

Juillet-Août 2022

Publiée le 11.10.22

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA VILLE DE MONTELMAR



NOTICE EXPLICATIVE
Additif au Rapport de Présentation

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le




ID : 026-200040459-20220928-2022_09_28_406-DE

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCTION | 5 |
| 1 LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION n°3..... | 7 |
| I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTELMAR..... | 8 |
| II. LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE SUIVIE : LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN | 8 |
| III. OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION n°3 DU PLU | 10 |
| 2 PRÉSENTATION ET EXPOSE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APORTEES..... | 12 |
| I. CREATION D'UN NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE (ER) SUR LE SECTEUR DE LA BASE DE LOISIRS DE MONTMEILLAN | 13 |
| II. ADAPTATION DE LA DELIMITATION DE LA ZONE Na ET CREATION D'UN STECAL Na1 | 18 |
| III. SUPPRESSION DE LA TRAME « CARRIERE/GRAVIERE » SUR LE SECTEUR DE LA BASE DE LOISIRS ET DE L'ILE ET ADAPTATION DU REGLEMENT DES ZONES A ET N EN CONSEQUENCE | 23 |
| IV. SYNTHESE DES EVOLUTIONS ENVISAGEES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU..... | 27 |
| V. BILAN DES SURFACES | 28 |
| 3 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE ET DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPERIEURE..... | 29 |
| I. LE CHOIX DE PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN..... | 30 |
| II. LA COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPERIEURE | 33 |
| 4 LES PIECES MODIFIEES | 47 |

MODIFICATION N°3 DU PLU DE LA VILLE DE MONTELIMAR

Envoyé en préfecture le 10/10/2022
Reçu en préfecture le 10/10/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220928-2022_09_28_406-DE

INTRODUCTION

L'article 136 II de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », dispose que :

« La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu (...). »

L'article 136 II de la loi ALUR a ainsi instauré le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme et Carte Communale des communes aux intercommunalités à compter du 27 mars 2017 sauf opposition.

La majorité des communes de la Communauté d'Agglomération MONTELMAR-AGGLOMERATION s'étant prononcée favorablement pour ce transfert, MONTELMAR-AGGLOMERATION est ainsi devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

La commune de MONTELMAR est l'une des 27 communes membres de la Communauté d'Agglomération MONTELMAR-AGGLOMERATION. Dès lors, les procédures liées à l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme des communes membres sont menées par la Communauté d'Agglomération MONTELMAR-AGGLOMERATION.

Le présent dossier a pour objet de présenter la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTELMAR. Cette procédure a pour but de permettre des évolutions réglementaires sur le quartier « de l'Île » et de la base de loisirs de Montmeillan.

Il s'agit de permettre la réalisation de trois projets :

- ✓ Pérenniser une activité saisonnière de restauration et de loisirs, avec un local de stockage pour le matériel de loisirs ;
- ✓ Permettre la réalisation d'une liaison douce entre la ViaRhôna et la base de loisirs ;
- ✓ Promouvoir l'île du Rhône en supprimant la trame « carrière/gravière » sur le secteur de l'Île et de la base de loisirs, afin de conserver un paysage naturel et permettre des activités « douces » agricoles, écologiques, naturelles et éco-touristiques.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le



ID : 026-200040459-20220928-2022_09_28_406-DE



1 LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION n°3



I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTELMAR

La commune de MONTELMAR dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 septembre 2014.

Ce PLU a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 7 mars 2016 en vue de ne retenir que les destinations de constructions limitativement énumérées par l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme,
- d'une mise à jour en date du 29 août 2016 (servitudes d'utilité publique « d'effets » à proximité de la canalisation de transport de gaz entre Saint-Martin-de-Crau et Saint-Avit - « ERIDAN », servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de MONTELMAR-ANCONE, et servitude concernant l'ancienne scierie GIRAUBOUCHE située à Montélimar)
- d'une mise à jour du 17 juillet 2017 (servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques),
- d'une mise à jour du 20 novembre 2017 (achèvement des PAE du Plan, des Clées, de Maupas, du Boulevard des Présidents ainsi que des Catalins et approbation des PUP du Bouquet et des Clées),
- d'une mise en compatibilité par arrêté préfectoral n°26-2017-03-15-001 du 15 mars 2017 dans le cadre du projet de Véloroute Voie Verte (VVV) de la Vallée du Jabron, entre Montélimar et La Bâtie Rolland. Dans le cadre de cette procédure un emplacement réservé n°41 a été créé au profit du Syndicat Mixte du Bassin du Roubion et du Jabron (SMBRJ), correspondant au tracé de la VVV pour une surface de 31 900 m² sur le zonage Nord du PLU et de 55 540 m² sur le zonage Sud.
- d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 29 octobre 2018 en vue d'adapter, modifier et compléter le règlement, la liste des emplacements réservés, une Orientation d'Aménagement de secteur et le plan de zonage.
- d'une modification de droit commun n°2 approuvée le 10 mars 2021 en vue de supprimer un emplacement réservé (ER n°2), de modifier le potentiel commercial du territoire, le zonage du quartier du quai du Roubion (de zone UCa en zone UC), les règles de hauteur en zone UD pour les équipements publics et d'intérêt collectif, et de simplifier les règles d'implantation des constructions.
- d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU (procédure en cours) afin de permettre la réalisation du nouveau centre de secours principal (CSP) et du siège administratif du groupement territorial sud du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Drôme (SDIS) sur la partie Sud du territoire communal.

II. LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE SUIVIE : LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut évoluer dans le cadre de procédures encadrées par le Code de l'urbanisme. Celles-ci sont différentes en fonction de la nature des évolutions du PLU concernées.

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. » (Article L.153-36 du Code de l'urbanisme).

La procédure actuelle dite de « modification de droit commun » peut-être l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la nature des évolutions a pour effet :

- « 1. soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

La présente procédure vise à majorer les possibilités de construction de la zone « Na » en créant un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL).

La procédure de modification de droit commun est donc la procédure adaptée.

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification est désormais réglementée aux articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification sera notifié au préfet, aux Personnes Publiques Associées (PPA) préalablement à l'enquête publique.

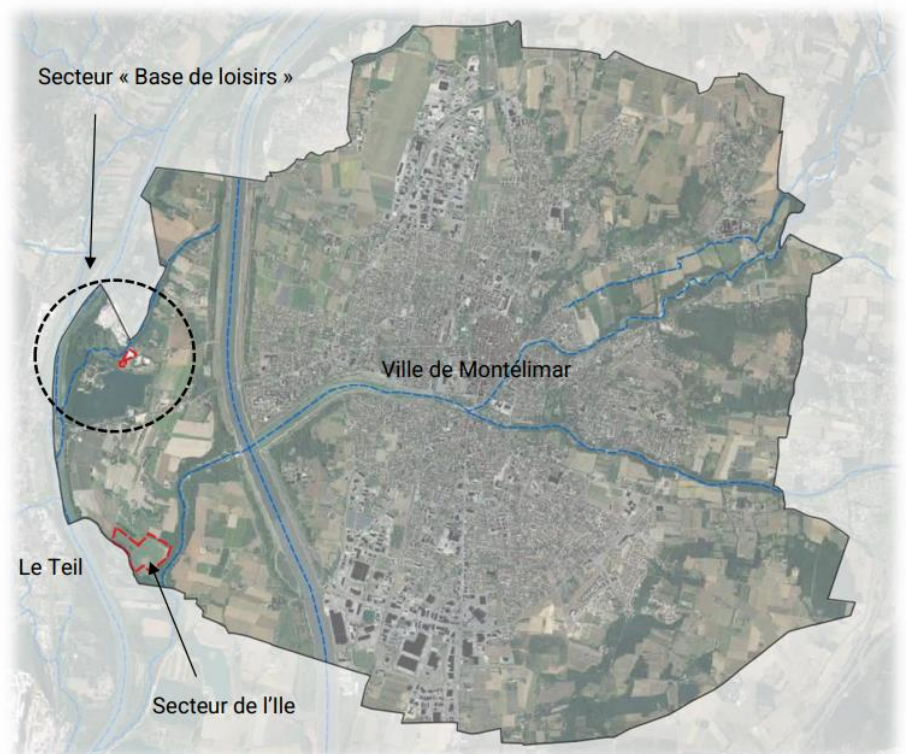
Il sera soumis à enquête publique, conformément à l'article L.153- 41 du Code de l'urbanisme.

À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR-AGGLOMERATION.

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU reconstitué.

III. OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION n°3 DU PLU

La Ville de Montélimar est dotée d'une base de loisirs intercommunale située à l'Ouest du territoire : la base de loisirs de Montmeillan. Créée dans les années 1980 sur d'anciennes gravières réaménagées, le site a connu une popularité sans cesse croissante jusqu'au milieu des années 2000. Mais, depuis plusieurs années, du fait du vieillissement de son infrastructure en particulier, sa fréquentation a commencé à stagner, puis baisser. Afin de palier à cette situation, MONTELMAR-AGGLOMERATION a lancé un vaste projet de réhabilitation de cet espace de 44 ha, dont 30 ha de plan d'eau, afin de lui donner un second souffle.



Depuis 2017, plusieurs aménagements ont été réalisés et ont permis au site de retrouver une attractivité : démolition et reconstruction de blocs sanitaires ; réaménagement du parking ; installation d'un food-truck à la journée ; aménagement d'une zone de baignade ; création d'un circuit modes doux ; aires de pique-nique ; aire de jeux pour les enfants ; aménagement d'une aire de fitness ; basket ...

Depuis l'été 2021, une ligne de bus saisonnière (de juillet à septembre) dessert le site et permet de relier le centre-ville à la base de loisirs. Le parking existant va être réaménagé afin de mieux accueillir les véhicules des transports en commun (création d'un arrêt/quai de bus). En outre, des espaces de stationnement pour les cycles va être créé.



Vue sur les aménagements de la base de loisirs

La création de cette ligne et la montée de la fréquentation de la base de loisirs ont incité MONTELMAR-AGGLOMERATION à poursuivre le réaménagement de la base de loisirs engagé en 2017 et à améliorer le confort des usagers.

Il s'agit d'améliorer le fonctionnement du site sur deux points :

- ✓ La prise en compte des modes doux ;
- ✓ L'offre de restauration et le stockage du matériel de loisirs.

La base de loisirs est desservie depuis le chemin de la Ballastière dont l'aménagement ne prend pas en compte les modes doux. Il s'agit donc de sécuriser les déplacements vélos et piétons, notamment, par la création d'une liaison douce entre le chemin des Travailleurs et la base de loisirs, le long du chemin de la Ballastière, afin de connecter la base de loisirs à la ViaRhôna.

Par ailleurs, l'accueil d'une structure d'activité de restauration saisonnière et d'activités ludiques nécessite de pouvoir stocker du matériel (paddle... etc.) et donc de disposer d'un local adéquat. Il s'agit également d'améliorer le confort des usagers en pérennisant l'accueil d'un restaurant saisonnier.

Au-delà de la poursuite des aménagements de la base de loisirs, le projet de modification n°3 du PLU vise à promouvoir l'île du Rhône afin de permettre la mise en œuvre du projet de territoire et projet agricole de l'Agglomération en supprimant la possibilité de créer des carrières/gravière sur le secteur de l'île.

Afin de favoriser l'installation d'agriculteurs et de valoriser les produits locaux et circuits courts, MONTELMAR-AGGLOMERATION s'est lancée dans la réalisation d'un Programme Alimentaire Territorial (PAT). La finalité de ce document est d'assurer à la population l'accès à une alimentation sûre, saine, diversifiée, de bonne qualité et en quantité suffisante, produite dans des conditions économiquement et socialement acceptables par tous, favorisant l'emploi, la protection de l'environnement et des paysages et contribuant à l'atténuation et à l'adaptation aux effets du changement climatique. Le secteur de l'île, situé entre le Vieux Rhône et son canal, représente un véritable poumon vert à l'Ouest de l'Agglomération (base de loisirs, agriculture diversifiée, lacs, ViaRhôna, richesse biologique...). Afin que ce secteur réponde aux objectifs du PAT, il est nécessaire de supprimer la possibilité de créer des carrières/gravières.

En l'état actuel, le PLU ne permet pas la réalisation de ces projets. Il est donc nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme de la Ville de Montélimar. La présente notice a pour but de présenter les évolutions des pièces du PLU envisagées.

MONTELMAR-AGGLOMERATION a décidé de lancer la procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de MONTELMAR en vue de permettre des évolutions réglementaires sur le quartier « de l'île » et de la base de loisirs de Montmeillan.

Il s'agit de permettre la réalisation de trois projets :

- ✓ Pérenniser une activité saisonnière de restauration et de loisirs, avec un local de stockage pour le matériel de loisirs – pour ce faire, la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) Na1 est envisagé ;
- ✓ Permettre la réalisation d'une liaison douce entre la ViaRhôna et la base de loisirs – pour ce faire la mise en place d'un nouvel emplacement réservé (ER) est envisagée : ER n°42 ;
- ✓ Promouvoir l'île du Rhône en supprimant la trame « carrière/gravière » sur le secteur de l'île et de la base de loisirs, afin de conserver un paysage naturel et permettre des activités « douces » agricoles, écologiques, naturelles et éco-touristiques – une modification du règlement des zones A et N est envisagée afin de supprimer les paragraphes faisant référence à cette trame.



