

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE **M**ONTFAUCON

ORIENTATION D'**A**MENAGEMENT ET DE **P**ROGRAMMATION

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 22/09/2026

A Montfaucon, le
Olivier ROBELET, le Maire



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 220258				Page : 2/29
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	11/2021	Création	SF	SF
1	07/2025	Arrêt	SF	SF
2	09/2026	Approbation	SF	SF

Sommaire

SOMMAIRE	3
1 INTRODUCTION	5
1.1 Rappel juridique	5
1.2 Transcription dans le rapport de présentation et le règlement	6
2 ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	7
3 OAP DE SECTEUR D'AMENAGEMENT	8
3.1 Secteur : ancien stade	8
3.1.1 Localisation	8
3.1.2 Conditions d'ouverture à l'urbanisation	9
3.1.3 Règles écrites à respecter (en termes de compatibilité)	9
3.1.4 Schéma d'aménagement, principales caractéristiques d'organisation spatiale	13
3.1.5 Préconisations ayant valeur de recommandations	13
3.2 Secteur Boule nègre	15
3.2.1 Localisation	15
3.2.2 Conditions d'ouverture à l'urbanisation	15
3.2.3 Règles écrites à respecter (en termes de compatibilité)	16
3.2.4 Schéma d'aménagement, principales caractéristiques d'organisation spatiale	18
3.2.5 Préconisations ayant valeur de recommandations	19
3.3 Secteur Moras	20
3.3.1 Localisation	20
3.3.2 Conditions d'ouverture à l'urbanisation	21
3.3.3 Règles écrites à respecter (en termes de compatibilité)	21
3.3.4 Schéma d'aménagement, principales caractéristiques d'organisation spatiale	24
3.3.5 Préconisations ayant valeur de recommandations	24



4	OAP THEMATIQUE	26
4.1	Mobilité durable	26
4.1.1	Localisation	26
4.1.2	Orientations d'aménagement	26
4.1.3	Schéma de principe	27
4.2	Continuité écologique	28
4.2.1	Localisation	28
4.2.2	Orientations d'aménagement	28
4.2.3	Schéma de principe	29

1 Introduction

1.1 Rappel juridique

Article L.151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. (...) »

Article L.151-6-1

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Article L.151-6-2

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L.151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;
- 8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. (...) ».

Article R.151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

1.2 Transcription dans le rapport de présentation et le règlement

Afin de vérifier les conditions fixées par l'article R151-8 qui ne s'applique que dans les zones à urbaniser de type AU, le règlement graphique précisera leur classement en zone AU ouverte immédiatement à l'urbanisation. Nous reproduisons ci-après les extraits relatifs à ce type d'OAP contenu dans le « Guide des dispositions opposables des PLU » édité par le ministère en charge de l'urbanisme en mars 2020.

Les modalités de recours aux OAP de secteur d'aménagement définies à l'article R.151 -8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- Les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- Elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.151-8 ;
- Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Justification dans le rapport de présentation

Il convient de préciser que la réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'alinéa 3° de l'article R.151-2, et de représentation des secteurs concernés sur les documents graphiques, conformément aux dispositions de l'article R.151-6.

Report sur le règlement graphique

Les OAP du R.151-8 sont sectorielles. Leur report sur le document graphique est donc obligatoire (art. R.151-6). L'absence de dispositions réglementaires ne porte que sur les volets du contenu du règlement

Autres règles d'urbanisme applicables

Lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer y compris dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU(i), en complément des dispositions de l'OAP, selon le régime actuellement prévu par les articles R.111-1 et suivants, qui restent inchangés par le décret de recodification :

- R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques, du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations ;
- R.111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement ;
- R.111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à savoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- R.111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Enfin, pour les secteurs situés dans les zones à urbaniser, l'article R.151-20 indique explicitement que les modalités d'ouverture à l'urbanisation doivent obligatoirement être définies dans les OAP en cas de secteurs desservis de façon suffisante par les voies et réseaux. Il faut donc interpréter la phrase de l'article R.151-8 précisant que les « conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires » comme ne s'appliquant pas aux conditions d'ouverture à l'urbanisation. »

Liste des OAP

Le PLU a retenu trois OAP qui concernent les secteurs suivants et qui constituent des OAP de secteurs d'aménagement sans dispositions réglementaires en application de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme :

- L'OAP de l'ancien Stade (n°1) ;
- L'OAP de Moras (n°2) ;
- L'OAP de Boule Nègre (n°3).

2 Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Les orientations d'aménagement du territoire de Montfaucon seront mises en œuvre selon l'échéancier suivant :

- Phase 1 : l'OAP peut être réalisée de suite. Est concerné le secteur de l'ancien stade,
- Phase 2 : les OAP sont réalisées ensuite. Sont concernés les secteurs Moras et Boule nègre. Les secteurs Boule nègre et Moras, notés 1AU, seront mis en œuvre à l'horizon 2032, après la réalisation des équipements hydrauliques liés au ruissellement.

3 OAP de secteur d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation contenues dans ce chapitre sont des OAP de secteur d'aménagement dont le contenu particulier est défini par l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

La spécificité de ce type d'OAP est qu'il comporte de manière obligatoire un schéma d'aménagement spatial et qu'il ne comporte pas de dispositions réglementaires.

