



Reçu à la
Préfecture de l'Ardèche
30 AOUT 2005

Commune de Mirabel

Carte communale

Juillet 2005



Sommaire

Section 1 : les données de base

1- Présentation générale de la commune	p. 6
A- Présentation géographique	p. 6
B- Organisation du territoire	p. 7
C- Données intercommunales	p. 7
D- Règles générales et locales d'urbanisme	p. 7
2- Analyse du milieu naturel	p. 8
A- La géomorphologie et le relief	p. 8
B- Le contexte hydrographique	p. 11
C- Le patrimoine naturel et paysager	p. 12
1- Les aspects paysagers	p. 12
1.1 Les principales composantes du paysage	p. 12
1.2 Analyse des perceptions	p. 14
2- L'agriculture et le paysage	p. 17
2.1 La couverture végétale	p. 17
2.2 L'agriculture : une activité ancienne	p. 18
3- Protection de l'environnement	p. 19
3.1 La loi Montagne	p. 19
3.2 Natura 2000	p. 19
3.3 Les ZNIEFF	p. 19
4- Les risques naturels	p. 21
4.1 Les risques d'inondations	p. 21
4.2 Les risques d'incendie	p. 21
3- Analyse du milieu humain	p. 23
A- L'urbanisation	p. 23
1- Historique	p. 23
2- Forme urbaine	p. 23
3- Organisation – dysfonctionnements	p. 24
B- Le patrimoine architectural (éléments inscrits)	p. 25
1-La tour de Basalte	p. 25
2- Le Pradel	p. 25
C- Le niveau d'équipement de la commune	p. 26
1- Equipements sportifs et de loisirs	p. 26
2- Equipements administratifs	p. 26
3- Equipements socio- culturels	p. 26
4- Equipements scolaires	p. 26
5- Propriétés communales	p. 26
D- Analyse socio-économique	p. 27
1- La Démographie	p. 27

1.1 Evolution de la population	p. 27
1.2 Evolution des soldes naturel et migratoire	p. 27
1.3 Répartition de la population	p. 28
2- Construction	p. 28
2.1 Développement de la construction	p. 28
2.2 Analyse des logements	p. 29
3- L'économie	p. 30
3.1 Données économiques : emplois et chômage	p. 30
3.2 Les commerces et les services de proximité	p. 31
3.3 Les activités artisanales	p. 31
3.4 Le tourisme et les structures d'accueil	p. 31
E- Infrastructures	p. 32
1- Voirie	p. 32
2- Alimentation en eau potable	p. 33
3- Assainissement	p. 33
Section 2 : les objectifs d'aménagement	p. 37
1- Rappel de la loi SRU du 13 décembre 2000	p. 37
2- Les objectifs de la commune	p. 38
3- Analyse par secteurs	p. 40
3.1 Définition des secteurs soumis à l'urbanisation	p. 40
3.2 Définition des secteurs urbanisables	p. 52
3.3 Principes d'urbanisation	p. 52
3.4 Parti d'urbanisation	p. 52
3.5 Prescriptions paysagères	p. 53
Section 3 : justification des dispositions de la carte communale	p. 54
1. Les choix du zonage	p. 54
1.1 Les zones constructibles « U »	p. 54
1.2 Les zones naturelles et agricoles « N »	p. 54
2. Les incidences de la carte communale sur l'environnement	p. 55
2.1 Le paysage	p. 55
2.2 La forêt	p. 55
2.3 La gestion de l'eau	p. 56
2.5 Les risques naturels	p. 56

Préambule

Les cartes communales sont des documents d'urbanisme dont peuvent se doter les communes non couvertes par un PLU (article L124-1 du code de l'urbanisme). Désormais avec l'approbation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 récemment modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, elles se substituent aux anciennes modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) et ont le même objet : préciser l'application du RNU.

Par rapport au MARNU, elles innovent avec une procédure d'élaboration démocratisée : elles ne pourront être approuvées qu'après enquête publique. Elles sont désormais applicables sans délai d'expiration contrairement aux anciennes MARNU valables 4 ans.

Le rapport de présentation vise à intégrer une réelle prise en compte des contraintes ainsi qu'une démarche de préservation des paysages et de manière plus globale celle de l'environnement. Il établit notamment la situation géographique de la commune, donne des informations concernant la population, le parc immobilier, le patrimoine, le paysage et les équipements. De plus, il expose les prévisions économiques et démographiques, analyse l'état initial du site et de l'environnement et explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles. En effet, la municipalité souhaite réviser son zonage afin de réduire et limiter le mitage mais aussi pour remodeler certaines zones constructibles.

Dans un deuxième temps, l'élaboration du document graphique permettra de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises sauf adaptation, réfection ou extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

SECTION 1 : LES DONNEES DE BASE

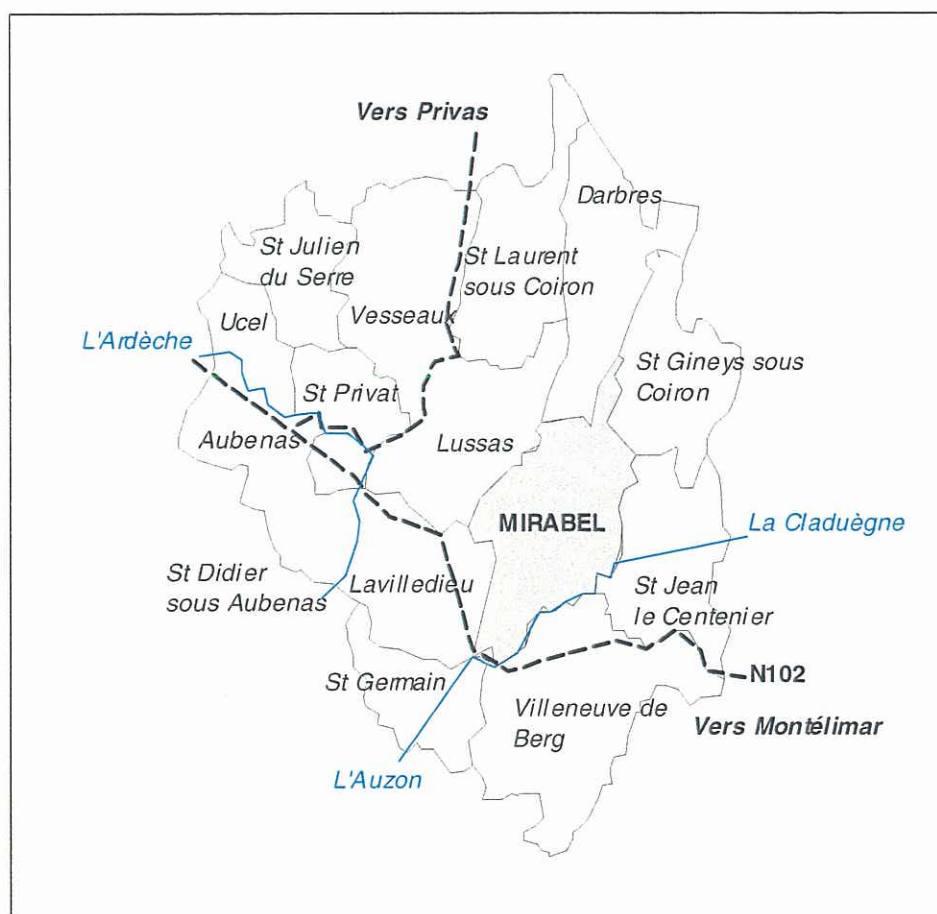
1- Présentation générale de la commune

A- Présentation géographique

Située à 10km Est d'Aubenas et à 27km de Privas, Mirabel est une grande commune rurale de 1990ha avec 315 habitants (RG INSEE, 1999). Elle se situe au Sud Est du département de l'Ardèche. Elle chevauche deux grandes régions agricoles, à savoir le Bas Vivarais au Sud Ouest, qui correspondent à la plaine de l'Escoutay et de l'Auzon, et le Coiron au Nord Est.

Elle est délimitée par :

- Au Nord : les communes de Darbres et St Gineys en Coiron,
- A l'Ouest : la commune de Lussas et Lavilledieu,
- A l'Est : la commune de Saint Jean le Centenier,
- Au Sud : la commune de Villeneuve de Berg.



Le réseau routier est composé de :

- La N102 reliant Montélimar à Aubenas,
- La RD 259 reliant Mirabel à Lussas,
- La RD 258 reliant Villeneuve de Berg à Darbres,
- La RD 458 reliant Mirabel à St Jean de Centenier.

Sur toute cette commune, on recense des routes et des chemins qui desservent les différents hameaux.

B- Organisation du territoire

La commune présente un territoire étiré qui s'étend du Nord au Sud sur la bordure méridionale du Coiron. De part son relief marqué, le développement de l'habitat est très inégal, accentué par une desserte polarisée au Sud de la commune. Le noyau ancien perché sur le plateau du Coiron, domine l'essentiel du territoire communal à vocation agricole.

C- Données intercommunales

La commune adhère à différents regroupements :

- Syndicat Intercommunal de Transports Scolaires de Darbres et Mirabel,
- SIVOM Olivier de Serres,
- SDE 07 : Syndicat Départemental d'Energies de l'Ardèche,
- SIDOM SA : SI des Ordures Ménagères du Secteur d'Aubenas,
- SIVU des Inforoutes de l'Ardèche,
- SAGE
- Communauté de Communes de Berg et Coiron,
- Pays de l'Ardèche Méridionale (contrat global de développement : futur Pays de l'Ardèche méridionale).

D- Règles générales et locales d'urbanisme

En l'absence de document d'urbanisme, ce sont le Règlement National d'Urbanisme et la règle dite de constructibilité limitée qui s'appliquent.

L'élaboration de la carte communale s'inscrit dans un nouveau contexte réglementaire avec les lois Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Par ailleurs, face à l'évolution que connaît la commune (activités, démographie) et après délibération, le conseil municipal a décidé de se doter d'un document d'urbanisme, intégrant un projet communal et une évolution équilibrée du territoire.

