

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Meysse



Dossier d'enquête publique

Prescription : 18/04/2025

Approbation :

BEAUR

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

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

janvier 26
5.24.126



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Meysse

Prescription : 18/04/2025

Approbation :

0. Arrêté – Avis MRAe - Délibération

BEAUR

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

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

janvier 26
5.24.126

ARRÊTÉ DU MAIRE N° 25-074
PORTANT SUR LE LANCEMENT D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU
DE LA COMMUNE DE MEYSSE

Le Maire de la Commune de Meysse ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-20 ;

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26/06/2017, puis modifié le 20/05/2019, nécessite d'évoluer afin de modifier la hauteur des constructions en zones UA et UB, des clôtures dans la zone accueillant la Gendarmerie et d'actualiser les emplacements réservés ayant fait l'objet d'acquisition.

CONSIDERANT que les évolutions projetées n'entrent 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, par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Une procédure de **modification du PLU de la Commune de MEYSSE** est engagée.

ARTICLE 2 : Cette modification du PLU a pour objet de :

- Modifier la hauteur des constructions en zones UA et UB,
- Modifier la hauteur des clôtures dans la zone accueillant la Gendarmerie
- Actualiser les emplacements réservés ayant fait l'objet d'acquisition.

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

ARTICLE 4 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques seront soumis à enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Meysse, le 18 avril 2025

Le Maire,



Eric CUER



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification n°2 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Meysse (07)**

Avis n° 2025-ARA-AC-4069

Avis conforme délibéré le 30 octobre 2025

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 30 octobre 2025 sous la coordination de Rasooly Emilie, en application de sa décision du 17 décembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Rasooly Emilie attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024, 3 décembre 2024, 10 avril 2025 et 7 juillet 2025 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-4069, présentée le 04 août 2025 par la commune de Meysse (07), relative à la modification n°2 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 24 septembre 2025 ;

Vu la contribution la direction départementale des territoires de l'Ardèche en date du 17 octobre 2025 ;

Considérant que la commune de Meysse est située dans le département de l'Ardèche, elle compte 1 394 habitants sur une superficie de 19,18 km², est couverte par un PLU approuvé le 26 juin 2017 et fait partie du périmètre de la communauté de communes de Barrés Coiron et qu'elle est également comprise dans le périmètre du futur schéma de cohérence territoriale (Scot) Rhône Provence Baronnies en cours d'élaboration ;

Considérant que le projet de modification n°2 du PLU de Meysse a pour objet de:

- modifier la hauteur des constructions en zones UA et UB pour créer un secteur (UAh) de la zone UA entre la route départementale et la voie ferrée pour autoriser le R+4 (au lieu du R+3) et créer un secteur UBh entre la rue de Ribes et la voie ferrée pour autoriser le R+2,
- modifier la hauteur des clôtures dans la zone accueillant la gendarmerie (de 2 m à 2,2 m),
- actualiser les emplacements réservés (suppression des emplacements n°1, 3, 4 et 7 et réduction du n°5) ;

Considérant que le projet prévoit une densification de l'urbanisation ; qu'il n'aura pas d'incidence en matière de consommation foncière ni sur l'artificialisation des espaces, naturels agricoles et forestiers ;

Considérant que le sous-secteur UBh est partiellement touché par un aléa inondation¹, mais que cet aléa est modéré et n'implique pas une interdiction de l'urbanisation ;

Considérant qu'en matière de paysage et de patrimoine, les sous-secteurs UAh et UBh sont situés dans un périmètre de protection au titre des monuments historiques mais les évolutions induites par le projet n'apparaissent pas susceptibles de présenter des incidences notables ;

Rappelant qu'une attention particulière devra être portée à la santé humaine, afin de préserver la qualité de vie des habitants notamment en matière d'ensoleillement, de végétalisation des abords et d'accès aux espaces extérieurs afin de prévenir les îlots de chaleur urbains ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Meysse (07) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Meysse (07) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

1 PPR inondation approuvé en janvier 2018 (source cerfa).

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre

Emilie Rasooly



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE
COMMUNE DE MEYSSE

Séance du Conseil Municipal du 17 novembre 2025 - 18 h 00 - convocation du 12 novembre 2025

DÉLIBÉRATION N° 25-069

OBJET : MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEYSSE – DECISION SUITE A L'AVIS CONFORME DE LA MRAE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE MEYSSE

M. le Maire rappelle :

- que le projet de modification n°2 du PLU porte sur les points suivants :
 - modifier la hauteur des constructions en zones UA et UB
 - modifier la hauteur des clôtures dans la zone accueillant la Gendarmerie
 - actualiser les emplacements réservés ayant fait l'objet d'acquisition.
- que, conformément à l'article R104-34 du code de l'urbanisme, la commune, après examen au cas par cas de ce projet, a conclu qu'il n'était pas susceptible de générer des incidences notables pour l'environnement et qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire et a donc transmis le projet et la proposition de dispense d'évaluation environnementale à l'autorité environnementale (MRAE) le 4/09/2025 ;

Il précise que l'autorité environnementale a rendu un avis conforme sur cette proposition de dispense d'évaluation environnementale le 30/10/2025

Par conséquent, conformément aux articles R 104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme, il revient à la personne publique responsable du PLU de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Vu le code de l'urbanisme notamment les articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37
Vu l'arrêté du 18/04/2025 engageant la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)
Vu l'examen au cas par cas réalisé par la commune considérant que le projet de modification n°2 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement,
Vu la demande d'avis auprès de l'autorité environnementale enregistrée sous le n° 2025-ARA-AvisConforme-4069 présentée le 04/09/2025 par la commune, relative à l'examen au cas par cas du projet de modification du PLU n°2 ;
Vu l'avis conforme de l'autorité environnementale, n°2025-ARA-AC-4069 en date du 30/10/2025 indiquant que le projet de modification n°2 du PLU de la commune de MEYSSE n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 et qu'il ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **DECIDE** de ne pas réaliser d'évaluation environnementale du projet de modification n°2 du PLU, suite à l'avis conforme rendu par la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

.....

Présent(s) : MMES CHAUSSIGNANT - CODATO - CORTIAL - DENIS - GAGNOT - JULIEN-RAOULT - LAUSSEL
MRS CUER - MAZZINI - MENARD - MONTCHAUD - MORIZET - REYMONDON - ROCHETTE - ROUX
Formant la majorité des membres en exercice

Procuration : A. ROCHETTE par A. MAZZINI
Absent(s) : M. GAGNOT, A. MONTCHAUD, A. ROUX
Secrétaire de Séance : A. MENARD

Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de membres présents : 11
Nombre de suffrages exprimés : 12
Votes POUR : 12
Votes CONTRE :
Abstentions :

Le Maire,
Éric CUER

Le secrétaire de séance,



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Meysse

Prescription : 18/04/2025

Approbation :

1. Notice explicative

BEAUR

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

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

août 25
5.24.126

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	HAUTEUR DES CLOTURES EN AU04	3
3	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN UA - UB	4
	3.1 Création d'un secteur UAh.....	4
	3.1 Création d'un secteur UBh.....	6
4	ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES	8
5	. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	11
6	LES PIECES MODIFIEES	12
	6.1 Pièces écrites modifiées.....	12
	6.2 Pièces graphiques modifiées	12

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

MEYSSSE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 26/06/2017. Une modification simplifiée a été approuvée le 20/05/2019.

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

- Modifier la hauteur des constructions sur une partie des zones UA et UB :
 - créer un secteur de la zone UA entre la route départementale et la voie ferrée pour autoriser le R+4 ;
 - créer un secteur de la zone UB entre la rue des Ribes et la voie ferrée pour permettre le R+2 ;
- Modifier la hauteur des clôtures dans la zone accueillant la Gendarmerie ;
- Actualiser les emplacements réservés : suppression des n° 1, 3, 4 et 7 et réduction n°5.

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

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

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2 HAUTEUR DES CLOTURES EN AUo4

Afin de répondre aux exigences de sécurisation du site de la gendarmerie, la hauteur des clôtures doit être adaptée. Il s'agit d'autoriser une hauteur de 2,20 m.

