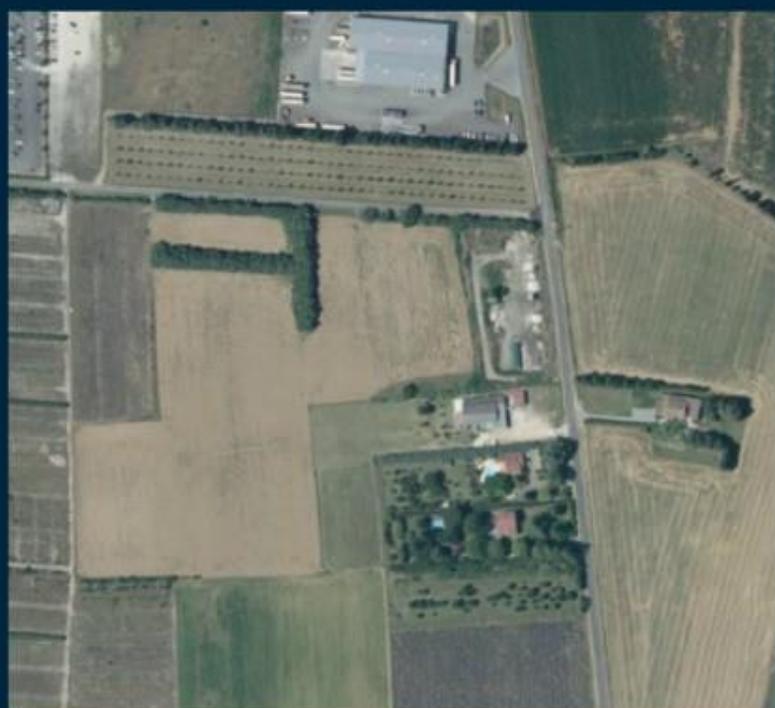


Mars 2022

# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLU DE MONTÉLIMAR

## DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE



## **Sommaire**

<b>Introduction.....</b>	<b>p.3</b>
<b>1. Éléments de cadrage sur la procédure .....</b>	<b>p.4</b>
<b>2. Présentation du projet de nouveau centre de secours principal (CSP) .....</b>	<b>p.7</b>
<b>3. La mise en compatibilité du PLU .....</b>	<b>p.17</b>

# INTRODUCTION

Le présent dossier de concertation porte sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Montélimar afin de permettre l'accueil d'une nouvelle caserne des pompiers (Centre de Secours Principal : CSP) au Sud du territoire communal, sur la parcelle cadastrale ZS n°37.

Le présent dossier de concertation se compose :

- D'une première partie permettant au public de comprendre le cadre de cette concertation liée à cette procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.
- D'une deuxième partie relative à la présentation du projet d'accueil d'un nouveau Centre de Secours Principal
- D'une troisième partie relative au PLU : présentation des évolutions à apporter aux pièces du PLU afin de permettre l'accueil de ce nouvel équipement
- D'annexes



# 1

## ELEMENTS DE CADRAGE SUR LA PROCÉDURE

## I. OBJET DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

La Ville de Montélimar est actuellement dotée d'une caserne de pompiers au Nord de la ville, au sein de la zone d'activités du Meyrol, au 13, avenue de la Feuillade. Cependant, cet emplacement actuel ne permet pas de couvrir suffisamment l'Est de la Ville et le Sud de l'Agglomération (notamment Châteauneuf-du-Rhône).

En étroite collaboration avec le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours), un nouvel emplacement au Sud de la Ville (parcelle ZS n°37) a été recherché afin de remédier à ce problème. Néanmoins, la parcelle projetée est classée en zone agricole (A) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 15 septembre 2014.

Aussi, en l'état actuel, le PLU ne permet pas la réalisation de ce nouvel équipement. En effet, la réalisation de ce projet nécessite de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montélimar en déclassant la parcelle ZS n°37 de la zone agricole et en la reclassant en zone constructible à vocation de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », sous-destination du Code de l'Urbanisme à laquelle est rattachée la construction d'une caserne de pompiers. Il est également nécessaire de supprimer l'emplacement réservé (ER) n°19 grévant la parcelle ZS n°37. Ce dernier destiné à la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales sur le secteur Drômlette n'est plus nécessaire aujourd'hui, plusieurs aménagements étant réalisés et à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) Maubec.

MONTÉLIMAR 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 L103-2 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 :*

*(...)*

*c) La mise en compatibilité 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 L103-4 du Code de l'Urbanisme).

A 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 DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut évoluer dans le cadre de procédures encadrées par le Code de l'Urbanisme.

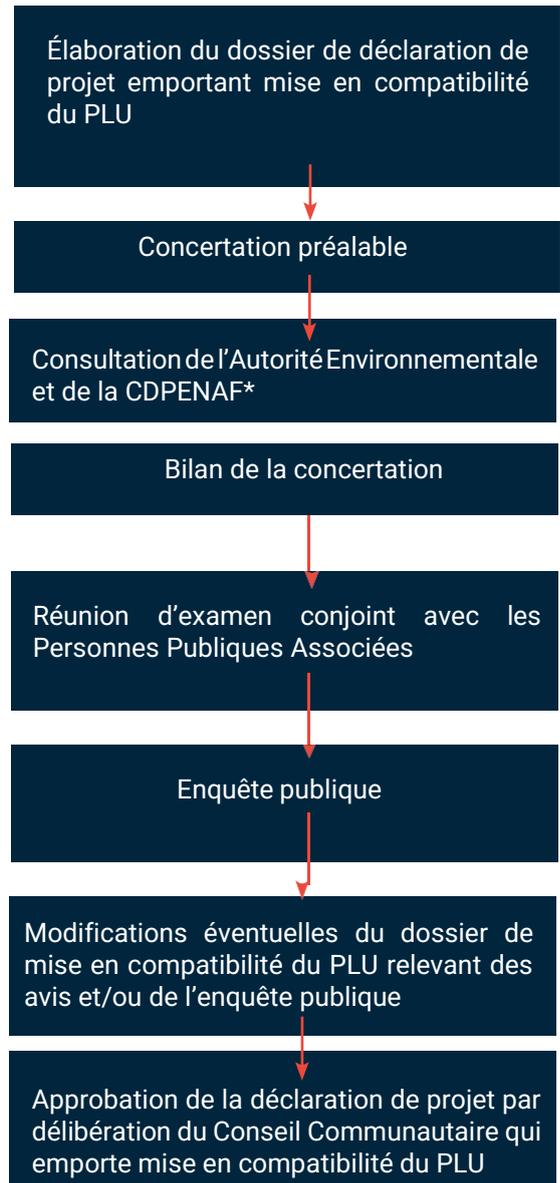
Celles-ci sont utilisées en fonction de la nature des évolutions du PLU concernées.

