

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 PLU MONTMIRAL

NOTIFICATION AUX SERVICES – NOVEMBRE 2025



Prescription :

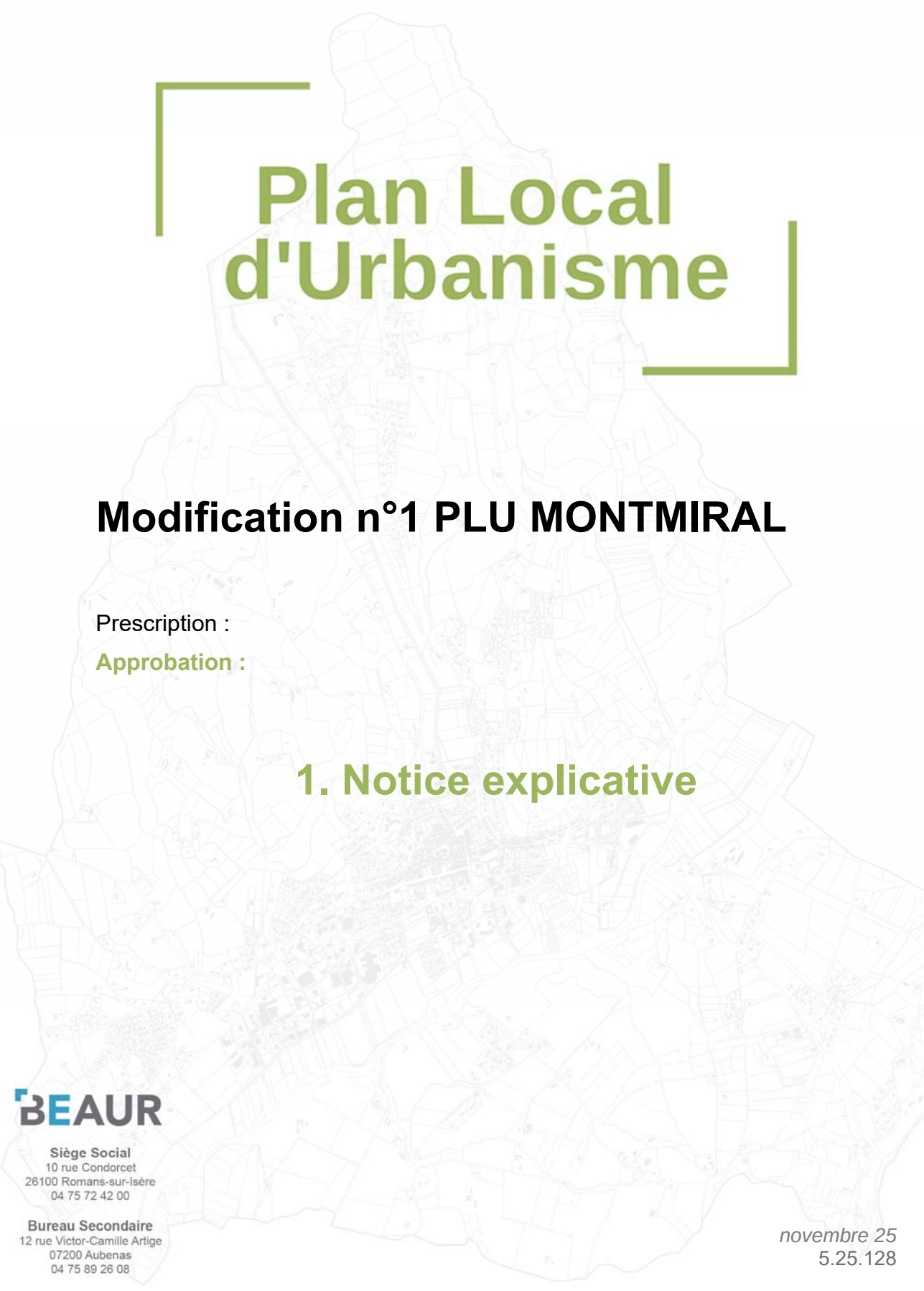
Approbation :

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

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

novembre 25
5.25.128



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 PLU MONTMIRAL

Prescription :

Approbation :

1. Notice explicative

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

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

novembre 25
5.25.128

SOMMAIRE

1.	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2.	INTEGRATION DES SECTEURS AH ET NH EN ZONE A ET N	3
3.	BILAN DU PLU & EVOLUTION ZONE AUa1	9
3.1	Analyse du potentiel du PLU	9
3.2	Analyse des documents supra communaux.....	11
3.3	Etude de faisabilité pré-opérationnelle	12
3.4	Adaptation du zonage du PLU	17
3.5	Modification OAP – servitude de logement	19
3.6	Adaptation du règlement de la zone AUa1.....	23
4.	AUTRES ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT	24
4.1	Recul en zone A	24
4.2	Autoriser le bardage bois	24
4.3	Evolutions de la palette de couleur.....	25
5.	STECAL POUR LE LOCAL DE CHASSE	27
5.1	Contexte	27
5.2	Modification du PLU	29
6.	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	30
7.	LES PIECES MODIFIEES	31
7.1	Pièces écrites modifiées.....	31
7.2	Pièces graphiques modifiées	31

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

MONTMIRAL dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 9/12/2013.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 1^{ère} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Intégration des secteurs Ah et Nh en zone A et N ;
- Création d'un secteur Ax en limite de la commune de Montagne ;
- Complément au règlement de la zone A ;
- Adapter l'emprise des zones AUa1 ;
- Ajuster des points de règlement : recul en zone A, aspect extérieur, ... ;
- Créer un STECAL pour le local de chasse existant.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

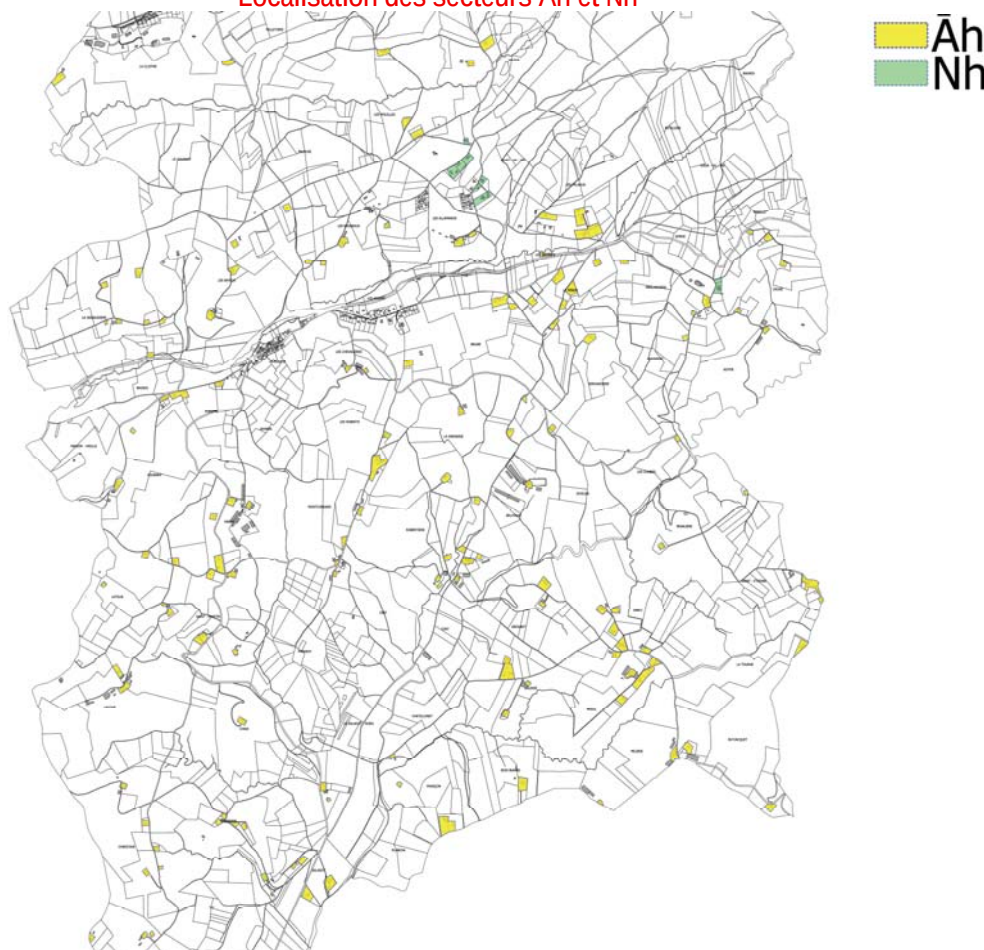
- ne change pas les orientations du PADD,
 - ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
 - ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,
- il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2. INTEGRATION DES SECTEURS Ah ET Nh EN ZONE A ET N

Dans le PLU en vigueur, des petits secteurs « Ah et Nh » avaient été identifiés en grand nombre pour gérer l'habitat des tiers dans l'espace rural. Ces secteurs n'étant plus conformes avec la réglementation en vigueur, il est proposé de les supprimer via une modification du PLU en les intégrant en zones A et N. Cette suppression du pastillage « Ah et Nh » conduit à une évolution des dispositions du règlement des zones A et N, afin de transférer les dispositions afférentes aux secteurs Ah et Nh respectivement en zones A et N dans le strict respect des Lois en vigueur (ALUR, MACRON, LAAAF).

Le PLU a été approuvé avant la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014). Cette Loi précise notamment que le recours au pastillage doit intervenir à caractère exceptionnel dans l'espace rural via l'utilisation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Elle offre également, de nouveau, des dispositions spécifiques pour gérer le bâti existant dans les zones A et N (extensions, annexes).

Localisation des secteurs Ah et Nh



2.1 INTEGRATION DE LA REGLE DES SECTEURS AH ET NH AU REGLEMENT DES ZONES A ET N

Le règlement des zones A et N est adapté afin :

- d'autoriser à l'article 2 :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation autorisées ou existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions). Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destinations autorisées pendant la durée du PLU
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- de préciser la hauteur des annexes à l'article 10 :
 - 5 mètres pour les constructions à usage d'annexes

2.2 COMPLEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DE LA ZONE A

Par ailleurs, le règlement de la zone A est également complété afin d'autoriser :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces constructions doivent s'implanter à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur emplacement devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

2.3 CREATION D'UN SECTEUR SPECIFIQUE POUR LE SECTEUR D'HABITAT EN LIMITE DE LA COMMUNE DE MONTAGNE

Une partie bâtie située à l'ouest du village de Montagne est sur la commune de Montmiral. Ce secteur ne dispose pas des réseaux suffisants, en particulier concernant la desserte en eau potable à capacité limitée (étude Naldéo 26/09/2025). Le déploiement des réseaux est contraignant pour la commune de Montmiral. Afin d'éviter la création de nouveaux logements ou de division de logements existants sur ce secteur, un secteur spécifique est créé : Ax.

Le règlement de la zone A est complété afin d'interdire dans le secteur Ax : toute extension et création de logement.



ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Dans l'ensemble de la zone A, et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires dûment justifiées. L'emplacement de la construction devra de plus minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural. Dans le cas d'installation progressive, le caractère d'exploitation agricole et de nécessité du bâtiment sera examiné au cas par cas.
2. Les habitations et leurs annexes, nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de Surface de Planchers et à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation ou à proximité immédiate de bâtiments existants, sauf impossibilité technique ou réglementaire dûment justifiées. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal. La limite de 200 m² ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension et sans changement de destination de bâtiments existants. L'emplacement de la construction devra de plus minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
3. Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
4. les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.
5. Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
6. L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs Ah, sont en outre autorisés les trois occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 200 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des bâtiments existants à usage d'activités artisanales ou de services dans la limite de 250 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ;

Et à condition que ces trois occupations et utilisations du sol respectent les conditions suivantes :

- Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou ne conduisent pas à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.
- Si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

Dans l'ensemble de la zone A, et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires dûment justifiées. L'emplacement de la construction devra de plus minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural. Dans le cas d'installation progressive, le caractère d'exploitation agricole et de nécessité du bâtiment sera examiné au cas par cas.

2. Les habitations et leurs annexes, nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de Surface de Planchers et à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation ou à proximité immédiate de bâtiments existants, sauf impossibilité technique ou réglementaire dûment justifiées. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal. La limite de 200 m² ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension et sans changement de destination de bâtiments existants. L'emplacement de la construction devra de plus minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
3. Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
4. les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.
5. Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
6. L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ax, et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

1. L'extension des constructions à usage d'habitation autorisées ou existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions). Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destinations autorisées pendant la durée du PLU
2. Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
3. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces constructions doivent s'implanter à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
4. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur emplacement devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Dans l'ensemble de la zone et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs Nh, sont en outre autorisés les deux occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 200 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ;

Et à condition que ces deux occupations et utilisations du sol respectent les conditions suivantes :

- Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou ne conduisent pas à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.
- Si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le secteur Ne uniquement, sont autorisées :

- les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables éoliennes, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

Dans le secteur Ns uniquement, sont autorisées :

- les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables solaires, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

Secteurs de risques :

- Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

Dans l'ensemble de la zone et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.
- L'extension des constructions à usage d'habitation autorisées ou existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions). Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destinations autorisées pendant la durée du PLU
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans le secteur Ne uniquement, sont autorisées :

- les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables éoliennes, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

Dans le secteur Ns uniquement, sont autorisées :

- les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables solaires, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

Secteurs de risques :

- Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à :

- 10 mètres pour les habitations autorisées,
- 12 mètres pour les autres constructions,
- **8 mètres pour toute construction dans les secteurs Ah ;**

Les superstructures et les silos d'élevage ne sont pas soumis à la limite de 12 mètres de hauteur.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des clôtures agricoles et forestières n'est pas réglementée. Pour la hauteur des autres clôtures se reporter au titre VII, paragraphe E.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS EXTRAIT DU PLU - MODIFICATIONS PROPOSEES

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à :

- 10 mètres pour les habitations autorisées,
- 12 mètres pour les autres constructions,
- ~~– 8 mètres pour toute construction dans les secteurs Ah ;~~
- **5 mètres pour les constructions à usage d'annexes**

Les superstructures et les silos d'élevage ne sont pas soumis à la limite de 12 mètres de hauteur.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des clôtures agricoles et forestières n'est pas réglementée. Pour la hauteur des autres clôtures se reporter au titre VII, paragraphe E.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres, sauf dans le secteur Nh où elle est limitée à 8 mètres.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VII, paragraphe E.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS EXTRAIT DU PLU - MODIFICATIONS PROPOSEES

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres, **sauf dans le secteur Nh où elle est limitée à 8 mètres, à 5 mètres pour les constructions à usage d'annexes.**

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VII, paragraphe E.

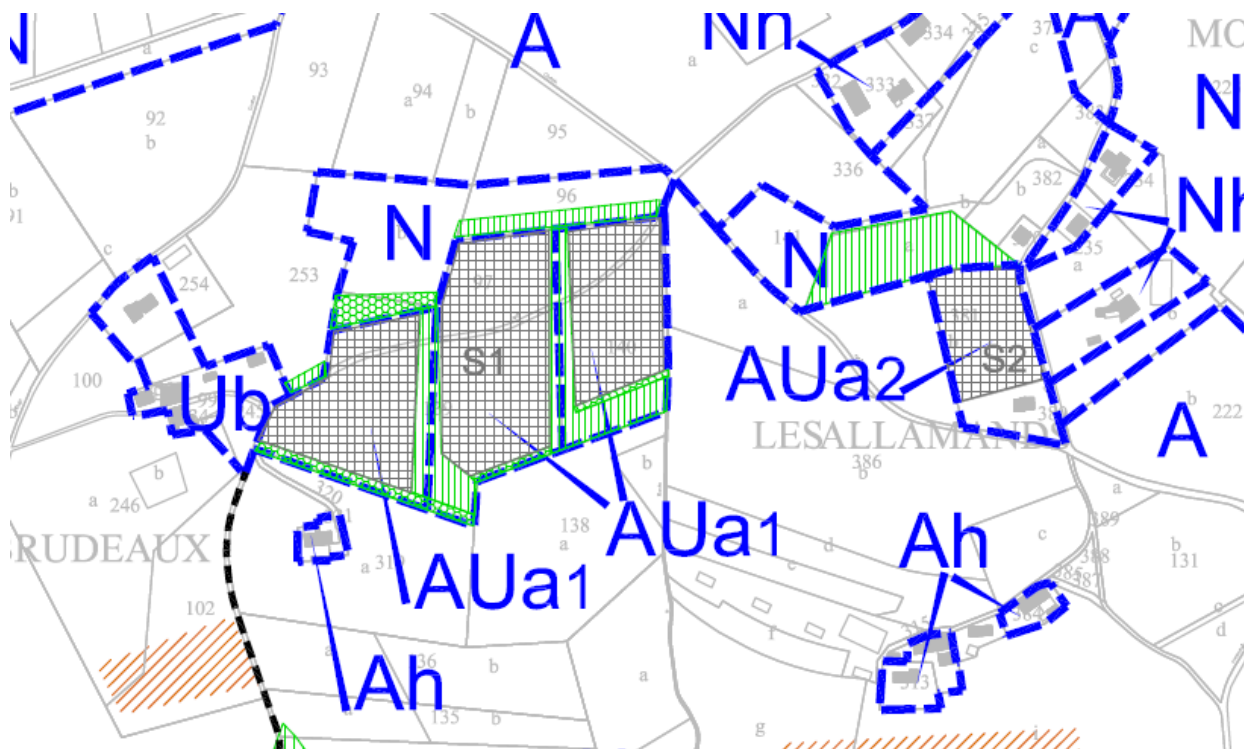
3. BILAN DU PLU & EVOLUTION ZONE AUa1

3.1 Analyse du potentiel du PLU

Le PLU comprend 2 secteurs classés en zones à urbaniser :

- secteur AUa 1 (3 secteurs) : 4,1 ha dont 2,9 ha résiduel, avec une servitude de production de 60 logements,
- secteur AUa 2 : 0,8 ha dont 0,6 ha résiduel, avec une servitude de production de 10 logements.

