

Juillet-Août 2022

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



DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE

Sommaire

INTRODUCTION	3
1 ELEMENTS DE CADRAGE SUR LA PROCÉDURE	4
I. OBJET DE LA CONCERTATION PRÉALABLE	5
II. CADRE JURIDIQUE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE	7
III. PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU : LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	8
2 PRÉSENTATION DES PROJETS ENVISAGÉS DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU ET EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU	10
I. LE PORTEUR DE PROJET : MONTELIMAR AGGLOMERATION.....	11
II. LE PROJET DE REAMENAGEMENT DE LA BASE DE LOISIRS	11
III. LA MISE EN VALEUR DU SECTEUR DE L'ILE.....	17
3 ÉVOLUTIONS DES PIECES DU PLU ENVISAGÉES DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE MONTELIMAR	19

INTRODUCTION

Le présent dossier de concertation vise à présenter le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montélimar. Cette procédure a pour but de permettre des évolutions réglementaires sur le quartier « de l'Ile » 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'Ile et de la base de loisirs, afin de conserver un paysage naturel et permettre des activités « douces » agricoles, écologiques, naturelles et éco-touristiques.

Le présent dossier de concertation se compose :

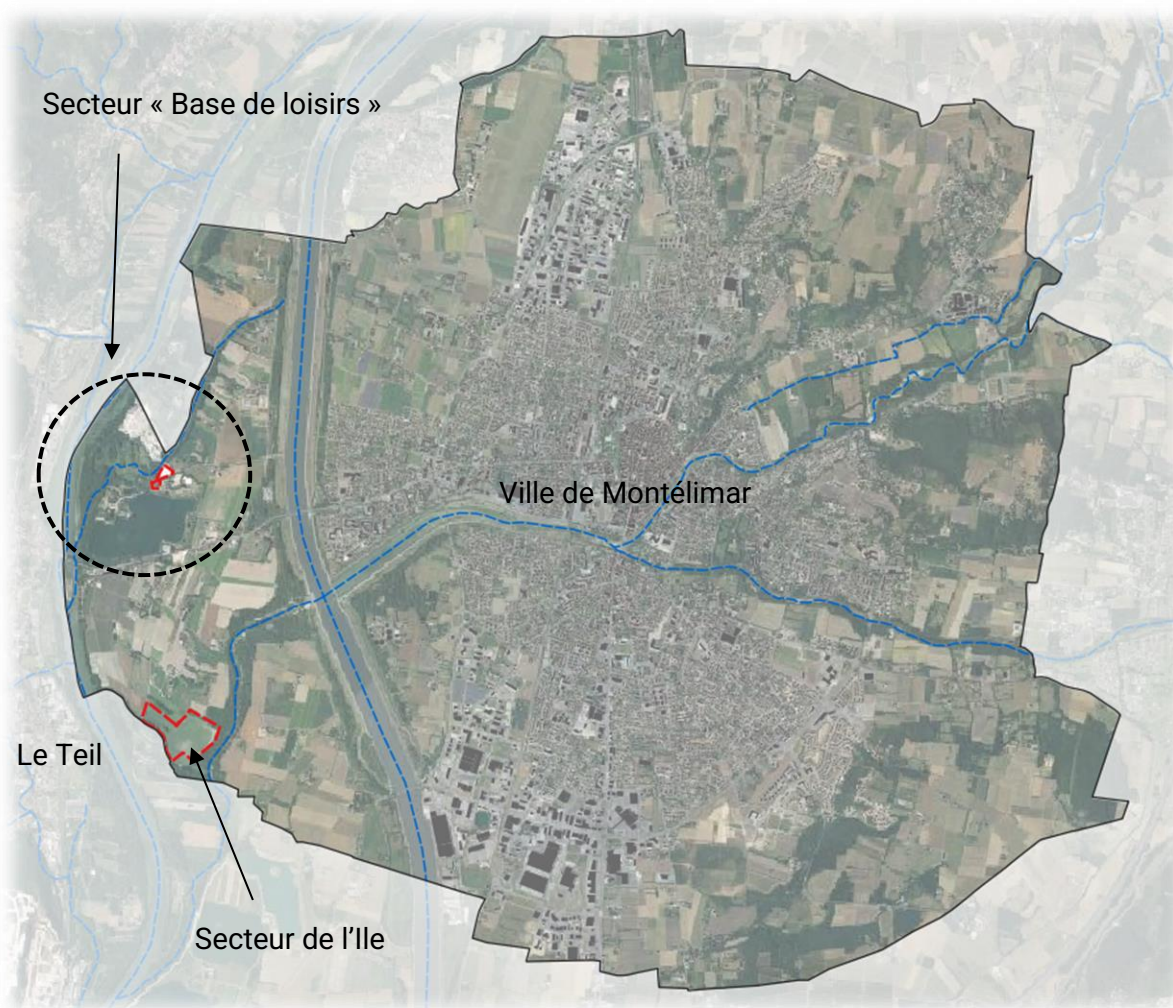
- D'une première partie permettant au public de comprendre le cadre réglementaire de la procédure ;
- D'une deuxième partie relative à la présentation des projets envisagés ;
- D'une troisième partie présentant les modifications à apporter au PLU.

