffré	7
	Le point mort.....	8
	Les besoins en constructions	8
C.	Contexte Territorial et Diagnostic des Enjeux Majeurs	11
D.	Cohérence avec les Documents de Planification Supérieurs	12
E.	Orientations Générales d'Aménagement et de Développement Durables.....	13
F.	Compatibilité des Orientations et Projets	16
G.	Évaluation Environnementale du PADD (Synthèse des principes)	17
II.	Exposé des zones du PLU et justifications	19
A.	Synthèse générale du PLU	19
B.	Description détaillée des règles et du zonage du PLU	21
C.	Délimitation des zones du PLU et justification des règles	25
D.	Tableau des zones.....	26
E.	Les zones Urbaines	27
	La zone UA.....	27
	LA ZONE Ub	30
	LA ZONE UC et le secteur UCa	36
	Synthèse des règles et des différences entre les zones UB et UC	40
	LA ZONE UE	42
	LA ZONE Ui	43
F.	Justification des zones à urbaniser (zones 1AU et 2AU)	45
G.	ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	49
	Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires de la zone agricole	49
	Justification des dispositions réglementaires de la zone naturelle.....	52
III.	Justification des choix d'aménagement – Secteurs OAP	54
A.	Un objectif de densification maîtrisée et qualitative.....	54
B.	Une stratégie fondée sur la couture urbaine et la proximité aux services	54

C.	Présentation et justification des secteurs OAP	55
D.	Des principes d'aménagement partagés	59
IV.	Justification des emplacements réservés	60
A.	Rappel du cadre légal.....	60
B.	Méthodologie de définition des ER	60
C.	Typologie des emplacements réservés	61
V.	Diversité commerciale à protéger ou à développer.....	69
VI.	Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural 70	
VII.	Justifications de l'instauration de servitudes graphiques paysagères et écologiques	74
A.	Les zones humides	74
B.	Les espaces agricoles en zone urbaine	74
C.	Les espaces verts à préserver	76
	Description	76
	Caractéristiques principales	77
VIII.	L'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (L.151.11.2 du Code de l'urbanisme)	78

I. Exposé des choix retenus pour l'élaboration du PADD

Le présente partie livret constitue le volet justification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Romain-d'Ay. Le PLU se doit en effet d'expliquer les choix qui ont été retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Ce document se structure autour des justifications du PADD, du règlement et de sa pièce graphique et des OAP, même si une partie de leurs justifications sont incluses dans celles du règlement ; chaque OAP correspondant à une zone spécifique dans le zonage et le règlement.

Toutefois, les éléments contextuels ayant sous-tendus chacun des projets, et nécessaires à leur compréhension, sont explicités.

A. Quel Modèle de développement ?

A partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, et sur la base d'un programme politique fort, la municipalité a défini un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui doit permettre à la commune de poursuivre un développement nécessaire à un village bénéficiant de services, activités, associations, mais qui doit également être respectueux des espaces naturels, des paysages et des territoires agricoles en favorisant une maîtrise des déplacements, et de l'étalement urbain.

Ce projet doit également servir une qualité de vie des habitants.

Le diagnostic territorial met en évidence un village structuré autour d'un centre ancien relativement dense, entouré de quartiers pavillonnaires plus récents caractérisés par des parcelles larges et fortement végétalisées.

L'analyse de la consommation foncière sur la période récente montre une tendance à l'extension périphérique de l'urbanisation, génératrice d'une consommation d'espace importante au regard du rythme de croissance démographique communal.

Dans ce contexte, le PLU vise à réorienter le développement résidentiel vers les secteurs déjà urbanisés du village, afin de conforter la centralité communale, limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels qui structurent le paysage communal.

La construction du projet de PLU a dû rechercher une harmonie entre les sensibilités, les contraintes du territoire et les dynamiques de développement induites par sa situation de bourg-relais dans un cadre de qualité. Les contraintes du territoire sont nombreuses, notamment en raison de la présence de fortes sensibilités paysagères et patrimoniales. La préservation de la ressource agricole représente aussi un enjeu important dans un contexte de pression foncière et de sous densité.

Les choix politiques sont marqués par une volonté de développement communal équilibré. Il convient de justifier les choix retenus par la commune au regard des enjeux du développement durable. La commune a recherché un équilibre entre les enjeux de protection du patrimoine, des espaces naturels et agricoles et les enjeux de développement présents sur son territoire, à la fois par une organisation de la gestion du territoire communal, et par le renforcement de la diversité de son occupation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Saint-Romain-d'Ay définit ainsi les grandes orientations d'aménagement du territoire communal pour les 10 à 15 années à venir. Il répond à l'impératif de concilier développement urbain, cadre de vie, transition écologique et solidarité territoriale.

Ce document, élaboré en lien avec les habitants, les élus et les acteurs locaux, vise à encadrer le développement futur en s'appuyant sur les spécificités de la commune : une forte identité villageoise, un patrimoine naturel et bâti remarquable, une position centrale au sein de la communauté de communes du Val d'Ay et un dynamisme démographique notable.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation foncière, de réhabilitation de l'existant, de mixité sociale, d'équilibre entre les fonctions urbaines et rurales, et de résilience climatique.

B. Justification des choix démographiques et des besoins en logements

Objectif chiffré

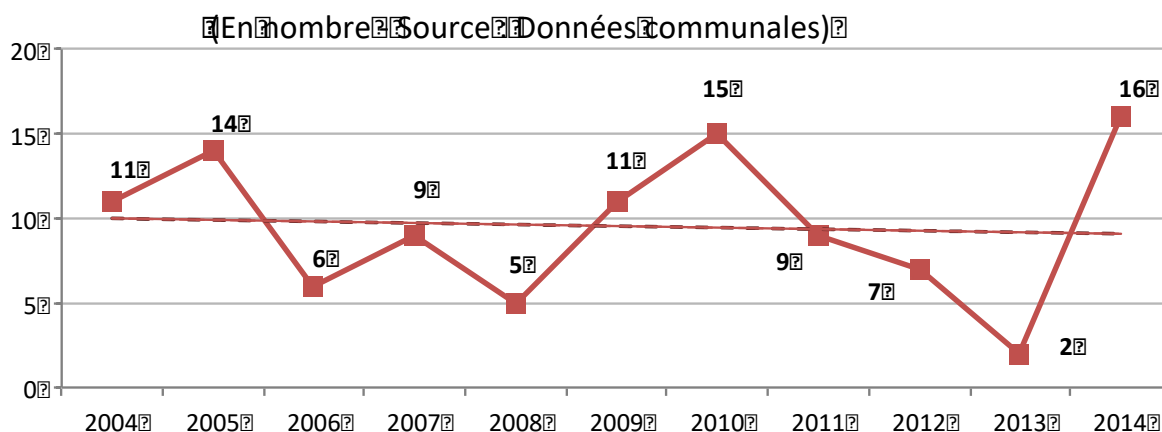
L'ambition du territoire est de poursuivre l'accueil de nouvelles populations, de manière proportionnée, raisonnable et cohérente. Toutefois, le scénario démographique de la commune est fortement encadré par les possibilités offertes par le SCOT. En effet, ce dernier fixe des possibilités de constructions maximale aux communes en fonction de leur niveau d'armature urbaine. Pour Saint-Romain d'Ay, cela représente 5.5logements par an, pour 1000 habitants.

Sur la base d'environ 1250 habitants au dernier recensement, cela représente 7 logements par an. Sur la durée du PLU, le potentiel est de l'ordre de 75 à 80 logements.

Ce chiffre doit s'interpréter à plusieurs niveaux :

- Replacé dans une période longue (1990/2020), cela représente un ralentissement du rythme
- Sur une période plus récente (chiffres sit@del), depuis le début des années 2000, la moyenne se situe davantage autour de 10 à 11 logements /an, avec de fortes variations, pouvant aller de 2 à 16 logements

Evolution du nombre de logements autorisés entre 2004 et 2014



- Sur la période récente (analyse de permis de construire), le rythme de constructions est encore de l'ordre de 8 logements entre 2018 et 2022, pour passer sous les 5 ces dernières années

Le chiffre proposé par le Scot semble donc dans une logique assez cohérente pour la commune et constitue un objectif raisonnable, même s'il est plutôt inférieur aux moyennes constatées sur une durée assez longue.

Sur cette base, si la commune produit 80 logements sur 10/12 ans, cela permettrait d'accueillir 120 à 130 habitants supplémentaires, soit 0.9 à 1% de croissance démographique annuelle.

Le point de départ de la mesure est de 1 250 habitants en 2024.

Le point mort :

Il s'agit du nombre de logements à construire pour maintenir la population et qui tient compte :

- De la baisse continue et régulière de la taille des ménages
- De besoins pour le Renouvellement du parc
- De la croissance des résidences secondaires, même si ce point reste très marginal à Saint-Romain-d'Ay

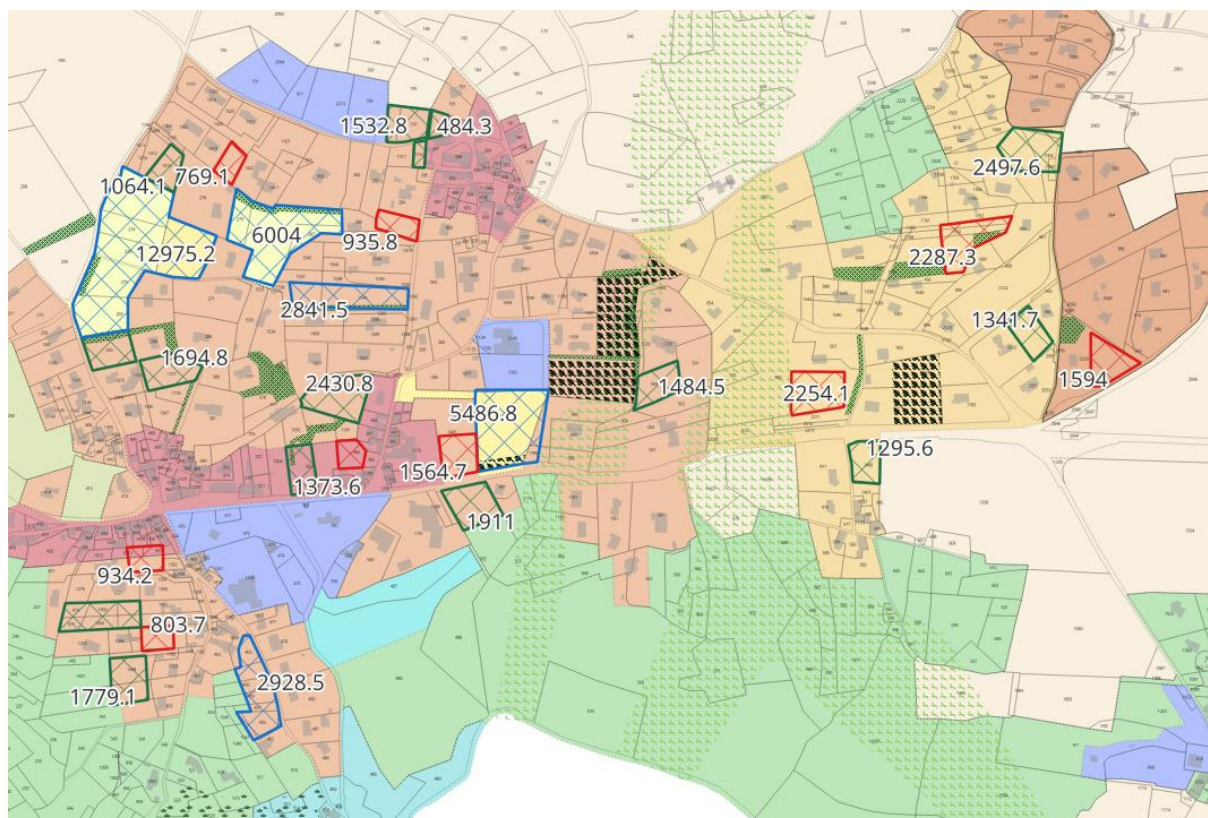
Il a été évalué à 25/30 logements.

A l'inverse, si la commune ne parvient pas à construire 25 à 30 logements ces dix prochaines années, il y a de fortes chances qu'elle perde des habitants.

Les besoins en constructions

La répartition des 80 futurs logements s'inscrit dans 6.2 ha répartis ainsi :

- 2,9ha de secteur d'OAP permettant la production de 61 logements (21 logements/ha, conformément aux dispositions du Scot).
- 2.2 ha de dents creuses soit 10 à 15 logements compte tenu de la nature des terrains et des différentes servitudes (EBC, EVP...)
- 1,1 ha de potentiel significatif de division parcellaire, soit 8 à 10 logements



Secteurs OAP



Dents creuses



Divisions Parcellaires

Seuls les secteurs de plus de 2500m² font l'objet d'une OAP

En outre, il faut ajouter la mobilisation d'un tiers des logements vacants (17 identifiées, soit 5 logements mobilisés) et 20 à 25 logements issus du changement de destination.

Le chiffre total et global atteint 105 à 110 logements.

En appliquant un coefficient de rétention foncière et immobilière de 25%, le potentiel constructible est plus raisonnablement de 80 à 83 logements sur 12 ans. Ce chiffre est en adéquation avec le projet de la commune d'une croissance démographique de 1%/an maximum.

De manière plus réaliste, le coefficient de rétention foncière constatée dans les différentes études et notamment celle menées par le CEREMA dans un territoire tel que Saint-Romain d'Ay est plus plausiblement supérieur à 30%. Si cela se confirme, la production totale de logements n'excéderait pas 77 logements.

Typologie	Taux de rétention foncière moyen
Communes rurales	33.3
Périurbain et bourgs-centres	20.3
Pôles urbains	15.9
Centres urbains	21.7

Taux de rétention moyen par typologie de commune

Extrait d'une étude du CEREMA « Approche de la rétention foncière dans le Pas-de-Calais » de 2016

Si l'on parcourt les documents d'urbanisme successifs de la commune, tous les terrains constructibles disponibles dans le PLU ont été constructibles à un moment donné dans d'autres POS ou PLU. Ils n'ont pourtant pas été urbanisés.

Selon le Cerema, il n'y a pas un seul type de rétention foncière car les motivations sont diverses. On peut les classer en 3 stratégies :

- Le terrain est un actif, dans un patrimoine
- Le terrain est un bien qui rapporte un loyer Le terrain a une valeur d'usage
- Le terrain a une valeur symbolique

L'acte de vente est une action, par nature plus compliquée que le statu-quo. La tradition rurale de « conserver son terrain pour ses enfants ou petits-enfants » restent très ancrée dans les mentalités. Lors des différentes actions de concertation et de participation à la révision du PLU, la demande d'inscrire des terrains constructibles pour ses enfants et petits enfants est revenue à de très nombreuses reprises, alors même que les personnes en question n'habitent plus la commune à l'heure actuelle.

Enfin, malgré toutes les dispositions législatives en faveur d'une densification renforcée, les attentes des habitants de la commune restent basées sur des terrains d'une taille importante, à plus forte raison avec des prix du foncier raisonnable. La division parcellaire pour accueillir une nouvelle construction, principe prôné par le Bimby (Built in my Backyard, Construit dans mon jardin) n'est clairement pas une priorité et les années récentes témoignent de manière très forte de l'absence de ce phénomène à Saint-Romain-d'Ay.

Le choix d'un coefficient de rétention foncière à 25% parait donc justifié, voire ambitieux. Mais il constitue un équilibre entre souhait d'une croissance maîtrisée et le souhait de limiter la consommation foncière.

C. Contexte Territorial et Diagnostic des Enjeux Majeurs

Saint-Romain d'Ay, à l'instar d'autres communes de sa taille, est confrontée à une série de défis structurants pour son avenir. Le diagnostic territorial a mis en lumière plusieurs problématiques clés qui fondent les orientations du PADD :

- **Défis de centralité et d'identité villageoise** : La commune doit impérativement recréer une centralité attractive, qualitative et clairement identifiée. Il s'agit de prévenir une transformation en "commune dortoir" et la perte de son identité architecturale et de son caractère de village vivant. Le cœur du village, en tant que lieu de vie, de proximité et de rencontres, doit être réaffirmé et dynamisé.
- **Adaptation de la croissance démographique** : La question de l'adéquation de la croissance démographique aux équipements et services publics, ainsi qu'aux réseaux et à l'emploi, est cruciale. La commune a connu un fort développement depuis les années 1980, mais cette croissance doit être maîtrisée.
- **Mobilité et emploi local** : Il est nécessaire de limiter les déplacements quotidiens et de soutenir le maintien et le développement des entreprises locales sur place.
- **Valorisation du patrimoine** : Le rôle du patrimoine historique et bâti de la commune, incluant le site de Notre Dame d'Ay, est fondamental. Sa mise en valeur dans une logique intercommunale est un levier pour créer un pôle d'attractivité en Ardèche du Nord.
- **Fonctionnement écologique durable et risques naturels** : La question d'un fonctionnement écologique durable est prégnante. Parallèlement, la prise en compte des risques naturels, notamment liés aux inondations, est une composante essentielle de la planification.