Extrait du zonage du PLU



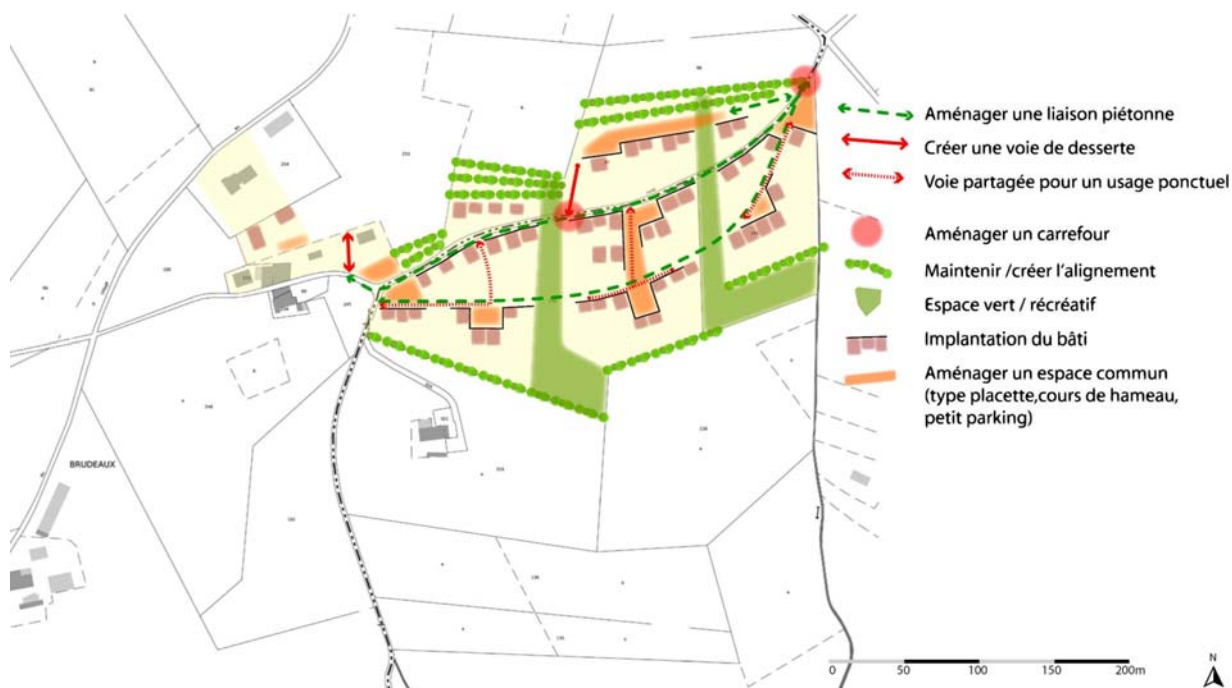
Depuis 2013 ; les constructions ont été réalisés :

- secteur AUa 1 : la partie sud-est (0,93 ha) a été urbanisée : 11 habitations individuelles,
- secteur AUa 2 : urbanisé : 6 habitations individuelles et 4 logements groupés.

Extrait du cadastre 2025 avec zonage du PLU – repérage des secteurs urbanisés



Extrait des OAP – schéma d'aménagement des Brudeaux



Fin 2025, le potentiel disponible des 3 zones AUa1 représente environ 2,39 ha. La servitude de logement imposant 60 logements sur l'ensemble des zones AUa1, il reste 49 logements à produire sur la surface restante.

Extrait du cadastre 2025 avec zonage du PLU – repérage des secteurs restant disponibles



3.2 Analyse des documents supra communaux

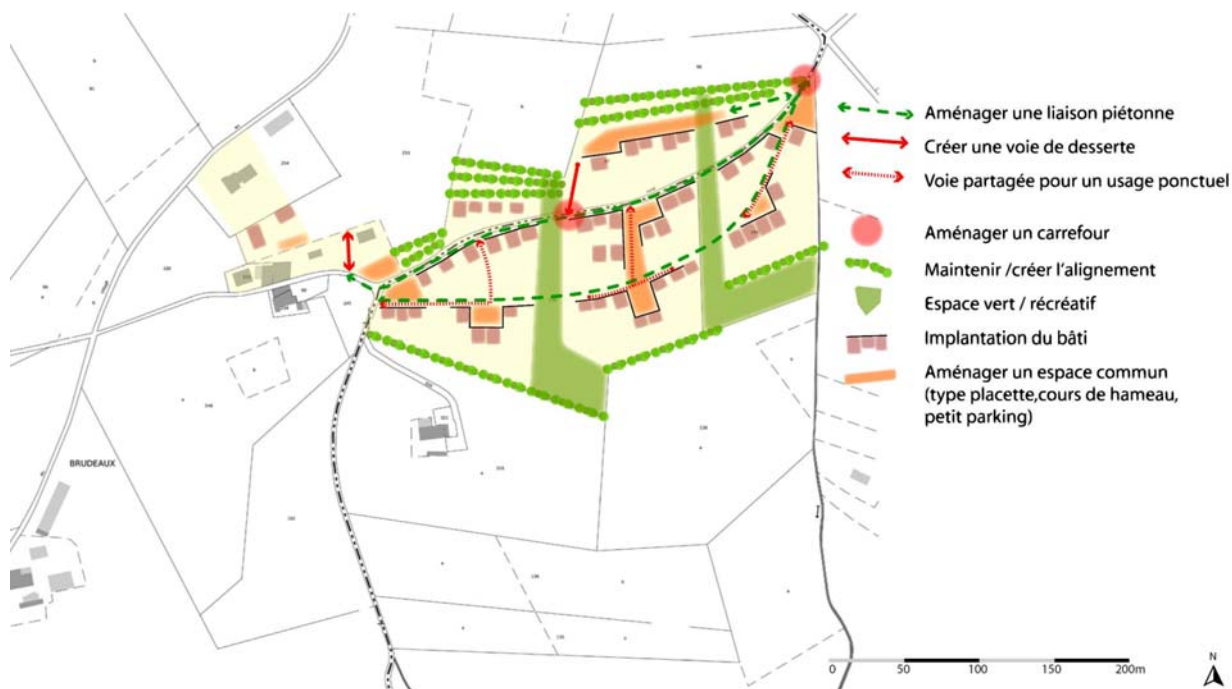
Le PLU approuvé en 2013, se basait sur le PLH de 2009-2014 qui prévoyait une production de 6 logements nouveaux / an.

Le PLH 2025 - 2030 prévoit une production de logements neufs de 2,6 logements / an soit 15,6 logements à l'échelle du PLH. La densité préconisée du SCOT étant de 15 à 18 log/ha, le besoin en surface serait théoriquement de 0,9 à 1 ha.

Afin de tenir compte de ces documents supra-communaux, une réduction de l'emprise des zones AUa1 doit être étudiée.

3.3 Etude de faisabilité pré-opérationnelle

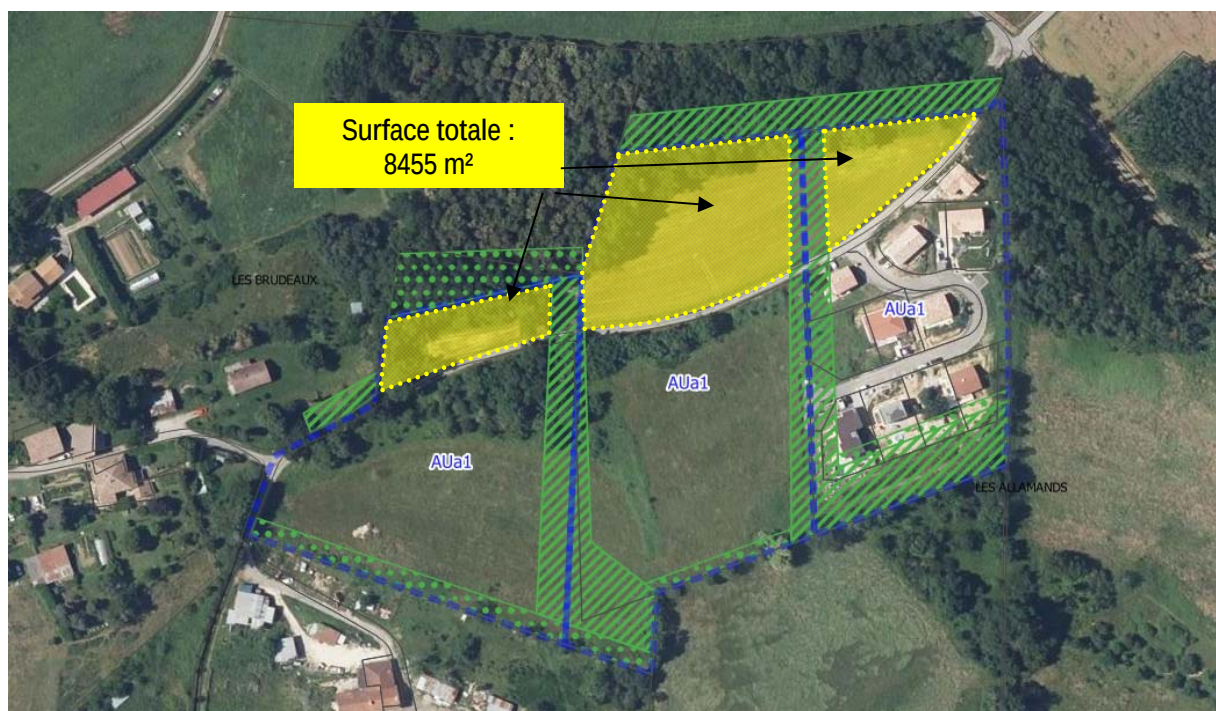
Rappel de l'OAP actuelle : schéma d'aménagement des Brudeaux



Une étude précise a été menée sur la faisabilité d'une opération sur les zones AUa1 selon le schéma de l'OAP.

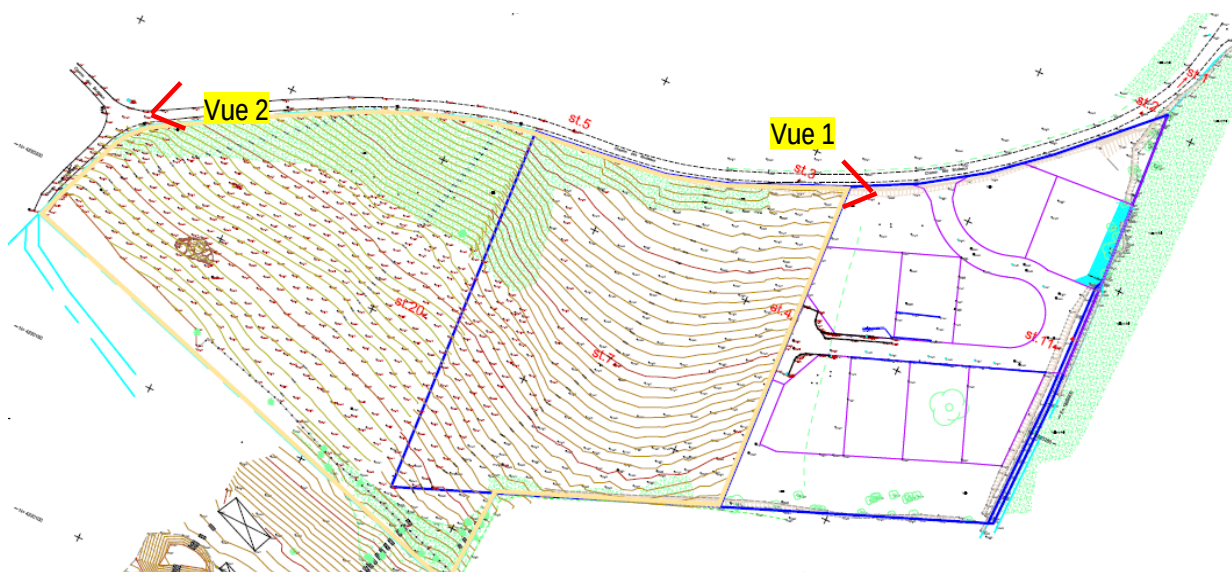
Un relevé topographique ainsi que des esquisses ont été réalisés par une architecte-paysagiste, un bureau d'études ingénierie et un aménageur afin d'identifier les enjeux sur ce site et prévoir une opération réalisable.

- La partie située au nord de la voie a rapidement été exclue des études afin de limiter l'étalement urbain sur la partie basse déjà concernée par l'urbanisation.



- Une topographie très contraignante et des secteurs boisés à prendre en compte

Relevé topographique et vues



Vue 1



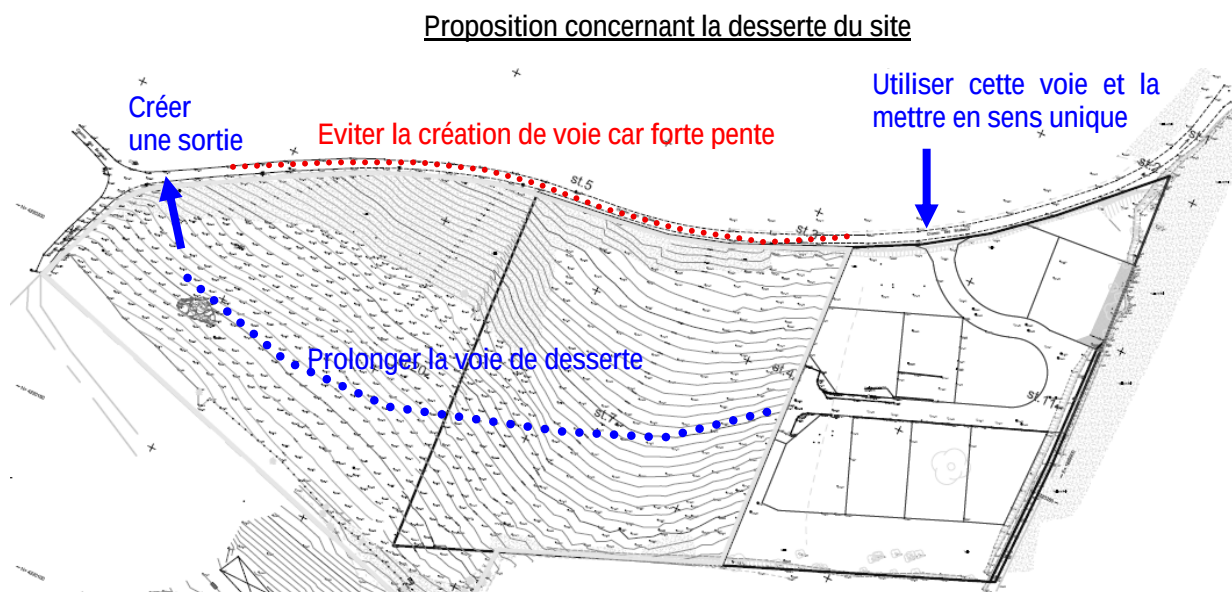
Vue 2



L'analyse précise de cette contrainte topographique a été croisée avec les enjeux de desserte du site. Le terrain naturel présente à certains endroits une pente de 19,5 %, ce qui rend compliqué l'aménagement de nouveaux accès sur la voie communale au nord, comme le prévoit l'OAP actuelle.

Sur un secteur aussi pentu l'emprise d'une voie est démultipliée du fait des importants talus à prévoir ; cela générerait un impact visuel très fort depuis l'autre versant de la vallée et le village de Montmiral ; risque de glissade par temps hivernal ; en outre une telle pente d'accès ne permet pas de répondre aux exigences du SDIS.

Compte tenu de ces contraintes il a été proposé de desservir les deux secteurs à urbaniser sud en prolongeant la voie de desserte de la zone déjà urbanisée. Cela permettra une voie parallèle aux courbes de niveau et un débouché sur la voie communale beaucoup moins pentu. La voie de bouclage ainsi créée évitera les trois impasses pressenties dans l'OAP. Les résidents du premier lotissement pourront ainsi disposer d'un accès plus praticable en période de gel ou de neige.