ZONE AUo4– ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 3 niveaux (R+2).

L'aménagement et extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

Cette hauteur ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

ZONE AUo4– ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 3 niveaux (R+2).

L'aménagement et extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

Cette hauteur ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie, **à l'exception du secteur AUo4 ou la hauteur est limitée à 2,2 m.**

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

3

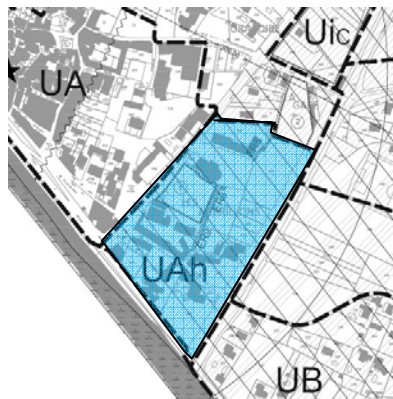
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN UA - UB

Afin de permettre de densifier le tissu urbain tout en respectant les caractéristiques architecturales, il est prévu :

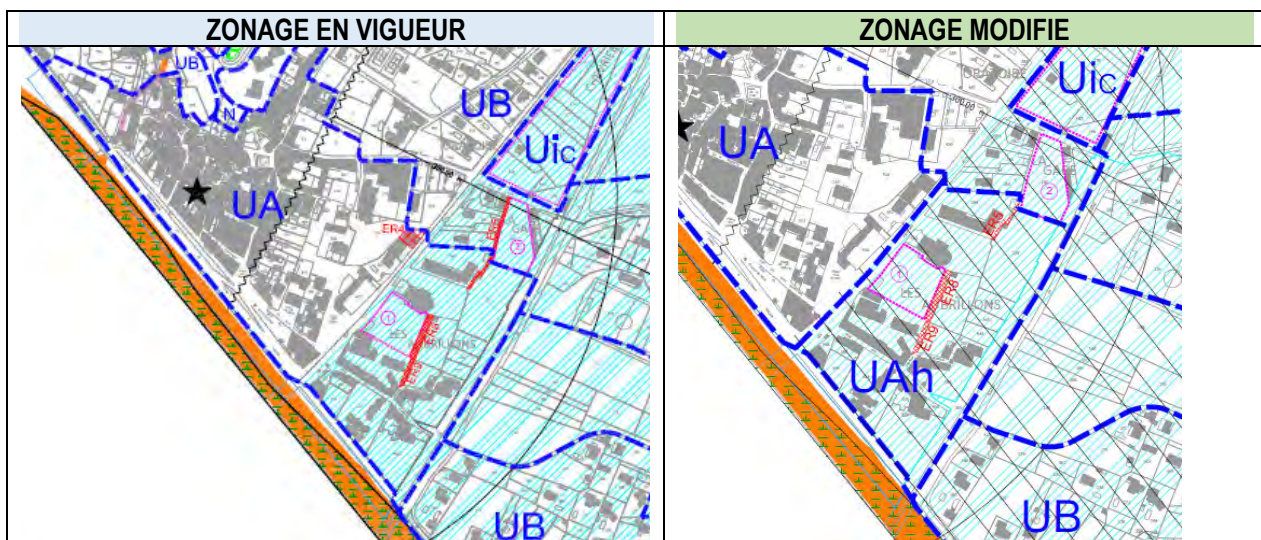
- de permettre le R+4 au lieu de R+3 sur une partie de la zone UA ;
- d'autoriser le R+2 sur une partie de la zone UB.

3.1 Création d'un secteur UA_h

Dans la zone UA, la hauteur est limitée à R+3. Une partie de la zone UA située entre le route départementale 86 et la voie ferrée pourrait accueillir du R+4. Un secteur UA_h est créé afin d'autoriser le R+4.



Le zonage, le règlement et l'OAP sont modifiés :



ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes et elle ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut bâtiment existant dans l'îlot bâti. Dans tous les cas, cette hauteur ne peut excéder 4 niveaux (R+3) pour les constructions à usage d'habitation.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,5 et 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes et elle ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut bâtiment existant dans l'îlot bâti. Dans tous les cas, cette hauteur ne peut excéder 4 niveaux (R+3) pour les constructions à usage d'habitation. **A l'exception du secteur UAh où la hauteur est limitée à 5 niveaux (R+4) pour les constructions à usage d'habitation.**

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,5 et 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

OAP SECTEUR DE L'EGLISE EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

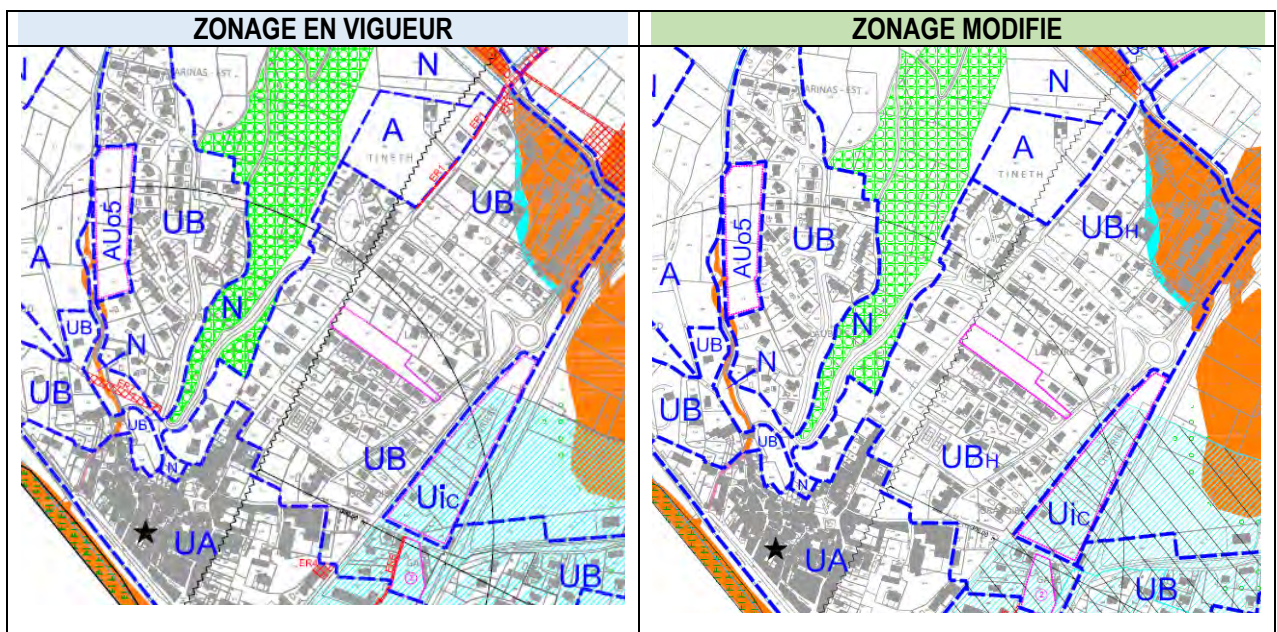
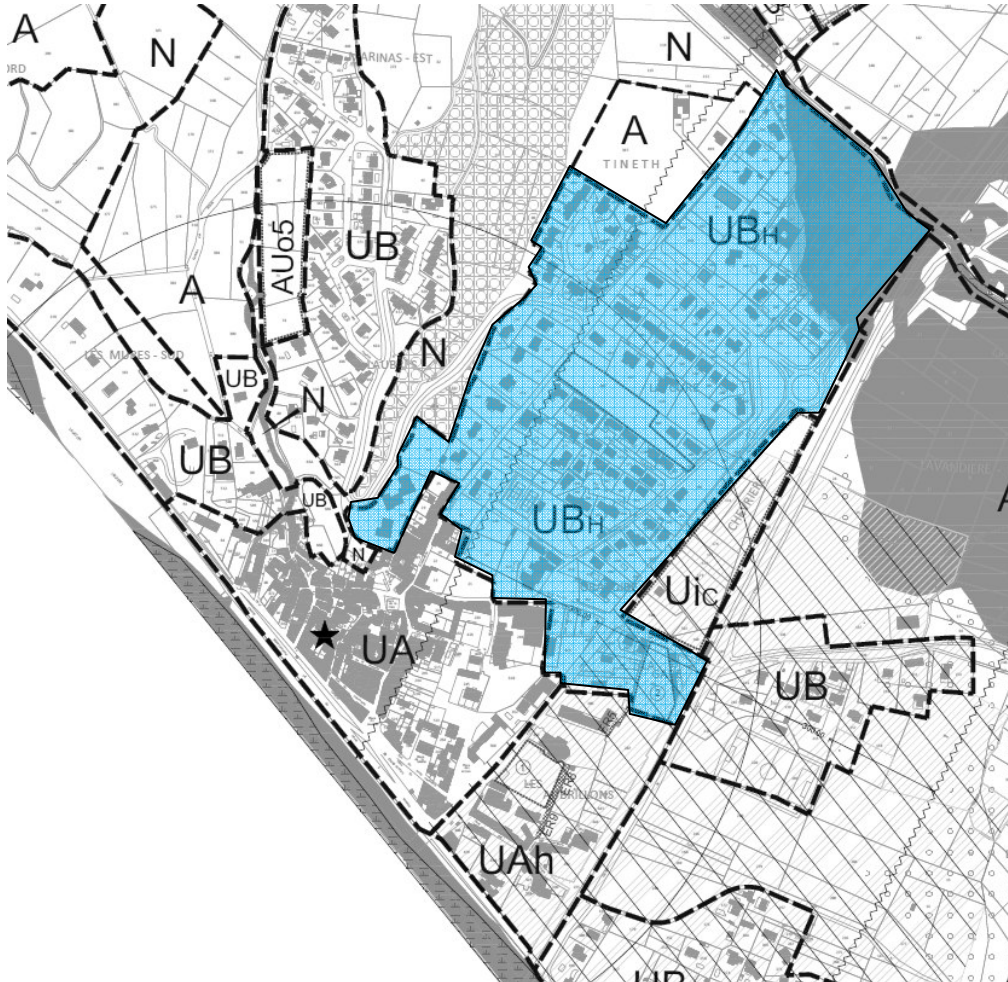
La zone devra compter au minimum 10 logements locatif social en R+3 au maximum, sous forme de logements collectifs ou intermédiaires (R151-38-1 du code de l'urbanisme).