Le diagnostic a également révélé que, malgré une forte croissance démographique récente, des espaces résiduels non construits subsistent en zone urbaine. En revanche, la sous-densité des opérations d'urbanisme passées a engendré une consommation foncière significative. Un point d'attention majeur concerne le réseau d'assainissement, dont la capacité actuelle, notamment celle de la station d'épuration de Chizaray, constitue une limite forte au développement de la commune. Le patrimoine vernaculaire (murets, moulin, calvaires) et le bâti dispersé, vestiges de l'histoire agricole de Saint-Romain d'Ay, sont des éléments d'identité précieux qui nécessitent une préservation et une valorisation.

D. Cohérence avec les Documents de Planification

Supérieurs

Le PADD de Saint-Romain d'Ay se positionne en parfaite cohérence avec les objectifs des documents de planification de rang supérieur, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Rives du Rhône. Cette compatibilité est un pilier de sa justification et démontre l'intégration du projet communal dans une vision territoriale plus large.

- **Maîtrise de la croissance démographique et de l'étalement urbain :** Le SCOT fixe un objectif maximal de production de logements à 5,5 logements par an et pour 1000 habitants pour les villages. Le PADD de Saint-Romain d'Ay intègre cette orientation en prévoyant un léger ralentissement de la dynamique en cours. L'objectif est de ne pas dépasser un rythme de 75 logements sur la durée du PLU, ce qui représente une croissance démographique maximale de 130 habitants. Ce chiffre est jugé cohérent avec les objectifs de la Communauté de Communes du Val d'Ay, Saint-Romain d'Ay devant accueillir environ un tiers des 20 logements supplémentaires par an prévus, compte tenu de son poids démographique, de sa localisation privilégiée sur les grands axes et de son niveau d'équipements et de commerces. Cette approche permet de limiter drastiquement la consommation foncière : le PLU n'inscrira pas plus de 6 hectares de zones à urbaniser, dont plus de la moitié sera dédiée à la densification et au renouvellement du tissu villageois. C'est un engagement fort vers l'objectif "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN), en consommant moins de 50% de la surface artificialisée durant les 10 dernières années (qui était de 15 hectares).
- **Préservation des espaces agricoles et naturels (ZAN) :** Le PADD s'inscrit pleinement dans la volonté du SCOT de préserver les terrains à potentiel agronomique. Ces espaces seront globalement inconstructibles, à l'exception des constructions justifiées par leur mise en valeur agricole. Il s'agit d'une démarche proactive pour maintenir la surface agricole utile et garantir le rôle économique de l'agriculture, même si l'activité principale est en recul (7 exploitations sur la commune, majoritairement secondaires). Les éléments rappelant l'histoire agricole, tels que les terrasses en pierres sèches, seront également préservés.
- **Mixité des fonctions et parcours résidentiel :** Le SCOT encourage une offre diversifiée de logements. Bien que non soumise directement à la loi SRU, la commune s'engage, via ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à produire environ 5% de logements abordables. Une attention particulière sera portée aux besoins spécifiques des seniors, avec le développement d'une offre adaptée en cœur de village, et des jeunes, par la production de logements en petits collectifs ou intermédiaires, évitant l'acquisition de grandes parcelles. Cette approche contribue à un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.

- **Développement économique** : Le PADD prévoit d'inscrire environ 3 hectares dédiés à la création d'une zone d'activités économiques au lieu-dit Les Claux, à proximité de l'intersection des RD6 et RD221. Cette initiative répond aux objectifs économiques intercommunaux définis par le SCOT, en ciblant spécifiquement l'accueil d'artisanat et de petites industries dont l'intégration dans le tissu pavillonnaire est difficile. Les constructions industrielles plus conséquentes seront orientées vers des zones adaptées, notamment la zone de Munas sur la commune voisine d'Ardoix.

E. Orientations Générales d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD de Saint-Romain d'Ay décline les grandes ambitions communales en plusieurs orientations stratégiques détaillées, visant à construire un projet territorial équilibré et résilient.

- **Réaffirmation de la centralité du village et le concept du "village des 10 minutes à pied"** : C'est le concept central du projet. Il s'agit de recréer une centralité villageoise vivante, animée, pratiquée à pied et sécurisée. Pour y parvenir, le développement sera recentré autour des principaux lieux de vie : l'école et la polarité mairie/commerces. La quasi-totalité des futures constructions seront situées dans un périmètre garantissant un accès à moins de 10 minutes à pied à ces équipements essentiels. Un effort particulier sera porté sur l'aménagement du cœur du village, en s'appuyant sur les équipements existants (école, city-stade, espace Saint-Exupéry) pour renforcer l'attractivité de ce lieu par des espaces de détente, de loisirs et de rencontres (aire de pique-nique, sentier botanique, parcours santé).
- **Maîtrise de l'urbanisation et densification** : Le PADD vise à limiter significativement la consommation foncière et l'habitat excentré. Il est constaté que les opérations récentes ont eu des densités relativement faibles, inférieures à 10 logements à l'hectare. Le PLU infléchira fortement cette tendance en fixant des densités de l'ordre de 20 logements à l'hectare pour les opérations conséquentes (plus de 3000 m²). L'urbanisation se fera prioritairement dans le "cœur des 10 minutes" avant toute extension. Le développement de l'habitat excentré dans les hameaux est désormais interdit au profit de la centralité villageoise, optimisant ainsi la gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, limitant les déplacements et l'impact paysager, et préservant les ressources agricoles. Néanmoins, l'évolution des constructions existantes dans les hameaux reste possible dans le respect de l'environnement proche.

- **Renforcement de l'attractivité commerciale et préservation du commerce existant** : La commune dispose d'une offre commerciale de premier niveau qui permet de limiter les déplacements vers les pôles voisins. Le PADD vise à conforter et si possible renforcer cette attractivité du centre-village. Le PLU facilitera l'installation de commerces et de services autour de la centralité, et le recentrage de l'urbanisation autour de ce pôle vise à développer une "vraie vie de village". L'objectif est de maintenir et renforcer le tissu de commerces et services de proximité existant, en proposant un bourg animé avec les principaux commerces et services nécessaires au quotidien.
- **Valorisation et préservation du patrimoine bâti local** : Le patrimoine bâti et architectural du centre-village est de grande qualité et devra être protégé et valorisé. Les alignements de façades et de murets du village historique seront préservés. Plus largement, des bâtiments, hameaux, murets, corps de fermes et arbres remarquables seront identifiés et préservés en tant qu'éléments patrimoniaux. Cette préservation ne signifie pas une "mise sous cloche" ; au contraire, les règles seront adaptées pour permettre la réhabilitation du centre-village et inciter au réinvestissement de ses logements ou locaux, trouvant le juste équilibre entre préservation de la typicité et dynamisation de l'espace. Une vingtaine de bâtiments, principalement d'anciens corps de fermes, ont été identifiés comme pouvant changer de destination, ce qui permet de limiter la consommation foncière agricole tout en conservant une trace du passé agricole de la commune.
- **Développement des mobilités douces et sécurisation des déplacements** : La facilitation des déplacements doux (à pied ou à vélo) est une priorité. Cela se traduira par l'inscription d'élargissements de voiries (Avenue du Morier et route des Alpes) pour sécuriser les flux, la mise en sécurité des intersections les plus dangereuses (sur la RD221, débouchés de la montée de l'Église), et la création de liaisons piétonnes connectant les secteurs de projets au centre-village, notamment vers l'Ouest (secteurs de l'Alinot) et autour du city-stade. Ces aménagements s'intégreront dans une logique quotidienne et récréative, avec des liens vers les communes voisines à l'échelle de la Communauté de Communes du Val d'Ay.
- **Gestion des équipements et réseaux en adéquation avec la croissance démographique** : La croissance démographique est intrinsèquement liée à la capacité des équipements publics et des réseaux. Si les écoles sont encore loin de leur capacité maximale, le réseau d'assainissement est actuellement une limite forte. La station d'épuration de Chizaray, située sur la commune de Quintenas, a atteint sa capacité maximale et subit les conséquences de rejets d'eaux pluviales excessifs. Le développement de Saint-Romain d'Ay est donc

conditionné au renforcement de cette station, ce qui pourra passer par la mise en place de réseaux séparatifs, l'agrandissement de la STEP, ou la création d'une nouvelle station dédiée. Les autorisations d'urbanisme seront ainsi conditionnées à la capacité de la STEP.

- **Soutien à l'économie locale et adaptation aux nouvelles formes de travail :** Outre l'offre foncière spécifique aux artisans et petites industries, le PADD encourage la mixité des fonctions au sein des zones résidentielles lorsque les activités sont compatibles avec la vocation résidentielle (ex: services à la personne, bureaux). Il s'agit d'adapter le règlement pour permettre une cohabitation intelligente et respectueuse du cadre de vie. La commune accompagnera également l'arrivée de la fibre optique et offrira des conditions de travail adaptées aux nouveaux besoins (télétravail, espaces partagés).
- **Préservation stricte des espaces naturels et agricoles et prise en compte des risques naturels :** La préservation de la richesse des espaces naturels est au cœur du fonctionnement écologique du territoire communal. Le PLU se construira autour de la Trame Verte et Bleue (TVB), des réservoirs de biodiversité et des cours d'eau pour assurer leur préservation et leur bon fonctionnement. Une continuité écologique traverse la partie urbanisée à l'est du centre-village, offrant une protection pour la faune et un potentiel de détente. Le réseau hydrographique, notamment l'Ay et le ravin de Bille, joue un rôle majeur dans les continuités écologiques, nécessitant le maintien de la fonctionnalité des ripisylves et des cours d'eau. La forte réduction de la zone constructible facilitera également la circulation de la faune. Enfin, la commune prendra en compte strictement les contraintes et risques naturels, visant à réduire la vulnérabilité du territoire en respectant le Plan de Prévention des Risques Inondation de la rivière d'Ay, approuvé le 17 mars 2004. Les limites du village seront clairement définies pour préserver les perspectives paysagères, la topographie et les qualités agronomiques des terrains.
- **Développement d'une politique touristique intégrée :** Saint-Romain d'Ay entend bâtir une politique touristique s'intégrant dans une vision intercommunale, capitalisant sur ses atouts majeurs. Le site de Notre Dame d'Ay, emblématique, sera au cœur d'un projet global basé sur l'hébergement touristique, les promenades et la valorisation des lieux de détente comme le plan d'eau de Munas, ainsi que la préservation du petit patrimoine historique. Le site de Notre Dame d'Ay offre un rayonnement qui dépasse le pèlerinage, avec ses qualités architecturales et ses départs de sentiers de randonnées. Les éléments bâtis patrimoniaux (château de Brénieux) offrent un fort potentiel d'accueil touristique, et la transformation de corps de fermes en hébergements touristiques sera facilitée. Le pôle sportif et de loisirs de Brénieux sera conforté et renforcé, avec une possibilité

d'extension à des fins d'équipements publics sportifs, de loisirs et tournés vers la jeunesse. Le plan d'eau de Munas, actuellement isolé, sera rendu plus accessible pour des loisirs liés à la pêche et à la promenade, avec des aménagements légers compatibles avec son rôle d'irrigation. Enfin, un maillage de sentiers de promenade et de découverte des espaces patrimoniaux et naturels sera mis en place, valorisant le potentiel de chemins de randonnée qui permettent de faire le tour de la commune sans utiliser d'espaces circulés par des véhicules.

F. Compatibilité des Orientations et Projets

L'ensemble des orientations du PADD a été conçu dans une logique de complémentarité et de synergie, garantissant la compatibilité des projets et un développement harmonieux du territoire communal. Les choix stratégiques visent à renforcer les liens entre les différentes composantes du projet :

- Le recentrage de l'urbanisation vers le cœur du village ("village des 10 minutes à pied") est le levier principal pour atteindre les objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain. En concentrant le développement de l'habitat à proximité des services et commerces, cela favorise l'attractivité de la centralité et réduit les besoins en déplacements motorisés quotidiens.
- La préservation et la valorisation du patrimoine bâti, notamment la réhabilitation des corps de fermes, contribuent directement à la limitation de la consommation foncière agricole tout en enrichissant l'offre d'hébergements touristiques potentiels, créant ainsi une synergie entre les objectifs patrimoniaux, environnementaux et touristiques.
- Le développement des mobilités douces, par la création de cheminements piétons et cyclables, renforce l'accessibilité aux équipements et aux commerces du centre-village, tout en offrant des opportunités de loisirs et de découverte du territoire, en lien avec la valorisation des espaces naturels et du patrimoine.
- La conditionnalité des autorisations d'urbanisme à la capacité du réseau d'assainissement illustre l'intégration des contraintes techniques dans la planification de la croissance démographique, assurant un développement maîtrisé et respectueux de l'environnement.
- La politique touristique, axée sur la valorisation de Notre Dame d'Ay, du plan d'eau de Munas et des sentiers de randonnée, s'inscrit dans une logique

intercommunale, renforçant l'attractivité globale du territoire et créant des retombées économiques locales.

G.Évaluation Environnementale du PADD (Synthèse des principes)

Bien que le PADD ne constitue pas l'évaluation environnementale détaillée du PLU, il intègre dès ses orientations stratégiques les principes fondamentaux de protection de l'environnement et de prévention des risques, qui seront déclinés dans le règlement et les OAP du PLU.

- **Protection de la Biodiversité et fonctionnement écologique** : Le projet de PLU se construira autour d'une cartographie des éléments environnementaux forts (Trame Verte et Bleue, réservoirs de biodiversités, cours d'eau), assurant leur préservation et leur bon fonctionnement. Des aménagements spécifiques seront intégrés dans les opérations pour maintenir ou restructurer la TVB. L'important couvert boisé et végétal, notamment à l'est du centre-villageois, est reconnu comme une "protection" pour les animaux et un potentiel de détente et de sensibilisation à l'environnement. Le réseau hydrographique, avec l'Ay et le ravin de Bille, joue un rôle majeur dans les continuités écologiques, d'où l'importance du maintien des ripisylves. La réduction de la zone constructible et la préservation des espaces boisés contribuent directement à une circulation plus aisée de la faune.
- **Gestion de l'eau et des milieux aquatiques** : L'enjeu de la capacité du réseau d'assainissement et de la station d'épuration est central. Les solutions envisagées (réseaux séparatifs, agrandissement de la STEP) visent à améliorer la qualité des rejets et à prévenir les pollutions des milieux aquatiques. Le maintien de la fonctionnalité des cours d'eau et de leurs ripisylves est une priorité pour la qualité de l'eau et des écosystèmes.
- **Prévention des risques naturels** : Le PADD intègre de manière stricte la prise en compte des contraintes et risques naturels. Bien que le village soit bâti en surplomb du ruisseau de l'Ay, le territoire est exposé. L'objectif est de mettre en place toutes les conditions nécessaires à la protection des personnes et des biens face aux risques, en respectant le Plan de Prévention des Risques Inondation de la rivière d'Ay, approuvé en 2004.
- **Préservation des paysages et des ressources agricoles** : Les orientations visent à fixer clairement les limites du village en préservant les perspectives paysagères, la topographie et les qualités agronomiques des terrains. La préservation des terres agricoles est un axe fort du PLU, même si la demande en bâtiments agricoles reste faible.

Conclusion

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Romain d'Ay incarne une vision stratégique et équilibrée pour l'avenir de la commune. En répondant avec pragmatisme aux défis identifiés, en s'inscrivant résolument dans les orientations des documents de planification supérieurs et en intégrant les principes du développement durable, ce PADD constitue une justification solide et pertinente du futur Plan Local d'Urbanisme. Il propose un modèle de développement qui renforce l'identité villageoise, dynamise la centralité, assure une croissance maîtrisée et respectueuse des équilibres écologiques et paysagers, tout en valorisant le patrimoine et le potentiel touristique de Saint-Romain d'Ay.