Lorsque l'évolution du PLU a pour objet de permettre la réalisation d'un projet (public ou privé) d'intérêt général, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU peut être engagée.

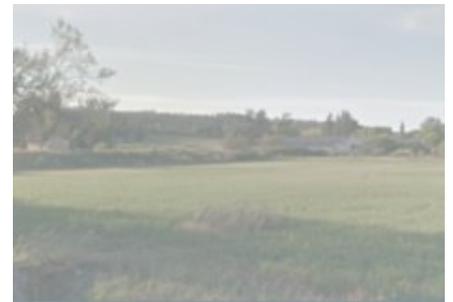
Elle permet de faire évoluer la règle du document d'urbanisme pour qu'un projet d'intérêt général, qui n'est pas totalement conforme à la règle d'urbanisme en vigueur, puisse être réalisé.

Dans le cas présent, le projet consiste à permettre l'accueil d'un nouvel équipement d'intérêt général : une nouvelle caserne de pompiers au Sud du territoire montilien. Ce projet répond à trois objectifs :

- Améliorer le taux de couverture du territoire Est par les services du SDIS 26
- Répondre aux besoins administratifs et d'effectifs en croissance du SDIS 26
- Sortir le site d'intervention d'une zone à risque inondation.



\* réduction d'une zone agricole + demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCoT opposable



## **2 PRÉSENTATION DU PROJET DE NOUVEAU CENTRE DE SECOURS PRINCIPAL (CSP)**

## I. PRÉSENTATION DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS (SDIS) ET DE SON FONCTIONNEMENT ACTUEL

### Présentation du SDIS

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) est un service public destiné à assurer la protection des personnes, des biens et de l'environnement. Les SDIS sont des acteurs majeurs de la défense et de la sécurité civile. Il dépend du conseil départemental auquel il est rattaché.

Dans le cadre de leurs compétences, les Sapeurs-Pompiers exercent les missions suivantes :

- Prévention et évaluation des risques de sécurité civile,
- Préparation des mesures de sauvegarde et organisation des moyens de secours,
- Protection des personnes, des biens et de l'environnement, secours d'urgence aux personnes victimes d'accidents, de sinistres ou de catastrophes ainsi que leur évacuation.

Ils peuvent être également amenés à réaliser des missions annexes à leur champ de compétence comme la capture d'animaux errants, le transport de malades, la fouille de locaux, le dégagement de véhicules, etc. D'autres missions n'incombant pas aux Sapeurs-pompiers peuvent être réalisées contre remboursement, et si l'activité opérationnelle le permet : nids de guêpes, transport d'eau, etc.

Le territoire drômois compte 74 centres d'incendie et de secours (CIS) sur son territoire dont quatre centres de secours principaux (CSP) localisés à Valence, Romans, Saint-Marcel-les-Valence et Montélimar.

### Le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR)

L'organisation et l'évolution du service départemental de d'Incendie et de Secours est définie par un document-cadre : le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR).

Le SDACR est un document propre au service d'incendie et de secours élaboré et révisé au minimum tous les cinq ans par et pour les sapeurs-pompiers. Il est arrêté par le préfet de département après avis conforme du conseil d'administration du Service d'Incendie et de Secours, avis du Conseil départemental et présentation au collège des chefs de service de l'Etat (articles L. 1424-7 et R. 1424-38 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Il a pour objectif de mettre en adéquation la demande et l'offre en matière de distribution des secours, il fixe pour cela une stratégie de réponse opérationnelle à mettre en œuvre sur le territoire. A partir de cette stratégie, le SDACR définit l'implantation des centres d'incendie et de secours (CIS) ainsi que leur dimensionnement en effectifs, moyens et missions.

La révision du SDACR de la Drôme a été approuvée le 24 avril 2018 et apporte de nombreuses préconisations ciblées, notamment celle sollicitant le déplacement du centre de Montélimar.

En effet, le SDACR 2018 identifie les communes situées à l'Est de Montélimar ainsi que Châteauneuf-du-Rhône comme un secteur à enjeu vis à vis du faible taux de couverture au regard de sa population.

*En observant les taux de couverture par commune, cinq secteurs proposent les deux critères justifiant des propositions d'amélioration :*

- Le taux de couverture proposé actuellement n'atteint pas l'objectif proposé de 95% de la population couverte dans le délai (16 à 25 min) attribué à la zone ;
- La population à couvrir et le nombre d'intervention sur le secteur confèrent un véritable enjeu aux actions proposées.

*Les secteurs identifiés sont : [...]*

- La partie Est de la commune de Montélimar et les communes au sud, notamment Châteauneuf-du-Rhône, [...]

Trois types d'actions peuvent contribuer à améliorer la couverture : l'adaptation de la localisation des centres d'incendie et de secours en fonction de l'évolution des territoires, des modifications de l'organisation opérationnelle et des démarches s'appuyant sur un renforcement de la coopération interdépartementale.

