



Plan Local d'Urbanisme



Approbation	14/12/2015
Modification simplifiée n°1	12/06/2017
Modification 1	12/06/2017
Modification 2	en cours

Modification n° 2



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

5.18.113
Fév.
2019



Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 2

BORDEREAU des PIÈCES

00 – Avis des Personnes Publiques Associées

1 – Notice explicative

2 – Pièce écrite modifiée :

- Extrait du Règlement

- Extrait des OAP

3 – Pièce graphique modifiée : Extrait Plan de Zonage



Plan Local d'Urbanisme



Approbation	14/12/2015
Modification simplifiée n°1	12/06/2017
Modification 1	12/06/2017
Modification 2	en cours

Modification n° 2

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

5.18.113

Fév.
2019

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH	3
3	MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	5
3.1	Ajouter de bâtiment pouvant changer de destination	5
3.2	Impacts de la modification des pièces graphiques	6
4	MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	7
4.1	Quartier Le Serre d'Orfeuille.....	7
5	MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	9
5.1	Article UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	9
5.2	Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	10
5.3	Article AUah 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
5.4	Articles 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	12
5.5	Article AUah 9 - Emprise au sol.....	20
5.6	Articles 11 – Aspect extérieur.....	21
5.7	CHANGEMENT DE DESTINATION	26
5.8	Impacts de la modification	26
6	LES PIECES MODIFIEES	27
6.1	Pièce écrite modifiée	27
6.2	Pièce graphique modifiée	27

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 d'une modification simplifiée et d'une modification approuvées le 12/07/2017.

A l'initiative de Madame le Maire est engagée une 2^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Adapter certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Repérer quelques bâtiments pour changement de destination en zones A et N ;
- Apporter quelques ajustements réglementaires ;

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 est 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,




Par conséquent le projet d'ajustement du PLU doit suivre la procédure de modification de droit commun et sera soumis à enquête publique.

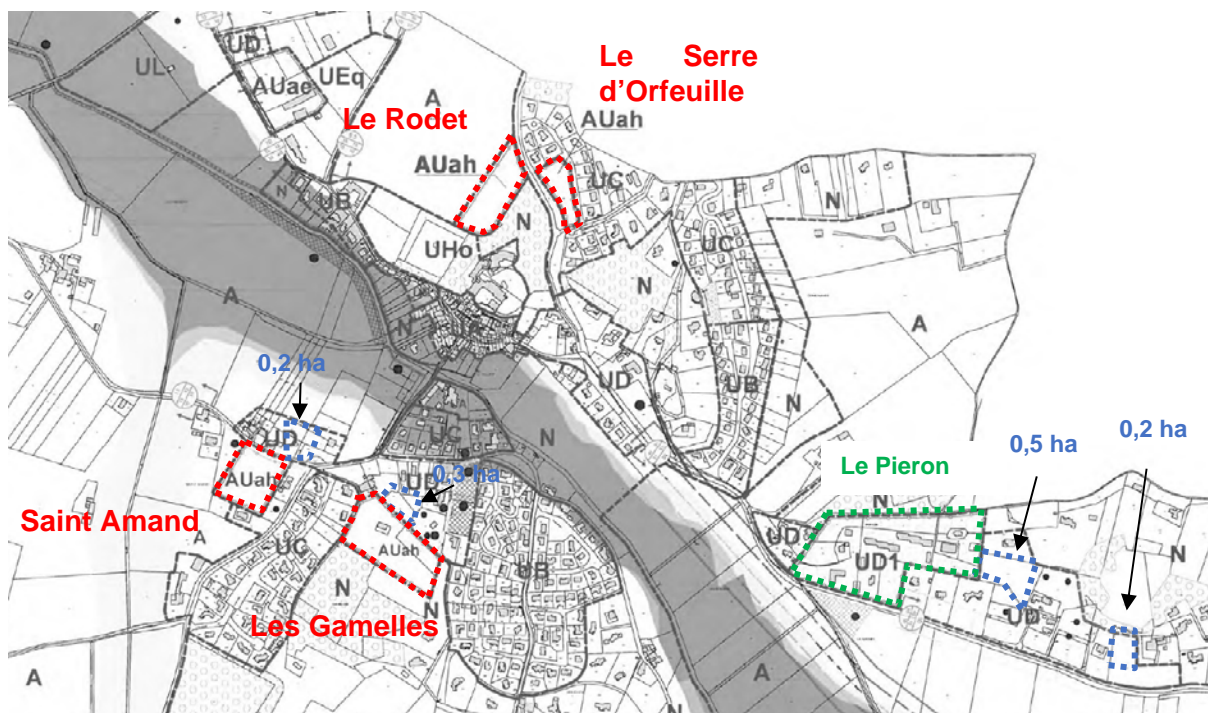
2

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH

Valence Romans AGGLO a approuvé le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 le 8 Février 2018. La commune est identifiée comme un pôle périurbain, l'objectif de production affecté à cette catégorie est de 8 logements / an soit 80 sur 10 ans. La densité préconisée au SCOT est de 26 log/ha pour la période 2016/2025 puis 32 log/ha de 2026/2042.