2- Analyse du milieu naturel

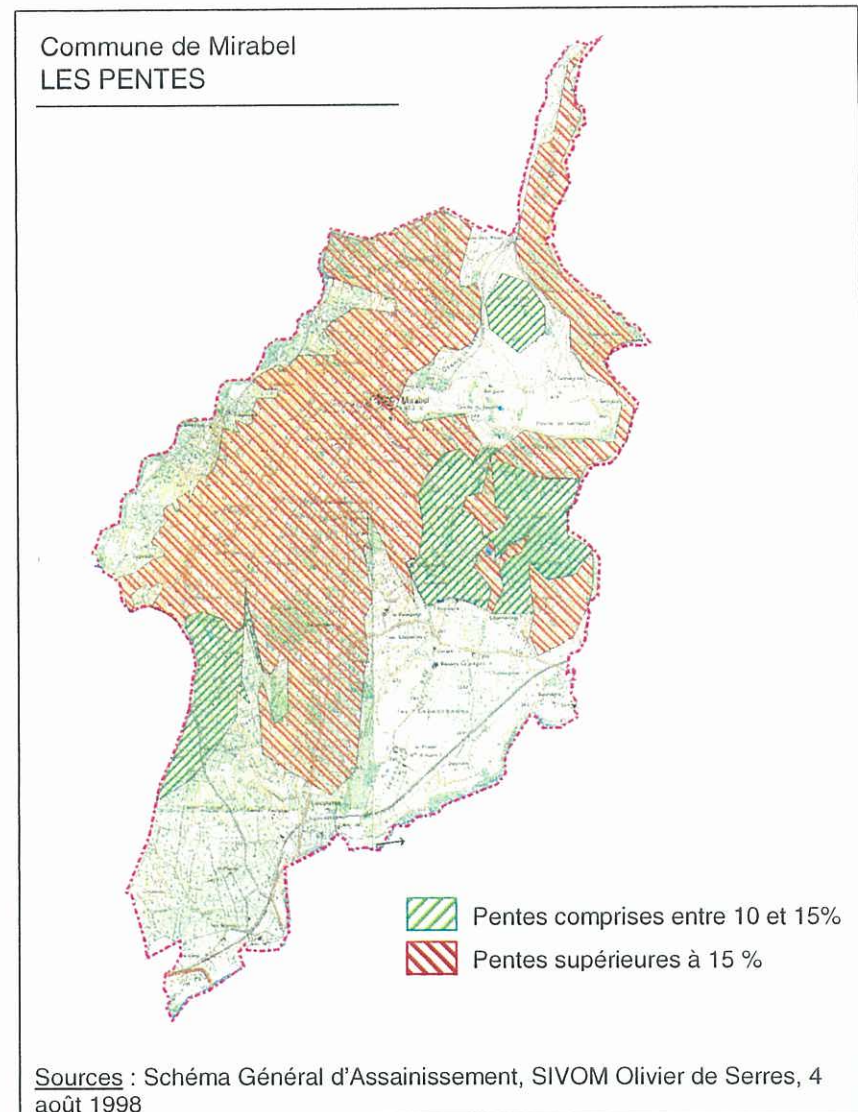
A- La géomorphologie et le relief

Le relief

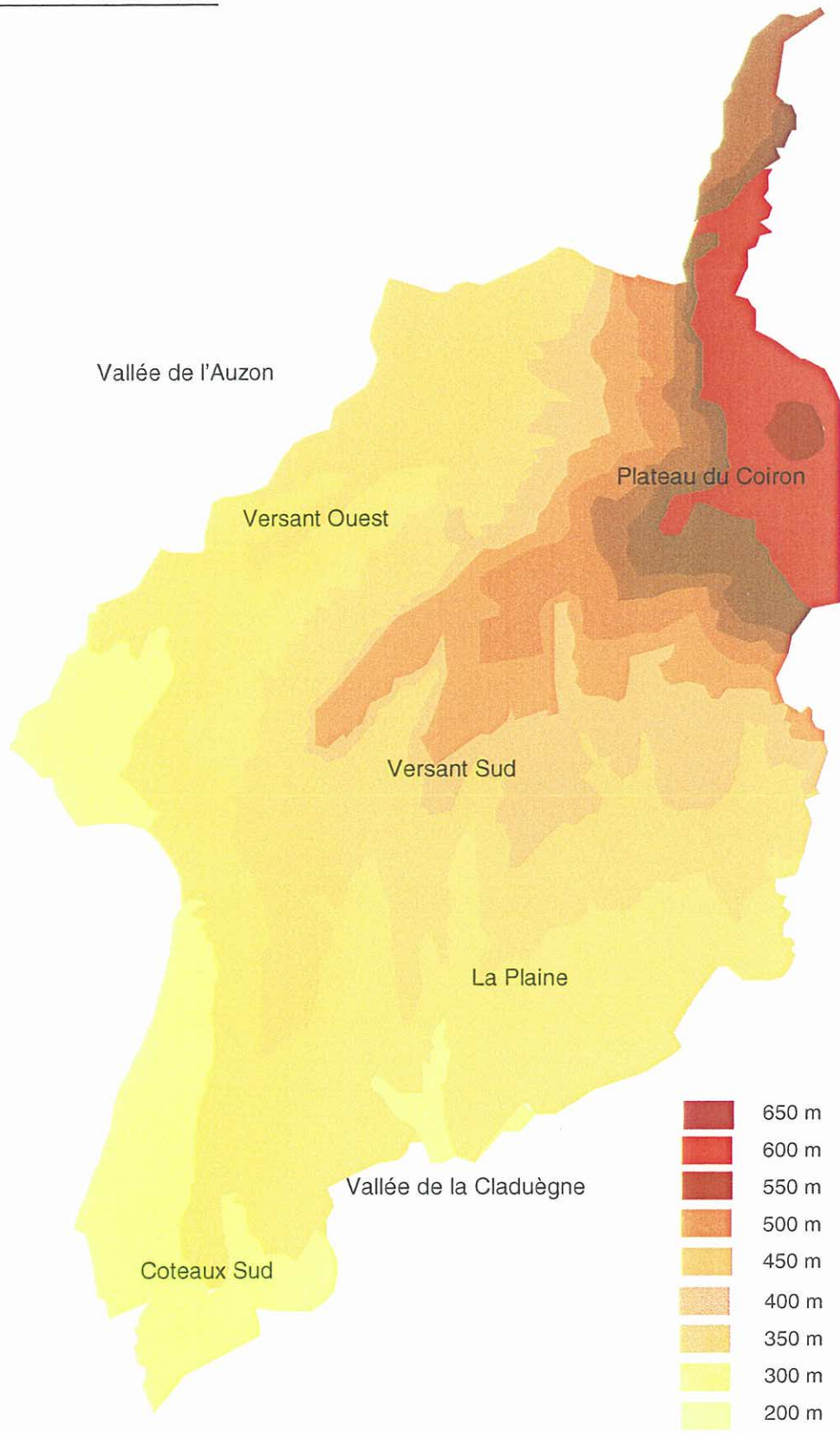
Trois éléments constituent le relief :

- Au Nord, le plateau basaltique au dénivelé prononcé (point culminant, Mont Redon à 685 m) est délimité par la falaise basaltique au Sud et la D 258 à l'Ouest,
- Les versants du plateau orientés Ouest et Sud plus ou moins abruptes et formés de talwegs et interfluves (altitude comprise entre 250 et 500m). Les zones situées en dessous de la corniche basaltique sont affectées par de fortes pentes. La partie basse du versant Sud, peu pentue est cultivée. Ils marquent une zone de transition entre le plateau du Coiron et les plaines de l'Escoutay, de l'Auzon et de la Claduègne.
- Les versants, au relief plus atténué voire plan s'étendent jusqu'à la Claduègne au Sud de la commune et à l'Auzon à l'Ouest de celle-ci (altitude comprise entre 250 et 300m).

La topographie de Mirabel est marquée par la présence d'une falaise basaltique aux pieds de laquelle s'est développé le village.



Commune de Mirabel
RELIEF

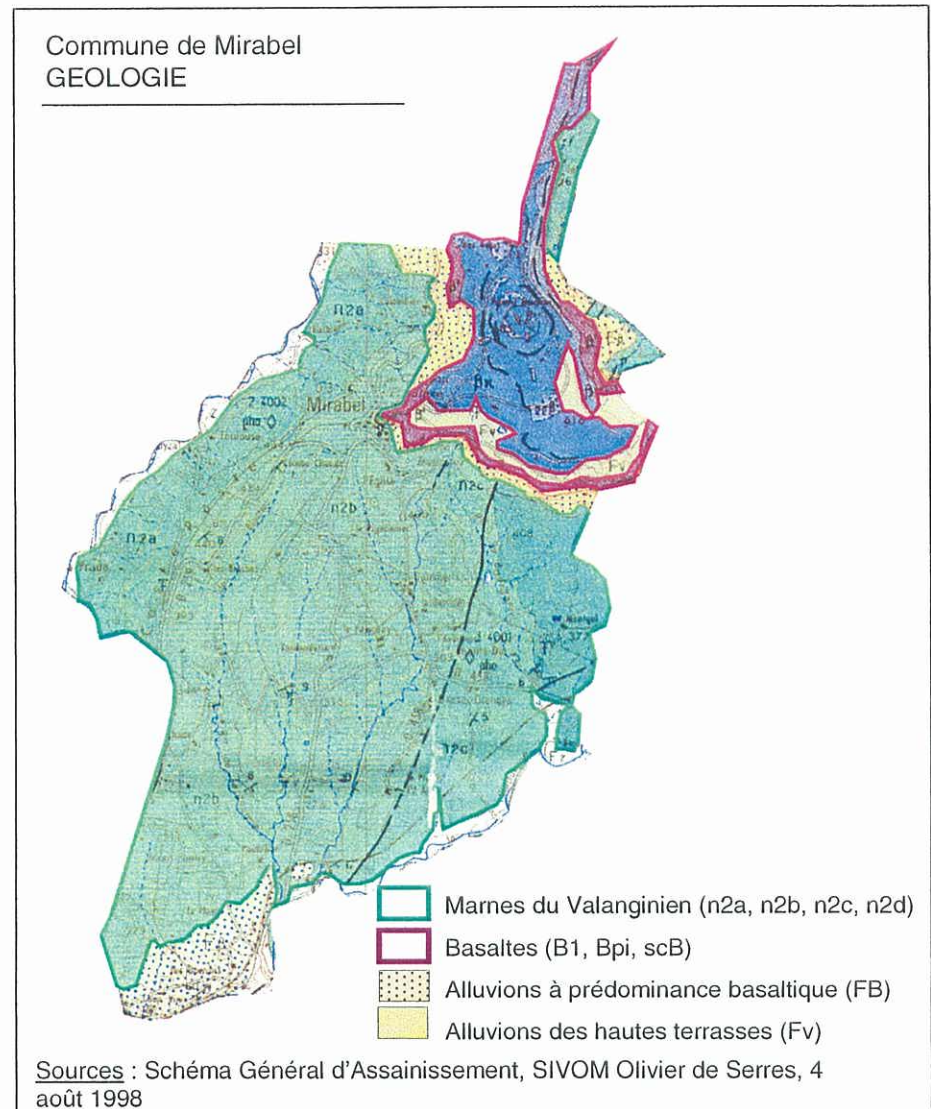


Sources : URBANIS CESER -Avril 2004

La géologie

La commune de Mirabel présente 3 formations géologiques :

- Les marnes du Valanginien (ère secondaire) fortement représentées sur la commune,
- Les alluvions anciennes (ère quaternaire),
- Les coulées basaltiques du Coiron.

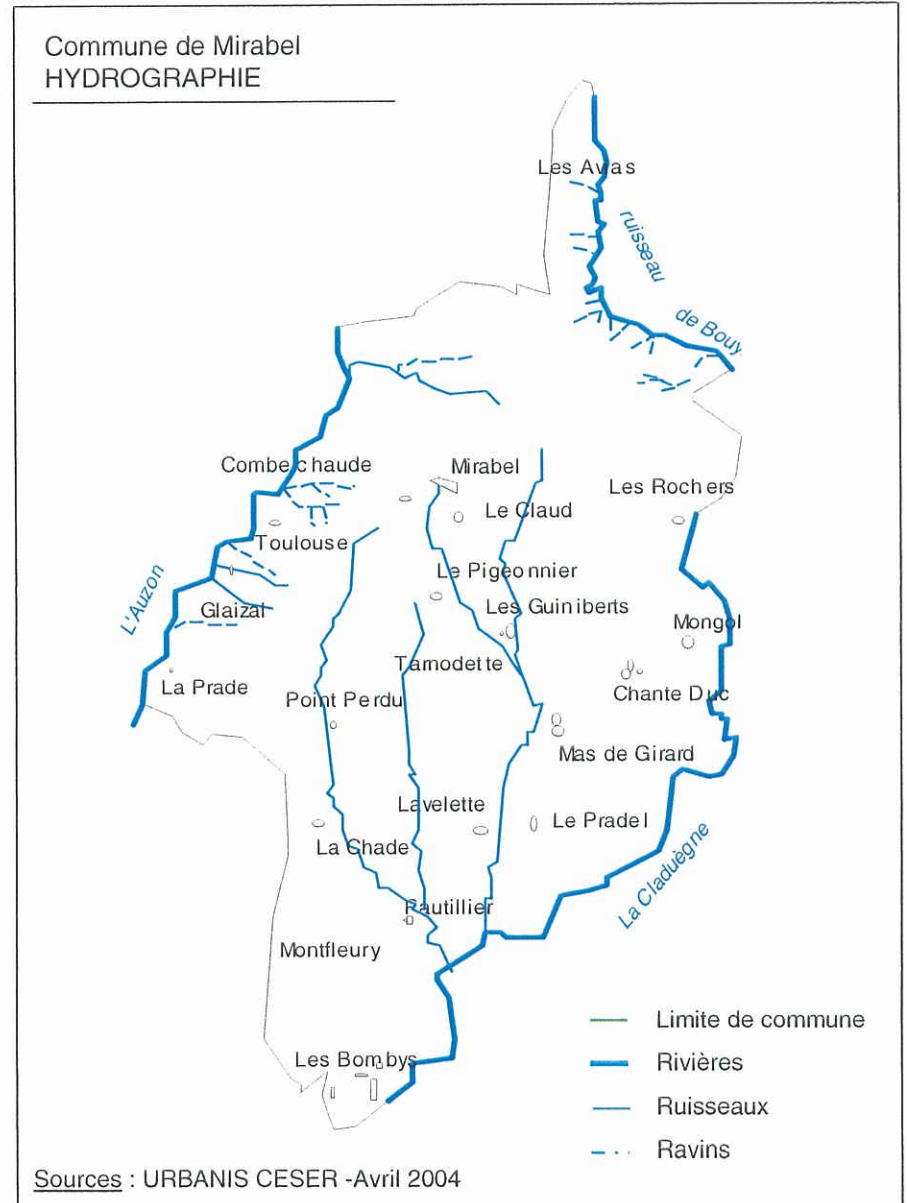


B- Le contexte hydrographique

De manière générale, les cours d'eau traversant et longeant la commune sont de faibles débits. Tous convergent vers le cours d'eau principal : l'Ardèche. Le chevelu hydrographique accentue le processus d'érosion et forme des ravins plus ou moins marqués.

Les deux principales rivières sont :

- la Claduègne à l'Est ; elle prend sa source sur le plateau du Coiron et se jette dans l'Auzon.
- l'Auzon à l'Ouest prend également sa source sur le plateau du Coiron. De nombreuses sources du plateau cheminent sur les marnes et forment des ruisseaux plus ou moins pérennes. Ils s'écoulent pour la plupart du Nord au Sud.



C- Le patrimoine naturel et paysager

1- Les aspects paysagers

1.1 Les principales composantes du paysage :

L'occupation du sol est fortement déterminée par le relief (les pentes) et la nature du sol (problématique pour l'assainissement). Plusieurs éléments caractéristiques se dégagent du paysage. On retiendra :

- **le plateau**, secteur sensible en terme paysager à préserver ; il constitue une butée visuelle depuis la RN 102. Ce secteur de sensibilité paysagère constitue une forte caractéristique pour le village de Mirabel. Emblématique, il doit être non urbanisé.

- **les falaises basaltiques** annoncent le Coiron et apparaissent comme une curiosité locale. La corniche basaltique où vient s'appuyer le village est inscrite depuis 1944.

La servitude de protection des sites et monuments naturels définie par la loi du 2 mai 1930 s'applique au village et à la corniche basaltique (parcelles n° 255 à 257, 275 à 277, 373, 376 à 382, 406 à 436 bis, 446 à 632 section E du cadastre) inscrit le 1^{er} août 1944. Le périmètre correspondant devra faire l'objet d'un zonage N (zone de protection de paysage).

- **la tour** implantée sur la corniche basaltique, constitue un élément de repère dans le paysage et identifie le village. Depuis cette tour, on peut apprécier le paysage s'étendant sur une grande partie de la plaine, le Pays de Berg, le Bassin d'Aubenas.