OAP SECTEUR DE L'EGLISE EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

La zone devra compter au minimum **16 logements** locatif social en **R+4 au maximum**, sous forme de logements collectifs ou intermédiaires (R151-38-1 du code de l'urbanisme).

3.1 Création d'un secteur UBh

Dans la zone UB, la hauteur est limitée à R+1. Une partie de la zone UB située entre la rue des Ribes et la voie ferrée pourrait accueillir du R+2. Un secteur UBh est créé afin d'autoriser le R+2.



ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes et elle ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut bâtiment existant dans l'îlot bâti. Dans tous les cas, cette hauteur ne peut excéder 2 niveaux (R+1) ni 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 m pour les constructions à usage d'équipement collectif.

L'aménagement et extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m par rapport au niveau de la voie.

La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages de distribution d'électricité

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes et elle ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut bâtiment existant dans l'îlot bâti. Dans tous les cas, cette hauteur ne peut excéder 2 niveaux (R+1) ni 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 m pour les constructions à usage d'équipement collectif.

A l'exception du secteur UBh où la hauteur est limitée à 3 niveaux (R+2) pour les constructions à usage d'habitation.

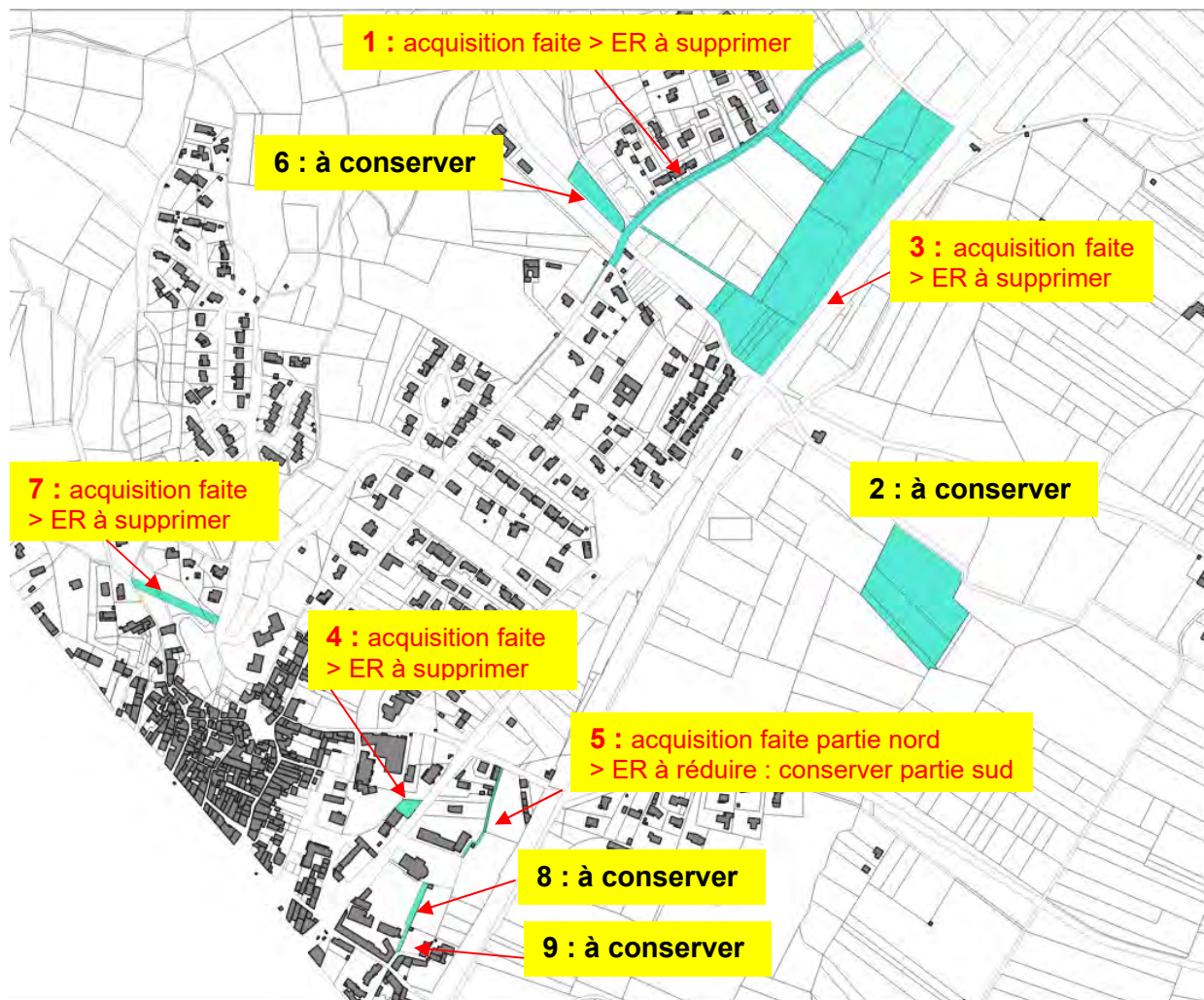
L'aménagement et extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