2

PRÉSENTATION ET EXPOSE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES



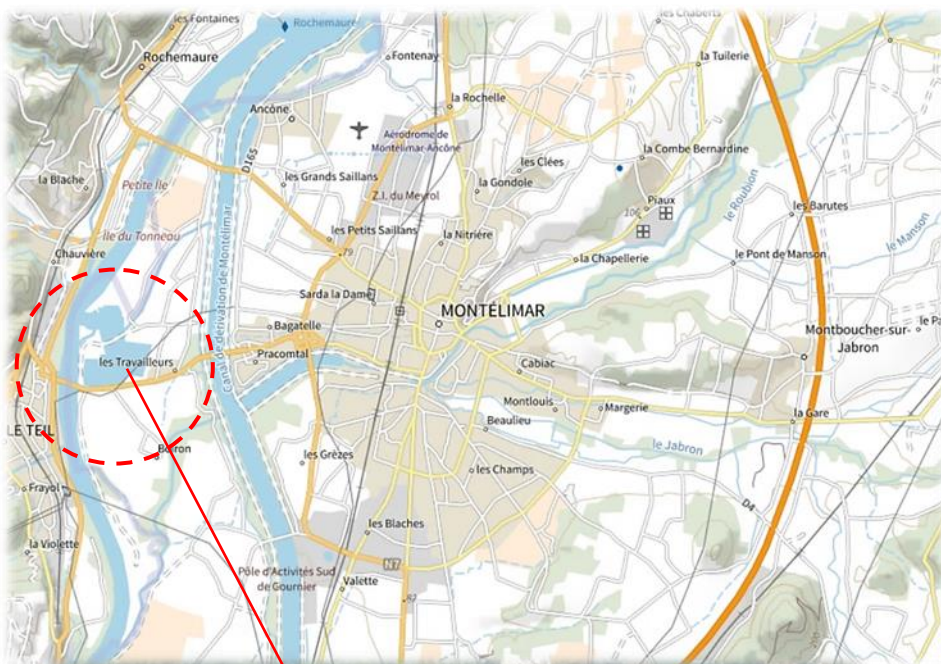
I. CREATION D'UN NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE (ER) SUR LE SECTEUR DE LA BASE DE LOISIRS DE MONTMEILLAN

Présentation du site actuel

- Localisation et activités de la base de loisirs de Montmeillan

Située à l'Ouest de la commune de Montélimar, le long du Rhône, la base de loisirs de Montélimar profite d'un cadre naturel propice aux activités de loisirs de plein air et aux activités nautiques.

Localisation de la base de loisirs



D'une emprise de 44 ha dont 30 ha de plan d'eau, le site a fait l'objet d'un vaste programme de réaménagement en 2017 organisé autour de trois grands axes :

- Éducatif : découverte et promotion de la biodiversité et du respect de l'Environnement
- Sportif : développement des activités de plein air (aire de fitness ; basket parcours vélo/piétons) ou nautiques (canoé kayak, baignade ; paddle ; pédalo...)
- Loisirs : aire de pique-nique ; espace de restauration ; de jeux ...



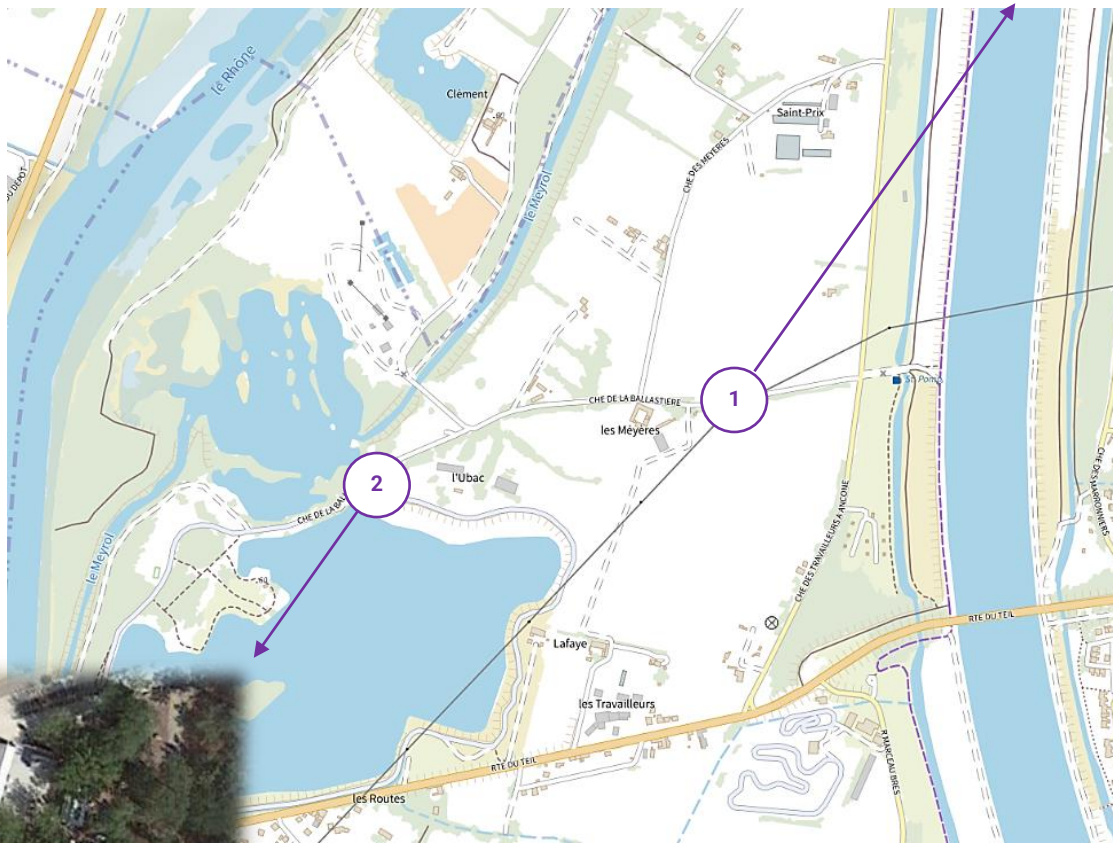
Présentation des projets envisagés sur la base de loisirs

Au regard de la montée progressive de la fréquentation de la base de loisirs et des nouvelles mobilités présentes sur le secteur (ligne de bus estivale, proximité de la ViaRhôna, etc.), MONTELMAR-AGGLOMERATION souhaite adapter certains équipements et espaces aux besoins des usagers.

Deux secteurs font l’objet de projet d’aménagement :

- 1 – Le chemin de la Ballastière qui relie la base de loisirs avec la voie ViaRhôna, un itinéraire cyclable d’envergure interrégionale reliant le Lac Léman à la mer Méditerranée.
- 2- L’entrée de la base de loisirs avec la pérennisation d’une activité de restauration et de loisirs.

1 - Aménagement du chemin de la Ballastière afin de sécuriser les connexions douces ViaRhôna/ Base de loisirs



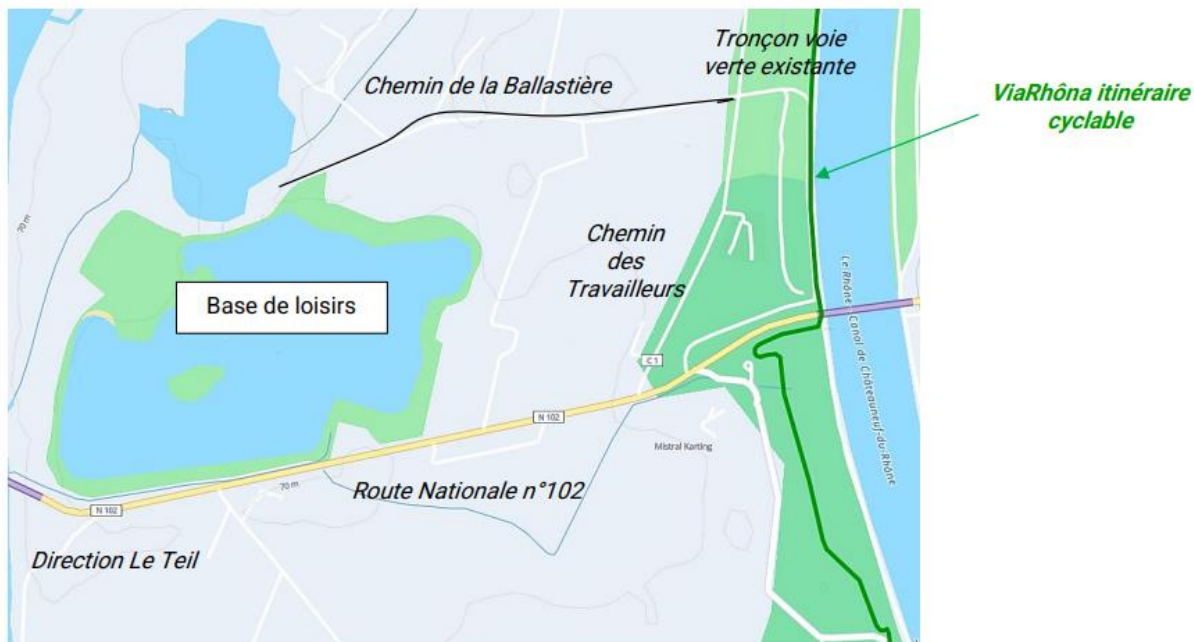
Localisation des projets envisagés sur le secteur « Base de loisirs »

2- Espace pour projet d’activité de restauration/loisirs (dalle préexistante autorisée par permis d’aménager délivré le 2/07/2018)

▪ **Zoom sur le réaménagement du chemin de la Ballastière**

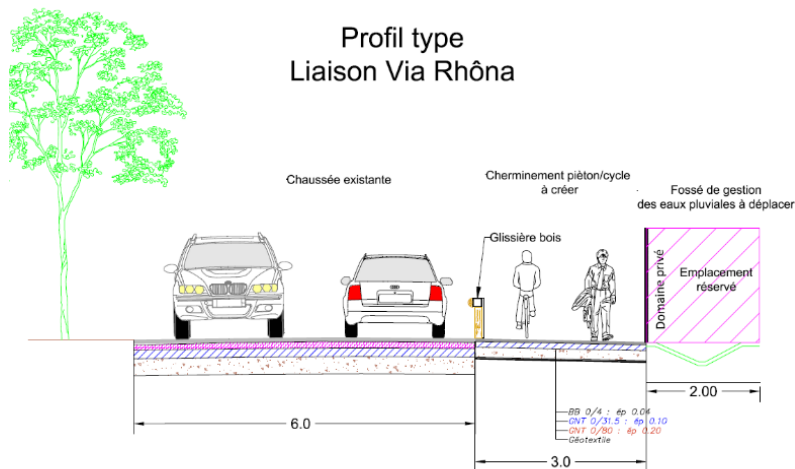
La base de loisirs de Montmeillan est desservie au Nord depuis le chemin de la Ballastière. Il s'agit d'une voirie communale ne disposant pas d'aménagements sécurisés pour les modes doux (vélos/piétons) ; or le site attire de nombreux usagers modes doux et bénéficie d'une localisation stratégique à proximité de la ViaRhôna (cf. carte et photographies ci-dessous).

Desserte de la base de loisirs



Vues sur l'aménagement actuel du chemin de la Ballastière

Afin d'améliorer la desserte du site et sécuriser les accès pour le AGGLOMERATION envisage d'aménager le chemin de la Ballastière et d'assurer une connexion avec la ViaRhôna.



Profil type envisagé sur le chemin de la Ballastière

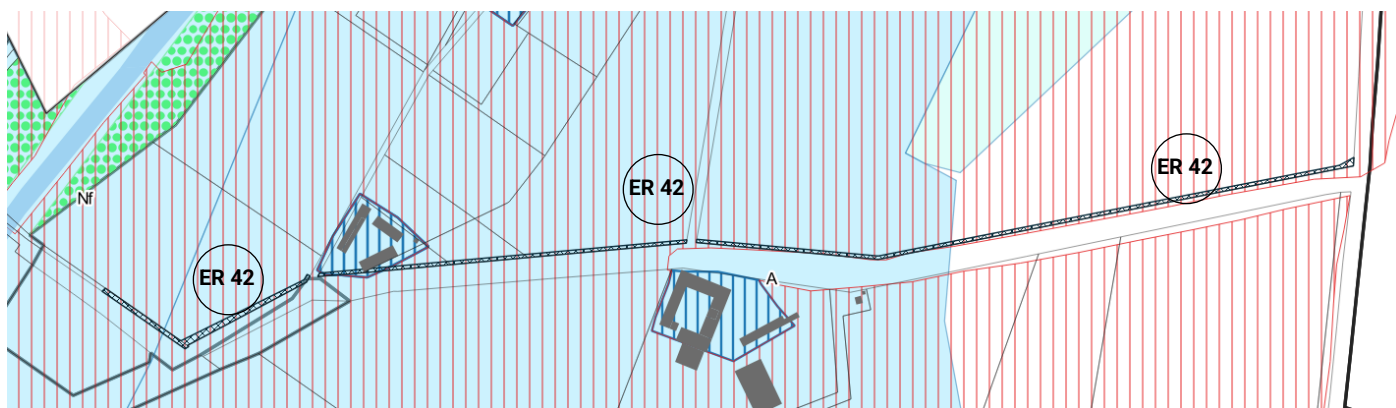


Afin de permettre la réalisation de ce projet, **la présente modification n°3 du PLU de Montélimar vise à créer un nouvel emplacement réservé** afin de permettre à la collectivité, en cas de vente de terrains, d’acquérir en priorité la bande de terrains nécessaire à l’aménagement du fossé et d’une voie modes doux.

La présente modification n°3 du PLU a donc pour objet la délimitation d’un nouvel emplacement réservé : ER n°42.

D’une emprise de 1 725 m² ; il concerne les parcelles cadastrales suivantes : YA n°87 ; 63 ; 103 ; 102 ; 18 ; 119 ; YB n°3 et a pour bénéficiaire : LA COMMUNE DE MONTELMAR.