Le PLU approuvé en décembre 2015 dispose fin 2018 du potentiel suivant :

- Potentiel foncier recensé en dents creuses non bâti et en densification par division parcellaire : 4 parcelles pour un total de 1,2 ha. Potentiel de construction des dents creuses : 4 logements estimés par la commune 
- Potentiel de construction en renouvellement urbain : 42 logements au quartier Pieron 
- Potentiel de construction en extension (zone AUah des PLU) 
 - AUah : Le Rodet (environ 1 ha) : projet en cours (PA déposé) pour une résidence seniors (30 logements) ;
 - AUah : Le Serre d'Orfeuille (environ 0,5 ha) : projet en cours (PA déposé) pour 7 logements ;
 - AUah : Saint Amand (environ 0,9 ha) : PA délivré pour 17 logements (10 lots individuels et 2 macro-lots pour 7 logements) ;
 - AUah : Les Gamelles (environ 1,4 ha) : PA délivré pour 14 logements.



Type de potentiel	Nom du secteur	Surface urbanisable totale	dont surface à déduire du calcul de la densité	Logements neufs totaux	dont part des logts en habitat intermédiaire, groupé, collectif	dont minimum logements sociaux	Densité moyenne de logements
Dents creuses Division parcellaire	Zone U	0,2 + 0,3 + 0,5 + 0,2 = 1,2 ha	0	Estimation de la mairie 4 logements	0	0	Non imposée
Renouvellement urbain	Quartier Le Pieron (ancien IME)	3,8 ha	1 ha de bois protégé	42 imposés dans l'OAP	20 groupés, 6 en collectifs	10 % Soit min 4	15 log/ha
AUah	Le Rodet	1 ha	0	30 imposés dans l'OAP – PA déposé	30 groupés en résidences seniors	0	30 log/ha
AUah	Le Serre d'Orfeuille	0,5 ha	0	7 imposés dans l'OAP – PA déposé	0	0	15 log/ha
AUah	Saint Amand	0,9 ha	0	17 logements dans le PA délivré	12 groupés	0	18 log/ha
AUah	Les Gamelles	1,4 ha	0,2 ha pour la gestion EP	14 logements dans le PA délivré	0	0	10 log/ha
TOTAL		8,7 ha	1,2ha	110 + 3 en UD soit 113 logements	62 / 122 à 145 = 42 à 60 %	4 imposés sur les 110 logements prévus = 3 %	

Fin 2018, les 4 zones AUah font l'objet soit :

- de PA délivré (Saint Armand, Les Gamelles),
 - de PA en cours d'instruction (Le Rodet, Le Serre d'Orfeuille),
- permettant la production de 68 logements.

A cela s'ajoute le potentiel théorique des parcelles disponibles en zone U (4 logements théoriques) et du potentiel en renouvellement urbain (42 logements sur l'IME).

Conclusions :

L'objectif de production, du PLH, affecté à la commune est de :

- 80 logements sur 10 ans. Les projets en cours vont permettre de répondre en grande partie à cet objectif. Le PLU présentera ensuite un potentiel uniquement en dent creuse et en renouvellement urbain au quartier le Pieron.
- 10 % des logements produits doivent l'être en logements locatif social. Sur l'ensemble des PA délivrés aucun logement locatif social n'est prévu. La mairie réfléchit à la création de 4 logements locatifs sociaux dans le centre ancien.

L'objectif de production du PLH est d'atteindre 10% sur les 2 communes classées en village périurbain : BEAUVALLON et MONTELEGER. Une réflexion est en cours entre ces deux communes pour la répartition de la production de ces logements.

3

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.1 Ajouter de bâtiment pouvant changer de destination

L'objectif de cette modification est de compléter ce recensement, un bâtiment va être ajouté :

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



VUE AERIENNE



PHOTOS DU BATIMENT



3.2 Impacts de la modification des pièces graphiques

Il s'agit de modification qui ne remettent pas en cause les objectifs du PLU.

4 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

4.1 Quartier Le Serre d'Orfeuille


L'OAP actuelle prévoit un accès par l'est à partir d'une voie communale. Il est apparu par la suite que cette voie n'est pas communale. Il s'agit d'un chemin privé appartenant au lotissement, les co-lotis ne souhaitent pas la rétrocession dans le domaine public, ni permettre l'accès pour permettre l'urbanisation de ce secteur. L'urbanisation de cette zone est donc bloquée.

