


**COMMUNE DE MONTÉLIMAR**  
**APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023  
Reçu en préfecture le 29/06/2023  
Publié le 03.07.2023  
ID : 026-200040459-20230621-2023\_06\_21\_502-DE



**NOTE DE SYNTHÈSE**

La commune de MONTÉLIMAR est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 septembre 2014, et qui a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis.

MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION procède, à la demande de la commune et en étroite collaboration avec elle, à la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MONTÉLIMAR.

**1 – Les ambitions de cette procédure**

La présente procédure a pour ambition de :

- promouvoir le développement agricole et éco-touristique de l'île du Rhône en supprimant la possibilité de créer des carrières/gravières au sein de ce secteur à enjeux ;
- poursuivre la valorisation de la base de loisirs de Montmeillan en prévoyant une jonction modes doux avec la Via Rhôna et en pérennisant une activité saisonnière de restauration et de loisirs, avec un local de stockage pour le matériel de loisirs, tout en prenant en compte le risque inondation et la présence de la zone humide.

A la lecture du PLU en vigueur, certaines pièces du PLU sont à adapter pour atteindre ces objectifs.

**2 – Le choix de la procédure**

Cette procédure d'évolution du PLU, n'a pas pour objet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- 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 ;
- D'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 (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En revanche, elle a pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Par conséquent, l'adaptation du Règlement graphique et écrit, nécessaire pour atteindre les objectifs de cette procédure, passe réglementairement par une nouvelle modification de droit commun, dont le cadre est fixé par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

**3 – Les évolutions à apporter aux pièces du PLU**

Pour le premier objectif, la présente procédure consiste donc à :

- Supprimer la trame « carrière/gravière » sur le secteur de l'île et de la base de loisirs du Règlement graphique, ainsi que les paragraphes faisant référence à cette trame au sein du Règlement écrit des zones Agricoles et Naturelles.

Pour le deuxième objectif, la présente procédure consiste donc à :

- Autoriser une constructibilité limitée et exceptionnelle en zone de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour une activité de restauration et de loisirs saisonnière (création d'un sous-secteur « Na1 »). Cette activité est soumise à des conditions, au regard notamment, du risque inondation et de la présence d'une zone humide. Certaines règles du Règlement écrit de ce sous-secteur sont ainsi adaptées ;
- Redélimiter le zonage de la base de loisirs, « Na », au regard des occupations du sol actuelles et d'adapter certaines règles du règlement écrit de cette zone au regard du risque inondation et de la présence de la zone humide ;
- Permettre la réalisation d'une liaison douce entre la ViaRhôna et la base de loisirs par la mise en place d'un nouvel emplacement réservé (ER) ;

#### **4 - Le déroulé de la procédure**

Le projet a fait l'objet d'une analyse de faisabilité, d'un état des lieux et d'un travail étroit avec la commune.

La procédure de modification de droit commun obéit aux articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme et s'est déroulée comme suit :

##### Concertation du public :

- Conformément à l'arrêté communautaire n°2022.06.30A signé en date du 24 juin 2022, une concertation du public a été ouverte du 11 juillet 2022 au 19 août 2022 inclus, le temps des études. Un dossier (partiel dans un premier temps, puis complété avec l'avancée des études le 18 juillet 2022) a été mis à disposition du public avec un registre d'expression en mairie et à l'Agglomération. Une publicité a été faite sur le réseau social Facebook de l'Agglomération, sur les sites internet de l'Agglomération et de la commune, dans les Annonces légales de La Tribune, ainsi que par affichage en mairie et à l'Agglomération.
  - Aucune observation n'a été émise dans les registres présents ;
- Le Conseil communautaire de MONTELMAR-AGGLOMERATION a tiré le bilan de cette concertation par délibération n°4.06/2022 en date 28 septembre 2022. En l'absence d'observations, il n'y a pas eu lieu d'apporter des évolutions au dossier à la suite de cette concertation.