Extrait du règlement graphique APRES modification n°3 du PLU concernant le chemin de la Ballastière



Au-delà d’une modification du règlement graphique, la liste des emplacements réservés a été mise à jour (se reporter aux pièces modifiées annexées au présent dossier).

| N° ER | Désignation | Bénéficiaire | Surface en m ² |
|---------------------|--|--------------|---------------------------|
| Secteur Nord | | | |
| 1 | Liaison entre la rue des Belges et la rue de la Visitation | Commune | 300 |
| 4 | Liaison nouvelle sur la route de Valence (au Nord de l’Internat) | Commune | 1 400 |
| 21 | Fossé d’irrigation dans le quartier de la Petite Manche | Commune | 1 000 |
| 23 | Aménagement d’un carrefour entre l’avenue du 14 juillet et le boulevard J.F. Kennedy | Commune | 1 100 |
| 34 | Stationnement et espaces verts route de Saint Gervais | Commune | 16 445 |
| 35 | Bassin de rétention des eaux pluviales Meyrol Est | Commune | 20 000 |
| 40 | Passage de réseaux urbains | Commune | 1 900 |
| 41 | Véloroute voie-verte du Jabron | SMBRJ | 31 900 |
| 42 | Liaison modes doux entre la Via Rhona et la base de loisirs de Montmeillan | Commune | 1 725 m ² |

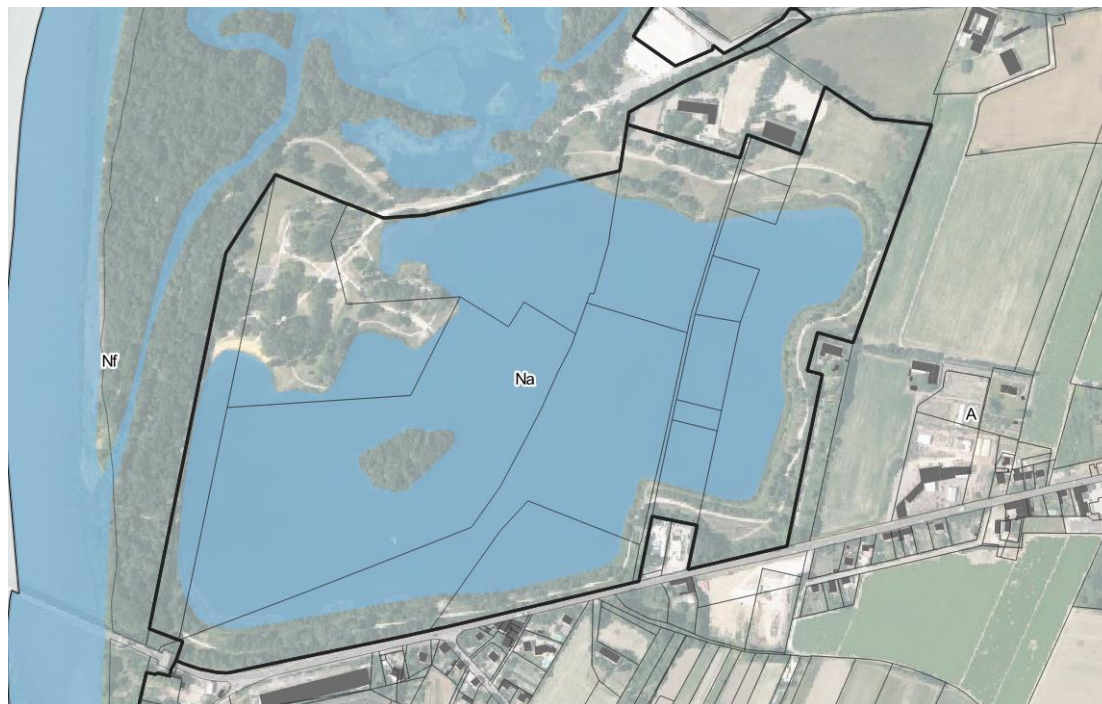
Extrait de la liste des emplacements réservés

| | | |
|---------------------------|--|---------------|
| Total secteur Nord | | 74 045 |
| | | 75770 |

II. ADAPTATION DE LA DELIMITATION DE LA ZONE Na D'UN STECAL Na1

La base de loisirs de Montmeillan fait l'objet d'un zonage spécifique dans le PLU de Montélimar. Elle est classée en zone Na, « secteur destiné aux loisirs et à l'accueil du public ».

Zone Na actuellement en vigueur dans le PLU de Montélimar



La base de loisirs a fait l'objet en 2018 d'une requalification complète, par MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION, autorisée par arrêté de permis d'aménager n° PA 026 198 18M0002 délivré le 2 juillet 2018.

L'opération a essentiellement porté sur la remise en état des installations du site et l'ajout de commodités ou services de base, essentiels au maintien de l'attrait de cet équipement, avec notamment l'aménagement :

- D'un parking de 200 places à l'entrée, avec des cheminements accessibles aux PMR jusqu'à la place,
- D'une grande plage en sable et une zone de baignade redessinée en pente douce,
- D'une aire de jeux pour les enfants,
- D'une aire de fitness, basket, disc golf (9 trous), mini-golf, tennis de table, foot ..., un parcours balisé pour la course à pieds,
- De circulations pour les cycles, avec abris vélos et râteliers, pour encourager aux modes de déplacements doux,
- De 55 000 m² de bitume décapés et végétalisés pour que la base de loisirs retrouve un aspect naturel,
- De 3 roselières créées, avec près de 60 000 roseaux plantés. Ces zones humides naturelles servent de support à la pédagogie auprès des habitants avec 6 panneaux détaillant la faune et la flore,
- De la démolition et reconstruction de blocs sanitaires,
- De l'installation d'équipements propices à la détente : bancs, tables de pique-nique, fontaine, douche...

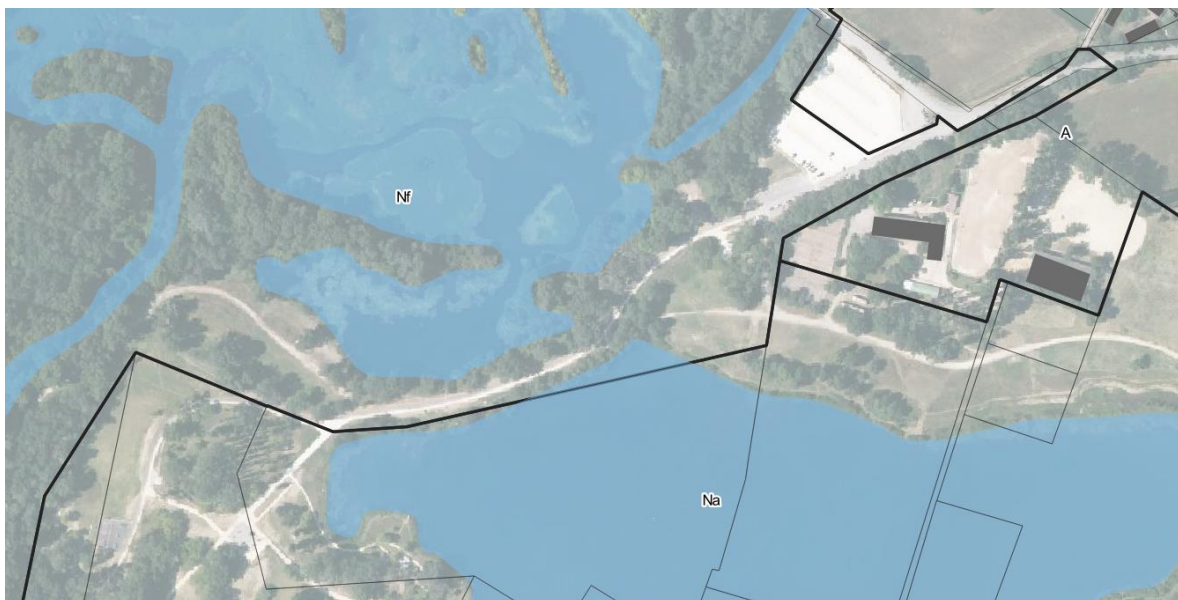
▪ **Zoom sur le projet d'adaptation de la zone Na au périmètre**

La délimitation actuelle de la zone Na, « secteur destiné aux loisirs et à l'accueil du public », n'intègre pas la totalité du périmètre de la base de loisirs et des aménagements réalisés dans le cadre du permis d'aménager accordés en 2018. Le parking situé à l'entrée Nord-Est du site mais également la voie interne située au Nord de la base de loisirs ne sont pas intégrés en zone Na mais en zone Nf, « zone naturelle non équipée qui correspond au domaine public concédé de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.) ».

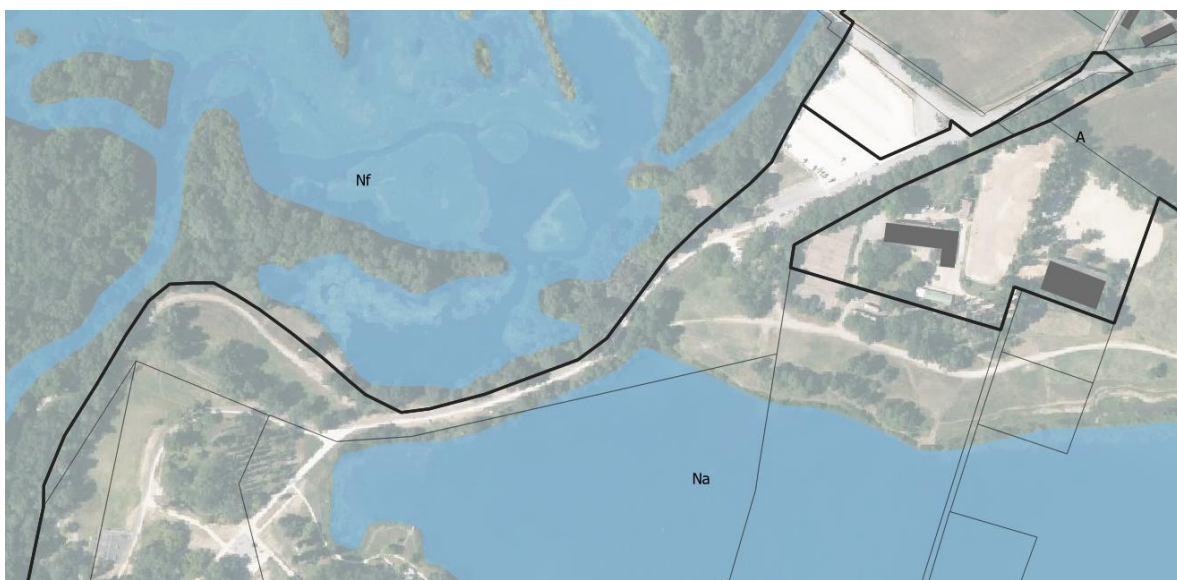
Ces espaces faisant partie intégrante de la base de loisirs et ayant fait l'objet d'une réflexion d'ensemble dans le cadre du permis d'aménager de 2018 et des études environnementales liées au permis d'aménager, la procédure de modification n°3 du PLU vise à adapter la zone Na à la réalité du terrain.

Il convient de préciser la partie Nord du parking est maintenue en zone agricole (A), le classement ne remettant pas en cause les aménagements prévus sur ce secteur.

Extrait de la délimitation des zones Na et Nf sur la partie Nord de la base de loisirs AVANT procédure de modification n°3 du PLU



Extrait de la délimitation des zones Na et Nf sur la partie Nord de la base de loisirs APRES procédure de modification n°3 du PLU



Les panneaux d'informations présentant la base de loisirs intègrent ce du site.



Au-delà d'une adaptation du périmètre de la zone Na, il est également prévu dans le cadre de la présente procédure de modification n°3 du PLU de compléter l'article 2 de la zone N et le paragraphe 2.8 relatif à la zone Na afin de préciser que cette zone autorise : « Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles soient :

- démontables, temporaires et saisonnières (c'est-à-dire pour une durée inférieure à 6 mois par an autour de la période estivale)
- transportables pour évacuation sous 12 heures en cas d'alerte de crue du Rhône »

Aucune nouvelle imperméabilisation du site n'est prévue par cette modification. Il s'agit d'autoriser la pose d'un algeco sur une dalle béton autorisée et aménagée dans le cadre du permis d'aménager délivré en 2018, destiné à la surveillance de la plage en période estivale.

Vues sur la plage et la dalle béton aménagée dans le cadre du permis d'aménager de 2018



Le complément proposé au paragraphe 2.8 mentionne expressément le caractère démontable. Il s'agit de permettre une remise en état du site après usage. Il précise également que les constructions et installations doivent être temporaires et saisonnières afin de limiter à la fois les risques liés au caractère inondable du secteur notamment en hiver et au printemps, mais également les nuisances vis-à-vis de la période d'hivernage des oiseaux sur le plan d'eau.

▪ **Zoom sur le projet de pérennisation d'une activité saisonnière de restauration et de loisirs et d'un local de stockage du matériel de loisirs**

Parmi les aménagements accordés dans le cadre du permis d'aménager de 2018, une dalle béton d'une emprise de 100 m² environ a également été aménagée à l'entrée de la base de loisirs, dans la continuité d'un nouveau bloc sanitaire (cf. carte et photographies ci-jointes).



Secteur fléché pour permettre la pérennisation d'une activité saisonnière de restauration et un local de stockage du matériel de loisirs

L'objectif de la procédure de modification n°3 du PLU est de valoriser cette dalle préexistante d'une surface de 100 m² environ, autorisée par le permis d'aménager déposé par MONTELMAR-AGGLOMERATION et délivré le 2 juillet 2018, pour pérenniser une activité de restauration d'extérieur (par exemple, restaurant / guinguette) et de loisirs (par exemple, location de paddle ; pédalo ; structures gonflables aquatiques).

Il s'agit d'améliorer le confort des usagers de la base de loisirs tout en respectant le caractère naturel des lieux (le site est identifié comme zone humide ; il fait l'objet d'un périmètre naturaliste correspondant à l'ensemble fonctionnel formé par le Moyen-Rhône et ses annexes fluviales (ZNIEFF de type II) et la présence d'un risque inondation (aléa fort)).

Afin de conforter les aménagements réalisés sur la base de loisirs et surtout d'atteindre le but que s'est fixé MONTELMAR-AGGLOMERATION à savoir, offrir tous les services et commodités pour la détente, la

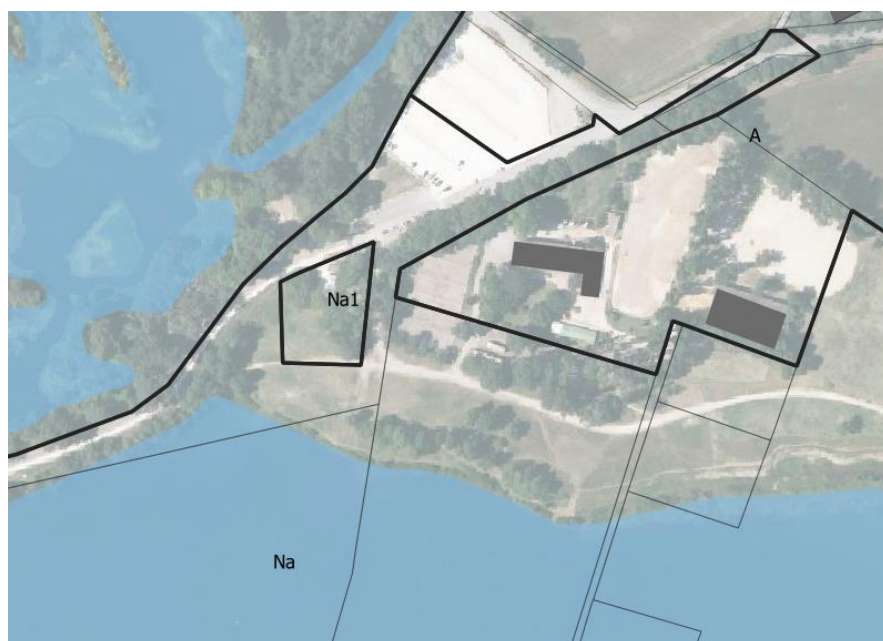
convivialité et le confort des usagers, il convient d'envisager la possibilité de restaurer sur place.