3.1 Secteur : ancien stade

3.1.1 Localisation

Le terrain appartient à la commune et comporte l'ancien stade. Cet espace est aujourd'hui désaffecté à l'exception d'un secteur affecté à un ensemble de jardins familiaux.

Ce site de 0,90 ha est destiné à recevoir une résidence sénior comprenant environ 19 unités groupées d'hébergement (T1 à T2 possibles) avec une salle commune de l'ordre de 100 m², un projet d'aménagement sous forme de lots à bâtir (10 environ d'une superficie variant de 400 m² à 580 m² par lot) et une espace de jardins partagés d'une surface d'environ 1 700 m² et un bassin de rétention paysagé d'environ 735 m².

Pour information, le projet présente une densité d'environ 32 logements à l'hectare avec 65% de logements sociaux.

Conformément aux orientations du PADD, l'objectif de cette opération est d'assurer l'accueil de nouveaux habitants notamment de jeunes couples ainsi que les anciens qui souhaitent rester sur Montfaucon.

Cette opération permettra d'assurer un parcours résidentiel complet dans cet esprit.

Au regard du classement au règlement graphique, la partie constructible du site est classée en zone UB ouverte à l'urbanisation et pour les jardins, en zone Uj (jardin) non constructible en application de l'article L151-23, dernier alinéa du code de l'urbanisme.



Localisation du site de développement urbain ancien terrain de sport - source : IATE

3.1.2 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le site étant desservi de manière satisfaisante par les équipements publics (voie et réseaux publics), l'urbanisation peut se faire immédiatement.

3.1.3 Règles écrites à respecter (en termes de compatibilité)

Conformément à l'article R151-8, aucune disposition du règlement écrit n'est applicable (voir introduction paragraphe 1.2).

a) Mixité fonctionnelle et sociale

Aucun commerce n'est prévu.

La mixité sociale est assurée par la réalisation de 19 unités d'hébergement destiné à la réalisation d'une résidence sénior à caractère sociale. Cette prescription doit être interprétée comme relevant de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

b) Volumétrie et implantation des constructions

Il s'agit d'une opération de construction d'une part, à usage d'habitation de moyenne densité et d'une résidence sénior à usage sociale et d'autre part de la réalisation de jardins familiaux non constructibles.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Conformément à l'article R.151-21, cette marge de recul n'est pas opposable aux voies privées internes à l'opération, même si elles sont destinées à être rétrocédées au domaine public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble bénéficiant des dispositions de l'article R.151-21, un recul de 3 mètres est imposé uniquement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'opération.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune marge de recul n'est imposée.

Emprise au sol

Aucun coefficient n'est imposé en raison de la faible dimension des lots.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage ou 7 mètres à l'égout de toit.

c) Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Caractéristiques des façades et des toitures

Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Les toitures sont minimums à deux pans et couvertes de tuile canal en terre ou matériau similaire, de couleur rosée, vieillie ou panaché foncé.

Aucun matériau destiné à être enduit ne peut rester à l'état brut.

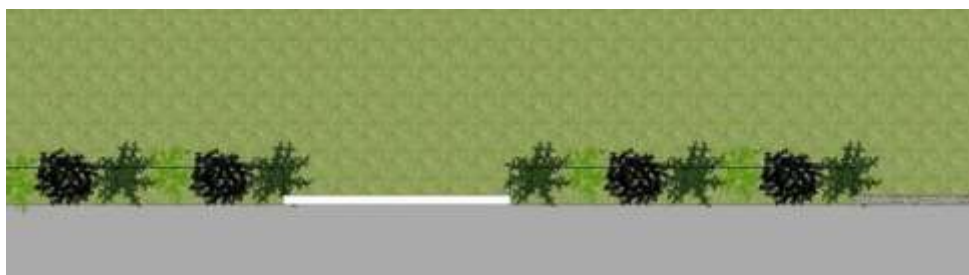
Caractéristiques des clôtures

Les clôtures pleines doivent être réalisées en ménageant, à minima deux dispositifs de franchissement pour la petite faune par périmètre clôturé. Les dispositifs de transparence écologique sont soit maçonnés dans le cadre de mur plein, soit découpés dans le grillage avec un dispositif de protection. Leur dimension est de 15 cm x 15 cm. Par ailleurs, le maillage du grillage

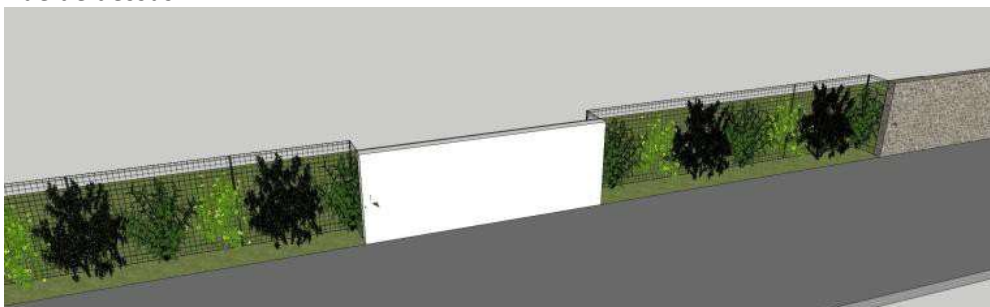
de clôture doit être de 5 cm x 5 cm pour éviter de piéger les espèces les plus grosses tout en laissant passer les plus petites (reptiles anthropophiles notamment). Les poteaux permettant la tenue du grillage doivent être obturés au-dessus.