##### Notifications diverses et examen conjoint :

- Le dossier a été transmis préalablement à l'enquête publique :
  - au préfet et aux Personnes Publiques Associées et Consultées, dans le cadre de la consultation prévue aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
  - à la Chambre d'Agriculture et à l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) dans le cadre de la consultation prévue à l'article R.153-6 du Code l'urbanisme et de l'article L.112-3 du Code rural ;
  - à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), dans le cadre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et au titre de la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme ;
  - à l'Autorité Environnementale, dans le cadre de l'évaluation environnementale ;
- Suite à la notification du dossier, les avis suivants ont été réceptionnés :
  - l'avis du Conservatoire d'Espaces Naturels en date du 7 octobre 2022 ;
  - l'avis favorable du Département de la Drôme en date du 11 octobre 2022 ;
  - l'avis sans observation de l'INAO en date du 20 octobre 2022 ;
  - l'avis de la Compagnie National du Rhône en date du 21 octobre 2022 ;
  - l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture en date du 23 novembre 2022 ;
  - l'avis favorable sous réserves de la Direction Départementale des Territoire de la Drôme en date du 16 décembre 2022 ;
  - l'avis favorable sous réserves de la CDPENAF en date du 20 décembre 2022 ;
  - l'absence d'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 21 décembre 2022 ;

### Ouverture de l'enquête publique :

- Par décision n°E22000173/38 du Président du Tribunal Administratif en date du 20 octobre 2022, Monsieur Patrick BERGERET a été désigné comme commissaire enquêteur ;
- Par arrêté intercommunautaire n°2022.11.68A signé en date du 7 décembre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de MONTEILIMAR a été prescrite ;
- Les avis d'ouverture d'enquête publique ont été publiés dans deux journaux locaux, La Tribune et Le Dauphiné Libéré, le 22 décembre 2022 et 19 janvier 2023. Ils ont également été affichés pendant toute la durée de l'enquête publique :
  - Au siège de MONTEILIMAR-AGGLOMERATION ;
  - Dans le hall de la Mairie, à l'Hôtel de Ville de la Commune de MONTEILIMAR ;
  - Sur les sites internet de la Commune et de l'Agglomération ;
  - Sur la page du réseau social Facebook de l'Agglomération ;
  - A l'entrée du parking public de la base de loisirs, un des sites concernés par la présente procédure.

### Tenue de l'enquête publique :

- L'enquête publique s'est tenue entre le 13 janvier 2023 (9h00) et le 13 février 2023 (16h30) ;
- Tout au long de l'enquête, le dossier était consultable par le public en Mairie de MONTEILIMAR (en papier), au siège de MONTEILIMAR-AGGLOMERATION (en papier et en version numérique), ainsi que sur un registre dématérialisé ; un registre d'expression papier était disponible en mairie et au siège de l'Agglomération, en plus du registre d'expression dématérialisé.
- Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences les 13 janvier, 3 février et 13 février. Douze personnes se sont présentées.
- Le dossier en version dématérialisée a reçu 690 visiteurs uniques dont 391 ayant téléchargé au moins un document.

### Observations lors de l'enquête publique, PV de synthèse :

- Trois contributions ont été émises dans le registre papier au siège de l'Agglomération,
- Cinq contributions ont été émises dans le registre papier de la mairie de Montélimar,
- Sept contributions ont été formulées sur le registre dématérialisé,
- Quatre contributions ont été envoyées par mail via la plateforme du registre dématérialisé.
- Le Commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique à la Communauté d'Agglomération MONTEILIMAR-AGGLOMERATION en date du 20 février 2023 ;
- La Communauté d'Agglomération a transmis un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse au Commissaire enquêteur en date du 1<sup>er</sup> mars 2023.

### Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur a transmis son rapport ainsi que ses conclusions et avis à la Communauté d'Agglomération en date du 13 mars 2023, disponibles pendant un an sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/4350>), à la Direction de l'Urbanisme de MONTÉILIMAR / MONTÉILIMAR-AGGLOMÉRATION située 2 rue du 45<sup>ème</sup> Régiment de Transmission à MONTÉILIMAR (à côté de l'office de tourisme) et en Préfecture.

