

Fiche d'examen au cas par cas

1. Intitulé du projet

Procédure concernée : **Modification n°4 du P.L.U. – procédure simplifiée**

Territoire concerné : **commune de MONTELEGER (26).**

2. Identification de la personne publique responsable

Commune de MONTELEGER. Marylène PEYRARD, Maire.
mairie@monteleger.fr (mairie@monteleger.fr)

3. Caractéristiques générales du projet

3.1 Votre territoire est-il actuellement couvert par un SCoT

Oui. SCOT du grand Rovaltain.

3.2. Votre territoire est-il actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale :

La commune est couverte par un **PLU, approuvé le 14/12/2015** qui n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La procédure de modification engagée consiste à adapter l'OAP et le règlement de la zone UD1 situé au quartier du Pieron, et compléter la liste des bâtiments pouvant changer de destination.

3.3. Caractéristiques générales du territoire

Commune concernée : MONTELEGER

Nombre d'habitants : *1 774 habitants en 2014*

Superficie du territoire : 9,45 km²

Superficie concernée par le projet de modification : non concerné.

Répartition des zones dans le PLU actuel : la surface des différentes zones n'est pas modifiée.

3.4. Grandes orientations d'aménagement du PLU :

Ne sont pas modifiées par le projet de modification du PLU

3.5. Objectifs du projet :

Voir la notice explicative du projet de modification n°4 jointe en annexe et point 3.2

3.6. Le projet concerne-t-il la création d'une Unité touristique nouvelle (UTN) ?

NON

3.7. Liens du projet avec d'autres procédures :

Autres types de consultations réglementaires auxquelles sera soumis le projet : NON
Enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) : NON

3.8. Contexte de la planification : le projet est-il concerné par...

- ✓ les dispositions de la loi Montagne : NON
- ✓ les dispositions de la loi Littoral : NON
- ✓ un SCoT, un schéma de secteur : SCOT du grand Rovaltain.
- ✓ un (ou plusieurs) SDAGE ou SAGE : SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée. La modification n'entraîne aucun changement susceptible de concerner les orientations de ce schéma.
- ✓ La commune de MONTELEGER fait partie de la communauté d'agglomération VALENCE ROMANS AGGLO.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine**4.1. Présentation du projet**

MONTELEGER est une commune péri-urbaine.

Le projet consiste :

- à adapter l'OAP et le règlement de la zone UD1 pour adapter le programme de logement aux contraintes du site, adapter les règles concernant l'implantation en limite de voie, le type de clôture,:
- ajouter un bâtiment pouvant changer de destination.

4.1.1. : Création de logements : non concerné.

4.1.2. : Implantation d'activités : non concerné.

4.2. Espaces agricoles, naturels ou forestiers non concerné.

4.3. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain non concerné.

Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation une partie du territoire : NON

4.4. Milieux naturels sensibles et biodiversité

Le projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants :

- ✓ Zone Natura 2000 à proximité: NON.
- ✓ Parc national, réserve naturelle (régionale ou nationale) ou parc naturel régional : NON
- ✓ Espace naturel sensible : NON
- ✓ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I : NON.
- ✓ Arrêté préfectoral de protection de biotope : NON
- ✓ Zones humides délimitées : OUI – non concernées par la modification.
- ✓ Un ou des cours d'eau identifiés en liste 1 ou 2 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement : NON

4.5. Continuité écologiques

✓ Y a-t-il eu à l'échelle locale (communes voisines, intercommunalités, SCoT, PNR...) ou dans un document d'urbanisme antérieur des analyses portant sur les continuités écologiques ?

Non concerné

✓ SRCE : non concerné.

4.6. Paysages, patrimoine bâti

Le projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants :

✓ Site classé ou projet de site classé : NON

✓ Site inscrit ou projet de site inscrit : NON

✓ Site patrimonial remarquable (y compris ZPPAUP ou AVAP ou anciens secteurs sauvegardés) : NON

✓ Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) : NON

✓ Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, charte de parc, atlas de paysage, ...) : NON

4.7. Ressource en eau

Le projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants :

Captages :

✓ Périmètre de protection de captage : NON

✓ Autres captages prioritaires : NON

Usages : eau potable; gestion des eaux usées et eaux pluviales

> Le projet de modification n'entraîne pas de changement dans les besoins en eau potable, ni dans les quantités d'effluents par rapport au PLU actuel.

4.8. Sols et sous-sol, déchets

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

✓ Sites et sols pollués ou potentiellement pollués : Non concerné

✓ Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) : Non concerné

✓ Création ou extension de carrières : NON. Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire : NON

4.9. Risques et nuisances

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

✓ Risques ou aléas naturels : Non concerné.

✓ Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration : Non concerné.

✓ Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances : Non concerné.

✓ Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures : Non concerné.

4.10. Air, énergie, climat

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

- ✓ Plan de protection de l'atmosphère (PPA) : NON
- ✓ Enjeux relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) : NON
- ✓ Projet éolien ou de parc photovoltaïque : NON

5. Éléments complémentaires que la commune ou l'intercommunalité souhaite communiquer (*facultatif*)

NON

6. Annexes

Dossier du projet de modification n°4 du PLU

Arrêté de lancement de la procédure de modification

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE
MONTELEGER
- Drôme -

**ARRETE MUNICIPAL n° AM-2020-66
PRESCRIVANT LA MODIFICATION N° 4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTELEGER**

Madame le Maire de Montéleger

VU le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-36, L153-37, L153-40 et L153-45 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015 approuvant le Plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 juin 2017 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2017 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} Juillet 2019 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu l'arrêté du 30 juin 2020 prescrivant la modification 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

CONSIDERANT que le projet de modification porte sur les points suivants :

- adapter l'OAP et le règlement de la zone UD1 situé au quartier Périon,
- compléter la liste des bâtiments pouvant changer de destination .