Des constructions et installations légères (donc démontables), temporaires et saisonnières (6 mois maximum par an autour de la période estivale) doivent donc pouvoir s'implanter, comme sur les plages en bordures de mer.

Le côté démontable permet de remettre en état le site après usage et d'éviter son imperméabilisation, car il s'agit, d'une part, d'une zone naturelle même si elle est déjà anthropisée et d'autre part, d'une zone humide.

Le côté temporaire, saisonnier et transportable permet de limiter à la fois les risques liés au caractère inondable du secteur notamment en hiver et au printemps, mais également les nuisances vis-à-vis de la période d'hivernage des oiseaux sur le plan d'eau.

Compte tenu de la sensibilité des espaces naturels en lien avec la base de loisirs, il n'est pas envisageable d'autoriser des implantations, même temporaires, à proximité direct d'espaces naturels sensibles comportant des enjeux pour la préservation de la biodiversité. **Ainsi la présente procédure de modification n°3 a pour but d'instaurer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) : Na1 au sein de la zone Na existante afin d'autoriser une constructibilité limitée et encadrée conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.**



Extrait du projet de délimitation d'un STECAL Na1 au sein de la zone Na existante

Le projet de délimitation du STECAL Na1 représente une emprise d'environ 2500 m².

Au sein de ce STECAL aucun arbre ne sera coupé ou abattu puisqu'ils contribuent à la valeur biologique, écologique et paysagère du site.

Au-delà d'une modification du règlement graphique (*se reporter aux pièces modifiées annexées au présent document*), la procédure de modification n°3 du PLU concerne également le règlement écrit de la zone N.

Elle vise à **introduire la possibilité d'autoriser (article N2.9) et réglementer (articles N6, N7, N8 et N9 et N10), en zone Na1, des constructions et installations démontables, temporaires et saisonnières, pour une durée inférieure à 6 mois par an autour de la période estivale, nécessaires et liées aux activités de loisirs et de restauration, et sous réserve du maintien du caractère naturel de la zone.** Il est également

expressément mentionné que ces constructions et installations doivent (démontables) pour évacuation sous 12 heures en cas d'alerte de crue du Rhône.

Conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme autorisant la création de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) en zones A ou N, le sous-secteur Na1 fait l'objet de règles de :

- hauteur (article N10) : il est proposé une hauteur (calculée à l'égout du toit) de 4 mètres.

La hauteur a été volontairement réduite (la zone N autorise une hauteur de 7 mètres) car les constructions temporaires et démontables envisagées sur la dalle béton restent sommaires (ex : Food-truck ou algéco).

- implantations (articles N6, N7 et N8) : il est précisé que l'implantation des constructions et installations temporaires et démontables doit obligatoirement être réalisée sur la dalle béton existante.

- d'emprise au sol (article N9) : une emprise maximale de 100 m² est définie ; emprise correspondant à la dalle béton aménagée.

- De règles de raccordement aux réseaux publics (article N4).

Les règles mises en place ont été établies en considération des enjeux de protection des espaces naturels concernant les habitats naturels, la flore et la faune, détaillés dans l'évaluation environnementale ci-jointe.

La délimitation du STECAL Na1 et les règles associées se limitent donc à l'espace le plus anthropisé de la zone naturelle, présentant des enjeux faibles en comparaison du reste du secteur Na.

III. SUPPRESSION DE LA TRAME « CARRIERE/GRAVIERE » SUR LE SECTEUR DE LA BASE DE LOISIRS ET DE L'ILE ET ADAPTATION DU REGLEMENT DES ZONES A ET N EN CONSEQUENCE

Au-delà de la poursuite des aménagements de la base de loisirs, **le projet de modification n°3 du PLU porte plus globalement sur la mise en œuvre du projet de territoire et projet agricole de l'Agglomération sur le secteur de l'île.**

MONTELMAR-AGGLOMERATION souhaite préserver et mettre en valeur son environnement en accompagnant les démarches vertueuses d'agriculture durable pleinement intégrées au territoire et au Projet Alimentaire Territorial (PAT), en préservant ses ressources existantes (eau, foncier, patrimoine) et en valorisant son potentiel ressources (éolien, photovoltaïque, hydraulique, déchets...). Elle souhaite développer et promouvoir un territoire attractif, audacieux et visionnaire en déployant une politique de communication et d'attractivité pour mettre en valeur son identité, ses forces, ses richesses et spécificités, en coordonnant et promouvant l'action de l'ensemble des parties prenantes du monde du tourisme.

Le secteur de l'île, situé entre le Vieux Rhône et son canal de dérivation représente un véritable poumon vert à l'Ouest de l'Agglomération (base de loisirs, agriculture diversifiée, lacs, ViaRhôna, richesse biologique...).

Ce secteur offre des perspectives en matière de préservation de l'environnement, de renaturation écologique et de mise en valeur des sites existants.

Différentes démarches ou projets publics et privés se croisent sur ce secteur d'ensemble sur ce secteur, MONTELIMAR-AGGLOMERATION souhaite proposer une identité marquée du secteur de l'île ; à savoir une identité locale génératrice de comportements éco-citoyens et d'exigence en matière de qualité du cadre de vie, via un plan d'actions cohérent et vertueux de démarches à soutenir.

Plusieurs démarches sont fléchées dont :

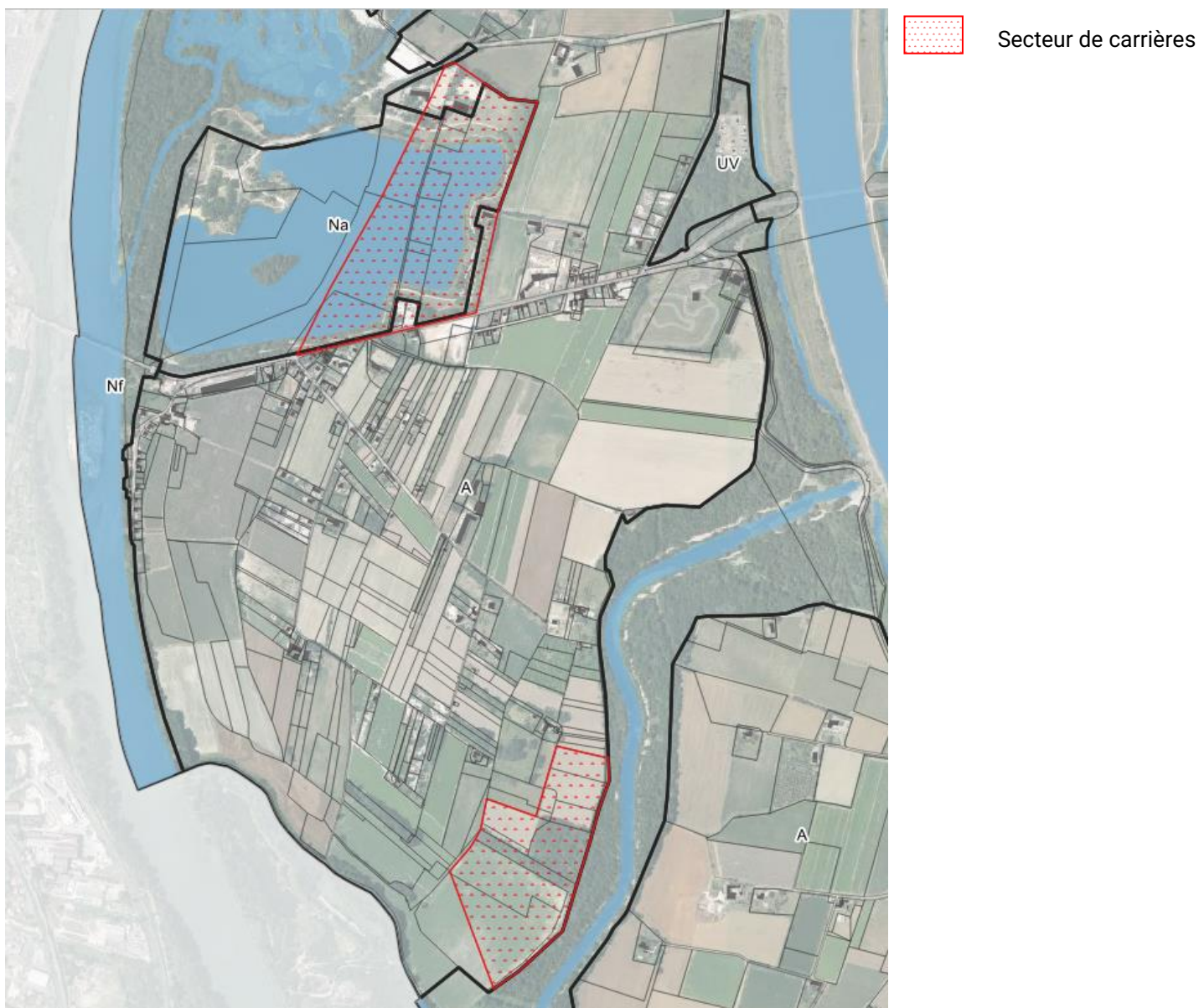
✓ **Le déploiement d'activités vivrières, d'appuis à l'installation**

Afin de favoriser l'installation d'agriculteurs, MONTELIMAR-AGGLOMERATION mène une politique volontariste d'acquisition de tènements sur le secteur de l'île. Il s'agit de développer les productions locales.

L'objectif est de mettre à disposition de candidats agriculteurs des terres souhaitant développer une activité de maraichage. Cet espace test permettra aux candidats de s'engager dans une nouvelle activité agricole avec notamment pour objectif d'écouler localement leur production.

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur identifie ce secteur comme un gisement potentiel de granulats (présence d'une trame « carrière »).

Extrait du règlement graphique actuellement en vigueur identifiant une trame « carrière » sur le secteur de la base de loisirs et de l’île



Toutefois, les enjeux de ce secteur sont multiples.

- D’une part, il présente, sur le secteur de l’île, un espace agricole à caractère maraîcher principalement, fortement productif ; qui mérite d’être préservé au regard de sa localisation aux portes de la Ville.
- D’autre part, ils sont classés en secteurs inondables (zone rouge du PPRi¹ et du PERI² et zones A et B du PSS³).
- Enfin, son intérêt écologique, lié notamment aux ripisylves du Vieux Rhône et du Roubion, est avéré au regard des différentes mesures de protection en faveur de l’environnement existantes à proximité des

¹ PPRi : Plan de Prévention du Risque naturel d’Inondation

² PERI : Plan d’Exposition aux Risques Inondation

³ PSS : Plan des Surfaces Submersibles

sites : ZNIEFF de type II ; ZNIEFF de type I ; inventaire zones humides...

Au vu de ces éléments réglementaires et de la richesse des îles du Rhône s'étirant de Châteauneuf-du-Rhône à Ancône, le projet de territoire de l'Agglomération porte l'ambition de porter une démarche globale, cohérente et durable sur l'ensemble du secteur.

En compatibilité avec le projet de territoire de l'Agglomération mais également avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et son orientation n°1 « *développer la ville dans le respect de son environnement naturel et patrimonial* » qui prévoit de maintenir la biodiversité et de respecter les corridors écologiques dans le secteur des Iles, **la présente procédure de modification n°3 vise à supprimer cette trame sur les deux secteurs précédemment mentionnés.**

La suppression de cette trame entraîne également une modification du règlement de la zone A et de tous les paragraphes faisant référence à cette dernière (zone A : article 2 paragraphe 2.5).