Le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de trois réserves :

- Que la délimitation du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité dit STECAL dans le sous-secteur Na1 (initialement de 2 500 m<sup>2</sup>) soit strictement ramenée à l'emprise de la dalle béton préexistante (100m<sup>2</sup>),
- Que l'emprise au sol des constructions ou installations autorisées dans le sous-secteur Na soit limitée à 20m<sup>2</sup>,
- Que le Règlement écrit prenne en compte la rédaction de la DDT concernant le sous-secteur Na1, au regard du caractère inondable et naturel du site.

En outre, le commissaire enquêteur recommande :

- Que l'emprise de l'Emplacement Réservé n°42 soit suffisante en largeur pour que le projet permette une sécurité réelle des usagers de la bande mode doux vis-à-vis des véhicules

automobiles et camions (séparation) et rétablit le fossé de drainage avec une dalle hydraulique adaptée, et ce, quelque soit la variante retenue.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le 03.07.2023

ID : 026-200040459-20230621-2023\_06\_21\_502-DE



#### Prise en compte des avis et observations :

Les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, les observations du public et les conclusions du Commissaire enquêteur ont été pris en compte comme suit :

- Les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées (voir tableau ci-annexé) :
  - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : la réserve de limiter le périmètre et la superficie du STECAL « Na1 » à 100 m<sup>2</sup> équivalent à la dalle béton existante est prise en compte. En outre, la justification de l'entretien du futur fossé eaux pluviales est apportée dans le dossier d'approbation.
  - Direction Départementale des Territoires (DDT) : les réserves émises au sujet caractère inondable et naturel du site de la base de loisirs sont prises en compte à savoir : la limitation de la superficie du STECAL « Na1 », les ajouts rédactionnels relatifs au risque inondation dans le sous-secteur « Na1 » et la limitation de l'emprise au sol des constructions ou installations autorisées en sous-secteur « Na ». En outre, la justification de l'entretien du futur fossé eaux pluviales est apportée dans le dossier d'approbation.
  - Département de la Drôme : l'intérêt soulevé de raccorder la base de loisirs au centre-ville de Montélimar pour les modes doux a été transmis au Service en charge de l'élaboration de Schéma Directeur Cyclable de l'Agglomération qui a été lancé récemment. Le projet soulevé bien qu'intéressant, n'est pas à ce jour assez mûr pour être traduit en Emplacement Réservé (ER) dans le PLU. Concernant la proposition d'inverser le positionnement du fossé et du cheminement doux le long du chemin de la Ballastière, afin de séparer physiquement la voie verte de la chaussée par le fossé eaux pluviales pour une meilleure sécurité des piétons et des cyclistes, elle est également à l'étude. Les deux scénarii d'aménagement des abords de ce chemin seront étudiés. Par conséquent l'intitulé de l'Emplacement Réservé n°42 est élargi en ce sens : « Réaménagement des abords Nord du chemin de la Ballastière (liaison modes doux et gestion eaux pluviales) » dans la version d'approbation.
  - Chambre d'Agriculture : la superficie et donc le périmètre du STECAL « Na1 » ont été revus à la baisse dans la version d'approbation, passant de 2 500m<sup>2</sup> à 100m<sup>2</sup>.
  - Compagnie Nationale du Rhône (CNR) : sur le principe, les demandes d'ajouts sont intégrées dans la version d'approbation pour les sous-secteurs « Nf », « Na » et « Na1 » avec quelques adaptations rédactionnelles faites pour s'inscrire parfaitement dans le corps du Règlement préexistant.
  - Conservatoire Espaces Naturels : l'information qu'une étude de restauration fonctionnelle du lac du Meyrol menée par le CEN est mentionnée dans la version d'approbation. En revanche, il n'y a pas de nécessité réglementaire à intégrer dans le Règlement les dispositions nécessaires au chantier de restauration.