En réaffirmant la centralité du village, en maîtrisant l'urbanisation, en valorisant son patrimoine, en favorisant les mobilités douces, et en protégeant ses espaces naturels et agricoles, le PADD répond aux exigences du Code de l'Urbanisme et aux défis du développement durable. Il propose un modèle de développement qui concilie dynamisme démographique, vitalité économique et préservation du cadre de vie et de l'identité villageoise de Saint-Romain d'Ay.

Il affirme un modèle de village rural vivant, économe en foncier, attractif pour les familles et les entreprises locales, résilient face aux enjeux climatiques. Il s'inscrit dans les orientations du SCOT des Rives du Rhône et du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes, tout en affirmant la singularité du territoire communal.

Il fonde la cohérence du PLU, dans ses zonages, ses règles et ses orientations d'aménagement.

II. Exposé des zones du PLU et justifications

A. Synthèse générale du PLU

1. objectifs généraux

Le projet communal s'appuie sur trois orientations principales :

1. Conforter la structure villageoise existante.

L'analyse du tissu urbain met en évidence une organisation du bâti concentrée autour du centre ancien et des principaux équipements communaux. Le PLU privilégie donc la mobilisation des espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante, afin de renforcer cette centralité et de limiter la dispersion de l'habitat.

2. Maîtriser la consommation d'espace.

Conformément aux objectifs nationaux de sobriété foncière et aux orientations du SCOT, le projet communal limite strictement les extensions urbaines et privilégie la densification modérée des quartiers existants. Les zones U à vocation d'habitat resteront inférieures à 50% de la consommation foncière constatée sur les 10 dernières années (15ha).

3. Préserver les structures paysagères et agricoles.

Les espaces agricoles et naturels qui entourent le village participent fortement à l'identité paysagère de la commune et constituent également le support d'activités agricoles encore actives. Leur préservation constitue donc un objectif central du PLU.

2. Justification par thématique

2.1. Zones urbaines (U)

- **Objectif** : conforter le centre-bourg et les hameaux structurants.
- **Règles justifiées** :
 - Hauteurs limitées pour préserver les perspectives villageoises.
 - Implantations alignées ou en continuité pour respecter la morphologie du bâti ancien.
 - Densités minimales pour limiter l'étalement urbain.
 - Stationnement mutualisé pour réduire l'emprise au sol.

2.2. Zones à urbaniser (AU)

- **Objectif** : maîtriser les extensions urbaines.
- **Règles justifiées** :
 - OAP encadrant le phasage, les densités et les formes urbaines.
 - Obligation de réseaux adaptés (assainissement, pluvial).
 - Intégration de liaisons douces vers le centre-bourg.
 - Prescription de noues et d'espaces verts pour la gestion de l'eau.

2.3. Zones agricoles (A)

- **Objectif** : préserver les espaces agricoles productifs.
- **Règles justifiées** :
 - Inconstructibilité sauf bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (art. L151-11 CU).
 - Interdiction des constructions d'habitation isolées pour limiter le mitage.
 - Maintien des haies et murets pour la qualité paysagère et écologique.

2.4. Zones naturelles (N)

- **Objectif** : protéger les milieux naturels et les paysages remarquables.
- **Règles justifiées** :
 - Inconstructibilité hors équipements liés à la gestion des espaces.
 - Protection des boisements (EBC, art. L113-1 CU).
 - Interdiction des clôtures opaques pour préserver la continuité écologique.

2.5. Dispositions communes

- **Gestion de l'eau** : obligation d'infiltration à la parcelle, limitation des surfaces imperméabilisées.
- **Risques naturels** : intégration des prescriptions PPR (inondation, incendies de forêt).

- **Performance énergétique** : encouragement à l'usage de matériaux locaux et aux toitures adaptées aux ENR.
- **Paysage et patrimoine** : prescriptions sur matériaux, couleurs, alignements.

3. OAP et emplacements réservés

- Justification du choix des OAP : répondre aux besoins en logements et équipements tout en respectant le PADD.
- Emplacements réservés : sécurisation des liaisons douces, extensions d'équipements publics, protection des corridors écologiques.

Les règles du règlement sont définies de manière à traduire les orientations du PADD tout en tenant compte des caractéristiques morphologiques du tissu urbain communal.

- Dans le centre ancien, les règles d'implantation et de volumétrie visent à préserver la continuité bâtie et la compacité du tissu urbain existant.
- Dans les quartiers pavillonnaires plus récents, les règles autorisent une évolution progressive du tissu urbain tout en préservant les qualités paysagères qui caractérisent ces secteurs, notamment la présence de jardins arborés et de haies bocagères.
- Enfin, dans les espaces agricoles et naturels, les dispositions réglementaires visent à garantir la pérennité des activités agricoles et la protection des continuités écologiques identifiées dans le diagnostic environnemental.

B. Description détaillée des règles et du zonage du PLU

En cohérence avec les enjeux et objectifs décrits dans le rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire en plusieurs zones distinctes.

Le règlement, tel que défini par l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme est constitué de deux documents distincts :

- Le document graphique (plan de zonage), identifiant les différentes zones et outils mis en place sur le territoire
- le règlement écrit.

Ces deux pièces traduisent réglementairement le projet de développement du territoire du PADD. Le règlement

Chaque zone est soumise à des règles propres, définies en cohérence avec les objectifs définis au PADD.

Certaines règles sont qualitatives et visent la bonne intégration des nouvelles constructions. Elles imposent de considérer l'intégration du projet dans son environnement, qu'il soit urbain, paysager ou autre. Les règles exigent, d'une part, une réflexion sur l'impact du projet en tenant compte de la topographie du site (terrain en pente), ainsi que des vues et perspectives à préserver ou à valoriser.

Le règlement comprend également un lexique auquel il est nécessaire de se reporter afin de comprendre les termes utilisés au sein même du règlement.

La section 1 définit les usages et affectations des sols, constructions et activités qui ne peuvent être admis que dans certaines zones ou ceux qui sont soumis à des conditions particulières. Il tient compte de la situation existante mais se construit également en se projetant, en marquant notamment des espaces plus « mixtes » que d'autres (zone UA tout particulièrement), en cohérence avec le projet fixé dans le PADD.

La section 2 définit l'implantation ainsi que les volumétries des constructions (reculs, hauteur, emprise au sol). Ces règles conditionnent la morphologie du bâti.

La section 3 définit les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Les articles de cette section réglementent l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel. Ils peuvent aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Ces règles encouragent notamment l'usage de teintes en harmonie avec le contexte et l'architecture locale.

Cette section concerne également le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions. Le principal objectif poursuivi est d'intégrer un maximum de végétation dans les projets, à travers notamment l'instauration d'un Coefficient de Biotope de Surface (CBS).

En effet, cette volonté répond à plusieurs enjeux majeurs, climatiques, environnementaux et sociaux. Elle contribue à la qualité du cadre de vie, à la résilience des territoires face aux modifications des températures, à la croissance des phénomènes

météorologiques extrêmes (pluies), ainsi qu'à la préservation de la biodiversité y compris en milieu construit.

L'instauration d'un coefficient de biotope permet de quantifier la part de surfaces végétalisées au sein d'un projet. Sans être restrictif, il prend en compte toutes les formes de végétalisation participant à l'atteinte des objectifs (pleine terre, toitures ou façades végétalisées, parking non imperméabilisé, etc.).

Afin de réellement limiter l'artificialisation des sols, le maintien (ou la création) de surfaces de pleine terre est également un outil majeur. Ces espaces permettent en effet l'infiltration naturelle des eaux pluviales, participent à la régulation thermique des îlots de chaleur urbains et participent au maintien des continuités écologiques identifiées au plan de zonage.

La section 4 traite du stationnement, qui devra être calibré en fonction de chaque opération. La réhabilitation des bâtiments existants est favorisée avec des règles plus souples.

La section 5 traite des Equipements et réseaux et fixe les conditions de desserte des constructions ou des opérations d'ensemble.

De manière générale, concernant la desserte et les accès, les règles sont globalement identiques dans l'ensemble des zones. Au cœur de cette règle réside l'accès des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie ainsi que ceux de ramassage des déchets. Si l'accès pompiers est possible, le projet pourra être autorisé.

La partie relative à la desserte des terrains par les réseaux fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Deux éléments importants doivent être pris en compte à Saint-Romain-d'Ay :

- La gestion des eaux usées : la capacité de la STEP de Chizaray est à suivre régulièrement afin de vérifier qu'elle ait la capacité d'absorber les nouvelles constructions, en lien
- La gestion des eaux pluviales devra être traitée à la parcelle en favorisant l'infiltration directe dans le sol. Toutes les solutions pourront être envisagées (noues, les bassins d'infiltration, ...) , contribuant ainsi à un aménagement plus durable, et qui n'impacte pas le réseau d'assainissement, sur certains secteurs en unitaire, qui mettrait en surcharge la station d'épuration.

Envoyé en préfecture le 23/04/2026

Reçu en préfecture le 23/04/2026

Publié le



ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE

C. Délimitation des zones du PLU et justification des règles

La traduction réglementaire des orientations générales du PADD est nécessaire pour assurer leur mise en œuvre avec les zones définies par le code de l'urbanisme.

On distingue :

- Les zones urbaines (zones U), regroupant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- Les zones à urbaniser (zones AU), concernant les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (en extension des zones U). On distingue
 - les zones AU « ouvertes » 1AU, pour lesquelles une opération d'ensemble est prévue, afin de garantir un aménagement cohérent
 - les zones AU dites « strictes » 2AU, envisagées à plus long terme et nécessitant une révision ou une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation,
- Les zones agricoles (zones A), regroupant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- Les zones naturelles et forestières (zones N), regroupant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger (qualité des sites, des paysages, intérêt écologique, de préservation ou restauration des ressources naturelles, gestion des risques naturelles).

D. Tableau des zones

	Zone	Ha	total ha	Comparatif PLU 2020	Evolution en ha	Evolution en %
Zone U	UA	4,5	52.5	65,4	-13,0	-20%
	UB	24				
	UC	16,8				
	<i>dont Uca</i>	5				
	UE	4,2				
	UI	3				
	<i>dont Uic</i>	1,7				
Zona AU	1AU	0.9	5.4	5,6	-3%	-1%
	2AU	4.5				
	Dont vocation eco	3				
Zone A	A	602	604,3	606,1	-1,80	-0,30%
	Ap	2,3				
Zone N	N	283	295,4	279	16,40	5,9%
	Ne	5.5				
	Np	6,2				
	Nl	0.7				

Conformément aux dispositions réglementaires, dans les zones U et 1AU, le réseau d'alimentation en eau potable, le réseau d'électricité et l'assainissement (sauf exceptions) permettent un raccordement et sont suffisants, ou le seront à court terme après des renforcements programmés ou à programmer.

Dans les zones 2AU strictes, ces réseaux sont à étendre, à renforcer ou à créer. Il n'est pas prévu d'échéancier de réalisation pour la zone des Grandes vignes, qui nécessite à la fois la réalisation de l'ensemble des réseaux mais aussi un élargissement de la montée de l'Allinot.

E. Les zones Urbaines

LA ZONE UA

La zone UA (centre - Village) correspond au village ancien dont le caractère patrimonial doit être préservé au maximum. Si sa vocation est essentiellement résidentielle, c'est aussi le cœur du village et les équipements, commerces et services compatibles avec la zone y sont autorisés.

Elle correspond à l'urbanisation la plus ancienne et caractérisée par un bâti patrimonial et des formes urbaines denses. L'implantation répond également à des règles traditionnelles, notamment pour l'alignement. En effet, le long des voies, le bâti est majoritairement implanté à l'alignement.

Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité visuelle de la rue est assurée par des murs. Il s'agira de reproduire cette forme historique.

De manière générale, la zone UA traduit la volonté de :

- Favoriser la mixité fonctionnelle : ne sont interdites que les destinations de constructions ou d'installations qui n'ont pas leur place dans le tissu urbain (industrie, entrepôt, commerce de gros et activité agricole et forestière...)
- Préserver la dynamique commerciale conduisant à limiter les possibilités en matière de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants.
- Conserver les composantes de la forme urbaine (implantation, hauteur, formes architecturales) traditionnelles : ceci se traduit au travers du règlement qui vise à privilégier une implantation à l'alignement et en ordre continu. En ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives, il est imposé l'implantation sur au moins une limite latérale. Sur les autres limites, le règlement offre davantage de souplesse permettant une gestion de l'espace et une intimité entre riverains.
- Pour faciliter le renouvellement urbain et l'utilisation de parcelles de tailles différentes, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

La zone s'étire sur 4,4ha. Dans cette zone, les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions existantes, même si le potentiel reste très faible.



Zone UA du PLU



Zone UA autour de l'Eglise (zoom)



Zone UA autour de la mairie et des commerces (zoom)

Le périmètre est identique au PLU de 2020.

Justification des règles de la zone UA

La zone UA, définie comme le "centre - Village" , a pour vocation de préserver le caractère patrimonial et la silhouette remarquable de la commune, tout en étant à dominante résidentielle. Les règles qui la régissent visent à maintenir la densité, la mixité, et le cadre bâti historique, tout en intégrant les enjeux environnementaux actuels.

1. Destination et usages

- Interdictions : Les interdictions d'activités telles que les carrières, parcs d'attraction ou dépôts de matériaux sont justifiées par la vocation résidentielle et la volonté de préserver la qualité du cadre de vie du centre-village. Ces activités, par leur nature, seraient incompatibles avec l'ambiance et la densité du cœur de bourg.
- Mixité fonctionnelle et sociale : L'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée commerciaux est une règle cruciale. Elle vise à maintenir une "mixité fonctionnelle et sociale" en protégeant les activités essentielles comme le

commerce, l'artisanat et les services. Cela permet de préserver un cœur de village vivant et animé, en ligne avec le concept de "village des 10 minutes à pied" (tel que mentionné dans le PADD).

2. Implantation et volumétrie des constructions

- Implantation par rapport aux voies : L'obligation de construire "à l'alignement des voies" est la règle fondatrice pour créer une continuité visuelle et un front bâti cohérent, caractéristiques d'un centre de village ancien. Les exceptions, comme la possibilité de construire en retrait si la continuité est assurée par un mur de clôture en pierre, permettent de s'adapter au bâti existant tout en maintenant la silhouette urbaine.
- Hauteur des constructions : La limitation de la hauteur à 9 m à l'égout du toit et à R+2 est une prescription directe de la volonté de "valoriser la silhouette remarquable" du village. Cette règle est essentielle pour éviter les constructions trop imposantes qui dénatureraient l'échelle du bâti existant.
- Emprise au sol : Le fait que l'emprise au sol ne soit pas réglementée spécifiquement pour cette zone s'explique par la combinaison des autres règles. La densité est maîtrisée par la hauteur et les reculs imposés, ce qui laisse une flexibilité sur la forme au sol, tant que ces autres contraintes sont respectées.

