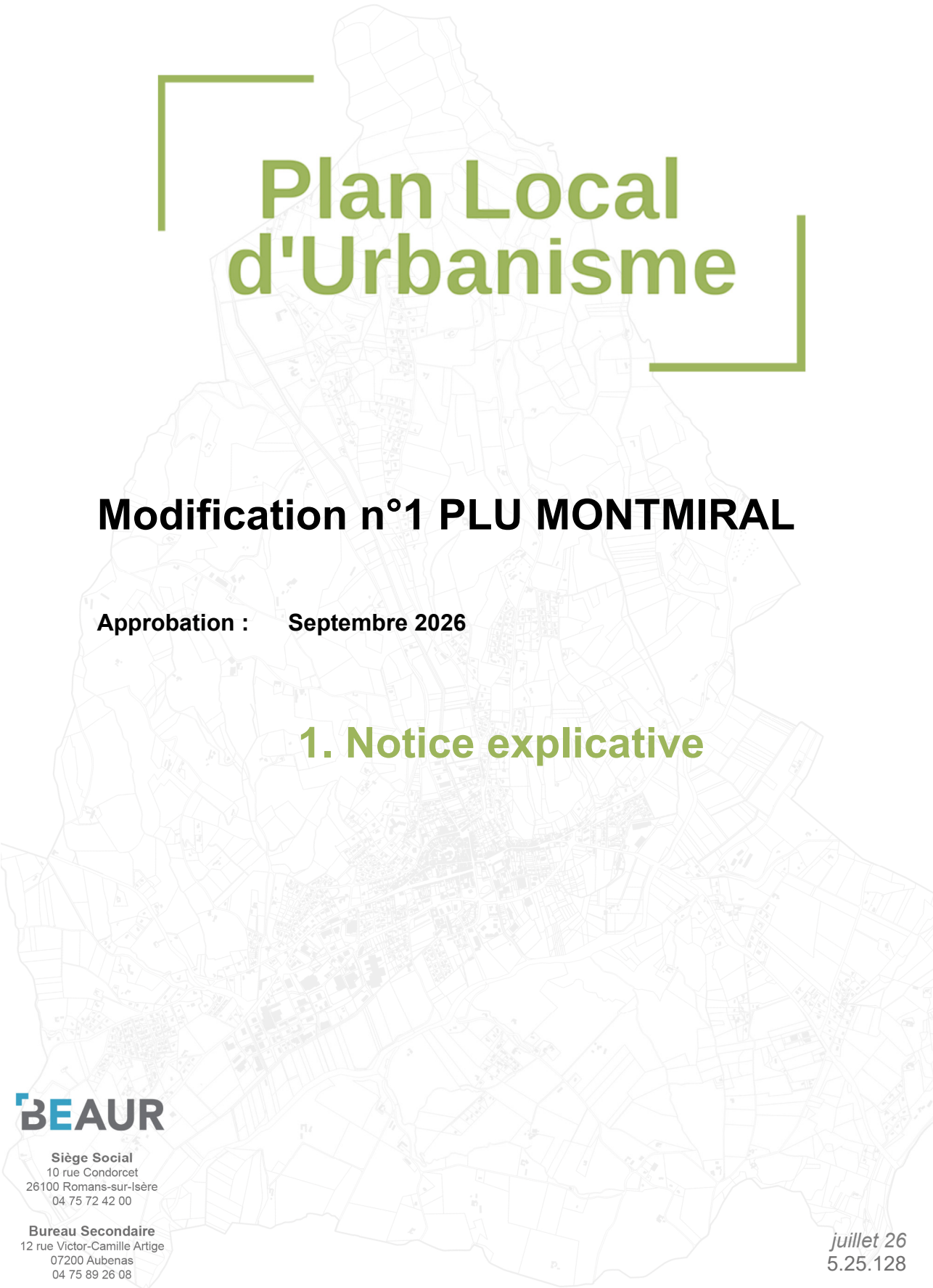




Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 PLU MONTMIRAL

Approbation : Septembre 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

juillet 26
5.25.128

SOMMAIRE

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2. INTEGRATION DES SECTEURS AH ET NH EN ZONE A ET N	3
3. BILAN DU PLU & EVOLUTION ZONE AUA1	9
3.1 Analyse du potentiel du PLU.....	9
3.2 Analyse des documents supra communaux.....	11
3.3 Etude de faisabilité pré-opérationnelle.....	12
3.4 Evolution proposée des zones AUa1.....	17
3.5 Modification OAP Les Brudeaux.....	19
3.6 Adaptation du règlement.....	23
4. AUTRES ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT	24
4.1 Recul en zone A.....	24
4.2 Autoriser le bardage bois.....	24
4.3 Evolutions de la palette de couleur.....	25
5. STECAL POUR LE LOCAL DE CHASSE	27
5.1 Contexte.....	27
5.2 Modification du PLU.....	29
6. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	30
7. LES PIECES MODIFIEES	31
7.1 Pièces écrites modifiées.....	31
7.2 Pièces graphiques modifiées.....	31

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

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

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

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

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

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

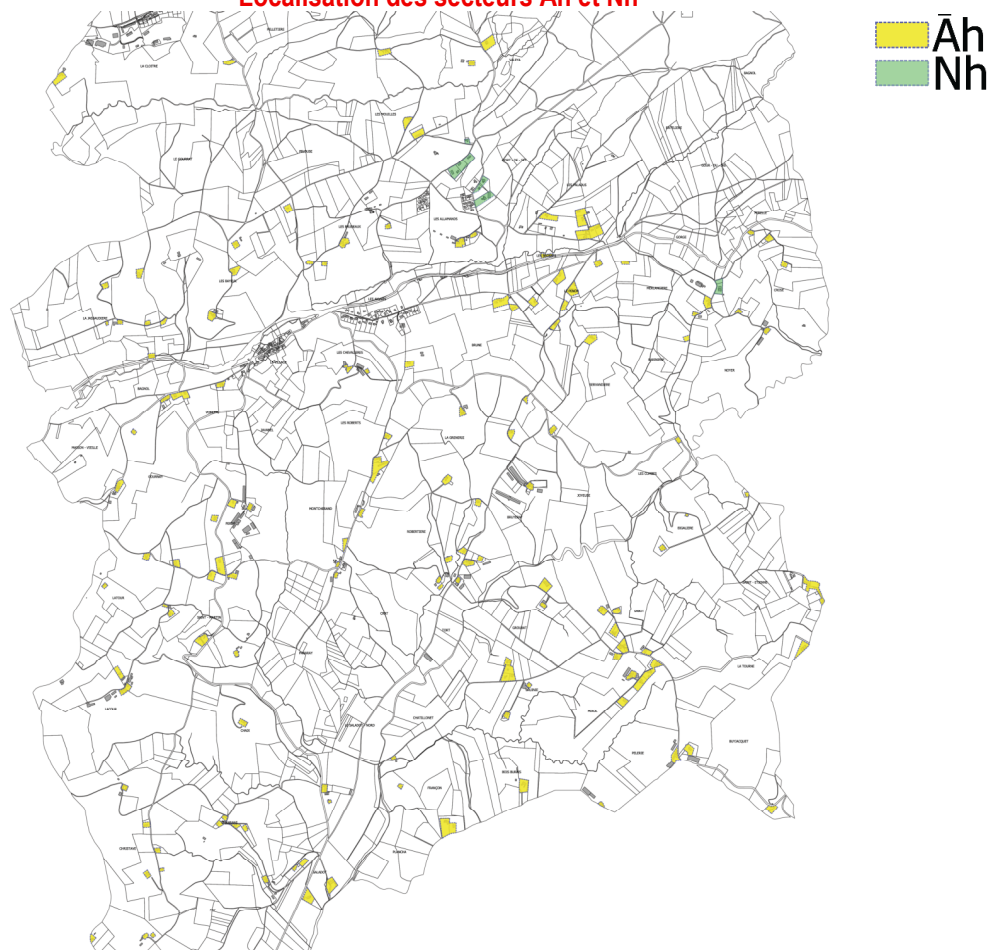
il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

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

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

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

Localisation des secteurs Ah et Nh



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

Le règlement des zones A et N est adapté afin :

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

En outre, afin d'harmoniser la hauteur maximale des habitations en zone A et N, l'article 10 du règlement de la zone A est adapté, afin d'y limiter la hauteur des habitations à 9 m.