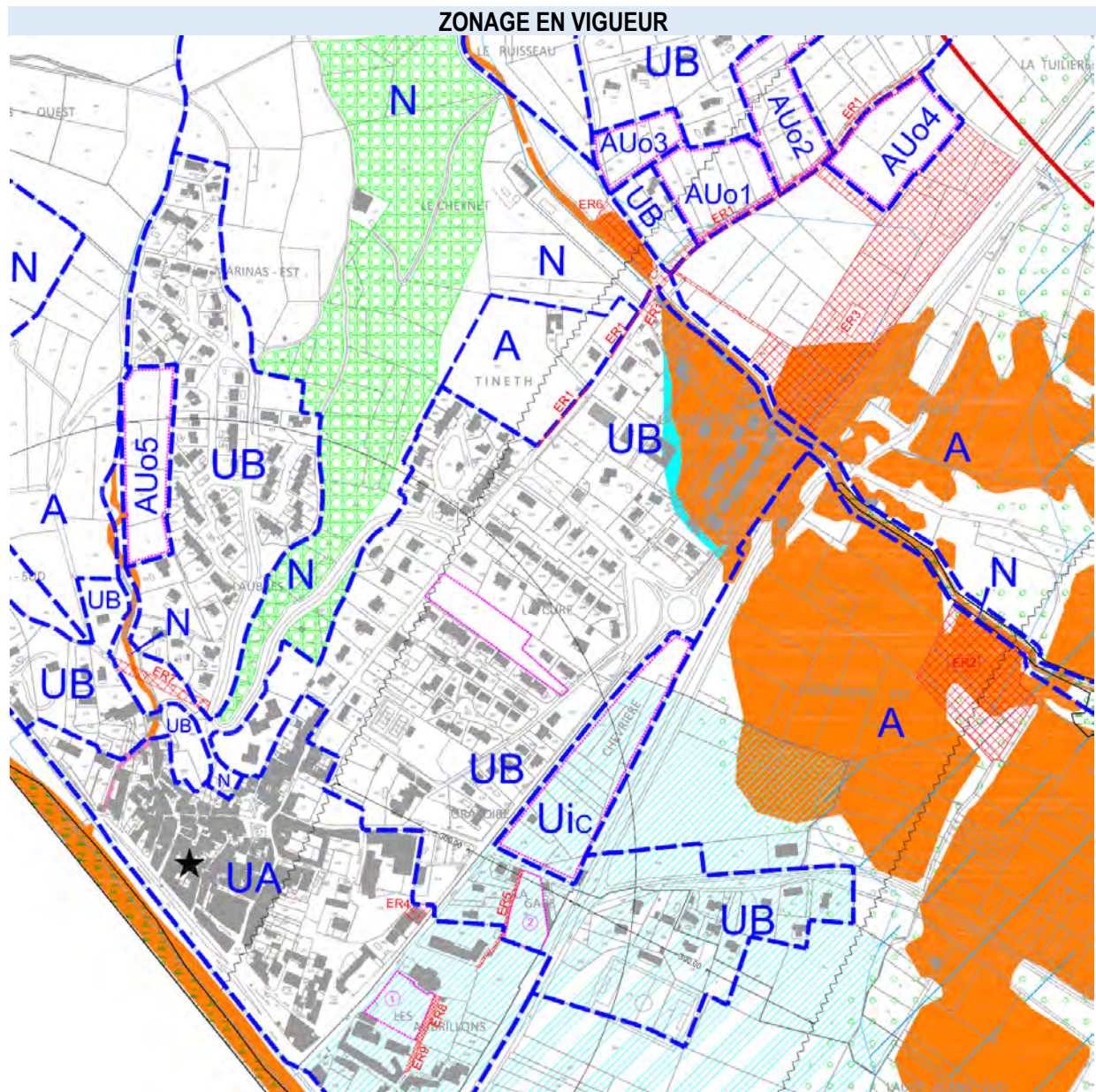
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m par rapport au niveau de la voie.

La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages de distribution d'électricité

4 ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Depuis 2021, certaines de ces réserves ont été acquises par la commune. Il s'agit donc de retirer les ER ou partie d'ER appartenant à la commune : ER1 (Elargissement de la voirie existante), ER3 (Création d'un bassin paysagé pour la gestion des eaux pluviales), ER4 (Aménagement d'un espace public), ER5 en partie (Création d'un chemin piéton), ER7 (Création d'une voirie).





ER1 : Elargissement de la voirie existante

ER2 : Extension de la station d'épuration

ER3 : Création d'un bassin paysagé pour la gestion des eaux pluviales

ER4 : Aménagement d'un espace public

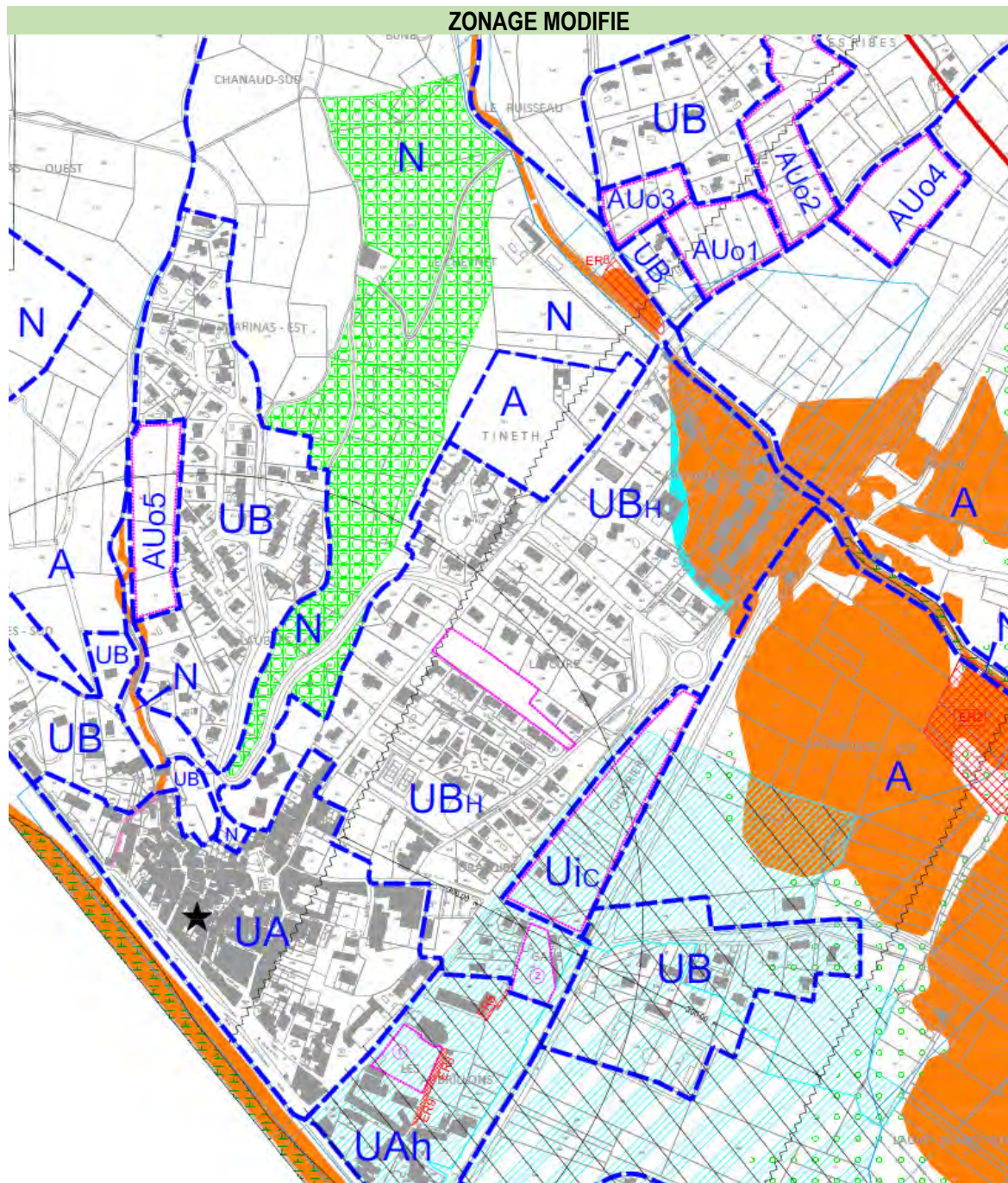
ER5 : Création d'un chemin piéton

ER6 : Aménagement d'un espace public

ER7 : Création d'une voirie

ER8 : Création d'une voirie

ER9 : Création d'un chemin piéton



ER2 : Extension de la station d'épuration

ER5 : Création d'un chemin piéton

ER6 : Aménagement d'un espace public

ER8 : Création d'une voirie

ER9 : Création d'un chemin piéton

5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification du PLU concernant des points de règlement (modification de la hauteur des constructions en zones UA et UB, des clôtures dans la zone accueillant la Gendarmerie) et l'actualisation des emplacements réservés ayant fait l'objet d'acquisition.