Proposition SECTO 2 :

Afin d'adapter la couverture opérationnelle au développement et à l'évolution de l'urbanisation, examiner l'implantation géographique des CIS. Cette étude tiendra compte notamment du lieu géographique de résidence du personnel en place.

Le SDACR 2018 propose ainsi d'étudier la localisation des centres de secours dans l'objectif d'améliorer la situation existante sur les communes ciblées.

### Le Centre de Secours Principal (CSP) actuel de Montélimar

Le Centre de Secours Principal de Montélimar est actuellement localisé dans la zone d'activités du Meyrol : 13 avenue de la Feuillade sur les parcelles ZB 389, 392, 390 et 720 d'une surface totale de 14 150 m<sup>2</sup>, caserne, bureaux, logements et parkings compris.

Le site, actuellement situé au Nord de la commune, rencontre différentes problématiques :

- Il est situé en zone inondable au vu du projet de PPRi en cours d'élaboration par les services de l'Etat ;
- Il ne possède pas de possibilités d'extension sur son tènement actuel, l'espace environnant étant construit et occupé ;

- Il ne permet pas d'atteindre un taux de couverture opérationnel satisfaisant sur le Sud-Est du territoire communal.



Localisation du site actuel du Centre de Secours Principal

En effet, les préconisations du SDACR proposent une optimisation de la couverture opérationnelle\* de l'agglomération Montilienne : 90,5% de la population de la zone 1 est actuellement défendue en 16 minutes . Le SDACR préconise un taux de couverture de 95%.

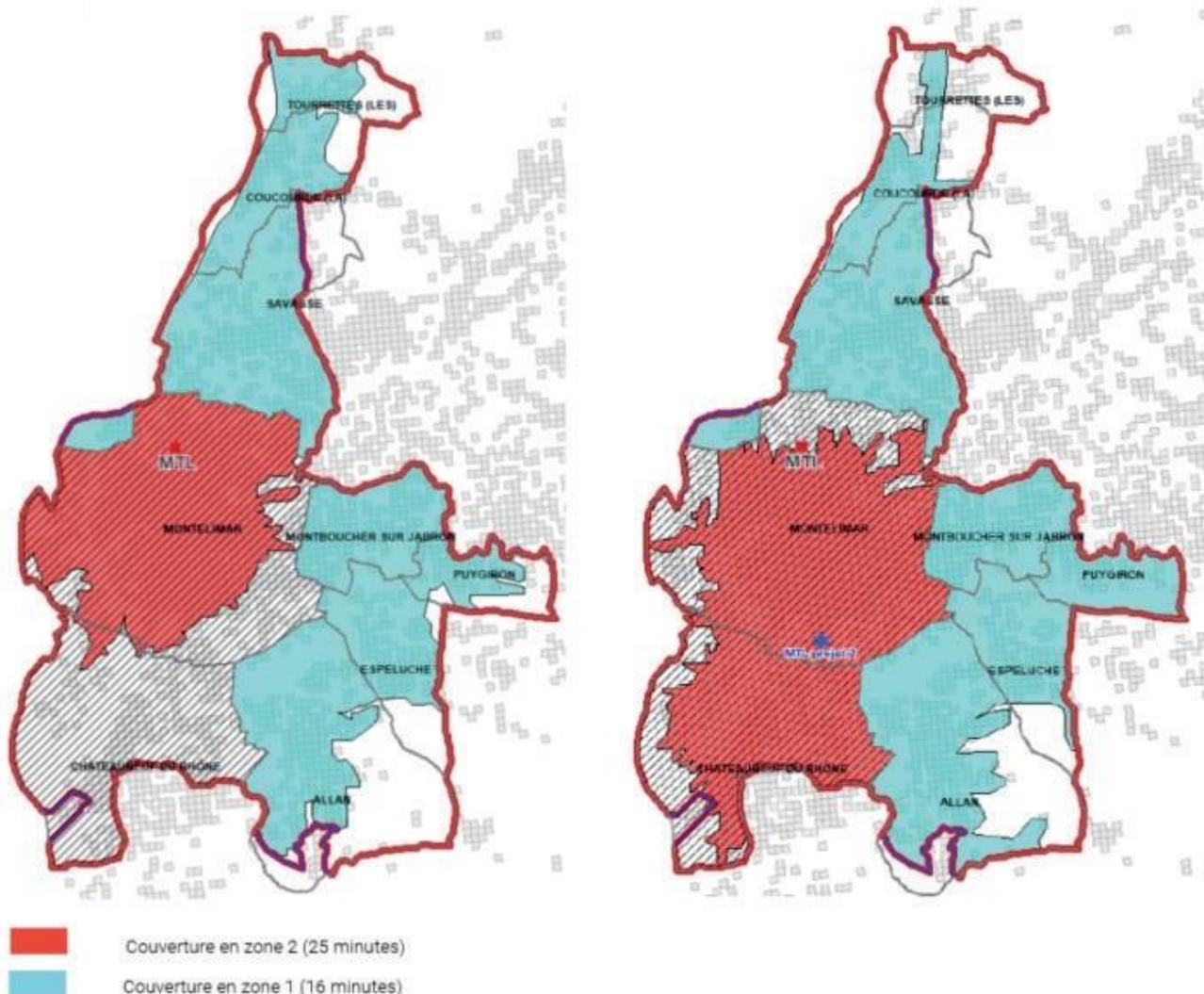
---

Le taux de couverture correspond au pourcentage de la population couverte dans les délais proposés par le SDACR :

- Pour la zone 1 : 16 minutes intégrant 3 minutes de traitement de l'alerte, 3 minutes de délai de départ pour des sapeurs-pompiers en garde posté ou 8 minutes pour des sapeurs-pompiers qui regagnent le CIS depuis un lieu extérieur
- Pour la zone 2 : 25 minutes intégrant 3 minutes de traitement de l'alerte, 3 minutes de délai de départ pour des sapeurs-pompiers en garde posté ou 8 minutes pour des SP qui regagnent le CIS depuis un lieu extérieur.)
- Le % de population est calculé selon le carroyage INSEE 200 m x 200 m

Couverture opérationnelle du CIS actuel

Couverture opérationnelle du CIS route de Saint-Paul



## Présentation du projet de nouveau Centre de Secours Principal

Le conseil d'administration du SDIS 26 a pris la décision de relocaliser le centre de secours principal (CSP) de Montélimar afin d'améliorer le taux de couverture du territoire conformément à la proposition issue du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques 2018 (SDACR), et de prévoir son extension au regard de la dynamique de développement du secteur montilien.

