

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Meysse



Prescription : 18/04/2025

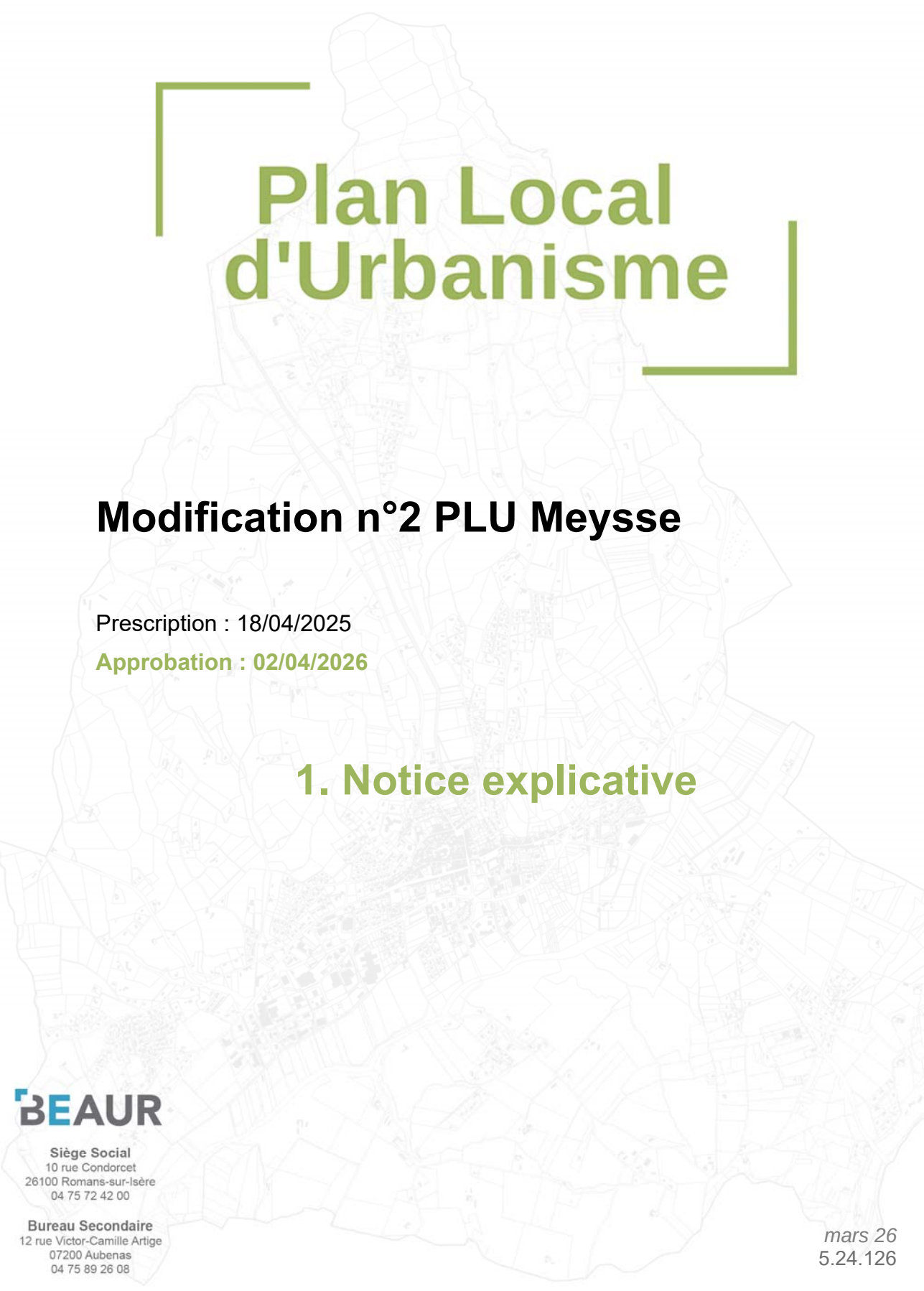
Approbation : 02/04/2026

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

mars 26
5.24.126



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Meysse

Prescription : 18/04/2025

Approbation : 02/04/2026

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

mars 26
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 route 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 où la hauteur est limitée à 2,2 m.**

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

3

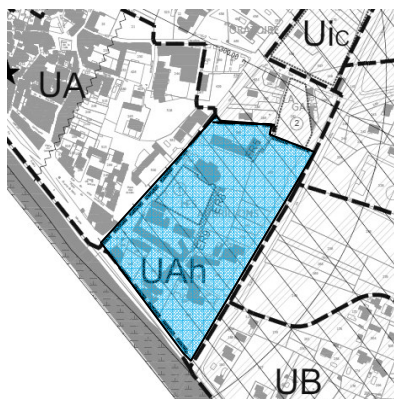
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN UA - UB

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

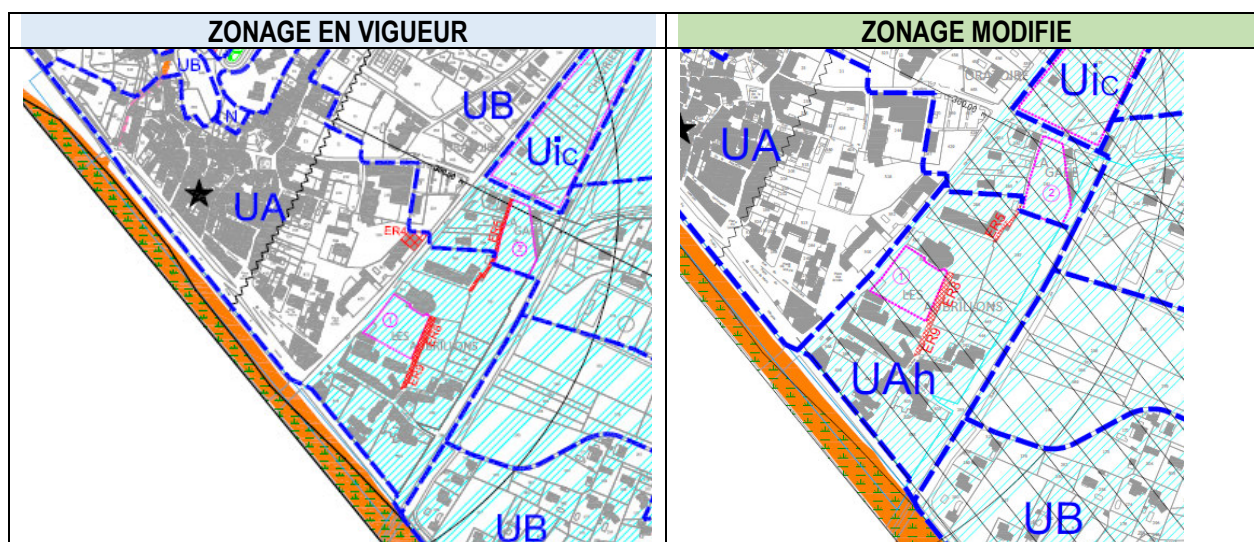
- de permettre le R+4 au lieu de R+3 sur une partie de la zone UA ;
- d'autoriser le R+2 sur une partie de la zone UB.