Le chemin à l'ouest de la zone était un cheminement piéton. Ce cheminement fait l'objet de travaux (élargissement voirie et extension réseaux) pour permettre la desserte de cette zone où il est prévue une résidence senior. La modification consiste à imposer l'accès depuis cette future voie communale à l'ouest.

OAP actuelle

SECTEUR 2 – LE SERRE D'ORFEUILLE

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti en rez de chaussée
-  Bâti en R+1
-  Desserte d'accès
-  Principe d'accès individuel
-  Cheminement piéton à créer
-  Cheminement piéton existant
-  Haies à créer
-  Haies/Boisements à conserver



OAP modifiée

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti en rez de chaussée
-  Bâti en R+1
-  Desserte d'accès
-  Principe d'accès individuel
-  Cheminement piéton à créer
-  Cheminement piéton existant
-  Haies à créer
-  Haies/Boisements à conserver



5

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

5.1 Article UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin d'être en cohérence avec l'ensemble des zones urbaines, l'article UD 6 sera complété pour préciser le recul des piscines.

Rédaction actuelle

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.

2. 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.

Règlement modifié

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.

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.

5.2 Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UC la règle concernant l'implantation en limite pose un problème de compréhension. La modification consiste à simplifier cette règle en supprimant la partie sur la longueur de la façade.

Rédaction actuelle

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

1. Règle générale

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur une au moins des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

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.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres.

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

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

2. 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.

Règlement modifié

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

1. Règle générale

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur une au moins des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

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.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ~~qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres.~~

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

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

2. 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.

5.3 Article AUah 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'ensemble des zones U permettent une implantation différente pour les éléments techniques. Cet élément semble avoir été oublié dans la zone AUah. La modification consiste donc à compléter le règlement AUah7.

Rédaction actuelle

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

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chacun des quartiers.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée soit :-

- sur une au moins des limites séparatives
- soit en recul des limites séparatives à une distance au moins également à la demi- hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines non couvertes doivent être édifiées selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

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.

Règlement modifié

2. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chacun des quartiers.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée soit :-

- sur une au moins des limites séparatives
- soit en recul des limites séparatives à une distance au moins également à la demi- hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines non couvertes doivent être édifiées selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

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.

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.

5.4 Articles 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article 8 des zones UA, UB, UC, UD, UH, A, N est règlementé de façon très contraignante. La modification consiste à ne plus règlementé cet article. Les zones UEq, UEs, Ui, UL ne sont pas concernées car l'article 8 n'est pas règlementé.

Rédaction actuelle UA8

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserves de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ;
- pour les constructions annexes et les piscines.

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

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

Règlement modifié

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

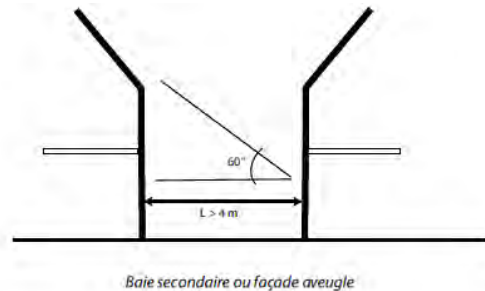
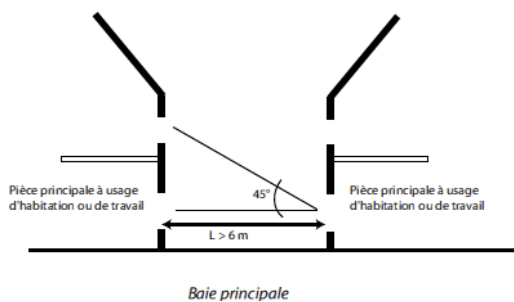
Non règlementé.

Rédaction actuelle UB8

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

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60° , avec une distance minimum de 4 m.



Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, la distance minimale par rapport à l'habitation, peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

Règlement modifié

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

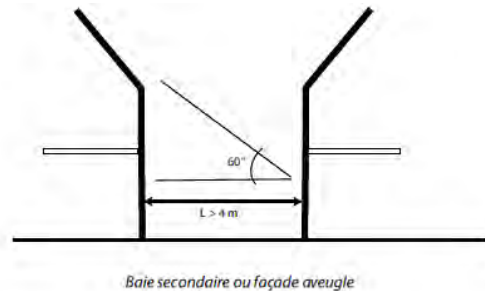
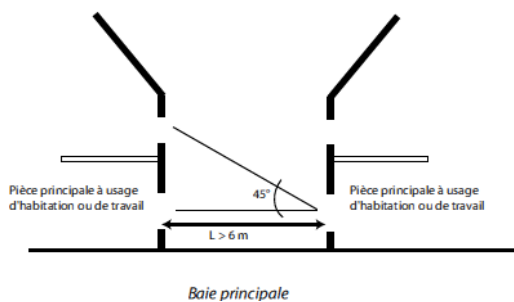
Non réglementé

Rédaction actuelle UC8

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

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60° , avec une distance minimum de 4 m.



Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie) d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, la distance minimale peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

Règlement modifié

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

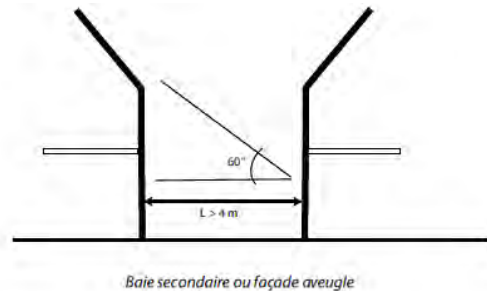
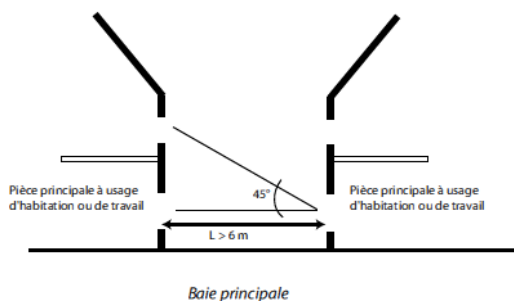
Non réglementé

Rédaction actuelle UD8

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

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60° , avec une distance minimum de 4 m.



Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, la distance minimale peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

Règlement modifié

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

Non réglementé

Rédaction actuelle UHo8

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

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

Règlement modifié

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

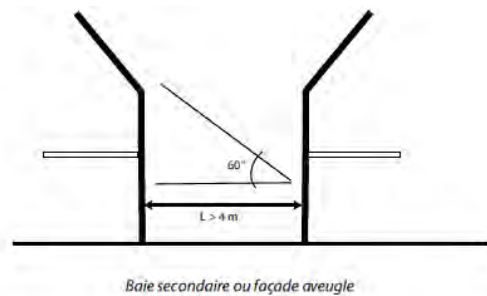
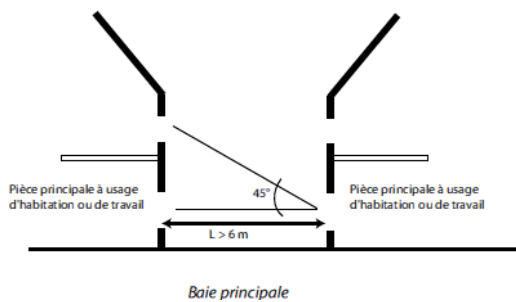
Non réglementé

Rédaction actuelle AUah8

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

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60° , avec une distance minimum de 4 m.



Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

Règlement modifié

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

Non réglementé

Rédaction actuelle A8

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

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les annexes des constructions agricoles devront se situer à proximité immédiate du bâtiment principal.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

Règlement modifié

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

Non réglementé

Rédaction actuelle N8

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

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

Règlement modifié

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

Non réglementé

5.5 Article AUah 9 - Emprise au sol

Afin de permettre une production d'habitat diversifié (logement groupé, collectifs) l'emprise au sol doit être modifiée. En effet une emprise limitée à 25 % ne permet pas de respecter les programmes de logement prévus aux OAP. La modification consiste à augmenter l'emprise au sol à 30%..

Rédaction actuelle

Article AUah 9- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 25% de la surface de l'unité foncière hors emprise de la piscine.

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

Règlement modifié

Article AUah 9- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à **30%** de la surface de l'unité foncière hors emprise de la piscine.

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

5.6 Articles 11 – Aspect extérieur

Cet article étant parfois difficilement applicable, l'objectif est de simplifier la rédaction.

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.

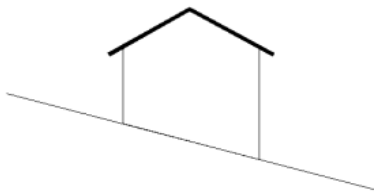
Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

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).

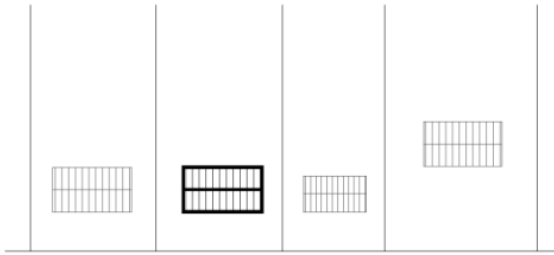
Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

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 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 ou blanches 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 1/2 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.

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 débordront 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.

5.7 CHANGEMENT DE DESTINATION

Le plan de zonage sera à compléter et le règlement mis à jour.