- Le projet n'aura donc pas d'incidence sur la consommation foncière.
- Le projet n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.
- Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les milieux naturels.
- Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines
- Le projet n'aura donc pas d'incidence sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.
- Le projet n'aura pas d'incidence négative sur le patrimoine paysager et bâti.
- Le projet vise à favoriser des panneaux photovoltaïques sur les toitures pour limiter la consommation d'énergie. Le projet n'aura pas d'incidence négative sur l'air, le climat et l'énergie.
- Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les sols et sous-sols.

6 LES PIÈCES MODIFIÉES

6.1 Pièces écrites modifiées

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

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

Règlement :

- UA 10
- UB 10
- AUo 10

Orientation :

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

6.2 Pièces graphiques modifiées

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

- Création secteur UAh, UBh
- Suppression des ER 1, 3, 4, 5 en partie, 7
- Adaptation de la servitude de logement n°1 : pour imposer 16 logements au lieu de 10.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Meysse

Prescription : 18/04/2025

Approbation :

2. Pièces écrites modifiées

BEAUR

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

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

août 25
5.24.126



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Meysse

Prescription : 18/04/2025

Approbation :

- Extraits Règlement
Zone UA, UB, AUo

BEAUR

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

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

août 25
5.24.126

ZONE UA

Zone urbaine centrale dense à vocation d'habitat, de commerces et services.

La zone UA est en partie concernée par :

- le périmètre de la protection de l'église classée monument historique, dans lequel tous type de travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France,
- le périmètre de protection du captage
- des secteurs de risque d'inondation du projet de PPRi (risques liés au Lavezon et aux Mûres).

La zone UA comprend un secteur : secteur UAh : où le R+4 est autorisé

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôt, sauf celles citées à l'article UA 2,

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement de caravanes isolées supérieur à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux prévus à l'article UA 2
- Les dépôts de matériaux inertes,
- Les terrains de camping et parc résidentiels de loisirs,
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation, sauf celles citées à l'article UA 2
- Les carrières,
- Les éoliennes à caractère industriel supérieures à 12m.

2) Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

3) Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 10 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans la zone UA, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'activité artisanale sont autorisées dans la mesure où elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone sous condition de respecter l'article 11.
- Dans le périmètre éloigné de protection du captage, tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines, devra être produite une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul ou négligeable sur la qualité des eaux.

2. **Sont autorisées sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :**
 - L'aménagement des entrepôts existants.
 - Les dépôts de véhicules sous réserve qu'ils soient liés à une activité existante.
3. **Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.**

ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

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

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.», un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès à la route départementale doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

2. Voirie :

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

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain support du projet. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales sont rejetées au réseau collectif.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiées en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes pourront être admises également :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs ...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- pour les piscines ;
- lorsque l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 3 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Si l'implantation n'est réalisée que sur une seule limite : l'aspect continu du bâti doit être assuré par un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 1,50m et 1,80m. Cette hauteur devra être en harmonie avec les hauteurs des murs avoisinants.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes et elle ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut bâtiment existant dans l'îlot bâti. Dans tous les cas, cette hauteur ne peut excéder 4 niveaux (R+3) pour les constructions à usage d'habitation. **A l'exception du secteur UAh où la hauteur est limitée à 5 niveaux (R+4) pour les constructions à usage d'habitation**

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,5 et 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement sauf impossibilité technique avérée et démontrée.
 - Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément au code de l'urbanisme ;
- Autres constructions : la surface affectée au stationnement sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance du projet.

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

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

ZONE UB

Zone urbaine à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'activités correspondant à la périphérie du centre et aux quartiers excentrés.

La zone UB est en partie concernée par :

- le périmètre de protection du captage
- des secteurs de risque d'inondation du projet de PPRi (risques liés du Lavandière, des Mûres).
- des orientations d'aménagement et de programmation.

La zone UB comprend un secteur : secteur UBh : où le R+2 est autorisé

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel.

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement de caravanes isolées supérieur à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des aires de stationnement ouverts au public),
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation, sauf celles citées à l'article UB 2,
- Les carrières,
- Les éoliennes à caractère industriel supérieures à 12m.

2. Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

3. Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 10 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans l'ensemble de la zone UB, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'activité artisanale, sont autorisées dans la mesure où elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

2. Dans le périmètre éloigné de protection du captage, tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines, devra être produite une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul ou négligeable sur la qualité des eaux.

3. Dans les secteurs concernés au règlement graphique par des orientations d'aménagement et de programmation, l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble.

4. Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

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

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

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail côté extérieur, sauf pour les constructions implantées à l'alignement.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.», un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès à la route départementale doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

2. Voirie :

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

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

Les voiries nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées de façon à permettre un demi-tour sans manœuvre.

Toute opération d'ensemble doit assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain support du projet. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales sont rejetées au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

3. Electricité et Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la RD 86 ;

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement actuel ou futur, soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement pour les autres voies. Un retrait inférieur sera admis dans les cas suivants :

- Pour une construction mitoyenne d'un bâtiment existant ;
- Pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;
- Pour les piscines ;
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 3 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes et elle ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut bâtiment existant dans l'îlot bâti. Dans tous les cas, cette hauteur ne peut excéder 2 niveaux (R+1) ni 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 m pour les constructions à usage d'équipement collectif. **A l'exception du secteur UBh où la hauteur est limitée à 3 niveaux (R+2) pour les constructions à usage d'habitation.**

L'aménagement et extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m par rapport au niveau de la voie.

La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.
 - Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément au code de l'urbanisme ;
- Autres constructions : la surface affectée au stationnement sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance du projet.

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

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

Des écrans de verdure sont imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et aménagés en espaces verts ou de jeu.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

ZONE AUo

**Zone à urbaniser à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.
La zone AUo comprend les secteurs AUo1, AUo2, AUo3, AUo4, AUo5.
La zone AUo5 est en partie concernée par le projet de PPRI**

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôt,
- d'artisanat,
- hébergement hôtelier.

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les installations classées autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2,
- Les parcs d'attraction
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées supérieur à 3 mois
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les carrières,
- Les éoliennes de plus de 12 m.

2. Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AUo 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

1. Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
2. Sous réserve de :
 - s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque zone.
 - être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Document 2b du PLU).

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- Les constructions à usage de bureaux dans la limite de 100 m² de surface de plancher,
- Les constructions à usage de commerces dans la limite de 100 m² de surface de plancher,

- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - o les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
 - o les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AUo 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

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

Les accès doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail côté extérieur.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.», un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent intégrer un espace sécurisé pour les piétons.

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

Les voiries nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées de façon à permettre un demi-tour sans manœuvre y compris pour les véhicules des services publics.

La desserte de chacune des opérations doit se réaliser conformément aux principes des schémas de voirie prévus dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUo 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain support du projet. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales sont rejetées au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

Les eaux pluviales générées par les espaces communs des opérations d'ensemble doivent également être gérées sur l'unité foncière support de l'opération.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

3. Electricité et Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE AUo 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE AUo 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies.

Un retrait inférieur sera admis dans les cas suivants :

- Pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;
- Pour les piscines ;
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 3 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUo 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE AUo 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 3 niveaux (R+2).

L'aménagement et extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

Cette hauteur ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie, à l'exception du secteur AUo4 ou la hauteur est limitée à 2,2 m.

La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

ARTICLE AUo 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE AUo 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.
 - Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément au code de l'urbanisme ;
- Autres constructions : la surface affectée au stationnement sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance du projet.