CONSIDERANT

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; *Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans*) ;

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme (les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser),
- *Que, par conséquent, le projet d'ajustement du PLU peut suivre la procédure de modification simplifiée ;*

ARRETE

Article 1^{er} : Une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- adapter l'OAP et le règlement de la zone UD1 situé au quartier Périon,
- compléter la liste des bâtiments pouvant changer de destination.

Article 2 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées pour avis avant la mise à disposition au public du dossier.

Article 3 : Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la mise à disposition prévues par ce même article seront précisées par délibération du Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 4 : A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public, sera soumis à une délibération du Conseil Municipal en vue de son approbation.

Article 5 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, et sera transmis au Préfet de la Drôme.

Fait à Montéleger, le 16 juillet 2020

Le Maire,



Marylène PEYRARD.



P.L.U. MONTELEGER



Approbation	14/12/2015
Modification n°1 (procédure simplifiée)	12/06/2017
Modification 1	12/07/2017
Modification 2	01/07/2019
Modification 3	En cours
Modification 4	En cours



Modification n° 4



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

5.20.109
Juil.
2020



MONTELEGER

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Modification n° 4

BORDEREAU des PIÈCES

1 – Notice explicative

2 – Pièces écrites modifiées :

- Extrait – OAP - Perion

- Extrait – REGLEMENT- Zone UD

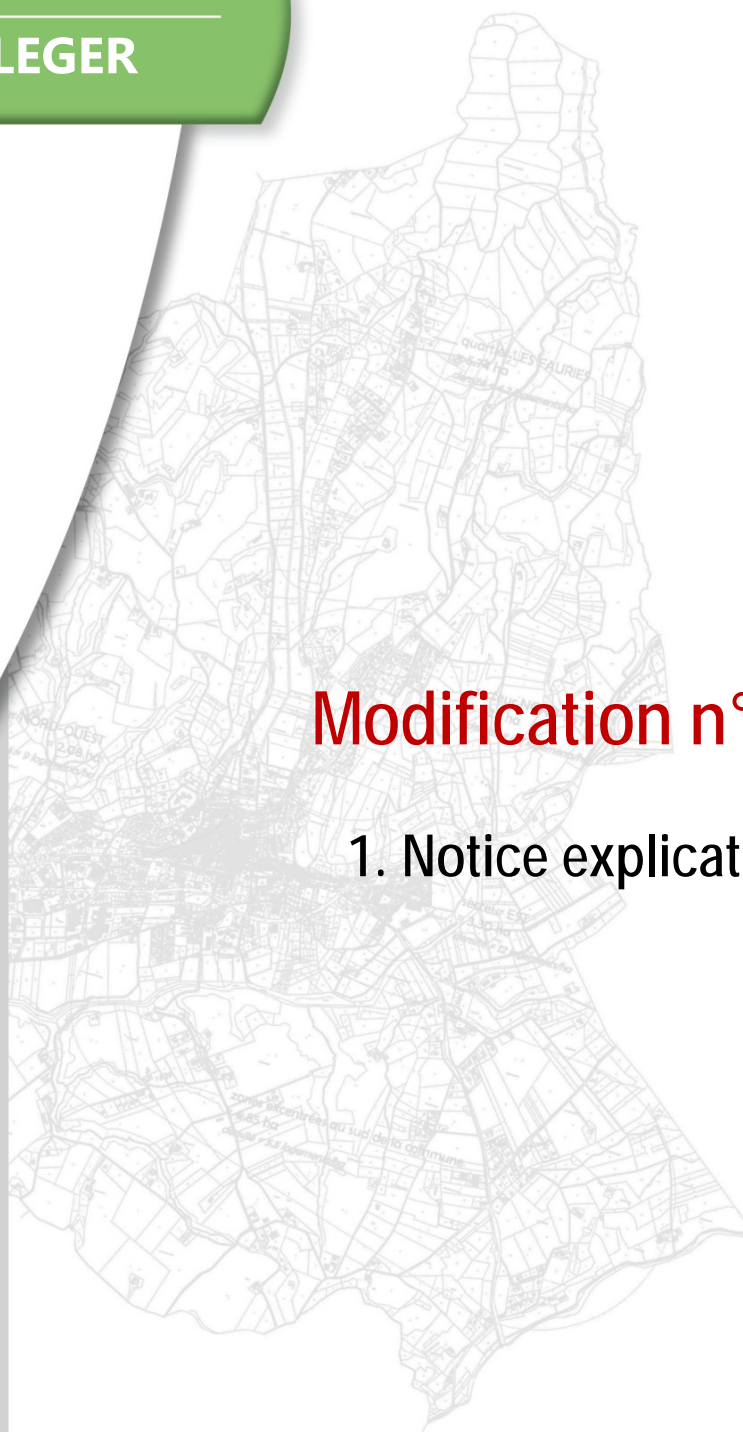
3 – Pièce graphique modifiée : Extrait Plan de Zonage