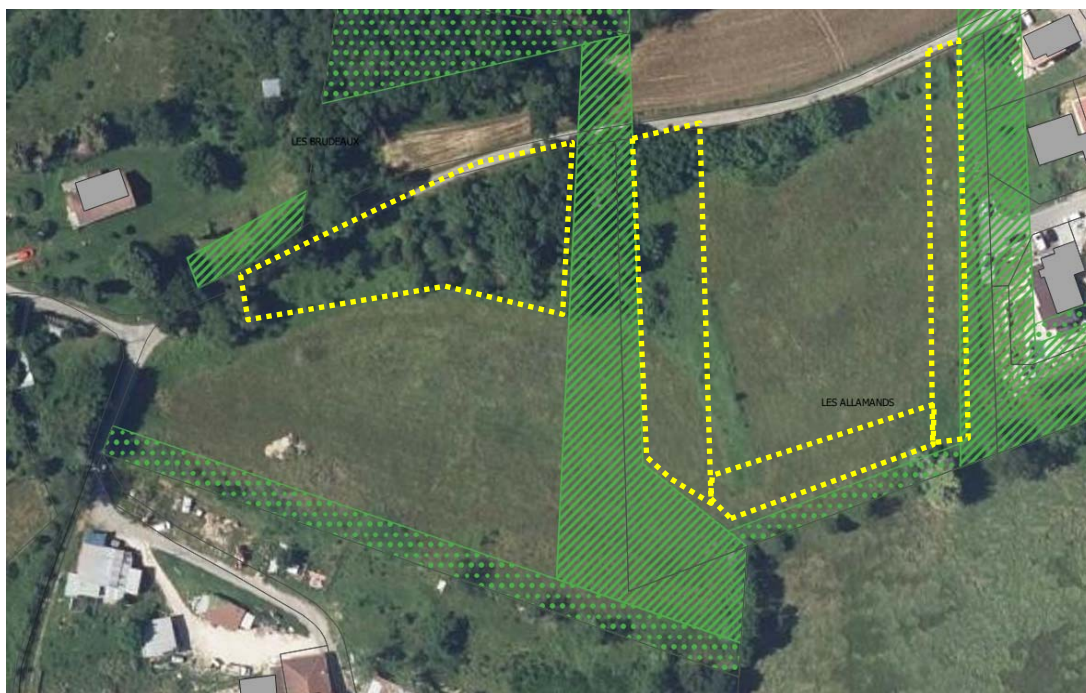
➤ **Agrandir les espaces boisés et des zones tampons du PLU en vigueur**

Dans la définition du projet, une attention particulière a été apportée à la préservation de nombreux espaces verts.

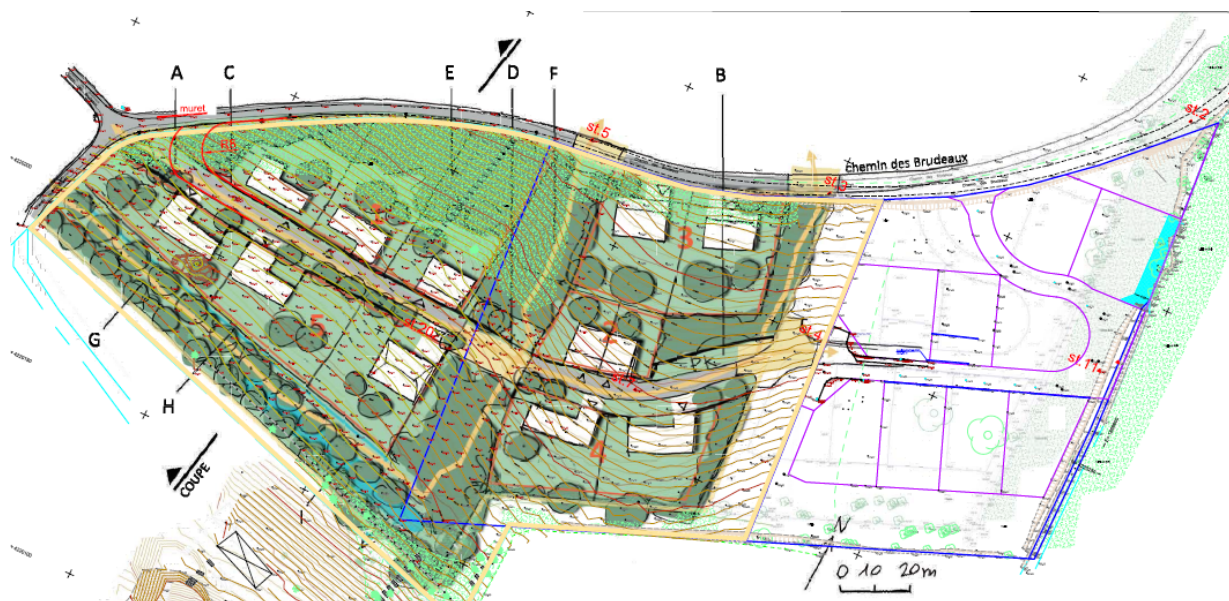
Ces espaces ayant un rôle important de :

- régulation du micro-climat, tenue des terrains en pente, maintien de la biodiversité,
- amélioration du cycle de l'eau douce : 1 goutte de pluie dans un système forestier est évapotranspiré 7 fois au lieu d'une (ex. dans une prairie), rétention des eaux de ruissellement dans le sol, création de nouvelles molécules d'eau grâce à la condensation sous les feuilles...
- source de production alimentaire proche des habitations (actuellement les techniques de plantation type jardin-forêt permettent de démultiplier les sources alimentaires en demandant peu d'entretien après implantation : fruitiers plantés, greffe sur fruitiers sauvages, arbustes à baies et coques, feuilles comestibles, grimpantes comestibles,...). Cela participe à la souveraineté et la résilience alimentaire.

Proposition de renforcement de la trame verte



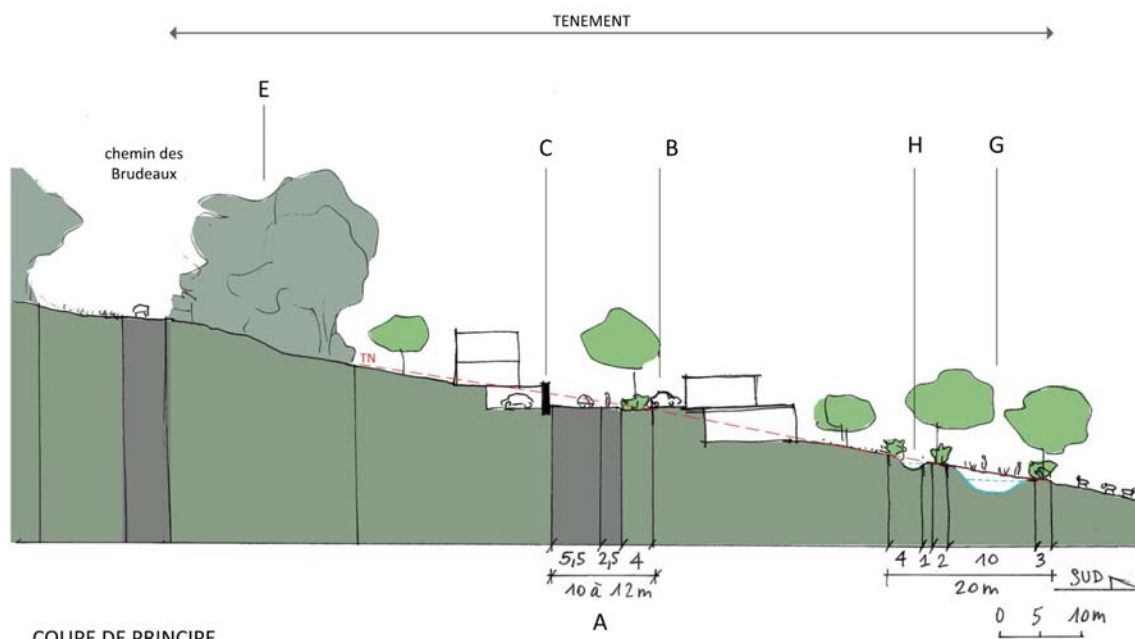
➤ Scénario issu de cette étude paysagère et technique



Proposition d'aménagement pour les espaces publics / partagés :

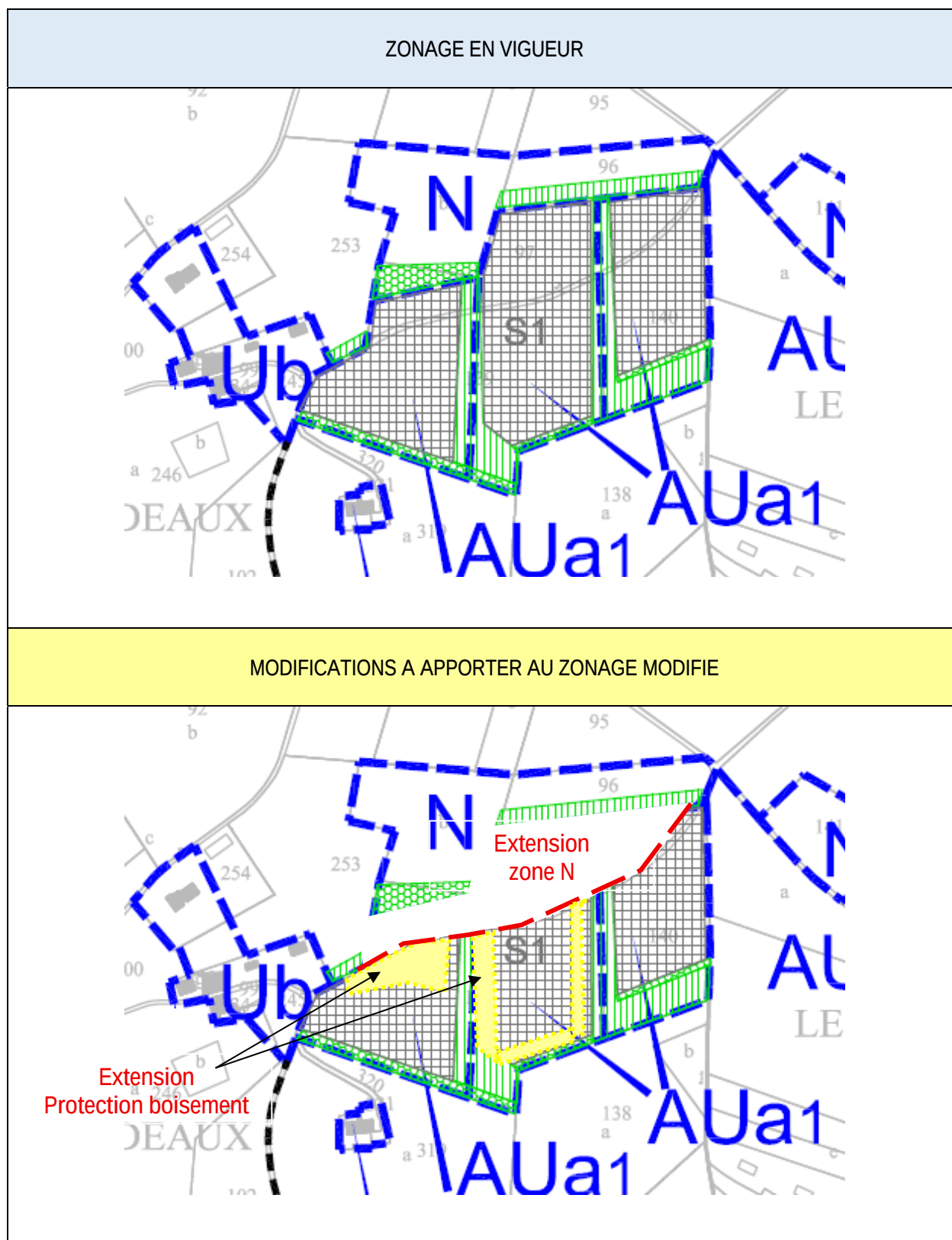
- A. Voirie de desserte larg. 10 à 12m (5,5m chaussée + 2 à 2,5m circulations douces + 2,5 à 4m noues récupération EP et plantations)
- B. PK : stationnements (privés et visiteurs). Ils peuvent être enherbés (pavés ou dalles joints gazon ou enherbement sur grave ou stabilisé renforcé) s'ils ne sont pas trop pentus car souvent inoccupés la journée
- C. Murets de soutènements : traitement qualitatif et homogène sur l'ensemble du tènement
- D. Placettes
- E. Trame verte : grand bosquet boisé existant avec grands arbres, maintien du talus sous la route existante, rôle d'intégration paysagère, maintien de la biodiversité, et régulation du microclimat
- F. Trame verte traversée par chemins piétons du nouveau quartier

- G. Trame verte : jardin collectif (composte, fruitiers, production et récolte collective faciles en grande surface patates, courges...)
- H. Noues (récupération des eaux de pluie de ruissellement en bas de tènement + surverse eaux de toitures si raccordements possibles par petits fossés depuis parcelles individuelles)
- I. Bassin de rétention des eaux pluviales (environ 870m³ – 2x6x75m).

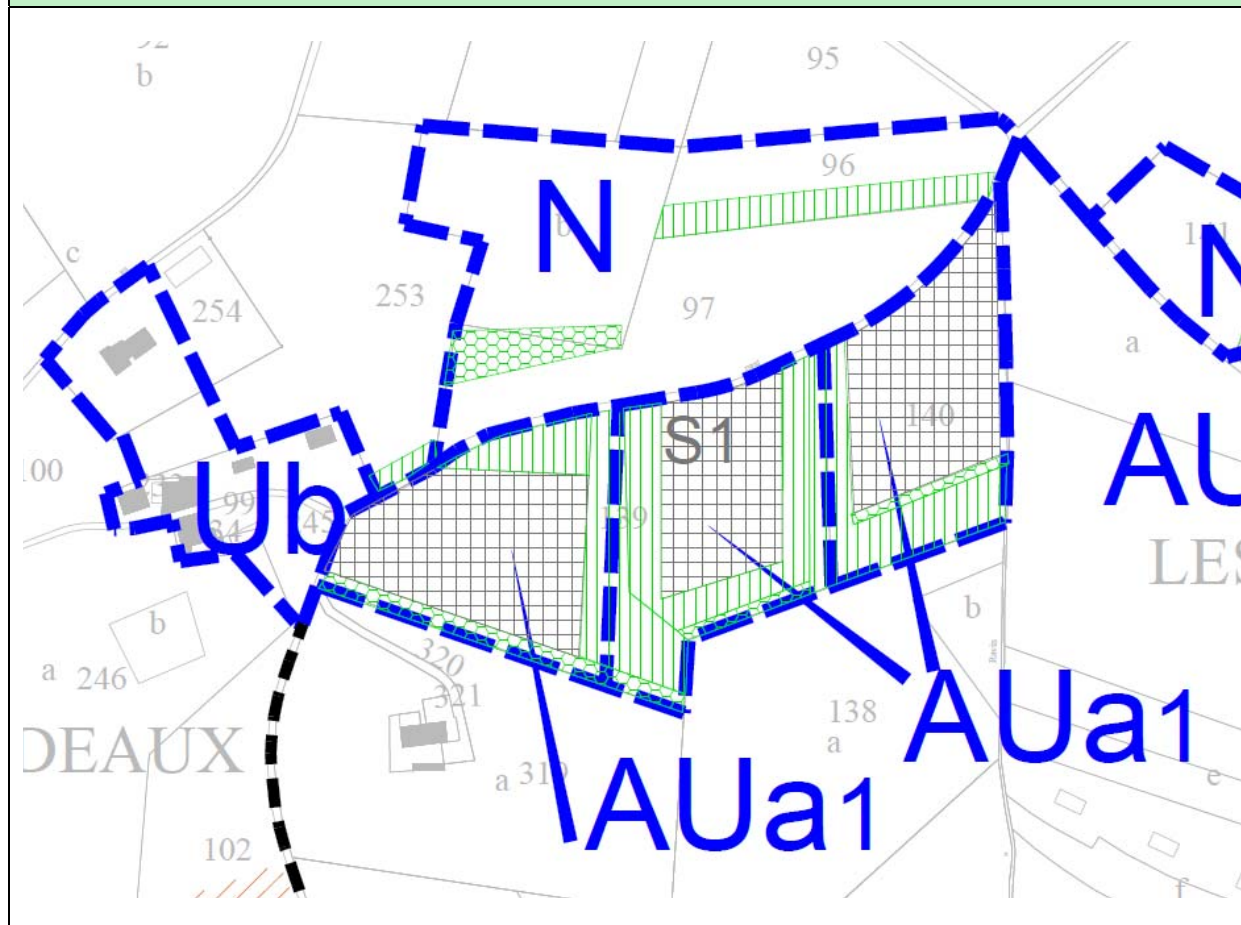


3.4 Adaptation du zonage du PLU

La zone AUa est réduite au nord (15200m² dont 8455 m² constructibles), la protection des éléments boisés est étendue sur environ 3500m².



ZONAGE MODIFIE



3.5 Modification OAP – servitude de logement

OAP - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

PRINCIPES D'AMENAGEMENT Chaque secteur AUa1 devra être aménagé dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. La zone AUa est d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation, tous les équipements publics étant présents en périphérie. Une servitude pour programme de logements (S1) concerne la zone AUa1.