Les clôtures sont obligatoirement ajourées afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux.

Pour les clôtures sur voie, la face extérieure est doublée d'une haie végétalisée ou paysagée, à hauteur de 50% du linéaire afin d'assurer une diversité des clôtures par une alternance végétale et minérale.



Vue de dessus



Vue de face, côté rue

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

d) Traitement environnementale et paysager

Espace libre et plantation

Les espaces libres sont paysagers (en dehors des aires de stationnement, accès privé et terrasses). Un arbre de haute tige au moins est planté pour 300 m² de superficie en espace libre d'un seul tenant.

Les limites de l'opération d'aménagement bénéficient systématiquement d'un traitement paysagé et végétalisé, notamment avec les espaces urbanisés afin de créer une transition douce non artificialisée.

Le traitement des aires de stationnement doit permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Une aire de stationnement en entrée Nord-Ouest du projet est aménagée, perméable et végétalisée.

Prévention des risques

La mise en œuvre de dispositifs propres à réduire la vulnérabilité du site vis-à-vis du risque de ruissellement est obligatoire, il s'agit de :

- permettre la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle ;
- réduire l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration grâce à la présence d'espaces libres ;
- réaliser un bassin de rétention des eaux de voirie.

Les ouvertures des constructions en amont des ruissellements sont surélevées de 0,80 m par rapport au terrain naturel ou après travaux de terrassement.

La hauteur du rez-de-chaussée habitable est à 0,30 m au-dessus du terrain naturel.

e) Stationnement

Pour les véhicules motorisés

Pour les constructions à usage de logement : 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logement locatif social : 1 place maximum par logement.

Pour les constructions à usage d'hébergement : 1 place pour trois unités d'hébergement équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de la règle précédente donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Pour les visiteurs : 0,5 place par logement.

Pour les cycles et vélos

Un arceau vélo par logement. Cette obligation peut être satisfaite par la création d'un local intérieur dédié.

f) Equipements et réseaux

Desserte par les transports en commun

Il existe un arrêt de transport en commun (ligne 122) desservant le quartier et l'opération, il est maintenu et intégré dans l'aménagement global par la réalisation d'une voie douce menant à l'arrêt de transport en commun.

Desserte par les voies et réseaux.

Pour mailler le projet avec les voies existantes (rue du Rhône, rue de la Durance) des venelles sont à créer pour rejoindre ces voies, via l'impasse du Lez.

Une aire de ramassage des ordures ménagères doit être aménagée dans les espaces communs de l'opération.

3.1.4 Schéma d'aménagement, principales caractéristiques d'organisation spatiale



3.1.5 Préconisations ayant valeur de recommandations

Ces préconisations sont données à titre indicatif afin d'orienter les porteurs de projet dans la mise au point des opérations :

a) Préconisations d'un écologue-botaniste

Dans la mesure du possible, il apparaît pertinent que le chantier fasse l'objet d'un encadrement par un écologue botaniste (et non un paysagiste). Ce dernier aura la charge de dresser certaines préconisations quant au déroulement de la phase travaux considérant notamment la présence déjà avérée d'espèces invasives sur les secteurs concernés telles que le Platane *Platanus hispanica* var. *pyramidalis*, le Troène luisant *Ligustrum lucidum* et le Buisson ardent *Pyracantha coccinea*.

L'autre point de vigilance important vis-à-vis de cette thématique concerne les aménagements paysagers dans le cadre de ces aménagements. Il est fortement recommandé qu'un écologue botaniste puisse valider la liste des espèces végétales qui sont plantées et/ou semées. Les espèces invasives figurant sur la liste régionale sont à éviter <https://invmed.fr/src/listes/index.php?idma=20/>

Il est ici aussi recommandé que les aménageurs ou structures en charge des plantations consultent le document de référence en Occitanie pour les plantations : <https://www.arb-occitanie.fr/ressource/guide-plantons-local-en-Occitanie/>

b) Préconisations pour la phase chantier : respect d'un calendrier d'intervention

Au titre de la démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser), il est préconisé d'autres mesures comme l'établissement par le porteur de projet d'un calendrier d'intervention afin de limiter au mieux les incidences du chantier pour les secteurs voués à être urbanisés. Ce calendrier tiendra compte de la période de reproduction et d'hivernage de la faune. En effet, concernant le dérangement et la destruction d'individus de faune, la principale incidence concerne la période de démarrage des travaux.

Ce type de mesure d'évitement doit généralement être mise en œuvre avec un balisage strict des secteurs à éviter en phase chantier.