- **le village d'origine médiéval** avec la tour de l'ancien château, identifiable aussi depuis la RN 102,

- **les versants** offrent des vues panoramiques sur la vallée de l'Auzon et en direction d'Aubenas. Ce sont aussi des secteurs intéressants à maintenir d'autant plus qu'ils abritent une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). La diversité paysagère caractérisée par un bâti rural traditionnel (murets de calcaire) et par des terres cultivées est à maintenir.

Le versant Sud est marqué par des structures agricoles identitaires avec les clapas. Ils offrent des panoramas sur le village et les falaises du Coiron. Globalement, ils ne présentent pas un réel enjeu agricole (cultures en bas des pentes) mais on note une tendance à l'enfrichement. Cependant, ils constituent un enjeu résidentiel (développement de l'habitat lié à la présence de l'assainissement et à la topographie des lieux). Néanmoins, il existe une forte sensibilité paysagère (ligne de crête surtout) et à la fréquentation touristique. Il s'agira par conséquent de maintenir les paysages et les cônes de vue depuis les accès principaux et d'assurer l'intégration paysagère des poches urbanisables (voir section II relative aux prescriptions liées à l'urbanisation).

- **la plaine** : où la vocation agricole est affirmée. On note la présence d'une urbanisation diffuse avec quelques regroupements de bâtis (possibilité de densification accompagnée de prescriptions paysagères et architecturales). Elle présente une architecture rurale traditionnelle de qualité. Elle constitue un enjeu touristique lié au site du Pradel.

- **le Pradel**, tout aussi emblématique que la Tour médiévale, c'est un atout touristique et historique à l'échelle régionale. Ensemble bien distinct, il se détache nettement du paysage de plaine. L'objectif est de préserver les entités boisées qui structurent la plaine et maintenir la vocation agricole de cette plaine. Ce secteur devra faire l'objet d'une protection paysagère et sera par conséquent intégrer en zone N.

- **les coteaux** sont occupés par la viticulture. On note la présence de quelques exploitations agricoles non intégrées. Ce secteur localisé en partie le long de la RN 102 (secteur d'application de la loi Barnier) peut intéresser les petites entreprises et les artisans. Le paysage de cette zone est à préserver et l'harmonie de cette entité viticole à maintenir. Les nouvelles constructions agricoles devront s'intégrer dans le paysage. Aussi, le traitement paysager doit être soigné.

L'urbanisation de la commune devra tenir compte de cette disposition topographique qui délimite des étagements. Une attention particulière devra être accordée de manière à préserver les butées visuelles sur le centre bourg et le plateau.



Le plateau et les falaises basaltiques



La Tour



La plaine avec le Pradel



Le village médiéval

1.2 Analyse des perceptions

Il existe sur la commune un ensemble de panoramas visibles depuis les routes d'accès au village, la nationale 102, et depuis le noyau ancien qui fait de Mirabel un site de découverte :

- **Depuis la RN 102**, on peut voir la quasi totalité du territoire communal avec en premier plan la plaine et le Pradel. Le regard butte sur le plateau basaltique avec la tour et le village médiéval. Les secteurs bâtis sont visibles depuis cet axe en particulier celui du Pigeonnier.



- **Les voies d'accès à Mirabel** permettent aussi de découvrir progressivement le paysage : de part son relief vallonné, les secteurs constructibles ne se dégagent pas nettement de l'ensemble paysager. Ils sont le plus souvent dans des zones encaissées ; on peut citer à titre d'exemple la zone de Baume de Bouze. Quelques constructions masquent la ceinture verte qui borde le centre ancien et nuisent à la perspective visuelle.



Secteurs visibles depuis la RD 258 : Baume de Bouze, la Lauzède, le vieux village.

Depuis la RD 458, on peut distinguer en arrière plan le hameau du Palageay ; ce dernier placé en hauteur reste peu visible.

- ***Le village médiéval*** offre un promontoire de qualité et permet de réaliser un tour de vue sur la commune. On peut en effet balayer du regard les secteurs du Pigeonnier jusqu'au Pradel en buttant sur les contreforts de Villeneuve de Berg ; on peut également voir toute la partie Ouest de la commune jusqu'à la Villedieu.



Carte synthèse paysagère

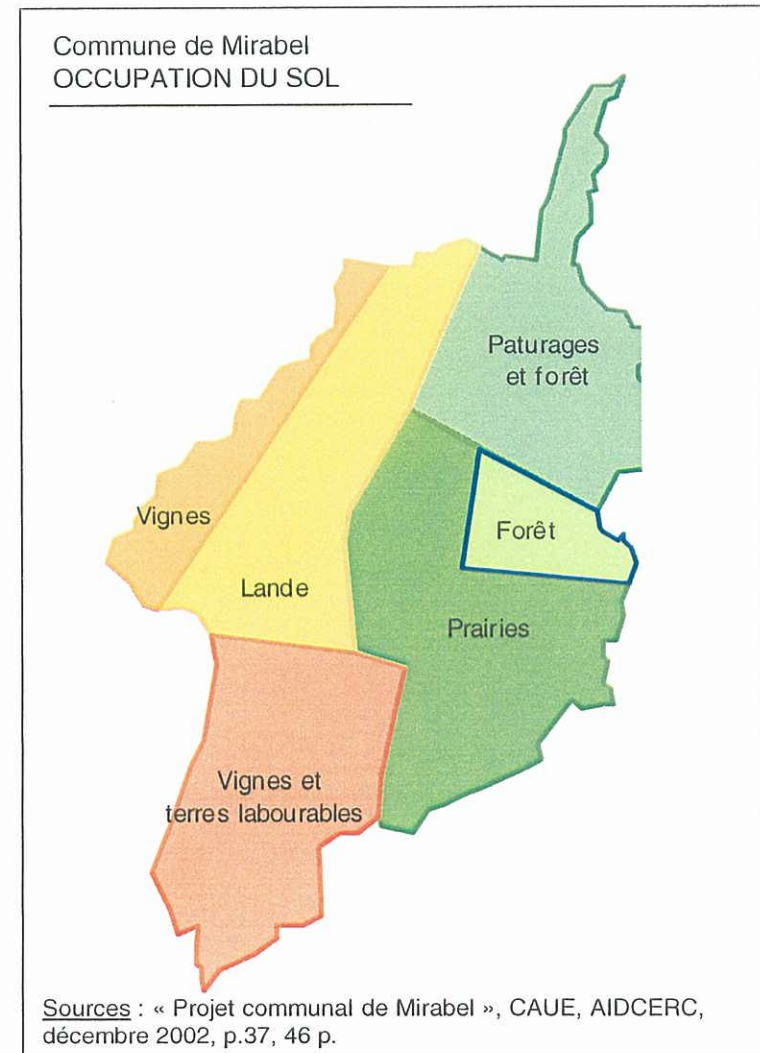
2- L'agriculture et le paysage

2.1 La couverture végétale

Mirabel est une commune rurale très peu marquée par l'urbanisation. La Superficie Agricole Utile (SAU) est de 55%.

On distingue :

- **des pâturages et de forêt** : secteur de plateau sur lequel transite l'élevage (essentiellement des bovins),
- **des boisements** (chênes, châtaigniers, résineux, cèdres bleus du Liban et de l'Atlas inscrits) présents sur les secteurs de pentes.
- **des terres cultivées** (majoritairement de la vigne). Des parcelles labourables ponctuent cet ensemble viticole. On distingue aussi quelques installations hors sol avec l'élevage avicole.
- **la viticulture** est omniprésente à proximité des abords de l'Auzon.
- **des prairies** présentes sur la zone du Pradel forment un paysage ouvert.
- **les terres en « friches »** (ravin du Colombier) laissées à l'état naturel sur les secteurs de forte pente. Les murets de calcaires dégradés s'intercalent dans cet ensemble anarchique.



2.2 L'agriculture : une activité ancienne

L'activité agricole de Mirabel est liée sans conteste aux travaux d'Olivier de Serres et au site du Pradel. L'agriculture et l'élevage de cette commune sont relativement variés avec toutefois une forte orientation vers l'élevage et la viticulture.

<i>effectifs</i>	<i>1979</i>	<i>1988</i>	<i>2000</i>
<i>bovins</i>	312	332	425
<i>ovins</i>	568	577	355
<i>caprins</i>	184	72	185
<i>volailles</i>	1153	44 657	110 108
<i>équidés</i>	C	0	25

C : résultats non publiés par application de la loi sur le secret statistique.

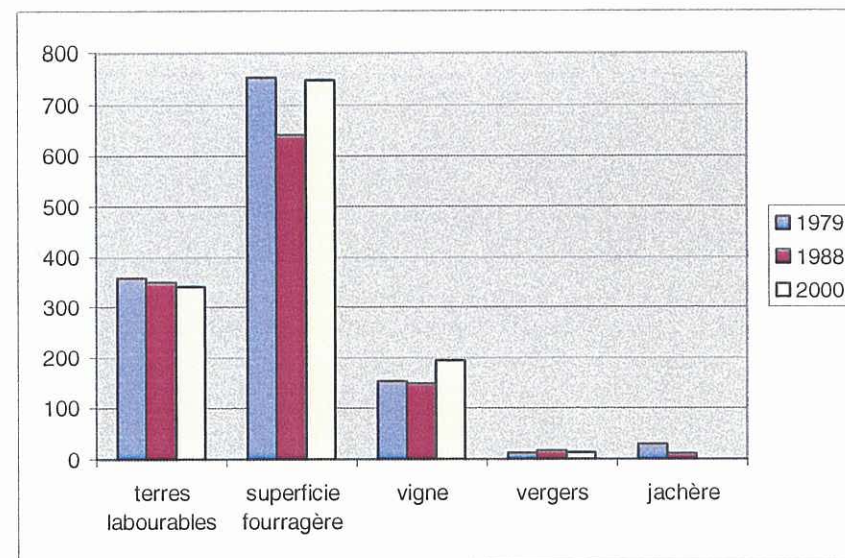
Sources : RGA, 2000

L'élevage ovin est le seul à décliner sur la commune. De manière générale, l'élevage connaît une évolution favorable avec une forte croissance pour l'élevage des volailles.

Concernant les productions végétales, une grande partie de la SAU est occupée par des fourrages, le reste se répartit entre la viticulture et les terres labourables. L'arboriculture représente seulement 1% (données issues du RGA 2000).

L'activité agricole de Mirabel se maintient malgré un contexte de crise.

Superficies agricoles (ha) et productions



Sources : RGA, 2000

3- Protection de l'environnement

3.1 La loi Montagne

La commune de Mirabel est située en zone de montagne ; par conséquent elle est soumise aux dispositions de la loi Montagne dont les principes sont définis à l'article L145-3 du code de l'urbanisme.

Ces principes sont les suivants :

- préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- les documents et décisions relatifs à l'occupation de sol comportent des dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- principe d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants, sous conditions,, sauf si le respect des dispositions de préservation citées ci-dessus, ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou sauf à titre exceptionnel après l'accord de la Chambre d'Agriculture et de la commission des sites pour créer des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées,
- respect entre le développement de l'économie touristique, les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et les grands équilibres naturels.

Si par des motifs de préservation du milieu campagnard, il est démontré que la construction en discontinuité est justifiée ; mais une exception à la règle de continuité peut être admise.

De ce fait, les choix communaux devront être en cohérence avec les principes de cette loi.

3.2 Natura 2000

La commune de Mirabel est également concernée par le site NATURA 2000 (B30 – pelouses et affleurements de serpentine Suc de Clava) : site proposé par la France pour être désigné au titre de la Directive européenne 92/ 43/ CEE Habitat Faune Flore.

3.3 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les zones répertoriées en type 2 concernent les plateaux et les contreforts du Coiron.

Ces zones sont des ensembles géographiques généralement importants incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type 1 et désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet de zonage de types divers sous réserve du respect des écosystèmes.

Les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts écologiques et scientifiques qu'elles présentent devront être pris en compte au moment de l'élaboration de la carte communale. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose au document d'urbanisme de respecter les préoccupations d'environnement et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier à des espèces animales ou végétales protégées ».

4- Les risques naturels

4.1 Les risques d'inondation

Concernant la rivière Auzon, tous les terrains inclus dans le champ d'inondation de la crue d'octobre 1995 doivent être classés en zone inconstructible.

Afin de respecter le principe de précaution, il conviendra d'apporter une attention particulière sur les territoires situés à proximité des talwegs et des ruisseaux. Ces ruisseaux sont susceptibles d'être rapidement submergés lors d'événements pluviaux exceptionnels. De ce fait, ils devront rester vierges de tout aménagements et constructions.

4.2 Les risques d'incendie

4.2.1 Défense contre l'incendie

Certaines dispositions concernant le réseau viaire et le réseau hydraulique doivent permettre l'acheminement du matériel incendie et de lutter contre tout sinistre.

La commune possède un massif boisé sensible aux incendies de forêt (27 feux déclarés depuis 1973).

Nombre de points d'eau	Réglementaires et opérationnels	Non réglementaires et opérationnels	Non opérationnels	Dont cause débit insuffisant
7	5	0	2	2
100%	71%	0%	29%	29%

Sources : CIS DDSIS de l'Ardèche

Adresse	Classement
Le Pradel	Réglementaire et opérationnel
Le Village	Non opérationnel
Place de la Fontaine	Non opérationnel
Combe Chaude	Réglementaire et opérationnel
La Valette	Réglementaire et opérationnel
La Plaine	Réglementaire et opérationnel
Les Bombis	Réglementaire et opérationnel

Sources : CIS DDSIS de l'Ardèche

Une réglementation en matière de défense extérieure contre l'incendie a été établie par le SDIS qui rappelle les normes techniques en ce qui concerne les hydrants et la défense incendie :

- suivant la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951, les sapeurs pompiers doivent trouver sur place, en tout temps 120m³ d'eau utilisable en 2h. (à partir des réseaux de distribution, réserves artificiels, points d'eau naturels).