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

ARTICLE AUo 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

Des écrans de verdure, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et aménagés en espaces verts ou de jeu.

ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

ARTICLE AUo 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUo 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Meysse

Prescription : 18/04/2025

Approbation :

- Extraits OAP

BEAUR

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

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

août 25
5.24.126

1. OAP : SECTEUR DE L'ÉGLISE

1.1 Description générale

Cette zone se situe à proximité du centre ancien, à l'est de la route départementale (en contrebas). Elle est située au cœur d'une zone urbanisée. Elle est d'une superficie de 2500 m² environ.

Elle est bordée :

- au nord par l'église,
- à l'est par le cimetière,
- au sud par de l'habitat dense,
- à l'ouest par la route départementale 86.

Cette zone est accessible par la place de l'église au nord et par une voie privée au sud.



— Périmètre zone AUo1

Vue depuis la voie d'accès longeant le cimetière :



Vue depuis la RD 86

Le terrain est situé en contrebas de la RD



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.



Enjeux : Réaliser une extension de l'urbanisation qui s'intègre au site :

- Compléter le maillage viaire ; Assurer une liaison piétonne avec l'habitat au nord et le village
- Proposer des typologies bâties qui assurent une intégration au site
- Respecter un recul par rapport à l'église.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

1.2 Orientations d'aménagement

La zone devra compter au minimum **16 logements locatif social en R+4 au maximum**, sous forme de logements collectifs ou intermédiaires (R151-38-1 du code de l'urbanisme).

1.2.1 Orientation : voiries et déplacements

✓ Accès

Une réserve est inscrite sur la voirie privée afin que la mairie puisse assurer un maillage du secteur. La future zone d'habitat pourra ainsi être desservie par le nord depuis le parking de l'église. La réserve prévue au sud du tènement a pour objectif d'assurer une liaison piétonne en direction du village (en empruntant le passage sous la route départementale). Aucun accès véhicule ne pourra être prévu depuis la route départementale.

✓ Cheminements pour mode doux

La voie de desserte du quartier sera traitée comme une « voie partagée » qui donnera la priorité aux modes doux par rapport aux véhicules ralentis par une emprise de chaussée réduite.

Un cheminement piéton donnant sur la RD pourrait être prévu.

1.2.2 Orientation : paysage - environnement

La limite nord de l'opération est constituée par l'église en limite de parcelle. Afin de conserver des perspectives sur cet élément de paysage un recul de l'église devra être respecté.

Le mur le long de la RD 86 devra être préservé. Des plantations d'arbres ou arbustes seront à prévoir au nord de l'opération.

1.2.3 Orientation : constructions

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage* : Les différentes constructions seront harmonisées entre elles par le choix d'un sens de faîtage.

Elles pourront être adossées au mur de soutènement.

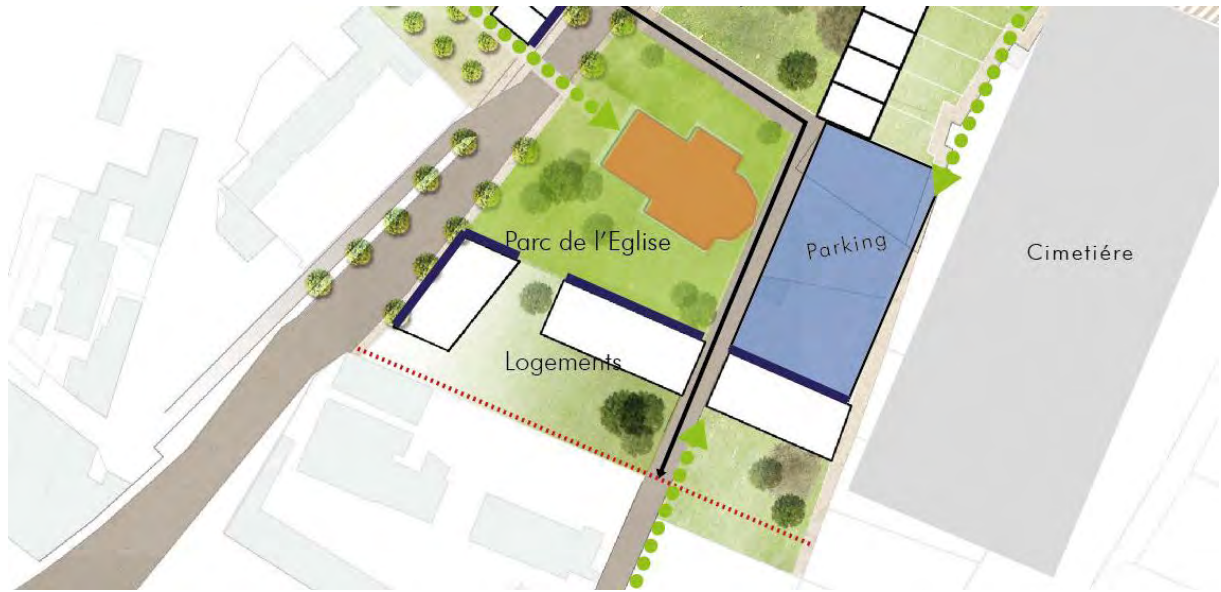
- *Formes urbaines : R+4 maximum type collectif*



Principes d'aménagement



Exemple à titre d'information – source BE KAX





Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Meysse

Prescription : 18/04/2025

Approbation :