1 ELEMENTS DE CADRAGE SUR LA PROCÉDURE



I. OBJET DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

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.



Localisation des secteurs concernés par le projet de modification n°3 du PLU

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.



La création de cette ligne et la montée de la fréquentation de la base de loisirs ont incité MONTELIMAR-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, MONTELIMAR-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.

Il s'agit de :

- Modifier le règlement graphique (zonage) :
 - o Classement en zone « Na » et non « Nf » de l'ensemble de la base de loisirs, une petite partie étant aujourd'hui classée en zone « Nf » concédée à la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) ;
 - o Création d'un emplacement réservé (ER) afin de permettre une connexion modes doux sécurisée entre la base de loisirs et la ViaRhôna ;
 - o Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) afin de permettre l'accueil d'une activité saisonnière de restaurations et de loisirs, avec un local de stockage du matériel de loisirs ;
 - o Suppression de la trame « carrière/gravière » ;
- Modifier le règlement écrit de la zone « Na » (zone correspondant à la base de loisirs) afin de permettre les aménagements précédemment cités tout en prenant en compte les enjeux environnementaux et le risque inondation.

MONTELMAR-AGGLOMÉRATION, compétente en matière de planification depuis le 27 mars 2017, est chargée de réaliser cette procédure.

II. CADRE JURIDIQUE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

La concertation préalable est une procédure qui permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme. Elle permet également de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique.

L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement a été publiée au Journal Officiel n°0181 du 5 août 2016.

Cette ordonnance crée une nouvelle procédure de concertation préalable qui vise à favoriser la consultation du public en amont de la décision pour les projets, plans et programmes soumis à évaluation environnementale.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° Les procédures suivantes :

(...)

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale »

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public

d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. (Article L.103-4 du Code de l'urbanisme).

L'Agglomération a délibéré le 26 juin 2021 sur les modalités de cette concertation.

L'arrêté n° 2022.06.30 en date du 24 juin 2022 du Vice-Président a reprécisé les modalités de concertation et a ouvert la concertation au public, qui a lieu du 11 juillet au 19 août inclus.

À l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

III. PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU : 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).

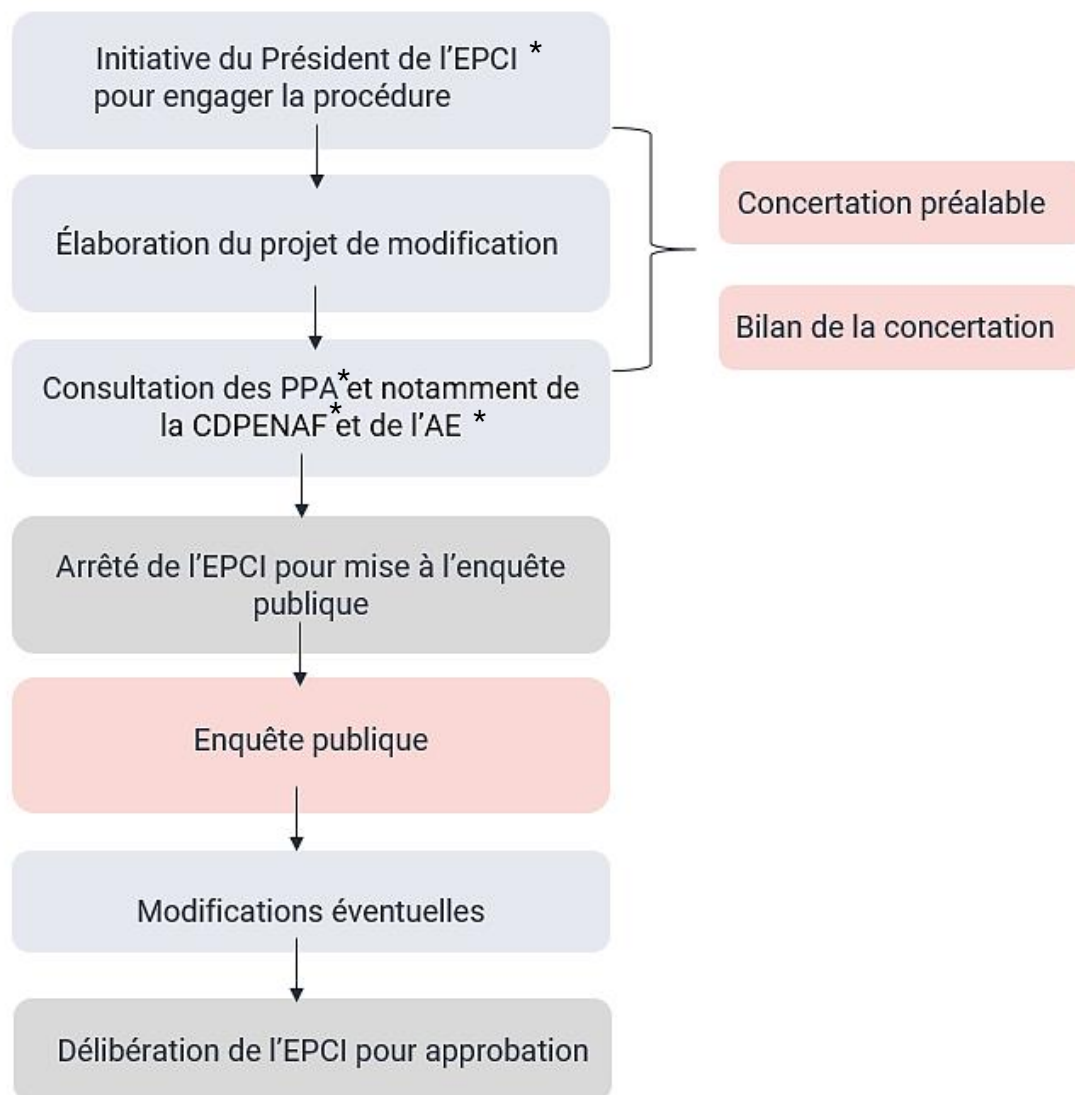
La procédure actuelle dite de « modification de droit commun » peut-être engagée si, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la nature des évolutions a pour effet :