2.2 COMPLEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DE LA ZONE A

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

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

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

Suite à plusieurs remarques émises lors de l'enquête publique et à une recommandation du commissaire enquêteur, le secteur Ax n'est finalement pas créé et le secteur concerné est intégré en zone A, comme le sont tous les anciens secteurs AH.

2.4 MODIFICATIONS PROPOSEES AU REGLEMENT DES ZONES A ET N

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

code rural. Dans le cas d'installation progressive, le caractère d'exploitation agricole et de nécessité du bâtiment sera examiné au cas par cas.

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

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

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

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

EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

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

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

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

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

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

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

Dans le secteur Ne uniquement, sont autorisées :

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

Dans le secteur Ns uniquement, sont autorisées :

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

Secteurs de risques :

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

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

EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

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

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

Dans le secteur Ne uniquement, sont autorisées :

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

Dans le secteur Ns uniquement, sont autorisées :

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

Secteurs de risques :

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

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

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

La hauteur des constructions est limitée à :

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

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

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

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

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

EXTRAIT DU PLU - MODIFICATIONS PROPOSEES

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

La hauteur des constructions est limitée à :

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

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

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

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

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

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

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

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

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

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

EXTRAIT DU PLU - MODIFICATIONS PROPOSEES

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

La hauteur maximum des constructions est limitée à :

- 5 mètres pour les constructions à usage d'annexes
- 9 mètres pour les autres constructions. **sauf dans le secteur Nh où elle est limitée à 8 mètres**

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

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

3.

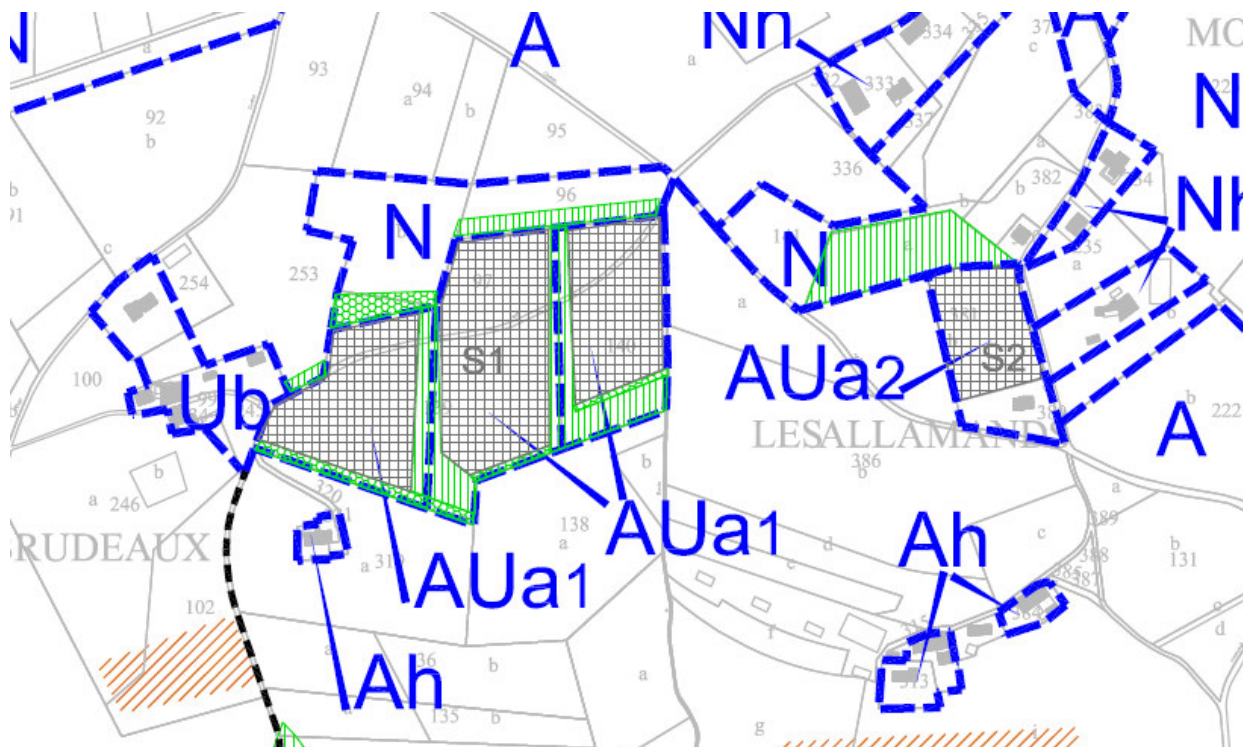
BILAN DU PLU & EVOLUTION ZONE AUa1

3.1 Analyse du potentiel du PLU

Le PLU comprend 2 secteurs classés en zones à urbaniser :

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

Extrait du zonage du PLU



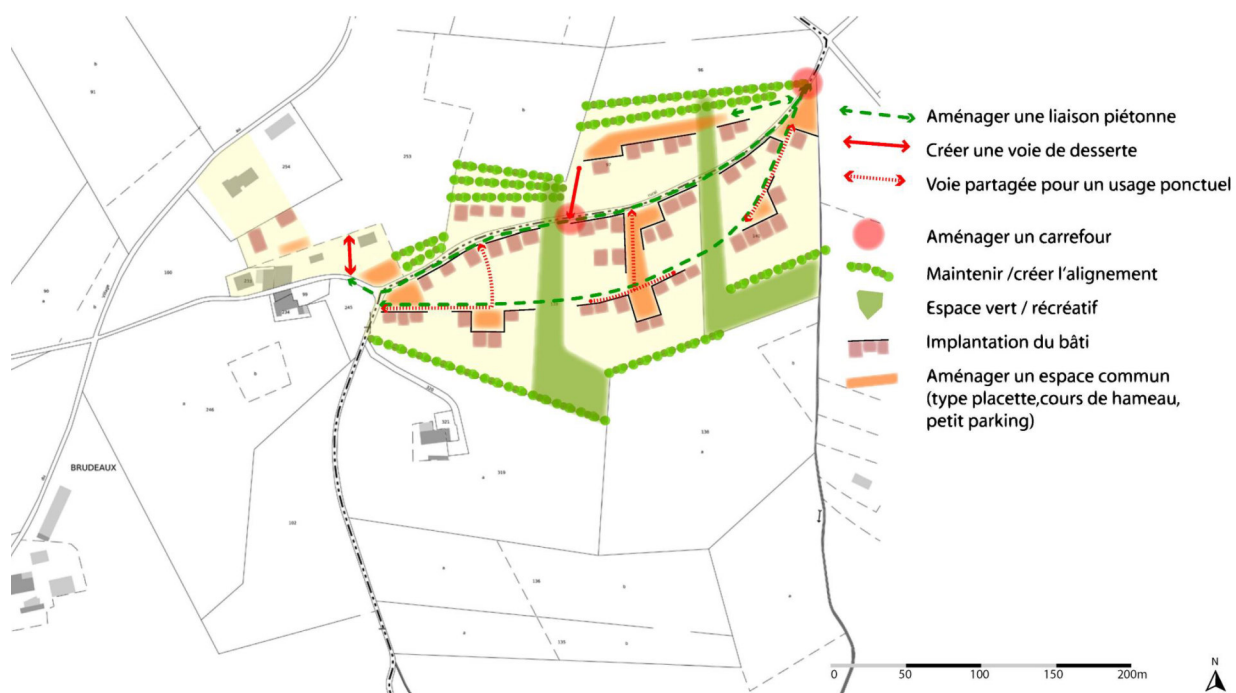
Depuis 2013 ; des constructions ont été réalisées :

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

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



Extrait des OAP – schéma d'aménagement des Brudeaux



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

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

3.2 Analyse des documents supra communaux

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

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

Afin de tenir compte de ces documents supra-communaux, une réduction de l'emprise des zones AUA1 doit être étudiée.