P.L.U. MONTELEGER



Approbation	14/12/2015
Modification n°1 (procédure simplifiée)	12/06/2017
Modification 1	12/07/2017
Modification 2	01/07/2019
Modification 3	En cours
Modification 4	En cours



Modification n° 4

1. Notice explicative



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

5.20.109

Juil.
2020

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	ADAPTATION DE L'OAP DE LA ZONE UD1 - QUARTIER DU PERION	3
	2.1 Contexte	3
	2.2 Evolutions proposées	4
	2.3 Modification de l'OAP	5
	2.4 Règlement modifié	8
3	AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	9
	3.1 Repérage d'un bâtiment pour changement de destination	9
	3.2 Impacts de la modification	13
4	LES PIECES MODIFIEES	14
	4.1 Pièces écrites modifiées	14
	4.2 Pièce graphique modifiée	14

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

MONTELEGER dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 14/12/2015. Depuis, ce document a fait l'objet de plusieurs modifications approuvées le 12/06/2017, le 12/07/2017 et le 1^{er} Juillet 2019. Une troisième modification est en cours (arrêté de lancement en juillet 2020)

A l'initiative de Madame le Maire est engagée une 4^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- adapter l'OAP et le règlement de la zone UD1 situé au quartier du Perion,
- ajouter un bâtiment pouvant changer de destination.

CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet n'est pas concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée.

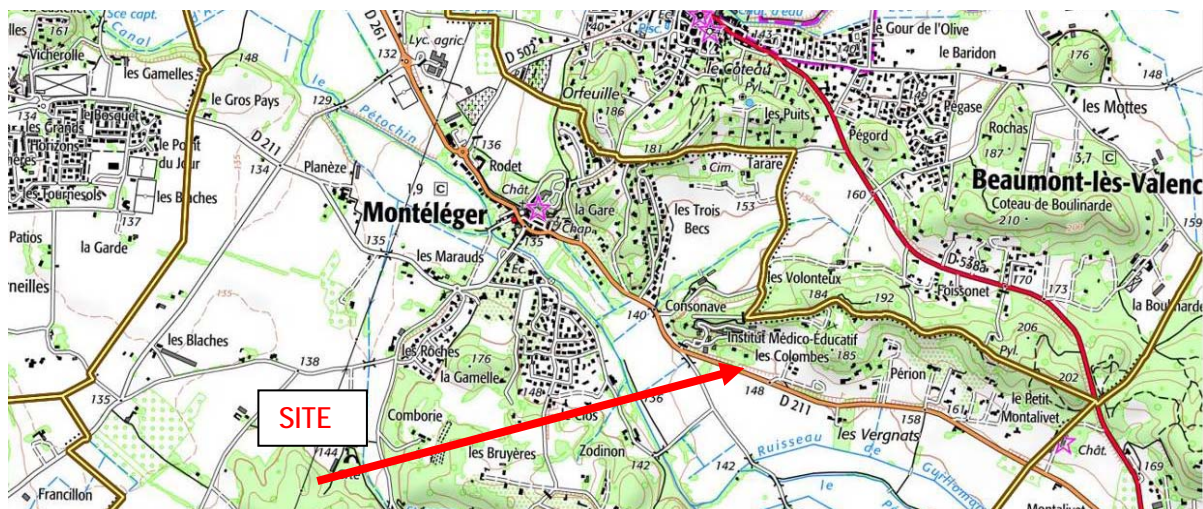
2

ADAPTATION DE L'OAP DE LA ZONE UD1 – QUARTIER DU PERION

2.1 Contexte

Le secteur se situe en entrée de ville sud- route de Montmeyran. Il est occupé par les bâtiments et infrastructures de l'IME des Colombes. Suite au départ de cette structure, le site a fait l'objet d'études en vue d'une opération de renouvellement urbain.

Le secteur présente une forte déclivité globalement Nord/Sud d'environ 15% avec des systèmes de terrasses permettant une bonne exposition plein sud et il dispose d'une trame paysagère forte avec de nombreux boisements. La zone UD1 représente une superficie totale de 3,8 hectares environ dont 2,7 hectares de foncier constructible en raison de la protection des boisements et des secteurs pentus.



Plan de situation



2.2 Evolutions proposées

Le site fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour une opération d'habitat diversifiée.

Suite à de nombreux échanges entre la mairie, l'architecte conseil et le service habitat de Valence Romans Agglomération ce projet est maintenant défini.

Il a été établi en tenant compte des contraintes techniques (topographie, gestion des eaux pluviales, destruction ou réhabilitation du bâti,...) et il vise à répondre aux exigences environnementales (préservation de boisements, intégration paysagère : implantation dans la pente, préservation des terrasses, densité moindre sur les secteurs sensibles pour une meilleure intégration dans le grand paysage, ...).

Il est donc proposé d'adapter l'OAP et le règlement de la zone UD1 pour adapter le programme de logement aux contraintes du site, adapter les règles concernant l'implantation en limite de voie, le type de clôture,

En outre, l'OAP actuelle ne tient pas compte de la gestion des eaux pluviales, est trop précise en ce qu'elle définit un plan de composition, cible les bâtis à conserver, alors que les études techniques et environnementales récentes ont défini :

- la zone de gestion des eaux pluviales qui correspond au point bas de l'opération, qui ne pourra donc pas accueillir les logements collectifs prévus par l'OAP,
- les bâtiments potentiellement réutilisables (structure du bâti, évolutivité des plateaux aménageables) qui ne correspondent pas tous à ceux indiqués dans l'OAP initiale,
- l'impossibilité technique et le faible d'intérêt en terme de fonctionnement d'assurer un maillage au nord sur un chemin de desserte secondaire.