- Les prises d'eau doivent se trouver à une distance de 200 à 300m les unes des autres. Si le risque est particulièrement faible, la zone de protection de certains points d'eau pourra être étendue à 400m.

La réglementation en matière de défense extérieure contre l'incendie sera jointe en annexe. Par ailleurs, les habitants doivent également déclarés en mairie les écobuages.

4.2.2 Protection de la forêt méditerranéenne

Devront être pris en considération les impératifs de protection de la forêt méditerranéenne tels qu'ils résultent de la circulaire 87- 71 du 20 août 1987.

L'ensemble du département est concerné par cette directive. Chaque commune se doit de maîtriser l'urbanisation dans les espaces forestiers afin d'éviter les risques de feux sans toutefois exclure des projets d'aménagement tenant compte des particularités locales. Ces projets doivent intégrer les spécificités de la forêt, sa valeur écologique et la protection des sites et des paysages.

3- Analyse du milieu humain

A- L'urbanisation

1. Historique

« De la place forte, créée probablement au XII^{ème} siècle ne demeurent que quelques vestiges et notamment la haute tour de basalte du château Ouest qui caractérise la silhouette de Mirabel. Le village fortifié qui comptait alors 150 maisons et les deux châteaux perchés sur la table basaltique, ont été détruits en grande partie lors des guerres de religion. »¹



le noyau ancien

L'urbanisation de Mirabel s'est développée selon plusieurs étapes :

- Une 1^{ère} extension au Moyen Age : construction d'une couronne périphérique avec une implantation de quelques maisons fortes isolées tel que le domaine du Pradel,
- Au XVIII^e et XIX^e siècle les fortifications disparaissent et une nouvelle enceinte est construite. Parallèlement, un habitat diffus peu développé apparaît en dehors de ces murs sous forme de hameaux.
- A partir du XX^e siècle, une urbanisation diffuse prend forme en raison des évolutions socio-économiques (distances entre le lieu de travail et d'habitation). Mirabel assure une vocation de commune résidentielle étant reliée aux bassins d'emplois d'Aubenas et de Montélimar.

2. Forme urbaine

La commune présente deux types d'habitat : un habitat ancien et typique dans le village (bâti en pierres, ruelles étroites et pavées, porches) et un habitat plus récent de type résidentiel dans les quartiers périphériques.

En effet, « la forme urbaine conserve la trace de l'organisation primitive : deux fronts successifs de maisons hautes et serrées formant une barrière vers la plaine, plan épousant l'arc de cercle du rocher, enchevêtrement de ruelles, d'impasses, de passages voûtés à l'intérieur de l'enceinte. Vers la falaise, les constructions sont faites principalement de pierres basaltiques, alors que le calcaire domine vers la plaine. »¹

1. « Le Coiron – Paysages et architecture », diagnostic et propositions, CAUE de l'Ardèche, janvier 1996.

Le bâti est peu présent en dehors du village, il se répartit entre fermes et petits noyaux ruraux traditionnels, structures agricoles et un pavillonnaire récent. On note la présence de constructions qui s'intègrent peu dans le paysage suivant le choix des couleurs et des formes pas toujours approprié.

3. Organisation urbaine - dysfonctionnements

L'organisation de la voirie et de l'espace public est le témoignage d'une urbanisation ancienne. Le bâti et les ruelles s'organisent autour d'une rue établie sur les traces d'une ancienne muraille.

On remarque :

- A l'exception du vieux village, **un manque d'unité architecturale** dans le bâti (maisons individuelles),
- **Peu d'espaces publics** présents seulement dans le centre du village ; par ailleurs, ils ne sont pas toujours mis en valeur et bien signalisés. Il en va de même pour les fontaines et le lavoir, la chapelle des Huguenots, les maisons de vignes,
- **Un réseau de calades dégradé**, à valoriser pour permettre un cheminement piétons à l'intérieur même du noyau ancien ; l'objectif étant d'accorder une place plus importante aux piétons et de favoriser une meilleure cohabitation voitures/ piétons. Un projet de réhabilitation est en cours.
- **Cheminement à la Tour peu mis en valeur** : nécessité d'améliorer avec mise en place d'une table de lecture du paysage, (dossier en cours).
- **Le manque de liaisons entre chacune des unités d'habitat**,

Des aménagements ont été réalisés sur l'ancienne rue principale jusqu'à l'unique place du village qui nécessite au même titre que les calades d'être restaurée. La poursuite de ces aménagements devra aussi tenir compte des travaux réalisés dans le cadre du Schéma Général d'Assainissement (en cours de réalisation).

- **Une carence en termes de stationnement** avec pour principale incidence un encombrement de la voie de ceinture,
- **La voirie délabrée dans le centre bourg**, en meilleur état sur le reste du territoire communal,
- **L'existence de ruines qui nuisent à la qualité du centre** : question sur le devenir de ce bâti : logements locatifs ?, petits artisans ?, ou autres ?
- Dans ces éventualités, la commune devra obtenir la maîtrise du foncier,
- **Faible mise en valeur des éléments remarquables** tels que la Tour (site privé) et le clocher (toit en ardoises de couleur).

Les travaux d'aménagement dans le centre du village se feront avec l'accord incontournable de l'Architecte des Bâtiments de France.

B- Le patrimoine architectural (éléments inscrits)

Le bâti conserve le caractère homogène d'une architecture traditionnelle rurale. Cette homogénéité passe par l'utilisation pré- dominante du basalte comme matériau de construction.

1. La tour de basalte

Vestige du château ouest de l'ancienne place forte édifée au XIIe siècle, elle est classée « monument historique inscrit » depuis 1972.

2. Le Pradel

Le Pradel, ancien domaine d'Olivier de Serres a été classé en 1997.

Ce domaine est un élément marquant au niveau du paysage, de l'histoire et du patrimoine. Olivier de Serres, gentilhomme protestant racheta le fief du Pradel en 1558 qu'il transforma en modèle d'exploitation. Le Pradel devint un laboratoire et une ferme expérimentale où une agriculture raisonnée fut mise en place pour la première fois. En 1628, le domaine fut pillé par les troupes de Montmorency et rasé au cours des guerres civiles. Le mas a été reconstruit au XVIe siècle.

Les servitudes de protection des monuments historiques consistent à protéger les abords de ces monuments. Elles s'appliquent à tous les immeubles et espaces situés à la fois :

- dans un rayon de 500m autour du monument,
- dans son champ de visibilité.

L'autorisation de l'aspect extérieur et des espaces concernés nécessitent l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

C- Le niveau d'équipement de la commune

1- Equipements sportifs et de loisirs

- un terrain de pétanque

2- Equipements administratifs

- la mairie

3- Equipements socio- culturels

- l'église de Saint Etienne où ont lieu quelques concerts,
- la Chapelle qui sert de lieu d'exposition l'été,
- un musée (Olivier de Serre)
- une salle des fêtes,
- une salle d'animation rurale en cours de construction,
- un local en mairie pour les réunions en petits comités.

4- Equipements scolaires

- aucun à Mirabel

Les établissements scolaires sont situés :

- maternelle et primaire sur Saint Jean le Centenier, Villeneuve de Berg et Lussas
- collège sur Villeneuve le Berg,
- lycée à Aubenas

La possibilité de relancer l'école a été évoquée sur le moyen voire le long terme. Il s'agira dans le cadre de l'élaboration de la carte communale de prévoir un secteur susceptible d'accueillir cet équipement et de positionner un emplacement réservé au moment du zonage.

5- Propriétés communales

- Mairie,
- 2 appartements situés au dessus de la mairie,
- 4 appartements dits les Gîtes et un garage,
- Ecole des Granges qui est en cours de réhabilitation.

D- Analyse socio- économique

1- La démographie

1. 1 Evolution de la population

La commune de Mirabel compte au dernier recensement de 1999, 314 habitants. Le nombre d'habitants est identique à celui de 1968. A partir de 1975, elle connaît une forte diminution ; la tendance tend à s'inverser à partir de 1982 pour augmenter.

	1968	1975	1982	1990	1999
population	310	285	288	293	314

Sources : INSEE, 1999

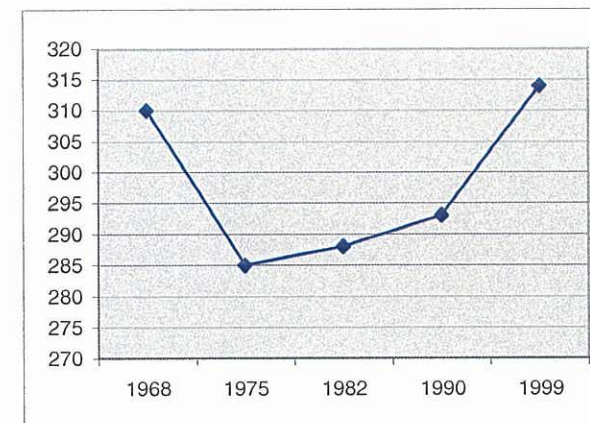
1.2 Evolution des soldes naturel et migratoire

L'évolution démographique de 1962 à 1999 est marquée par deux mouvements significatifs :

- le solde naturel (composé des décès et des naissances) négatif depuis 1962,
- le solde migratoire (bilan des entrées et des sorties sur le territoire communal) positif depuis 1975 et forte hausse au moment du dernier recensement.

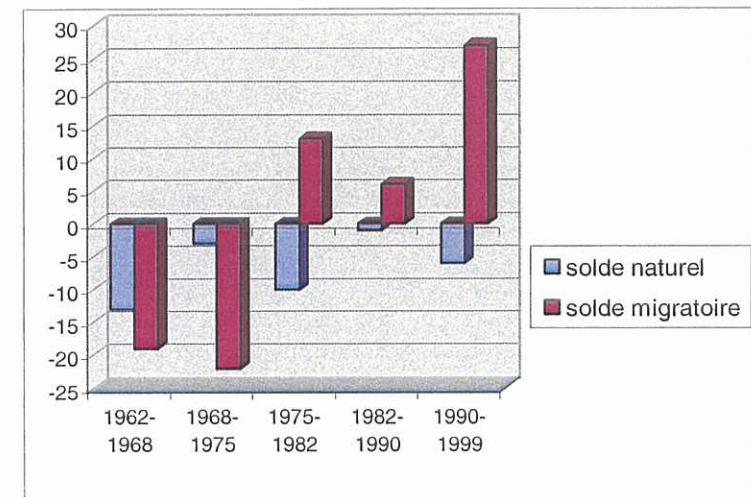
L'analyse des deux soldes montre que l'augmentation de la population lors du dernier recensement est due aux migrations.

Evolution de la population



Sources : INSEE, 1999

Evolution démographique



Sources : INSEE, 1999

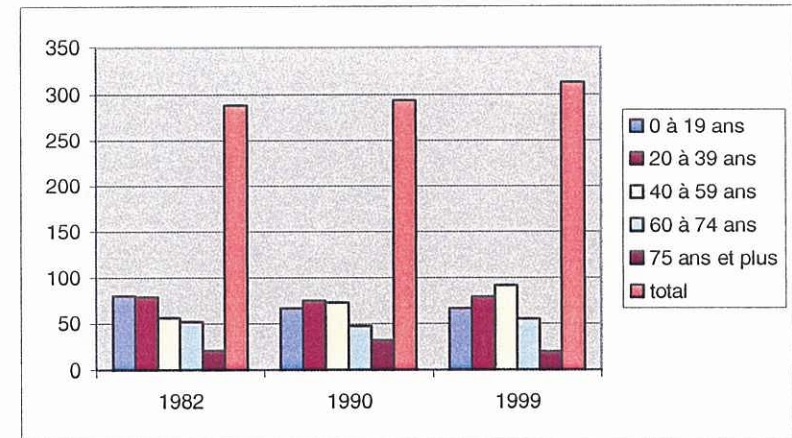
1.3 Répartition de la population

La population de Mirabel est relativement jeune avec un maintien voire une légère hausse des catégories d'âge comprises entre 0 -19 ans (soit 22% de la population totale en 1999) et 20- 39 ans (soit 25% de la population totale en 1999). Les plus de 40 ans sont aussi en augmentation (25% en 1990 contre 29% en 1999)

A l'inverse, les plus de 75 ans sont en diminution par rapport au recensement de 1990 (11% en 1990 contre 6,4% en 1999).

L'accueil d'une population plus jeune peut être envisagé afin d'augmenter le solde naturel et redonner un certain dynamisme à la commune. Cette politique démographique doit être menée en parallèle avec une politique « habitat » qui passe par le renforcement de la structure locative.

Structure par âge



Sources : INSEE, 1999

2- Construction

2.1 Développement de la construction

La plus grande partie des logements a été construite avant 1949. On remarque une certaine stagnation de 1949 à 1974 avec une reprise à partir de 1975. Le rythme de construction concernant les résidences principales se maintient depuis 1989.