3.3 Etude de faisabilité pré-opérationnelle

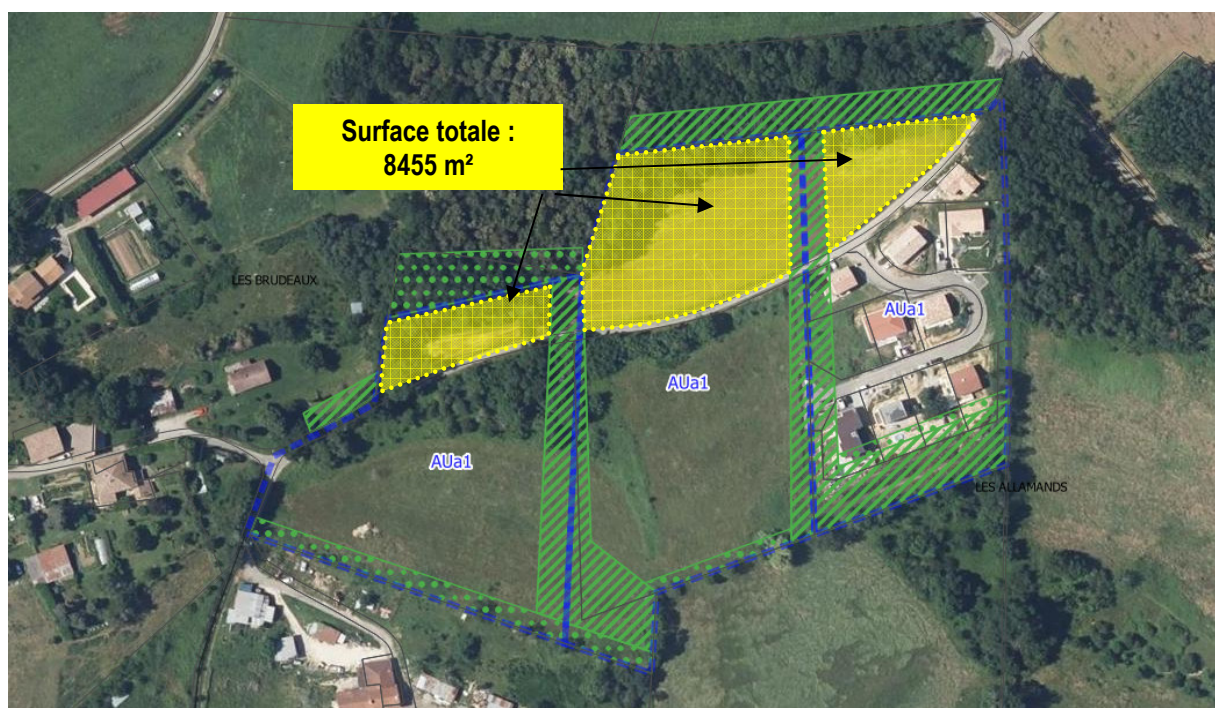
Rappel de l'OAP actuelle : schéma d'aménagement des Brudeaux



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

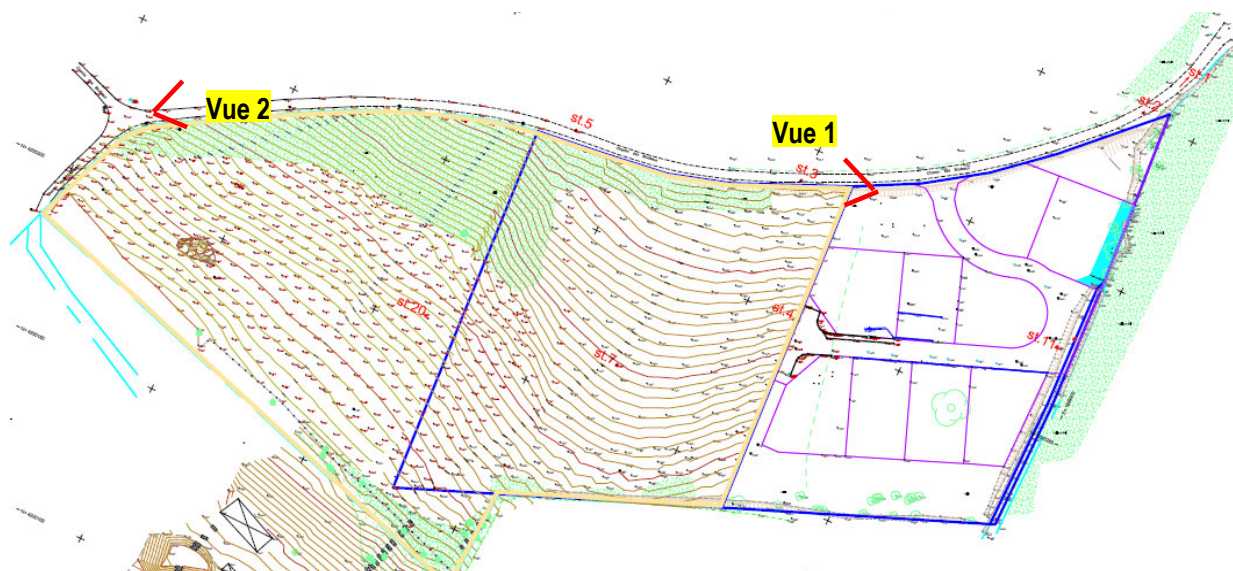
Un relevé topographique ainsi que des esquisses ont été réalisés par une architecte-paysagiste, un bureau d'études ingénierie et un aménageur afin d'identifier les enjeux sur ce site et prévoir une opération réalisable.