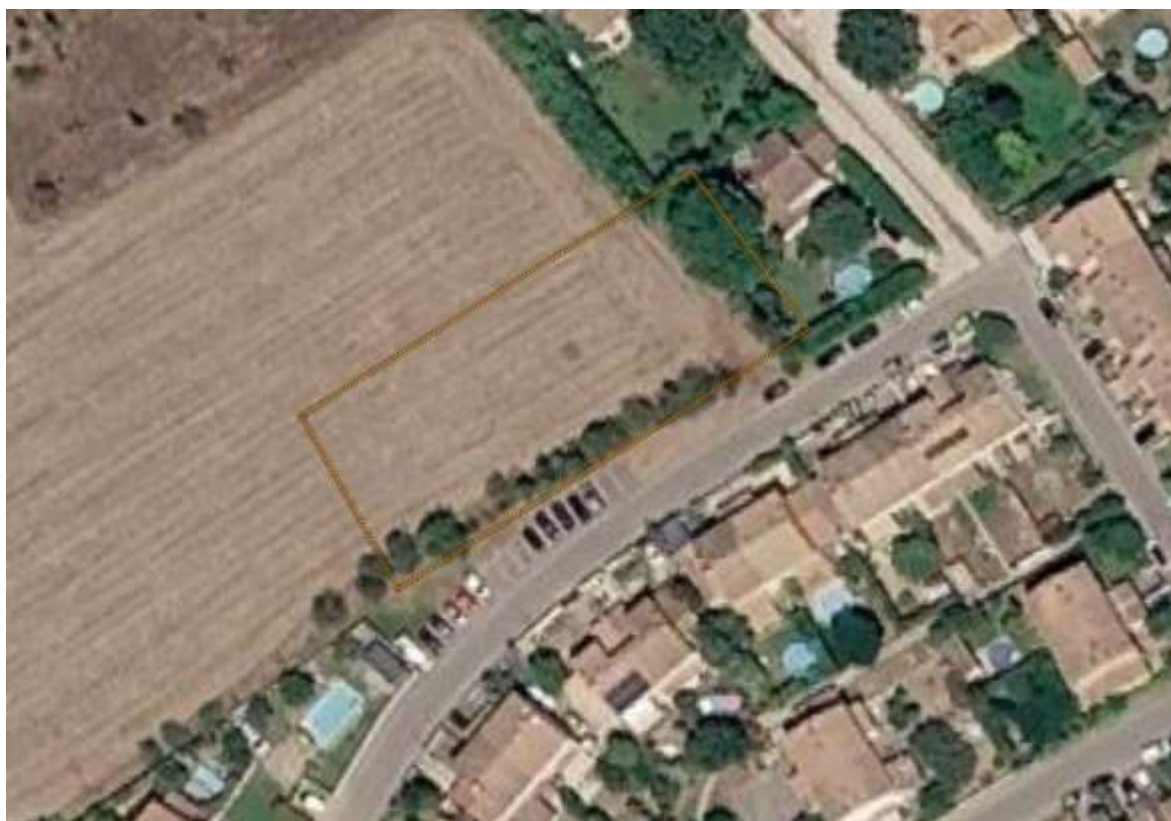
3.2 Secteur Boule nègre

3.2.1 Localisation

L'ensemble du secteur présente une contenance de 0,20 ha. Conformément aux orientations du PADD, l'objectif de cette opération est d'assurer une consommation modérée des espaces en proposant des surfaces de lots optimisées de 350 m² à 500 m².

Cette opération d'environ 4 logements est destinée à accueillir de nouveaux habitants sous forme d'accession libre afin d'assurer un parcours résidentiel complet aux futurs habitants en particulier pour les jeunes ménages ou les primoaccédants. Pour information, le projet présente une densité de 20 logements à l'hectare.

Au regard du classement au règlement graphique du PLU, la totalité du site est classée en zone 1AU ouverte à l'urbanisation immédiatement.



Localisation du site de développement urbain chemin de Bagnols - source : IATE

3.2.2 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le site étant desservi de manière satisfaisante par les équipements publics (voie et réseaux publics), l'urbanisation de la zone 1AU se fera sous la forme d'une seule opération d'aménagement ou de

construction d'ensemble qui devra porter obligatoirement sur la totalité de ladite zone délimitée par le règlement graphique.

Le site étant desservi de manière satisfaisante par les équipements publics (voie et réseaux publics), l'urbanisation peut se faire immédiatement.

3.2.3 Règles écrites à respecter (en termes de compatibilité)

Conformément à l'article R151-8, aucune disposition du règlement écrit n'y sera applicable (voir introduction paragraphe 1.2).

a) Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur n'est pas concerné par des obligations de mixité fonctionnelle et de mixité sociale.

b) Volumétrie et implantation des constructions

Il s'agit d'une opération de construction à usage d'habitation de moyenne densité avec une proposition d'aménagement foncier de manière économe.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Conformément à l'article R.151-21, cette marge de recul n'est pas opposable aux voies privées internes à l'opération, même si elles sont destinées à être rétrocédées au domaine public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble bénéficiant des dispositions de l'article R.151-21, un recul de 3 mètres est imposé uniquement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'opération.

Une distance de 10 mètres minimum entre les constructions et les espaces agricoles est obligatoire. Il permet de réaliser une transition paysagère.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune marge de recul n'est imposée.

Emprise au sol

Aucun coefficient n'est imposé en raison de la faible dimension des lots.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère.

c) Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Caractéristiques des façades et des toitures

Les architectures étrangères à la région sont interdites. Les toitures sont minimums à deux pans et couvertes de tuile canal en terre ou matériau similaire, de couleur rosée, vieillie ou panaché foncé.