Objectifs du schéma d'Organisation du secteur :

- assurer une desserte rationnelle du futur quartier en intégrant les cheminements doux,
- favoriser une urbanisation qui rappelle l'esprit des hameaux : constructions structurées vis-à-vis des espaces collectifs (placette, cours, voie..),
- maintenir et créer une trame verte pour l'intégration paysagère des futures constructions, la gestion des eaux de ruissellement et l'agrément des habitants : cette trame verte sera en outre traduite au règlement par l'instauration de secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et de secteurs à planter.
- diversifier les formes urbaines en vue de proposer une typologie variée de logements et d'atteindre une densité bâtie compatible avec la nécessité d'économiser l'espace.

Réseaux :

- la desserte par le réseau d'eau potable et par le réseau d'électricité existe au droit de la zone AUa.
- la desserte par le réseau d'assainissement du hameau des Brudeaux est en cours de réalisation.
- La gestion des eaux pluviales sera à réaliser par les aménageurs pour leur opération. De préférence et si la nature du sol le permet, par des méthodes de gestion alternatives, préférentiellement dans les espaces verts.

Voiries, accès et dessertes :

- Accès au quartier
Le Chemin des Brudeaux desservant le quartier des Brudeaux et le Chemin du Gourrat desservant les Allamands depuis la RD 52, permettront tous les deux la desserte du nouveau quartier. Le chemin du Gourrat sera réaménagée par la commune.
- Desserte de la zone d'extension
La desserte de la zone AUa1 sera assurée par un maillage de voiries internes qui seront à réaliser dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble sur chaque secteur. Elles assureront la liaison entre la voirie existante et la desserte interne. Leur tracé devra respecter l'esprit du schéma présenté ci-après. Elles auront au minimum les caractéristiques suivantes : une chaussée de 5,5 m de large accompagnée d'un cheminement piéton et d'un alignement d'arbres ou d'un espace planté. Les voiries de dessertes de niveau secondaire pourront ne pas comporter d'alignement d'arbres ni de cheminement piéton.
- Cheminement doux
Des liaisons privilégiées et sécurisées devront être créées à l'occasion de l'aménagement de la zone. Leur tracé pourra s'inspirer du tracé proposé sur le schéma d'aménagement présenté ci-après.

Formes urbaines et densité :

- Il est attendu des logements individuels ou intermédiaires, voir des petits collectifs mais dans tous les cas, la hauteur des constructions doit être cohérent avec une bonne insertion des constructions dans le paysage : R+1 à R+1,5 à l'aval (coté pente) et R à R+1 à l'amont (côté route).
- La densité doit permettre une utilisation économe et rationnelle des terrains. C'est pourquoi les constructions devront s'implanter sur des parcelles de dimension modeste et il est attendu un minimum de 60 logements sur la totalité de la zone AUa des Brudeaux.

Le secteur fait l'objet de la servitude pour programme de logements suivante :

Sur l'ensemble de la zone AUa, une servitude imposant la réalisation de programmes comportant au total au moins 60 logements dont 15% de logements locatifs est instaurée.

Répartition indicative des logements : 19 logements sur la tranche 1 à l'ouest ; 24 logements sur la tranche 2 au centre ; 17 logements sur la tranche 3 à l'est ;

Typologie de Logements :

9 à 10 logements locatifs aidés (PLUS) maximum, le reste en accession.

Soit au minimum 15% de locatifs aidés et éventuellement quelques logements en accession sociale, 10% au maximum.

Forme des constructions :

Maisons individuelles sur petites parcelles et maisons individuelles groupées ou en bandes pour les parties au sud de la voie communale.

Maisons individuelles sur plus grands terrains avec des exigences plus fortes en matière de Développement Durable (type HQE et/ou BBC) pour les parties situées au nord de la voie communale.

Implantation des constructions :

- Le sens de faitage principal devra, être orienté de façon à être parallèle à la pente ;
- Implantation en limite haute de la parcelle, et à proximité d'une voie ou d'un espace public afin de limiter l'impact des accès.



OAP EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

PRINCIPES D'AMENAGEMENT Chaque secteur AUa1 devra être aménagé dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. La zone AUa est d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation, tous les équipements publics étant présents en périphérie. Une servitude pour programme de logements (S1) concerne la zone AUa1.

Objectifs du schéma d'Organisation du secteur :

- assurer une desserte rationnelle du futur quartier en intégrant les cheminements doux,
 - favoriser une urbanisation qui rappelle l'esprit des hameaux : constructions structurées vis-à-vis des espaces collectifs (placette, cours, voie..),
 - maintenir et créer une trame verte pour l'intégration paysagère des futures constructions, la gestion des eaux de ruissellement et l'agrément des habitants : cette trame verte sera en outre traduite au règlement par l'instauration de secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et de secteurs à planter.
- ~~— diversifier les formes urbaines en vue de proposer une typologie variée de logements et d'atteindre une densité bâtie compatible avec la nécessité d'économiser l'espace.~~

Réseaux :

- la desserte par le réseau d'eau potable et par le réseau d'électricité existe au droit de la zone AUa.
- la desserte par le réseau d'assainissement du hameau des Brudeaux ~~existe au droit de la zone AUa~~
- La gestion des eaux pluviales sera à réaliser par les aménageurs pour leur opération. De préférence et si la nature du sol le permet, par des méthodes de gestion alternatives, préférentiellement dans les espaces verts.

Voiries, accès et dessertes :

- Accès au quartier
Le Chemin des Brudeaux desservant le quartier des Brudeaux permettra d'accéder aux zones AUa1
- Desserte de la zone d'extension
La desserte de la zone AUa1 sera assurée par un maillage entre le quartier des Brudeaux (à l'est) et le chemin des Brudeaux (au nord-ouest) Ce tracé devra respecter l'esprit du schéma présenté ci-après. Elles auront au minimum les caractéristiques suivantes : une chaussée de 5,5 m de large accompagnée d'un cheminement piéton et d'un alignement d'arbres ou d'un espace planté. Les voiries de dessertes de niveau secondaire pourront ne pas comporter d'alignement d'arbres ni de cheminement piéton.
- Cheminement doux
Des liaisons privilégiées et sécurisées devront être créées à l'occasion de l'aménagement de la zone. Leur tracé pourra s'inspirer du tracé proposé sur le schéma d'aménagement présenté ci-après.

Formes urbaines et densité :

- Il est attendu des logements individuels ~~ou intermédiaires, voir des petits collectifs mais dans tous les cas, la hauteur des constructions doit être cohérent avec une bonne insertion des constructions dans le paysage : R+1 à R+1,5 à l'aval (coté pente) et R à R+1 à l'amont (côté route).~~
- ~~La densité doit permettre une utilisation économe et rationnelle des terrains. C'est pourquoi les constructions devront s'implanter sur des parcelles de dimension modeste et il est attendu un minimum de 12 logements sur la zone AUa des Brudeaux.~~

Le secteur fait l'objet de la servitude pour programme de logements suivante :

Sur les 2 zones AUa1, une servitude imposant la réalisation de programmes comportant au total au moins 12 logements ~~dont 15% de logements locatifs est instaurée.~~

Répartition indicative des logements : 6 logements sur la tranche 1 à l'ouest ; 6 logements sur la tranche 2 au centre ; ~~17 logements sur la tranche 3 à l'est ;~~

Typologie de Logements :

~~9 à 10 logements locatifs aidés (PLUS) maximum, le reste en accession.~~

~~Soit au minimum 15% de locatifs aidés et éventuellement quelques logements en accession sociale, 10% au maximum.~~

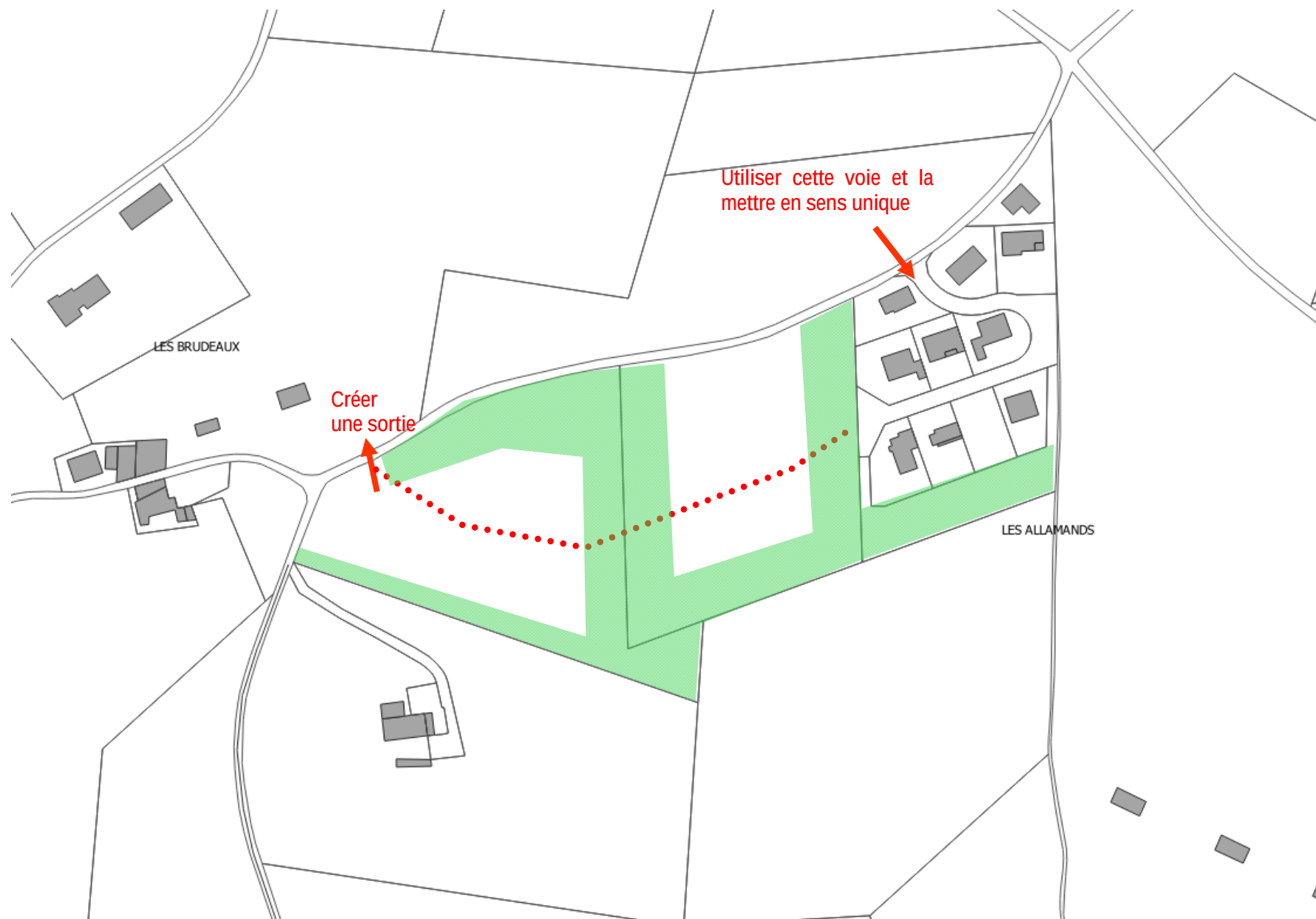
Forme des constructions :

Maisons individuelles sur petites parcelles et maisons individuelles groupées ou en bandes pour les parties au sud de la voie communale.

Maisons individuelles sur plus grands terrains avec des exigences plus fortes en matière de Développement Durable (type HQE et/ou BBC) pour les parties situées au nord de la voie communale.

Implantation des constructions :

- Le sens de faitage principal devra, être orienté de façon à être parallèle à la pente ;
- Implantation ~~en limite haute de la parcelle, et~~ à proximité d'une voie ou d'un espace public afin de limiter l'impact des accès.



3.6 Adaptation du règlement de la zone AUa1

La tranche est de la zone AUa1 a fait l'objet d'un PA de 11 lots. La servitude imposant 60 logements les autres tranches des zones AUa1 devrait accueillir 49 logements.

Les évolutions du projets (réduction de l'emprise, modification de la desserte, préservation de zones vertes plus importantes, ...) nécessite de réduire le nombre restant à produire de 49 à 11 logements.

Ces 11 logements seront réalisés sur une surface réellement mobilisable d'environ 1,1 ha soit une densité de 10 log/ha .

ARTICLE AUa2 – OCCUPATIONS ADMISES EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

[...]

En outre, dans chaque secteur de la zone AUa, l'aménagement devra respecter la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- pour le secteur AUa1, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S1 qui impose la réalisation d'au moins 60 logements sur la totalité de la zone AUa des Brudeaux dont 15 % de logements locatifs ;

[...]

ARTICLE AUa2 – OCCUPATIONS ADMISES EXTRAIT DU PLU - MODIFICATIONS PROPOSEES

[...]

En outre, dans chaque secteur de la zone AUa, l'aménagement devra respecter la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- pour le secteur AUa1, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S1 qui impose la réalisation d'au moins **22 logements sur la totalité de la zone AUa des Brudeaux** ~~dont 15 % de logements locatifs~~ ;

[...]

4. Autres adaptations du règlement écrit

4.1 Recul en zone A

Volonté de réduire le recul par rapport à la voie de 5 à 3 m en zone A sauf pour les ICPE.

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

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

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

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLU - MODIFICATIONS PROPOSEES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le **retrait minimum est de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur à l'exception des ICPE qui doivent respecter un recul de 5 m.**

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

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

4.2 Autoriser le bardage bois

Volonté de préciser l'utilisation du bardage bois en dehors du périmètre ABF

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif conforme à l'architecture traditionnelle de la commune.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR EXTRAIT DU PLU - MODIFICATIONS PROPOSEES

L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif conforme à l'architecture traditionnelle de la commune. **L'utilisation du bois ne devra pas représenter plus de 50% de chaque façade.**

4.3 Evolutions de la palette de couleur

Volonté de faire évoluer la palette de couleur en précisant qu'elle s'applique uniquement dans le périmètre ABF.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Enduits de façade

Les enduits seront des enduits de projection grain fin ou des enduits semi-grattés. L'enduit écrasé est interdit. Les marquages de couleur et de grain différents sont tolérés (pour les encadrements d'ouvertures par exemple).

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs tranchant sur la tonalité environnante (les couleurs vives notamment)
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs, faux bois),
- l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériau fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment, briques, etc. ...)

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux. Les annexes en bardage métallique sont interdites.

La couleur des enduits sera choisie dans la palette de couleurs jointe.

Commune de Montmiral

Palette des colorations

Pour application du règlement du PLU

_Octobre 2011





Coloris observés
Façades

--	--	--	--

Volets

--	--	--	--



Coloris observés
Façades

--	--	--	--

Volets

--	--	--	--

Correspondance approximative des coloris observés avec le nuancier RAL

Façades

--	--	--	--

RAL 7044 Gris Sola RAL 9001 Blanc Crème RAL 1013 Blanc Perlé RAL 1015 Ivoire Clair RAL 1002 Jaune Sabie RAL 1001 Beige RAL 3012 Rouge beige RAL 2013 Orange perlé

Volets

--	--	--	--

RAL 6011 Vert réséda RAL 3011 Rouge brun RAL 5023 Bleu distant RAL 5007 Bleu brillant RAL 8029 Cuivre Nacré

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR EXTRAIT DU PLU - MODIFICATIONS PROPOSEES

Enduits de façade

Les enduits seront des enduits de projection grain fin ou des enduits semi-grattés. L'enduit écrasé est interdit. Les marquages de couleur et de grain différents sont tolérés (pour les encadrements d'ouvertures par exemple).

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs tranchant sur la tonalité environnante (les couleurs vives notamment)
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs, faux bois),
- l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériau fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment, briques, etc. ...)

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux. Les annexes en bardage métallique sont interdites.

Dans le périmètre ABF, la couleur des enduits sera choisie dans la palette de couleurs jointe.