4. - Patrimoine et environnement

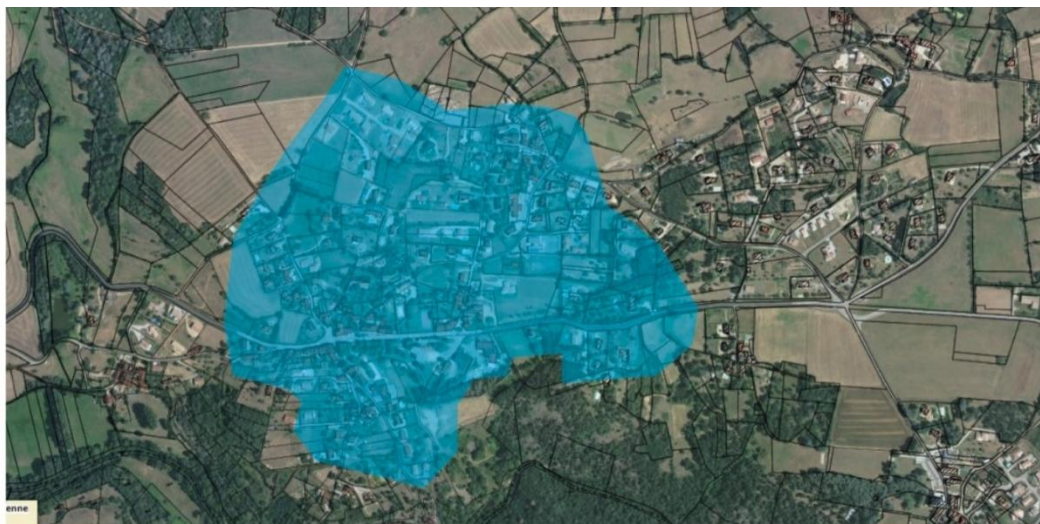
- Patrimoine et coefficient de biotope : L'article UA4 fait le lien avec les dispositions générales sur la Trame Verte et Bleue (TVB) et le Coefficient de Biotope par Surface (CBS). Le CBS de 0,25 pour la zone UA est une règle proportionnée à la densité de la zone. Il garantit une part minimale d'espaces verts et perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et lutter contre les îlots de chaleur urbains, même dans un contexte dense.
- Stationnement : La règle imposant un "traitement paysager" des places de stationnement et la limitation de l'imperméabilisation des sols est une application directe du principe du CBS et de la volonté de préserver la qualité du cadre de vie dans le centre-village

LA ZONE Ub

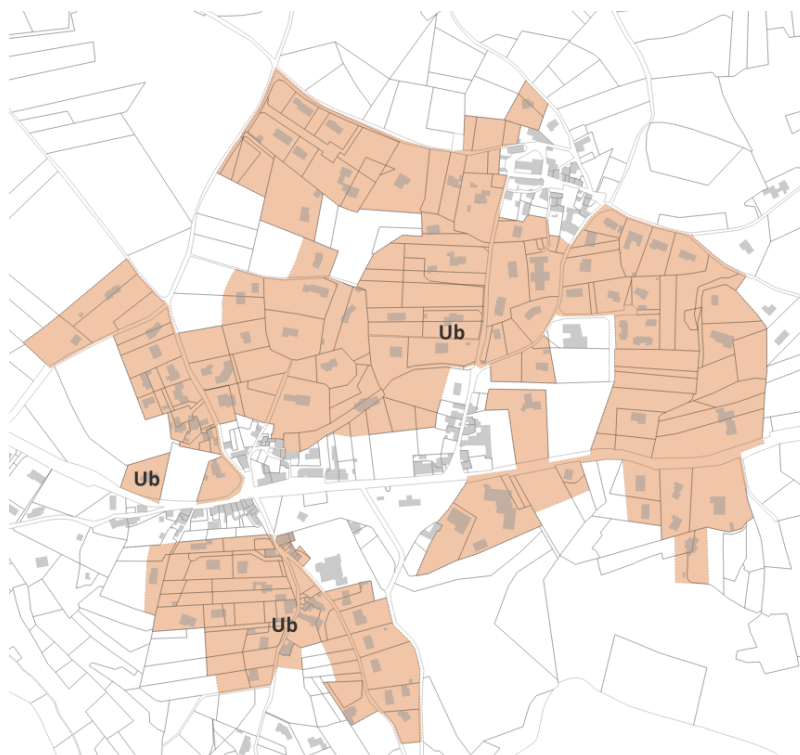
La zone Ub (24ha) correspond aux secteurs de renforcement du centre-village, annoncé dans le PADD sous le principe du village des 10 minutes à pied. Il s'agit de la zone prioritaire de construction. Elle s'étend du cimetière au Nord au secteur Prapérier/Mairie au Sud, tout en ménageant une distance vis-à-vis de Notre Dame d'Ay et des pelouses

sèches visibles au sud de la commune. A l'Ouest, la limite est fixée par un espace agricole sanctuarisé et définie par les parties déjà urbanisées à l'est de la rue de la Croix verte. A l'est, cette zone prend fin au niveau de la continuité écologique qui traverse la commune, juste à l'Est de l'espace Saint-Exupéry.

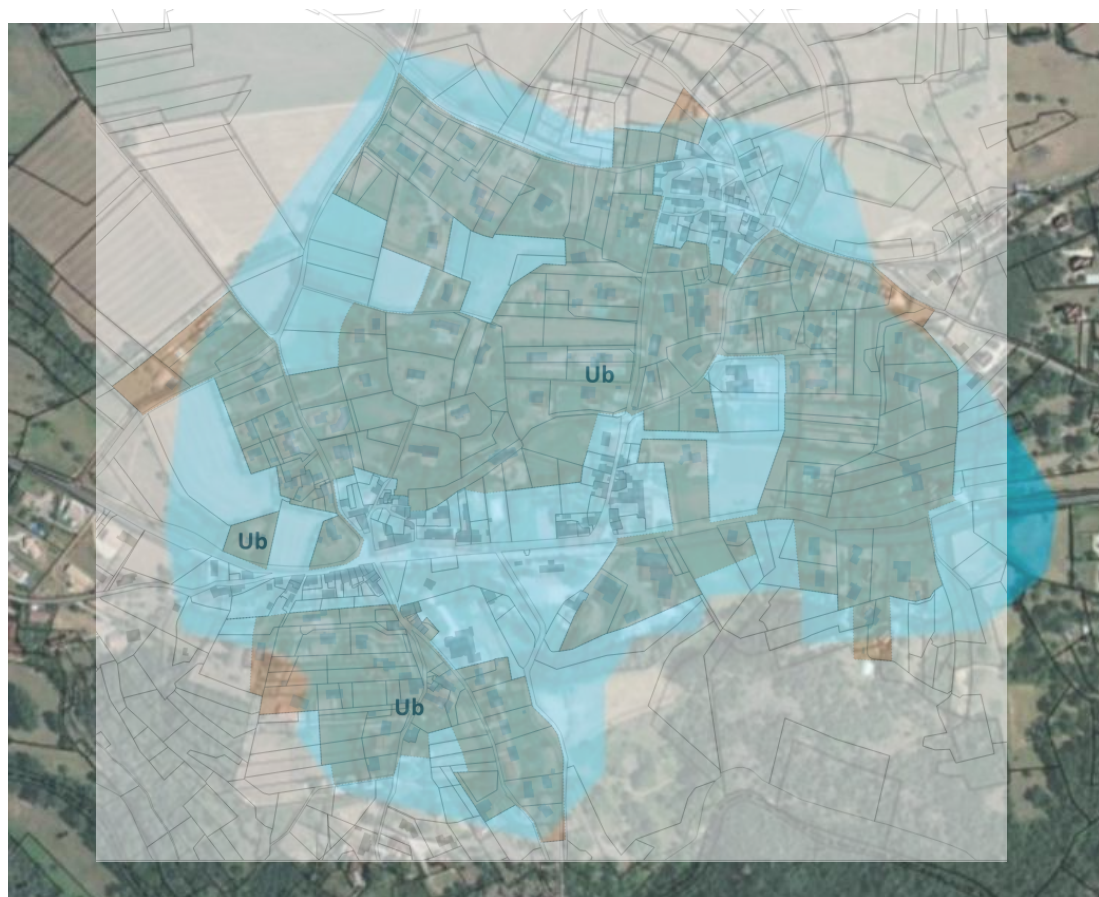
Dans les grandes lignes, elle reprend l'espace suivant :



Les zones non desservies par les réseaux, les zones non urbanisées mais inscrites en 1AU, les espaces concernant par des trames environnementales ont été retirés pour obtenir le périmètre suivant :



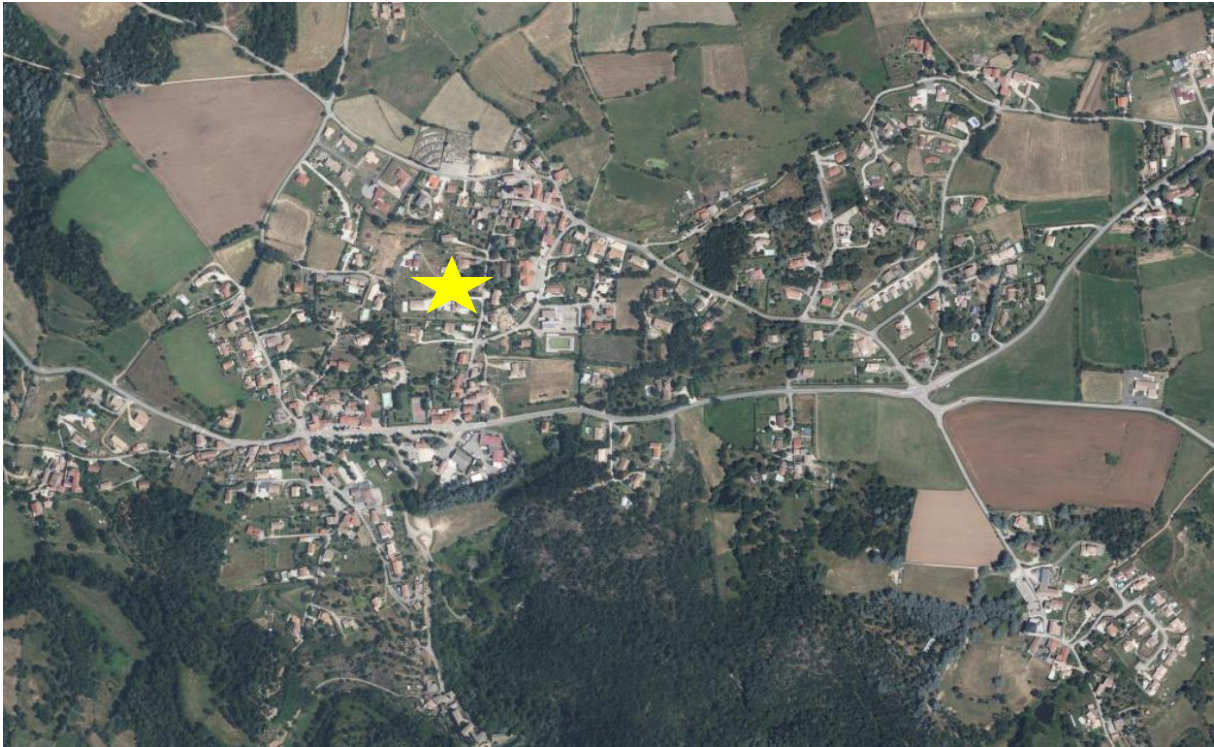
De manière superposée, la zone UB se justifie ainsi :



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

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

Un secteur de la zone UB, un ancien verger située « montée de l'Eglise », est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation compte tenu de sa surface et des dispositions du SCOT :



Par rapport au PLU de 2020, plusieurs changements notables sont visibles :

- La grande zone UB a été divisée en deux (UB et UC) et seule la partie autour des équipements a été conservée en UB
- La partie à l'Ouest (les Claux) a été classée en zone N

- Des secteurs non urbanisés aujourd'hui le long de la RD ont été reclassés en N ou A pour tenir compte de la continuité écologique

Justification des règles de la zone UB

La zone **UB** correspond aujourd'hui à un "périmètre pavillonnaire et relativement peu dense", mais à proximité immédiate des principaux équipements de la commune. Elle est caractérisée par une occupation du sol moins dense que le centre-village (Zone UA) et une vocation principalement résidentielle. Les règles qui la régissent visent à maîtriser l'urbanisation tout en préservant la qualité du cadre de vie, notamment par le maintien d'espaces verts et de pleine terre.

1. Destination et usages

- **Interdictions** : Comme pour la zone UA, les activités polluantes ou génératrices de nuisances (carrières, parcs d'attraction, dépôts de ferraille, etc.) sont interdites. Cela vise à préserver le caractère résidentiel et la tranquillité de ces quartiers pavillonnaires.
- **Mixité limitée** : Le document ne mentionne pas de règles spécifiques concernant la mixité fonctionnelle et sociale pour cette zone, ce qui est logique étant donné sa vocation principalement résidentielle. Le but est de préserver les usages d'habitation, tout en permettant les activités qui ne sont pas génératrices de nuisances.

2. Implantation et volumétrie des constructions

- **Implantation par rapport aux voies et limites séparatives** : Contrairement à la zone UA qui privilégie un alignement strict, la zone UB impose des retraits par rapport aux voies et aux limites séparatives. Cette règle est essentielle pour :
 - Créer une ambiance aérée et dégagée, typique des quartiers pavillonnaires.
 - Préserver l'intimité entre les habitations en instaurant une distance minimale entre elles.
 - Réserver des espaces non construits en façade, qui peuvent être végétalisés ou utilisés pour les accès et le stationnement.
- **Hauteur des constructions** : La hauteur est limitée à **9 m à l'égout du toit et à R+2**. Cette règle a pour objectif d'éviter les constructions trop massives qui dénatureraient l'échelle des quartiers pavillonnaires et limiteraient les vues sur le

paysage. Cela reste tout de même supérieur à la règle du PLU précédent afin de permettre une densification maîtrisée de ce secteur

- **Emprise au sol** : il a été fixé deux emprises au sol différentes, selon la taille de la parcelle. Ur les terrains les plus petits, une emprise au sol plus importante est autorisée pour ne pas impacter le potentiel de densification de ce secteur. Cela laisse une certaine flexibilité architecturale tout en assurant que la parcelle ne soit pas totalement bâtie.

4. - Patrimoine et environnement

- **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** : Le CBS minimum est fixé à **0,40** pour la zone UB. Ce taux est plus élevé que celui de la zone UA (0,25), ce qui est une traduction directe de la volonté de préserver le caractère moins dense de ces quartiers et d'y maintenir une proportion plus importante d'espaces verts et perméables. Ce CBS à 0,40 contribue à:
 - **Favoriser l'infiltration des eaux pluviales** et lutter contre l'imperméabilisation.
 - **Lutter contre les îlots de chaleur urbains** par la présence de végétation.
 - **Préserver la biodiversité** en créant des micro-habitats.
- **Stationnement** : La règle sur le stationnement est également liée au CBS. Elle encourage le "traitement paysager" des places de stationnement et l'utilisation de revêtements perméables, ce qui réduit l'imperméabilisation et l'impact visuel des aires de stationnement.
- **Trame Verte et Bleue (TVB)** : Comme pour toutes les zones du PLU, les dispositions de protection de la TVB s'appliquent en zone UB. Les projets situés à proximité d'un corridor écologique doivent être conçus pour ne pas l'interrompre et pour préserver les haies, ripisylves et alignements d'arbres.

De manière générale, le règlement de la zone UB est un outil efficace pour assurer un développement durable de ces quartiers mitoyens du centre-village. Il concilie le besoin d'accueillir de nouveaux habitants avec la préservation du cadre de vie et la prise en compte des enjeux environnementaux, notamment la gestion de l'eau et le maintien des espaces verts. Par rapport au PLU précédent, toutes les règles d'implantations et de volumétries ont été assouplies pour encourage une densification adaptée.

LA ZONE UC et le secteur UCa

La zone UC (16.8 ha) correspond à une partie de l'ancienne zone UB, sur l'Est du village. Elle reprend les secteurs déjà urbanisés mais qui ne sont pas marqués par une rupture bâtie trop forte. La combe d'Arzol constitue en effet une limite importante avec une discontinuité bâtie de plus de près de 100m.

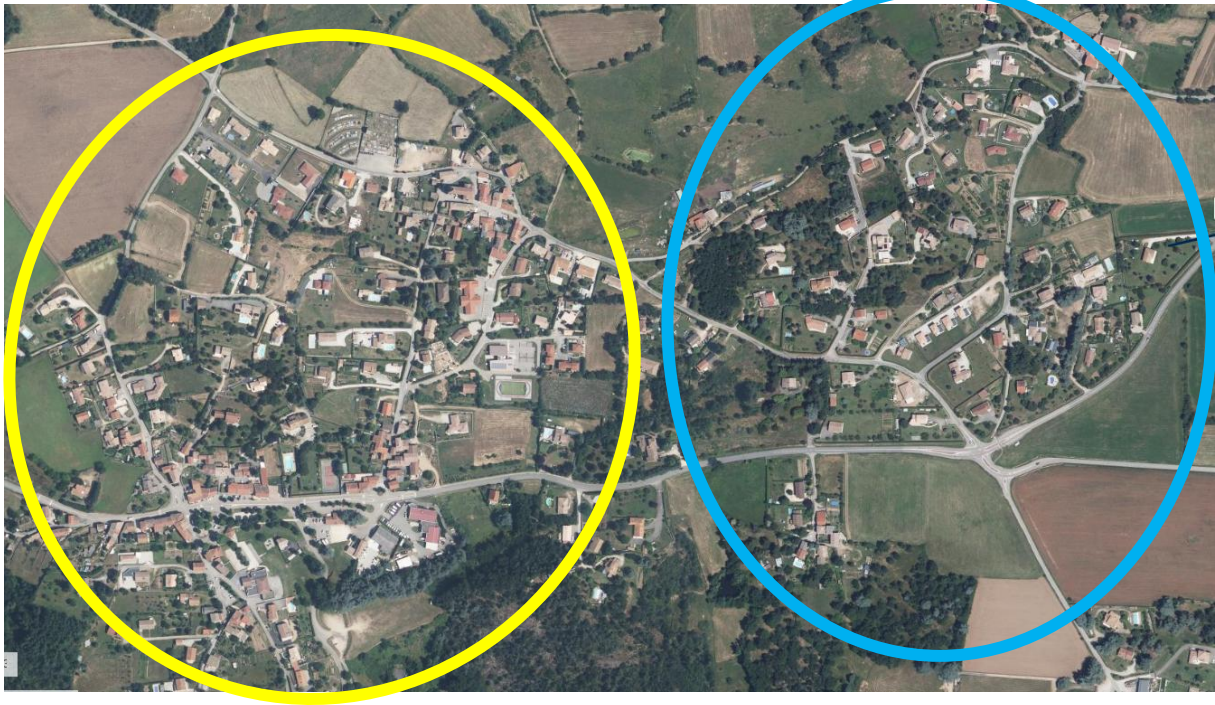


Le secteur de la Combe d'Arzol marque une rupture bâtie et constitue la limite Est de la zone constructible du village et de la zone UC

Cette zone correspond à une zone urbaine à vocation quasi uniquement résidentielle, qui s'est développée sur des parcelles de tailles importante, dans un secteur très paysager et arboré.