- « 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.

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



Synoptique de la procédure de modification du PLU

*EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale, soit MONTELIMAR-AGGLOMERATION

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

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

*AE : Autorité Environnementale

2

PRÉSENTATION DES PROJETS ENVISAGES DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU ET EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU



I. LE PORTEUR DE PROJET : MONTELMAR-AGGLOMERATION

Montélimar-Agglomération

MONTELMAR-AGGLOMERATION est une communauté d'agglomération drômoise créée le 1er janvier 2014. Elle compte aujourd'hui 27 communes et rassemble près de 67 000 habitants (Insee, 2018).

À la suite de la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, MONTELMAR-AGGLOMERATION est devenue compétente en matière de documents d'urbanisme.

Ainsi depuis le 27 mars 2017, MONTELMAR-AGGLOMERATION, en étroite collaboration avec les communes, pilote les procédures portant sur les documents d'urbanisme existants.

Elle travaille également à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) prescrit par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 juin 2018.



Périmètre de MONTELMAR-AGGLOMERATION

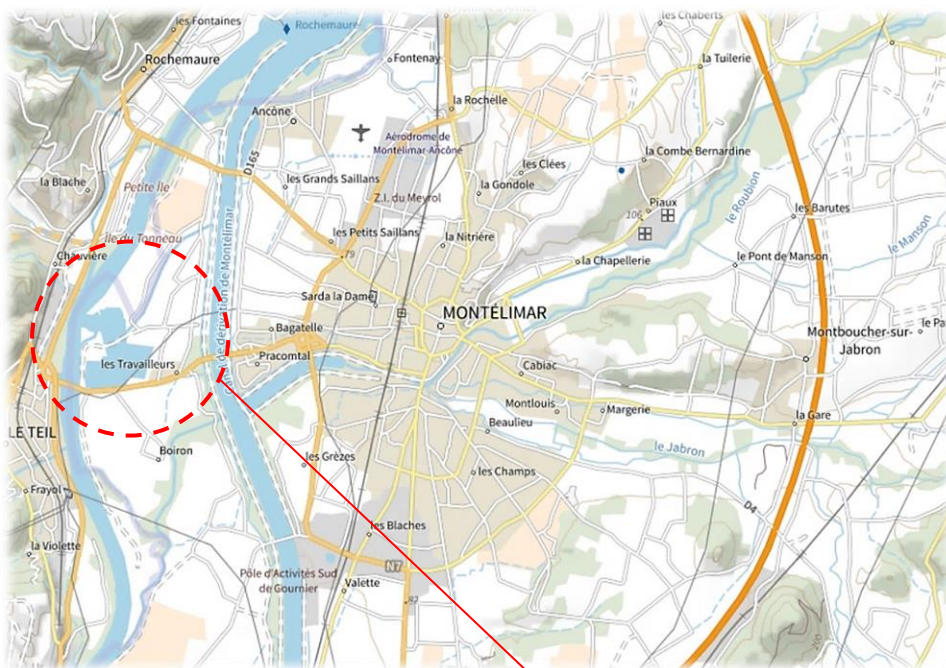
MONTELMAR-AGGLOMERATION est également compétente en matière de développement économique et notamment de « la promotion du tourisme » ainsi qu'en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie et notamment des « constructions, aménagements, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire » dont la base de loisirs de Montmeillan.