Aucun matériau destiné à être enduit ne peut rester à l'état brut.

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures pleines doivent être réalisées en ménageant, à minima deux dispositifs de franchissement pour la petite faune par périmètre clôturé. Les dispositifs de transparence écologique sont soit maçonnés dans le cadre de mur plein, soit découpés dans le grillage avec un dispositif de protection. Leur dimension est de 15 cm x 15 cm. Par ailleurs, le maillage du grillage de clôture doit être de 5 cm x 5 cm pour éviter de piéger les espèces les plus grosses tout en laissant passer les plus petites (reptiles anthropophiles notamment). Les poteaux permettant la tenue du grillage doivent être obturés au-dessus.

Les clôtures sont obligatoirement ajourées afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres

d) Traitement environnemental et paysager

Espaces libres et plantation

Les espaces libres sont paysagers (en dehors des aires de stationnement, accès privé et terrasses). Un arbre de haute tige au moins est planté pour 300 m² de superficie en espace libre d'un seul tenant.

Prévention des risques

La mise en œuvre de dispositifs propres à réduire la vulnérabilité du site vis-à-vis du risque de ruissellement est obligatoire, il s'agit de :

- permettre la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle ;
- réduire l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration grâce à la présence d'espaces libres.

Les ouvertures des constructions en amont des ruissellements sont surélevées de 0,80 m par rapport au terrain naturel ou après travaux de terrassement.

La hauteur du rez-de-chaussée habitable est à 0,30 m au-dessus du terrain naturel.

e) Stationnement

Pour les véhicules motorisés :

Pour les constructions à usage de logement : 1,5 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logement locatif social : 1 place maximum par logement.
Pour les visiteurs, il est prévu 0,5 place par logement.

Pour les cycles et vélos

Un arceau vélo par logement. Cette obligation peut être satisfaite par la création d'un local intérieur dédié ou affecté dans les constructions projetées.

f) Equipement et réseaux

Desserte par les transports en commun

Il existe un arrêt de transport en commun (ligne 122) à environ 300 mètres du secteur, au niveau de l'ancien stade. Il permet également le transport scolaire.

Desserte par les voies et réseaux

Les constructions doivent se raccorder aux voies et réseaux publics existants conformément aux prescriptions des services gestionnaires.

3.2.4 Schéma d'aménagement, principales caractéristiques d'organisation spatiale



Intention d'aménagement - source : IATE

3.2.5 Préconisations ayant valeur de recommandations

Ces préconisations sont données à titre indicatif afin d'orienter les porteurs de projet dans la mise au point des opérations :

a) Préconisations d'un écologue-botaniste

Dans la mesure du possible, il apparaît pertinent que le chantier fasse l'objet d'un encadrement par un écologue botaniste (et non un paysagiste). Ce dernier aura la charge de dresser certaines préconisations quant au déroulement de la phase travaux considérant notamment la présence déjà avérée d'espèces invasives sur les secteurs concernés telles que le Platane *Platanus hispanica* var. *pyramidalis*, le Troène luisant *Ligustrum lucidum* et le Buisson ardent *Pyracantha coccinea*.

L'autre point de vigilance important vis-à-vis de cette thématique concerne les aménagements paysagers dans le cadre de ces aménagements. Il est fortement recommandé qu'un écologue botaniste puisse valider la liste des espèces végétales qui sont plantées et/ou semées. Les espèces invasives figurant sur la liste régionale sont à éviter <https://invmed.fr/src/listes/index.php?idma=20/>

Il est ici aussi recommandé que les aménageurs ou structures en charge des plantations consultent le document de référence en Occitanie pour les plantations : <https://www.arb-occitanie.fr/ressource/guide-plantons-local-en-Occitanie/>

b) Préconisations pour la phase chantier : respect d'un calendrier d'intervention

Au titre de la démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser), il est préconisé d'autres mesures comme l'établissement par le porteur de projet d'un calendrier d'intervention afin de limiter au mieux les incidences du chantier pour les secteurs voués à être urbanisés. Ce calendrier tiendra compte de la période de reproduction et d'hivernage de la faune. En effet, concernant le dérangement et la destruction d'individus de faune, la principale incidence concerne la période de démarrage des travaux.

Ce type de mesure d'évitement doit généralement être mise en œuvre avec un balisage strict des secteurs à éviter en phase chantier.

3.3 Secteur Moras

3.3.1 Localisation

L'ensemble du secteur composé des parcelles cadastrales (ZA 10 et 11) présente une contenance de 15 850 m².

Conformément aux orientations du PADD, l'objectif de cette opération est d'assurer une consommation modérée des espaces en proposant des surfaces de lots optimisées variant de 350 m² à 500 m².

Une partie du site est concernée par un aléa risque d'inondation (étude DDTM 30), cette superficie est classée en zone agricole inconstructible.

Cette opération qui porte sur 0,88 ha de terrain constructible est destinée à accueillir de nouveaux habitants sous forme d'accession libre sous la forme d'un programme de 17 logements.

Pour information, le projet présente une densité d'environ 19 logements à l'hectare.

Au regard du classement au règlement graphique, la partie constructible du site est classée en zone 1AU ouverte à l'urbanisation et pour la partie du site affectée par des risques naturels en zone agricole inconstructible.