Les conclusions du Commissaire enquêteur : les trois réserves sont prises en compte et intégrées dans la version d'approbation.

Au sujet de la recommandation du Commissaire enquêteur, il en ressort après analyse que la fréquentation de la future voie verte est difficilement estimable à ce jour.

Cependant, au regard des estimations visuelles du Service de l'Agglomération en charge de la réalisation de cette voie verte, le trafic semble être bien inférieur à 1 000 usagers/jours, et ce même en dessous de 500 usagers/jours.

Or, selon les recommandations du CEREMA et du CERTU, la largeur minimale d'une voie verte en site propre partagé entre les vélos et les piétons est de 3 mètres pour une voie verte bidirectionnelle avec un trafic inférieur à 1 000 usagers/jour.

L'élargissement de la future voie verte, au-delà des 3 mètres, n'est donc pas envisagé à ce jour car il aurait l'inconvénient d'augmenter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces agricoles. La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), lors de l'examen de ce dossier, s'est d'ailleurs bien assurée que les terres agricoles n'étaient pas impactées ni par le projet ni par l'entretien de la voie verte.

Le dossier de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de MONTELMAR est modifié à la marge pour tenir compte de ces avis des Personnes Publiques Associées et consultées ainsi que des trois réserves du Commissaire enquêteur.

### Approbation et opposabilité

- Le dossier de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de MONTÉLIMAR est prêt à être approuvé au Conseil communautaire du 21 juin 2023.
- Une fois approuvé, le dossier complet de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de MONTÉLIMAR sera consultable à la Direction de l'Urbanisme de MONTÉLIMAR / MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION, à la Préfecture, sur le site internet de l'Agglomération et sur le Géoportail de l'urbanisme.
- Il sera opposable dès les formalités de publicité (affichage, insertion dans un journal, publication sur le site internet de Montélimar-Agglomération et versement du dossier d'approbation sur le Géoportail de l'Urbanisme) effectuées et le délai de regard du préfet passé (1 mois), en l'absence de SCoT opposable sur le territoire.