II. LE PROJET DE REAMENAGEMENT DE LA BASE DE LOISIRS

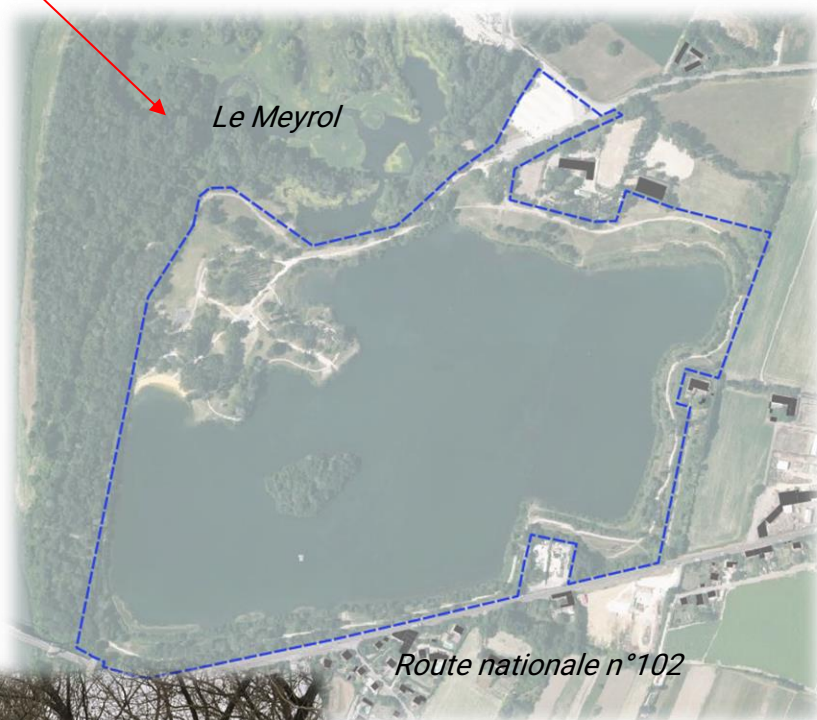
Présentation du site actuel

- **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 :