Localisation du site de développement urbain chemin de Bagnols - source : IATE

3.3.2 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le site étant desservi de manière satisfaisante par les équipements publics (voie et réseaux publics), l'urbanisation de la zone 1AU se fera sous la forme d'une seule opération d'aménagement ou de construction d'ensemble qui doit porter sur la totalité de ladite zone délimitée par le règlement graphique.

Dans ces conditions, aucun permis ou déclaration préalable de division ne pourra être obtenu de manière ponctuelle ou partielle sur le secteur en raison d'une volonté d'aménagement global du site.

3.3.3 Règles écrites à respecter (en termes de compatibilité)

Conformément à l'article R151-8, aucune disposition du règlement écrit n'y sera applicable (voir introduction paragraphe 1.2).

a) Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur n'est pas concerné par des obligations de mixité fonctionnelle et de mixité sociale.

b) Volumétrie et implantation des constructions

Il s'agit d'une opération de construction à usage d'habitation de moyenne densité avec une proposition d'aménagement foncier de manière économe.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Conformément à l'article R.151-21, cette marge de recul n'est pas opposable aux voies privées internes à l'opération, même si elles sont destinées à être rétrocédées au domaine public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble bénéficiant des dispositions de l'article R.151-21, un recul de 3 mètres est imposé uniquement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'opération.

Une distance de 10 mètres minimum entre les constructions et les espaces agricoles est obligatoire. Il permet de réaliser une transition paysagère.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune marge de recul n'est imposée.

Emprise au sol

Aucun coefficient n'est imposé en raison de la faible dimension des lots.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère.

c) Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Caractéristiques des façades et toitures

Les architectures étrangères à la région sont interdites. Les toitures sont minimums à deux pans et couvertes de tuile canal en terre ou matériau similaire, de couleur rosée, vieillie ou panaché foncé.

Aucun matériau destiné à être enduit ne peut rester à l'état brut.

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures pleines doivent être réalisées en ménageant, à minima deux dispositifs de franchissement pour la petite faune par périmètre clôturé. Les dispositifs de transparence écologique sont soit maçonnés dans le cadre des murs en plein soit découpés dans le grillage avec un dispositif de protection. Leur dimension est de 15 cm x 15 cm. Par ailleurs, le maillage du grillage de clôture doit être de 5 cm x 5 cm pour éviter de piéger les espèces les plus grosses tout en laissant passer les plus petites (reptiles anthropophiles notamment). Les poteaux permettant la tenue du grillage doivent être obturés au-dessus.

Les clôtures sont obligatoirement ajourées afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

d) Traitement environnemental et paysager

Espaces libres et plantation

Les espaces libres sont paysagers (en dehors des aires de stationnement, accès privé et terrasses). Un arbre de haute tige au moins est planté pour 300 m² de superficie en espace libre d'un seul tenant.

Un espace paysager commun bordé de stationnement public est végétalisé.

Le traitement des aires de stationnement doit permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Au-delà des limites constructibles, à l'Ouest de l'OAP, un secteur est dédié à un espace de transition non artificialisé pour gérer l'interface avec les espaces agricoles.

Prévention des risques

La mise en œuvre de dispositifs propres à réduire la vulnérabilité du site vis-à-vis du risque de ruissellement est obligatoire, il s'agit de :

- permettre la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle ;
- réduire l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration grâce à la présence d'espaces libres.

Les ouvertures des constructions en amont des ruissellements sont surélevées de 0,80 m par rapport au terrain naturel ou après travaux de terrassement.

La hauteur du rez-de-chaussée habitable est à 0,30 m au-dessus du terrain naturel.

e) Stationnement

Pour les véhicules motorisés :

Pour les constructions à usage de logement : 1,5 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logement locatif social : 1 place maximum par logement.

Pour les visiteurs, il est prévu 0,5 place par logement.

Pour les cycles et vélos

Un arceau vélo par logement. Cette obligation peut être satisfaite par la création d'un local intérieur dédié ou affecté dans les constructions projetées.

f) Equipement et réseaux

Desserte par les transports en commun

Il existe un arrêt de transport en commun (ligne 122) à environ 450 mètres du secteur, au niveau de l'ancien stade. Il permet également le transport scolaire.

Desserte par les voies et réseaux

Pour mailler le projet avec les voies existantes (chemin de Moras, chemin d'exploitation), des chemins piétons sont créés pour rejoindre ces voies ; d'autres chemins piétons assurent le lien entre les espaces bâtis et les places de stationnement publiques.

Les constructions doivent se raccorder aux voies et réseaux publics existants conformément aux prescriptions des services gestionnaires.

3.3.4 Schéma d'aménagement, principales caractéristiques d'organisation spatiale



Intention d'aménagement - source : IATE

3.3.5 Préconisations ayant valeur de recommandations

Ces préconisations sont données à titre indicatif afin d'orienter les porteurs de projet dans la mise au point des opérations :

g) Préconisations d'un écologue-botaniste

Dans la mesure du possible, il apparaît pertinent que le chantier fasse l'objet d'un encadrement par un écologue botaniste (et non un paysagiste). Ce dernier aura la charge de dresser certaines préconisations quant au déroulement de la phase travaux considérant notamment la présence déjà avérée d'espèces invasives sur les secteurs concernés telles que le Platane *Platanus hispanica* var. *pyramidalis*, le Troène luisant *Ligustrum lucidum* et le Buisson ardent *Pyracantha coccinea*.