Epoque d'achèvement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	126	100%	14.5%
Avant 1949	57	45.2%	14.9%
1949 à 1974	17	13.5%	30.8%
1975 à 1989	26	20.6%	13.3%
1990 ou après	26	20.6%	-

Sources : INSEE, 1999

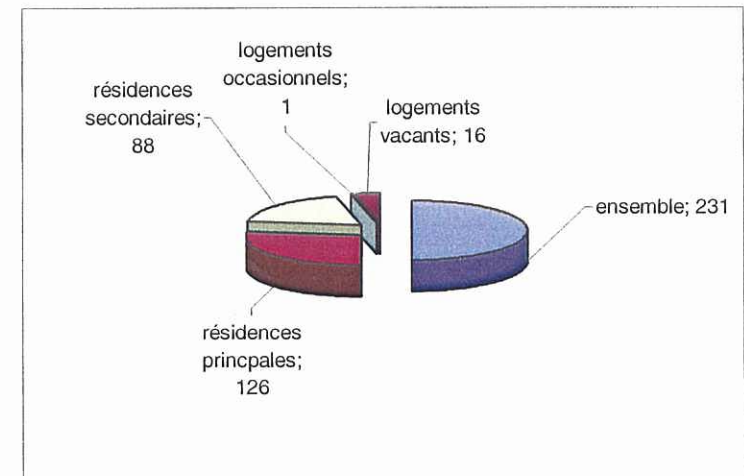
2.2 Analyse des logements

La commune de Mirabel est caractérisée par une forte part de résidences secondaires (126 résidences principales et 88 résidences secondaires lors du dernier recensement en 1999).

Concernant le statut d'occupation, sur 126 résidences principales, 96 sont occupées par leurs propriétaires et 19 par des locataires.

Par ailleurs, on note une forte augmentation des locataires ; leur part a plus que doublé entre 1990 et 1999. Lors des commissions thématiques, la création de logements en accession à la propriété et/ ou en location a été évoquée. Cette demande s'explique par la proximité du bassin d'emplois d'Aubenas et de Montélimar, au fonctionnement du CERMOSEM ainsi qu'à la vocation résidentielle de la commune. La rareté des logements vacants (16 sur 231 soit environ 7 %) incite la commune à réfléchir sur l'ouverture de nouvelles zones constructibles.

Ensemble de logements par type



Sources : INSEE, 1999

3- L'économie

3.1 Données économiques : emplois et chômage

La population active a augmenté entre les deux derniers recensements. Cette hausse est moins importante que celle constatée durant la période de 1982 à 1990.

En 1999, on compte 153 actifs avec un taux de chômage de 8.5%. La répartition des actifs selon les différentes catégories socioprofessionnelles a connu des évolutions entre 1982 et 1999 : au dernier recensement, on remarque une part plus importante des cadres, des professions intellectuelles et des professions intermédiaires. Par ailleurs, le nombre d'agriculteurs et des retraités a diminué durant les 3 périodes.

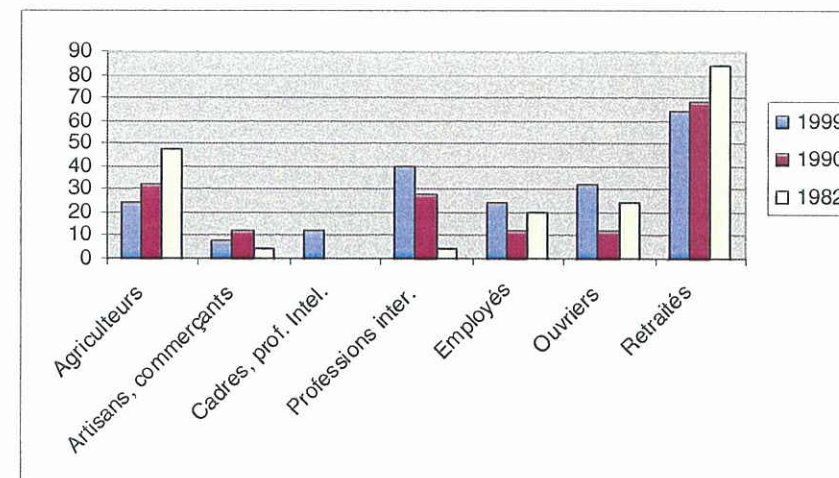
Mirabel alimente les bassins d'emplois de Lavilledieu, Villeneuve le Berg et Aubenas. 37.5% des actifs travaillent sur le territoire communal et 62% dans une autre commune.

Evolution de la population active entre 1982 et 1990

	1999	Evolution de	
		1990 à 1999	1982 à 1990
<i>Ensemble</i>	153	19.7%	21.9%
<i>Hommes</i>	82	8.8%	7.9%
<i>Femmes</i>	71	34.7%	48.5%

Sources : INSEE, 1999

Population selon la catégorie socio- professionnelle



Sources : INSEE, 1999

3.2 Les commerces et les services de proximité

- un tabac,
- une auberge ouverte pendant la période estivale,
- un bar.

3.3 Les activités artisanales

La commune compte :

- 1 peintre
- 1 ferme éducative avec visite de l'éducation nationale et ventes de produits du terroir,
- le caveau de Montfleury,
- vente de viande.

La commune est essentiellement agricole. Afin de renforcer l'activité économique, la commune souhaite la création d'une petite zone d'activités artisanales à proximité de la cave viticole et de la RN 102. Le problème réside dans l'acquisition des terrains et pour l'acheminement de l'eau. Ce secteur est en cours de modification avec des aménagements effectués sur la RN 102 notamment la réalisation d'un rond point qui jouxte la cave et la gare (facilité d'accès) ; cette zone présente donc un réel potentiel mais il s'agira aussi de tenir compte de la loi Barnier qui interdit toutes constructions dans une bande de 75 m de part et d'autre de la RN classée à grande circulation. Par ailleurs, la création de cette zone d'activités peut être aussi envisagée au niveau de l'intercommunalité.

3.4 Le tourisme et les structures d'accueil

Il n'existe aucun centre de vacances ni de camping sur la commune. La capacité d'accueil se résume à environ une quinzaine de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes. Les résidences secondaires sont essentiellement concentrées dans le centre du village et sont au nombre de 87. En raison du déclin de l'agriculture, les structures d'accueil touristiques sont appelées à se développer (bi activité des agriculteurs désormais tournés vers le tourisme). Lors des commissions thématiques, il a été évoqué la possibilité de réaliser un camping et un restaurant.

Par ailleurs, la gare touristique a été modifiée à proximité de la cave viticole et une halte du train au Pradel a été prévue.

La commune possède un patrimoine intéressant qui lui offre un potentiel non négligeable concernant les activités touristiques. Des aménagements ont été réalisés dans le cadre de l'opération « village de caractère » avec notamment la création d'un parking à proximité du centre bourg.

E- Infrastructures

1- Voirie

Sur la commune de Mirabel, la RN 102 est classée en voie bruyante et comme route à grande circulation (loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit).

La carte communale devra comprendre en annexe un dossier concernant les voies bruyantes (classement par arrêtés préfectoraux) les lieux où peuvent être consultés les dossiers et secteurs par le bruit (modification du tracé de la RN 102 en cours, enquête publique terminée le 15 avril 2004).

Par ailleurs, le 1^{er} janvier 1997 est entré en vigueur l'article 52 de la loi Barnier qui a pour but d'amener les communes à réfléchir sur leurs espaces d'entrée de ville. Désormais, en dehors des espaces urbanisés des communes, **les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de la route RN 102** classée à grande circulation.

Seules les installations, constructions liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux bâtiments agricoles, aux réseaux d'intérêt public ne sont pas soumis à ces dispositions. Celles ci ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions existantes.



Une étude urbaine prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages permet d'échapper aux contraintes de recul. Les dispositions préconisées par cette étude sont alors intégrées dans la carte communale.

2- Alimentation en eau potable

La population est alimentée en eau potable par le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple Olivier de Serres. La ressource est assurée par le captage de Laborie, située sur la commune de St Jean le Centenier. Quelques maisons sont alimentées par la source de Mataron ou du rocher (sources basaltiques).

Les captages d'eau potable « les rochers », « chef lieu » et la « la gray » sont situés sur le territoire de la commune.

Le réseau d'eau potable doit connaître dans les prochaines années des extensions pour les hameaux des Pigeonniers, des Guiniberts et de Chaulet Est.

3- Assainissement

Réglementation en matière d'assainissement

La loi sur l'Eau en janvier 1992 renforce la responsabilité des communes qui doivent :

Pour l'assainissement collectif :

- Assurer la collecte dans les zones urbanisées,
- Assurer le traitement des effluents

Pour l'assainissement autonome (*la responsabilité du maire sera engagée à partir de 2005*)

- Assurer le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs,
- Possibilité d'assumer le coût d'entretien de ces installations.

D'après les analyses conduites dans le cadre du Schéma Général d'Assainissement, il apparaît certains dysfonctionnements. En effet, dans le village, la densité du bâti ne permet pas de dégager un espace suffisamment important pour l'installation des dispositifs d'assainissement autonome mis à part des fosses septiques.

Des canalisations ont été installées dans les rues principales afin d'éviter des rejets dans les fossés. Cependant, certains effluents sont encore déversés dans le milieu naturel et constituent une importante source de pollution.

La commune de Mirabel est très vaste et les habitations sont relativement dispersées (à l'exception du noyau ancien). Il n'existe pas de hameaux indépendants hormis le hameau les Guiniberts qui présente une concentration de 8 à 10 maisons. Le reste de l'habitat sont des exploitations agricoles ou des maisons secondaires très éparses.

La commune délimite après enquête publique les zones relevant de l'assainissement collectif, il conviendra de s'assurer au moyen d'études pédologiques, de la capacité d'absorption et de filtration des sols. Une étude d'assainissement a été faite précisant les aptitudes du sol à l'assainissement (schéma général d'assainissement – Béture Cérec, 1998).

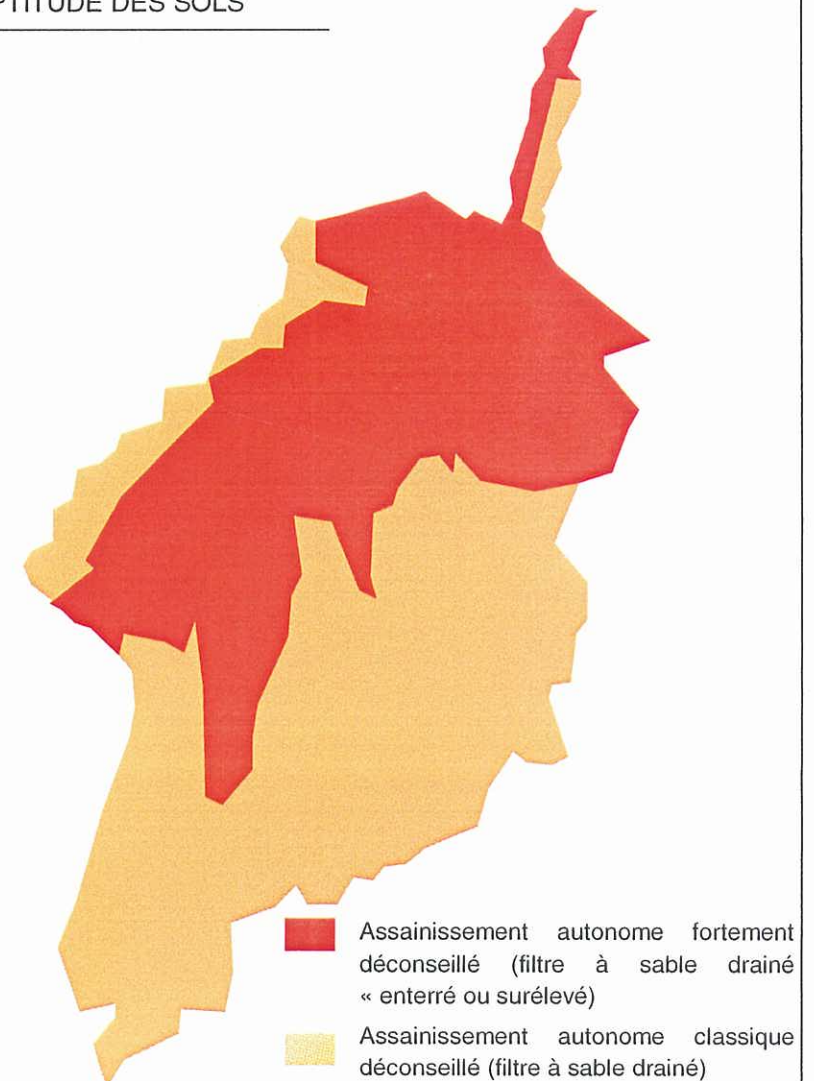
La carte d'aptitude des sols établie par le Béture Cérec en 1998 permet de mettre en évidence les zones qui sont aptes à recevoir un assainissement autonome sur le sol. Selon l'étude conduite pour le schéma général d'assainissement, il apparaît que la commune de Mirabel est quasiment inapte à l'assainissement autonome.

Une étude de perméabilité des sols à la parcelle serait judicieuse notamment dans le cadre de nouvelles constructions. En effet, il est probable que la perméabilité change d'une parcelle à une autre.

Pour chaque demande de permis de construire, il s'agira de prendre en considération les critères suivants (cette analyse n'est pas obligatoire) :

- La perméabilité des sols,
- La profondeur et la nature du substratum,
- La superficie du terrain autour de la maison,
- La localisation d'arbres et arbustes,
- La topographie.