Par ailleurs, le PLU impose la réalisation de 10 % de logements locatifs conventionnés sur le site. Depuis l'élaboration du PLU, des logements locatifs aidés ont été réalisés au village, ce qui permet de ne pas les imposer sur le site de l'IME. Le PLU reste compatible avec le PLH.

2.3 Modification de l'OAP

Le programme de logement a dû être adapté, afin d'intégrer l'ensemble des contraintes du site :

- gestion des eaux pluviales,

Les études de sols et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales imposent la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales sur le site initialement prévu pour le logement en petit collectif. Les 6 logements en petits collectifs seront réalisés dans un des bâtiments existant plus à l'est.

- intégration à la pente,

L'implantation des 20 logements groupés initialement prévu sur la partie ouest du site a été limité à 4 lots à l'entrée sud, afin d'assurer une préservation des vues. Les 20 autres lots seront composés d'habitat individuel

- liaison voirie









Le maillage initialement envisagé au nord du site ne peut être réalisé car la topographie est trop contraignante

L'OAP prévoit également que la voirie structurante intègre les déplacements doux. Afin d'assouplir cette règle tout en maintenant la nécessité de prévoir du cheminement piéton et de s'appuyer sur la trame « modes doux » existante, la rédaction de l'OAP sera adaptée pour imposer soit un trottoir, soit l'aménagement de voies partagées et lorsque la voirie est purement routière, une alternative par un cheminement piéton dissocié devra être prévu.

Extrait de l'OAP - PLU en vigueur









Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation



- | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---|---|---|------------------------------|
|  | Bâti en RdC- habitat individuel pur |  | Bâti existant à conserver |  | Cheminement piéton existant |
|  | Bâti en R+1- habitat groupé |  | Voie structurante (intégrant les déplacements doux) |  | Boisements/haies à conserver |
|  | Bâti en R+1/ R+2- Collectif | | |  | Périmètre de l'OAP |

Extrait de l'OAP - PLU modifié



- | | | | | | |
|---|--|---|--------------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Bâti en RdC/R+1 : habitat individuel pur |  | Voirie structurante |  | Cheminement piéton existant |
|  | Bâti en R+1 – habitat groupé |  | Cheminement piéton (tracé indicatif) |  | Boisements / haies à conserver |
|  | Bâti en R+1 / R+2 - collectif | | |  | Périmètre de l'OAP |

2.4 Règlement modifié

Afin de permettre une meilleure intégration des constructions dans la pente et limiter l'impact dans le paysage, deux points du règlement doivent être adaptés : l'implantation en limite des voiries et composition des clôtures.

- **Article UD6 – 1. Règle générale** : « *Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer)* ».
Cette règle ne permet pas un dégagement des espaces de jardin côté Sud des lots en cas d'accès au lot par le nord voir dans certains cas par l'est ou l'ouest.
Le règlement sera complété afin d'autoriser, dans le secteur UD1, l'implantation en limite de voie ou recul de 3 mètres.

- **Article 4 – Prescription du PLU – Article 11 – Aspect extérieur des constructions**
Page 25 « *Les clôtures seront constituées : en limite de rue, d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2m, peut être doublé d'une haie vive* ».
L'esprit végétal souhaité dans notre opération sera possible seulement si l'implantation de simples grillages rigides le long de certaines voies du lotissement (côté Sud des lots 6, 7, 8 côté RD en pied de talus et Nord des lots 14 à 20 côté voie intérieure) est possible. Par ailleurs, l'absence de murs bahuts permet de faciliter le ruissellement naturel des eaux pluviales.
Le règlement sera complété afin d'autoriser, dans le secteur UD1, les grillages sans muret en limite de rue.

Par ailleurs, pour tenir compte de la modification du programme de logement :

- **Article UD2**
Suppression de
« De respecter la servitude instaurée au titre de l'article L. 123-1-5-4° du Code de l'urbanisme imposant la réalisation de 10 % de logements locatifs conventionnés pour le secteur correspondant à l'actuelle emprise de l'I.M.E. Les Colombes dénommé UD1 ».

3

AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

3.1 Repérage d'un bâtiment pour changement de destination

L'objectif de cette modification est de repérer un ancien bâtiment agricole pour permettre son changement de destination. Le bâtiment est situé Chemin de Eaux.