3. Pièce graphique modifiée

BEAUR

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

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

août 25
5.24.126



PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage

Zoom sur le village

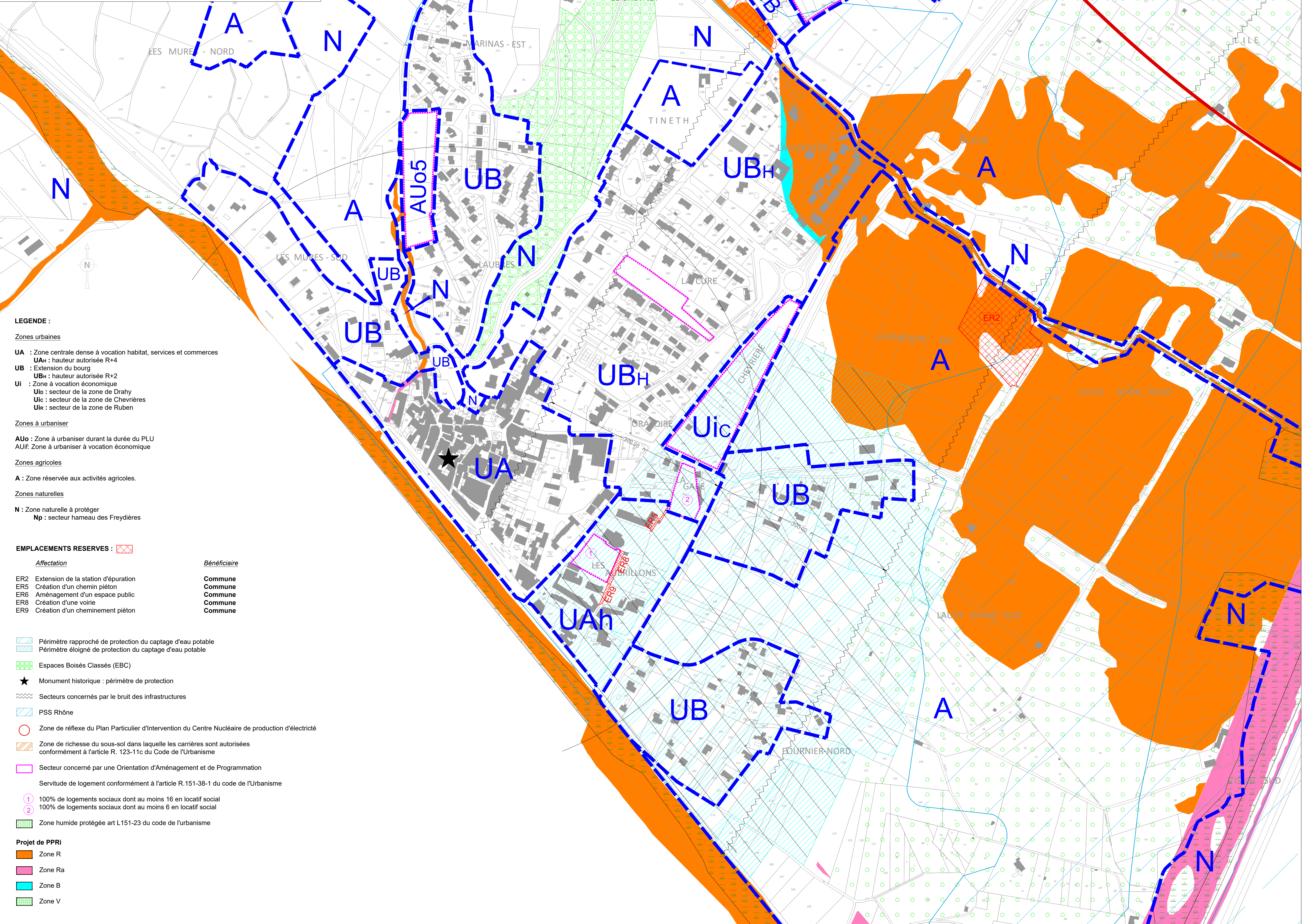
4.2

ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU	Modification n°2 : en cours
1/6000	09/12/2015	08/11/2016	27/06/2017	

BEAUR
BUREAU D'ETUDES • GEOMETRE EXPERT

Siège Social: 10 rue Condorcet 26100 ROMANS-LE-GERRE Tel. 04 75 72 42 00
Bureau: 12 Rue Victor-Carnot Arège 07200 AUBENAS 38 Mairie du Village 38550 AUBENAS

NUMERO D'ETUDE: 524126 © USERS/MAIRIE/BEAUR/BEAUR - PLU-CC02041018-MEYSSSE-MODIFICATION-N02_DESSIN/DR PLU MODIF2 DIV3 DATE: 04/07/2025
Ce plan est la propriété de BEAUR Il ne peut être reproduit, modifié et diffusé sans autorisation.



LEGENDE :

Zones urbaines

- UA : Zone centrale dense à vocation habitat, services et commerces
UAh : hauteur autorisée R+4
- UB : Extension du bourg
UBh : hauteur autorisée R+2
- UI : Zone à vocation économique
Uio : secteur de la zone de Drahy
Uic : secteur de la zone de Chevrières
Uir : secteur de la zone de Ruben

Zones à urbaniser

- AUo : Zone à urbaniser durant la durée du PLU
- AUif : Zone à urbaniser à vocation économique

Zones agricoles

- A : Zone réservée aux activités agricoles.

Zones naturelles

- N : Zone naturelle à protéger
Np : secteur hameau des Freydières

EMPLACEMENTS RESERVES :

Affectation	Bénéficiaire
ER2 Extension de la station d'épuration	Commune
ER5 Création d'un chemin piéton	Commune
ER6 Aménagement d'un espace public	Commune
ER8 Création d'une voirie	Commune
ER9 Création d'un cheminement piéton	Commune

Autres symboles :

- Périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable
- Périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Monument historique : périmètre de protection
- Secteurs concernés par le bruit des infrastructures
- PSS Rhône
- Zone de réflexe du Plan Particulier d'Intervention du Centre Nucléaire de production d'électricité
- Zone de richesse du sous-sol dans laquelle les carrières sont autorisées conformément à l'article R. 123-11c du Code de l'Urbanisme
- Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Servitude de logement conformément à l'article R.151-38-1 du code de l'Urbanisme
- 100% de logements sociaux dont au moins 16 en locatif social
- 100% de logements sociaux dont au moins 6 en locatif social
- Zone humide protégée art L151-23 du code de l'urbanisme

Projet de PPRI

- Zone R
- Zone Ra
- Zone B
- Zone V



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Meysse

Prescription : 18/04/2025

Approbation :

4. Avis des Personnes Publiques Associées

BEAUR

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

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

janvier 26
5.24.126

Commune de Meysse
A l'attention de M. Éric CUER,
Maire
7 place de la Mairie
07400 Meysse

Montélimar,
Le 29 octobre 2025

Nos réf. : JC_IJ\2025.10

Objet : Consultation du Syndicat dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU de Meysse

Affaire suivie par : Inès Jeanpierre, scot@srpb.fr

Pièce jointe : Analyse technique

Monsieur le Maire,

Thierry Eric,

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU de Meysse, vous m'avez adressé le dossier du Plan local d'urbanisme modifié. Je vous en remercie.

Les évolutions apportées par la modification du PLU de la commune Meysse s'inscrivent dans une logique de densification du tissu urbain.

Le SCoT encourage la commune à proposer des formes d'habitat, plus compactes et qualitatives permettant d'optimiser la densité des espaces déjà urbanisés dans le centre-bourg et d'inciter à la qualité urbaine dans les espaces existants et dans les nouvelles opérations d'aménagements et de logements.

Veillez recevoir, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Bien à toi,



Julien Cornillet
Julien CORNILLET,
Président du Syndicat
du SCoT Rhône Provence Baronnies

Commune de Meysse (CC Ardèche Rhône Coiron)
1 380 habitants (2022)
+0,96 % habitants par an (2016-2022)

Contexte : le projet de modification du PLU

Dans le cadre de la consultation sur le projet de PLU modifié, approuvé le 26 juin 2017, le Syndicat est sollicité afin de rendre un avis sur le projet de PLU.

Une seconde procédure de modification du PLU est engagée, afin de faire évoluer le document sur :

- La hauteur autorisée des constructions dédiées à l'habitat sur certains secteurs précis ;
- La hauteur des clôtures dans la zone accueillant la gendarmerie ;
- L'actualisation d'emplacements réservés (suppression et réduction de périmètre).

La prise en compte de ces ajustements implique la modification des pièces écrites et graphiques du PLU en vigueur.

La hauteur autorisée des constructions en zone UA et UB

Les motifs de la modification du PLU

La modification du PLU permet :

- Le R+4 en zone UA (au lieu de R+3)
- Le R+2 sur une partie de la zone UB (au lieu de R+1)
- Une hauteur de 2,2 mètres dans le secteur AUo4 (contre 2 mètres dans les autres secteurs AUo). Le secteur AUo est défini comme zone à urbaniser à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme. Elle comprend les secteurs AUo1, AUo2, AUo3, AUo4, AUo5.

Ces évolutions entraînent une modification du zonage, du règlement écrit, en particulier des zones UA et UB ainsi que l'OAP du secteur de l'Eglise (zone UA).

La création d'une zone UA_h

Dans le PLU en vigueur, la zone UA correspond à une zone urbaine centrale dense à vocation d'habitat, de commerces et services.

La hauteur maximale des constructions est actuellement limitée à R+3. Une partie de cette zone, située entre la RD 86 et la voie ferrée, est identifiée par la commune comme un secteur potentiel pour l'accueil de logements en R+4.

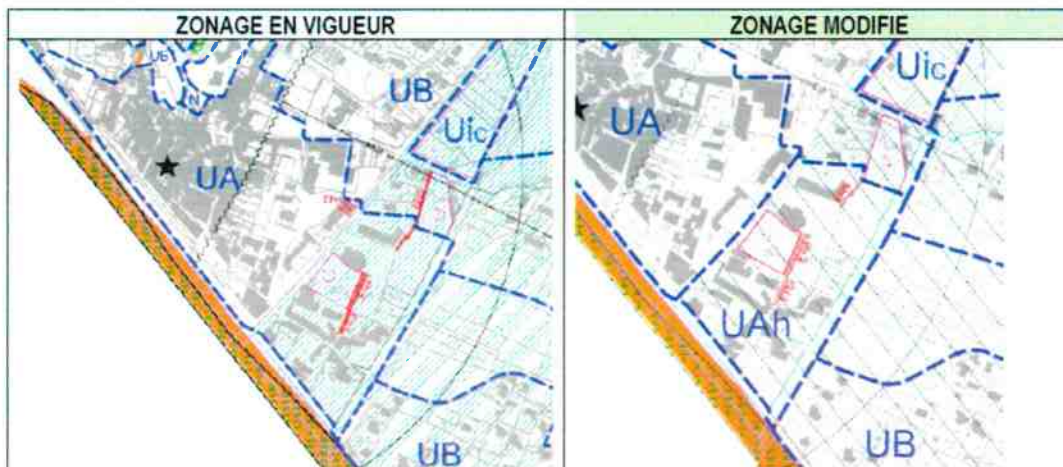
Afin de permettre cette évolution, un secteur UA_h est créé, autorisant une hauteur maximale de R+4 (cinq niveaux).