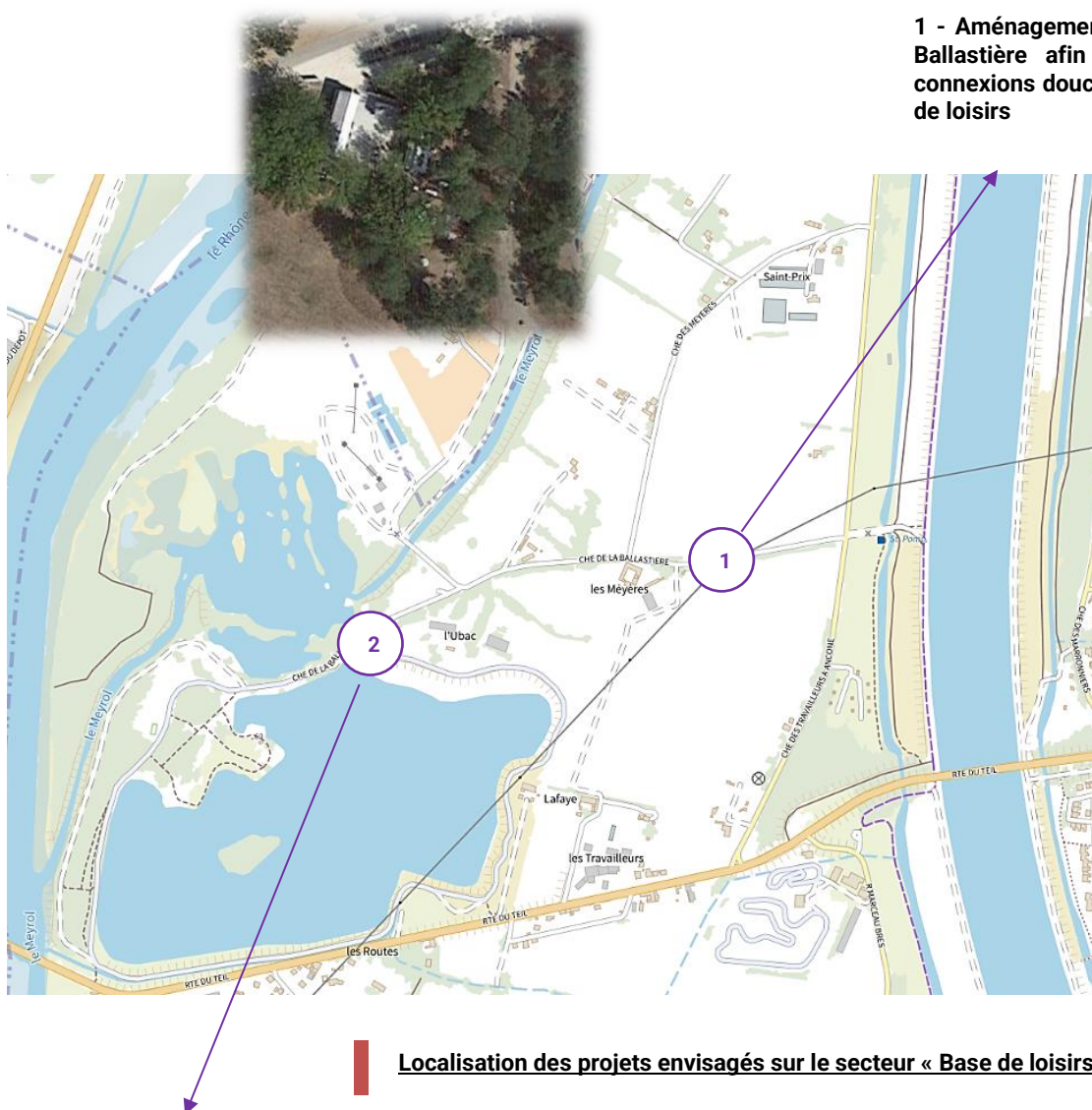
- Éducatif : découverte et promotion de la biodiversité et du respect de l'Environnement
- Sportif : développement des activités de plein air (aire de fitness ; basket parcours vélo/piétons) ou nautiques (canoé kayak, baignade ; paddle ; pédalo...)
- Loisirs : aire de pique-nique ; espace de restauration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

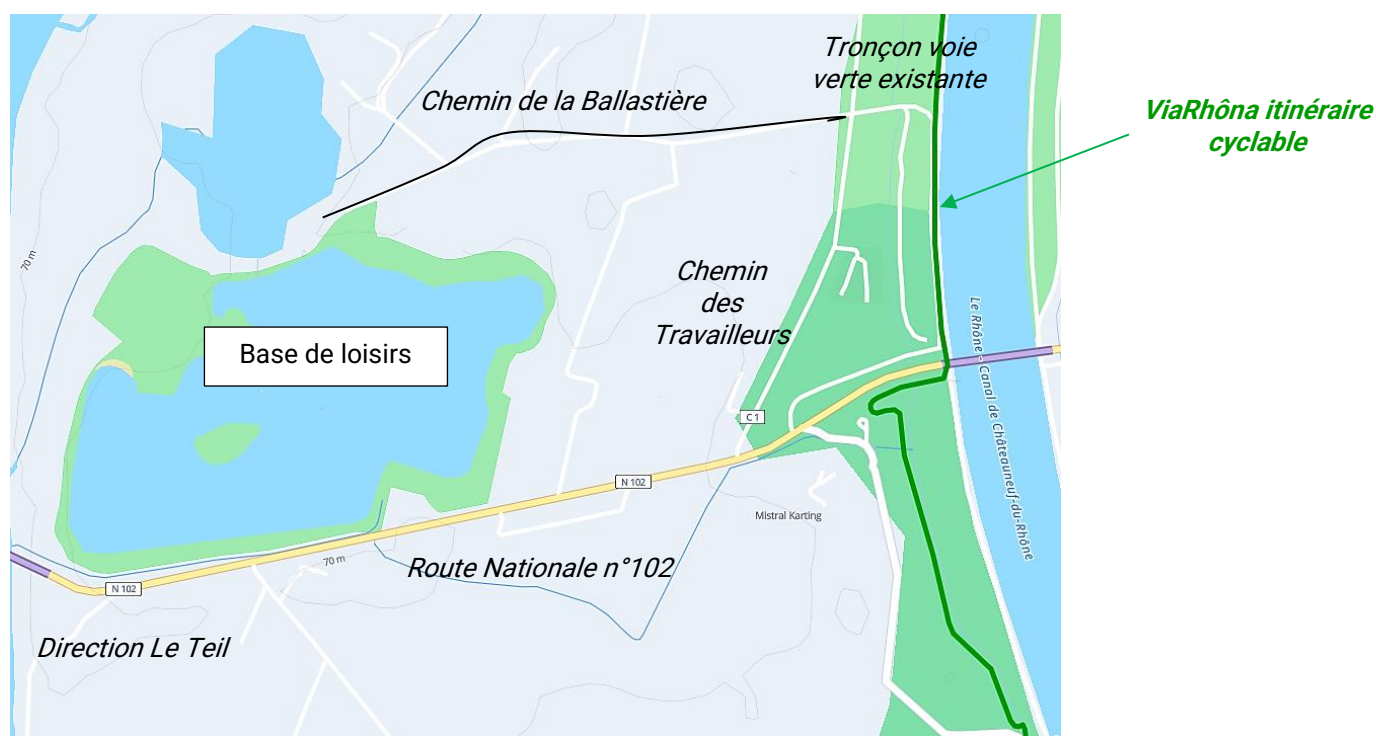
- 1 – Le chemin de la Ballastière qui relie la base de loisirs avec la voie ViaRhôna, un itinéraire cyclable d'envergure interrégionale reliant le Lac Léman à la mer Méditerranée.
- 2- L'entrée de la base de loisirs avec pérennisation d'une activité de restauration et de loisirs.