SITUATION COMMUNE

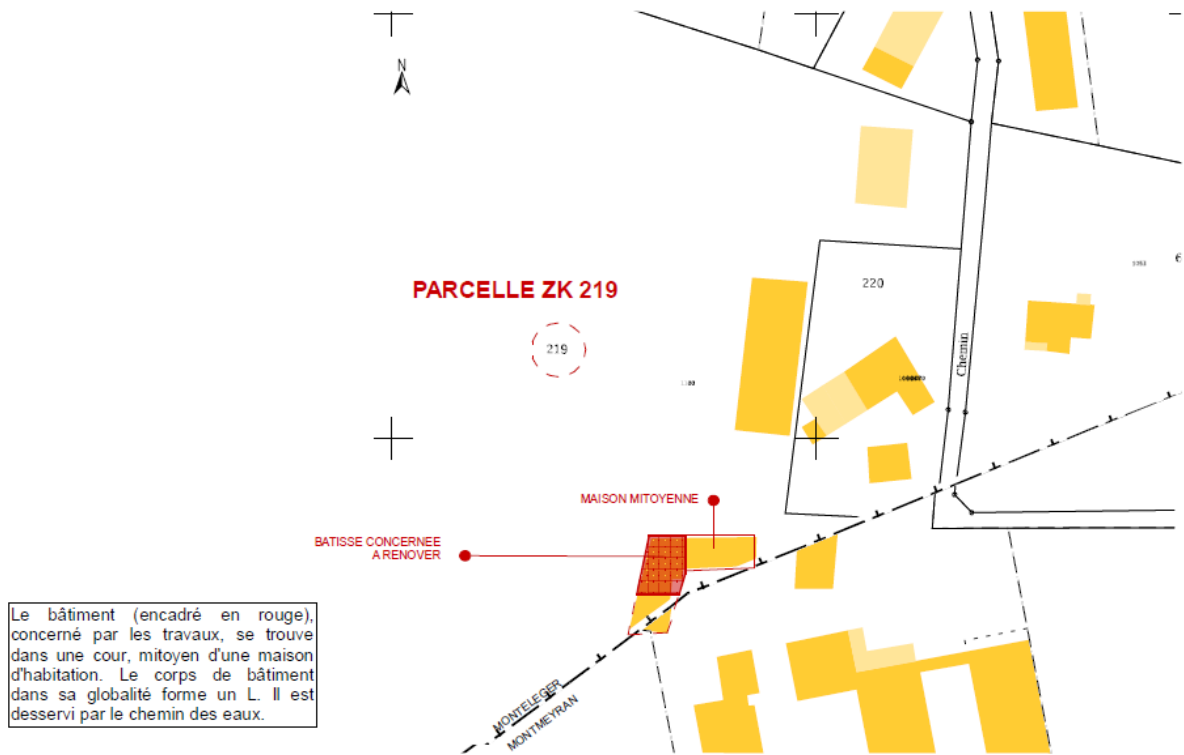
● LE VILLAGE

● CHEMIN DES EAUX

ZOOM QUARTIER**BATISSE
CONCERNEE**

Le terrain se situe sur la commune de Montéleger. Il est déjà construit. Il est desservi par des voiries et réseaux.

LOCALISATION CADASTRE



PHOTOS DU BATIMENT

DESCRIPTION SOMMAIRE :

La zone concernée (hachurée en rouge) fait partie intégrante du bâtiment de l'habitation principale. Elle est intégrée entre l'habitation (de mes grands parents) et leur piscine. Ce bâtiment n'est pas utilisé en affectation agricole depuis plusieurs dizaines d'années. Il contenait autrefois la chambre du commis avec son accès par le Nord. Nous souhaiterions réaménager cette surface afin d'en réaliser notre maison d'habitation. L'espace contient déjà un rez-de-chaussée et un plancher. Nous souhaiterions exploiter ces deux niveaux.