Commune de Montmiral

Palette des colorations

Pour application du règlement du PLU

_Octobre 2011



Coloris observés



Façades									
Volets									

Coloris observés



Façades							
Volets							

Correspondance approximative des coloris observés avec le nuancier RAL

Façades								
	RAL 7044 Gris Sola	RAL 9001 Blanc Crème	RAL 1013 Blanc Perlé	RAL 1015 Ivoire Clair	RAL 1002 Jaune Sable	RAL 1001 Beige	RAL 3012 Rouge beige	RAL 2013 Orange perlé
Volets								
	RAL 6011 Vert réséda	RAL 3011 Rouge brun	RAL 5023 Bleu distant	RAL 5007 Bleu brillant	RAL 8029 Cuivre Nacré			

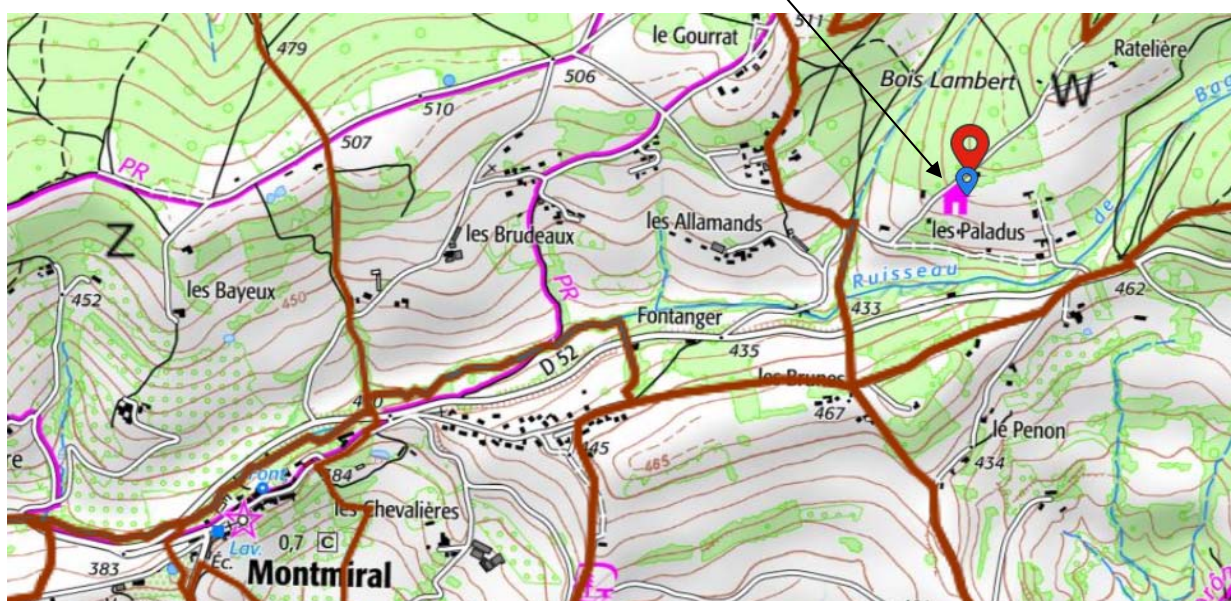
5. STECAL pour le local de chasse

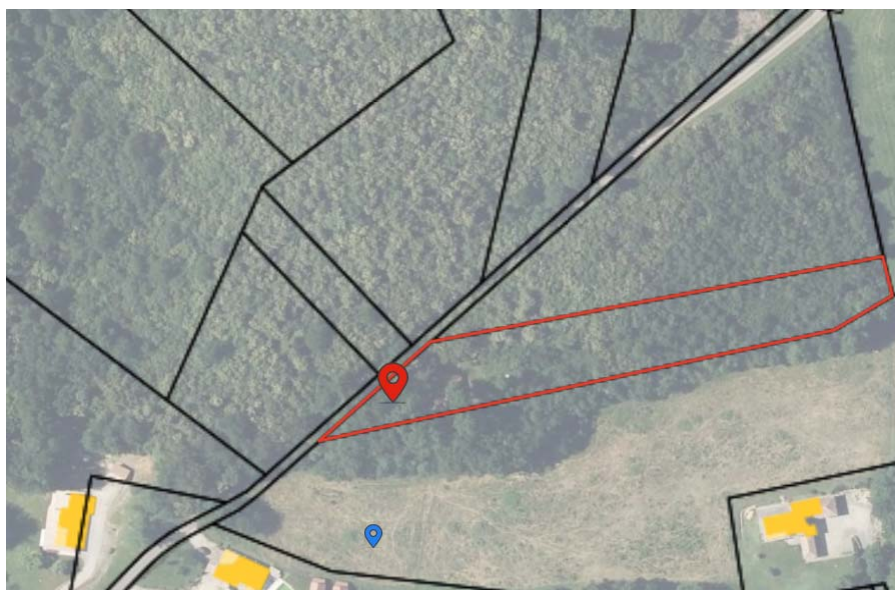
5.1 Contexte

L'association communale de chasse dispose d'un local situé parcelle W 19. Ce terrain est accessible depuis une voie communale, est éligible à un raccordement par le réseau d'eau potable. L'assainissement est non collectif

Ce bâtiment est situé en zone N du PLU.

Localisation du site existant

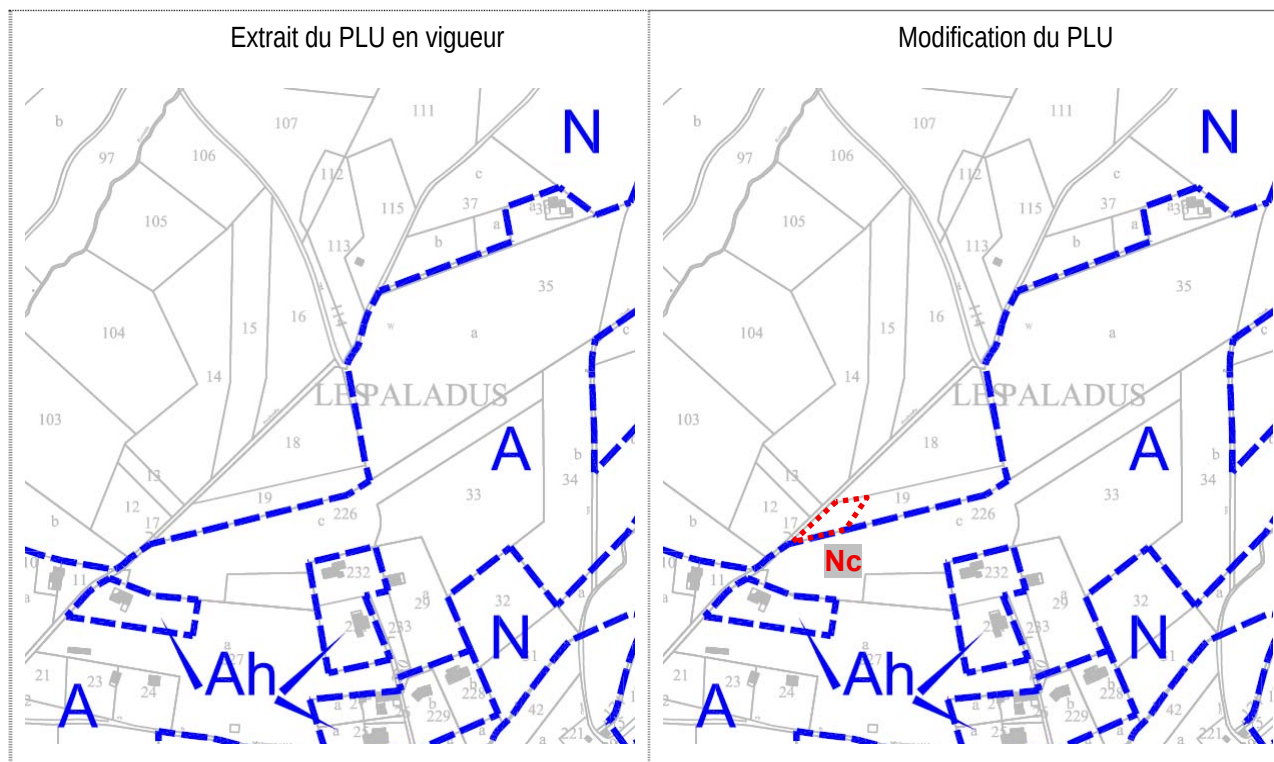




5.2 Modification du PLU

La modification du PLU consiste à :

- créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) Nc correspondant au bâtiment existant utilisé dans le cadre des activités cynégétiques (bâtiment existant environ 112 m² emprise au sol)
- compléter le règlement de la zone N pour autoriser dans ce STECAL : la construction d'un local de chasse dans la limite de 145 m² d'emprise au sol.



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

[...]

c) Dans le STECAL Nc, est admis la construction d'un local de chasse dans la limite de 145 m² d'emprise au sol

6. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification du PLU concernant des modifications :

- du règlement (intégration des secteurs Ah et Nh en zone A et N ; création d'un secteur Ax inconstructible ; complément au règlement de la zone A ; recul en zone A, aspect extérieur) ;
 - des zones AUa1 : réduction emprise, ajout de protection de bois ;
 - pour prendre en compte le local de chasse existant (création d'un STECAL limitant l'emprise au sol à 145m² pour un bâti existant de 112m² environ).
-
- Le projet n'aura donc pas d'incidence sur la consommation foncière.
 - Le projet n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.
 - Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les milieux naturels.
 - Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines
 - Le projet n'aura donc pas d'incidence sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.
 - Le projet n'aura pas d'incidence négative sur le patrimoine paysager et bâti.
 - Le projet n'aura pas d'incidence négative sur l'air, le climat et l'énergie.
 - Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les sols et sous-sols.

7. LES PIECES MODIFIEES

7.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement :

- o Zone A
- o Zone N
- o Article AUa2 : servitude de logement
- o Article 11

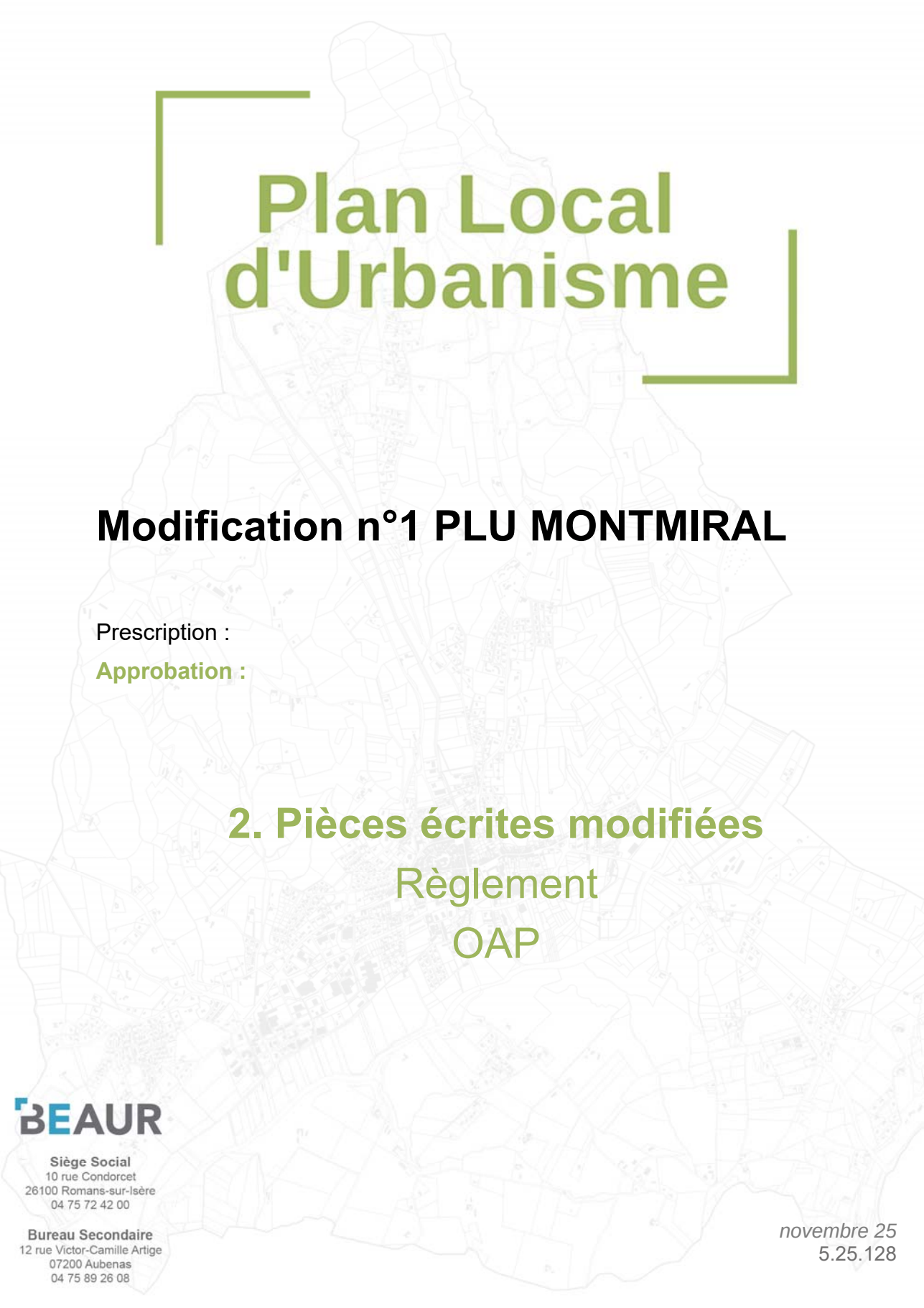
Orientation de la zone AUa2

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

7.2 Pièces graphiques modifiées

Plan de zonage : Les deux planches 4.1 (plan d'ensemble) et 4.2 (zoom) du document graphique du règlement sont modifiés pour tenir compte :

- Plan d'ensemble au 1/6000
- Zoom village au 1/2500



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 PLU MONTMIRAL

Prescription :

Approbation :

2. Pièces écrites modifiées

Règlement

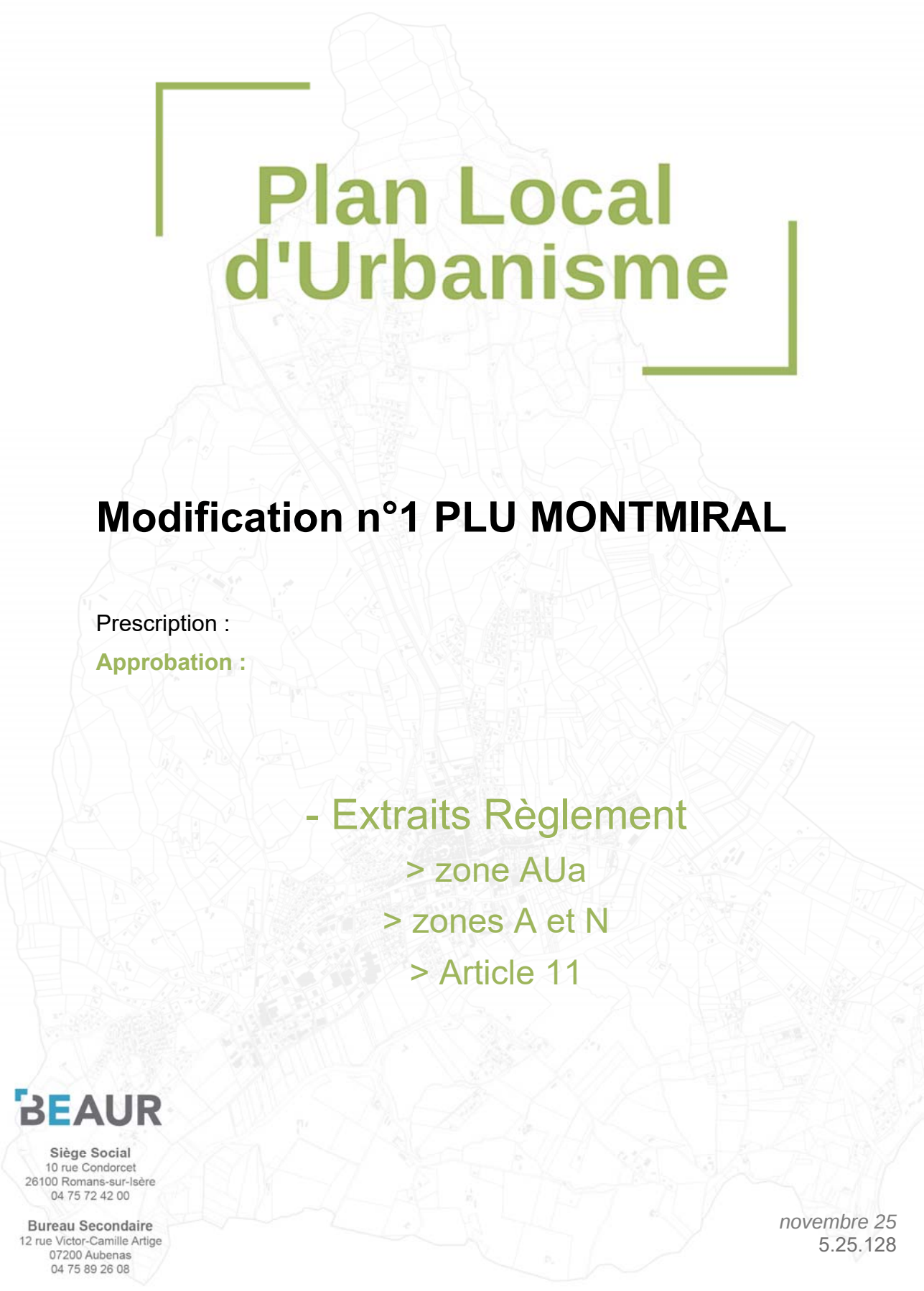
OAP

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

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

novembre 25
5.25.128



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 PLU MONTMIRAL

Prescription :

Approbation :

- Extraits Règlement

- > zone AUa
- > zones A et N
- > Article 11

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

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

novembre 25
5.25.128

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant des réseaux suffisants à proximité.

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

Elle comprend 2 **secteurs AUa1 et AUa2** soumis à dispositions particulières d'aménagement. La zone AUa est concernée par des servitudes pour programme de logement et par des secteurs repérés et protégés au titre du 7°) de l'article L.123-1-5.