Commune de Mirabel APTITUDE DES SOLS



Sources : Schéma Général d'Assainissement, SIVOM Olivier de Serres, 4 août 1998

SYNTHESE

↓ *Commune rurale* :

- Pas d'infrastructures majeures (RN 102 qui touche la frontière Sud de la commune)

↑ *Attrait d'un point de vue du tourisme* :

+ Située au cœur de l'Ardèche de part sa localisation (commune de passage),

↑ ↓ *Relief marqué* :

+ Points de vue remarquables sur le territoire communal et sur les communes voisines,

+ Falaises basaltiques : curiosité locale basée sur les richesses géologiques

- Organisation de l'espace contraignante avec des secteurs de fortes pentes,

- Aptitude des sols peu propice à l'assainissement autonome,

SECTION 2 : les objectifs d'aménagement

1. Rappel de la loi SRU du 13 décembre 2000

L'élaboration d'une carte communale s'inscrit dans les dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000, qui a réformé les documents d'urbanisme. Elle instaure aussi de nombreux principes tels que :

- Un équilibre entre :
 - Renouveau urbain / préservation des espaces agricoles
 - Développement urbain maîtrisé/ protection des espaces naturels
 - Développement de l'espace rural/ protection des paysages.

- Les besoins en matière
 - D'habitat
 - D'activité économique
 - D'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général
 - D'équipements publics

- L'utilisation économe des espaces
 - Naturels
 - Urbains
 - Ruraux

- La préservation de l'environnement et la sauvegarde du patrimoine urbain

- La prévention des risques naturels prévisibles

2. Les objectifs de la commune

Mirabel a souhaité élaborer sa carte communale afin de pouvoir mener une réflexion sur le développement de son urbanisation et de la construction. Elle s'est fixée les objectifs suivants :

▪ ***Encourager et privilégier un tourisme de qualité tourné vers les spécificités locales (secteur du Pradel, secteur du camping du pommier, produits du terroir, tourisme vert et culturel,....)***

- Encourager le développement des gîtes, de campings (toiles, bungalows) en adéquation avec le paysage ; une attention particulière doit être apportée au projet de manière à présenter une bonne intégration dans le paysage.

▪ ***Améliorer et embellir le centre du village :***

- Poursuivre la démarche de « village de caractère »,
- Réhabiliter les ruines pour instaurer de l'habitat locatif,
- Mettre en valeur les éléments architecturaux et patrimoniaux caractéristiques de la commune (Tour, les calades dans le village, places),
- Respecter l'harmonie architecturale du centre bourg,

Cette action présente un enjeu économique ; une plus forte fréquentation touristique peut déboucher sur la possibilité d'une ré ouverture du restaurant et la création de magasins de souvenirs. De fait, la vie locale est renforcée et le centre bourg retrouve un certain dynamisme.

▪ ***Conserver les paysages naturels et agricoles,***

- Banaliser l'utilisation de végétaux typiques de la région ardéchoise,
- Renforcer et encourager l'activité agricole qui contribue à l'entretien et à l'embellissement des paysages : lutter contre le phénomène de friches et contre les risques d'incendie,
- Réhabilitation du patrimoine bâti traditionnel.

L'activité agricole doit être maintenue sur la commune notamment en préservant les secteurs propices aux cultures et à l'élevage et seront par conséquent classés en zone N.

▪ ***Développer de manière raisonnée l'urbanisation***

- Maîtriser la qualité de la forme urbaine pour les nouvelles constructions de manière à limiter l'effet de mitage et veiller à leur intégration paysagère,
- Etendre l'urbanisation sur les zones dont la vocation urbaine (existence des réseaux, assainissement) est déjà affirmée en intégrant les principes de protection paysagère et agricole. Le développement de la construction ne doit pas porter atteinte au cône

visuel portant sur le noyau ancien dont le détachement dans le paysage doit être maintenu.

- Localiser l'emplacement de la future station d'épuration et déterminer le tracé du réseau d'assainissement.

L'urbanisation de Mirabel s'est effectuée en partie sur les hameaux déjà existants en limitant les effets de mitage. La commune souhaite continuer sur cette logique en proposant un zonage adapté des secteurs constructibles. Pour ce faire, elle souhaite densifier le secteur des Pigeonniers, de Tarnondette, de Combe Chaude et La Lauzède. Cette politique d'urbanisation présente l'avantage de préserver le caractère patrimonial des hameaux de Mirabel où il apparaît préférable de ne pas juxtaposer de l'habitat ancien avec des constructions neuves. L'intégration de ces dernières reste un point délicat (intégration paysagère et préservation de l'harmonie architecturale) ; afin de palier cet éventuel problème, une plaquette de recommandation architecturale sera établie.

Par ailleurs la demande localisée de permis de construire sur quelques secteurs conforte la commune dans son choix de privilégier un développement de l'urbanisation dans ces secteurs.

3. Analyse par secteurs

3.1 Définition des secteurs soumis à l'urbanisation

Plusieurs secteurs ont été identifiés :

- ***Le secteur du Village (superficie non construite : 1ha)***

Le village est constitué d'un tissu urbain dense où les constructions sont implantées à l'alignement des voies publiques en ordre continu. Cette implantation contribue à donner un effet de rue. La délimitation de son périmètre a été effectuée en fonction de l'existant, en cernant au plus près les parcelles bâties en ordre continu.

Ce dernier secteur, en raison du périmètre de protection de 500m à partir de la Tour, sera urbanisable sous condition de l'approbation de l'ABF. Tout projet d'implantation d'habitat devra donc faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère approfondie en raison de sa très forte sensibilité. Les quelques possibilités de constructions sont envisageables

Par ailleurs, les terrains pouvant accueillir de nouvelles constructions sont situés dans le virage de la route départementale montant au village. Il conviendra d'éviter toutes sorties directes sur cet axe.

L'assainissement :

Dans l'attente de la mise en place de cet équipement, des études à la parcelle devront être réalisées afin de déterminer le type d'assainissement individuel à mettre en place.



La protection contre le risque incendie :

Ce secteur est équipé d'un poteau incendie réglementaire et d'une borne incendie non opérationnelle.

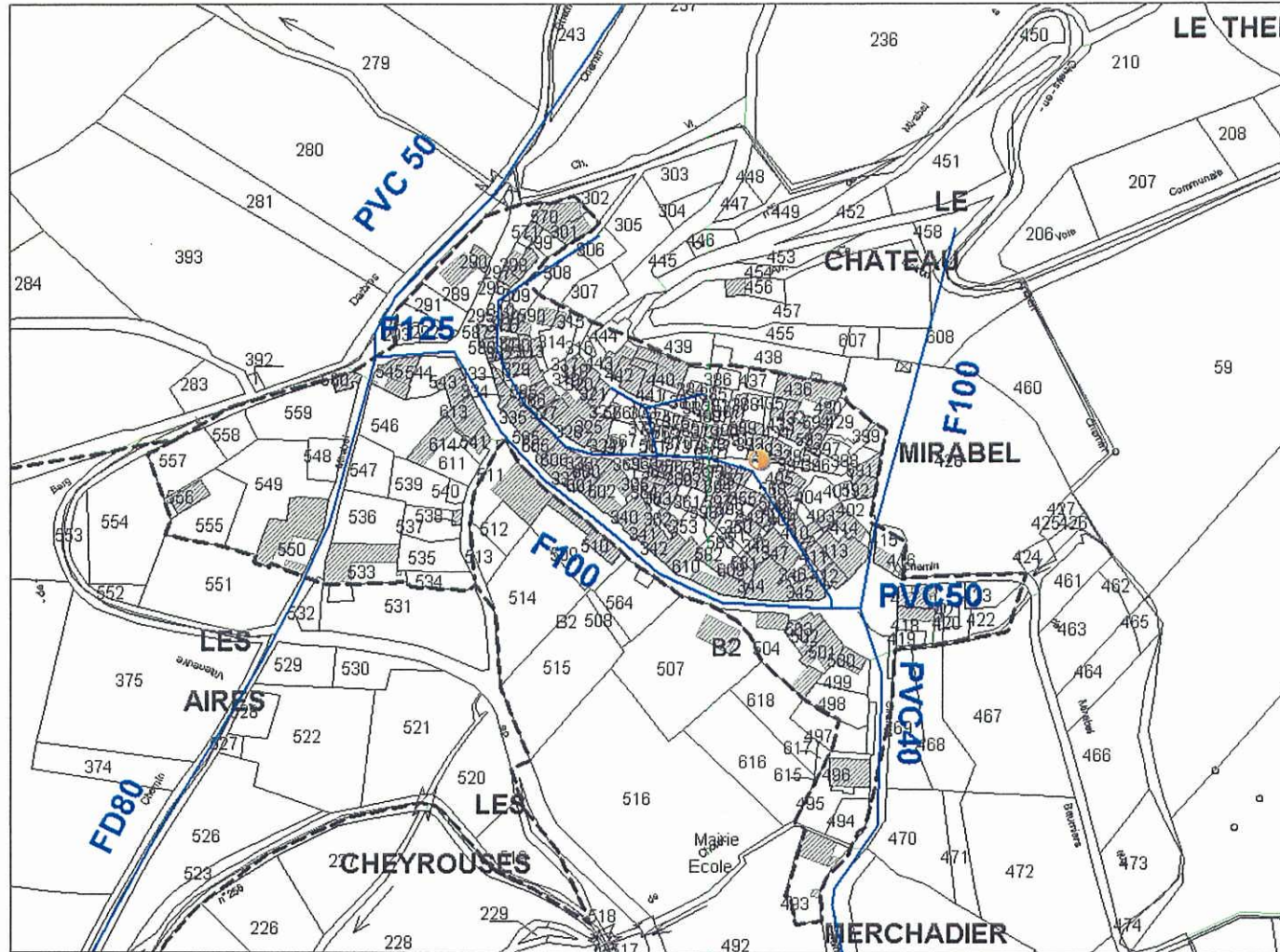
Le réseau d'eau potable :




Le réseau d'eau actuellement en place autorise seulement la possibilité de construire à proximité immédiate du noyau existant.

Les possibilités de constructions : environ 2 constructions

Il existe très peu de parcelles libres à la construction, il s'agit d'accorder des possibilités pour rénover et de restaurer l'existant. **Par ailleurs, cette zone est bordée par la route départementale, où toute sortie directe est interdite : la partie non construite se situe dans le virage de la route départementale, reste donc difficile pour construire.**





-  Poteaux incendie existants
-  Nouveau bâti
-  Réseau d'eau potable

Source : URBANIS CESER
Echelle : 1/ 20 000
Juillet 2005

▪ ***Combe Chaude (superficie non construite : 4 hectares)***

Localisé dans la partie centrale de la commune, ce secteur est desservi par la route départementale n°258 et est irrigué par deux voies dont le chemin communal n°6. Quelques constructions neuves sont déjà implantées dans ce secteur. Il s'agira de densifier la zone de manière à créer un noyau bâti.

En terme paysager, ce secteur reste peu visible depuis la route départementale en montant sur le village. Il est perceptible depuis la mairie qui constitue un belvédère sur l'ensemble du territoire communal.

L'assainissement :

Il convient de rappeler que le réseau d'assainissement est en cours de développement avec la création d'une station d'épuration permettant ainsi une densification de l'urbanisation.

Dans l'attente de la mise en place de cet équipement, des études à la parcelle devront être réalisées afin de déterminer le type d'assainissement individuel à mettre en place.

Le réseau d'eau potable :

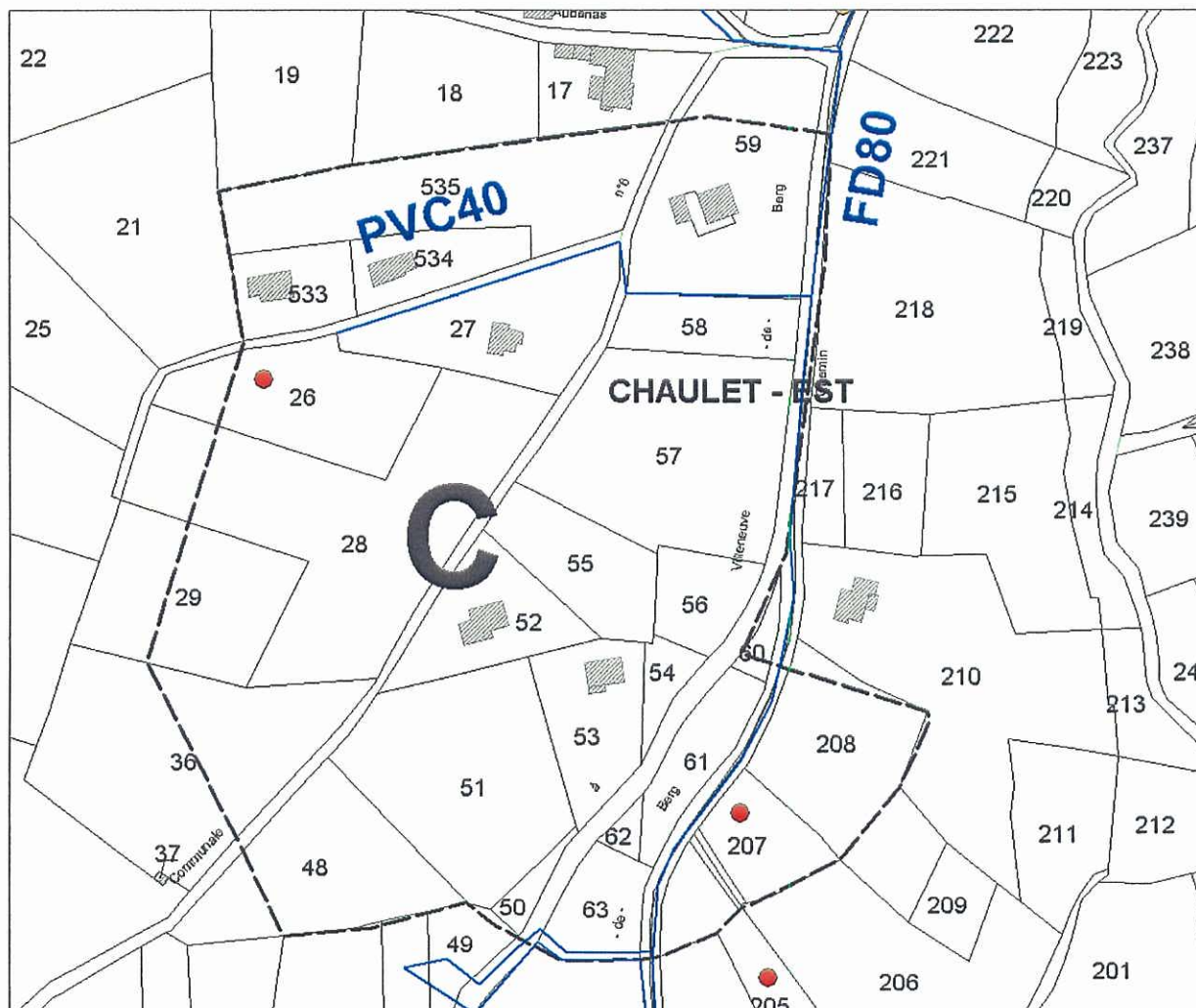
L'extension du réseau dans le secteur de Combe Chaude est prévue pour fin 2005. Le réseau actuel permet d'alimenter la zone constructible telle que définie dans la carte communale.