Il s'agit principalement d'un secteur plus excentré que la zone UB, plus distant des principaux commerces et équipements du village.

Compte tenu du potentiel identifié dans le périmètre du « Village des 10minutes à pied », mais aussi dans une logique de développement urbain sur le long terme, il apparaît peu pertinent d'envisager les mêmes règles qu'en UB et une densification forte et rapide de ce secteur. En effet, le caractère très « vert » de ce quartier » est au cœur de sa qualité et en fait un élément marquant.



Le contraste entre les deux « secteurs de Saint-Romain-d'Ay est assez saisissant sur une photo aérienne, entre une partie Ouest assez densément urbanisée, avec des tailles de parcelles plus réduite et une emprise au sol plus importante, et une partie Est très verte, très végétalisée, très boisée.

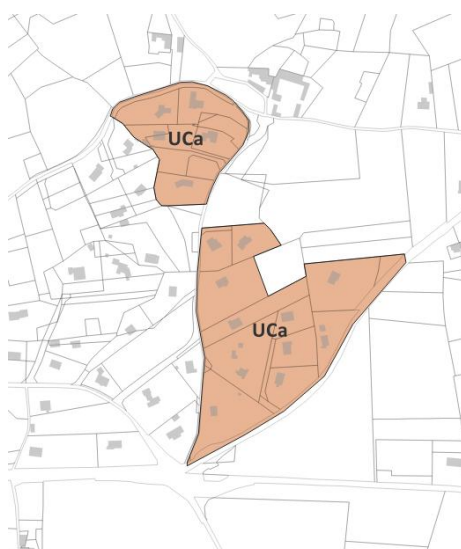
Les règles fixées dans le PLU, et le zonage qui en découle, ont donc vocation à préserver les caractéristiques de chaque partie du village et la zone UC sera donc moins « densifiable » que la zone UB. En outre, les éléments paysagers marquants du quartier sont identifiés au plan de zonage et seront à préserver.

Le secteur reste malgré tout constructible. Les réseaux sont généralement tous présents, la proximité avec le centre village reste acceptable. En effet, la majorité des constructions sont à moins de 10 min à pied de l'école, gros pôle générateur de déplacements)



Isochrone des 10 minutes pied de l'école (source géoportail) La zone à l'Est, à plus de 10min à pied de l'école, est classée en UCa

Cette carte permet aussi de justifier la création d'un sous-secteur UCa. Les caractéristiques urbaines sont très proches de la zone Uc mais l'éloignement par rapport à l'école rend ce secteur moins pertinent à une densification à court terme. Il n'est pas prioritaire d'envisager des constructions immédiatement et la zone zon UCa est donc un secteur « gelé » dans le PLU : une modification ou une révision seront nécessaires pour l'ouvrir à l'urbanisation.



Justification des règles de la zone UC

La zone UC est une zone résidentielle en périphérie de la commune, moins dense que la zone UB. Elle est destinée à accueillir de l'habitat tout en maintenant une faible densité et en préservant le caractère rural et naturel de la périphérie du village. Les règles qui la régissent visent à concilier le développement résidentiel avec la protection des espaces verts et du paysage.

1. Destination et usages

- Interdictions : Le règlement interdit logiquement les activités qui ne sont pas compatibles avec le caractère résidentiel et rural de la zone, comme les carrières, les parcs d'attraction ou les dépôts de matériaux. Cette règle a pour objectif de préserver la tranquillité et la qualité du cadre de vie des habitants.
- A court terme, les nouveaux logements sont interdits en UCa
- Vocation résidentielle : La zone UC est principalement dédiée à l'habitation. La mixité n'est pas recherchée, ce qui est cohérent avec sa localisation en périphérie, à l'écart des services et commerces du centre-village.

2. Implantation et volumétrie des constructions

- Implantation par rapport aux voies et limites séparatives : Les règles imposent des retraits stricts par rapport aux voies et aux limites séparatives. Cette approche est essentielle pour :
 - Préserver l'intimité entre les parcelles et les habitations.
 - Maintenir la densité actuelle et une ambiance aérée, caractéristique de cette zone pavillonnaire.
 - Garantir une distance minimale entre les constructions, ce qui est un gage de sécurité et de confort visuel.
- Hauteur des constructions : La hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit et à R+1. Cette règle est une prescription directe de la volonté de préserver l'échelle du paysage et d'éviter les constructions trop massives. Le PLU souhaite préserver les vues et la silhouette des quartiers périphériques en limitant la hauteur des bâtiments.
- Emprise au sol : L'emprise au sol est également régie avec deux chiffres, selon la taille de la parcelle. Le CES est plus faible qu'en UB, mais ce dispositif évite de trop pénaliser les petites parcelles.

3. Réseaux

- Gestion des eaux pluviales : L'obligation de gérer les eaux de pluie à la parcelle, par infiltration, est une règle primordiale pour la zone UC. La proportion d'espaces de pleine terre étant plus importante en périphérie, cette règle contribue à prévenir les risques d'inondation et à recharger les nappes phréatiques.

4. Patrimoine et environnement

- Coefficient de Biotope par Surface (CBS) : Le CBS minimum est fixé à 0,50 pour la zone UC. Ce taux élevé est une traduction directe des objectifs environnementaux du PLU. Il garantit une part importante d'espaces verts et perméables (50% de la parcelle), pour :
 - Lutter contre l'imperméabilisation des sols.
 - Préserver la biodiversité en créant des micro-habitats.
 - Contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur urbains grâce à la présence de végétation.
- Trame Verte et Bleue (TVB) : Les règles de protection de la TVB s'appliquent en zone UC. Les projets doivent être conçus de manière à ne pas interrompre les corridors écologiques et à préserver les haies, ripisylves et alignements d'arbres. Cette règle est d'autant plus importante que la zone UC est en contact direct avec les espaces agricoles et naturels de la commune.
- Stationnement : La règle sur le traitement paysager des places de stationnement et l'utilisation de revêtements perméables est une application directe du CBS et de la volonté de préserver la qualité paysagère de la zone.

En résumé, le règlement de la zone UC est un outil efficace pour assurer environnement durable à ces quartiers résidentiels périphériques. Il concilie le besoin d'accueillir de nouveaux habitants avec la préservation du caractère rural, la gestion de l'eau et le maintien des espaces verts, qui sont des enjeux majeurs pour la commune.

Synthèse des règles et des différences entre les zones UB et UC

	Règles de la zone UB du PLU 2020	UB	UC

Hauteur	<i>7m à l'égout</i>	9m total	7m total
Recul voies et emprises publiques	<i>4m Recul + pour départementales</i>	3m	4m 10m axe des routes départementales
Distances Limites séparatives	<i>h/2>3m</i>	Mini 3m Constructions autorisées sur limite Hteur max 3,5m Sur longueur de 8m	H/2>3m uniquement annexes autorisées sur limite
Emprise au sol	40%	50% si parcelle <500m ² 40% au-delà	30%
Coefficient de biodiversité	<i>30% de pleine terre</i>	Coefficient de 25% si parcelle <500m ² 30% au-delà, dont 20% de pleine terre	Coeff de 40% dont Pleine Terre : 30%

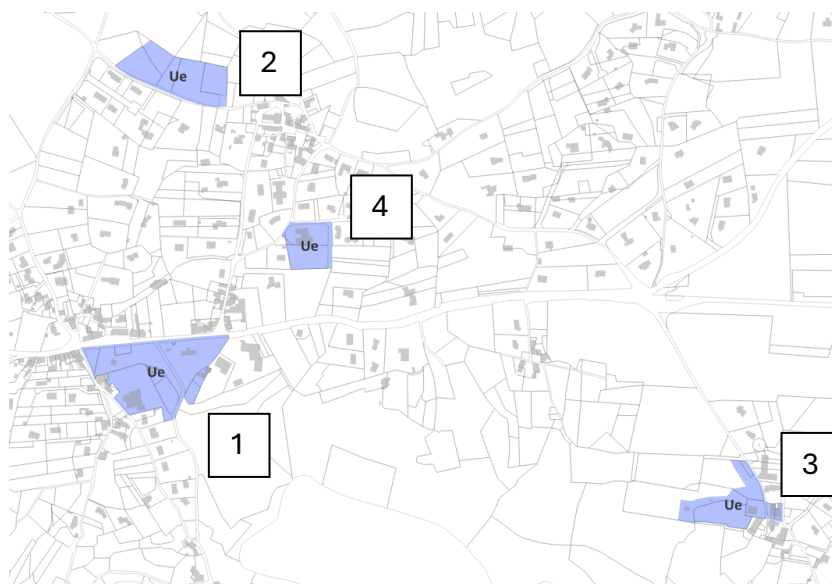
La lecture de ce tableau illustre pleinement le projet de la commune à travers son PLU et notamment l'évolution par rapport au PLU précédent : en scindant en deux l'ancienne zone UB, le PLU affirme :

- d'un coté le souhait de densifier la nouvelle zone UB (emprise au sol renforcée, réduction des distances par rapport aux limites séparatives et des reculs par rapport à la voirie, augmentation des hauteurs permises)
- conserver le caractère aéré de la partie Est, avec notamment une emprise au sol réduite et des exigences renforcées en termes de coefficient de biodiversité.

Ces règles justifient de manière claire le zonage de la commune et la création des deux zones UB et UC

LA ZONE UE

La zone UE (4,1 ha) correspond à la majorité des équipements publics ou d'intérêt collectif : Mairie et maison des associations (1), cimetière (2), siège de la CCVA, crèche intercommunale et centre aéré (3), espace Saint-Exupéry (4). Seule l'école, qui peut accueillir également des logements, n'est pas classée en zone d'équipements publics



Cette zone est spécifiquement destinée à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux loisirs et aux sports. Il s'agit d'une zone urbaine déjà équipée en infrastructures ou facilement urbanisable, dans laquelle le développement est encadré afin de garantir une bonne intégration des activités au sein du tissu urbain et paysager.

La zone UE est conçue pour :

- Accueillir des équipements à vocation sportive, culturelle ou de loisirs
- Permettre l'implantation d'équipements d'intérêt général ou collectif, qu'ils soient publics ou privés, dès lors qu'ils sont destinés à un usage communautaire.
- Offrir des espaces accessibles au public ou encadrés par une gestion associative ou municipale.

LA ZONE Ui

La zone Ui (2,9ha y compris le secteur Uic) correspond aux activités économiques du territoire (entreprise de BTP le long de la route des Alpes et entreprise d'électricité au lieu-dit Darere). Elle a vocation à accueillir des activités économiques non compatibles avec le tissu résidentiel et notamment des activités et des entrepôts à usage artisanal bruyantes ...

La zone Ui comprend un secteur Uic (1,7h a) situé au lieu-dit Les Claux, où seuls les travaux nécessaires à l'activité de concassage, de stockage des granulats, de de fourniture de matériaux de travaux (centrale à béton) sont autorisés.

Ci-joint l'illustration du projet de centrale à béton :



La zone Ui correspond aux zones et sites d'activités économiques existants sur le territoire.

La spécificité de l'activité présente au lieu-dit les Claux (concassage et stockage de matériaux de construction) nécessite la création d'un sous-secteur spécifique.

Les dispositions réglementaires de la zone UI visent essentiellement à consolider les activités présentes sur le territoire et à répondre à leurs besoins de développement.

L'espace disponible sur les deux secteurs UI ne permet pas a priori l'accueil de nouvelles activités ou entreprises, en dehors de la centrale béton de la zone UIc. En outre, le secteur UIc est tellement spécifique (seuls les constructions et aménagements en lien avec l'activité présente sont autorisés) ne permet pas la reconversion ou l'évolution de ce site vers d'autres entreprises à court ou moyen termes.

Afin de permettre l'accueil de nouvelles activités, une zone 2AU est créée.

Enfin, pour préserver les sites d'accueil pour les activités économiques et limiter les nuisances, les constructions nouvelles à usage d'habitat sont interdites.

F. Justification des zones à urbaniser (zones 1AU et 2AU)

Sont classés en zones à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, soit immédiatement (zone 1AU), soit à plus long terme après modification ou révision du PLU (zones 2AU).

Toutes les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, sont assorties d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles avec lesquelles les projets d'aménagement des différents secteurs devront tous être compatibles.

Les zones 1AU

Les zones à urbaniser (1AU), toutes à vocation d'habitat ont été délimitées en complémentarité et dans le respect des orientations générales du PADD :

- Privilégier une logique de proximité et de continuité de l'urbanisation avec les entités bâties,
- Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels des populations dans leur diversité sociale et générationnelle,
- Préserver les terres agricoles et leurs capacités productives en réduisant l'artificialisation des sols.

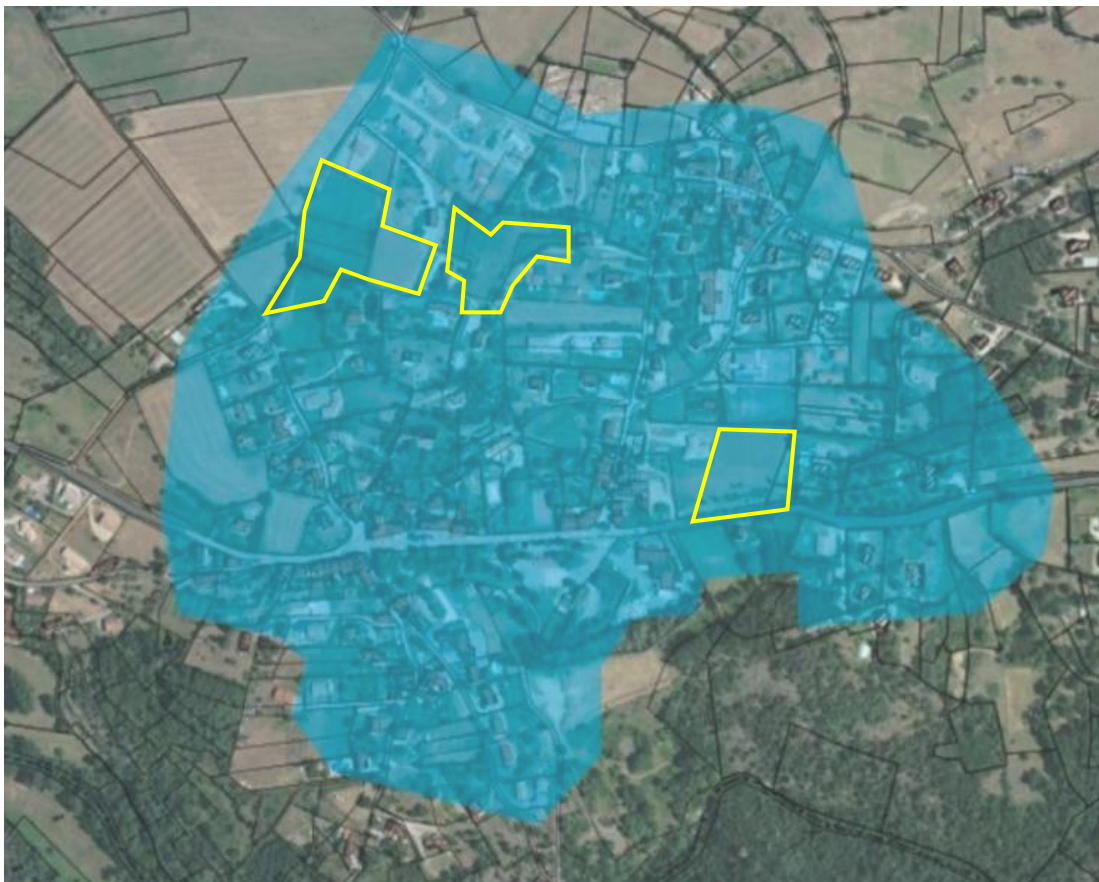
La zone **1AU** est une zone "à urbaniser", dont l'ouverture est soumise à des conditions strictes. Son objectif est de permettre un développement urbain futur et maîtrisé, en transition entre les zones urbaines existantes et les espaces naturels ou agricoles. Les règles qui la régissent visent à préparer un aménagement progressif et cohérent, tout en préservant le caractère rural de la commune.