IV. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

| Projet | Objectif(s) | Pièces du PLU à modifier | Résumé des modifications |
|---|--|---|--|
| Pérenniser une activité saisonnière de restauration et d'un local de stockage (matériels de loisirs) | <p>Pérenniser un espace de restauration en prenant en compte le risque inondation à la présence de la zone humide</p> <p>Permettre le stockage du matériel de loisirs en lien avec l'exploitation du domaine public par un gestionnaire prenant en compte le risque inondation à la présence de la zone humide</p> | <p>Règlement graphique</p> <p>Règlement écrit</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un sous-secteur spécifique (STECAL) : zone Na1 - Modification des règles de la zone Na afin d'intégrer ce nouveau sous-secteur |
| Réaménagement du chemin de la Ballastière afin de créer une continuité modes doux entre la base de loisirs et la ViaRhôna | Créer une voie modes doux sécurisée entre la ViaRhôna et la base de loisirs | <p>Règlement graphique</p> <p>Liste Emplacement Réserve</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un nouvel emplacement réservé : ER n°42 |
| Permettre la mise en œuvre du projet de territoire et projet agricole de MONTELIMAR-AGGLOMERATION | <p>Préserver la vocation de « poumon vert » du secteur de l'île</p> <p>Déployer les activités vivrières ; soutenir l'installation d'agriculteurs ; valoriser les productions locales</p> | Règlement graphique | <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la trame « carrière » sur le règlement graphique - Suppression de la référence à la trame « carrière » dans le règlement des zones A et Na |

V. BILAN DES SURFACES

Au regard des évolutions apportées au règlement graphique (adaptation de la zone Na ; création d'un STECAL Na1), le tableau des surfaces par zone a été mis à jour et est présenté ci-après :

| | |
|------|----------|
| UA | 35,4 ha |
| UAa | 7,8 ha |
| UAb | 5,5 ha |
| UAd | 3,1 ha |
| UB | 66,4 ha |
| UC | 142,2 ha |
| UCa | 124 ha |
| UCc | 5,2 ha |
| UCef | 4,3 ha |
| UD | 633,2 ha |
| UDc | 61,6 ha |
| UDd | 58,3 ha |
| UDi | 45,8 ha |
| UDp | 14,4 ha |
| UI | 155,2 ha |
| Ulcg | 87 ha |
| Uls | 4,7 ha |
| Uv | 5,1 ha |

| | |
|--------|---------|
| AU | 55,1 ha |
| AU1a | 45,6 ha |
| AU1ap | 6,9 ha |
| AU1b | 0,4 ha |
| AU1ai | 15,4 ha |
| AUM | 56,1 ha |
| AUM1 | 88,5 ha |
| AUM1i | 6,2 ha |
| AUM1nc | 7 ha |
| AUM2 | 3,5 ha |
| AUI | 13,5 ha |
| AUIa | 73,6 ha |
| AUIp | 18,5 ha |
| AUIp1 | 10,6 ha |
| AUIb | 12,5 ha |
| AUIacg | 26,6 ha |
| AUIcg | 40,8 ha |
| AUEc | 36,8 ha |
| AUEh | 36,3 ha |
| AUEs | 1,4 ha |
| AUEa | 65,5 ha |

| | |
|-----|------------|
| A | 1 580,5 ha |
| Ac | 101,1 ha |
| | |
| N | 386,1 ha |
| Na | 50,5 ha |
| Na1 | 0,25 ha |
| Nf | 437,2 ha |
| Np | 4,8 ha |



3

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE ET DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPERIEURE



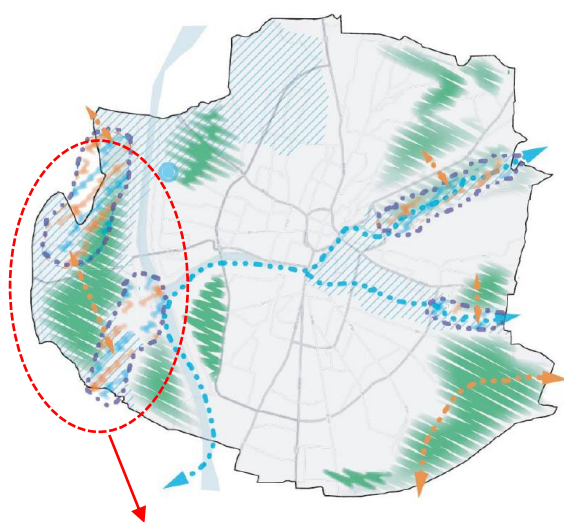
I. LE CHOIX DE PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

L'ensemble des modifications exposées ci-dessus n'a **pas** pour effet de :

✓ *changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),*

Les modifications visent au contraire à **conforter l'orientation n°1 « développer la ville dans le respect de son environnement naturel et patrimonial »** et notamment la sous-orientation « assurer le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques » en préservant l'ensemble fonctionnel lié aux zones humides et aquatiques formé par la base de loisirs de Montmeillan, le Rhône et son canal de déviation. La suppression de la trame « carrière » s'inscrit pleinement dans cet objectif ainsi que dans celui de « valoriser les grands paysages ».

Extrait du PADD – orientation n°1 « développer la ville dans le respect de son environnement naturel et patrimonial »

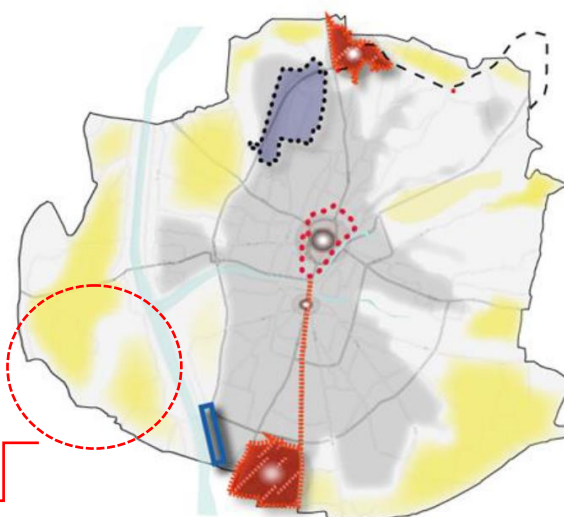


Secteurs de la base de loisirs et de l'Ile identifiés comme grands paysages à préserver et comme réservoirs de biodiversité



Les modifications visent également à **répondre à la sous-orientation 2.6 de l'axe 2 « valoriser l'agriculture dans sa vocation périurbaine ».**

Extrait du PADD – orientation n°2 « agir sur l'économie pour conforter l'attractivité et le dynamisme montiliens »



Secteur de l'Ile identifié comme espace agricole à valoriser



La création de l'ER n°42 répond, quant à lui, plus spécifiquement à la sous-orientation 5.3 : « développer le réseau de circulations douces ».

✓ *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*

Les modifications présentées maintiennent la délimitation des zones A et N. Elles visent uniquement à créer un sous-secteur de la zone Na existante (Na1) et à revoir la délimitation entre la zone Na et Nf.

✓ *réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,*

La suppression de la trame « carrière » vise à protéger la qualité agricole, paysagère et environnementale de la base de loisirs et plus globalement du secteur de l'île.

- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

⇒ Par conséquent, les évolutions présentées n'entrant pas dans le cadre des cas où une révision s'impose (L.153-31 du Code de l'urbanisme), elles relèvent du champ de la modification du PLU (article L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme).

En effet, l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme précise : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »


La procédure actuelle dite de « modification de droit commun » peut-être engagée si, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la nature des évolutions a pour effet :

- « 1. soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2. soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3. soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

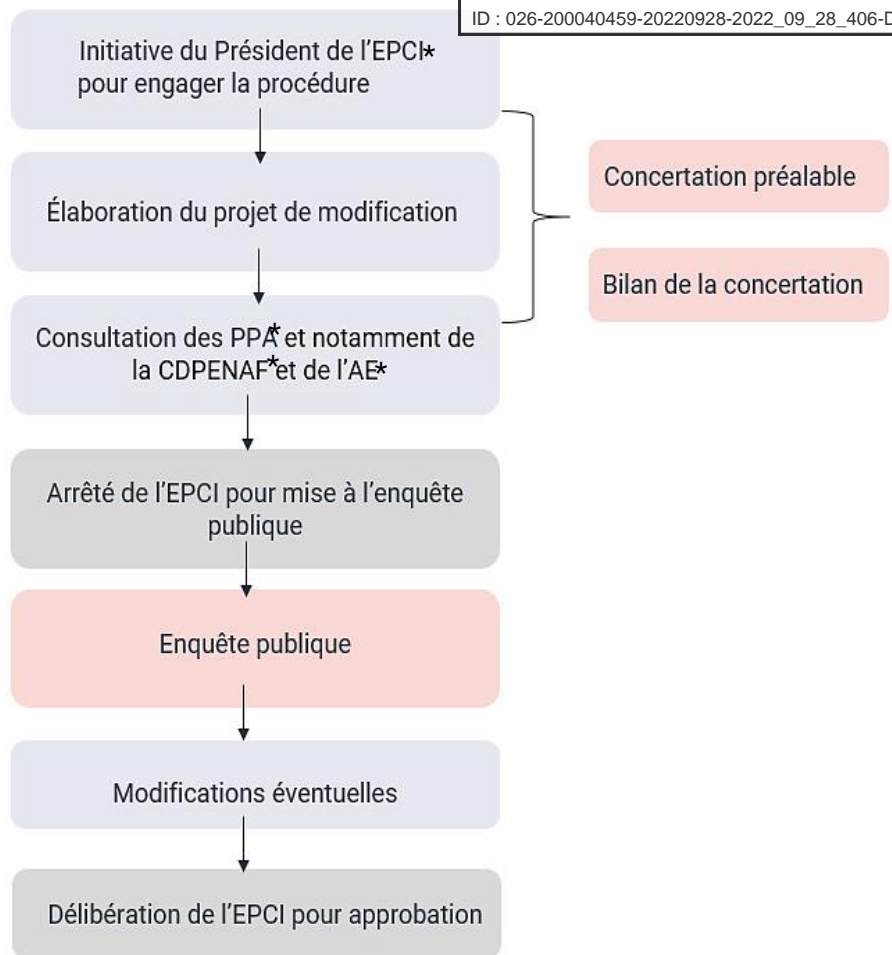
La présente procédure vise à majorer les possibilités de construction de la zone « Na » en créant un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL).

La procédure de modification de droit commun est donc la procédure adaptée. Cette procédure est réglementée par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

MODIFICATION N°3 DU PLU DE LA VILLE DE MONTELMAR

Envoyé en préfecture le 10/10/2022
Reçu en préfecture le 10/10/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220928-2022_09_28_406-DE

Le déroulé de la procédure est présenté dans le schéma ci-joint.



Synoptique de la procédure de modification du PLU

*EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale, soit MONTELMAR-AGGLOMERATION

*PPA : Personnes Publiques Associées (État, Chambres Consulaires etc.)

*CDPENAF : Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

*AE : Autorité Environnementale

II. LA COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPERIEURE

2.1 Compatibilité et prise en compte des autres plans et programmes dits de normes supérieures en l'absence de SCoT

Conformément aux articles L.131-1, L.131-2 et L.131-6 du Code de l'urbanisme, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé sur le territoire, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible ou prendre en compte des documents supra-communaux. Une analyse de la compatibilité et de prise en compte avec les plans et programmes de norme supérieure a été réalisée.

2.1.1 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

Le SRADDET, nouveau schéma transversal et intégrateur, dont l'élaboration a été confiée au Conseil régional, a été créé par la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe. En Auvergne-Rhône-Alpes, l'élaboration a été officiellement engagée en 2017 et la démarche s'intitule «Ambition Territoires 2030».

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région pour 11 thématiques :

- ▶ équilibre et égalité des territoires ;
- ▶ implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- ▶ désenclavement des territoires ruraux ;
- ▶ habitat ;
- ▶ gestion économe de l'espace ;
- ▶ intermodalité et développement des transports ;
- ▶ maîtrise et valorisation de l'énergie ;
- ▶ lutte contre le changement climatique ;
- ▶ pollution de l'air ;
- ▶ protection et restauration de la biodiversité ;
- ▶ prévention et gestion des déchets.

Le SRADDET est composé d'un rapport d'objectifs (61 objectifs opérationnels), d'un fascicule de règles avec un tome de règles générales (43 règles) et un tome de règles spécifique pour le volet déchets, et de plusieurs annexes (état des lieux du territoire, annexe biodiversité et atlas cartographique, PRPGD, évaluation environnementale).

Le SRADDET vient se substituer à compter de son approbation aux schémas préexistants suivants : schéma régional climat air énergie (SRCAE), schéma régional de l'intermodalité, plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Les éléments présentés ci-après concernent uniquement la compatibilité de la présente modification n°3 du PLU avec les règles générales du fascicule du SRADDET concernées :



| Thématique | N° de la règle | Objectifs de la règle | Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée |
|---|----------------|--|---|
| Aménagement du territoire et de la montagne | 1 | Règle générale sur la subsidiarité SRADET / SCoT Les SCoT, les PLU(i), les chartes de PNR et d'une façon générale tous les documents devant s'inscrire en compatibilité avec le fascicule des règles, devront décliner quantitativement, dans la limite de leurs compétences, à l'échelle de leur périmètre, et en cohérence avec ceux voisins, l'ensemble des objectifs du SRADET. | |
| | 2 | Renforcement de l'armature territoriale Les documents de planification et d'urbanisme doivent contribuer à renforcer, sur leur territoire, les différents niveaux de polarités et leurs fonctions de centralité : accessibilité et desserte en transports (collectifs) et autres services de mobilité, services et équipements, développement économique, pôle de formation, commerces, gestion économe du foncier, etc. | La présente modification n°3 du PLU de Montélimar vise à conforter le pôle naturel de loisirs que constitue la base de Montmeillan. Il s'agit d'améliorer le confort des usagers de la base de loisirs tout en respectant le caractère naturel des lieux. Le projet vise également à assurer une cohérence entre urbanisme et déplacement en confortant le réseau modes doux (création de l'ER n°42). |
| | 3 | Objectif de production de logements et cohérence avec l'armature définie dans les SCoT | <i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle. Le projet ne vise pas à permettre la création de nouveaux logements.</i> |
| | 4 | Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière Les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, etc.). | La présente modification n°3 du PLU vise à concilier développement touristique et modération de la consommation d'espaces. Les constructions et installations autorisées dans le cadre de la présente procédure sont strictement limitées. Elles sont autorisées uniquement sur des aménagements (dalles bétons) déjà existantes et autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager accordé en 2018. Aucune nouvelle imperméabilisation et artificialisation est autorisée. |
| | 5 | Densification et optimisation du foncier économique existant | <i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle</i> |
| | 6 | Encadrement de l'urbanisme commercial | <i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle</i> |

| Thématique | N° de la règle | Objectifs de la règle | Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée |
|------------|----------------|--|---|
| | | Préservation du foncier agricole et forestier | La présente procédure de modification n°3 du PLU vise à préserver les espaces |

| | | | |
|---|---|--|--|
| Aménagement du territoire et de la montagne | 7 | <p>Protéger les espaces agricoles et forestiers stratégiques et nécessaires à la production agricole en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols, les paysages remarquables, la biodiversité, les investissements publics réalisés.</p> <p>Mettre en œuvre les mesures nécessaires à la structuration et la préservation des espaces agricoles et forestiers stratégiques sous pression foncière</p> | <p>agricoles et l'objectif de « carrière ».</p> <p>Il s'agit de permettre la mise en œuvre du projet de territoire et notamment du Projet Alimentaire Territorial (PAT) sur le secteur de l'île.</p> <p>Ce dernier fait l'objet de plusieurs enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - agricole : il présente un espace agricole à caractère maraîcher, fortement productif et préservé au regard de sa localisation aux portes de la Ville - environnementaux : il est concerné par plusieurs risques inondations (PPRI, PERI et PSS) et fait l'objet de plusieurs périmètres naturalistes (ZNIEFF de type I et II; zones humides...) <p>Ce secteur constitue un véritable poumon vert et offre des perspectives en matière de préservation de l'environnement, de renaturation écologique et de mise en valeur des paysages.</p> |
| | 8 | <p>Préservation de la ressource en eau</p> <p>Mettre en œuvre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau préservant les milieux aquatiques et permettant de satisfaire au mieux l'ensemble des usages</p> | <p>La présente procédure vise à préserver les milieux aquatiques.</p> <p>Les constructions et installations temporaires et saisonnières autorisées sur la base de loisirs de Montmeillan sont réalisés sur des dalles béton déjà existantes et prévues dans le cadre d'un permis d'aménager et d'études environnementales réalisées en 2018. Aucune imperméabilisation ou artificialisation de sol nouvelles ou à proximité du plan d'eau ne sont autorisées.</p> <p>Par ailleurs, la suppression de la trame « carrière » vise à préserver les milieux aquatiques et leurs abords cette dernière concernant deux secteurs : l'un sur la base de loisirs et l'autre à proximité du Roubion.</p> |
| | 9 | <p>Développement des projets à enjeux structurants pour le développement régional</p> | <p><i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle</i></p> |