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...),
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravanning et les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

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

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

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

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

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que leurs annexes et piscine.
- b) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- **Après réalisation des équipements publics nécessaires au droit du secteur concerné,** les différents secteurs AUa pourront être aménagés **selon les modalités suivantes :**
 - **Pour tous les secteurs AUa1 :** les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement concernant l'ensemble de chaque secteur ;
 - **Pour le secteur AUa2 :** les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement concernant l'ensemble du secteur, à l'exception des parcelles déjà bâties ;
- **les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation** (pièce n° 2b du dossier de PLU).
- Les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation de leurs eaux pluviales dans les conditions imposées par les textes en vigueur ;
- **En outre, dans chaque secteur de la zone AUa, l'aménagement devra respecter la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :**
 - pour le secteur AUa1, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S1 qui impose la réalisation d'au moins **22 logements** sur la totalité de la zone AUa des Brudeaux ~~dont 15 % de logements locatifs;~~
 - pour le secteur AUa2, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S2 qui impose la réalisation d'au moins **10 logements** ;

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

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

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

Secteurs de paysage à préserver :

- Dans les secteurs repérés et protégés au titre du 7°) de l'article L.123-1-5, aucune construction n'est autorisée.

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

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

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

Les accès directs des constructions sur les voies publiques sont interdits, à l'exception des accès compatibles avec le schéma d'aménagement proposé par les orientations d'aménagement.

Le projet de construction à usage d'habitation doit prévoir l'aménagement d'un espace de stationnement privé non clos pour deux véhicules, en accès direct sur la voie. Cette disposition peut ne pas s'appliquer aux constructions comportant plus de trois logements.

Voirie :

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

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

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

Dans les opérations d'aménagement, les voies auront au minimum les caractéristiques suivantes : une chaussée de 5,5 m de large accompagnée d'un cheminement piéton et d'un alignement d'arbres ou d'un espace planté. Les voiries de dessertes de niveau secondaire pourront ne pas comporter d'alignement d'arbres ni de cheminement piéton.

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

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

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

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, la gestion des eaux pluviales doit être prévue sur la parcelle et être adaptée au milieu récepteur.

Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :

Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public. Les opérations de construction et d'aménagement doivent prévoir le raccordement au réseau internet haut débit et à tout réseau de communication numérique futur.

ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1,5 mètre de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Les constructions devront en outre respecter les principes d'implantation, définis le cas échéant dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 2b du dossier de PLU).

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

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, à condition de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur sur limite ou dans le cas de bâtiments mitoyens.
- soit en recul minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres pour les secteurs AUa1 et à 8,5 mètres pour AUa2.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VII, paragraphe E.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (surface habitable) de la construction.

Il est exigé au minimum :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
- Constructions à usage artisanal ou d'activité : 1 place de stationnement pour 80 m² de Surface de Planchers de la construction.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

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

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'arbres et arbustes d'essences locales et variées avec des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées. Les essences du type thuyas, laurier cerise, sapin bleu, épicéa et autres arbres de haies importés sont proscrites.

Les jardins seront plantés d'espèces endémiques pour tous les arbres et arbustes. Le caractère local est à privilégier.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région. Le mur végétal uniforme est interdit.

La conception des espaces collectifs privés ou publics doit intégrer les principes d'entretien permettant de limiter l'usage des pesticides et de l'irrigation.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.



Plutôt qu'une haie monospécifique
uniforme



Préférez une haie panachée d'essences
champêtres locales

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et pouvant être choisies parmi la liste suivante :

Cornouiller (Cornus alba)	Abélia (Abelia x grandiflora)	Arbre à perruque (Cotinus coggygria)
Deutzia (Deutzia x)	Ciste (Cistus)	Chêne vert (Quercus ilex)
Noisetier (Corylus avellana)	Lilas (Syringa)	Erable de Montpellier (A. monspessulanum)
Rosier paysager (Rosa)	Sureau (Sambucus)	Laurier thym (Laurus nobilis)
Seringat (Philadelphus)	Troène (Ligustrum)	Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

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

De plus, toutes les espèces figurant sur l'annexe de l'arrêté du 12 août 1994, relatif à l'interdiction de plantation des végétaux sensibles au feu bactérien, sont également interdites.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées

Des rideaux de végétation champêtre doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE AUa 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile et sans frais aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE AU_i

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant des réseaux suffisants à proximité.

Zone à vocation d'activités, urbanisable à moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, après modification du PLU pour ouvrir la zone à la construction.

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

ARTICLE AU_i 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celle mentionnées à l'article AU_i 2.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU_i 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

ARTICLE AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUi 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AUi 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUi 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

La zone agricole comprend un secteur particulier :

- ~~secteur Ah, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel des constructions autres qu'agricoles sont autorisées.~~
- **Secteur Ax inconstructible**

La zone A est concernée par des secteurs repérés et protégés au titre du 7°) de l'article L.123-1-5, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

La zone A est concernée par un risque de glissement de terrain.

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Dans l'ensemble de la zone A, et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires dûment justifiées. L'emplacement de la construction devra de plus minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural. Dans le cas d'installation progressive, le caractère d'exploitation agricole et de nécessité du bâtiment sera examiné au cas par cas.
2. Les habitations et leurs annexes, nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de Surface de Planchers et à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation ou à proximité immédiate de bâtiments existants, sauf impossibilité technique ou réglementaire dûment justifiées. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal. La limite de 200 m² ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension et sans changement de destination de bâtiments existants. L'emplacement de la construction devra de plus minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
3. Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

4. les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.
5. Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
6. L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ax, et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

1. L'extension des constructions à usage d'habitation autorisées ou existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions). Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destinations autorisées pendant la durée du PLU
2. Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
3. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces constructions doivent s'implanter à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
4. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur emplacement devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

Et à condition que ces trois occupations et utilisations du sol respectent les conditions suivantes :

- Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou ne conduisent pas à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.
- Si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

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

Accès :

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

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

Voirie :

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

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement au droit de la parcelle, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

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

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

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

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif.

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

ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, **le retrait minimum est de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur à l'exception des ICPE qui doivent respecter un recul de 5 m .**

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

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

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

Les constructions peuvent être édifiées, soit en recul des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres, soit en limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à :

- 10 mètres pour les habitations autorisées,
- 12 mètres pour les autres constructions,
- ~~— 8 mètres pour toute construction dans les secteurs Ah ;~~
- 5 mètres pour les constructions à usage d'annexes

Les superstructures et les silos d'élevage ne sont pas soumis à la limite de 12 mètres de hauteur.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des clôtures agricoles et forestières n'est pas réglementée. Pour la hauteur des autres clôtures se reporter au titre VII, paragraphe E.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII.

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

Non réglementé.

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

Pour les constructions non-agricoles et les habitations à usage agricole

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'arbres et arbustes d'essences locales et variées avec des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées. Les essences du type thuyas, laurier cerise, sapin bleu, épicéa et autres arbres de haies importés sont proscrites.

Les jardins seront plantés d'espèces endémiques pour tous les arbres et arbustes. Le caractère local est à privilégier.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région. Le mur végétal uniforme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme



Préférez une haie panachée d'essences champêtres locales

Afin d'assurer la biodiversité, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des habitants, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et pouvant être choisies parmi la liste suivante :

Cornouiller (Cornus alba)	Abélia (Abelia x grandiflora)	Arbre à perruque (Cotinus coggygria)
Deutzia (Deutzia x)	Ciste (Cistus)	Chêne vert (Quercus ilex)
Noisetier (Corylus avellana)	Lilas (Syringa)	Erable de Montpellier (A. monspessulanum)
Rosier paysager (Rosa)	Sureau (Sambucus)	Laurier thym (Laurus nobilis)
Seringat (Philadelphus)	Troène (Ligustrum)	Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

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

De plus, toutes les espèces figurant sur l'annexe de l'arrêté du 12 août 1994, relatif à l'interdiction de plantation des végétaux sensibles au feu bactérien, sont également interdites.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées

Des rideaux de végétation champêtre doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

Pour les constructions agricoles autres que les habitations

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles à vocation d'habitat devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comprend plusieurs secteurs particuliers :

- un **secteur Ne** dans lequel les installations, ouvrages et constructions à usage de productions d'énergie éolienne sont autorisées.
- un **secteur Ns** dans lequel les installations, ouvrages et constructions à usage de productions d'énergie solaire sont autorisées.
- ~~un secteur Nh de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel l'extension limitée des habitations existantes est autorisée ainsi que les annexes.~~
- Nc correspondant au bâtiment existant utilisé dans le cadre des activités cynégétiques

La zone N est concernée par des secteurs repérés et protégés au titre du 7°) de l'article L123-1-5, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

La zone N est concernée par un risque de glissement de terrain.

ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Dans l'ensemble de la zone et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.
- L'extension des constructions à usage d'habitation autorisées ou existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions). Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destinations autorisées pendant la durée du PLU
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation

dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans le secteur Ne uniquement, sont autorisées :

- les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables éoliennes, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

Dans le secteur Ns uniquement, sont autorisées :

- les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables solaires, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

Dans le secteur Nc uniquement, sont autorisées :

- la construction d'un local de chasse dans la limite de 145 m² d'emprise au sol

Secteurs de risques :

- Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

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

Accès :

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

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

Voirie :

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

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif.

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

ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

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

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

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

Les constructions peuvent être édifiées, soit en recul des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres, soit en limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres, ~~sauf dans le secteur Nh où elle est limitée à 8 mètres~~ 5 mètres pour les constructions à usage d'annexes.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VII, paragraphe E.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VI.

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

Non réglementé.

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

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'arbres et arbustes d'essences locales et variées avec des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées. Les essences du type thuyas, laurier cerise, sapin bleu, épicéa et autres arbres de haies importés sont proscrites.

Les jardins seront plantés d'espèces endémiques pour tous les arbres et arbustes. Le caractère local est à privilégier.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région. Le mur végétal uniforme de type thuyas, laurier cerise, sapin bleu, épicéa et autres arbres de haies importés est interdit.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées

Des rideaux de végétation champêtre doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

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

De plus, toutes les espèces figurant sur l'annexe de l'arrêté du 12 août 1994, relatif à l'interdiction de plantation des végétaux sensibles au feu bactérien, sont également interdites.

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE VII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 11 commun à l'ensemble des zones

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages.

Les caractéristiques présentées ci-après sont données en respect de l'aspect des constructions « traditionnelles » et en cohérence avec les attentes de l'habitat contemporain et ses nouveaux besoins : vue ensoleillement, notion de propriété privée, utilisation de la voiture...

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation éventuelle des perspectives monumentales.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

A - ASPECT GENERAL

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec l'existant et avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Pour les constructions existantes présentant une typologie traditionnelle, il convient de préserver les toitures traditionnelles, les enduits seront talochés et les murs existants en pierres ou en galets seront préservés.

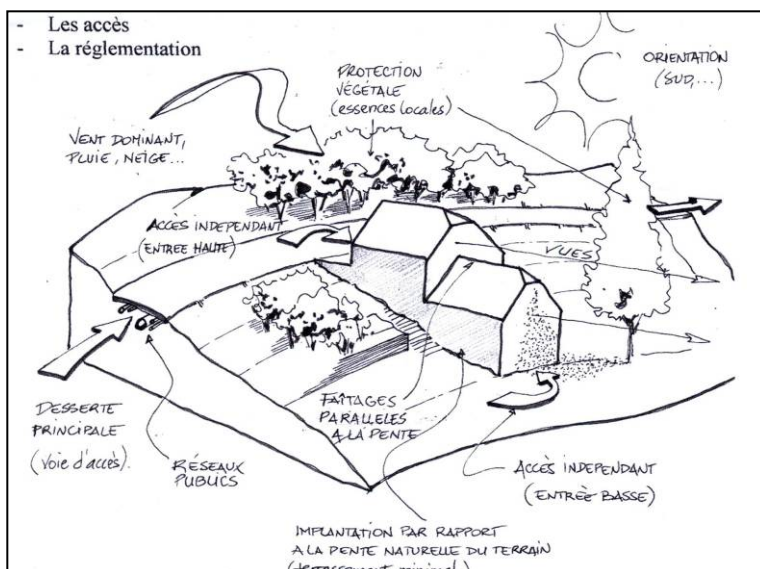
B - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

1) Implantation

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Elle s'adaptera donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain.

Sur les terrains en pente, les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval)

Le garage sera accolé à la construction principale, il fera partie intégrante du projet de construction.



2) Orientation :

Le sens de faîtage des constructions doit être réalisé soit perpendiculairement à la pente soit parallèlement à celle-ci. Il s'adaptera également à la voie d'accès.

3) Volumes :

Les volumes sont de forme allongée dans le sens de la ligne de faîtage.

C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX**1) Toitures :**Cheminées

Les cheminées seront de type traditionnel : maçonnées sur un plan carré enduit identique à la façade, couvert par une dalette carrée, ou réalisée par un tube métallique rond.

Egout de toit

Les gouttières pendantes ou chenaux seront assortis à la couleur des toitures.

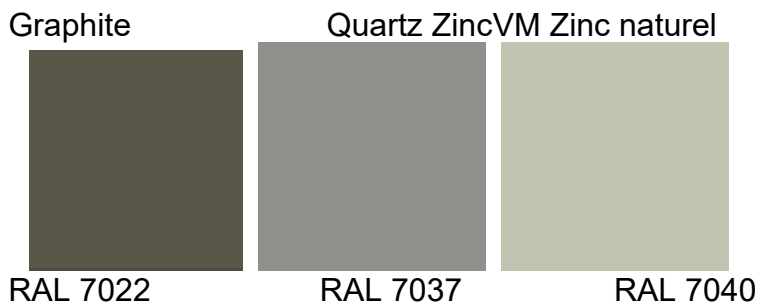
Matériaux de couverture

Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les tuiles en terres cuites ou en ciment, d'aspect dauphinois ; la gamme de couleur est imposée selon le nuancier suivant (les tuiles noires sont interdites) :



- les toitures métalliques seront autorisées, notamment pour les constructions de type contemporain : bac acier ou zinc – la couleur sera choisie selon le nuancier présenté ci-dessus ou parmi les trois couleurs proposées ci-dessous (la couleur noire est interdite) :



Cependant, **pour les constructions à usage d'activités économiques** (agricole, artisanal, ...) :

- La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. La couleur noire est interdite. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

D'autre part, **pour tous les types de constructions** : les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

Composition des toitures

Les toitures sont soit à deux pans identiques, soit à quatre pans symétriques suivant le volume allongé. Les pentes de toit pourront varier de 25% à 35%.

Les toits terrasse et les toitures à faibles pente sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement au projet architectural d'ensemble de la construction.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente. En cas de toiture terrasse, les panneaux seront installés de façon la plus discrète possible.

Détails de couverture

Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....) ;

Se référer aux pratiques et savoir-faire traditionnels et locaux ;

Les cheminées seront implantées au plus près du faîtage ;

2) Façades :

Enduits de façade

Les enduits seront des enduits de projection grain fin ou des enduits semi-grattés. L'enduit écrasé est interdit. Les marquages de couleur et de grain différents sont tolérés (pour les encadrements d'ouvertures par exemple).

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs tranchant sur la tonalité environnante (les couleurs vives notamment)
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs, faux bois),
- l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériau fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment, briques, etc. ...)

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux. Les annexes en bardage métallique sont interdites.

Dans le périmètre ABF, la couleur des enduits sera choisie dans la palette de couleurs jointe.