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

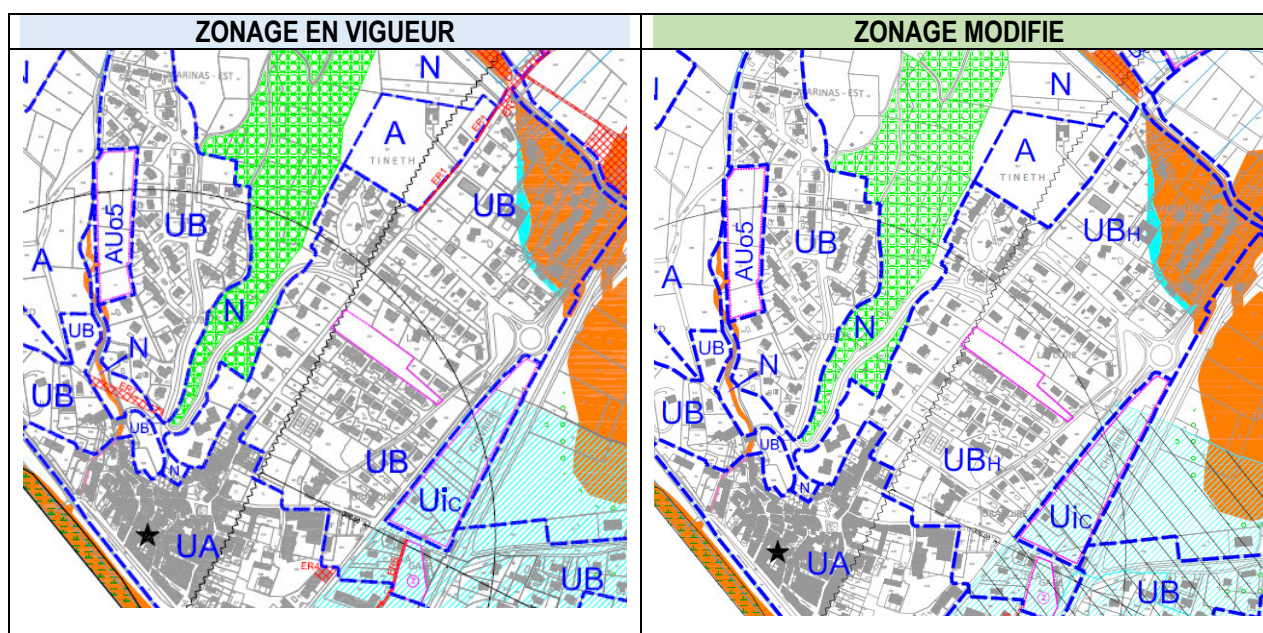
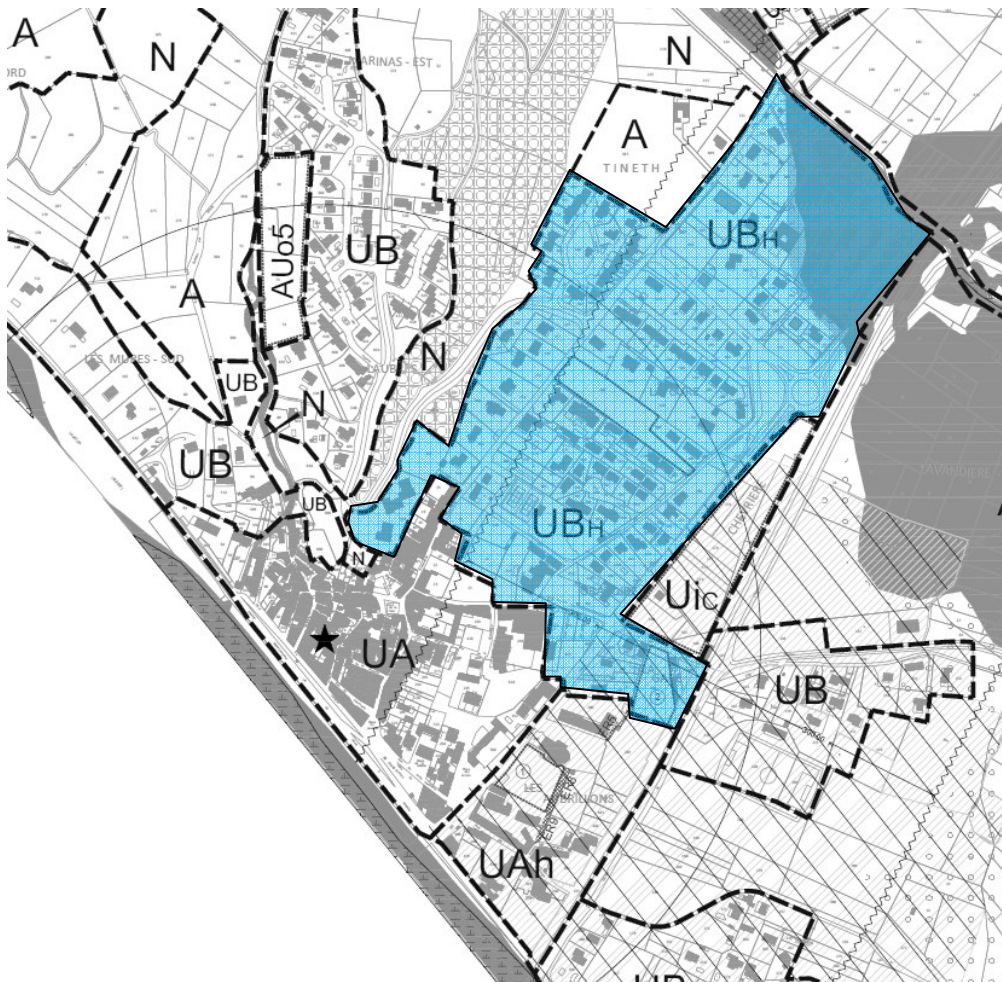
La zone devra compter au minimum 10 logements locatif social en R+3 au maximum, sous forme de logements collectifs ou intermédiaires (R151-38-1 du code de l'urbanisme).