Rédaction actuelle

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

Dans l'ensemble de la zone A

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole **hors zone de risque inondation R1 et R2** ;
- l'adaptation, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de changement de volumétrie du bâti et de changement de destination ;

Règlement modifié

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

Dans l'ensemble de la zone A

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole **hors zone de risque inondation R1 et R2** ;
- l'adaptation, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de changement de volumétrie du ~~bâti et de changement de destination~~ ;
- **En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.**

5.8 Impacts de la modification

Il s'agit de point de détail qui n'impacte pas le PLU.

6

LES PIECES MODIFIEES

6.1 Pièce écrite modifiée

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 :

Règlement :

De nombreuses pages du règlement étant concernées, l'ensemble du règlement sera substitué.

6.2 Pièce graphique modifiée

Le seul plan de zonage qui comporte une vue de l'ensemble de la commune est modifié.



Plan Local d'Urbanisme



Approbation	14/12/2015
Modification simplifiée n°1	12/06/2017
Modification 1	12/06/2017
Modification 2	en cours

Modification n° 2

2. Pièce écrite modifiée
- OAP
- Règlement



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

5.18.113
Fév.
2019

SECTEUR 2 – LE SERRE D'ORFEUILLE

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur



Vue du secteur et de son environnement depuis le chemin communal



Vue du secteur depuis le chemin d'accès au lotissement Serre d'Orfeuille

Le secteur constitue une surface résiduelle au sein du lotissement du Serre d'Orfeuille. Le site est actuellement occupé par une prairie.

Le secteur est bordé à l'ouest par un fossé de récupération des eaux pluviales ainsi que le cheminement piéton qui relie la commune de Beaumont lès Valence à la montée du Château.

Le secteur est une surface complètement plane bordé à l'Est et au

Nord par les constructions à usage d'habitation du lotissement du Serre d'Orfeuille.

Le site est desservi par une voie en impasse qui se raccorde au sud au chemin communal existant qui permet de rejoindre le centre village (Cours des Platanes).

Le secteur AUah représente une superficie de 4630 m² environ.

SECTEUR 2 – LE SERRE D'ORFEUILLE

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site devra permettre de compléter le tissu urbain existant tout en veillant au respect de l'identité paysagère du lotissement.

La densité minimale des constructions sera de l'ordre de 15 logements à l'hectare, ce qui représente environ 7 logements supplémentaires sur le secteur. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité en cohérence avec l'existant.

Les Orientations du PADD appliquées

- Créer une offre de logements équilibrée et de qualité
- Identifier et structurer l'espace disponible autour du Village en favorisant la résorption des dents creuses
- Protéger l'environnement paysager



SECTEUR 2 – LE SERRE D'ORFEUILLE

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

La voirie existante interne au lotissement du Serre d'Orfeuille assurera l'accès aux nouvelles constructions. Une voie en impasse sera créée pour accéder aux constructions en fond de parcelle.

L'opération devra intégrer un cheminement piéton assurant le raccordement à celle existante qui longe le lotissement du Serre d'Orfeuille à l'Est. Ce maillage permettra ainsi de favoriser les déplacements doux sur site vers les commodités du centre village via la montée du Château (cette dernière fera également l'objet d'un réaménagement pour favoriser les déplacements doux) et également vers la commune de Beaumont lès Valence.

Le long de la voie en impasse, d'un côté de la chaussée, une bande réservée aux piétons sera aménagée d'une largeur minimale de 1,5 m.

Implantation du bâti

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait des voies, afin de laisser la place au stationnement.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis à vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

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 ponctuelle en R+1. Des décalages de volumétries dans le sens vertical pourront être mis en œuvre.

La densité

Nombre de logements : 7 logements

Densité : 15 logements/hectare.

L'habitat sera sous la forme individuelle pure (Rez-de-chaussée ou R+1)

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale existante et à créer afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

SECTEUR 2 – LE SERRE D'ORFEUILLE

Les principes d'aménagement

Les espaces publics

L'aire de retournement en fond de parcelle devra être paysager et intégré le cheminement doux en direction de celui existant à l'Ouest.

Les clôtures

Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble en cohérence avec celles existantes pour assurer une harmonie visuelle dans le lotissement. Les végétaux utilisés pour doubler les clôtures devront être d'essences locales.

Les aménagements paysagers

Les zones de stationnement seront paysagers afin de conserver l'ambiance du site. Les essences utilisées dans les espaces privés et publics seront choisies parmi les espèces autochtones à la région. Toutes espèces invasives seront proscrites.

Pour une gestion intégrée et économe de l'eau, les espèces sobres, voire même adaptées à la déshydratation, seront également privilégiées.

La bande boisée à l'Est du site est à conserver.