Commune de Montmiral

Palette des colorations

Pour application
du règlement
du PLU

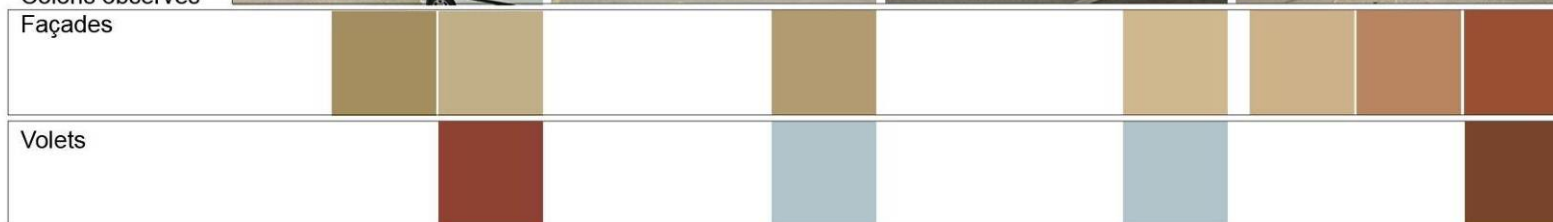
_Octobre 2011

Coloris observés

Façades



Volets

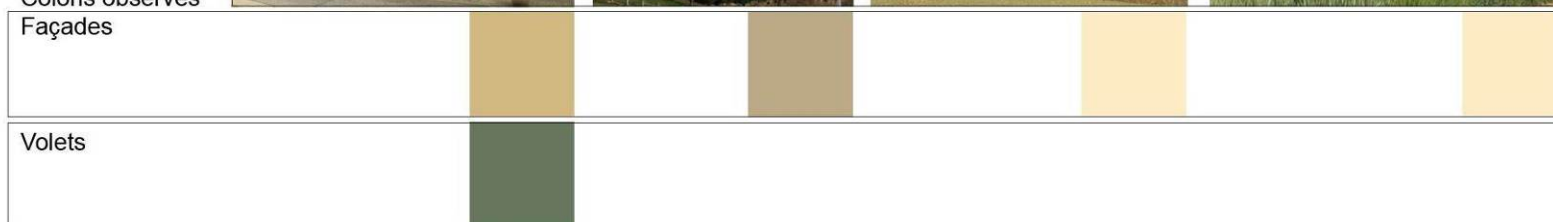


Coloris observés

Façades



Volets



Correspondance approximative des coloris observés avec le nuancier RAL

Façades



RAL 7044 Gris Sole RAL 9001 Blanc Crème RAL 1013 Blanc Perlé RAL 1015 Ivoire Clair RAL 1002 Jaune Sable RAL 1001 Beige RAL 3012 Rouge beige RAL 2013 Orange perlé

Volets



RAL 6011 Vert réséda RAL 3011 Rouge brun RAL 5023 Bleu distant RAL 5007 Bleu brillant RAL 8029 Cuivre Nacré



L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif conforme à l'architecture traditionnelle de la commune. **L'utilisation du bois ne devra pas représenter plus de 50% de chaque façade.**

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

D – Bâtiments existants :

Pour les travaux sur les bâtiments anciens réalisés à partir des matériaux locaux naturels (pierre, chaux, terre, sable, bois), l'emploi du ciment est proscrit car incompatibles avec les matériaux naturels. Il empêche les échanges et la régulation entre l'air et l'eau et crée ainsi des désordres (remontées capillaires, fissures, ...). On pourra employer des chaux hydrauliques naturelles mais une meilleure qualité générale pourra être obtenue à l'aide d'un mortier à base de chaux aérienne CL90.

E - Clôture (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Deux modèles possibles de clôture :

1- Les clôtures constituées de grillage : elles seront doublées d'une haie végétale plantée en quinconce de part et d'autre de la limite de propriété. Ce type de clôture est interdit le long des voies et espaces publics, il est autorisé seulement en limite séparative.

2- Les clôtures bâties : construction d'un mur bahut de 0,8 mètre de haut maximum surmonté d'une barrière en bois ou en ferronnerie au moins égale à 0,60 m de hauteur. La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas excéder un mètre soixante au total en limite du domaine public.

Le mur pourra être au choix de pierres apparentes ou enduit comme la construction principale, le bois sera teinté en mat ou laissé naturel.

Pour les clôtures en bordure d'espaces publics, sont admis les murs pleins d'une hauteur maximum de 1,4 mètre en prolongement du portail sur une longueur de 4 mètres au maximum de chaque côté.

Les murs de plus de 0,80 m sont autorisés en continuité d'un mur existant dans les ensembles bâtis anciens : centre-village, centre-hameaux, corps de ferme. Ils reprendront les hauteurs et couleurs des murs anciens.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale des clôtures sur les voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1,60 m.

Sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

Les enrochements cyclopéens sont interdits, ainsi que tout mode de réalisation introduisant des éléments hors d'échelle avec la construction.

F – ELEMENTS TECHNIQUES**1) Antennes et paraboles**

Les antennes de télévision et paraboles seront positionnées de façon à être invisibles depuis les principales voies de circulation.

2) Boîtes aux lettres et coffrets électriques

Ces éléments seront obligatoirement intégrés aux façades de la construction lorsque celle-ci est en bordure de voie ou accessible depuis la voie.

Ils devront être intégrés dans un petit muret technique n'excédant pas 1,30 mètre de haut (*intégration à prendre en compte avec d'éventuels portails*)

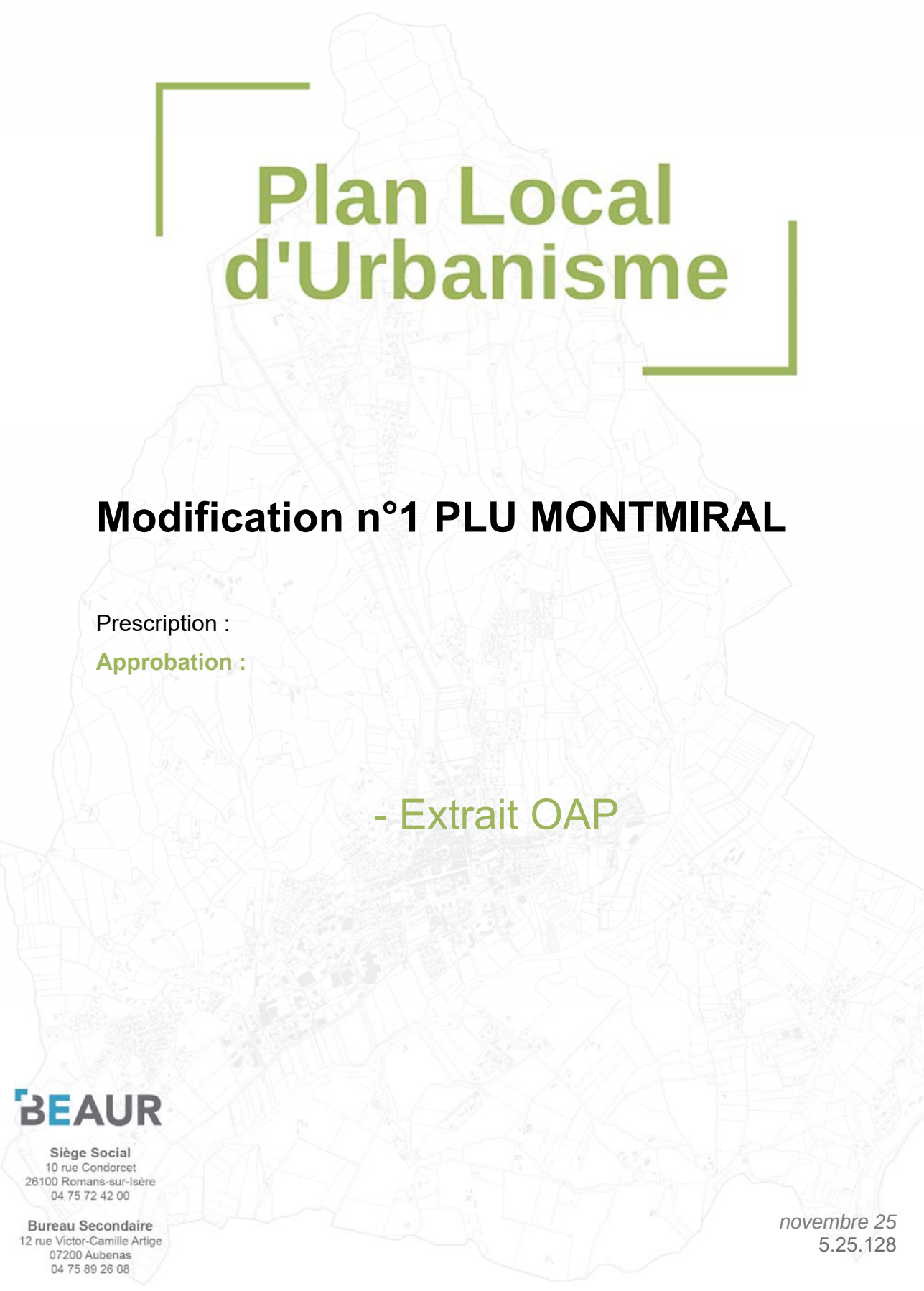
3) Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.

Leur utilisation est bien venue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture. Les toitures seront alors obligatoirement de ton foncé.

4) Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 PLU MONTMIRAL

Prescription :

Approbation :

- Extrait OAP

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

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

novembre 25
5.25.128

LES BRUDEAUX

L'extension du quartier des Brudeaux, déjà en grande partie prévue par la carte communale, porte l'essentiel du développement urbain prévu par le PLU et se traduit par une zone AUa1, divisible en trois ensembles cohérents (3 secteurs AUa1) représentant au total environ 4 ha. Cette extension située dans la continuité est du hameau des Brudeaux occupe des landes pentues orientées au sud. Ces terrains, comme tous les terrains situés au nord du ruisseau du Bagnol, présentent une piètre qualité agronomique et ne font plus l'objet d'une exploitation agricole. La zone AUa1 se situe dans la continuité de la trame bâtie et s'insère de part et d'autre de la voie communale qui relie les Brudeaux et les Allamands à la RD 52 et au village de MONTMIRAL.

Cette zone AUa1 devra permettre d'accueillir environ 60 logements.

Des orientations d'aménagement sont prévues sur cette zone afin d'organiser la constructibilité sur cette extension pour assurer son insertion d'une part et permettre une utilisation optimal des terrains d'autre part.



Le hameau des Brudeaux est «accroché» à mi-pente, dans le versant sud, qui domine le ruisseau du Bagnol, en situation dominante sur le quartier des Anvers. Le hameau, de petite taille, présente un bâti plus ou moins dense, installé le long d'une voie communale.

Le hameau est entouré à l'est et à l'ouest d'espaces ouverts, en herbe, et de petits bois au nord, qui créent une «enveloppe» paysagère et permettent l'identification visuelle sur les versants. Cependant, cette alternance d'entités ouvertes et fermées, ainsi que la perception visuelle du hameau tendent à être brouillées par le développement de la végétation (enfrichement et boisement de certaines parcelles, fermeture du paysage).

Enjeux :

- Enjeu de préservation des espaces naturels ouverts autour du hameau et sur les versants ;
- Enjeu de remise en état et de gestion des secteurs en cours d'enfrichement ;
- Enjeu de préservation et de confortement des structures arborées existantes (haie, ripisylve, lisière boisée, arbre isolé) qui participent à la diversité et à la qualité du paysage ;
- Enjeu d'intégration du nouveau quartier au paysage environnant ;



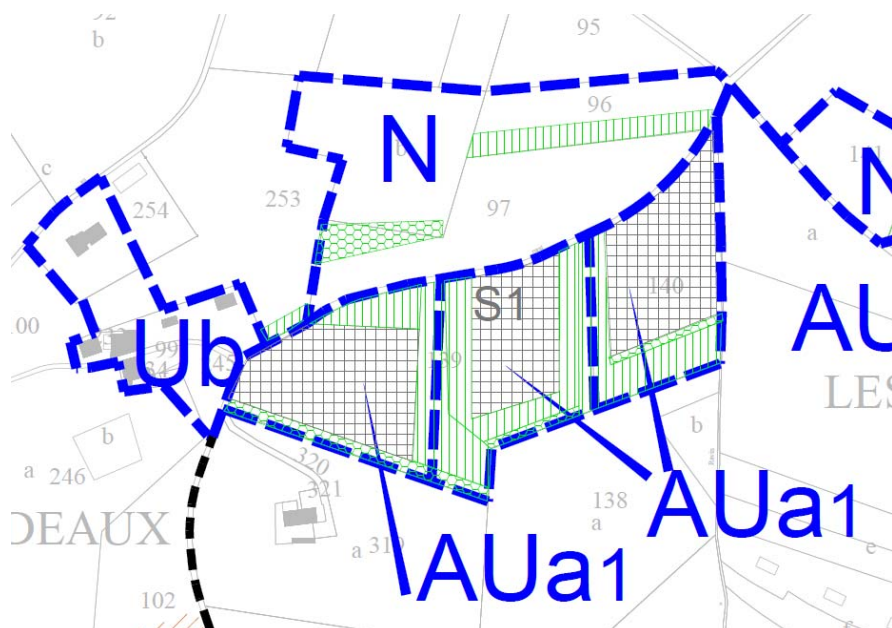
Le site des Brudeaux présente un caractère naturel dans un cadre paysager encore protégé. Afin de préserver et valoriser au mieux cette situation favorable, il convient de prévoir une urbanisation intégrée.

Ainsi, le projet d'urbanisation du secteur, prévu par la commune de MONTMIRAL permet à la fois :

- d'assurer une croissance démographique conforme au PLH par une offre de logements adaptée et diversifiée ;
- d'inscrire le développement dans le prolongement du hameau existant ;
- d'intégrer le programme de constructions au paysage local.

Vocation :

Le secteur des Brudeaux est destiné principalement à l'implantation de logements, même si le règlement du PLU permet l'accueil de construction à usage artisanal, de service et de commerce de proximité.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Chaque secteur AUa1 devra être aménagé dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. La zone AUa est d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation, tous les équipements publics étant présents en périphérie. Une servitude pour programme de logements (S1) concerne la zone AUa1.

Objectifs du schéma d'Organisation du secteur :

- assurer une desserte rationnelle du futur quartier en intégrant les cheminements doux,
 - favoriser une urbanisation qui rappelle l'esprit des hameaux : constructions structurées vis-à-vis des espaces collectifs (placette, cours, voie..),
 - maintenir et créer une trame verte pour l'intégration paysagère des futures constructions, la gestion des eaux de ruissellement et l'agrément des habitants : cette trame verte sera en outre traduite au règlement par l'instauration de secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et de secteurs à planter.
- ~~— diversifier les formes urbaines en vue de proposer une typologie variée de logements et d'atteindre une densité bâtie compatible avec la nécessité d'économiser l'espace.~~

Réseaux :

- la desserte par le réseau d'eau potable et par le réseau d'électricité existe au droit de la zone AUa.
- la desserte par le réseau d'assainissement du hameau des Brudeaux ~~est en cours de réalisation.~~ existe au droit de la zone AUa.
- La gestion des eaux pluviales sera à réaliser par les aménageurs pour leur opération. De préférence et si la nature du sol le permet, par des méthodes de gestion alternatives, préférentiellement dans les espaces verts.

Voiries, accès et dessertes :

- Accès au quartier

~~Le Chemin des Brudeaux desservant le quartier des Brudeaux et le Chemin du Gourrat desservant les Allamands depuis la RD 52, permettront tous les deux la desserte du nouveau quartier. Le chemin du Gourrat sera réaménagée par la commune.~~

Le Chemin des Brudeaux desservant le quartier des Brudeaux permettra d'accéder aux zones AUa1

- Desserte de la zone d'extension

~~La desserte de la zone AUa1 sera assurée par un maillage de voiries internes qui seront à réaliser dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble sur chaque secteur. Elles assureront la liaison entre la voirie existante et la desserte interne.~~ La desserte de la zone AUa1 sera assurée par un maillage entre le quartier des Brudeaux (à l'est) et le chemin des Brudeaux (au nord-ouest) Ce tracé devra respecter l'esprit du schéma présenté ci-après. Elles auront au minimum les caractéristiques suivantes : une chaussée de 5,5 m de large accompagnée d'un cheminement piéton et d'un alignement d'arbres ou d'un espace planté. Les voiries de dessertes de niveau secondaire pourront ne pas comporter d'alignement d'arbres ni de cheminement piéton.

→ Cheminement doux

Des liaisons privilégiées et sécurisées devront être créées à l'occasion de l'aménagement de la zone. Leur tracé pourra s'inspirer du tracé proposé sur le schéma d'aménagement présenté ci-après.

Formes urbaines et densité :

- Il est attendu des logements individuels ~~ou intermédiaires, voir des petits collectifs mais dans tous les cas, la hauteur des constructions doit être cohérent avec une bonne insertion des constructions dans le paysage : R+1 à R+1,5 à l'aval (coté pente) et R à R+1 à l'amont (coté route).~~
- ~~La densité doit permettre une utilisation économe et rationnelle des terrains. C'est pourquoi les constructions devront s'implanter sur des parcelles de dimension modeste et il est attendu un minimum de 60 logements sur la totalité de la zone AUa des Brudeaux. il est~~ attendu un minimum de 12 logements sur la zone AUa des Brudeaux.