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 réglementée 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.

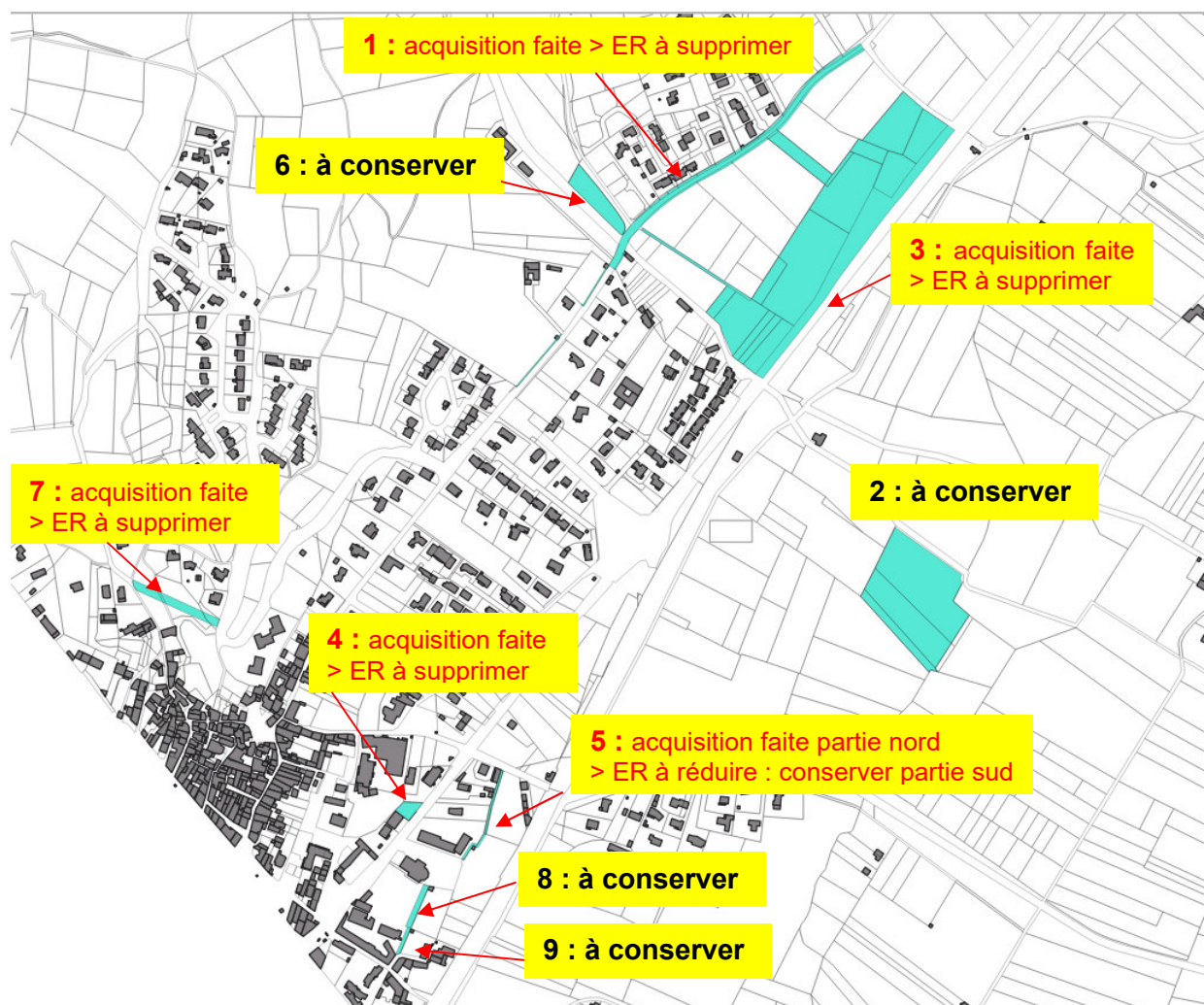
L'aménagement et extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