Prescriptions environnementales

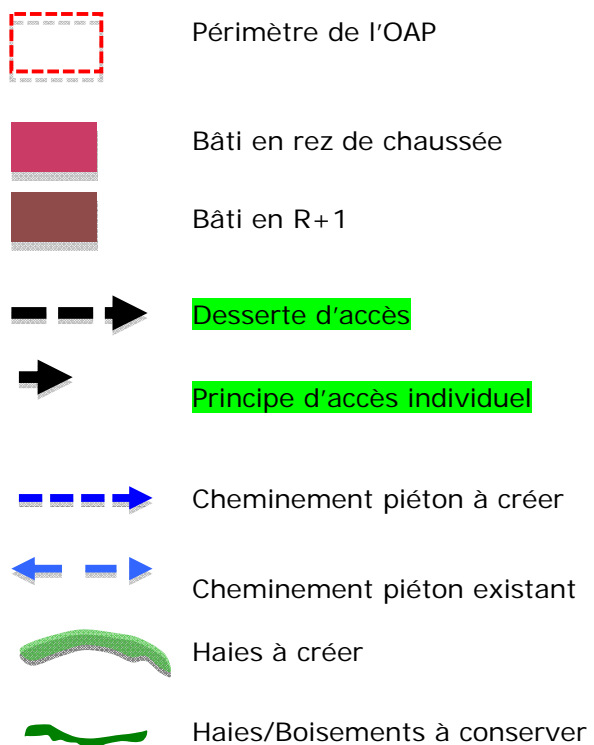
L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée dans chaque programme. Lorsqu'ils sont utilisés les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans la toiture et ne créeront aucune surépaisseur.

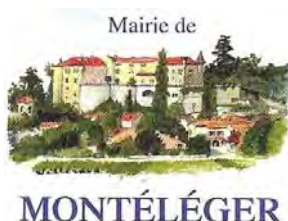
Gestion des eaux pluviales et des eaux usées

Les réseaux d'assainissement et des eaux pluviales existent en périphérie de la zone. Cependant, compte tenu de la topographie du site, il sera nécessaire qu'une antenne soit réalisée sur le chemin piéton existant à l'ouest afin d'assurer la desserte des habitations en partie basse de la parcelle.

SECTEUR 2 – LE SERRE D'ORFEUILLE

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation





COMMUNE DE MONTELEGER

Département de la Drôme

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5.1 – Règlement écrit

Procédure	Prescription	Arrêt	Enquête publique	Approbation
Révision du PLU	07/09/2010	18/12/2014 28/05/2015	30/09/2015 au 30/10/2015	14/12/2015
Modification simplifiée n°1	25/01/2017	-	-	12/06/2017
Modification N°1	28/02/2017	-	19/05/2017 au 19/06/2017	12/07/2017



Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Dispositions particulières

~~ou d'intégration au~~ D'autres implantations pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ~~site~~) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- pour les projets de construction situés à l'angle de deux voies ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 m de front sur rue ou une surface minimale de 1.500 m².

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum est autorisé. Dans le cas des constructions existantes implantées à l'alignement des voies, il sera nécessaire d'obtenir une autorisation d'occupation du domaine public.

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaze, de téléphone,...) qui pourront s'implanter en retrait.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Dans une bande de 8 mètres de largeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre.

Il est précisé que si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 8 mètres de largeur, le bâtiment peut être édifié que sur une des limites latérales. Dans ce cas, 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.

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserves de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;

-
- Pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 mètres de front sur rue ou une surface minimale de 1500 m² ;
 - Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions nouvelles et leur extension pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

- En cas de retrait de la façade ou partie de la façade comportant des baies, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative la plus proche ne peut être inférieure à 4 mètres.
- En cas de retrait de la façade ou partie de façade aveugle, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative la plus proche ne peut être inférieure à 2.5 mètres.

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

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

~~1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës~~

~~La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.~~

~~Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserves de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :~~

- ~~• pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ;~~
- ~~• pour les constructions annexes et les piscines.~~

~~2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif~~

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

Article UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé

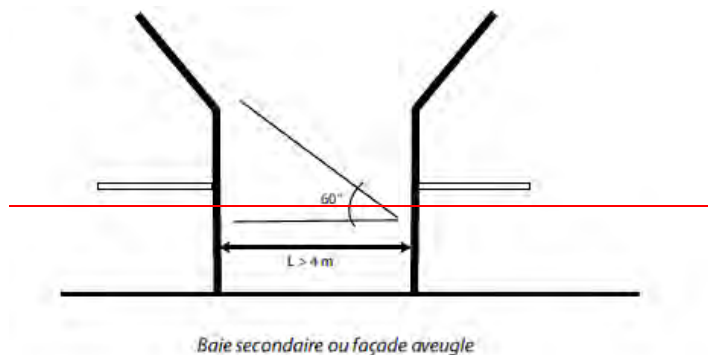
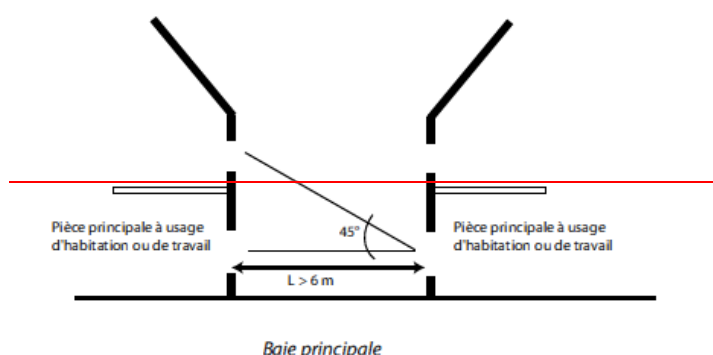
Article UB 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