OAP : secteur de l'Eglise

Le PLU en vigueur prévoit une OAP sur le secteur de l'Eglise.

Le site se trouve en dent creuse de l'enveloppe urbaine. La superficie du tènement s'élève à 2500 m² environ.

Initialement, l'OAP prévoyait la réalisation de 10 logements locatifs sociaux en R+3, sous forme de logements collectifs ou intermédiaires. La modification de la hauteur autorisée permet désormais d'envisager la création de 16 logements locatifs sociaux en R+4 en collectif.

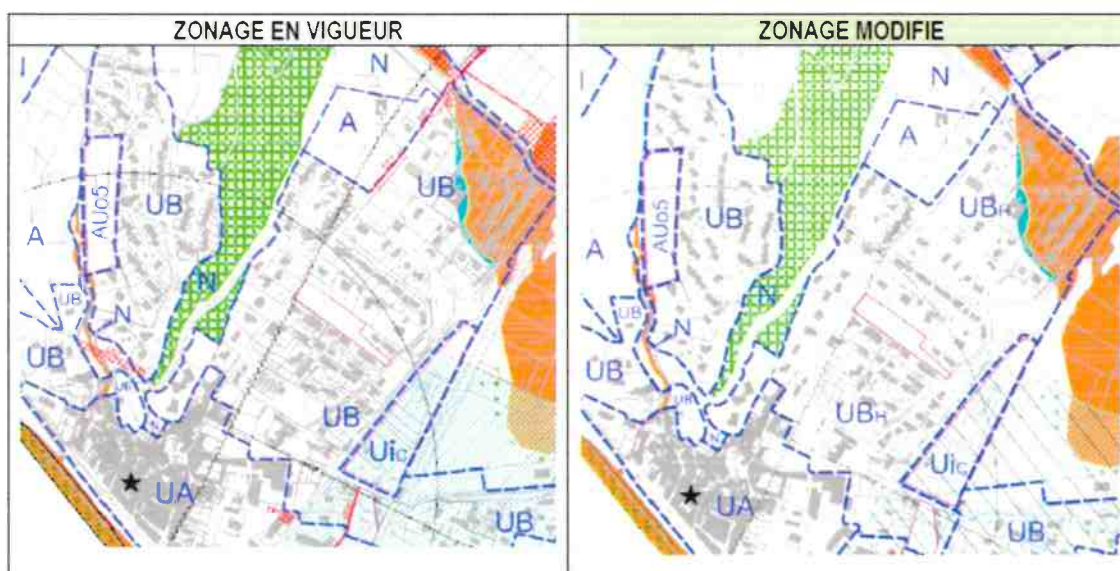


La création d'une zone UBh

Dans le PLU en vigueur, la zone UB correspond à une zone urbaine à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'activités correspondant à la périphérie du centre et aux quartiers excentrés.

La hauteur maximale des constructions est actuellement limitée à R+1. Une partie de cette zone, située entre la rue des Ribes et la voie ferrée, pourrait accueillir du R+2.

Afin de permettre cette évolution, un secteur UBh est créé, autorisant une hauteur maximale de R+2 (trois niveaux).



Le point de vue du SCoT

Les évolutions apportées par la modification du PLU de la commune Meysse s'inscrivent dans une logique de densification du tissu urbain.

Le SCoT encourage la commune à proposer des formes d'habitat, plus compactes et qui s'intègrent aux caractéristiques architecturales villageoises. L'évolution de l'habitat vers des formes plus compactes et qualitatives permettent d'optimiser la densité des espaces déjà urbanisés dans les centres-bourgs et d'inciter à la qualité urbaine dans les espaces existants et dans les nouvelles opérations d'aménagements et de logements.

La suppression et la réduction d'emplacements réservés

La modification du PLU vise à en supprimer quatre (ER n°1, 3, 4 et 7) et à en réduire un (ER n°5).

**Service urbanisme et territoires
Unité planification territoriale**
Affaire suivie par : Anne CITTERIO
Tél. : 04 75 65 50 39
anne.citterio@ardeche.gouv.fr

Privas, le **21 OCT. 2025**

Madame la directrice des territoires
à
Monsieur le maire de Meysse
1, place de la mairie
07400 Meysse

Objet : Avis de l'État sur la modification n°2 du PLU de Meysse

Vous me notifiez pour avis, le projet de modification n°2 du PLU de votre commune. Cette modification porte sur un ajustement du règlement écrit visant à modifier les hauteurs des constructions sur une partie des zones UA et UB, la hauteur des clôtures de la gendarmerie pour sa mise en sécurité (zone AU04) et l'actualisation des emplacements réservés suite à l'acquisition des terrains par la mairie.

L'augmentation de 0,2 m de la hauteur des clôtures de la gendarmerie ainsi que la suppression des emplacements réservés acquis par la mairie n'appellent pas de remarque.

L'autorisation d'un étage supplémentaire aux constructions des sous-secteurs Uah et UBh va dans le sens de la densification préconisée par la loi climat et résilience. Cette densification appliquée à l'OAP secteur de l'église renforce également les moyens de répondre à la demande en logement locatif social sur une commune en tension et prioritaire dans la stratégie de l'État en matière de logement social.

Sur la base de ces éléments, j'émet un avis favorable à cette modification n°2 du PLU.

La directrice départementale
des territoires de l'Ardèche


Anne BRONNER

copie à : chrono, SUT/PT/ACi, DTSA, Sous-préfecture de Privas



Service Espaces - Territoires -
Environnement

Réf.

MM/AM - 10/2025

Dossier suivi par

Marie MERIC

marie.meric@ardeche.chambagri.fr

Siège Social

4, avenue de l'Europe Unie - BP 114

07001 Privas Cedex

Tél : 04 75 20 28 00

Email : contact@ardeche.chambagri.fr

Maire de Meysse

A l'attention de Monsieur le Maire

7 Place de la Mairie

07400 MEYSSE

Privas, le 13 octobre 2025

Objet : avis relatif au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Meysse

Monsieur le Maire,

Dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU, votre collectivité a sollicité l'avis de la Chambre d'agriculture de l'Ardèche en tant que personne publique associée.

Nous avons bien reçu votre dossier et nous vous en remercions. Nous vous prions de trouver par la présente l'avis de la Chambre d'agriculture.

Nous émettons un **avis favorable** au projet, et saluons les ambitions de densification poursuivies en zone UAh et UBh.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Aurélien MOURIER,
Président de la Chambre d'agriculture
de l'Ardèche



REPUBLIQUE FRANCAISE

Établissement public

loi du 31/01/1924

Siret 180 710 014 00010

APE 9411Z

www.ardeche.chambre-agriculture.fr

facebook.com/ChambreAgriculture07/

Monsieur le Maire

Mairie
7, place de la Mairie
07400 MEYSSE

A Cruas, le 16 octobre 2025,

Objet : Avis sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meysse


Monsieur le Maire,

Par mail du 4 septembre 2025, vous m'avez adressé pour avis le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meysse.

La Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron consultée en tant que personne publique associée sur ce projet de modification n°2 du PLU de la commune de Meysse émet un **avis favorable**

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Yves BOYER
Président

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ARDÈCHE RHÔNE COIRON' around the perimeter and a central emblem featuring a seated figure holding a staff and a star. The date '16 OCT 2025' is also visible within the stamp's border.