### Localisation du projet

Le nouveau site d'implantation a été choisie sur la partie Sud du territoire communal. Il s'agit de répondre aux enjeux de desserte identifiés par le SDACR.

Aussi, le choix a été porté sur la parcelle ZS n°37, d'une superficie de 12 120 m<sup>2</sup>, propriété communale située entre la zone d'activités Sud appelée «Portes de Provence» et la ZAC de Maubec.

Ce nouveau site se situe à environ 5,5 Km de centre actuel, à vol d'oiseau et à 7,8 km par la N7, soit à 11 minutes en temps de déplacement.



Plus précisément le site projeté se situe à proximité du secteur de la Dromette, à l'intersection de la route de Saint Paul et du chemin de Fontjarus Petit Pelican.



Localisation du futur site de Centre de Secours Principal

La moitié Est de la parcelle ZS n°37 est occupée par une activité d'entreposage des services techniques municipaux, et l'autre moitié est exploitée (ilot PAC 2020 déclaré comme « tournesol ») malgré qu'aucune convention d'occupation annuelle, précaire et gratuite ne soit signée entre le Ville et un exploitant agricole.



A et B - Vues sur le site de projet (activités d'entreposage des services techniques) depuis la route de Saint-Paul



C- Vue sur le site de projet (parcelle exploitée) depuis le chemin de Fontjarus Petit Pelican

### **Constructions envisagées et surfaces associées**

L'infrastructure à construire comprend deux éléments de programme :

- Une unité opérationnelle – Le centre d'incendie et de secours,
- Une unité administrative – le siège du groupement territorial Sud

Le centre d'incendie et de secours sera composé de trois zones :

## DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE MONTÉLIMAR

a) Une « zone opérationnelle » d'une surface utile estimée à 1 840 m<sup>2</sup> comprenant :

- Une remise permettant le stationnement des engins et matériels de lutte contre les incendies et interventions diverses ou spécialisées ;
- Une remise permettant le stationnement des engins de secours d'urgence et d'assistance aux personnes et son local de désinfection ;
- Un local de gestion des alertes et des opérations et sa chambre de garde ;
- Des vestiaires – sanitaires – douches hommes ;
- Des vestiaires – sanitaires – douches femmes ;
- Un espace de rangement et de lavage des équipements de protection individuelle ;
- Un espace vestiaire de l'équipe de garde ;
- Un espace pour les équipements et matériels des équipes spécialisées ;
- Des locaux techniques ;
- Un local destiné à la gestion des déchets d'activités de soins à risques infectieux et assimilés ;
- Un local de stockage de bouteille d'oxygène ;
- Des locaux de rangement et d'entretiens des matériels ;
- Un local compresseur

b) Une « zone d'administration et commandement » d'une surface utile estimée à 250 m<sup>2</sup> comprenant :

- Bureaux des cadres de l'unité de commandement du centre ;
- Bureaux des différents services de gestion des activités du centre ;
- Bureaux de l'amical ;
- Locaux de rangement ;
- Salles de réunion et de formation ;
- Local archive ;
- Local reprographie ;
- Locaux techniques.

c) Une « zone de lieux de vie » d'une surface utile estimée à 700 m<sup>2</sup> comprenant :

- Salle de renforcement musculaire ;
- Chambres pour les personnels (3 à 4 agents par chambre) ;
- Sanitaires ;
- Salle de repos ;
- Foyer ;
- Salle de restauration
- Salle de réchauffage des repas.

Le siège du groupement territorial Sud sera quant à lui composé de deux zones :

d) Une « zone d'administration et commandement » d'une surface utile estimée à 310 m<sup>2</sup> comprenant :

- Bureaux des cadres de l'unité de commandement du groupe
- Bureaux des différents services de gestion des activités du groupement
- Cabinet médical
- Bureaux des médecins et infirmiers
- Salles de réunion
- Locaux de rangement
- Local archive
- Local reprographie
- Locaux et magasins techniques du groupement

e) Une « zone de lieux de vie » d'une surface utile estimée à 35 m<sup>2</sup> comprenant :

- Tisanerie
- Sanitaires
- Local de ménage

Au-delà de ces deux infrastructures, le projet comprenant l'aménagement d'espaces extérieurs d'une surface estimée à 6 300 m<sup>2</sup> comprenant :