La protection contre le risque incendie :

La zone est dotée d'un poteau incendie situé le long de la départementale n°258.



Les possibilités de constructions : une dizaine de constructions



-  Poteaux incendie existants
-  Nouveau bâti
-  Réseau d'eau potable

Source : URBANIS CESER
Echelle : 1/ 20 000
Juillet 2005

▪ **La Lauzède (superficie non construite : 3 hectares et les Pigeonniers (superficie non construite : 13 hectares)**

Ces secteurs sont situés dans la partie centrale de la commune, le long de la départementale n°258. Il s'agira de créer des noyaux d'habitations en densifiant l'existant avec des « coupures » de manière à éviter une urbanisation trop linéaire le long de la voie.

La zone des Pigeonniers fera l'objet d'un complément d'équipement au niveau de la voirie et des réseaux par le biais d'une PVR.

Ces zones ne présentent pas d'enjeux paysagers majeurs : elles sont relativement éloignées du centre et n'interfèrent pas sur le cône de visibilité donnant sur la tour. Situées sur le versant Sud, elles ne se sont pas visibles depuis les deux routes départementales venant soit de Villeneuve de Berg ou de Saint Jena le Centenier.

La protection contre le risque incendie :

Ce secteur devra être équipé de cinq réservoirs de manière à assurer la protection contre les incendies.

Le réseau d'eau potable :

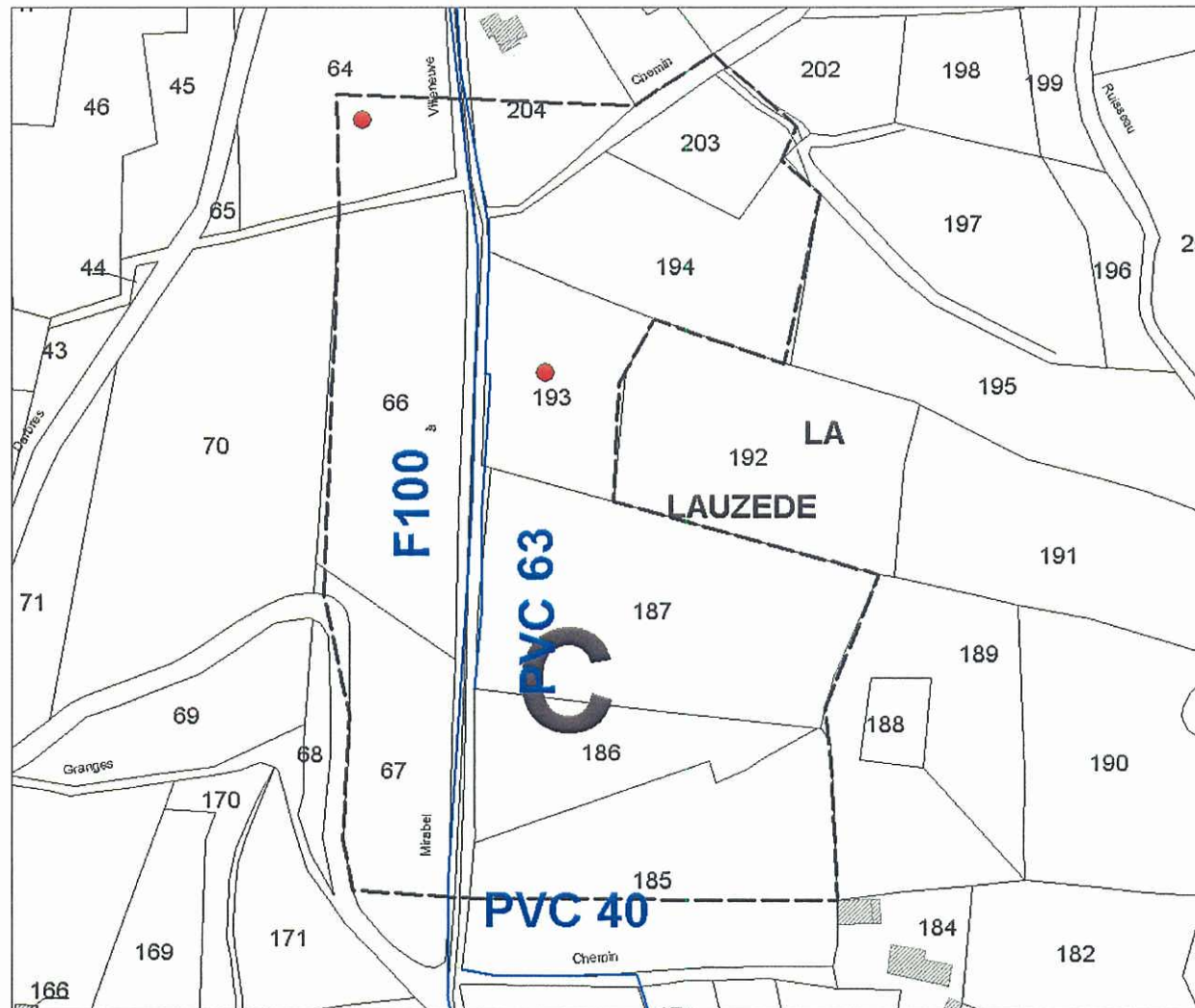
Le réseau d'eau des Pigeonniers de la parcelle 172 à 136 devrait être déjà fait (retard dans la programmation) : réalisation de la première tranche prévue fin janvier 2005 et de la deuxième tranche fin janvier février 2005. Le financement sera réalisé dans le cadre d'une Participation pour la Voirie et Réseaux.






La réalisation de l'extension des réseaux d'eau pour la zone de La Lauzède sera aussi faite dans le cadre d'une PVR.

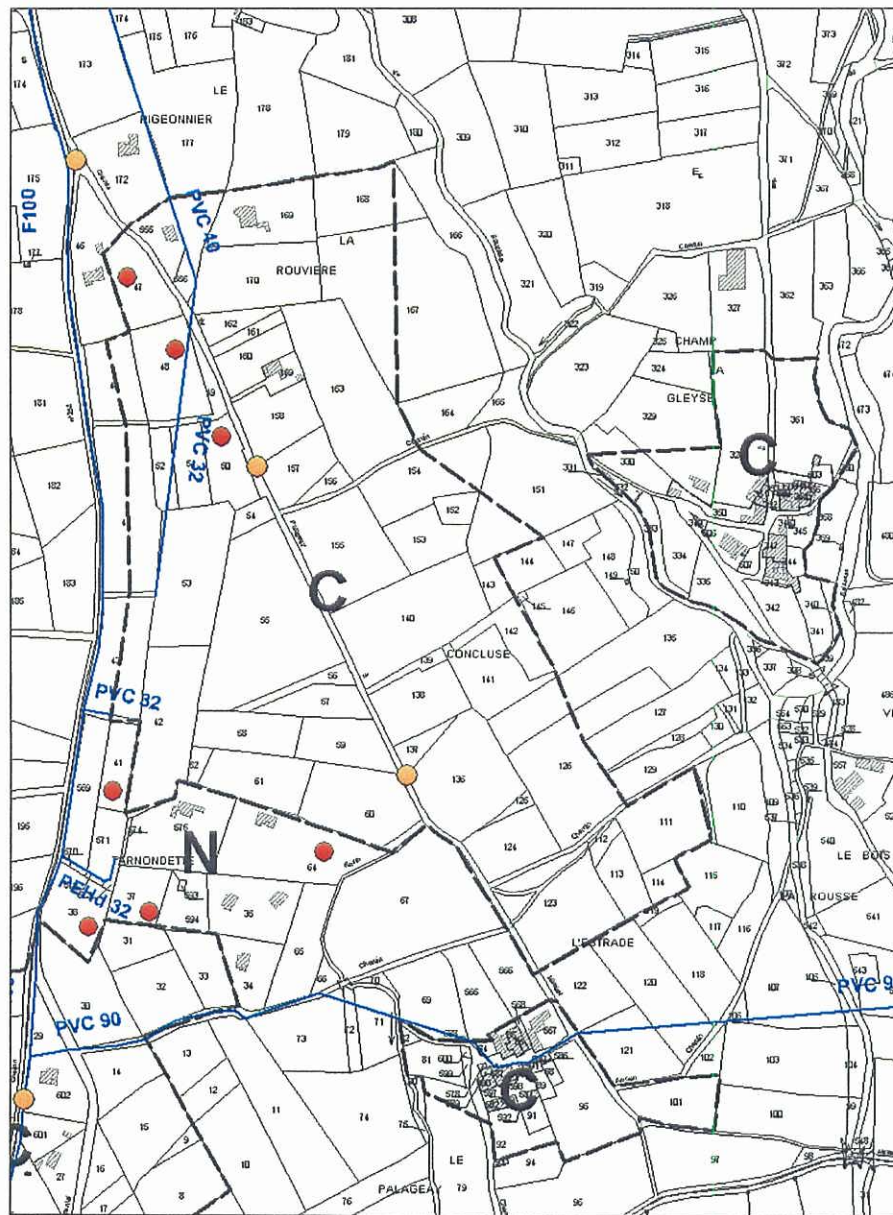
Les possibilités de constructions :

A terme avec la mise en place des réseaux, ce secteur offre une capacité d'une quarantaine de constructions.



-  Poteaux incendie existants
-  Nouveau bâti
-  Réseau d'eau potable


Source : URBANIS CESER
Echelle : 1/ 20 000
Juillet 2005



Source : URBANIS CESER

Echelle : 1/ 20 000

Juillet 2005

 Poteaux incendie existants

 Nouveau bâti

 Réseau d'eau potable

▪ **Baume de Bouze (superficie non construite : 5 hectares)**

Secteur de pentes peu perceptible depuis la route départementale n°458 ; à partir de la RD n° 258, on aperçoit seulement un linéaire de constructions récentes. L'implantation d'un bâti nouveau viendra se greffer derrière l'existant.

Quelques poches sont encore à urbaniser en complément de l'existant de manière à former un noyau à part entière. Etant donné la configuration et la topographie de cette zone (pentes), les possibilités d'extension impliquent un développement le long de la voie sur quelques parcelles en largeur.

Concernant les équipements, l'ensemble des réseaux et la voirie sont existants.

L'assainissement :

Dans l'attente de la mise en place de cet équipement, des études à la parcelle devront être réalisées afin de déterminer le type d'assainissement individuel à mettre en place.

La protection contre le risque incendie :

La zone devra être équipée de deux réservoirs de manière à assurer la protection contre les incendies.