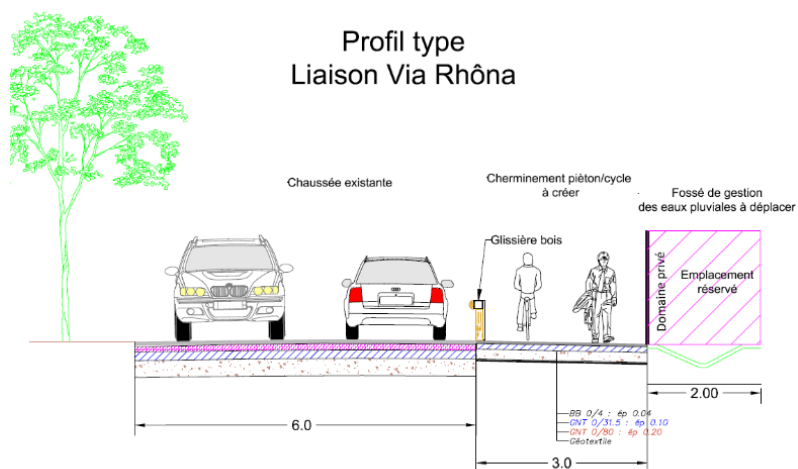
▪ Zoom sur le secteur 1 : réaménagement du chemin de la Ballastière

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 ci-dessous).

Desserte de la base de loisirs



Afin d'améliorer la desserte du site et sécuriser les accès pour les modes doux, MONTELMAR-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

▪ **Zoom sur le secteur 2 : pérennisation d'une activité saisonnière de restauration et de loisirs et d'un local de stockage du matériel de loisirs**

L'objectif est de valoriser une 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))*.



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

III. LA MISE EN VALEUR DU SECTEUR DE L'ÎLE

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

MONTELIMAR-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, 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. Afin d'apporter une vision 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 tenements 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 maraîchage. 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 »).

Toutefois, les enjeux de ce secteur sont multiples.

- D'une part, il présente 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, il est classé en secteur inondable (zone rouge du PPRI¹ et du PERI² et zones A et B du PSS³).

¹ PPRI : Plan de Prévention du Risque naturel d'Inondation

² PERI : Plan d'Exposition aux Risques Inondation

³ PSS : Plan des Surfaces Submersibles

- 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 du site : 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.

3

ÉVOLUTIONS DES PIÈCES DU PLU ENVISAGÉES DANS LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE MONTELMAR



Afin de permettre la réalisation de ces projets, une évolution des pièces du PLU de Montélimar 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'Ile.

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.