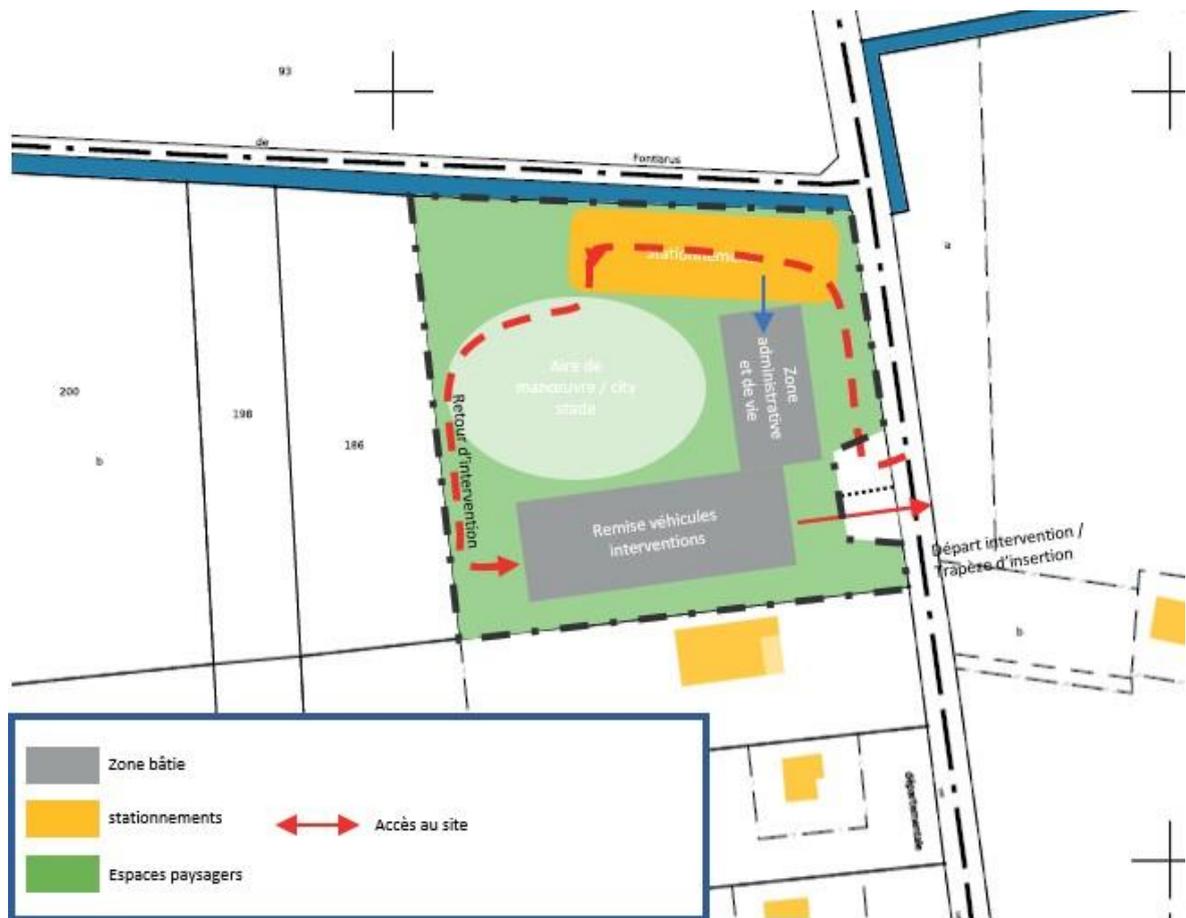
- Un espace de stationnement pour les deux roues ;
- Un espace de stationnement pour les véhicules des agents ;
- Un espace de stationnement pour les véhicules de services ;
- Une aire de manœuvre ;
- Une tour de manœuvre ;
- Une aire de lavage ;
- Des espaces verts.

### Desserte du site

Le projet d'accueil du nouveau CSP va engendrer différents flux de véhicules et de personnels dont les typologies sont les suivantes :

- Véhicules d'intervention et de logistique (VL-PL)
- Véhicules du personnel sapeur-pompier (VL/cycles motorisés ou non)
- Véhicules du personnel administratif et technique (VL – cycles motorisés ou non)
- Véhicules des visiteurs (peu fréquents – VL/cycles motorisés on non)
- Véhicules de livraisons (VL-PL)

Pour gérer ces flux, un accès unique sera créé depuis la route départementale n°206 située à l'Est (« route de Saint-Paul »). Un trapèze sera aménagé et les flux entrants et sortants seront dissociés.



*Le plan de masse sera issu du concours de maîtrise d'œuvre. Le schéma ci-dessus est donc à considérer comme un simple test capacitaire et ne présage pas de l'organisation du futur site.*

### Insertion architecturale et paysagère

Afin de veiller à l'insertion paysagère du projet, la création d'un double rideau végétal est envisagée sur la limite Sud.

Un traitement paysager de la frange Ouest sera également réalisé.

La conception architecturale du bâtiment fait l'objet d'un concours de maîtrise d'œuvre.

### Prise en compte du développement durable

Une attention particulière sera portée sur l'orientation des bâtiments, les matériaux d'isolation ainsi que la prise en compte des masques solaires.

Deux axes seront particulièrement travaillés dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre :

- La gestion de l'eau avec une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des sols par l'emploi de revêtement drainants pour les cheminements et stationnements et la réutilisation des eaux de pluie pour les besoins du site ;
- L'usage de l'énergie solaire pour la production d'eau chaude et/ou d'électricité.

### Taux de couverture et délai d'intervention du SDIS après réalisation du nouveau Centre de Secours Principal

La nouvelle infrastructure, située route de Saint-Paul, permettra de répondre aux préconisations avec un taux de couverture de 97,4% de la population en zone 1 en 16 minutes et 99% de la population de la zone 2 en 25 minutes.

Ainsi, **suite à cette nouvelle infrastructure,**

- **3 000 habitants seront mieux protégés ;**
- **La population disposera d'un niveau de sécurité équivalent ou optimisé.**

	Avec la réponse actuelle	Avec la réponse future
<b>Population couverte en 16 minutes</b>	<b>90,5%</b>	<b>97,4%</b>
Montélimar	97,1%	97,3%
Châteauneuf-du-Rhône	1,7%	98,9%
<b>Population couverte en 25 minutes</b>	<b>99%</b>	<b>99%</b>
Ancône	100%	100%
Les Tourrettes	99,5%	99,5%
La Coucourde	99,7%	100%
Savasse	100%	100%
Montboucher	100%	100%
Puygiron	97%	100%
Espeluche	100%	100%
Allan	94%	96%

Évolution du taux de couverture

L'implantation « route de Saint Paul » permettra aussi d'intégrer la dynamique de développement du Sud-Est du territoire au Sud-Est de l'agglomération (Allan/Châteauneuf-du-Rhône/Montélimar). Elle sera sans incidence notable pour les sapeurs-pompiers volontaires, leur participation étant orientée sur de la garde postée au sein du centre.