### ANNEXE :

Personne Publique Associée ou Consultée	Date de l'avis	Avis	Réserves/Remarques	Pr
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	20/12/22	Avis favorable sous réserve	<p>- Demande à limiter le périmètre et la superficie du STECAL à 100 m<sup>2</sup> équivalent à la dalle béton existante.</p> <p>En outre, la CDPENAF invite la collectivité à s'assurer de la faisabilité de la gestion du fossé en lien avec cet emplacement réservé, tant du point de vue de sa faisabilité technique, que de la compatibilité avec les cultures environnantes.</p>	<p>Cet élément est intégré à la version d'approbation pour répondre favorablement à cette réserve.</p> <p>En outre, au sujet de la question de l'entretien du fossé, des éléments de réponse sont apportés dans le dossier d'approbation.</p>
Direction Départementale des Territoires (DDT)	16/12/22	Avis favorable sous réserves	<p>- Dans la zone Na, l'emprise au sol des constructions ou installations doit être limitée à 20m<sup>2</sup>.</p> <p>- Dans la zone Na1, les constructions et installations, en plus d'être temporaires et saisonnières doivent être transportables par roues ou par intervention d'un engin spécifique, éventuellement après démontage des constructions et installations permettant une remise en l'état du site, pour évacuation totale sous 12 heures en cas d'alerte de crue du Rhône. Ces constructions doivent également être adaptées pour une réception du public en extérieur uniquement.</p> <p>- La superficie du STECAL doit être réduite à la dalle existante de 100m<sup>2</sup>.</p> <p>En outre, d'autres remarques ont été émises dans le texte de l'avis :                      - Afin de rendre cohérent la rédaction du secteur Na avec la zone N, il est nécessaire de compléter le paragraphe 2.8 en tant que sont également autorisées : « les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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 ».                      - La commune doit s'assurer de la faisabilité de la gestion du fossé et notamment son entretien depuis la piste cyclable afin de limiter l'impact sur les parcelles exploitées.</p>	<p>Ces trois premiers éléments sont intégrés à la version d'approbation pour répondre favorablement à ces réserves.</p> <p>En outre, au sujet de la première remarque, celle-ci est déjà inscrite dans le Règlement écrit initial. Au sujet de la question sur l'entretien du fossé, des éléments de réponse sont apportés dans la version d'approbation.</p>
Département	11/10/2022	Favorable	<p>Demande à :</p> <p>- étudier, au-delà du raccordement de la base de loisirs à la ViaRhôna, le raccordement de cette base de loisirs à Montélimar, dans le cadre du Schéma Directeur Cyclable qui démarre prochainement.</p> <p>- réfléchir au positionnement du fossé et du cheminement doux (inverser leur position pour une meilleure sécurité des piétons/cyclistes). Le fossé eaux pluviales pourrait assurer la séparation entre les chaussées et la piste cyclable.</p>	<p>Le schéma directeur cyclable de l'Agglomération est actuellement en cours d'élaboration. Par conséquent, cette remarque est transmise au Service concerné. Le projet soulevé bien qu'intéressant, n'est pas à ce jour assez mûr pour être traduit en Emplacement Réserve dans le PLU.</p> <p>La seconde remarque va être analysée par le Service de l'Agglomération concerné. Deux scénarios d'aménagement vont être étudiés et proposés aux décideurs pour la réalisation du projet. Par conséquent l'intitulé de l'ER n°42 est étendue dans la version d'approbation : « Réaménagement des abords Nord du chemin de la Ballastière (liaison modes doux et gestion eaux pluviales) ».</p>
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	20/10/2022	Sans observations	--	--
Chambre d'Agriculture	23/11/22	Avis favorable	<p>- Avis favorable sur la création de l'Emplacement Réserve.</p> <p>- Pas d'objection sur le fond sur la création du STECAL Na1, mais demande de justifications au sujet de sa surface puisque les constructions et installations devront être posées sur la dalle de 100m<sup>2</sup> existante.</p> <p>- Avis très favorable sur la suppression de la trame « carrières ».</p>	<p>La superficie et donc le périmètre du STECAL « Na1 » sont revus à la baisse dans la version d'approbation pour répondre à cette réserve.</p>
Compagne Nationale du Rhône (CNR)	21/10/22	Observations	<p>Dans son avis par courrier du 21 octobre 2022, la CNR rappelle qu'elle peut, dans le cadre de sa mission de service public, être amenée à intervenir sur les berges du Rhône. Dans un complément par mail du 30 janvier 2023, contribution n°5 reçue pendant l'enquête, elle précise ses besoins et demande :</p> <p>« à ce que le paragraphe suivant soit ajouté, dans le règlement, page 93, pour les zonages du PLU qui inclut du domaine concédé à CNR à savoir : Nf (article 2.7), Na (article 2.8) et Na1 (article 2.9) :                      « Sont autorisées, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et installations, y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques » »</p>	<p>Sur le principe, ces éléments sont intégrés à la version d'approbation, et ce, pour les trois sous-secteurs.</p> <p>Quelques modifications ou ajouts sont tout de même apportés à la rédaction :                      « Sont autorisées, au sein des parcelles concédées de la CNR, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et installations, y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques sous réserve de l'accord de l'Etat en lien avec l'aléa inondation » au sein des zones Nf (article 2.7) et Na (article 2.8).</p>
Conservatoire Espaces Naturels (CEN)	07/10/2022	Observations	<p>Alerte la collectivité sur leurs besoins en matière de chantier pour la restauration fonctionnelle du lac du Meyrol.</p> <p>Nécessité d'accès, d'installation de base de vie, de zone de stockage, etc. en zone Na.</p>	<p>L'information qu'une étude de restauration fonctionnelle du lac du Meyrol menée par le CEN est mentionnée dans la version d'approbation.</p> <p>En revanche, il n'y a pas de nécessité réglementaire à intégrer ces dispositions pour le chantier de restauration.</p>