- **Article 1AU1 - Destination et usages** : La vocation de la zone est principalement l'habitat, mais elle est complétée par des activités compatibles, notamment les équipements publics. Cela permet de répondre à la fois aux besoins de logements et de services, en ligne avec le concept de "village des 10 minutes à pied" du PADD. Les interdictions sont logiques pour préserver ce caractère mixte.
- **Article 1AU2 - Implantation et volumétrie** : La règle d'implantation précise qu'il est nécessaire de respecter les OAP pour urbaniser le secteur. Cela est crucial pour éviter une urbanisation dispersée et anarchique. L'obligation de respecter une hauteur limitée à **10 m à l'égout du toit** et **R+2** est une mesure de précaution. Cette règle est assortie de l'obligation de respecter les gabarits

annoncés dans les OAP. Elle garantit que les futures constructions s'intégreront à l'échelle du paysage et ne créeront pas de rupture brutale avec les zones naturelles environnantes.

- **Article 1AU3 - Équipements et réseaux** : La règle subordonne l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation des réseaux (eau, électricité, assainissement, voies de circulation). Cela garantit que les nouvelles constructions ne créeront pas de surcharge sur les infrastructures existantes et que l'aménagement sera réalisé de manière qualitative.
- **Article 1AU4 et 1AU5 - Environnement** : Le règlement impose un **Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,40**, ce qui est un taux élevé pour une zone à urbaniser. Cette règle a pour objectif d'anticiper la lutte contre l'imperméabilisation et la création d'îlots de chaleur dès la phase de conception. Le CBS pour les plus petites parcelles est légèrement inférieur. Elle fait le lien entre la future urbanisation et les enjeux environnementaux du PADD.

Le choix de la délimitation des zones AU (1AU et 2AU) à vocation d'habitat a été établi dans le respect des orientations du PADD et de l'orientation vers un « village des 10 minutes à pied » :



Envoyé en préfecture le 23/04/2026

Reçu en préfecture le 23/04/2026

Publié le



ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE

Il s'agit de secteurs non urbanisés à l'heure actuelle, desservis par les réseaux pour la zone 1AU (mais pas pour la zone 2AU à vocation habitat) et qui complètent de manière équilibrée l'organisation du village en privilégiant le développement à proximité du centre.

La zone 2AU

La zone 2AU est une zone non ouverte à l'urbanisation et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

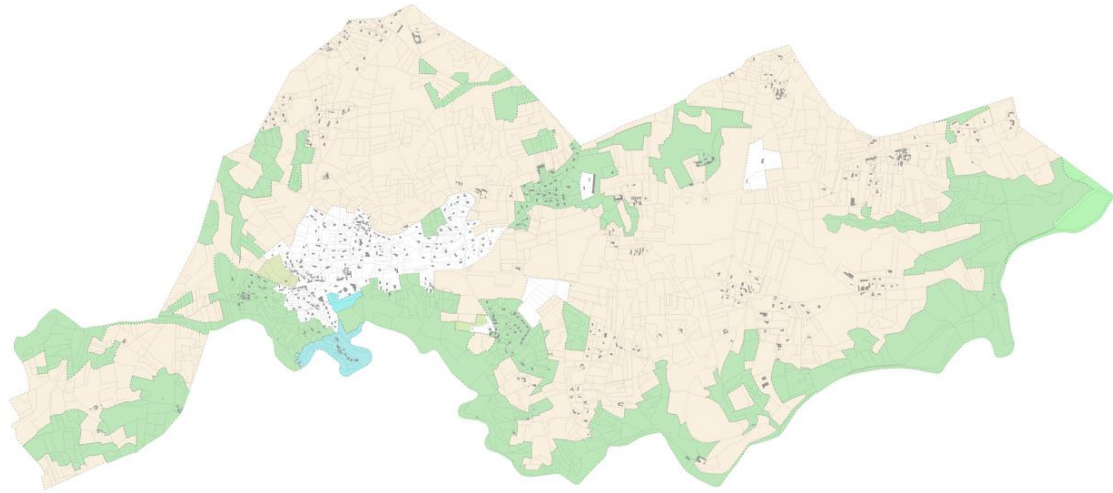
Il y a 2 types de zones 2AU :

- des secteurs destinés à une urbanisation future à destination principale d'habitat : la zone de la « grande Vigne », située au centre du village, et celle de l'Allinot/Croix Verte. Elles ont été classées en zone fermée car les réseaux n'existent pas à l'heure actuelle et que l'accès est à sécuriser (Grande Vigne) et qu'une étude d'impact ERC doit préciser l'aménagement autour d'une potentielle zone humide (Allinot). En cela, le classement du secteur en zone 2AU constitue une mesure de précaution adaptée, dès lors qu'il permet de différer toute ouverture à l'urbanisation tant qu'une étude ERC approfondie n'a pas été menée. Cette étude devra précisément analyser les enjeux environnementaux du site, notamment au regard de la zone humide identifiée, et définir, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires avant toute évolution du zonage

Un classement en zones agricole ou Naturelle a été envisagé mais la situation idéale des secteurs, en plein cœur de village, l'environnement alentour complètement bâti, le faible potentiel agricole justifient pour finir le classement en zone 2AU

- une zone destinée à être urbanisée pour de l'activité économique et qui sera aménagée par la communauté de communes du Val d'Ay. En effet, le SCOT autorise 4ha maximum sur la CC Val d'Ay pour le développement économique, dans la cadre d'un projet porté par l'intercommunalité, justifié par un schéma des ZA. La CCVA a confirmé son positionnement pour mener à bien ce projet mais se donne le temps d'acquiescer et d'aménager les terrains.

G.ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



Les zones agricoles et naturelle de la commune représentent plus de 90% du territoire de Saint-Romain-d'Ay. Elles sont au fondement de son identité et de son cadre de vie

Justification de la délimitation et des dispositions règlementaires de la zone agricole

Conformément à l'article R.151-22 et à l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zone agricole, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles ont été délimitées en complémentarité et dans le respect des orientations générales du PADD :

- Préserver les terres agricoles et leurs capacités productives en réduisant l'artificialisation des sols
- Maintenir une activité agricole sur le territoire et contribuer à la pérennisation, au développement et à la viabilité économique des sites d'exploitation

La zone A correspond aux espaces et sites d'exploitation agricole et forment de vastes continuités de champs, prairies et de quelques vergers. Elle englobe également une partie des hameaux et du bâti non agricole, isolé ou à caractère diffus.

Le secteur « La Chifflette » constitue une enclave cultivée de **1,3 hectare** dont la valeur agronomique doit être protégée à court et moyen terme. L'objectif est de maintenir une activité agricole fonctionnelle au cœur du tissu communal. Le classement en zone Ap (Secteur Protégé) garantit le maintien du chemin d'accès agricole existant, indispensable à l'exploitation des terres. En interdisant toute construction pérenne de bâtiment agricole, la commune se réserve la possibilité d'un aménagement urbain cohérent à long terme, sans avoir à gérer des structures lourdes qui compromettraient la mutation future de ces parcelles.

Le secteur de « La Chifflette » occupe une position stratégique dans la silhouette du village :

- Domination de la voirie : Situé en surplomb direct de la route, ce secteur constitue une « vitrine » paysagère pour les usagers. L'inconstructibilité assure le maintien d'une ouverture visuelle et d'un « poumon vert », évitant ainsi un effet de muraille bâti qui dénaturerait l'entrée du village ou le paysage routier.
- Qualité du panorama : La préservation de cet espace naturel offre une respiration visuelle indispensable au sein d'un secteur déjà largement urbanisé.

En raison de sa proximité immédiate avec les zones habitées, le secteur Ap fait office de zone tampon naturelle.

- Limitation des nuisances : L'interdiction de bâtiments agricoles (hangars, stabulations) permet de prévenir les nuisances olfactives, sonores ou visuelles pour les riverains actuels.
- Transition douce : Le maintien de cet espace cultivé garantit aux habitations voisines un cadre de vie qualitatif et évite une densification brutale dans un secteur dont le plan de circulation et les accès doivent être mûrement réfléchis avant toute urbanisation.

Le choix de la zone agricole s'articule avec les enjeux environnementaux et paysagers, (zones N, EBC et trames écologiques) identifiés par le PLU.

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune destinés à l'activité agricole. Les règles qui la régissent sont conçues pour protéger ces espaces contre l'urbanisation et garantir la pérennité de l'activité agricole, conformément aux objectifs du PLU et du SCOT.

- **Article A1 - Destination et usages** : Le règlement n'autorise que les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. L'interdiction d'activités non liées à l'agriculture (industries, commerces, etc.) est le principe fondateur de la zone. Cette règle est la justification légale pour empêcher l'urbanisation et préserver le foncier agricole, ressource essentielle.
- **Article A2 - Implantation et volumétrie** : Les constructions sont encadrées pour ne pas créer de nuisances ou de ruptures paysagères. L'implantation et la hauteur sont limitées, notamment en fonction des constructions existantes et de la topographie.
- **Article A4 et A5 - Environnement** : Les règles sur le **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** ne s'appliquent pas de la même manière que dans les zones urbaines. Cependant, le règlement insiste sur la préservation de la **Trame Verte et Bleue (TVB)**. Les éléments comme les haies, ripisylves et cours d'eau sont protégés, ce qui est une incidence positive majeure sur la biodiversité.

Justification des dispositions règlementaires de la zone naturelle

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, ont été classés en zone naturelle, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Le classement en zone N respecte les orientations générales du PADD suivantes :

- Préserver les réservoirs de biodiversité et maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques
- Favoriser la présence de la nature dans le village
- Préserver et adapter le territoire au changement climatique et limiter l'impact des épisodes météorologiques extrêmes.

Les zones N constituent des sites et milieux d'intérêt pour l'accueil de la biodiversité et permettent de préserver les réservoirs de biodiversité, tels qu'identifiés dans la trame verte et bleue du territoire inscrite au PADD.

Cette zone N recouvre ainsi des espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée.

Il a également été classé en zone N d'autres espaces qu'il s'agit de préserver dans leur état naturel :

- des îlots boisés
- les ripisylves des principaux cours d'eau
- des espaces d'intérêt paysager particuliers

La zone **N** regroupe les espaces naturels ou forestiers de la commune. Les règles qui la régissent sont les plus restrictives du PLU, avec pour objectif la protection des richesses naturelles, des paysages et des écosystèmes.

- **Article N1 - Destination et usages** : L'interdiction de principe de toute construction est la règle de base. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à la gestion des espaces naturels sont autorisées. Cette règle est la traduction concrète de la volonté de préserver les espaces naturels contre toute urbanisation. Chaque sous-secteur dispose de possibilités spécifiques très encadrées
 - Ne : zone d'équipements publics en dehors du village (Brénieux et parking de Notre Dame d'AY. Pour Brénieux, il s'agit de rendre possible son développement dans le cadre du SIVU. Pour le parking vers Notre Dame-d'Ay, il s'agit simplement de rendre possible la réalisation de petits aménagements mettant en valeur ce site remarquable
 - Np : il s'agit du site (élargi) de Notre Dame d'Ay, dont l'objectif essentiel est de préserver ce lieu par des règles qui ne permettent que l'entretien du site.
 -
- **Article N2 - Implantation et volumétrie** : En cas de construction autorisée, celle-ci doit être limitée en taille et en hauteur pour s'intégrer le mieux possible au milieu naturel. L'objectif est de minimiser l'impact visuel et environnemental.
- **Article N3 - Équipements et réseaux** : Le raccordement aux réseaux n'est généralement pas autorisé. Les règles d'assainissement non collectif ou de gestion autonome sont donc les seules applicables, ce qui reflète le caractère non urbanisé de la zone.
- **Article N4 et N5 - Environnement** : La zone N est le cœur de la **Trame Verte et Bleue (TVB)**. Les règles d'urbanisme sont renforcées par les dispositions de protection des cours d'eau, des zones humides et des boisements. L'objectif est de garantir le bon fonctionnement des écosystèmes et la préservation de la biodiversité. La mention des risques naturels et des mesures de débroussaillage renforce la sécurité des lieux.

III. Justification des choix d'aménagement – Secteurs OAP

A. Un objectif de densification maîtrisée et qualitative

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Romain-d'Ay, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à encadrer le développement urbain futur à travers des secteurs stratégiques et opérationnels. Ces OAP permettent de traduire spatialement les objectifs du PADD en matière d'urbanisation, de paysage, de mobilité et de qualité de vie.

Après une analyse fine du tissu urbain et du potentiel de densification, six secteurs ont été identifiés comme prioritaires. Ils permettent d'accueillir environ 60 logements sur 2,5 hectares, soit une densité moyenne de 20 à 24 logements/ha, en cohérence avec les prescriptions du SCOT des rives du Rhone. Tous sont inscrits dans le périmètre des « 10 minutes à pied » autour du centre-bourg et des équipements structurants.

B. Une stratégie fondée sur la couture urbaine et la proximité aux services

Les OAP visent en priorité :

- à densifier le cœur de village en s'appuyant sur des dents creuses,
- à finaliser des extensions urbaines déjà amorcées (Allinot / Croix Verte, Grande Vigne),
- à créer des liens piétons et des continuités paysagères et bâties,
- à offrir une diversité de formes urbaines : de la maison individuelle dense au logement intermédiaire ou collectif de faible hauteur.

L'ensemble de ces projets s'inscrit dans une logique de **village des courtes distances**, compatible avec les objectifs de réduction des émissions et de maîtrise de l'étalement urbain.

C. Présentation et justification des secteurs OAP

OAP « Sud Mairie / Praperier » (~2600 m², 4 à 6 logements)

Situé au sud immédiat de la mairie, ce tènement enclavé présente des contraintes de desserte (voies étroites, topographie) mais offre une belle opportunité de requalification en terrasse. L'opération prévoit une hauteur limitée à R+1, une intégration paysagère forte (murets, végétation existante), et un potentiel de bouclage via le chemin de Roche d'Ay. Le traitement en courbe s'insère dans les lignes du terrain et permet de créer un front urbain maîtrisé.




Vocation et composition urbaine

-  Habitat individuel pur ou groupé (R à R+1)
-  Habitat individuel pur (R à R+1)

Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Accès principal des constructions

Composition paysagère

-  Boisements et haies à conserver
-  Muret en pierre sèche à préserver (hors accès)
-  Dégagement paysager sur la maison patrimoniale à conserver



OAP « Montée de l'Église » (~3 100 m², 4 à 6 logements)

Ancien verger en prairie, ce site relie les secteurs résidentiels (Allinot) aux équipements scolaires. Il présente un fort potentiel pour le renforcement des mobilités douces (cheminement piéton traversant), tout en préservant une bande arborée patrimoniale. Le choix de logements accolés ou jumelés permet de doubler la densité locale sans créer de rupture d'échelle.

Vocation et composition urbaine

- Habitat individuel groupé (R à R+1)
- Habitat individuel groupé
- Interface visuelle à gérer

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe d'un espace de retournement
- Principe de voie de desserte à conforter
- Cheminement modes doux
- Accès principal

Composition paysagère

- Verger à conserver ou à recréer



OAP « Alliot / Croix Verte » (~12 000 m², 25 à 27 logements)

Ce grand secteur, découpé en trois entités paysagères, constitue un prolongement naturel du tissu existant. L'aménagement prévoit :

- un cœur d'îlot végétalisé,
- une organisation douce en boucle,
- un mélange entre habitat individuel dense et intermédiaire.