L'autre point de vigilance important vis-à-vis de cette thématique concerne les aménagements paysagers dans le cadre de ces aménagements. Il est fortement recommandé qu'un écologue botaniste puisse valider la liste des espèces végétales qui sont plantées et/ou semées. Les espèces



invasives figurant sur la liste régionale sont à éviter
<https://invmed.fr/src/listes/index.php?idma=20/>

Il est ici aussi recommandé que les aménageurs ou structures en charge des plantations consultent le document de référence en Occitanie pour les plantations : <https://www.arb-occitanie.fr/ressource/guide-plantons-local-en-Occitanie/>

h) Préconisations pour la phase chantier : respect d'un calendrier d'intervention

Au titre de la démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser), il est préconisé d'autres mesures comme l'établissement par le porteur de projet d'un calendrier d'intervention afin de limiter au mieux les incidences du chantier pour les secteurs voués à être urbanisés. Ce calendrier tiendra compte de la période de reproduction et d'hivernage de la faune. En effet, concernant le dérangement et la destruction d'individus de faune, la principale incidence concerne la période de démarrage des travaux.

Ce type de mesure d'évitement doit généralement être mise en œuvre avec un balisage strict des secteurs à éviter en phase chantier.

4 OAP thématique

4.1 Mobilité durable

4.1.1 Localisation

L'ensemble des zones urbaines de Montfaucon est concerné par une organisation des axes piéton cycle.

4.1.2 Orientations d'aménagement

a) Objectifs

Plusieurs objectifs sont recherchés :

- Penser la mobilité dans sa diversité de modes et de besoins,
- Maintenir et développer les parcours modes actifs,
- Participer à l'amélioration du cadre de vie.

b) Aménagement

1) Mobilité dans l'espace public

Infrastructure de transport en commun

Maintien des 4 arrêts existants : cités D101, rue du Cros la Croix, école, village

Cheminement doux (piéton, cycle)

Structurer l'axe cyclable présente de la colline de Montlezon au centre bourg

2) Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

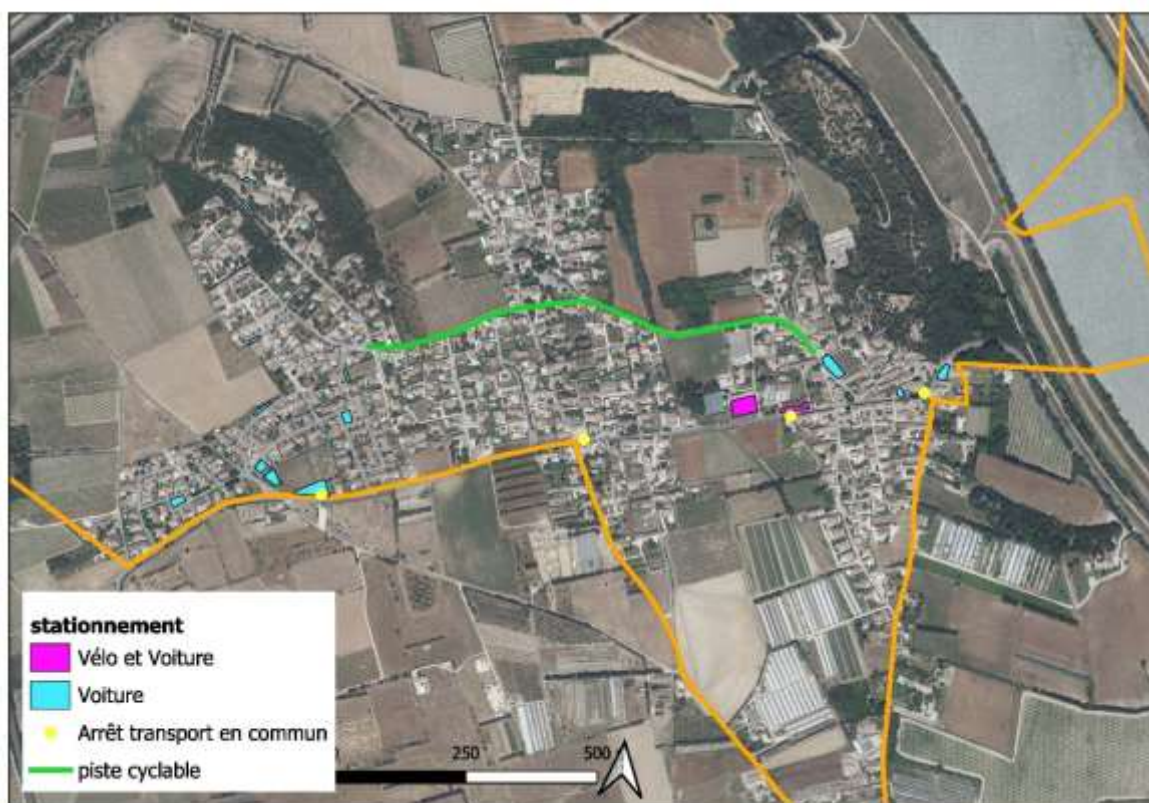
Maintenir les aires de stationnement existants : place du 19 mars, rue du château, place du 08 mai 1945, rue de la république, place du puits, rue du château, place de novembre 2018, zone équipement sportif, stade de foot, rue du Rhône, rue du Gard, rue de la Cèze, rue de l'Ardèche, rue du galet, quartier Montlezon, cimetière, église, mairie

Stationnement des vélos

A organiser à proximité des équipements publics : équipements sportifs, salle des fêtes, mairie, école.