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



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

Relevé topographique et vues



Vue 1



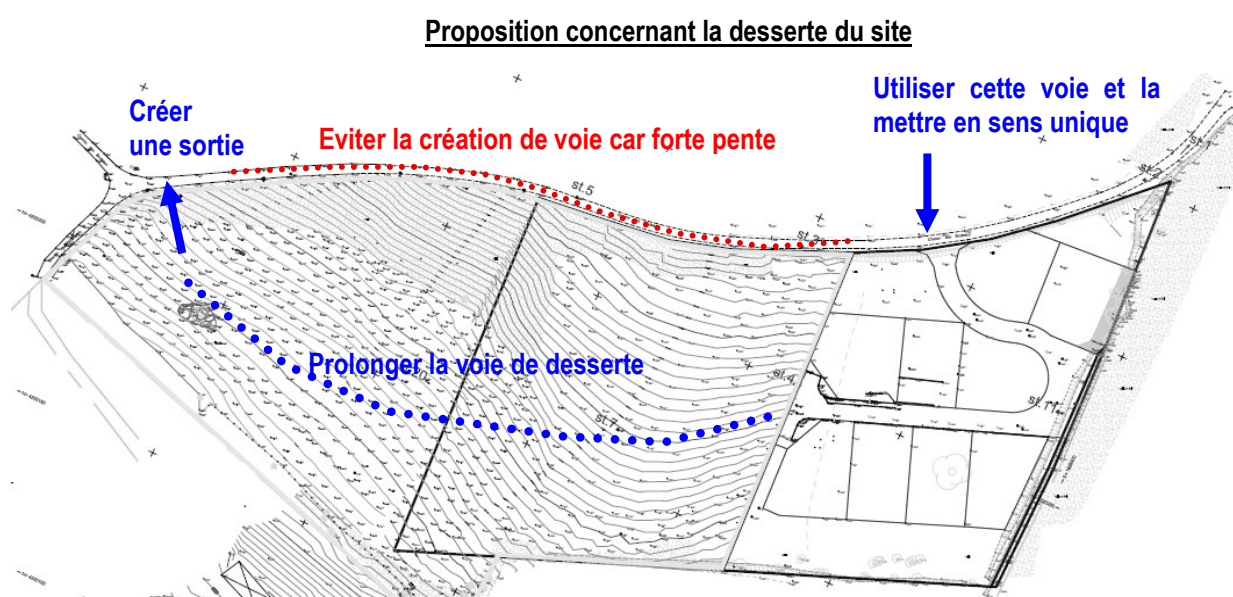
Vue 2



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

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

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



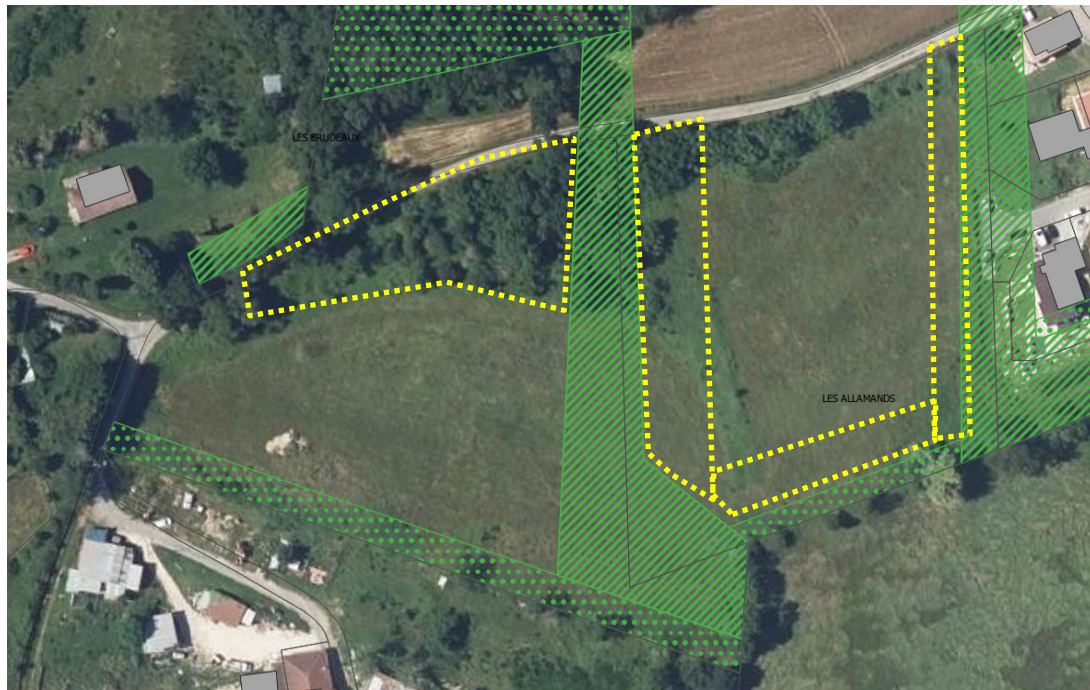
➤ **Agrandir les espaces boisés et des zones tampons du PLU en vigueur**

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

Ces espaces ayant un rôle important de :

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

Proposition de renforcement de la trame verte



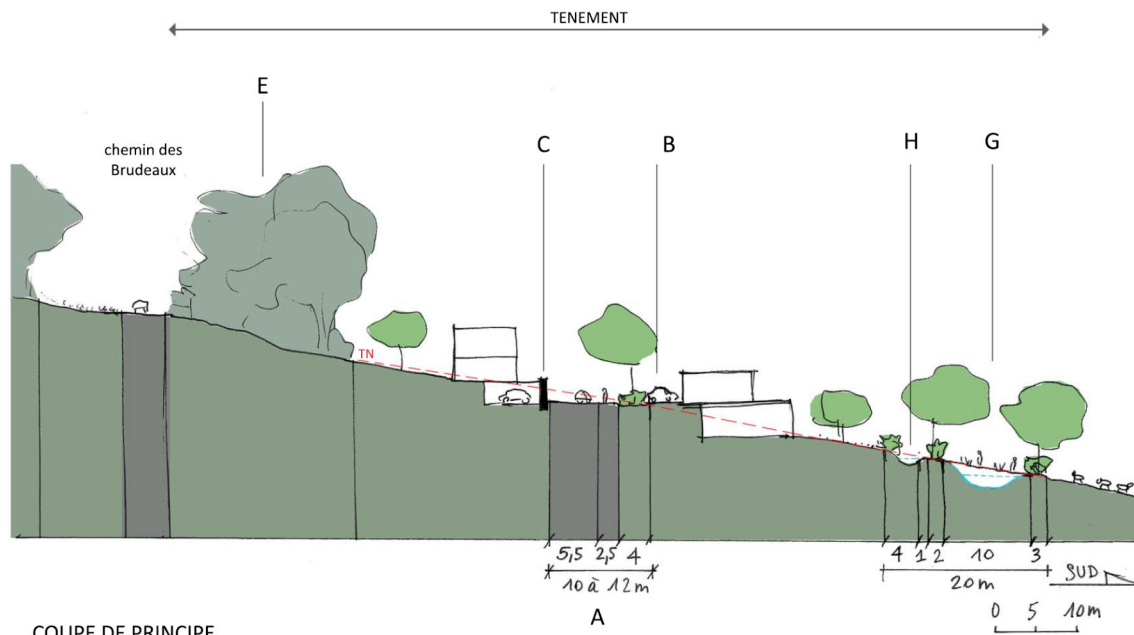
➤ Scénario issu de cette étude paysagère et technique



Proposition d'aménagement pour les espaces publics / partagés :