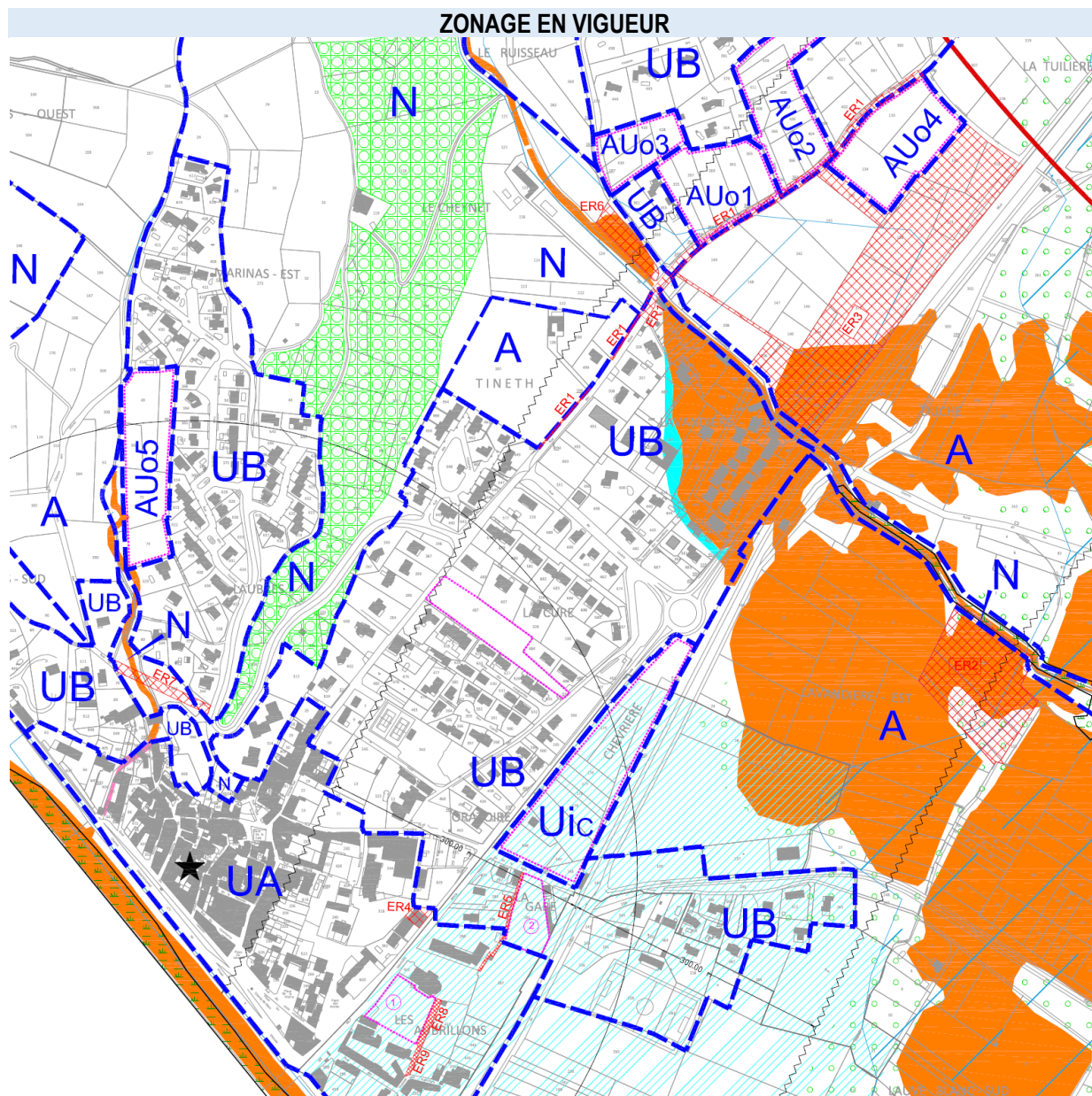
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m par rapport au niveau de la voie.

La hauteur n'est pas réglementée 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