A inventer au niveau des commerces.

4.1.3 Schéma de principe



4.2 Continuité écologique

4.2.1 Localisation

L'ensemble du ban communal est concerné par des continuités écologiques notamment au niveau des zones agricoles et naturelles.

4.2.2 Orientations d'aménagement

a) Objectif

Il s'agit de maintenir les continuités écologiques dans leur fonctionnalité vis-vis de la faune et de la flore pour permettre les migrations et les échanges génétiques nécessaires au maintien à long terme des populations et des espèces.

b) Aménagement

Les réservoirs de biodiversité, mosaïque et boisé, sont importants pour la préservation de la biodiversité. Ils sont préservés de la constructibilité par :

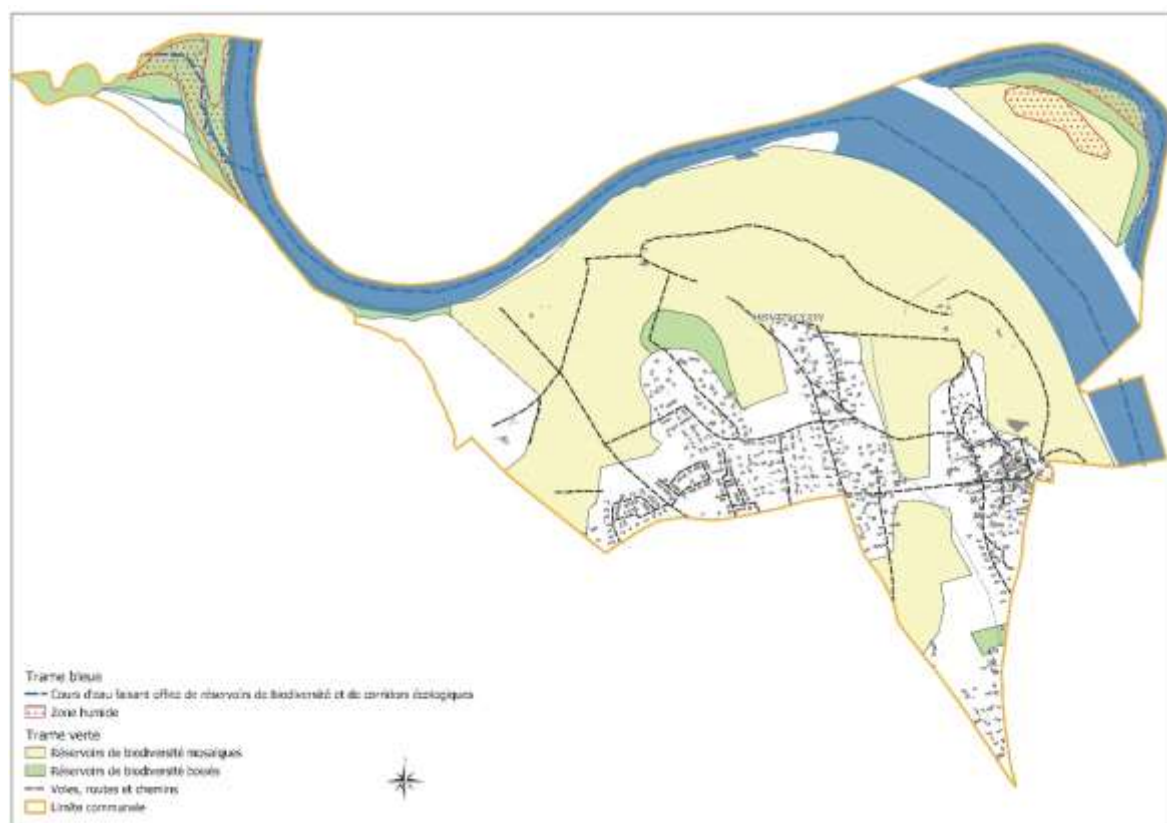
- une optimisation des surfaces artificialisées au sein des unités foncières pour éviter la fragmentation des habitats naturels,
- une gestion du tissu viaire existant pour son maintien en bon état sans élargissement excessif des bandes de roulement,
- une gestion des clôtures pour maintenir les déplacements de la faune sauvage,
- une prise en compte de la qualité des paysages pour en assurer la diversité.

Les réservoirs de biodiversité mosaïque sont un complément des corridors écologiques, à ce titre ils constituent la nature ordinaire qui doit être préservés du mitage de l'espace.

Dans les espaces agricoles et naturels, pour les cours d'eau (pérenne et intermittent) :

- le bassin versant du cours d'eau est pris en compte ainsi que les écoulements générés au droit du projet,
- les zones humides qui bordent le Rhône restent non constructibles car elles sont toutes situées en zone inondable non constructible.

4.2.3 Schéma de principe



Intention d'aménagement - source : IATE