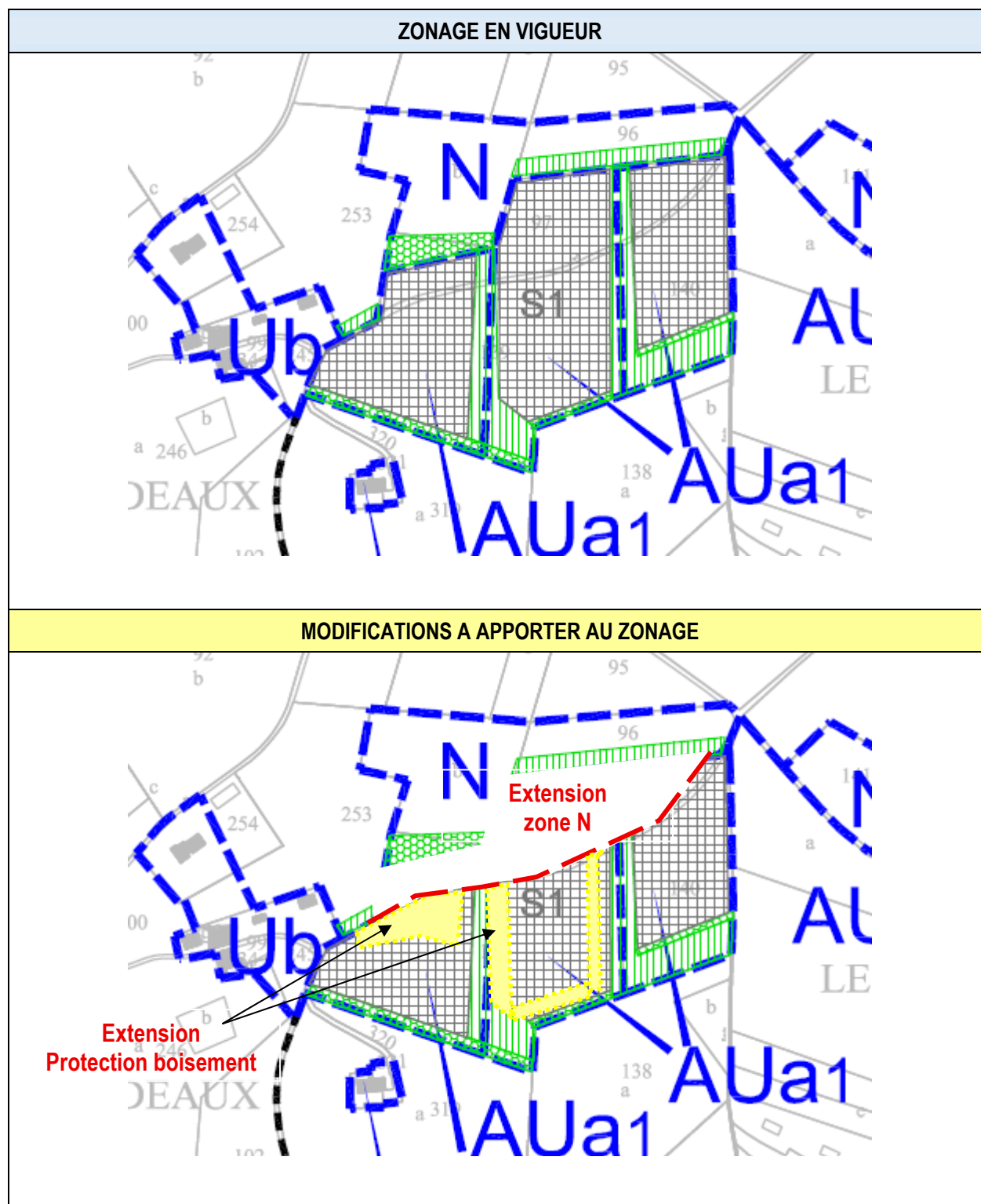
- A. Voirie de desserte larg. 10 à 12m (5,5m chaussée + 2 à 2,5m circulations douces + 2,5 à 4m noues récupération EP et plantations)
- B. PK : stationnements (privés et visiteurs). Ils peuvent être enherbés (pavés ou dalles joints gazon ou enherbement sur grave ou stabilisé renforcé) s'ils ne sont pas trop pentus car souvent inoccupés la journée
- C. Murets de soutènements : traitement qualitatif et homogène sur l'ensemble du tènement

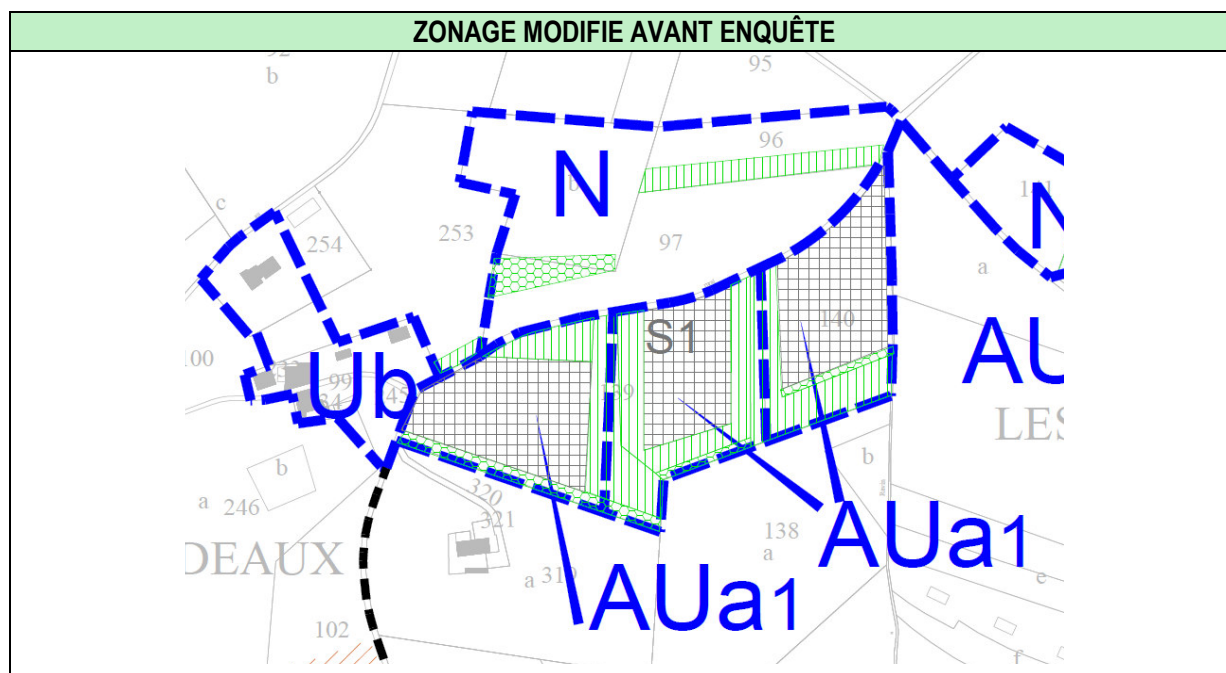
- D. Placettes
- E. Trame verte : grand bosquet boisé existant avec grands arbres, maintien du talus sous la route existante, rôle d'intégration paysagère, maintien de la biodiversité, et régulation du microclimat
- F. Trame verte traversée par chemins piétons du nouveau quartier
- G. Trame verte : jardin collectif (composte, fruitiers, production et récolte collective faciles en grande surface patates, courges...)
- H. Noues (récupération des eaux de pluie de ruissellement en bas de tènement + surverse eaux de toitures si raccordements possibles par petits fossés depuis parcelles individuelles)
- I. Bassin de rétention des eaux pluviales (environ 870m³ – 2x6x75m).



3.4 Evolution proposée des zones AUa1

La zone AUa1 est réduite au nord (15200m² dont 8455 m² constructibles), la protection des éléments boisés est étendue sur environ 3500m².