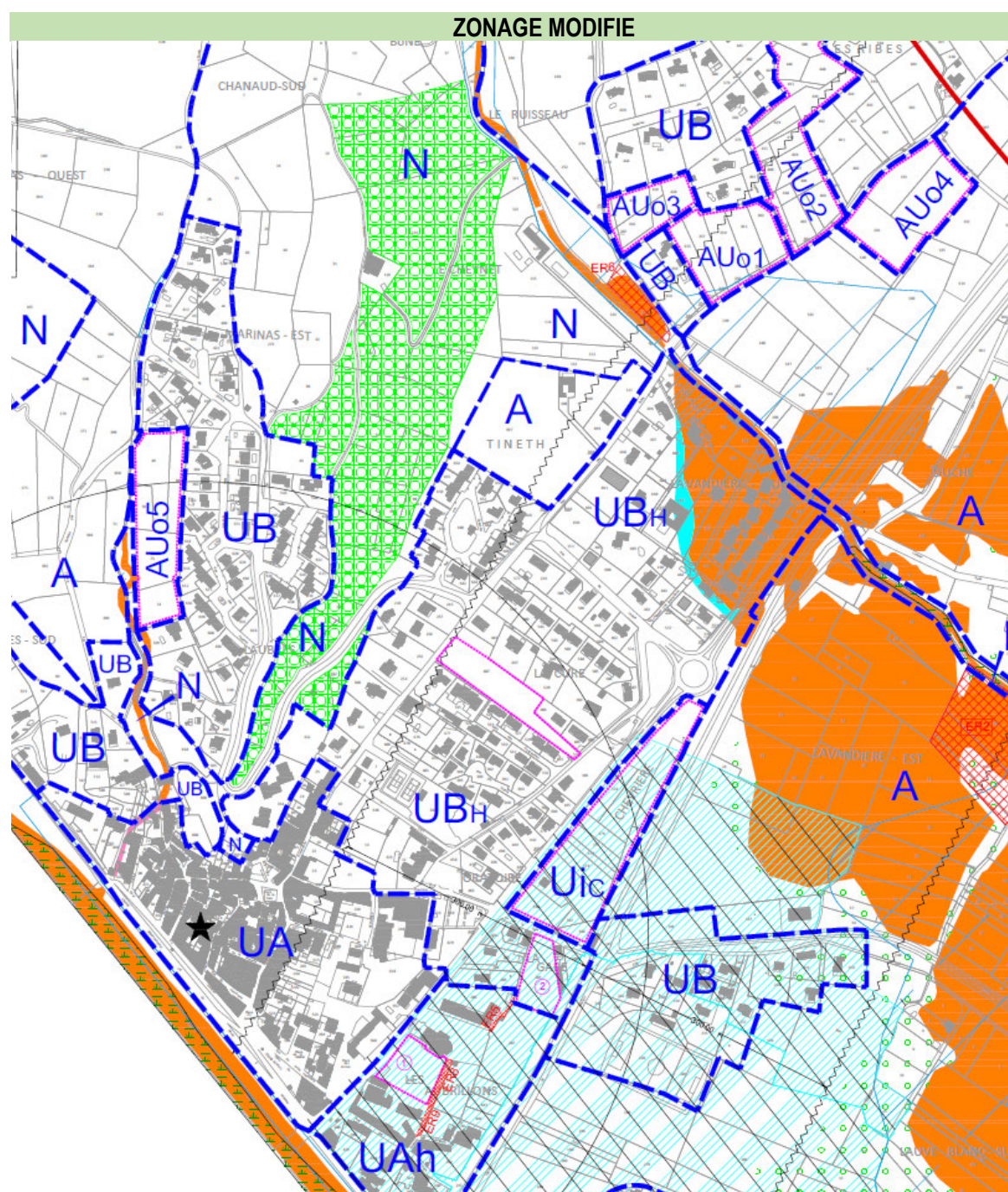
ER5 : Création d'un chemin piéton

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 PIECES MODIFIEES

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 : 02/04/2026

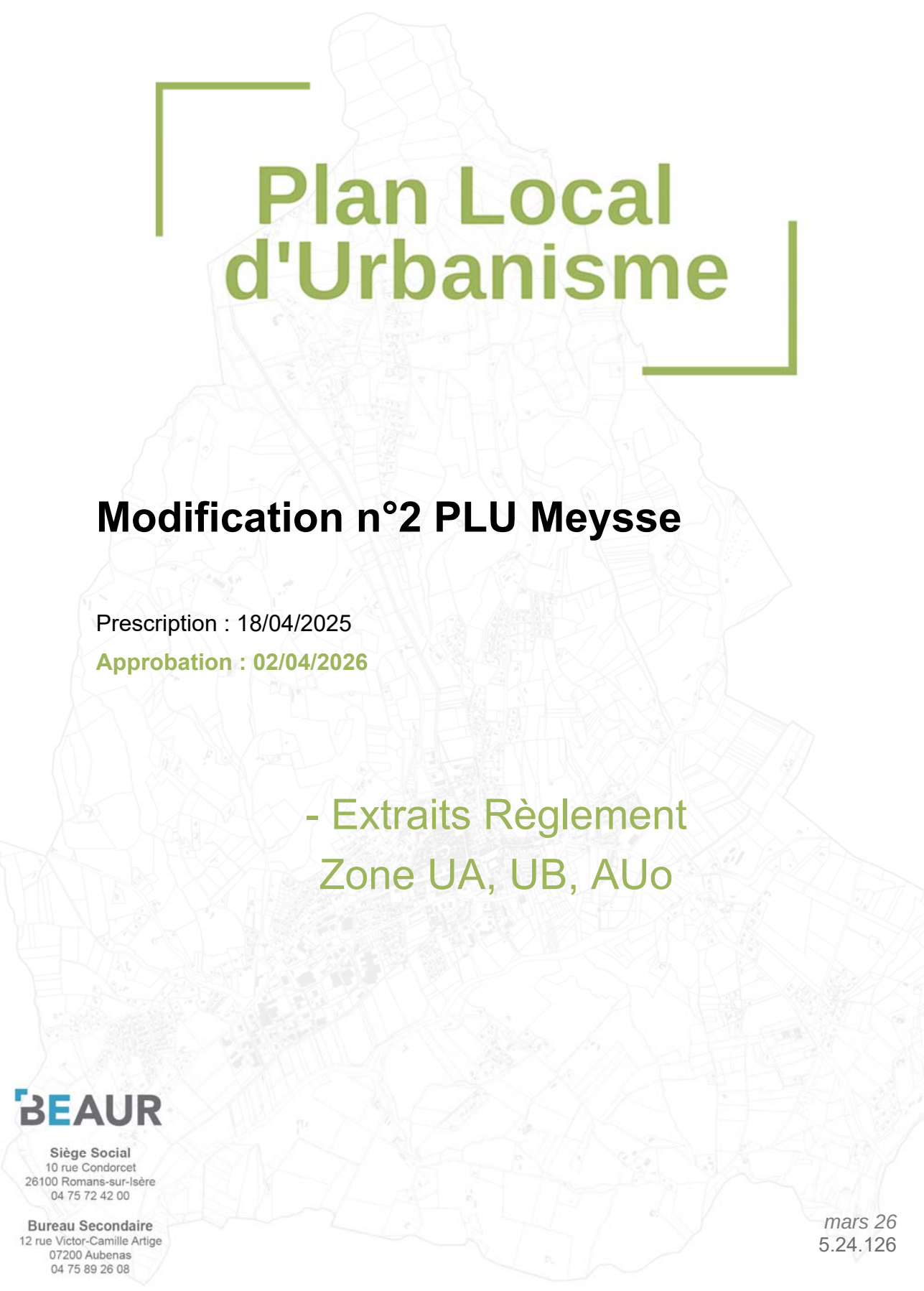
2. Pièces écrites modifiées

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

mars 26
5.24.126



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Meysse

Prescription : 18/04/2025

Approbation : 02/04/2026

- 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

mars 26
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 gérée 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.)