ANNEXE A RENOVER

MAISON D'HABITATION MITOYENNE



ANNEXE A RENOVER

MAISON D'HABITATION MITOYENNE

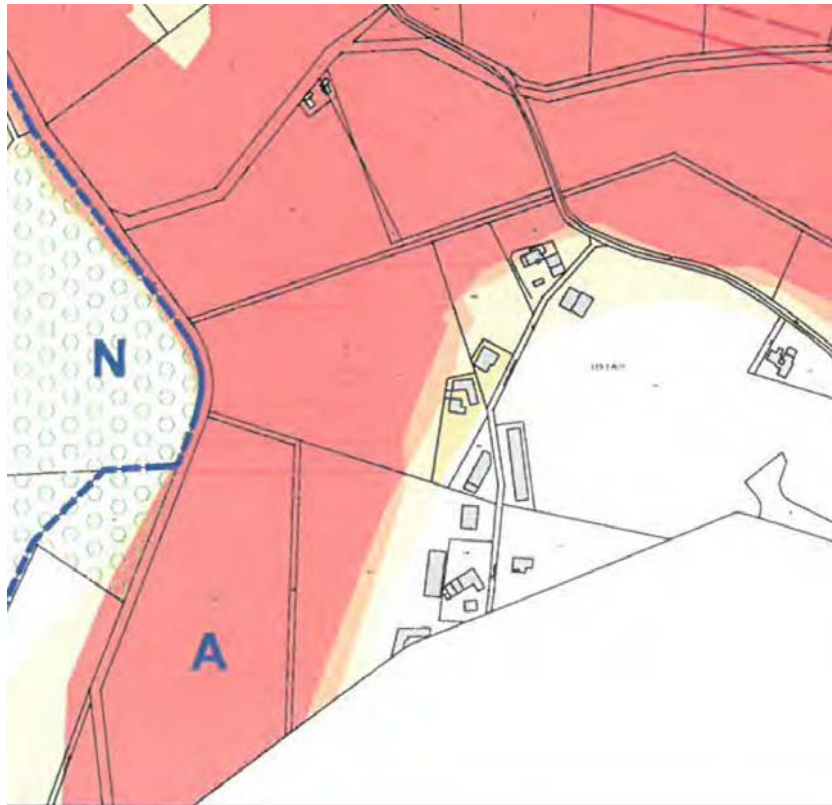


ENTREE ET FENETRES CHAMBRE COMMIS

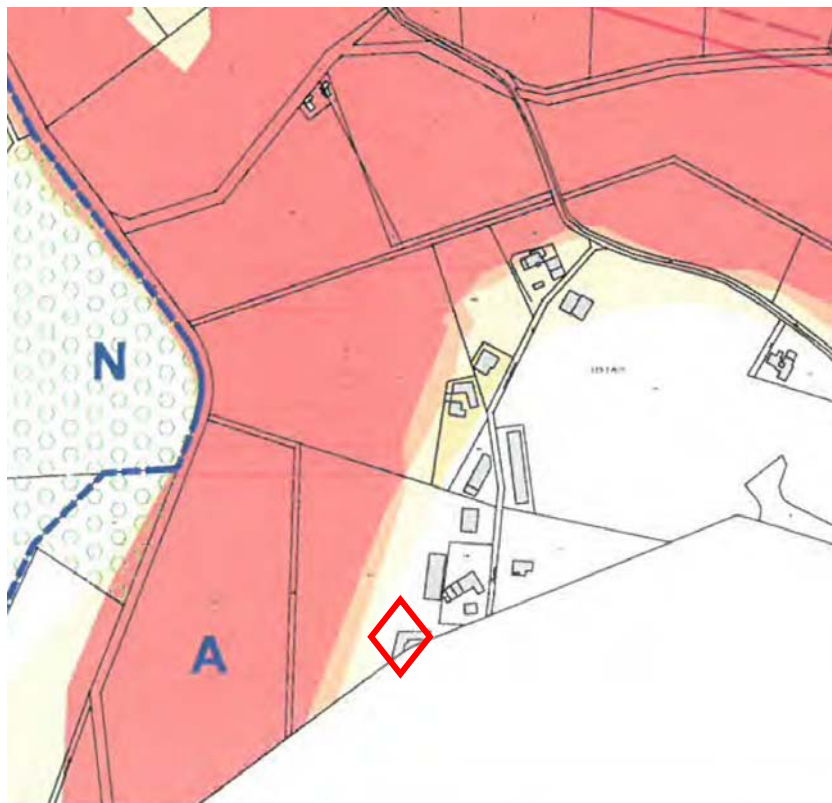
ANNEXE A RENOVER

MAISON D'HABITATION MITOYENNE

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE



3.2 Impacts de la modification

Il s'agit d'une modification qui ne remet pas en cause les objectifs du PLU. Le bâtiment repéré :

- se trouve accolé à des habitations,
- est situé à proximité d'un hangar utilisé mais sans élevage.

Il n'y a donc, à priori, aucun risque d'atteinte à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site.

La CPENAF sera consultée lors du dépôt du permis de construire.

4 LES PIÈCES MODIFIÉES

4.1 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.

Orientation d'aménagement : modification d'une OAP – secteur du Perion

Règlement : modification du secteur UD1 (servitude de logement, implantation en limite de voie, clôture)

4.2 Pièce graphique modifiée

Le plan de zonage est modifié.



P.L.U. MONTELEGER



Approbation	14/12/2015
Modification n°1 (procédure simplifiée)	12/06/2017
Modification 1	12/07/2017
Modification 2	01/07/2019
Modification 3	En cours
Modification 4	En cours

Modification n° 4

2. Pièces écrites modifiées

- Extrait – OAP Perion
- Extrait – REGLEMENT- Zone UD



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

5.20.109

Juil.
2020

SECTEUR 5 – SITE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PERION

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur

Le secteur se situe en entrée de ville sud- route de Montmeyran. Il est actuellement occupé par les bâtiments et infrastructures de l'IME des Colombes. Suite au départ de cette structure, le site pourra faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Ce secteur est stratégique car il se situe à proximité immédiate du centre village avec une bonne desserte en terme de cheminements piétons et une facilité d'accès depuis la RD 211.

Le secteur dispose d'une trame paysagère forte.



Vue de l'entrée du site depuis la RD 211 en direction de Montmeyran

Le secteur représente une forte déclivité globalement Nord/Sud d'environ 15% avec des systèmes de terrasses permettant une bonne exposition plein sud et des conditions favorables à l'ensoleillement.

Le secteur représente une superficie totale de 3,8 hectares environ dont 2,7 hectares de foncier constructible en raison du classement de plus d'un hectare en boisement à protéger au titre du L. 123-1-5-III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme

SECTEUR 5 – SITE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PERION

Les objectifs d'aménagement

Le renouvellement urbain sur ce site doit permettre une mixité d'offre de logements. La forme urbaine s'oriente vers une compacité des formes urbaines en privilégiant le petit collectif et également une qualité urbaine avec la présence d'espaces communs importants et paysagers pour favoriser le lien social.

La trame boisée actuelle devra être conservée au maximum pour une qualité paysagère du projet et également une bonne intégration dans le paysage.

Le secteur doit intégrer la gestion des eaux pluviales.

La densité moyenne sur le secteur est de 16 logements à l'hectare constructible.

Le secteur est soumis à l'obligation de réaliser 10% de logements locatifs conventionnés soit au minimum 6 logements.