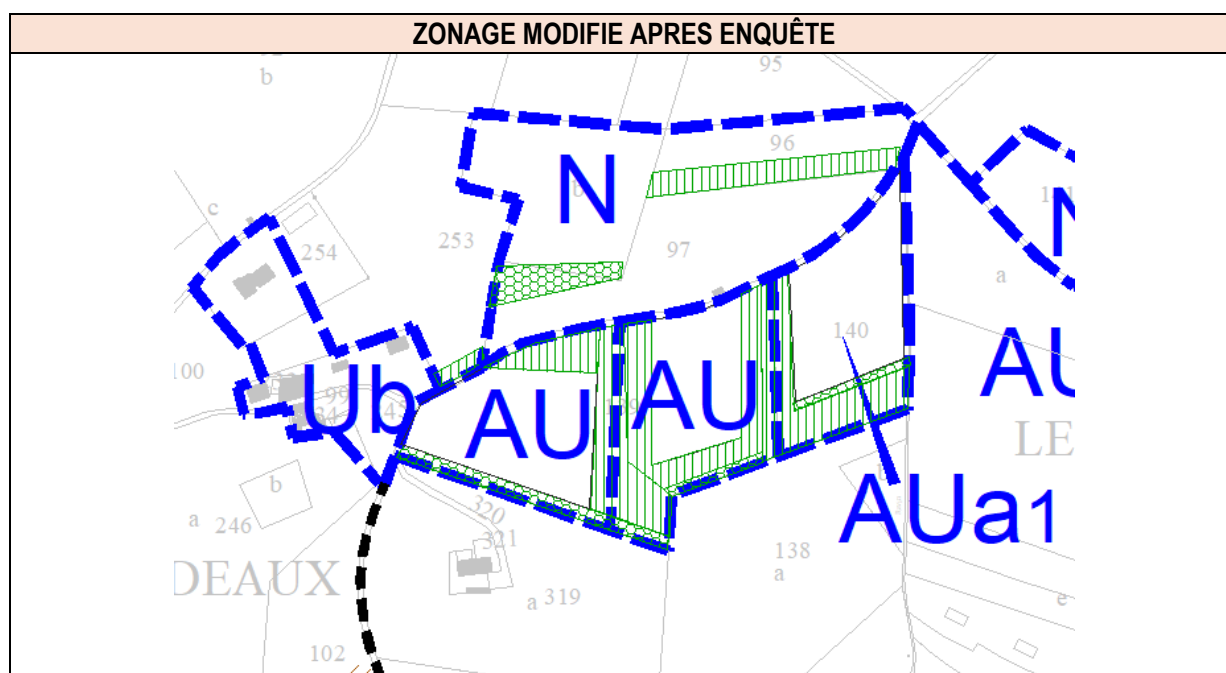
Evolution du projet de modification après l'enquête publique :

- Étant donné l'avis de VRA, qui informe avoir acquis les parcelles de la zone AUa1 sans intention de les urbaniser, puisqu'il s'agira de les valoriser à titre de compensation environnementale pour d'autres opérations ;
- Étant donné l'avis du SCOT, qui souligne que l'urbanisation devrait être limitée à la partie ouest du projet, et des avis de la DDT et de la Chambre d'agriculture, qui rappellent que la densité prévue sur la zone AUa1 dans le cadre du projet de modification n'est pas compatible avec les orientations du SCOT ;
- Et compte tenu de l'insuffisance des réseaux, notamment viaire et électrique au droit de la zone AUa1 ;

Il est finalement proposé :

- de **reclasser la zone AUa1 résiduelle en zone AU « fermée » inconstructible**, en attendant la prochaine révision du PLU. Nota : le secteur déjà urbanisé sera maintenu en AUa1.
- de **supprimer la servitude de logements S1** puisque, d'une part les logements sont déjà réalisés sur le secteur AUa1 Est, et d'autre part la zone AU étant inconstructible, une servitude est inutile sur cette zone.

Par conséquent ; le zonage est finalement modifié comme suit en vue de l'approbation de la présente modification :



3.5 Modification OAP Les Brudeaux

Suite au reclassement des secteurs AUa1 résiduels en zone AU fermée et à la suppression de la servitude de logements S1 après enquête publique : l'OAP des Brudeaux est adaptée et simplifiée en conséquence. Le descriptif du secteur, largement obsolète, est mis à jour.

OAP - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

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

Objectifs du schéma d'Organisation du secteur :

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

Réseaux :

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

Voiries, accès et dessertes :

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

Formes urbaines et densité :

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

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

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

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

Typologie de Logements :

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

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

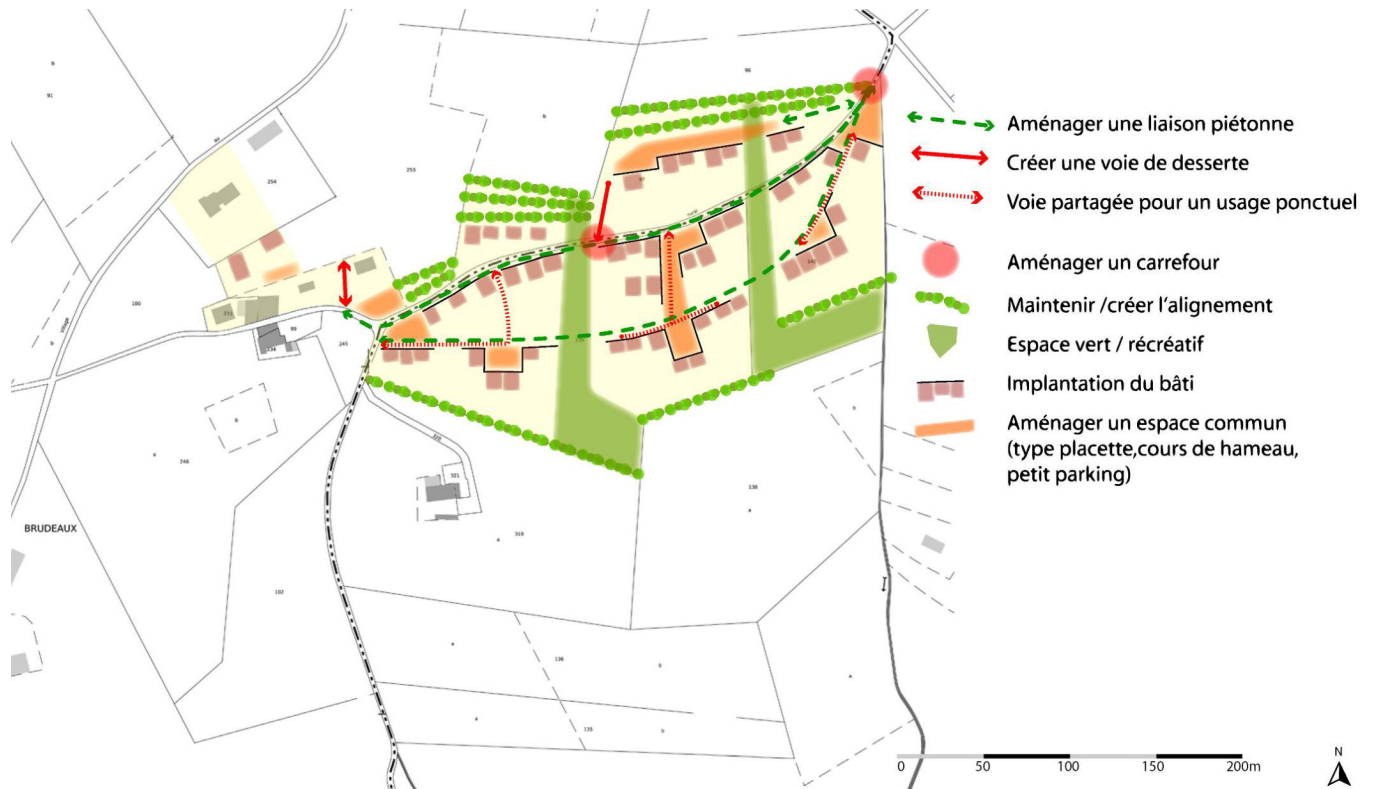
Forme des constructions :

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

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

Implantation des constructions :

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



OAP EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

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

Réseaux :

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

Voiries, accès et dessertes :

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

Formes urbaines et densité :

- Il est attendu des logements individuels ou intermédiaires, voir des petits collectifs mais dans tous les cas, la hauteur des constructions doit être cohérent avec une bonne insertion des constructions dans le paysage : R+1 à R+1,5 à l'aval (coté pente) et R à R+1 à l'amont (côté route).
- La densité doit permettre une utilisation économe et rationnelle des terrains. C'est pourquoi les constructions devront s'implanter sur des parcelles de dimension modeste et il est attendu un minimum de 21 60 logements sur la totalité de la zone AUa des Brudeaux.