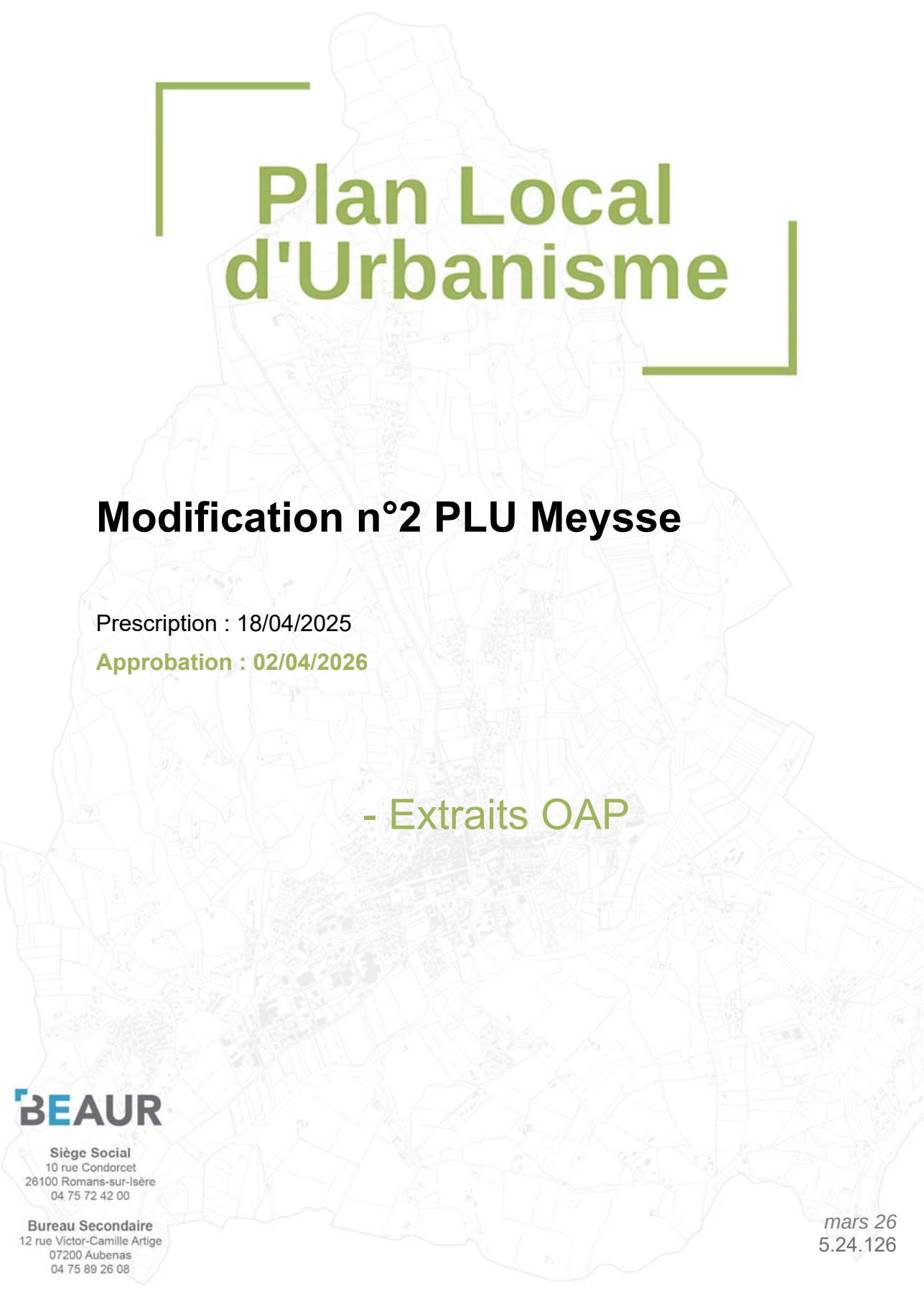
Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

**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 : 02/04/2026

- 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

mars 26
5.24.126

1. OAP : SECTEUR DE L'EGLISE

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

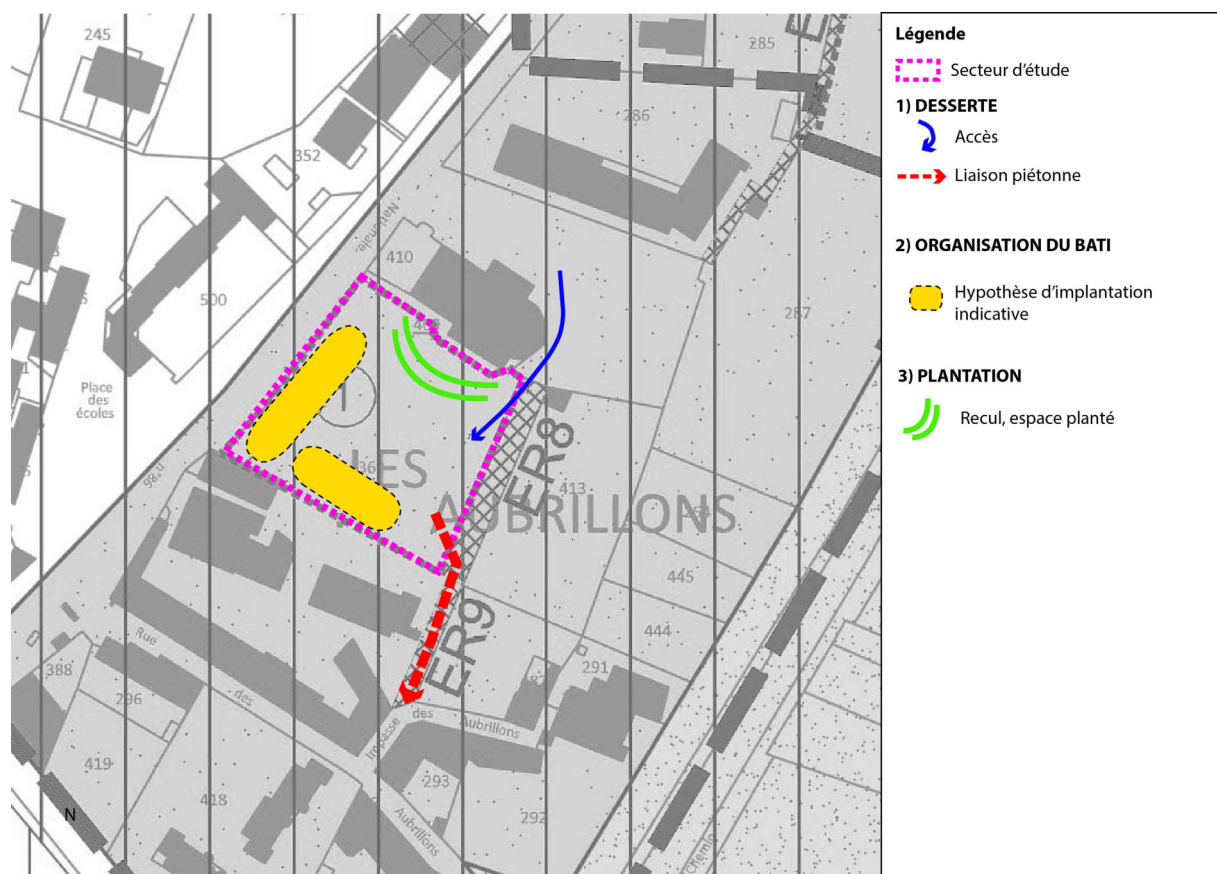
- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage* : Les différentes constructions seront harmonisées entre elles par le choix d'un sens de faîtage.

Elles pourront être adossées au mur de soutènement.