Les Orientations du PADD appliquées

- Créer une offre de logements équilibrée et de qualité
- Protéger l'environnement paysager
- Préserver les ressources, limiter les pollutions et gérer le risque naturel

SECTEUR 5 – SITE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PERION

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

La voirie devra respecter la topographie du terrain (le principe de celle existante pourra être conservé). **La voie de desserte principale devra relier la RD 211 au chemin du Perion au Nord afin de mailler le territoire.** La sortie existante sur la RD 211- route de Montmeyran devra être aménagée, sécurisée par le biais d'un aménagement routier adapté, défini en concertation avec le Département.

Les voies en impasses avec voie de retournement paysager sont à éviter au maximum.

Les déplacements doux seront intégrés à l'opération (soit par la réalisation de trottoir le long de la voirie, soit par la réalisation de voie partagée ou de cheminement piéton indépendant). Ces cheminements se raccorderont à celui existant sur la RD 211 permettant ainsi de compléter le maillage doux en direction du centre-village.

Implantation du bâti

Il s'agit de créer une graduation dans la densité des constructions. **Le petit collectif en R+1 s'implantera en entrée de secteur.** L'habitat groupé s'implante sur la partie ouest du site. Les logements individuels purs se feront principalement vers l'extrémité Est en contact avec la zone d'habitat diffus. Deux constructions existantes sur le site seront conservées et restaurées en habitat individuel. L'implantation des constructions devra être respectueuse de la topographie du terrain en limitant au maximum les affouillements et exhaussements de sol.

Il est conseillé que l'orientation des faitages soit parallèle aux courbes de niveaux.

Les hauteurs du bâti

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Les hauteurs seront en rez-de-chaussée et en R+1 pour les constructions individuels purs et groupés et jusqu'à R+2 pour le petit collectif. Des décalages de volumétries dans le sens vertical et dans le sens horizontal pourront être mis en œuvre.

Le programme de logements

- **17 20** logements individuels purs
- **20 4** logements groupés R+1
- 6 logements collectifs en R+1/R+2

10% du programme de logements se fera en logements locatifs conventionnés.

Soit **42 30** logements.

SECTEUR 5 – SITE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PERION

Les principes d'aménagement

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Des zones de stationnement pourront également être aménagées dans les voies en impasse.

Les aménagements paysagers

La trame verte existante devra être au maximum conservée voir renforcé afin de conserver cet esprit « écrin de verdure ». Il s'agit de s'appuyer sur cette structure pour créer des espaces verts collectifs de qualité.

Les espaces publics

Les aires de retournement pourront également remplir la fonction d'espace public, il est conseillé de les paysager.

La gestion des eaux pluviales

Les réseaux d'assainissement et des eaux pluviales existent en périphérie de la zone. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par la mise en place d'ouvrages d'infiltrations.

En conséquence, l'ensemble des eaux pluviales sera géré sur l'emprise du projet par stockage – infiltration. L'aménageur définira le type d'ouvrage le plus approprié notamment au regard de la topographie, de la nature des terrains, etc.


Prescriptions environnementales


L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée dans chaque programme. Lorsqu'ils sont utilisés les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans la toiture et ne créeront aucune surépaisseur.


SECTEUR 5 – SITE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PERION


Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation





 Bâti en Rdc/R+1 : habitat individuel pur

 Bâti en R+1 – habitat groupé

 Bâti en R+1 / R+2 - collectif

 Voirie structurante

 Cheminement piéton (tracé indicatif)

 Cheminement piéton existant

 Boisements / haies à conserver

 Périmètre de l'OAP

ARTICLE 4- PRESCRIPTIONS DU PLU- ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA, UB, UC, UD) ET A URBANISER (AUAH)

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

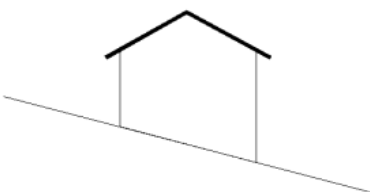
Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

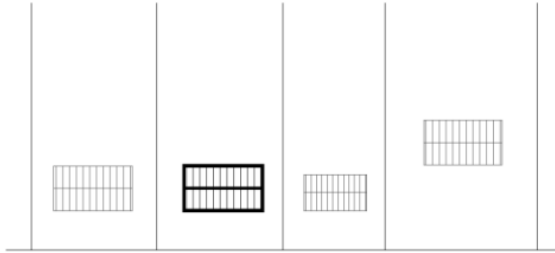
Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.



Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes

Volumétrie et toitures

Il est précisé que, pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures en tôles, bacs acier et plastique de toute nature, sont interdites.

Pour les restaurations et les extensions des constructions existantes, la nouvelle toiture pourra être réalisée conformément à l'ancienne.

Dans les zones UA, les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Dans les autres zones, les volets roulants sont autorisés sous réserve que les caissons ne soient pas en saillie.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve de conserver les génoises existantes et pour une superficie maximale de 20% de la superficie totale de la toiture.

Façades

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, et en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives sont proscrits.