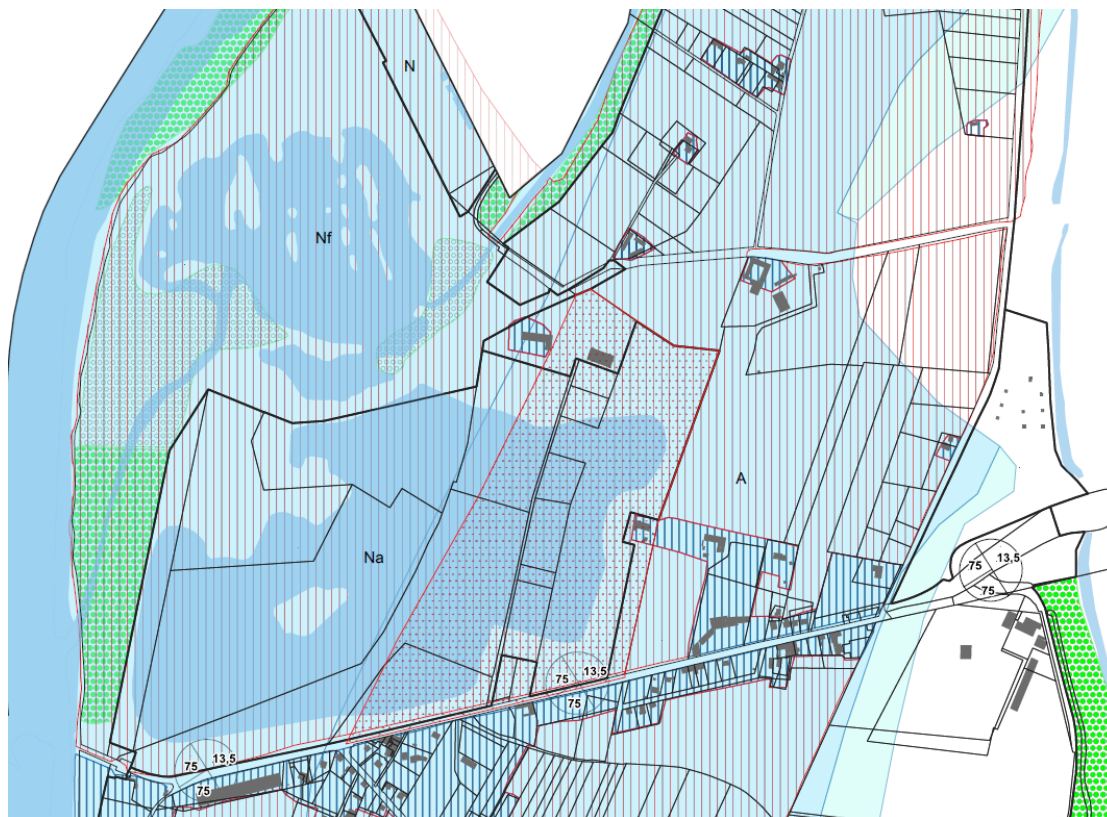
Il sera au bénéfice de la commune de Montélimar.

Ce dernier portera le numéro 42.

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

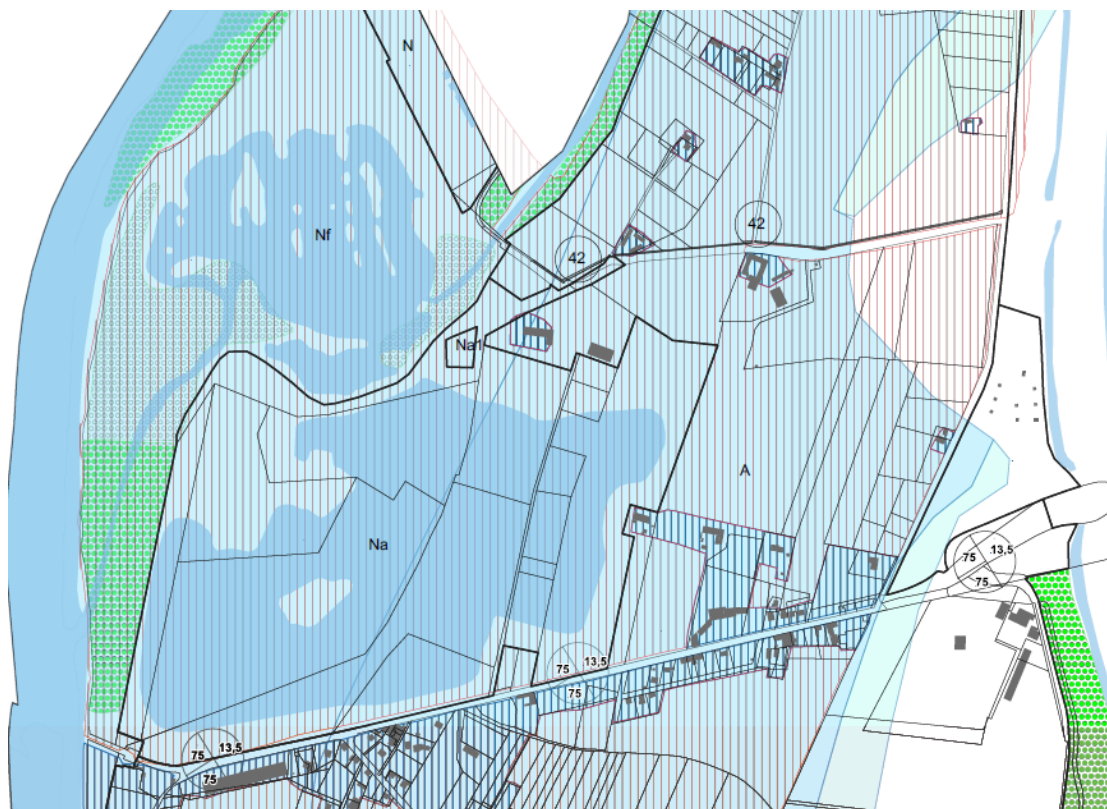
Modifications du règlement graphique envisagées sur le secteur de la base de loisirs