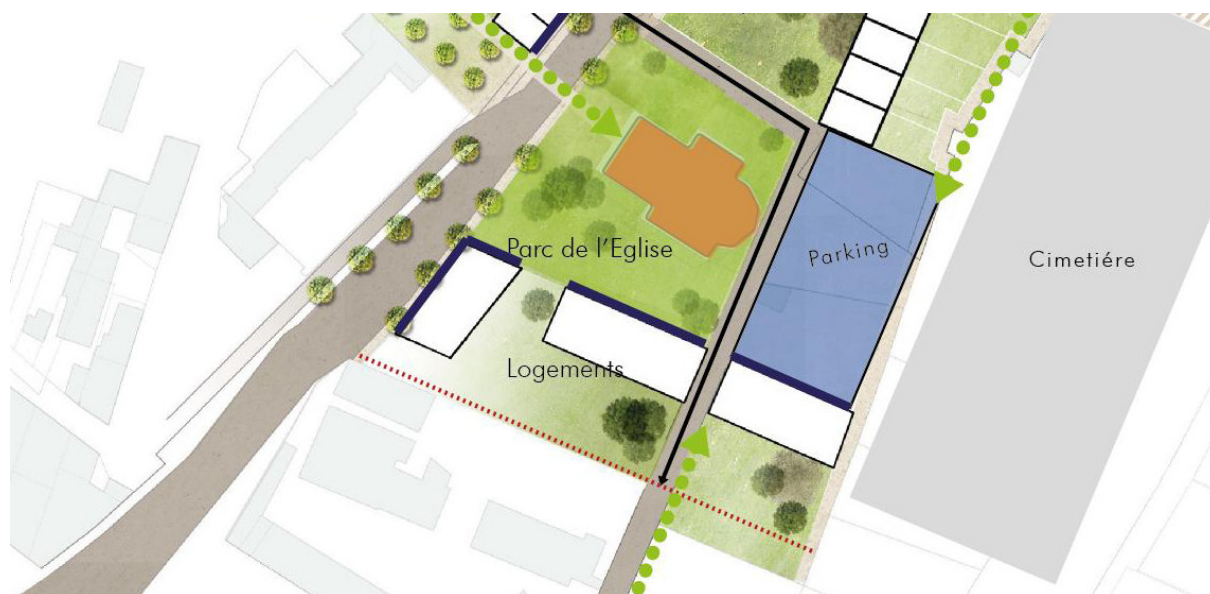
- *Formes urbaines : R+4 maximum type collectif*