Ouverture et menuiseries

En cas de réhabilitation, il est demandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants en front de rue et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Pour les ouvertures à créer en zone UA, les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour ½ sur les façades donnant sur les fronts de rue.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

En limite de rue, d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m, peut être doublé d'une haie vive. **A l'exception du secteur UD1 où les grillages, sans muret, sont autorisés.**

En limites séparatives, d'une clôture constituée :

- soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
- soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité de la circulation.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes

Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes

S'agissant des constructions annexes, les toitures devront être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m².
- pour les toitures de vérandas et les avancées du toit (marquise, auvent,...), les matériaux devront cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale
- pour les toitures végétalisées

La couverture doit être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques en fibrociment et la tôle ondulée ou de type « bac acier ».

Les éléments de surface posés en toiture (dispositifs solaires) doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

Façade

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents,... devront être d'aspect simple.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants. Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- En zone de risque inondation, sans mur bahut avec simple grillage assurant le libre écoulement de l'eau.

En limite de rue, d'un mur bahut enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) ne doit pas excéder une hauteur de 2 mètres et peut être doublé d'une haie vive.

En limites séparatives, d'une clôture constituée :

soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale

soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.

soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité de la circulation.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades, ...).

S'agissant :

- de l'isolation par l'extérieur, le revêtement des façades devra être en harmonie avec celui des constructions avoisinantes.
- des systèmes de production d'énergie de type éolienne, leur installation ne devra pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- des panneaux solaires ou photovoltaïques, leur installation devra en limiter l'impact visuel pour l'environnement.

ZONE UD

Caractéristiques de la zone

La zone UD se caractérise par une densité faible à vocation d'habitat sous forme pavillonnaire. Cette zone a vocation à accueillir principalement de l'habitat édifié en ordre discontinu.

La zone comporte :

- un secteur correspondant à l'actuelle emprise de l'IME des Colombes dénommé UD1. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain en entrée de ville sud direction Montmeyran.
- Un secteur dans le quartier de la côte des Monédières.

Les aménagements et les constructions qui seront réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans la pièce 5.3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et doivent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur le périmètre défini pour chacune de ces zones.

La zone est concernée par la zone rouge du risque inondation dénommée R. Celle-ci est divisée en trois secteurs R1, R2 et R3 en fonction du niveau et de la nature de l'aléa et des enjeux exposés. Dans ces secteurs du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**.

La zone est concernée par le risque de transport de matières dangereuses lié au passage de la canalisation de transport et distribution de gaz de GRT Gaz.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services de plus de 200 m² de surface de plancher ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- Secteurs de Risques dans les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques repérés au document graphique (Cf. Plan de zonage), les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions du chapitre 2 du titre 1er du présent règlement.

Article UD 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Risques et protections

- A l'intérieur des zones de risques naturels d'inondation et des risques technologiques, les constructions, ouvrages ou travaux autorisées dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**

Constructions et installations nouvelles ou existantes

- les annexes et les piscines sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ou nouvelle ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection (conditions cumulatives)
- Les constructions nécessaires à l'extension d'activités à usage d'artisanat, ne sont autorisées qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières,...) vis à vis de l'habitat ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment ;

Dans le secteur UD1

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines, les équipements collectifs, les activités de bureaux ou services sont autorisées sous réserve :
 - o De se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre indiqué au document graphique, intégrant la réalisation des

ouvrages de rétention traitant les inondations résultant des eaux de ruissellement si cela s'avérait nécessaire ;

- D'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;

~~○ De respecter la servitude instaurée au titre de l'article L. 123-1-5-4° du Code de l'urbanisme imposant la réalisation de 10 % de logements locatifs conventionnés pour le secteur correspondant à l'actuelle emprise de l'I.M.E. Les Colombes dénommé UD1.~~

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. Toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UD 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de

traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UD 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UD 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

Pour ce qui concerne les marges de reculement hors agglomération, celles-ci sont stipulées dans le règlement graphique.

Dans le secteur UD1, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies et places,

- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places,

Ces reculs ne s'appliquent pas pour les annexes, ni pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;

2. Dispositions particulières

- L'implantation des piscines non couvertes devront respecter un recul minimal de 2 mètres.

3. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UD 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Toute construction y compris les annexes doivent être implantées en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 mètres.

S'agissant de l'extension des bâtiments existants, celle-ci devra se faire dans la continuité de l'implantation existante.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

2. Autres dispositions particulières

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres. Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble.

3. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UD 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UD 9- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière hors emprise de la piscine.

Secteur UD1

Non réglementé

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...),

Article UD 10- Hauteur des constructions

1. Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 m de hauteur à l'égout du toit. (R+1 + Combles)

Secteur UD1

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m de hauteur à l'égout du toit.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder pas de 3.50 mètres à l'égout du toit.
- Dans le cas de la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur de l'ordre de 0.50 m dans le respect des dispositions de l'article UD 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UD 11- Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions communes à toutes les zones « **Article XI- Aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC, UD), et à urbaniser (AUah)** »

Article UD 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 200 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

4. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Habitat		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement pour cinq logements.
Activités	Commerces, services	1 place pour 100 m ²

5. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale de plancher transformée.

Article UD 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol

naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article UD 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Secteur UD1

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UD 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.



P.L.U. MONTELEGER



Approbation	14/12/2015
Modification n°1 (procédure simplifiée)	12/06/2017
Modification 1	12/07/2017
Modification 2	01/07/2019
Modification 3	En cours
Modification 4	En cours

Modification n° 4

3. Pièce graphique modifiée - Extrait du plan d'ensemble



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

5.20.109

Juil.
2020

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE