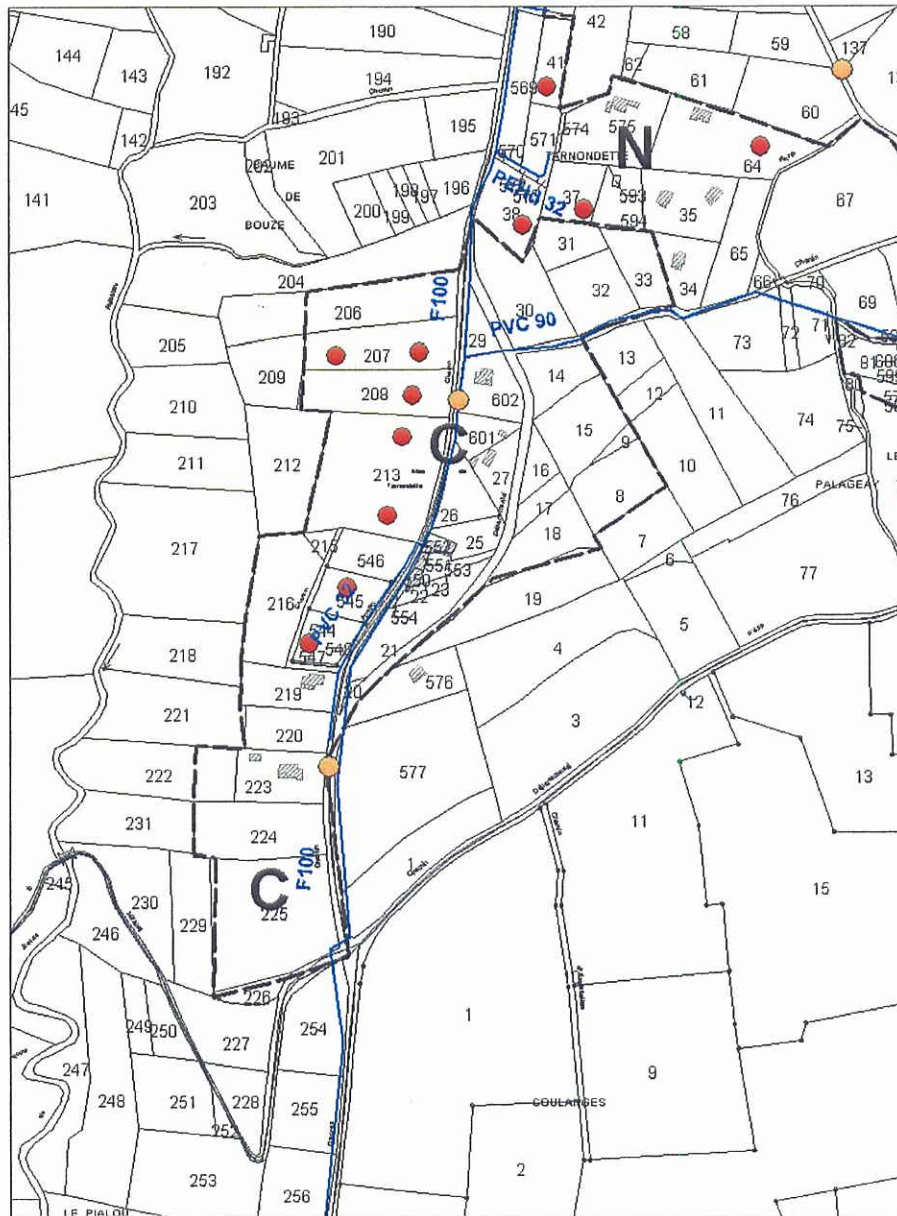
Le réseau d'eau potable : Le réseau d'eau actuellement en place autorise seulement la possibilité de construire à proximité immédiate du noyau existant.






Les possibilités de constructions :

A terme avec la mise en place des réseaux, ce secteur offre une capacité d'une dizaine de constructions.

Commune de Mirabel
ZONAGE
SECTEUR DE BAUME DE BOUZE



-  Poteaux incendie existants
-  Nouveau bâti
-  Réseau d'eau potable

Source : URBANIS CESER
Echelle : 1/ 20 000
Juillet 2005

▪ ***Le Palageay (superficie totale d'un hectare)***

Le développement de ce secteur est très limité : il s'agira en effet de densifier les quelques parcelles disponibles.

L'assainissement :

Dans l'attente de la mise en place de cet équipement, des études à la parcelle devront être réalisées afin de déterminer le type d'assainissement individuel à mettre en place.

Le réseau d'eau potable :

Le réseau d'eau actuellement en place autorise seulement la possibilité de construire à proximité immédiate du noyau existant.

Les possibilités de constructions :

A terme avec la mise en place des réseaux, ce secteur offre une capacité d'une ou deux constructions.

3.2 Définition des secteurs urbanisables

Les choix d'implantation dans ces secteurs dépendent d'une double prise en considération :

- urbanistique qui prend en compte plusieurs critères :
 - De la pente et du relief,
 - Du sol et du sous sol,
 - De l'existence ou non des réseaux
 - De la facilité de raccordement des réseaux.
- paysagère :
 - de l'impact visuel depuis les axes routiers, depuis le village,
 - de l'incidence sur les axes visuels,
 - sur les éléments bâtis présentant une qualité architecturale et patrimoniale (ne pas dénaturer un ensemble bâti traditionnel, respect des boisements d'intérêt paysager, des structures agricoles identitaires comme les clapas.

3.3 Principes d'urbanisation

De manière générale, il est important de respecter certains principes d'urbanisation :

- Eviter une urbanisation linéaire le long des axes routiers notamment pour tout le secteur des Pigeonniers à Tarnondettes.
- Urbaniser en priorité les secteurs déjà construits ou à proximité immédiate (lois SRU et Urbanisme et Habitat).
- Urbaniser en noyau en particulier dans la partie centrale de la commune :
 - maintenir la continuité des parcelles bâties
 - éviter la multiplication des zones bâties,
 - encourager un habitat groupé

3.4 Parti d'urbanisation

Le fil conducteur de l'urbanisation est le suivant :

- Renforcer les zones bâties soit en continuité des noyaux existants (Pigeonnier à Tarnondette), soit en comblant des poches urbanisables vides à l'intérieur même des zones construites (Palageay et Champ la Gleyse) à proximité immédiate des voies de desserte mais n'entravant pas les cônes de vue existants ou aussi en réhabilitant l'existant.
- Respecter le style architectural à préserver le caractère harmonieux de la commune (élaboration d'une plaquette de prescriptions architecturales).

- Maintenir l'aspect compact des hameaux : de cette manière, ils apparaîtront comme des éléments ponctuels dans le paysage.
- Pour chacun des hameaux, leur envergure (surface urbanisable) est à même de les faire exister comme de vrais quartiers sans pour autant dénaturer les lieux.

3.5 Prescriptions paysagères

- Respect des structures paysagères marquantes et des principaux points de vue (en particulier celui allant du Sud de la commune vers le Nord, butte vers le centre bourg),
- Aspect boisé des secteurs bâtis à maintenir
- Respect des dominantes architecturales : emploi de pierres locales et respect des couleurs.

Section 3 : justification des dispositions de la carte communale

1. Les choix du zonage

1.1 Les zones constructibles « C »

La commune souhaite densifier les zones d'habitat existantes en y appliquant une politique d'équipement et d'aménagement adaptée avec la PVR. Afin de dynamiser la vie locale Mirabel, souhaite accueillir environ une cinquantaine de nouveaux habitants sur deux ans compte tenu des réseaux existants et 110 à 150 avec le développement des réseaux sur 10 ans.

Les constructions dans les zones « C » sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions des règles générales d'urbanisme (RNU) (articles R111-1 à R 111-27 du code de l'urbanisme)

Les contraintes techniques et paysagères ont été prises en compte et ont été résolues (travaux du SEBA, PVR, plaquette de prescriptions architecturales) :

- Capacité du réseau d'eau à recevoir de nouvelles constructions,
- Desserte en voirie communale,
- Assainissement
- Topographie
- Conditions de lutte contre l'incendie.

Superficie des zones urbanisables

Zone	Superficie
Constructible « C »	29 hectares
Naturelle « N »	1961 hectares

1.2 Les zones naturelles « N »

Le zonage de la carte communale répond aux objectifs fixés par la municipalité à savoir la protection de l'environnement et l'encouragement au maintien de l'activité agricole. La majeure partie du territoire communal est classée en zone naturelle permettant aussi d'assurer la préservation des forêts, des vignes, des terres labourables et des ZNIEFF. Seulement une partie des landes et des prairies pas ou peu entretenues (accolées aux zones bâties) ont été incorporées dans les zones C.

Le classement en zone naturelle constitue un moyen de protection efficace en raison de l'interdiction des constructions à l'exception de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Dans les zones naturelles, l'exploitation agricole est autorisée ainsi que les constructions directement liées à l'activité dans le respect des règles du code de l'urbanisme et après consultation des services de la DDAF.

2. Incidences de la carte communale sur l'environnement

2.1 Le paysage

En définissant des secteurs de construction bien précis, la commune favorise un développement maîtrisé de l'urbanisation et évite de cette manière un effet de mitage sur un territoire relativement mouvementé et où les cônes de vue sont nombreux et interactifs.

Les grands ensembles sont préservés (plateau avec centre bourg, plaine en particulier).

De manière générale, l'intégration paysagère des constructions devra être étudiée lors de l'instruction des permis de construire en se basant sur l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2 La forêt

Le zonage de la carte communale a été conçu dans un souci de préservation des espaces boisés aussi d'un point de vue paysager que sécuritaire : il s'agit de ne pas aggraver les risques de forêt par le développement de l'urbanisation dans les secteurs boisés. Les grands ensembles forestiers ont été classés en zones naturelles.

2.3 La gestion de l'eau

Les secteurs vallonnés liés au passage des rivières de l'Auzon, de la Claduègne, de Largentelle, Chaggas et de la Gazel ont été classés en zones naturelles pour les raisons suivantes :

- . Préservation des espaces naturels sensibles et les paysages de qualité,
- . Maintien des terres agricoles de qualité,
- . Limitation des risques d'inondation en particulier pour la rivière Auzon.

2.4 Les risques naturels

En application de la loi 85. 865 du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, la carte communale doit prendre en considération l'existence des risques majeurs prévisibles et des risques technologiques afin de mettre en place un zonage cohérent du territoire.

Le risque inondation :

Par principe de précaution, les secteurs qui se situent dans l'axe des cours d'eau et dans les vallées ont été classés en zone naturelle.

Le risque incendie :

Afin de ne pas aggraver les risques, les massifs boisés ont été classés en zone naturelle. De plus, pour les zones constructibles, les dispositions édictées par le SDIS doivent être prises en considération en particulier les caractéristiques liées aux voies d'accès et la desserte des bâtiments :

<i>N°points d'eau</i>	<i>Nature type</i>	<i>Adresse</i>	<i>classement</i>
07159001	PI100/2X65	Le Pradel	Réglementaire et opérationnel
07159002	BI100	Le Village	Non opérationnel
07159003	BI100	Place de la Fontaine	Non opérationnel
07159004	PI100/2X65	Combe Chaude	Réglementaire et opérationnel
07159005	PI100/2X65	La Valette	Réglementaire et opérationnel
07159006	PI100/2X65	La Plaine	Réglementaire et opérationnel
07159007	PI100/2X65	Les Bombis	Réglementaire et opérationnel

Sources : DDSIS

L'article R111-4 du code de l'urbanisme sera appliqué pour ce qui concerne les conditions de desserte et d'accès ainsi que l'article R111-2 « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

Le choix des zones constructibles a été également réalisé en fonction des dispositifs de lutte contre les incendies existants.

Rappel du code de l'urbanisme

Contenu des cartes communales

Article R124-1

(Décret n° 75-433 du 2 juin 1975 Journal Officiel du 4 juin 1975)

(Décret n° 75-433 du 2 juin 1975 Journal Officiel du 4 juin 1975)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 41 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(inséré par Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers.

Article R124-2

(Décret n° 76-25 du 6 janvier 1976 Journal Officiel du 13 janvier 1976)

(Décret n° 77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 41 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(inséré par Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

Le rapport de présentation : 1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique; 2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations; 3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Article R124-3

(Décret n° 76-25 du 6 janvier 1976 Journal Officiel du 13 janvier 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 41 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 3 I Journal Officiel du 13 juin 2004)

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones

habitées. Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables

Règlement National d'Urbanisme

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

Article R111-1

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur
1 AVRIL 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur
1 JANVIER 1978)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur
1 JANVIER 1978)*

*(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en
vigueur 1 JANVIER 1978)*

*(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983 en
vigueur le 1er OCTOBRE 1983)*

(Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 1 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

Section I : Localisation et desserte des constructions

Article R111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R111-3-1

(inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-3-2

(inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-5

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifée à moins de :

- Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Article R111-6

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres .

Article R111-7

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

Article R111-9

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R111-10

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R111-11

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14-1

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 4 I et II Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;

c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.

d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-14-2

(inséré par Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-15

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1
AVRIL 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1
JANVIER 1978)*

*(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée
en vigueur 1 OCTOBRE 1983)*

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Section II : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril
1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier
1978)*

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R111-17

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-18

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, 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 . Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques .L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-19

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres .Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982)

(Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente. D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

Section III : Aspect des constructions

Article R111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-22

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article R111-23

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades .

Article R111-24

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Section IV : Dispositions diverses

Article R111-25

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 III Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 2004-106 du 29 janvier 2004 art. 10 Journal Officiel du 5 février 2004)

Les dispositions des articles R. 111-1 à R. 111-24 prises pour l'application de l'article L. 111-1 ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme. Lorsque leur département est intéressé, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de la défense, le ministre de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'industrie, le ministre chargé du commerce, le ministre de l'agriculture, le ministre chargé des monuments historiques et des sites, le ministre de l'éducation nationale, le ministre des transports, le ministre des postes et télécommunications et le ministre de la santé publique sont consultés.

Article R111-26-1

(Décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 art. 41, art. 47 Journal Officiel du 7 janvier 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 IV Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 6 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans tout le département. Lorsque la décision relève du préfet, elle est en outre publiée au Recueil des actes administratifs du département.

Article R111-26-2

(inséré par Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 V Journal Officiel du 27 août 1986)

La décision de sursis à statuer prise dans les cas prévus à l'article L. 111-7 fait l'objet d'un arrêté motivé de l'autorité compétente pour autoriser les travaux, constructions ou installations faisant l'objet de la demande. Cet arrêté mentionne la durée du sursis. Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-8, confirmer sa demande ; en l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

Section V : Directives territoriales d'aménagement et prescriptions particulières de massif

Article R111-27

(Décret n° 79-716 du 25 août 1979 Journal Officiel du 26 août 1979)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 7 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(inséré par Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 2 Journal Officiel du 28 mars 2001)

Le projet de directive territoriale d'aménagement mentionnée à l'article L. 111-1-1 ou de prescriptions particulières de massif mentionnées au III de l'article L. 145-7 est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