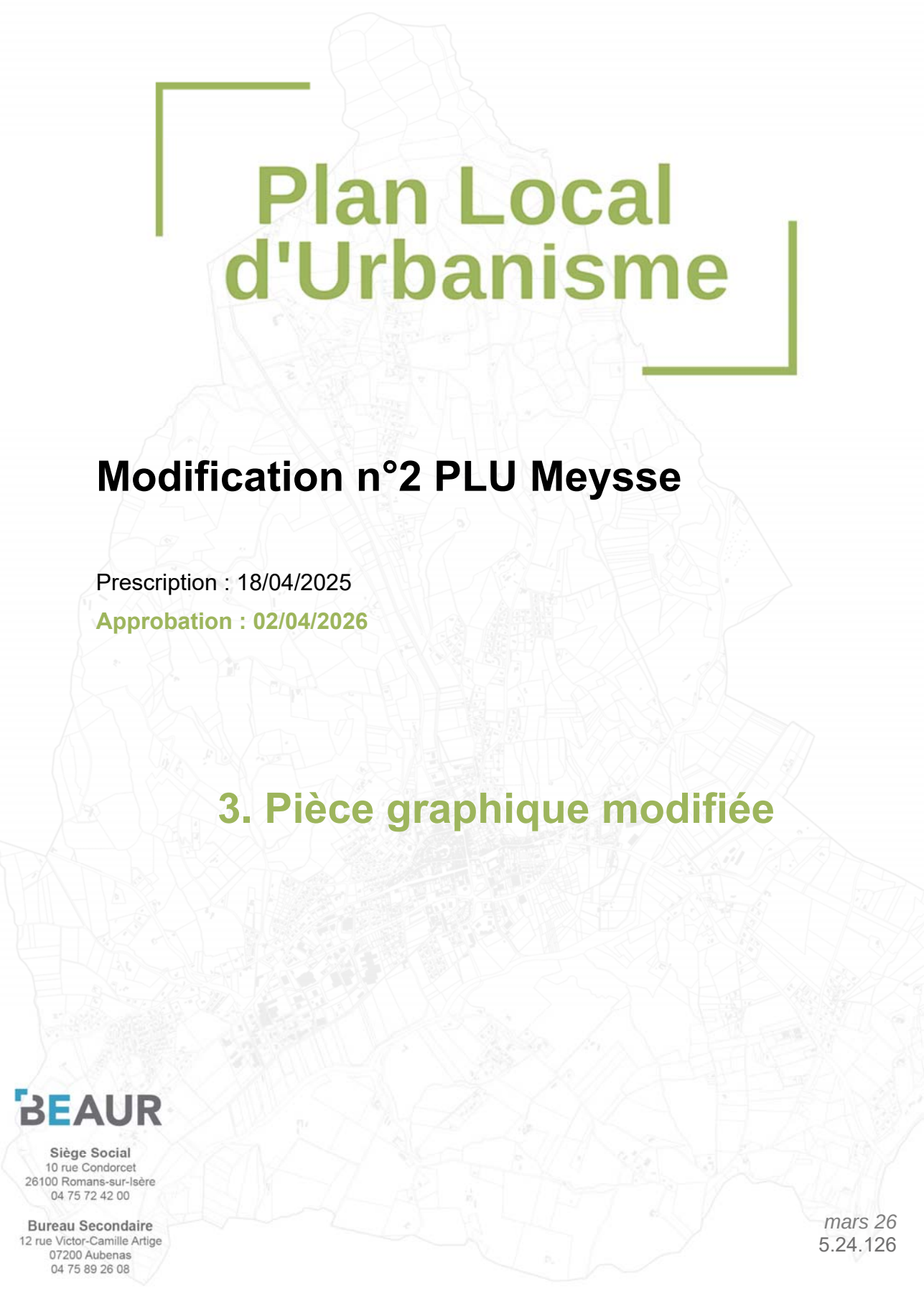


Principes d'aménagement



Exemple à titre d'information – source BE KAX





Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Meysse

Prescription : 18/04/2025

Approbation : 02/04/2026

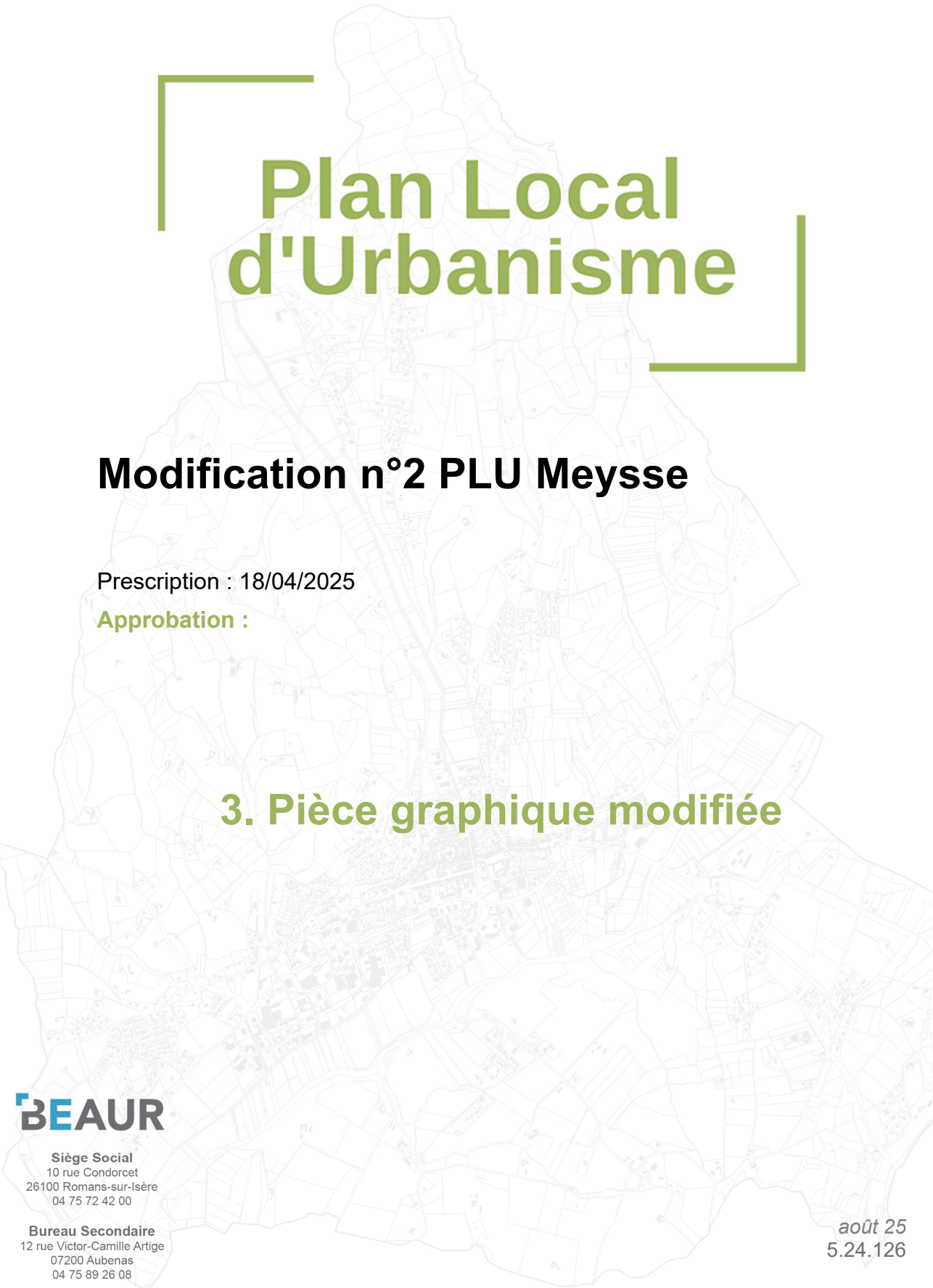
3. Pièce graphique modifiée

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

mars 26
5.24.126



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

Plan d'ensemble

4.1

ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU	Modification n°2 approuvée le
1/6000	09/12/2015	08/11/2016	27/06/2017	02/04/2026

BEAUR
SYNDICAT D'INTERCOMMUNALITE - SECTEUR DES BASSINS

Sigle Société: 10 rue Condorcet 26100 ROYAL-LAURENCE
Tél: 04 75 72 42 00
Site web: 12 Rue Victor-Guérin 07100 BEAUR
30 Marché du Village 07100 AGNAY

© INTERCOMMUNALITE BEAUR - PLU 2026
Ce plan est la propriété de BEAUR. Il ne peut être reproduit, modifié et diffusé sans autorisation.

NUMERO D'EDITION: 001/2026
DATE: MARS 2026

LEGENDE :

Zones urbaines

- UA : Zone centrale dense à vocation habitat, services et commerces
- UAx : hauteur autorisée R+4
- UB : Extension du bourg
- UBx : hauteur autorisée R+2
- UI : Zone à vocation économique
- Uic : secteur de la zone de Drahly
- Uir : secteur de la zone de Chevrières
- Uis : 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

- 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

EMPLACEMENTS RESERVES :

Affectation

- 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

Bénéficiaire

- Commune
- Commune
- Commune
- Commune
- Commune

St Martin
sur Lavezon

Rochemaure

St Vincent de
Barrès

Cruas

La Coucourde

Savasse

DANS CE CADRE, SE REFERER AU PLAN AU 1/2000, SEUL OPPOSABLE



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 approuvée le
1/6000	09/12/2015	08/11/2016	27/06/2017	02/04/2026

BEAUR
BUREAU D'ETUDES • GEOMETRE EXPERT
NUMERO D'ETUDE : 624126

Sigle Social: 10 rue Condorcat 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tél : 04 79 72 42 00

Bureau: 12 Rue Victor Camille Arago 07200 AUBENAS
38 Montée du Village 38150 AODON

C:\USERS\BUREAU\BEAUR\BEAUR - PLU\CO2026\5105 MEYSSE\MODIFICATION N°2_02\DESIGN\04105_PLU_MODIF2.DWG

DATE : MARS 2026

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 Drahay
Uic : secteur de la zone de Chevières
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

- Périimètre rapproché de protection du captage d'eau potable
 Périimètre 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