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

~~Sur l'ensemble de la zone AUa, une servitude imposant la réalisation de programmes comportant au total au moins 21 60 logements dont 15% de logements locatifs est instaurée.~~

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

Typologie de Logements :

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

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

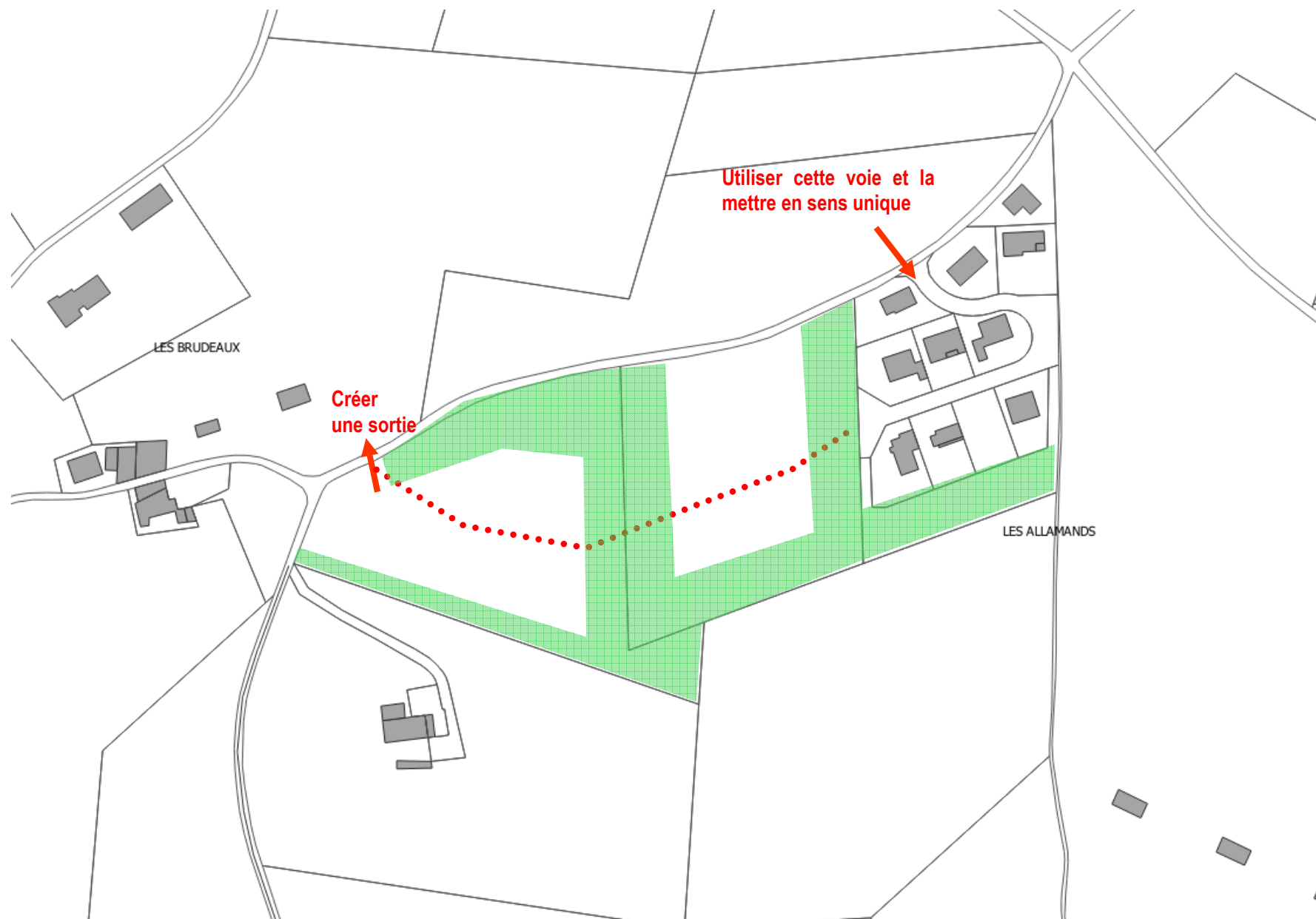
Forme des constructions :

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

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

Implantation des constructions :

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



3.6 Adaptation du règlement

Suite aux évolutions apportées après enquête :

- le règlement de la zone AUa est adapté et la mention de la servitude de logement sur le secteur AUa1 est supprimée
- un règlement est ajouté pour la zone AU fermée créée à la place des secteurs AUa1 résiduels

ARTICLE AUa2 – OCCUPATIONS ADMISES EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

[...]

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

- pour le secteur AUa1, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S1 qui impose la réalisation d'au moins 60 logements sur la totalité de la zone AUa des Brudeaux dont 15 % de logements locatifs ;
- pour le secteur AUa2, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S2 qui impose la réalisation d'au moins 10 logements ;

[...]

ARTICLE AUa2 – OCCUPATIONS ADMISES EXTRAIT DU PLU - MODIFICATIONS PROPOSEES

[...]

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

- ~~— pour le secteur AUa1, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S1 qui impose la réalisation d'au moins 60 logements sur la totalité de la zone AUa des Brudeaux dont 15 % de logements locatifs ;~~
- pour le secteur AUa2, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S2 qui impose la réalisation d'au moins 10 logements ;

[...]

En outre un règlement interdisant toute construction est ajouté pour la zone AU, s'agissant d'une zone AU « fermée ».

4. Autres adaptations du règlement écrit

4.1 Recul en zone A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Autoriser le bardage bois

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR EXTRAIT DU PLU - MODIFICATIONS PROPOSEES

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

4.3 Evolutions de la palette de couleur

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Enduits de façade

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

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

Sont interdits :

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

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

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

Commune de Montmiral

Palette des colorations

Pour application du règlement du PLU

_Octobre 2011



Coloris observés



Façades

Volets

Coloris observés



Façades

Volets

Correspondance approximative des coloris observés avec le nuancier RAL

Façades

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

Volets

	RAL 6011 Vert réséda	RAL 3011 Rouge brun	RAL 5023 Bleu distant	RAL 5007 Bleu brillant	RAL 6029 Cuivre Nacré			

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR EXTRAIT DU PLU - MODIFICATIONS PROPOSEES

Enduits de façade

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

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

Sont interdits :