La complémentarité des différents centres d'incendie et de secours de ce territoire est intégrée au projet. Ainsi, un nouveau casernement sera construit sur le nord de l'agglomération à Saulce-sur- Rhône et des ajustements de secteurs seront aussi opérés.

Ces ajustements concerneront l'ensemble de l'agglomération et prendront en compte les moyens du SDIS 07. Ces évolutions nécessiteront peut-être une modification des règlements opérationnels des deux SDIS.



# 3 LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

## I. PRÉSENTATION DE LA RÉGLEMENTATION ACTUELLE DU SITE

Le site de projet envisagé (parcelle ZS n°37) est actuellement classé en zone agricole dans le Plan Local d'Urbanisme de Montélimar approuvé le 15 septembre 2014. Il s'agit d'une « zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles », laquelle interdit toute construction à l'exception :

- « Des 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 ;

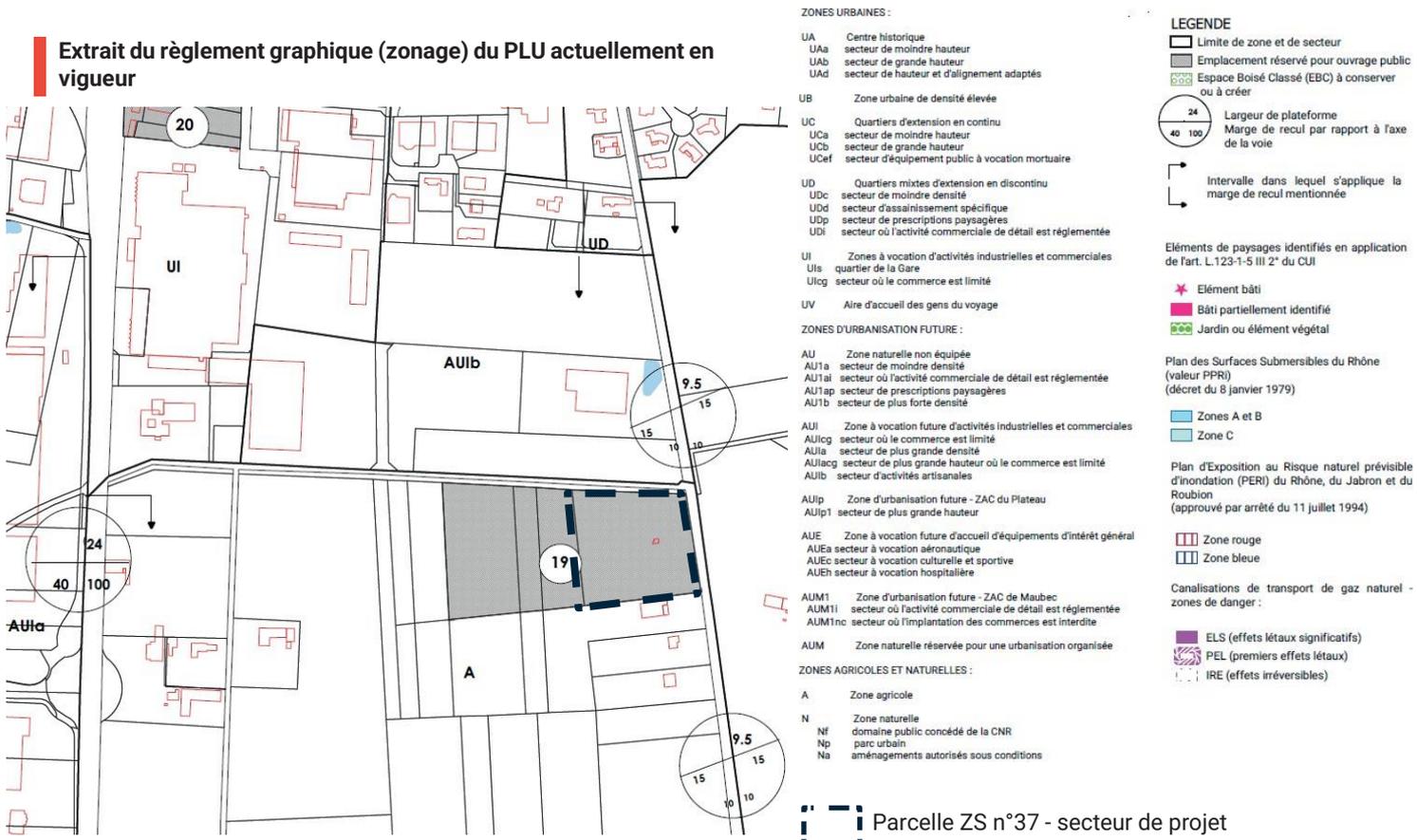
- Des constructions ou installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (y compris ferroviaire) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées 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.

- Des extensions 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 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions)

- Des 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). »