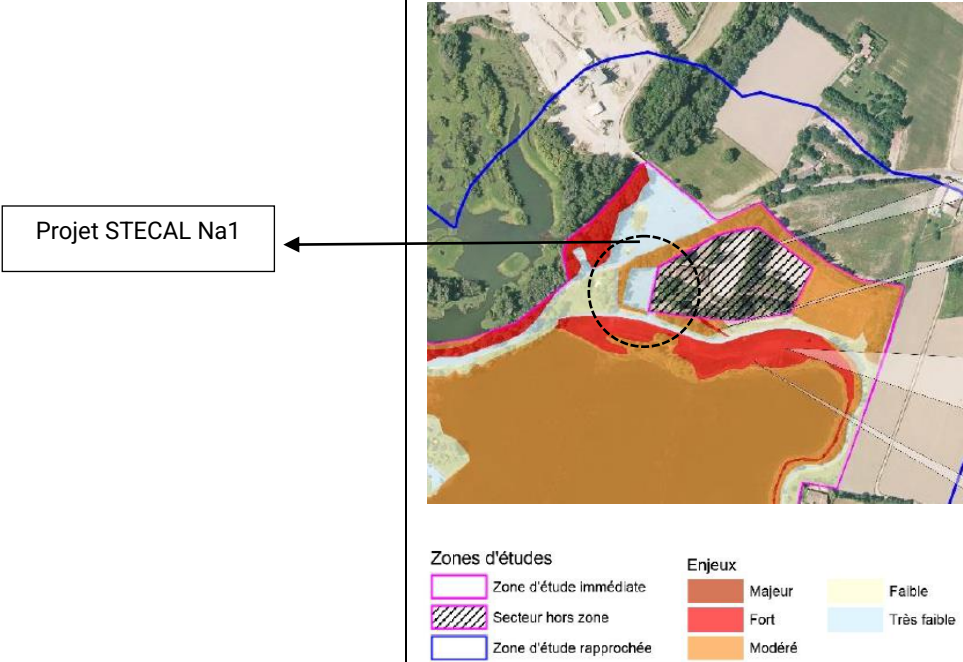
| Thématique | N° de la règle | Objectifs de la règle | Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée |
|------------|----------------|--|---|
| | 10 | Coordination et cohérence des services de transport à l'échelle des bassins de mobilité | |

| | | | |
|--|----|---|--|
| Infrastructures de transport, d'intermodalité et de développement des transports | 11 | Cohérence des documents de planification des déplacements ou de la mobilité à l'échelle d'un ressort territorial, au sein d'un même bassin de mobilité | <i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle</i> |
| | 12 | Contribution à une information multimodale voyageurs fiable et réactive et en temps réel | |
| | 13 | Interopérabilité des supports de distribution des titres de transport | |
| | 14 | Identification du Réseau Routier d'Intérêt Régional | |
| | 15 | Coordination pour l'aménagement et l'accès aux pôles d'échanges d'intérêt régional | |
| | 16 | Préservation du foncier des pôles d'échanges d'intérêt régional | |
| | 17 | Cohérence des équipements des Pôles d'échanges d'intérêt régional | |
| | 18 | Préservation du foncier embranché fer et/ou bord à voie d'eau pour la logistique et le transport de marchandises | |
| | 19 | Intégration des fonctions logistiques aux opérations d'aménagements et de projets immobiliers | |
| | 20 | Cohérence des politiques de stationnement et d'équipements des abords des pôles d'échanges | |
| | 21 | Cohérence des règles de circulation des véhicules de livraison dans les bassins de vie | |
| | 22 | Préservation des emprises des voies ferrées et priorité de réemploi à des fins de transports collectifs | |

| Thématique | N° de la règle | Objectifs de la règle | Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée |
|------------------------|----------------|---|---|
| Climat, Air et Énergie | 23 | Performance énergétique des projets d'aménagements | <i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle</i> |

| Thématique | N° de la règle | Objectifs de la règle | Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée |
|------------|----------------|---------------------------------------|---|
| | 24 | Trajectoire neutralité carbone | La présente procédure de modification n°3 vise, au travers de la création de l'ER n°42, à |

| | | | |
|------------------------|----|--|--|
| Climat, Air et Énergie | | Les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, devront viser une trajectoire neutralité carbone à l'horizon 2050 en soutenant le développement des énergies renouvelables sur le territoire régional et la lutte contre les émissions de GES, tout en préservant, voire développant les puits de captation du carbone. | encourager donc à lutter |
| | 25 | Performance énergétique des bâtiments neufs | <i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle Les constructions et installations autorisées par la présence procédure restent temporaires et saisonnières.</i> |
| | 26 | Rénovation énergétique des bâtiments | <i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle</i> |
| | 27 | Développement des réseaux énergétiques | <i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle</i> |
| | 28 | Production d'énergie renouvelable dans les zones d'activités économiques et commerciales | <i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle</i> |
| | 29 | Développement des énergies renouvelables | <i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle</i> |
| | 30 | Développement maîtrisé de l'énergie éolienne | <i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle</i> |
| | 31 | Diminution des GES | La présente procédure de modification n°3 vise, au travers de la création de l'ER n°42, à encourager le recours aux modes doux et donc à lutter contre les émissions de GES. |
| | 32 | Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère Réduire les émissions des polluants les plus significatifs et poursuivre celle des émissions de gaz à effet de serre. Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique | La présente procédure de modification n°3 vise, au travers de la création de l'ER n°42, à encourager le recours aux modes doux et donc à lutter contre les émissions de GES. La suppression de la trame « carrière » vis également à supprimer d'éventuelles pollutions liées à des projets de gravières que le PLU avant modification pouvait autoriser. |
| | 33 | Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques | |
| | 34 | Développement de la mobilité décarbonée | <i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle</i> |

| Thématique | N° de la règle | Objectifs de la règle | Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée |
|---|----------------|---|---|
| Protection et restauration de la biodiversité | 35 | <p>Préservation des continuités écologiques</p> <p>Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.</p> | <p>La base de loisirs de Montmeillan et le secteur de l'île sont concernés par plusieurs périmètres naturalistes (ZNIEFF de type I et II et zones humides notamment). Dans le cadre des aménagements prévus en 2018, des études environnementales spécifiques ont été réalisées par le bureau d'études Ecoter.</p> <p>Le secteur concerné par la délimitation du STECAL Na1 est identifié comme un secteur à « enjeu très faible ». Seule la lisière boisée située au Nord et à l'Ouest est identifiée comme secteur à « enjeu fort ». Elle est identifiée comme « corridor de déplacement et de chasse de nombreuses espèces. La présente modification n°3 du PLU ne présente pas d'incidences sur ces milieux ; les constructions et installations autorisées sont temporaires ; saisonnières et démontables et doivent obligatoirement être réalisées sur la dalle béton existante aménagée dans le cadre du permis de 2018. Aussi, aucune nouvelle surface imperméabilisée ou artificialisée n'est prévue. La lisière boisée existante est préservée (se reporter au volet évaluation environnementale du présent dossier).</p> <p><i>Synthèse des enjeux écologiques (Ecoter- 2017)</i></p>  |
| | 36 | <p>Préservation des réservoirs de biodiversité</p> | |
| | 37 | <p>Préservation des corridors écologiques</p> | |

| Thématique | N° de la règle | Objectifs de la règle | Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée |
|---|----------------|---|--|
| Protection et restauration de la biodiversité | 39 | <p>Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité</p> <p>Les documents de planification et d'urbanisme identifient, sur leur territoire, les secteurs à vocation agricole et forestière supports de biodiversité et garants du bon fonctionnement territorial, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • les forêts anciennes, mûres et à enjeu écologique ; • le maillage bocager et les linéaires de haies ; • les zones agro-pastorales, estives et alpages ; • les prairies naturelles ; • les coteaux thermophiles et les pelouses sèches ; • les zones de maraîchage proches des centres urbains. | <p>La présente modification n°3 du PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations du PADD et vise à préserver les principaux réservoirs de biodiversité et espaces agricoles que constituent le secteur de l'île et la base de loisirs. Tel est l'objet de la suppression de la trame « carrière ».</p> <p>Les constructions et installations temporaires et saisonnières autorisées dans le cadre de la création du STECAL Na1 s'inscrivent dans le cadre des aménagements prévus par le permis d'aménager accordé en 2018. Elles respectent les mesures ERC définies par le bureau d'études Ecoter.</p>  <p><i>Photographie de la dalle de béton existante sur laquelle les constructions et installations temporaires et saisonnières autorisées par la présente modification devront obligatoirement s'implanter.</i></p> |
| | 40 | <p>Préservation de la biodiversité ordinaire</p> | <p>La procédure de modification n°3 ne prévoit aucune incidence sur les milieux naturels existants – les aménagements autorisés seront réalisés sur des plateformes déjà artificialisées (dalles béton).</p> <p>La suppression de la trame « carrière » vise à préserver les composantes de la Trame Verte et Bleue en maintenant la biodiversité ordinaire (boisements ; milieux agricoles...)</p> |
| | 41 | <p>Amélioration de la perméabilité écologique des réseaux de transport</p> | <p><i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle. Les aménagements envisagés ne prévoient pas de ruptures des continuités écologiques par les infrastructures de transport.</i></p> |

| Thématique | N° de la règle | Objectifs de la règle | Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée |
|-----------------------------------|----------------|---|---|
| Prévention et gestion des déchets | 42 | Respect de la hiérarchie des modes de traitement des déchets | <i>Procédure de modification n°3 non concernée par cette règle</i> |

| Thématique | N° de la règle | Objectifs de la règle | Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée |
|------------------|----------------|--|---|
| Risques naturels | 43 | <p>Réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels</p> <p>Les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent prendre en compte les aléas auxquels ces territoires font face.</p> | <p>Les secteurs concernés par la présente modification n°3 du PLU sont soumis aux risques naturels inondation. Ils sont couverts par le PERI (plan d'exposition au risque naturel prévisible d'inondation) approuvé en juillet 1994 ainsi que par le PSS (plan des surfaces submersibles) de 2011.</p> <p>Afin de prendre en compte la présence de ce risque, les constructions et installations autorisées via la procédure de modification n°3 doivent obligatoirement être démontables, temporaires et saisonnières. Il est également expressément mentionné qu'elles doivent être transportables pour évacuation sur 12 heures en cas d'alerte de la crue du Rhône.</p> |

- **Le projet est compatible avec les règles générales du SRADDET ;**
- **Le projet prend en compte les objectifs du SDRADDET.**

1.2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée

Le Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe pour 6 ans les objectifs à atteindre et les actions à mettre en oeuvre. Le premier SDAGE a pris fin en 2015. Il est remplacé par un nouveau SDAGE qui couvre la période 2016-2021. Le SDAGE a été adopté par le Comité de Bassin, le 16 octobre 2015.

Le tableau suivant présente la compatibilité du projet avec les dispositions du SDAGE 2016-2021 :

| Orientations fondamentales | Prise en compte dans le projet |
|--|---|
| Orientation fondamentale 0 : S'adapter aux effets du changement climatique | Le projet n'est pas de nature à avoir un impact sur les changements climatiques |

| | |
|---|---|
| <p>Orientation fondamentale 1 :</p> <p>Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</p> | <p>La modification autorise des constructions et démontables sur un espace déjà artificialisé et aménagé (dalle béton aménagée en 2018). Aucune imperméabilisation ou modification des milieux naturels et aquatiques n'est prévue par la présente procédure.</p> |
| <p>Orientation fondamentale 2 :</p> <p>Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques</p> | <p>Le projet n'aura donc aucune incidence sur les milieux aquatiques.</p> |
| <p>Orientation fondamentale 3 :</p> <p>Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement</p> | <p>Le projet ne présente pas d'incidences sur la ressource en eau et la gestion des eaux usées. Les constructions temporaires sont soumises à permis de construire saisonnier. Ces dernières devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif récemment installé sur la base de loisirs.</p> |
| <p>Orientation fondamentale 4 :</p> <p>Renforcer la gestion locale de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau</p> | <p>Le projet ne présente pas d'incidences sur les bassins versants. Aucune imperméabilisation nouvelle n'est permise par la présente procédure.</p> |
| <p>Orientation fondamentale 5 :</p> <p>Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé</p> | <p>Les constructions temporaires sont soumises à permis de construire saisonnier. Ces dernières devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif récemment installé sur la base de loisirs.</p> |
| <p>Orientation fondamentale 6 :</p> <p>Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides</p> | <p>La base de loisirs est identifiée comme zone humide par l'inventaire départemental et les différentes études réalisées entre 2017 et aujourd'hui confirment la présence d'une zone humide.</p> <p>Le projet de STECAL Na1 n'aura pas d'incidences sur cette dernière ; les constructions et installations temporaires sont uniquement autorisées sur la dalle béton existante ; autorisée dans le cadre d'un permis d'aménager et d'études environnementales spécifiques réalisées en 2017/2018.</p> <p>La nature des aménagements n'est donc pas susceptible de compromettre le fonctionnement de la zone humide.</p> <p>La suppression de la trame « carrière » sur le secteur de l'Île participe, par ailleurs, à la préservation de la zone humide « Jabron et Roubion » identifiée à l'inventaire départemental. Le secteur est désormais identifié comme poumon vert à préserver et aucune extraction de matériaux susceptibles de compromettre les milieux naturels et humides ne sera autorisée.</p> |
| <p>Orientation fondamentale 7 :</p> <p>Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir</p> | <p>L'aménagement de la zone n'impactera pas la ressource en eau.</p> |
| <p>Orientation fondamentale 8 :</p> <p>Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des</p> | <p>Les secteurs de la base de loisirs et de l'Île sont concernés par un risque inondation (PERI, PSS) – zone rouge.</p> <p>Le caractère temporaire et démontable des installations n'engendre pas une hausse de la vulnérabilité du site. Les constructions et installations doivent obligatoirement être démontables dans un délai de 12h en cas d'alerte de crue. Elle reste temporaire – dans un délai inférieur à 6 mois</p> |

milieux aquatiques

autour de la période estivale.