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
- Élément 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

Éléments 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

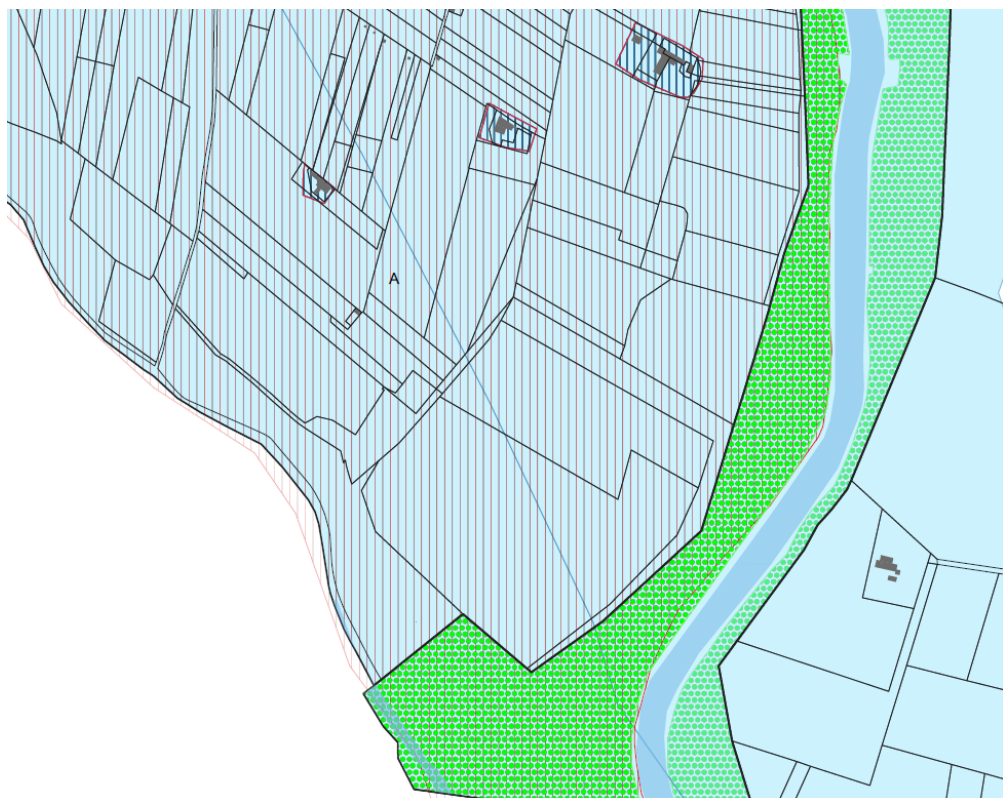
Plan d'Exposition au Risque naturel prévisible d'inondation (PERI) du Rhône, du Jabron et du Roubion (approuvé par arrêté du 11 juillet 1994)

- 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 PARTICULIERES

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. 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 en extension peut s'aligner 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 :
 - 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

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 :
 - temporaires et saisonnières (c'est-à-dire pour une durée inférieure à 6 mois par an autour de la période estivale)
 - 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 à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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 faible importance réalisés dans un 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 faîtière.

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.

SYNTHESE DES EVOLUTIONS

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)	Pérenniser un espace de restauration en prenant en compte le risque inondation à la présence de la zone humide 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	Règlement graphique Règlement écrit	- 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	Règlement graphique Liste Emplacement Réserve	- Mise en place d'un nouvel emplacement réservé : ER n°42
Permettre la mise en œuvre du projet de territoire et projet agricole de MONTELMAR-AGGLOMERATION	Préserver la vocation de « poumon vert » du secteur de l'Île Déployer les activités vivrières ; soutenir l'installation d'agriculteurs ; valoriser les productions locales	Règlement graphique	- Suppression de la trame « carrière » sur le règlement graphique - Suppression de la référence à la trame « carrière » dans le règlement de la zone A et Na



Pour nous contacter

Montélimar-Agglomération

Maison des Services Publics
1, avenue Saint Martin
26200 MONTE LIMAR

04 75 00 26 15