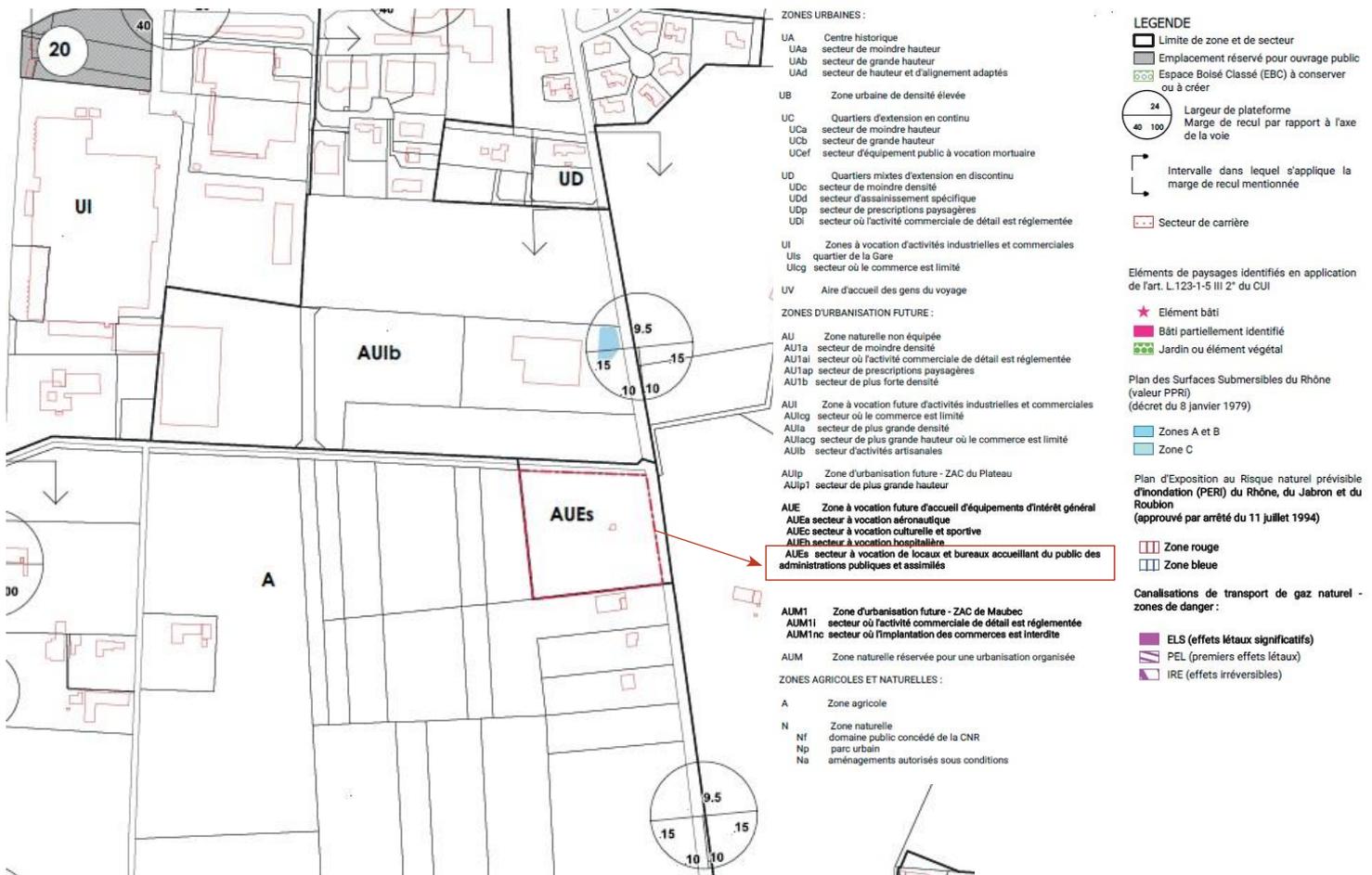
L'implantation du centre de secours relevant de la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ; elle n'est pas autorisée dans la zone A.

Par ailleurs, le règlement graphique du PLU en vigueur délimite un emplacement réservé (ER) sur le site de projet : ER n°19. Ce dernier est destiné à la création d'un bassin des eaux pluviales du secteur de la Drômette.





**Extrait de l'évolution du règlement graphique envisagée dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**



**Le règlement écrit**

Aujourd'hui classé en zone agricole (A), la mise en compatibilité vise à déclasser le secteur et le reclasser en zone AUEs : nouveau secteur de la zone AUE.

Les articles modifiés de la zone AUE sont les suivants :

- Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

La modification de cet article consiste à introduire le nouveau sous-secteur AUEs.

- Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

La modification de cet article consiste à ajouter un paragraphe 2.5 spécifique au nouveau sous-secteur AUEs, secteur autorisant les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés et notamment les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat telles que la caserne de pompiers.

- Article 3 – Accès et voirie

La modification de cet article consiste à ajouter un paragraphe 3.1.1 relatif à l'accès du sous-secteur AUEs. Il s'agit de préciser que le site sera desservi par un accès unique créé depuis la route départementale n°206 – accès qui sera sécurisé via l'aménagement d'un trapèze permettant de dissocier les flux entrants et sortants.

• Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La modification de cet article consiste à préciser que la règle actuelle s'applique à toute la zone AUE à l'exception du sous-secteur AUEs.

Une règle spécifique est introduite pour le sous-secteur AUEs qui vise à :

- Imposer un retrait minimum de 7 mètres vis-à-vis de la limite Sud. Il s'agit de permettre la création d'un double rideau végétal pour limiter l'impact visuel des constructions depuis la zone agricole.
- Imposer un retrait au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

• Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La modification de cet article consiste à préciser que la règle actuelle s'applique à toute la zone AUE à l'exception du sous-secteur AUEs.

Aucune distance n'est imposée dans le sous-secteur AUEs.

• Article 10 – Hauteur des constructions

La modification de cet article consiste à ajouter un paragraphe 10.4 relatif au sous-secteur AUEs. Une hauteur maximum de 12 mètres est définie, hors éléments techniques (pylônes...Etc.). Cette hauteur tient compte des besoins techniques formulés par le SDIS 26.

Le document ci-après présente le projet d'évolutions du règlement de la zone AUE. Les éléments **en vert** sont les propositions d'ajouts et les éléments **en rouge** les propositions de suppression.

## CHAPITRE XI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractère de la zone : La zone « AUE » est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à un aménagement organisé pour des équipements et constructions publiques ou d'intérêt général et où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'aménagement ou rendrait celui-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Des constructions isolées sont tolérées lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

La zone AUE comprend trois secteurs :

- le secteur AUEc réservés aux installations et constructions à usage culturel, sportif
- le secteur AUEh réservé aux constructions et installations hospitalières, sanitaires et sociales.
- le secteur AUEa réservé aux activités aéronautiques
- le secteur AUEs réservé aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

### SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE AUE 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises en AUE2
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage de commerce à l'exception de celles décrites à l'article AUE2,
- les constructions à usage de logement à l'exception de celles décrites à l'article AUE2,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs AUEc et AUEa : Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUE2

Dans le secteur AUEh : Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUE2.