➤ **La nature du projet et ses conditions de réalisation sont compatibles avec le SDAGE 2016-2021.**

Depuis, le Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée a été révisé et couvre la période 2022-2027. Comme il est entré en vigueur le 4 avril 2022 suite à la publication au Journal officiel de la République française de l'arrêté d'approbation du préfet du 21 mars 2022, ce sont les anciens objectifs qui ont été pris en compte.

2.1.2 Le Plan de Gestion des Risques Inondation Rhône Méditerranée

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) vise à prévenir et gérer les risques d'inondation en définissant les priorités stratégiques à l'échelle de grands bassins hydrographiques. Il fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les objectifs propres à certains territoires à risque d'inondation important (TRI). Il se base notamment sur une évaluation préliminaire des risques (EPRI). Le PGRI est arrêté par le préfet coordonnateur de bassin. Les objectifs du PGRI sont déclinés au sein de stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI) pour les TRI. Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions des PGRI. Une partie des documents de planification (SRADDET, SCoT...) doit également être compatible avec certaines prescriptions des PGRI. Le Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 a été approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 21 mars 2022.

Les grands objectifs (GO) et leurs détails d'objectifs de ce document sont ceux-ci :

- ▶ GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
 - Améliorer la connaissance et réduire la vulnérabilité du territoire
 - Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques inondations
- ▶ GO2 : Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
 - Agir sur les capacités d'écoulement
 - Prendre en compte les risques torrentiels
 - Prendre en compte l'érosion côtière du littoral
 - Assurer la performance des systèmes de protection
- ▶ GO3 Améliorer la résilience des territoires exposés
 - Agir sur la surveillance et la prévision
 - Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations
 - Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information
- ▶ GO4 : Organiser les acteurs et les compétences
 - Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte
 - Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection
- ▶ GO5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation
 - Développer la connaissance sur les risques d'inondation
 - Améliorer le partage de la connaissance
- **Le projet d'évolution du PLU et ses conditions de réalisation s'inscrivent dans les objectifs du PGRI dans la mesure où il réduit la vulnérabilité du territoire, à la fois pour les équipements collectifs et pour les autres activités autorisées en STECAL et par conséquent augmente la sécurité des populations dans les zones inondables.**

2.1.3 Le Schéma Régional des Carrières (SRC)

Le schéma régional des carrières de la région Auvergne-Rhône-Alpes a été approuvé le 8 décembre 2021 et abroge le schéma départemental des carrières de la Drôme.

Le schéma régional des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région.

Il est opposable :

- aux autorisations de carrières d'Auvergne-Rhône-Alpes ;
- aux documents d'urbanisme (SCoT notamment où au PLU si absence de SCoT) ;

Les orientations et mesures de ce schéma sont les suivantes :

V

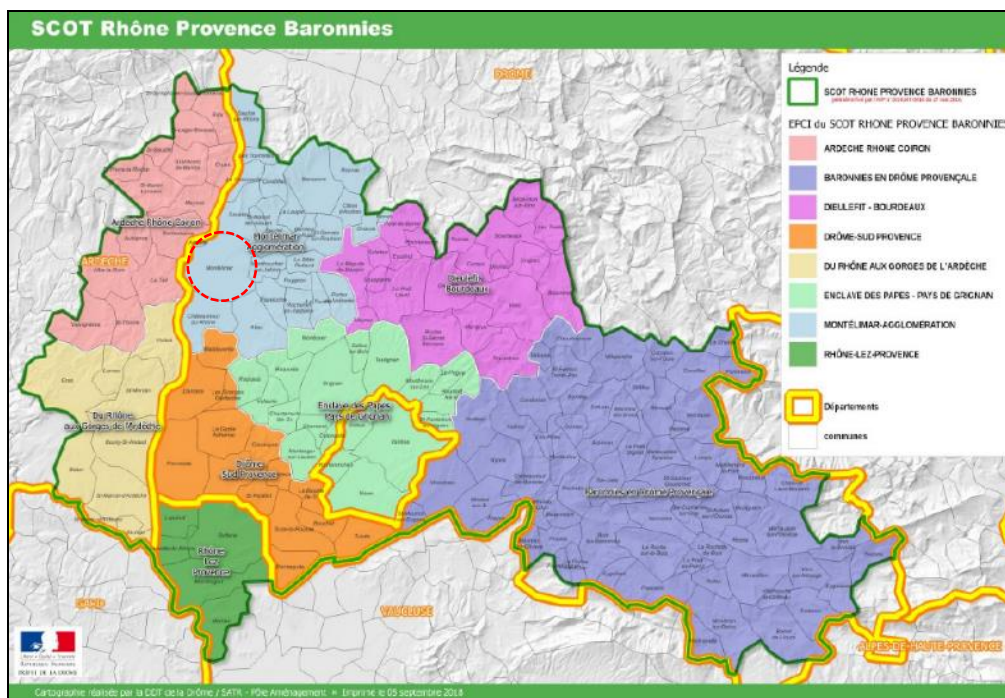
- I - Limiter le recours aux ressources minérales primaires
 - II - Privilégier le renouvellement et/ou l'extension des carrières autorisées sous réserve des orientations VI, VII et X du schéma
 - III - Préserver la possibilité d'accéder aux gisements dits "de report " et de les exploiter :
 - hors zones de sensibilité majeure (voir orientation VII) ;
 - hors alluvions récentes (voir orientation X) ;
 - hors gisements d'intérêts national ou régional (traités à l'orientation XII)
 - IV - Approvisionner les territoires dans une logique de proximité
 - V - Respecter un socle commun d'exigences régionales dans la conception des projets, leur exploitation et leur remise en état
 - VI - Ne pas exploiter les gisements en zone de sensibilité rédhibitoire
 - VII - Éviter d'exploiter les gisements de granulats en zone de sensibilité majeure, sauf dans certains cas
 - VIII - Remettre en état les carrières dans l'objectif de ne pas augmenter l'artificialisation nette des sols
 - IX - Prendre en compte les enjeux agricoles dans les projets
 - X - Préserver les intérêts liés à la ressource en eau
 - XI - Inscrire dans la durée et la gouvernance locale la restitution des sites au milieu naturel
 - XII - Permettre l'accès effectif aux gisements d'intérêt nationaux et régionaux
- **Le projet de valorisation du secteur des îles dans le domaine de l'agriculture en supprimant la possibilité de créer des carrières et/ou gravières dans ce secteur est compatible avec les orientations II, VI, VII, IX et X.**

2.2 Compatibilité et prise en compte des autres plans et programmes de normes supérieures

Conformément aux articles L.131-4 et L.134-5 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'urbanisme doit systématiquement être compatible ou prendre en compte certains documents de normes supérieures.

2.2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rhône Provence Baronnies

Montélimar est concernée par le SCoT Rhône Provence Baronnies.



Périmètre couvert par le SCoT Rhône Provence Baronnies

- Ce document est actuellement en cours d'élaboration. Il ne présente, pour l'heure, pas d'objectifs locaux fixés et est non opposable.

2.2.2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) Montélimar-Agglomération

Le territoire est couvert par le PLH 2021-2027 de l'agglomération. Ce dernier a été adopté en Conseil Communautaire le 9 mars 2022.

- Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU ne concernent pas la production de logements. Elles ne présentent donc aucune incompatibilité avec le PLH 2021-2027 de l'Agglomération.

2.2.3 Le Plan Climat Air Énergie Territoriale (PCAET)

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération de Montélimar Agglomération a été prescrit en Conseil Communautaire en date du 30 juin 2021. Le diagnostic est en cours de rédaction.

- Il ne présente, pour l'heure, pas d'objectifs fixés et est non opposable.

2.2.4 Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

La collectivité n'est pas couverte par un Plan de Déplacement Urbain (PDU).

2.2.5 Les dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes

Le territoire est concerné par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Montélimar.

- **Les modifications envisagées dans la présente procédure ne se situent pas dans le périmètre du PEB et n'ont aucune incidence sur le plan.**



4

LES PIECES MODIFIEES



MODIFICATION N°3 DU PLU DE LA VILLE DE MONTEILIMAR
Afin de permettre la réalisation de ces projets, une évolution des
actuellement en vigueur est nécessaire.

Les évolutions envisagées concernent trois pièces du PLU :

- Le règlement graphique
- La liste des Emplacements Réservés (ER),
- Le règlement écrit de la zone A et Na uniquement (zone correspondant à la base de loisirs)

- **Évolution du règlement graphique (zonage)**

La base de loisirs de Montmeillan fait l'objet d'un zonage spécifique : Na ; « zone destiné aux loisirs et à l'accueil du public. »

Toutefois, le périmètre de la zone Na ne correspond pas à la réalité de l'aménagement de la base de loisirs. Une partie du parking existant ou encore les cheminements situés au Nord de la base de loisirs ne sont pas rattachés à la zone Na mais à la zone Nf « zone naturelle non équipée qui correspond au domaine public concédé de la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) ».

Par ailleurs, le projet de pérennisation d'une activité saisonnière de restauration et d'un local de stockage du matériel sportif nécessite, d'un point de vue réglementaire, la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité : STECAL (article L.151-13 du Code de l'urbanisme).

En effet, les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones, par principe, inconstructibles et pour lesquelles la constructibilité doit rester limitée. Afin d'autoriser cette constructibilité, le Code de l'urbanisme autorise la création de secteurs spécifiques, appelés STECAL, de manière exceptionnelle, et dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Aussi, le projet de modification n°3 du PLU vise à apporter les modifications suivantes au plan de zonage :

- Classement de l'intégralité du périmètre de la base de loisirs en zone Na → il s'agit notamment d'intégrer la partie Nord de la base de loisirs, actuellement en zone Nf, ainsi qu'une partie du parking existant (partie Ouest)⁴ ;
- Création d'un STECAL permettant la pérennisation d'une activité saisonnière de restauration et d'un local de stockage du matériel de loisirs. Ce dernier prendra la forme d'un sous-secteur Na1 d'une surface de 2 500 m² environ ;
- Suppression de la trame « carrière/gravière » impactant la partie Est de la base de loisirs et le centre du secteur de l'Île.

Par ailleurs, afin de permettre l'aménagement du chemin de la Ballastière, un emplacement réservé (ER) est nécessaire. Il s'agit de disposer d'une emprise foncière suffisante afin de permettre la création d'un espace sécurisé dédié aux modes doux (vélos ; piétons).

Cet Emplacement Réservé aura deux affectations :

- création d'une liaison douce, type voie verte, entre le chemin des Travailleurs et la base de loisirs, sur certaines portions,
- création (suite au déplacement) du fossé eaux pluviales, sur les autres portions.

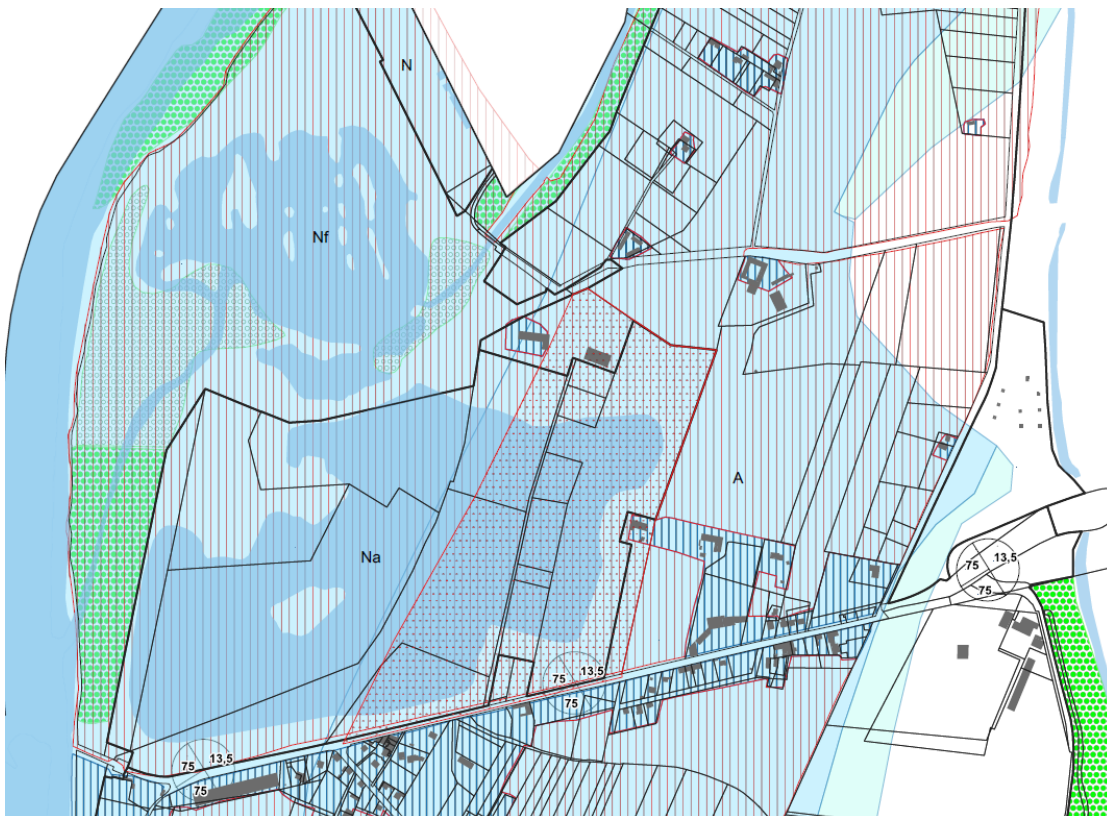
Il sera au bénéfice de la commune de Montélimar.