Le secteur fait l'objet de la servitude pour programme de logements suivante :

~~Sur l'ensemble de la zone AUa, une servitude imposant la réalisation de programmes comportant au total au moins 60 logements dont 15% de logements locatifs est instaurée.~~

Sur les 2 zones AUa1, une servitude imposant la réalisation de programmes comportant au total au moins 12 logements

Répartition indicative des logements :

- ~~• 19 logements sur la tranche 1 à l'ouest ;~~
- ~~• 24 logements sur la tranche 2 au centre ;~~
- ~~• 17 logements sur la tranche 3 à l'est ;~~
- 6 logements sur la tranche 1 à l'ouest ; 6 logements sur la tranche 2 au centre

Typologie de Logements :

~~9 à 10 logements locatifs aidés (PLUS) maximum, le reste en accession.~~

~~Soit au minimum 15% de locatifs aidés et éventuellement quelques logements en accession sociale, 10% au maximum.~~

Forme des constructions :

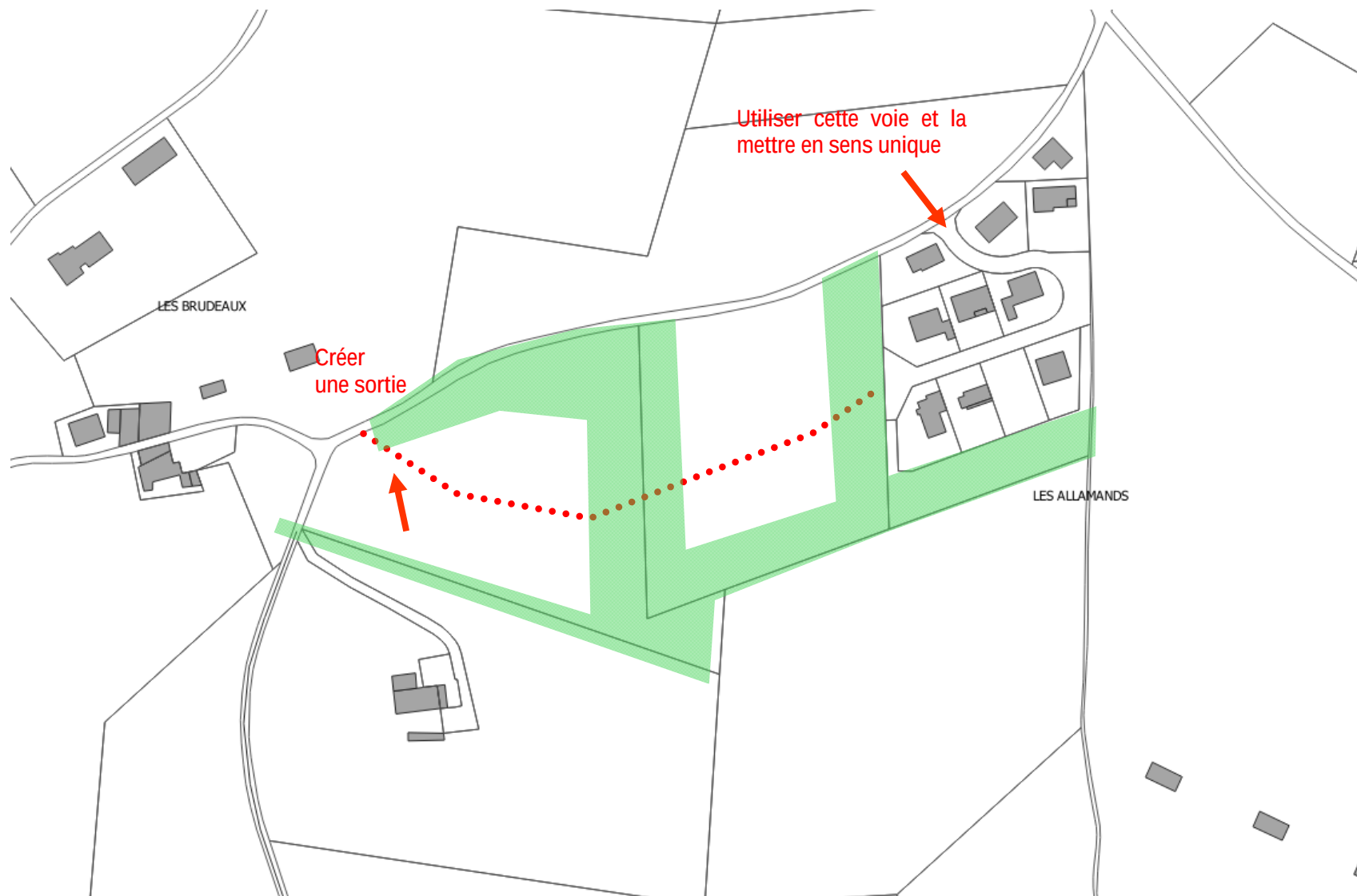
Maisons individuelles sur petites parcelles et maisons individuelles groupées ou en bandes pour les parties au sud de la voie communale.

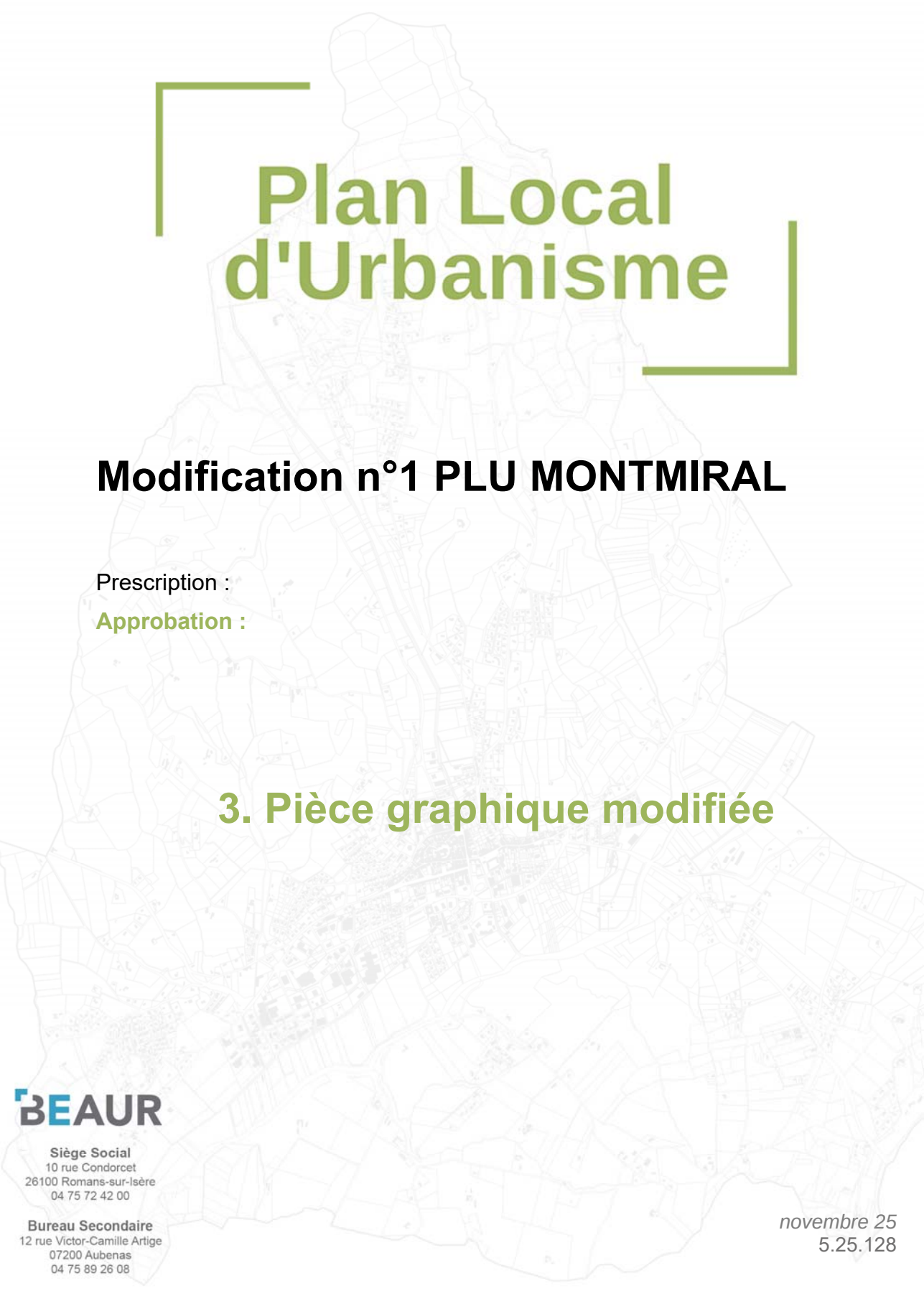
Maisons individuelles sur plus grands terrains avec des exigences plus fortes en matière de Développement Durable (type HQE et/ou BBC) pour les parties situées au nord de la voie communale.

Implantation des constructions :

- Le sens de faîtage principal devra, être orienté de façon à être parallèle à la pente ;
- Implantation ~~en limite haute de la parcelle~~, et à proximité d'une voie ou d'un espace public afin de limiter l'impact des accès.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DES BRUDEAUX





Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 PLU MONTMIRAL

Prescription :

Approbation :

3. Pièce graphique modifiée

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

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

novembre 25
5.25.128

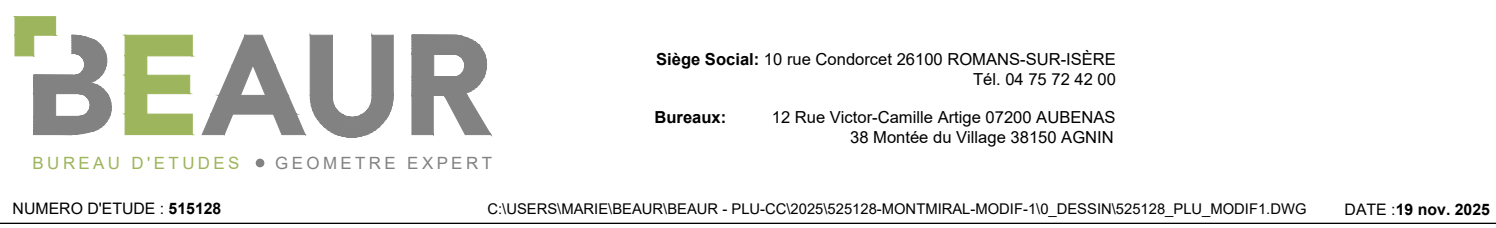
PLAN LOCAL D'URBANISME

Document graphique du règlement

Plan d'ensemble

4.1

ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU	Modification n°1 : en cours
1/6000	04/02/2011	15/03/2013	09/12/2013	



LEGENDE :

Zones Urbaines

U : Zone urbaine de centre village et des hameaux.

Ua : Secteur réservé aux constructions nécessaires à l'école privée de La Cloître

Uah : Sous-secteur qui permet, à l'intérieur du site de l'école, d'accueillir des logements nouveaux

Ub : Secteur correspondant au quartier pavillonnaire des Anvers

UI : Zone urbaine qui correspond aux secteurs à vocation d'activités

Zones à Urbaniser

AUa : Zone naturelle actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant des réseaux suffisants à proximité et urbanisable sous conditions

AUa1 : Secteurs du quartier des Brudeaux

AUa2 : Secteur du quartier des Allamands

Zones Agricoles

A : Zone réservée aux activités agricoles

Ax : Secteur inconstructible

Zones Naturelles

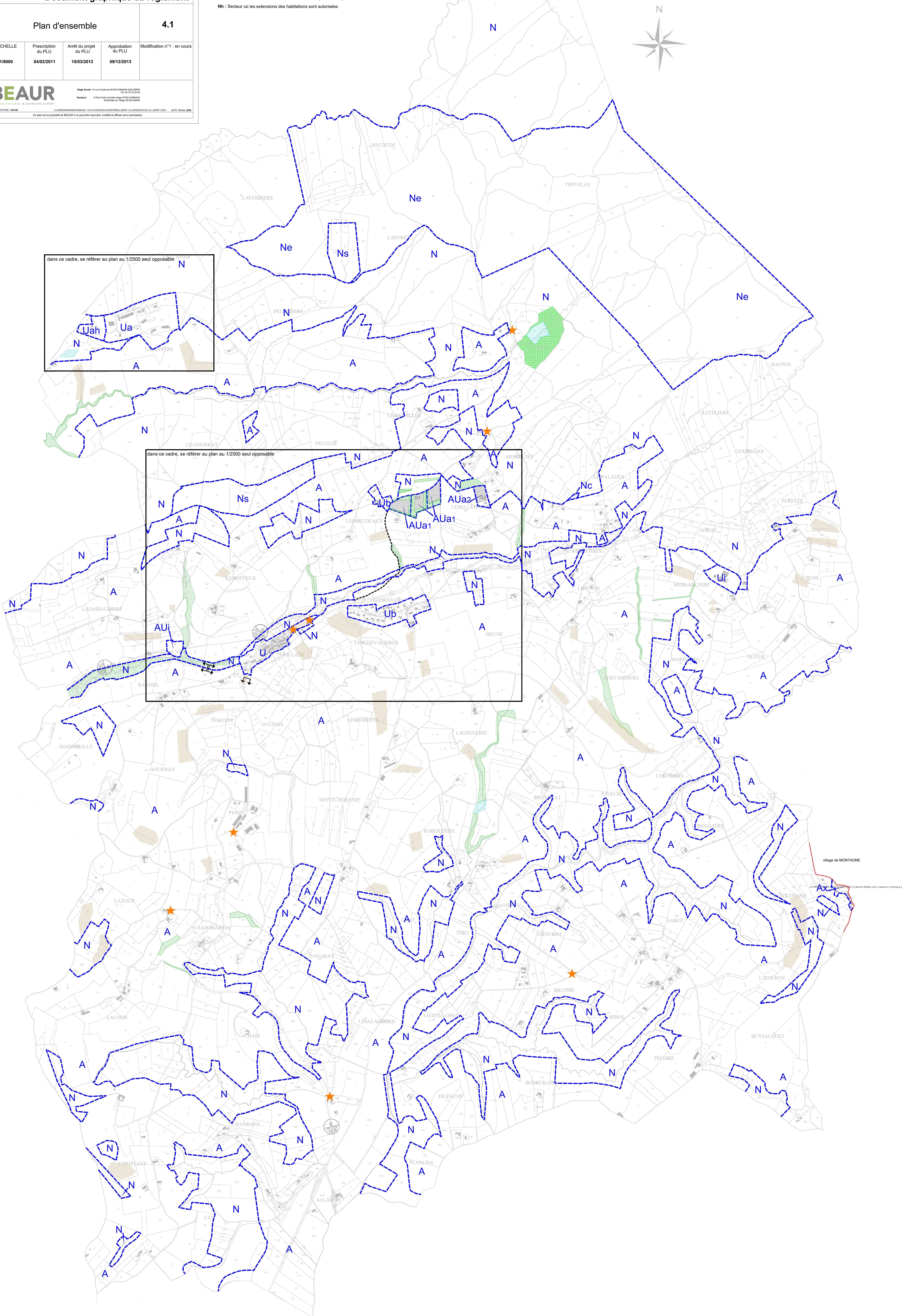
N : Zone naturelle protégée

Nc : Secteur pour activités cynégétiques

Ne : Secteur de la zone naturelle où les installations de production d'énergie éolienne sont autorisées

Ns : Secteur de la zone naturelle où les installations photovoltaïques sont autorisées

Nh : Secteur où les extensions des habitations sont autorisées



Département de la DROME

Commune de MONTMIRAL

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Document graphique du règlement

Zoom

4.2

ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU	Modification n°1 : en cours
1/6000	04/02/2011	15/03/2013	09/12/2013	

BEAUR

BUREAU D'ETUDES • GEOMETRE EXPERT

Siege Social: 10 rue Condorcet 26100 ROMANS SUR ISERE
74 04 75 72 45 00

Bureau: 12 Rue Victor-Camille Arago 07200 AUBERNAS
38 03 05 38 10 00 AGNIN

NUMERO D'ETUDE : 63528

C:\USERS\BUREAU\BEAUR\PLU\CO2020\5138-MONTMIRAL-MODIF-10_DESSIN\5138_PLU_MODIF1.DWG

DATE: 19 nov. 2020

Ce plan est la propriété de BEAUR Il ne peut être reproduit, modifié et diffusé sans autorisation.

LEGENDE :

Zones Urbaines

U : Zone urbaine de centre village et des hameaux
Ua : Secteur réservé aux constructions nécessaires à l'école privée de La Cloitre
Uah : Sous-secteur qui permet, à l'intérieur du site de l'école, d'accueillir des logements nouveaux
Ub : Secteur correspondant au quartier pavillonnaire des Anvers
Ui : Zone urbaine qui correspond aux secteurs à vocation d'activités

Zones à Urbaniser

AUa : Zone naturelle actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant des réseaux suffisants à proximité et urbanisable sous conditions
AUa1 : Secteurs du quartier des Brudeaux
AUa2 : Secteur du quartier des Allamands
AUI : Zone d'urbanisation future à vocation d'activités

Zones Agricoles

A : Zone réservée aux activités agricoles
Ax : Secteur inconstructible

Zones Naturelles

N : Zone naturelle protégée
Nc : Secteur pour activités cynégétiques
Ne : Secteur de la zone naturelle où les installations de production d'énergie éolienne sont autorisées
Ns : Secteur de la zone naturelle où les installations photovoltaïques sont autorisées
Nh : Secteur où les extensions des habitations sont autorisées

Risque de glissement de terrain

Elément de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5° 7° du Code de l'Urbanisme

Boisements

Zones humides

Bâti ou arbres remarquables

Plantation à réaliser au titre de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

Espaces boisés classés

Chemin à maintenir et aménager au titre de l'article L. 123-1-5° 6° du Code de l'Urbanisme

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

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

Largeur de plateforme

Habitations

Autres constructions

Autre voie =
marges de recul par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie

Constructions

Intervalle d'application des marques de recul

Servitudes de logement au titre de l'article L. 123-2-3 du Code de l'Urbanisme :
Au moins 60 logements dont au minimum 15% de logements locatifs doivent être réalisés sur la globalité des 3 secteurs AUa1 (ils peuvent donc être réalisés en plusieurs tranches)

S2 :
Au moins 10 logements devront être réalisés