~~1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :~~

~~les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;~~

~~les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60° , avec une distance minimum de 4 m.~~



~~Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, la distance minimale par rapport à l'habitation, peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.~~

~~2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës~~

~~La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.~~

~~Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.~~

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

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

Article UB 9- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière hors emprise de la piscine.

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

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

1. Règle générale

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur une au moins des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

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.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ~~qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres.~~

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

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

2. 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.

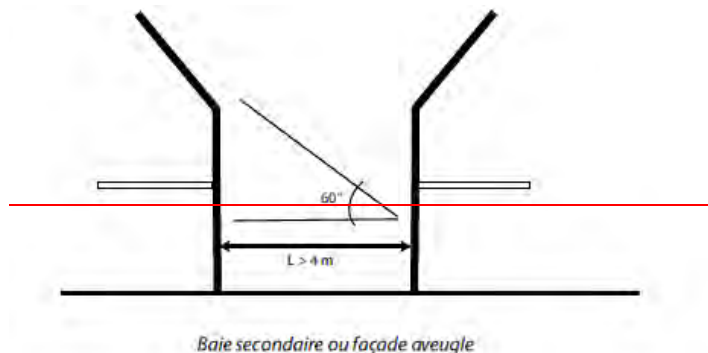
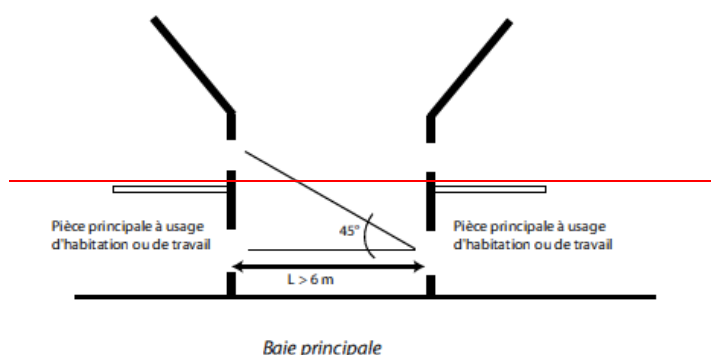
Article UC 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

~~1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :~~

~~les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;~~

~~les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.~~



~~Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie) d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, la distance minimale peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.~~

~~2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës~~

~~La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.~~

~~Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.~~

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

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

Article UC 9- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière hors emprise de la piscine.

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

Article UC 10- Hauteur des constructions

1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 6 m à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel. (R+1 + Combles)

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 plus 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 d'environ 0.50 m dans le respect des dispositions de l'article UC 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

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.

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.

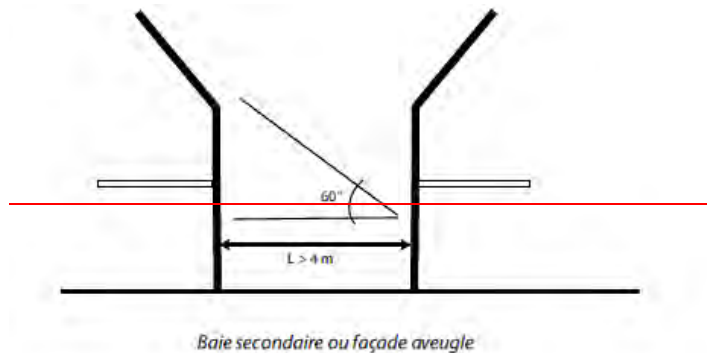
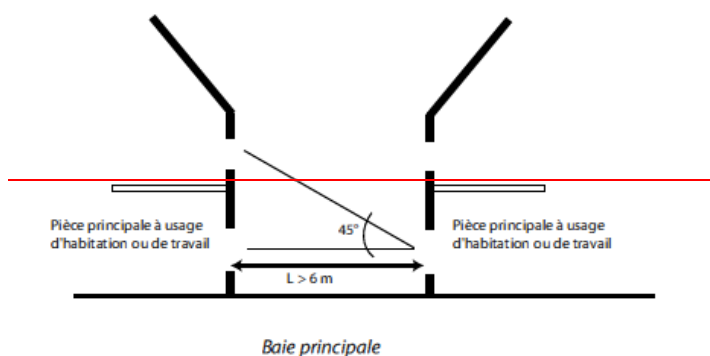
3. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

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

~~1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :~~

- ~~les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;~~
 - ~~les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.~~
-



Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, la distance minimale peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

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

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

1. Règle générale

Toute construction doit être implantée 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.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

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.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres.