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

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

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

Commune de Montmiral

Palette des colorations

Pour application du règlement du PLU

_Octobre 2011





Coloris observés
Façades

--	--	--	--

Volets

--	--	--	--



Coloris observés
Façades

--	--	--	--

Volets

--	--	--	--

Correspondance approximative des coloris observés avec le nuancier RAL

Façades

--	--	--	--

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

Volets

--	--	--	--

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

5. STECAL pour le local de chasse

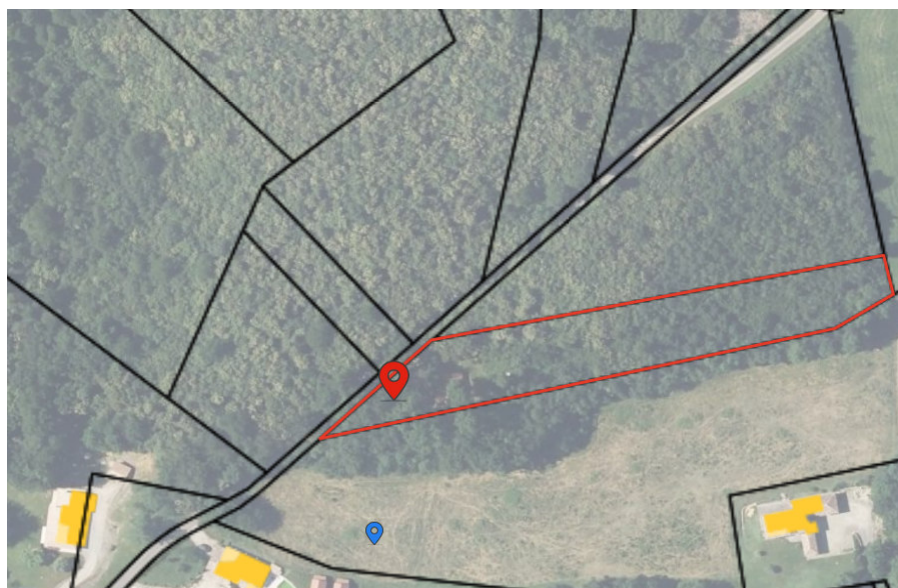
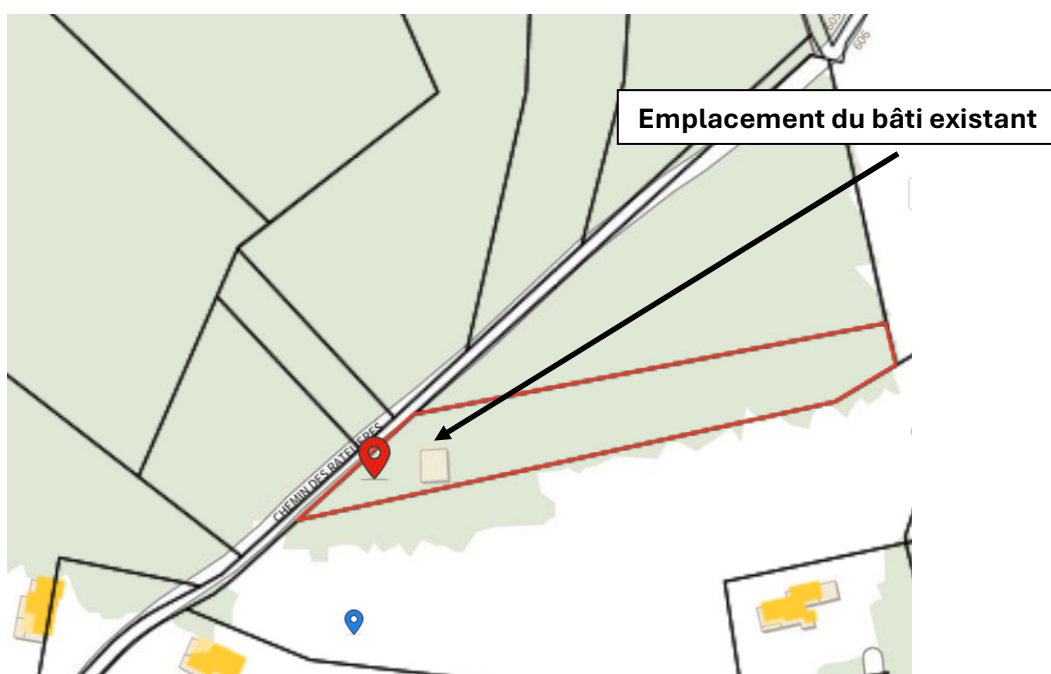
5.1 Contexte

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

Ce bâtiment est situé en zone N du PLU.

Localisation du site existant

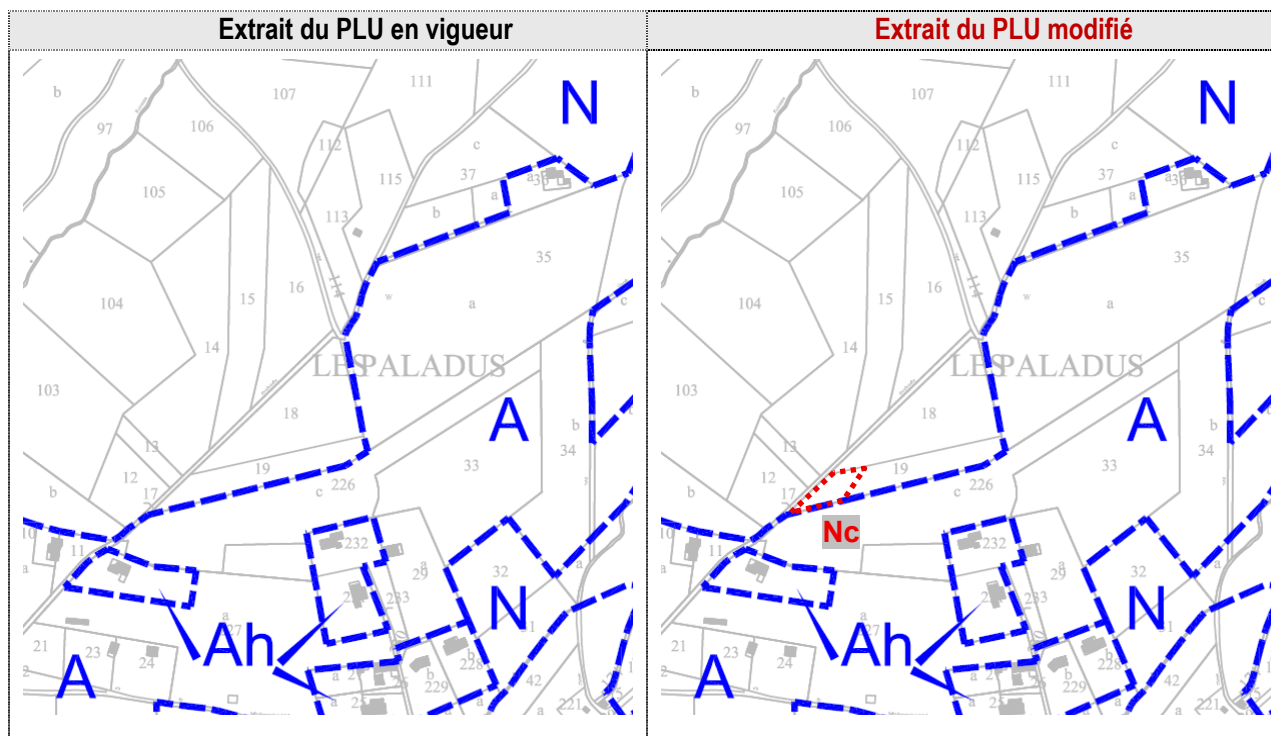




5.2 Modification du PLU

La modification du PLU consiste à :

- créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) Nc de 0,11 ha, autour du bâtiment existant utilisé dans le cadre des activités cynégétiques (bâtiment existant environ 112 m² emprise au sol)
- compléter le règlement de la zone N pour autoriser dans ce STECAL la construction d'un local de chasse dans la limite de 145 m² d'emprise au sol et de surface de plancher et d'autre part limiter la hauteur à 5m.



Extrait Règlement zone N – Modification proposées

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

[...]

c) Dans le secteur Nc uniquement, sont autorisées :

- la construction d'un local de chasse dans la limite de 145 m² d'emprise au sol et de surface de plancher
- les aires de stationnement à condition d'être réalisées avec des matériaux drainants.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

[...]

La hauteur maximum des constructions est limitée à :

- 5 mètres pour les constructions à usage d'annexes
- 9 mètres pour les autres constructions
- 5 mètres pour toutes les constructions dans le secteur Nc.

6. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification du PLU concernant des modifications :

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

7. LES PIECES MODIFIEES

7.1 Pièces écrites modifiées

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

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

Règlement :

- Zone AUa
- Zone AU
- Zone A
- Zone N
- Article 11 commun à toutes les zones

Orientations d'aménagement : OAP les Brudeaux

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

7.2 Pièces graphiques modifiées

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

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