Ce dernier portera le numéro 42.

⁴ La partie Est du parking classée en zone Agricole (A) reste inchangée.

Modifications du règlement graphique envisagées sur le secteur de la base de loisirs








Règlement graphique **AVANT** la procédure



- LEGENDE**
-  Limite de zone et de secteur
 -  Emplacement réservé pour ouvrage public
 -  Espace Boisé Classé (EBC) à conserver ou à créer
 -  Largeur de plateforme
Marge de recul par rapport à l'axe de la voie
 -  Intervalle dans lequel s'applique la marge de recul mentionnée
 -  Secteur de carrière
- Éléments de paysages identifiés en application de l'art. L.123-1-5 III 2° du CUI
-  Éléments bâti
 -  Bâti partiellement identifié
 -  Jardin ou élément végétal

Règlement après **APRES** la procédure









- Plan des Surfaces Submersibles du Rhône (valeur PPRi) (décret du 8 janvier 1979)
-  Zones A et B
 -  Zone C
- Plan d'Exposition au Risque naturel prévisible d'inondation (PERI) du Rhône, du Jabron et du Roubion (approuvé par arrêté du 11 juillet 1994)
-  Zone bleue
 -  Zone rouge
- Canalisations de transport de gaz naturel - zones de danger :
-  ELS (effets létaux significatifs)
 -  PEL (premiers effets létaux)
 -  IRE (effets irréversibles)

Au-delà du secteur de la base de loisirs, la trame « carrière » est également supprimée du secteur de l'île afin de permettre la mise en œuvre du projet de déploiement d'activités vivrières.




Modifications du règlement graphique envisagées sur le secteur de l'île

Règlement graphique **AVANT** la procédure





- LEGENDE**
-  Limite de zone et de secteur
 -  Emplacement réservé pour ouvrage public
 -  Espace Boisé Classé (EBC) à conserver ou à créer
 -  Largeur de plateforme
Marge de recul par rapport à l'axe de la voie
 -  Intervalle dans lequel s'applique la marge de recul mentionnée
 -  Secteur de carrière

Eléments de paysages identifiés en application de l'art. L.123-1-5 III 2° du CUI

-  Élément bâti
-  Bâti partiellement identifié
-  Jardin ou élément végétal




Plan des Surfaces Submersibles du Rhône (valeur PPRI) (décret du 8 janvier 1979)

-  Zones A et B
-  Zone C

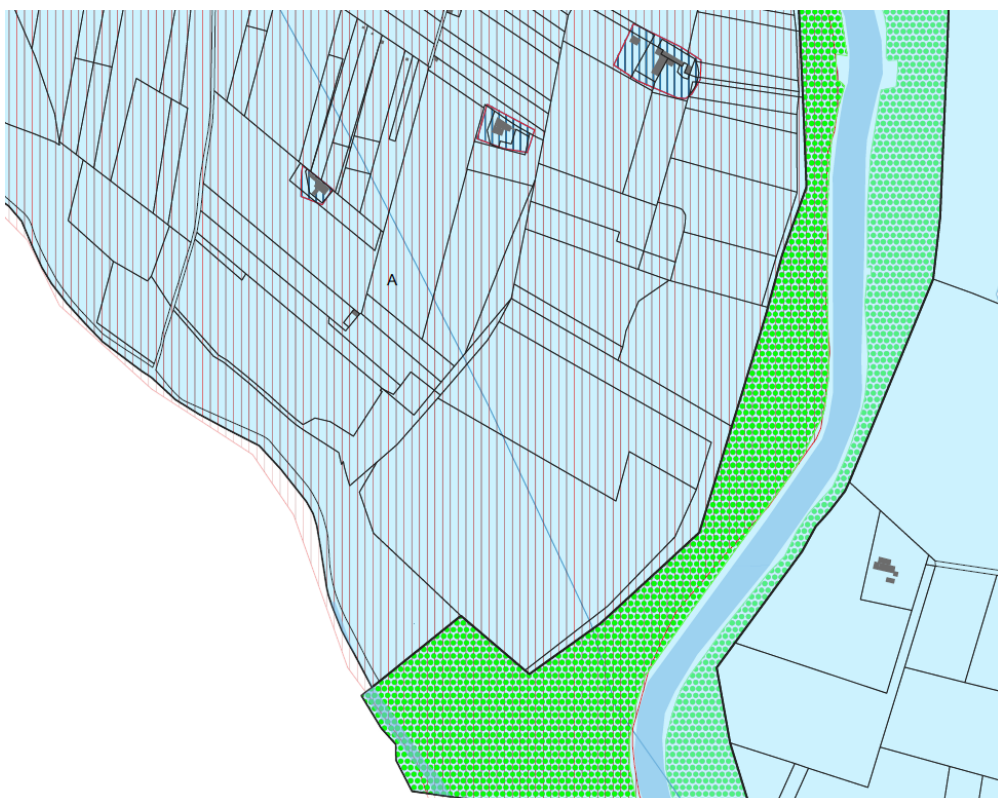
Plan d'Exposition au Risque naturel prévisible d'inondation (PERI) du Rhône, du Jabron et du Roubion (approuvé par arrêté du 11 juillet 1994)

-  Zone bleue
-  Zone rouge

Canalisations de transport de gaz naturel - zones de danger :

-  ELS (effets létaux significatifs)
-  PEL (premiers effets létaux)
-  IRE (effets irréversibles)

Règlement après **APRES** la procédure



➤ **Évolutions du règlement écrit :**

Le projet de modification n°3 du PLU porte également sur le règlement écrit et notamment sur le règlement des zones Na et A. Il s'agit de :

- Définir des règles pour le nouveau secteur Na1 (STECAL créé) mais également de compléter le règlement actuel de la zone Na afin d'intégrer davantage le risque inondation et de supprimer les références aux secteurs de carrières/gravières (trame supprimée dans le cadre de la présente procédure).
- Adapter le règlement de la zone A afin de supprimer les références aux secteurs de carrières/gravières (trame supprimée dans le cadre de la présente procédure).

Les évolutions proposées sont présentées ci-après. Les éléments apparaissant **en rouge** correspondent aux éléments supprimés et les éléments apparaissant **en vert** aux éléments ajoutés.

CHAPITRE XV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : La Zone « A » est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur **Ac** où les constructions sont interdites pour la protection du captage de la Dame

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sur l'ensemble de la zone A, sont interdits :**

Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article A2.

En secteur Ac, sont de plus interdits :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les bâtiments d'élevage
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation
- Toute excavation supérieure à 1,5 m
- La création de retenue d'eau
- La création de voies nouvelles permettant un trafic courant par des véhicules

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**Sont autorisées :**

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole (cf. définition dans les dispositions générales), sous condition d'être implantées à proximité immédiate des autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique, ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifié.
- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (y compris ferroviaire) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les installations de parc photovoltaïques au sol sont interdites.

Sont également autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Des conditions particulières doivent être respectées pour les constructions suivantes :**2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés, à conditions :**

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

2.2 - Les installations classées sont autorisées, à condition d'être directement liées et nécessaires aux besoins des activités non interdites dans la zone.

2.3 - Les travaux d'aménagement des éléments de bâti repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° (désormais codifié L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

2.4 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les constructions autorisées devront respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI) ;

~~**2.5** - Dans le secteur identifié comme pouvant accueillir les carrières et les ouvrages techniques associés, sous réserve de l'accord préalable de l'autorité compétente, après avis du service gestionnaire du cours et dans le respect des règles du P.E.R.I.-~~

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE 2

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible. Tout terrain enclavé est inconstructible. Les terrains doivent être desservis par un accès présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité pour la circulation générale, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent être carrossables en tout temps, y compris en période des hautes eaux.

Le long de la RN 7, de la RN 102 et des Routes Départementales les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies et de la limite des emprises publiques et à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.2 - Toutefois la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée.

6.3 - Dans le cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles du présent article, l'implantation pourra ne pas respecter le recul imposé si elle est réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la voie.

6.4- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.5 -Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 -Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de **4 mètres**.

7.2 - Dans le cas d'une extension limitée d'une construction existante ne respectant pas les règles du présent article, l'implantation pourra ne pas respecter le recul imposé si elle est réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative (hormis pour les constructions situées en limite séparative pour lesquelles s'applique l'article 7.3).

7.3 – En cas d'extension d'une construction existante, celle-ci peut être réalisée sur la limite séparative sans que sa hauteur ne dépasse 4 mètres au faîtage.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents pour assurer la protection solaire ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, et abris de jardin dans la limite de 12 m² de surface de plancher maximum.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation, et de leurs extensions, ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction ne s'aligne pas sur la hauteur du bâtiment existant.

10.2 - La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à **13 mètres**.

10.3 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux ou des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions ou installations à usage agricole doivent être accompagnés d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée. Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive. Les bâtiments d'élevage doivent être entourés d'une rangée d'arbres espacés de 4 mètres et comportant au moins 50 % de résineux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE XVI DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle ou forestière qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité du paysage et des sites. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Nf** : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qui correspond au domaine public concédé de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.).

- **Na** : il s'agit d'un secteur destiné aux loisirs et à l'accueil du public. **Le secteur Na comprend lui-même un sous-secteur Na1 permettant l'accueil d'une activité saisonnière de restauration ainsi qu'un local de stockage du matériel de loisirs.**

- **Np**, correspondant à un parc public urbain où certaines activités commerciales sont autorisées.

- secteur soumis à risque d'inondation : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger intégralement en raison des risques naturels correspondant aux zones inondables du Jabron, du Roubion et du Rhône définies par le P.E.R.I. (Plan d'Exposition aux Risques Naturels).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article N2

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

Seuls sont autorisés :

2.1 - Les constructions et installations strictement nécessaires à la bonne gestion des zones naturelles ou boisées,

2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à conditions :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

2.3 - Les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4- Y compris en zone inondable, les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements collectifs (aires de stationnement, toilettes...etc), ainsi que ceux destinés aux cheminements piétons et cycles, et les ouvrages nécessaires à l'étude, la découverte et la protection de la zone considérée, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5 - Les travaux de rénovation et de réhabilitation des éléments de bâti repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° (désormais codifié L.151-19 et L.151.23) du Code de l'urbanisme sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

2.6 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation sont uniquement autorisés :

- les constructions annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'aménagement des constructions agricoles existantes sous réserve de l'application des règles du P.E.R.I.

2.7 - Dans le secteur Nf sont uniquement autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien et le renouvellement des ouvrages de la C.N.R. et en général toutes celles réalisées dans le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçue de l'Etat en application de la loi du 27 mai 1921 et des textes subséquents et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des installations de la C.N.R.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics y compris ferroviaires ;

2.8 – Dans le secteur Na sont également autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la création ou à l'extension d'ouvrages liés au stockage et traitement des eaux, ou à la réduction des nuisances, notamment ceux visant la réduction de nuisances sonores ;
- Les aménagements de terrains de sports et de loisirs de plein air compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone ;
- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles soient :
 - o démontables, temporaires et saisonnières (c'est-à-dire pour une durée inférieure à 6 mois par an autour de la période estivale)
 - o transportables pour évacuation sous 12 heures en cas d'alerte de crue du Rhône

2.9- Dans le sous-secteur Na1 sont uniquement autorisées :

- les constructions et installations nécessaires et liées aux activités de loisirs et de restauration, sous réserve du maintien du caractère naturel de la zone et qu'elles soient :
 - o temporaires et saisonnières (c'est-à-dire pour une durée inférieure à 6 mois par an autour de la période estivale)
 - o transportables (sur roues ou démontables) pour évacuation sous 12 heures en cas d'alerte de crue du Rhône.

2.10 - Dans le secteur Np sont uniquement autorisés les extensions des constructions existantes à condition :

- Qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- Que l'extension soit inférieure à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les commerces, ou 30 % pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone:

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les terrains doivent être desservis par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité pour la circulation générale, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent être carrossables en tout temps, y compris en période des hautes eaux. Le long de la RN 102 et de la RD 6, les accès carrossables directs sont limités

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. À défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement et eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. À défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. **Ces dispositions ne sont pas exigibles pour les constructions et installations démontables, temporaires et saisonnières autorisées en sous-secteur Na1.**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Dans l'ensemble des zones à l'exception du sous-secteur Na1 : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie et de la limite des emprises publiques au moins égale au recul indiqué au plan. À défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies et de la limite des emprises publiques et à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

Concernant le sous-secteur Na1 : les constructions et installations temporaires, saisonnières et transportables autorisées doivent être implantées en recul de 1 mètre minimum par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques.

6.2 - Toutefois la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

6.4 - Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

6.5 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de fait but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des zones à l'exception du sous-secteur Na1 : Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur avec un minimum de **4 mètres**.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

Concernant le sous-secteur Na1 : se référer à l'article N9.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines, ni aux constructions et installations temporaires, saisonnières et transportables autorisées dans le sous-secteur Na1.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : application des règles du P.E.R.I.

9.2 - Dans le reste de la zone N : non réglementé.

9.3 - Dans le sous-secteur Na1 : l'emprise au sol des constructions et installations temporaires, saisonnières et transportables est limitée à la surface de la dalle existante soit environ 100 m². Elles devront obligatoirement être déposées sur la dalle béton déjà aménagée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans toute la zone N, sauf en Nf et Na1 : La hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ainsi que des extensions des habitations existantes, ne doit pas dépasser **7 mètres**. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 - Dans le secteur Nf : La hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres** sauf pour les installations techniques spéciales pouvant avoir une hauteur de 12 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3 - Dans le sous-secteur Na1 : la hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage.

10.3-10.4 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Dans toute la zone N, sauf en Nf et Na1 : Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

12.2 - Dans les secteurs Nf et Na1 : Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur soumis à risque d'inondation, les plantations doivent être réalisées dans le respect des règles du P.E.R.I.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le

SLOW

ID : 026-200040459-20220928-2022_09_28_406-DE



Pour nous contacter

Montélimar-Agglomération

Maison des Services Publics
1, avenue Saint Martin
26200 MONTELMAR

04 75 00 26 15