2. Autres dispositions particulières

Toutefois, des ajustements à cette règle pourront être admis notamment :

- pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé.
- l'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres.

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 ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

Non réglementé

~~1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës~~

~~La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.~~

~~Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.~~

~~2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif~~

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

En l'absence d'indications portées sur le document « orientations d'aménagement et de programmation », les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

Les piscines non couvertes devront respecter un recul minimal de 2 mètres.

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les constructions nouvelles sont normalement implantées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer) et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

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 AUah 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chacun des quartiers.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée soit :-

- sur une au moins des limites séparatives
- soit en recul des limites séparatives à une distance au moins également à la demi- hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines non couvertes doivent être édifiés selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

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.

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.

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

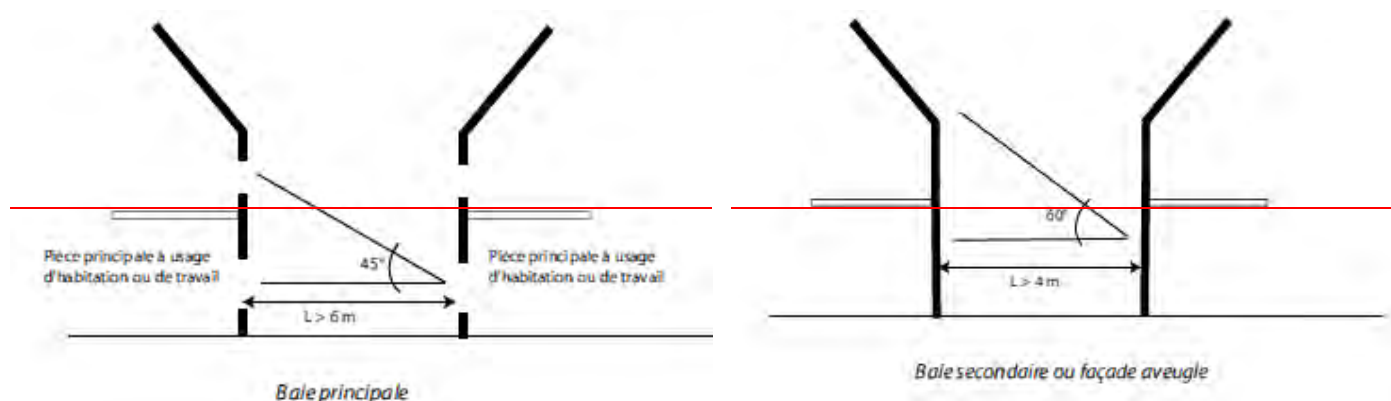
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

Non réglementé

~~1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :~~

- ~~les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;~~
- ~~les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.~~



~~Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.~~

~~2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif~~

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

Article AUah 9- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à ~~25%~~ 30% de la surface de l'unité foncière hors emprise de la piscine.

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

Article AUah 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux.
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

Article A 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 autorisés dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**

Constructions et installations nouvelles ou existantes

Dans l'ensemble de la zone A

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole **hors zone de risque inondation R1 et R2** ;
- l'adaptation, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de changement de volumétrie du bâti ~~et de changement de destination~~ ;
- **En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.**

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 33 % de la surface 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 250 m² (existant + extensions).
- 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 30 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 Azh

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé

~~1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :~~

- ~~les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;~~
- ~~les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.~~

~~Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.~~

~~Les annexes des constructions agricoles devront se situer à proximité immédiate du bâtiment principal.~~

~~2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës~~

~~La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.~~

~~Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.~~

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

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

Article A 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10- Hauteur maximum des constructions

1. Règle générale

La hauteur au faitage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9m.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5m.

2. Dispositions particulières

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

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

Non réglementé

~~1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës~~

~~La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.~~

~~Ces prospectes sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.~~

~~2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif~~

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

Article N 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10- Hauteur maximum des constructions

1. Règle générale

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9m.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5m.

La hauteur des murs de clôtures à l'alignement des voies publiques ne devront pas excéder 0.80 mètre.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

Article N 11- Aspect extérieur

1. Règle générale



Plan Local d'Urbanisme



Approbation	14/12/2015
Modification simplifiée n°1	12/06/2017
Modification 1	12/06/2017
Modification 2	en cours

Modification n° 2

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

5.18.113
Fév.
2019

EXTRAIT DU ZONAGE – Plan général

Changement de destination au titre de l'article L151-11
du code de l'urbanisme