Les haies existantes et zones basses sont conservées comme espaces publics ou supports de gestion des eaux pluviales.

Vocation et composition urbaine

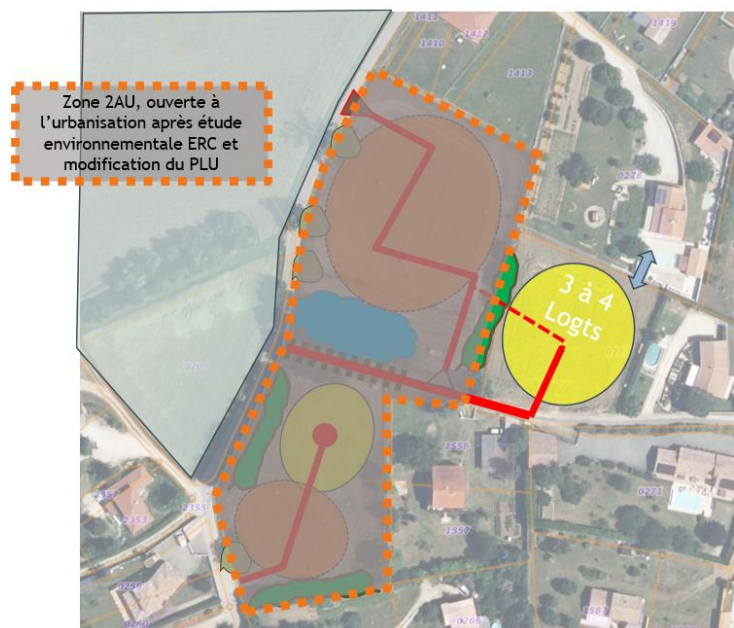
- Habitat individuel groupé (R à R+1)
- Habitat individuel pur (R à R+1)
- Interface visuelle à gérer

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Espace public fédérateur désimperméabilisé
- Principe de voie de desserte à conforter
- Bouclage à moyen terme à ne pas remettre en cause
- Principe d'un espace de retournement
- Accès principal
- Accès secondaire

Composition paysagère

- Espace vert public participant à la gestion des eaux pluviales
- Boisements et haies à conserver
- Alignement d'arbres, ripisylve ou haies à préserver
- Alignement de peuplier à conserver
- Espace agricole sanctuarisé







OAP « Centre village » (~5 000 m², 12 à 15 logements)

Au contact immédiat du centre-bourg, entre RD6 et avenue du Morier, ce secteur fait l'objet d'un traitement plus urbain et affirmé, avec :





- une densité cible de 30 logements/ha,
- un verger conservé sur 10 à 15 m en façade,
- une centralité renforcée autour d'un espace public paysager, en lien avec l'école, le citystade et la salle Saint-Exupéry.

Ce site marque une coupure actuelle dans le tissu bâti, que le projet vient résorber avec un vocabulaire urbain cohérent.





Vocation et composition urbaine

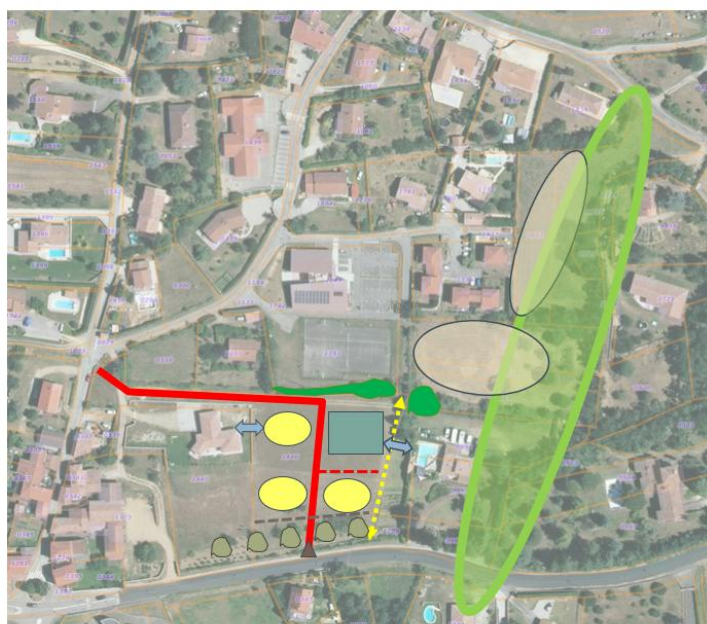
-  Petit habitat collectif (R+1 à R+2)
-  Habitat individuel groupé (R à R+1)
-  Interface visuelle à gérer
-  Principe d'implantation du front bâti

Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Principe de voie de desserte à conforter
-  Principe de liaison douce à créer
-  Voirie interne
-  Accès principal

Composition paysagère

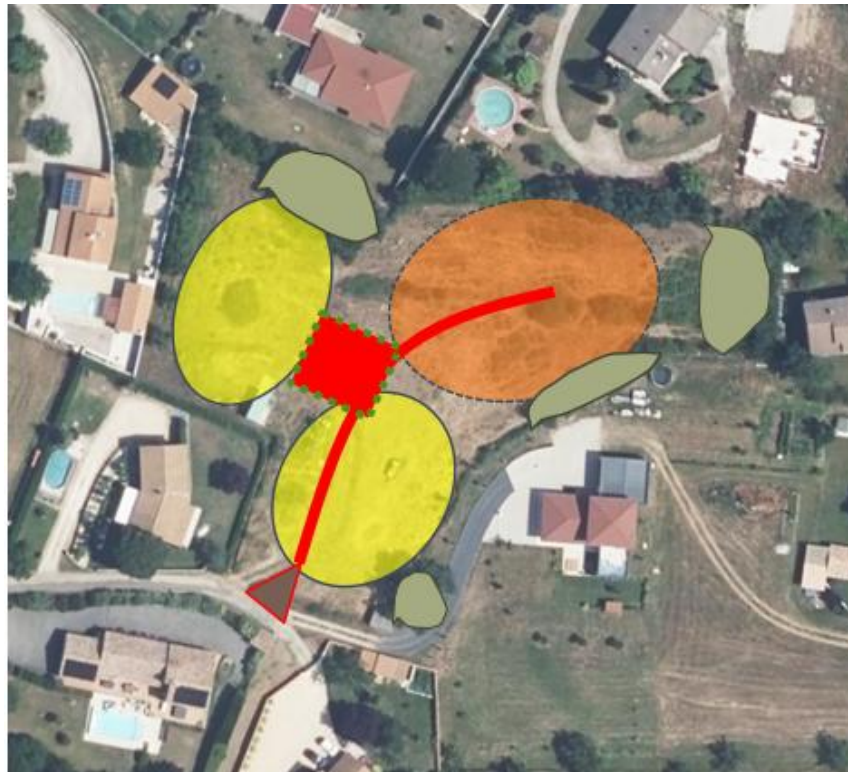
-  Verger existant à conserver
-  Boissements et haies à conserver
-  Trame verte à préserver
-  Vocation agricole à conserver



OAP « La Grande Vigne » (~6 000 m², 6 à 8 logements)

Classée en 2AU, cette OAP reste soumise à modification du PLU. Elle constitue néanmoins un réserve foncière stratégique située entre mairie et école. Enclavée et non desservie, elle nécessitera :

- une opération d'aménagement global,
- une création de voirie interne et de réseaux,
- une valorisation des haies en lisière pour préserver les vues et les continuités.



OAP « Brénieux » (~4 ha, équipements)

Ce site n'a pas vocation à accueillir du logement mais à renforcer le pôle sportif intercommunal. L'implantation future de gymnase, terrain synthétique, boulodrome et parking mutualisé permet de structurer une entrée de ville et de conforter les équipements existants du SIVU.

OAP "Brenieux"

- Renforcement des équipements sportifs avec un boulodrome couvert
- Installation d'un équipement complémentaire
- Renforcement/création de parking mutualisé
- Principe d'une voirie interne de desserte du futur équipement
- Recul de 5m minimum par rapport au chemin rural
- Boisement à préserver

D. Des principes d'aménagement partagés

Les OAP reposent sur des principes transversaux :

- Hauteur maîtrisée (R+1 à R+2 maximum),
- Voirie adaptée à la pente et à l'environnement,
- Gestion douce des eaux pluviales (infiltration, noues, désimperméabilisation),
- Préservation des haies, murets, vergers et éléments paysagers existants,
- Mixité de l'offre de logement,
- Stationnements groupés et partagés.

Les OAP de Saint-Romain-d'Ay traduisent de façon concrète et mesurée les ambitions du PADD : favoriser un développement équilibré, respectueux de l'environnement et de l'identité villageoise, tout en répondant aux besoins de logement et à l'évolution de la commune dans les prochaines années. Les densités visées, le périmètre d'implantation, la localisation en « tissu existant ou en continuité » répondent aux objectifs du SCOT « Rives du Rhône », et notamment :

- Lutte contre l'étalement urbain,
- Mobilité douce et accessibilité,
- Sobriété foncière.

IV. Justification des emplacements réservés

A. Rappel du cadre légal

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, un Plan Local d'Urbanisme peut délimiter des emplacements réservés destinés à permettre la réalisation d'équipements publics, la création de voies ou ouvrages publics, ou la protection d'espaces à conserver.

Les emplacements réservés (ER) permettent ainsi :

- de garantir les besoins futurs en équipements collectifs (scolaires, sportifs, voirie, stationnement, etc.),
- d'anticiper les évolutions urbaines en maintenant une maîtrise foncière sur des zones stratégiques,
- d'assurer la cohérence entre urbanisation et offre d'infrastructures (mobilités, trames vertes, services).

B. Méthodologie de définition des ER

Le repérage des emplacements réservés dans le PLU de Saint-Romain-d'Ay repose sur une approche croisée :

1. Analyse des besoins exprimés par la commune (projets structurants),
2. Croisement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
3. Prise en compte du PADD, du SCOT, des contraintes techniques et topographiques,
4. Vérification de la faisabilité foncière et technique (via le cadastre, l'état des lieux et les équipements existants).

Chaque emplacement réservé est donc motivé par un objectif public identifié, soit :

- un projet d'aménagement inscrit dans les documents du PLU,
- une nécessité fonctionnelle (sécurité, mobilité, stationnement, qualité de vie),
- un objectif environnemental (protection d'espaces paysagers ou écologiques).

C. Typologie des emplacements réservés

Le PLU comprend 30 emplacements réservés, qui peuvent être regroupés selon les catégories suivantes :

1. Mobilité et voirie

Plusieurs emplacements sont identifiés pour :

- la création de cheminements doux (liaisons piétonnes ou cyclables entre quartiers et centre),
- l'élargissement de voiries existantes étroites (par exemple dans le secteur de Praperier ou Arzol),
- la création de voies nouvelles proche dans les OAP.

Ces réserves visent à anticiper la desserte des futurs secteurs urbanisables, tout en favorisant une mobilité sécurisée pour les habitants, notamment les enfants vers l'école ou les équipements.

2. Équipements publics

Certains emplacements sont réservés pour :

- l'extension d'équipements sportifs ou scolaires (ex. secteur Brénieux ou à proximité de l'école publique),
- la création de stationnements publics (secteur centre village, église),
- l'implantation potentielle d'espaces partagés ou de services publics.

Ils garantissent la réserve foncière nécessaire au développement harmonieux de la commune, sans générer de surcharge sur les quartiers existants.

3. Trames vertes et patrimoine paysager

Des ER ont pour objectif de préserver des espaces de respiration ou des corridors écologiques au sein du tissu urbain :

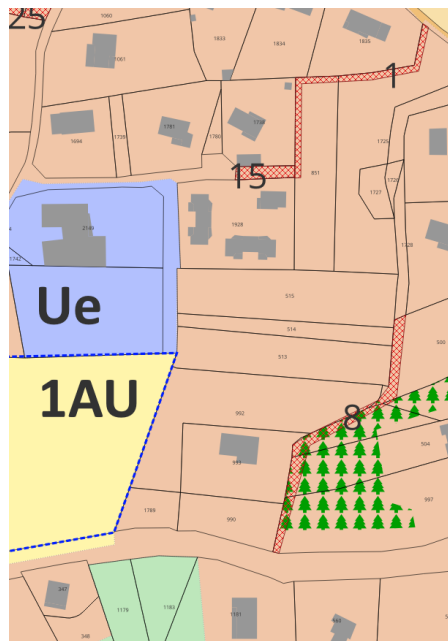
- anciens vergers, haies, lisières boisées
- espaces de rencontre et de loisirs

Ces emplacements ne visent pas à accueillir un projet d'urbanisation, mais à préserver une fonction environnementale ou paysagère reconnue ainsi que renforcer le lien social.

Illustration : quelques emplacements significatifs

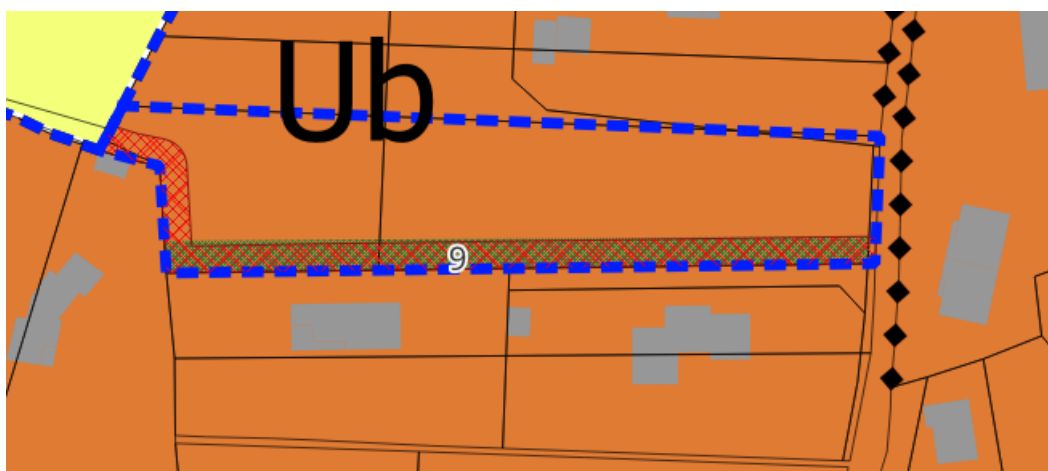
- **ER n°1 et 8 – Village/Saint Exupéry : cheminements piétons**

Ce secteur est stratégique pour le futur de la commune. A proximité de l'école, de l'espace Saint-Exupery et du récent city-stade, il a vocation à renforcer cette centralité publique et intergénérationnelle. Les ER 1 et 8 s'appuient sur la trame verte pour bâtir le squelette d'un maillage doux qui converge vers ce lieu, afin d'éviter au maximum d'utiliser des voies automobiles, dont certains sans trottoirs.



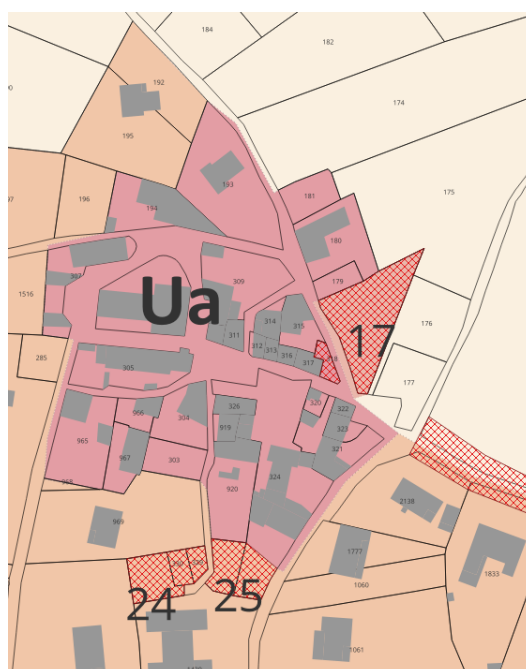
- **ER n°9 – centre village : liaison piétonne**

Réalise un maillage doux Est-Ouest, permettant de connecter plusieurs secteurs résidentiels. Il s'appuie sur un alignement d'arbres fruitiers, offrant la possibilité d'un cheminement agréable et potentiellement support d'une activité pédagogique ou de sensibilisation.



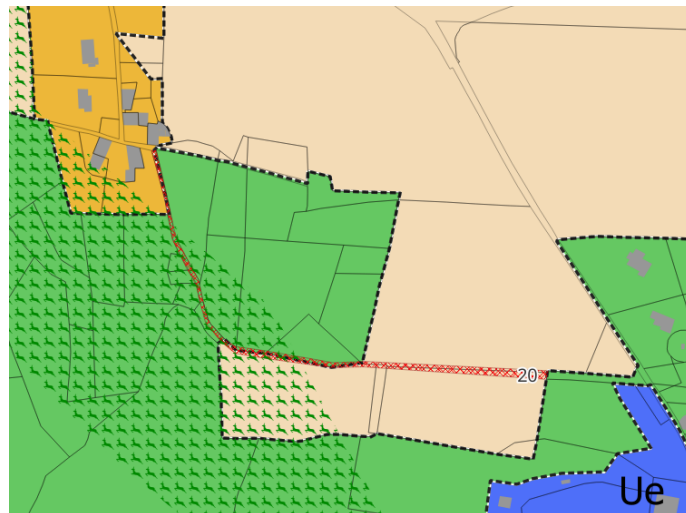
- **ER – centre village, n°17 et 18 (sécurisation du carrefour et création de places de stationnement), n°24 et 25 (extension de l'école)**

Ces emplacements s'inscrivent en plein village historique, très contraint par le bâti et des voiries étroites. Il convient donc de sécuriser certains carrefours, de libérer de l'espace à des fins de stationnement et de prévoir le futur de l'école.



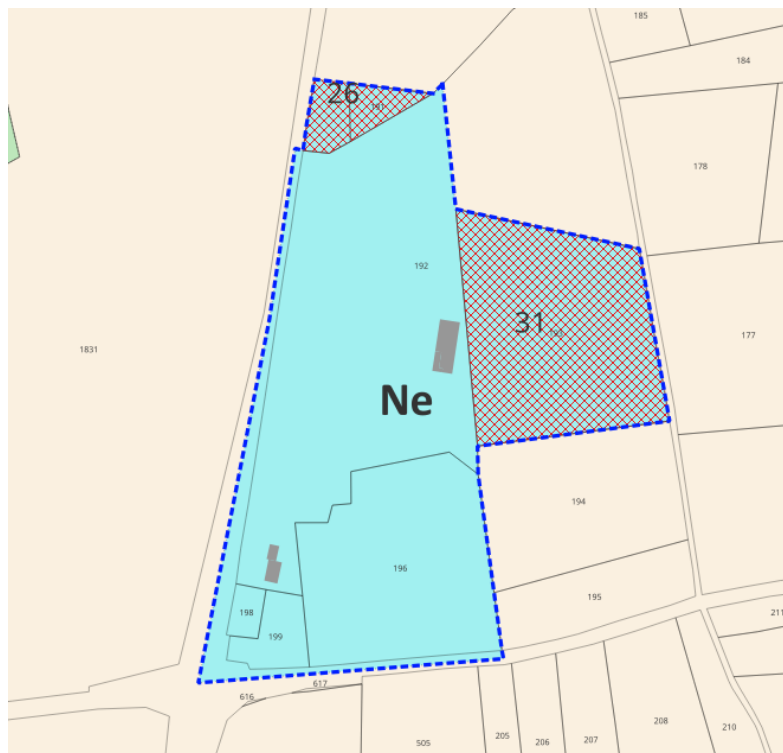
- **ER n°20 – Jaloine/Village : Cheminement piéton**

Cet ER met en avant la possibilité de créer un cheminement piéton sûr et agréable entre la commune et le hameau de Jaloine, doté de plusieurs équipements publics.



- **ER n°26 et 31 – Brénieux : extension secteur sportif**

Réserve foncière pour l'évolution du pôle sportif intercommunal (nouveau bâtiment ou stationnement).



- **ER n°29 et 30 – Allinot/Croix verte : élargissement**

Sécurise dans la temps la possibilité d'accéder à la zone AU « La grande vigne » par la montée de l'Allinot, d'une largeur insuffisante à l'heure actuelle pour accueillir des constructions supplémentaires.



Les emplacements réservés sont des outils de planification et de maîtrise foncière puissants, sans emprise financière immédiate pour la commune. Ils permettent de :

- ne pas dépendre des dynamiques foncières privées,
- programmer des projets dans la durée,
- sécuriser les futurs besoins publics.

Leur présence est également un signal fort de l'anticipation communale vis-à-vis des partenaires financiers (intercommunalité, département, région), notamment pour les appels à projets, les financements d'équipements, ou la mise en œuvre des OAP.

Les emplacements réservés du PLU de Saint-Romain-d'Ay s'inscrivent pleinement dans la stratégie de développement équilibré portée par le PADD. Ils assurent la cohérence des aménagements futurs, la maîtrise des besoins publics, et garantissent une qualité de vie durable pour les habitants.

Ils constituent un levier essentiel pour permettre à la commune d'évoluer sans rupture, dans le respect de son identité, de ses ressources foncières limitées, et de ses ambitions environnementales.

Numero	Objet	surface	Destinataire
1	Cheminement piéton	296,393	Commune
2	Extension Cimetière	3238,648	Commune
3	Promenade de 2m	7517,133	Commune
4	Elargissement de voie	143,729	Commune
5	Maintien d'un accès	167,131	Commune
6	Cheminement piéton	816,042	Commune
7	Sécurisation de carrefour	35,967	Commune
8	Cheminement piéton	525,845	Commune
9	Cheminement piéton	793,815	Commune
11	Promenade	6375,911	Commune
12	Elargissement de la voie	4295,271	Commune
13	Aménagement voie desserte	1059,758	Commune
14	Elargissement de la voie	3352,111	Commune
15	Régularisation de voirie	134,768	Commune
16	Aménagement d'une voie	1985,781	Commune
17	Aménagement parking	699,606	Commune
18	Sécurisation carrefour	59,876	Commune
19	Zone de loisirs	1246,063	Commune
20	Cheminement piéton	1236,321	Commune
21	Zone de loisirs	8538,996	Commune
22	Accès réservoir	1137,972	Commune
23	Zone de loisirs	56788,916	Commune
24	Extension école	358,317	Commune
25	Extension école	327,271	Commune
26	Extension du site sportif	1469,763	SIVU
27	Sécurisation carrefour	405,452	Commune
28	Promenade	732,848	Commune
29	Elargissement voirie	116,165	Commune
30	Elargissement de voirie	114,690	Commune
31	Extension zone Sports	10611,811	SIVU



Zoom sur la partie Ouest du village



Zoom sur la partie Est du village



Zoom sur la partie Est de la commune (Munas) avec essentiellement la réalisation d'une aire de loisirs sur la plan d'eau de Munas et la création de sentiers de promenades permettant d'y accéder.

V. Diversité commerciale à protéger ou à développer

Afin de préserver ou développer le dynamisme commercial dans le centre de la commune, sur l'axe structurant et en cohérence avec les orientations du PADD, une règle graphique spécifique a été introduite pour protéger le commerce et en favoriser le développement au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme. Le linéaire commercial à préserver a été repéré sur le plan de zonage, sur le RD6.



Le centre commercial et de services du village, un espace à préserver par une servitude graphique

VI. Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme précise que « *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.* »

Le PLU identifie les éléments de patrimoine et de petit patrimoine à protéger.

Les éléments qui peuvent être considérés comme du petit patrimoine au sens du PLU sont les suivants :

- Le patrimoine lié à l'eau : fontaine, lavoir, moulin...



Le Moulin et sa roue à aube, traces des modes de vie de la commune et de son activité agricole

- Le patrimoine religieux : calvaire, croix, stèle ...



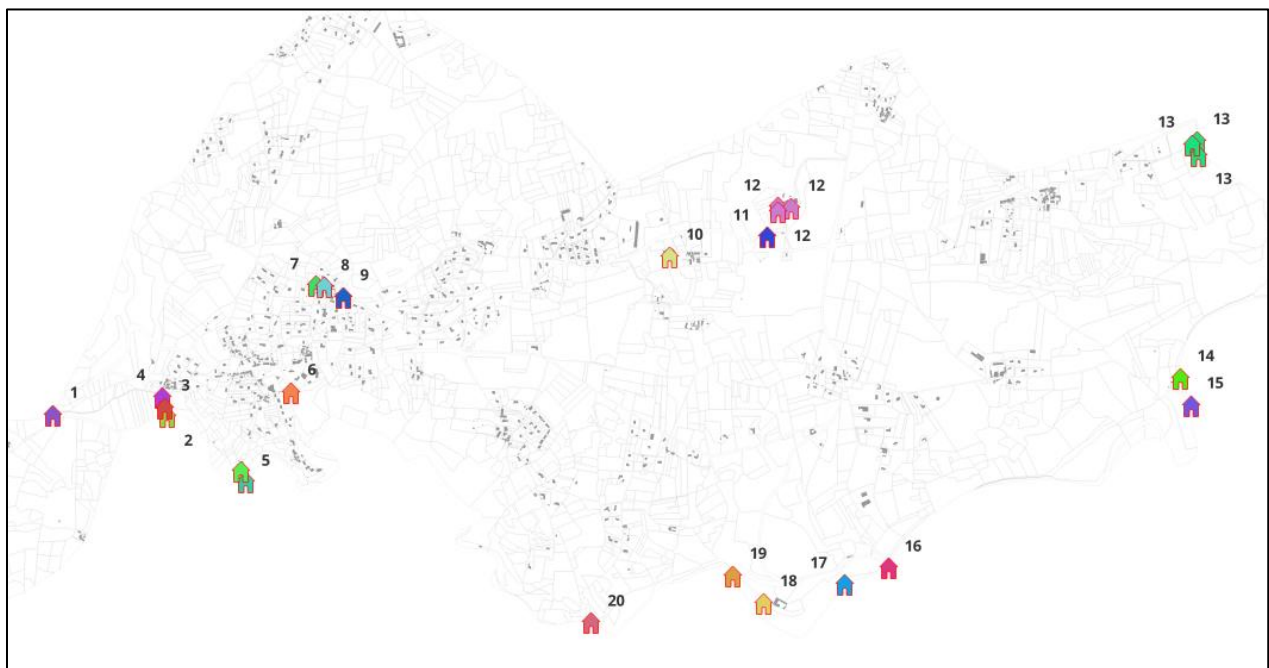
- Le patrimoine lié aux activités agricoles et à l'architecture traditionnelle locale : murets, maison forte...



Les murs en pierres sèches sont omniprésents dans la commune et au cœur de son identité



Localisation des murets en pierres sèches à préserver



Localisation des éléments de patrimoine ponctuels ou isolés

Patrimoine 1 - Retenue d'eau
Patrimoine 2 - Passerelle des Claux
Patrimoine 3 - Ancienne voie romaine
Patrimoine 4 - Moulin des Claux
Patrimoine 5 - Passerelle de la Roche
Patrimoine 6 - Ancien lavoir du Praperrier
Patrimoine 7 - 3 croix
Patrimoine 8 - Eglise
Patrimoine 9 - Calvaire
Patrimoine 10 - Chateau du Griottier
Patrimoine 11 - Grange patrimoniale
Patrimoine 12 - Chateau de Brenieux
Patrimoine 12 - Chateau de Brenieux
Patrimoine 12 - Chateau de Brenieux
Patrimoine 13 - Maison forte de Munas - Manoir
Patrimoine 13 - Maison forte de Munas - Manoir
Patrimoine 13 - Maison forte de Munas - Manoir
Patrimoine 14 - Retenue d'eau
Patrimoine 15 - Pont de Saint - Pierre
Patrimoine 16 - Pont de pierre
Patrimoine 17 - Retenue d'eau
Patrimoine 18 - Chateau des Gauds
Patrimoine 19 - Pont de pierre
Patrimoine 20 - Retenue d'eau

Liste des éléments de patrimoine ponctuels ou isolés

VII. Justifications de l'instauration de servitudes graphiques paysagères et écologiques

A. Les zones humides

Selon l'**article L.211-1 du Code de l'environnement**, constituent des **zones humides** :

« Les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, la végétation, quand elle existe, y étant dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »

Les menaces principales qui pèsent sur ces secteurs sont essentiellement liées à l'activité humaine, d'où la mise en place de mesure de protection. On peut citer comme risques principaux les drainages agricoles, la pollution diffuse (nitrates, pesticides, hydrocarbures), l'arrivée et le développement d'espaces invasives et particulièrement la renouée du Japon.

Cependant, l'urbanisation, les remblais et l'imperméabilisation des sols constituent la menace la plus forte.

La servitude « zone humide à préserver » assure une protection forte à travers des dispositifs coercitifs et engagés vers l'unique objectif de préserver l'espace en question :

- Aucune urbanisation possible,
- Une tolérance très limitée pour des aménagements légers et pédagogiques,
- Une obligation de compensation écologique si atteinte au milieu.

B. Les espaces agricoles en zone urbaine

Les espaces agricoles à protéger en zone urbaine sont des surfaces non bâties, enclavées ou en lisière de tissu urbain, qui conservent une vocation agricole.

Ils comprennent à Saint-Romain d'Ay :

- des exploitations maraîchères, des jardins potagers
- des vergers et vignobles résiduels,
- des prairies agricoles et pâturages,

Ils assurent une fonction de production alimentaire locale tout en participant au cadre de vie urbain.



Des vergers résiduels participent au cadre de vie et sont des traces de l'histoire de la commune



Des espaces agricoles, près de fauches, sont encore présents dans le tissu villageois et sont des marqueurs de l'identité agricole

Leur préservation vise à :

- préserver la vocation agricole dans la commune,
- limiter l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- maintenir des potagers et des vergers historiques, au cœur de l'identité de la commune

C. Les espaces verts à préserver

Description

Les espaces verts à préserver sont des réservoirs écologiques et sociaux indispensables en milieu bâti. Ils permettent de concilier qualité villageoise et santé publique et participent aux continuités écologiques.

Ils regroupent les surfaces végétalisées (publiques ou privées) qui doivent être conservées au sein du tissu urbain ou en périphérie, en raison de leurs fonctions paysagères, écologiques et sociales.

Ils incluent notamment :

- certains parcs et jardins publics,
- les boisements urbains et alignements d'arbres,
- des boisements de taille réduite
- certains espaces privés arborés présentant un intérêt collectif.

Leur maintien garantit la qualité du cadre de vie et la continuité écologique.



Des boisements sont présents à de nombreux endroits de la commune et participent à son caractère aéré



L'alignement de la montée de l'Allinot, élément végétal remarquable à préserver

Caractéristiques principales

Ces espaces verts, souvent isolés mais répartis sur toute la commune, assure en premier lieu une vraie fonction écologique. Ils constituent en effet un habitat pour la faune et flore urbaine, s'intègre dans la trame verte et bleue, joue un rôle de régulation climatique locale (rafraîchissement, lutte contre les îlots de chaleur urbains) et contribue à la gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire).

Ils participent également à la qualité paysagère de Saint-Romain-d'Ay, et donc à l'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité résidentielle. Ils permettent la mise en valeur du patrimoine bâti et des entrées de ville. Ils offrent aussi, par leur préservation, un effet de respiration urbaine (autrement appelés « poumons verts »).

Enfin, dans un autre registre, ils peuvent offrir une opportunité d'espaces de promenade, de sport, de jeux pour enfants, voire un rôle de convivialité et de lien social.

Les enjeux de protection sont donc essentiels pour la commune afin de :

- Préserver la biodiversité urbaine et les continuités écologiques.

- Maintenir des surfaces perméables dans des secteurs très urbanisés.
- Garantir un équilibre entre densification urbaine et qualité de vie.
- Offrir des espaces publics accessibles à tous.

Les principale menaces sont, comme pour les autres secteurs avec servitude graphique, sont l'artificialisation des sols (parkings, constructions), la pression foncière urbaine (requalification en zones constructibles sans protection ainsi que la fragmentation des trames vertes.

VIII. L'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole et naturelle

Dans les zones agricoles et naturelles comme le permet l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, ont été identifiés au règlement – documents graphiques « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il a été retenu les principes suivants :

- L'intérêt architectural des constructions ;
- L'intégrité du volume bâti la plus importante possible (murs + toiture) : sont exclus les ruines dont ne subsistent que des pans de murs ou les constructions dont les volumes de couverture sont trop altérés par rapport à la construction initiale.
- Possibilité d'un accès propre ;
- Desserte par les réseaux eaux et électricité, et proximité d'un système de défense incendie.

Le nombre de bâtiments spécifiquement identifiés avec possibilité de changement de destination au sein des zones A et N est de : 26 bâtiments.