Dans le secteur AUEs : Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUE2.

#### **ARTICLE AUE 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

2.1 -Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation de fonction à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone.
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes,

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

2.2 - Dans le secteur AUEa, Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les aménagements et ouvrages destinés au fonctionnement de la piste de l'aérodrome ;
- les constructions à usage d'activités et commerciales liées aux activités aéronautiques,
- les constructions à usage d'entrepôts
- les hôtels
- les équipements d'intérêt général liés aux activités aéronautiques,
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'activités, commerciales et muséographiques existantes,

2.3 - Dans le secteur AUEc, Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.3.1 - Les installations sportives, culturelles liées à la vocation générale de la zone.

2.3.2 - Les campings – caravanings compatibles dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble de la zone.

2.3.3 - Dans le sous-secteur AUEc soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions ne pourront être autorisées que conformément aux règles du P.E.R.I.

2.4 - Dans le secteur AUEh, Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage sanitaire ou hospitalier, ainsi que les logements de fonctions qui y sont associés ;

2.5. Dans le secteur AUEs, sans utiliser les procédures décrites « au caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et notamment les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat telles que la caserne de pompier.

2.5.2.6 - Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du PPRI, en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Accès : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

3.1.1. Dans le secteur AUEs : l'accès sera réalisé depuis la RD n°206. Un accès unique, aménagé en trapèze, sera créé permettant de dissocier les flux entrants et sortants.

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ainsi que de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

#### **ARTICLE AUE 4 -DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

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.

4.2 -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.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - 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.

#### **ARTICLE AUE 5 -CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

6.1 – Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 -Toutefois, peuvent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur, les postes de transformation, distribution de carburants.

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. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - 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 AUE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. **Dans l'ensemble de la zone AUE à l'exception du secteur AUEs** : 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.

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.

7.2. Dans le secteur AUEs uniquement : les constructions doivent être implantées :

- en respectant une distance minimale de 7 mètres vis-à-vis de la limite Sud de la parcelle ;
- en respectant une distance de la limite séparative Ouest au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres.

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

8.1. Dans l'ensemble de la zone AUE à l'exception du secteur AUEs : 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.

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.

8.2. Dans le secteur AUEs : non réglementé.

#### **ARTICLE AUE 9 -EMPRISE AU SOL**

9.1 – Dans le secteur soumis à risque d'inondation : l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface du terrain.

9.2 – Reste de la zone : Non réglementé.

#### **ARTICLE AUE 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - Dans le secteur AUEc : La hauteur calculée à l'égout du toit est limitée à 15 mètres.

10.2 - Dans le secteur AUEh : néant.

10.3 – Dans le secteur AUEa : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.4 – Dans le secteur AUEs : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales. Ainsi, les pylônes et autres éléments techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la règle générale.

#### **ARTICLE AUE 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

### **ARTICLE AUE 12 -STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination principale est la suivante :

12.1.1 - Pour les habitations : au minimum 2 places de stationnement par logement nouveau créé + 1 place visiteur par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les commerces : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.4 -Pour les constructions à usage d'hôtellerie : 1 place par chambre

12.1.5 - Pour les services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

### **ARTICLE AUE 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voie d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ceux-ci devront être soit transplantés, soit remplacés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

## **SECTION III -POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUE 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Afin de veiller à l'insertion du futur équipement public dans le tissu existant, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est mise en place : OAP n°9 « Fontjarus Petit Pélican/ Route de Saint Paul ».

**Rappel** : Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 12 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) ou le règlement et les annexes.

Définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Prenant la forme d'un schéma de principe et d'une prescription écrite, les OAP visent à traduire les objectifs définis dans le PADD et notamment à veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions dans le tissu existant.

### **Présentation du projet d'OAP n°9 : « Fontjarus Petit Pélican/ Route de Saint Paul »**

• **Localisation du secteur** : Secteur d'une emprise de 1,2 ha situé au Sud de Montélimar, au croisement entre la RD n°206 (route de Montélimar) et la voirie communale : chemin de Fontjarus Petit Pélican.

Le site est bordé au Nord et à l'Ouest par un tissu à vocation principale d'activités et sur la partie Est par la ZAC Maubec.

Le site bénéficie d'une localisation stratégique, en entrée de ville, à proximité des principaux axes de desserte de la ville (boulevard des Présidents ; Nationale 7).

• **Enjeux** : Par sa localisation en entrée de ville, les enjeux portent sur :

- La desserte du site – il s'agit de sécuriser les accès au site depuis la RD n°206 ;
- L'intégration du site – il s'agit de s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère du futur équipement.
- L'environnement – il s'agit d'orienter vers la réalisation d'un projet respectueux en matière d'environnement

• **Objectifs** :

- Organiser la desserte du tènement depuis la RD n°206
- Minimiser l'impact paysager de l'aménagement (intégration)
- Favoriser un projet urbain respectueux de l'environnement

• **Vocation** :

Le secteur a vocation à accueillir un équipement d'intérêt général : le centre de secours de SDIS (caserne de pompiers).

• **Organisation de la desserte du site** :

Le site de projet est actuellement desservi en deux points :

- Au Nord, par la voirie communale : chemin de Fontjarus Petit Pélican ;
- A l'Est, par la RD n°206 : route de Saint Paul.

Le futur équipement va engendrer différents flux de véhicules et de personnels dont les typologies sont les suivantes :

- Véhicules d'intervention et de logistique (VL-PL)
- Véhicules du personnel sapeur-pompier (VL/cycles motorisés ou non)

## DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE MONTÉLIMAR

- Véhicules du personnel administratif et technique (VL – cycles motorisés ou non)
- Véhicules des visiteurs (peu fréquents – VL/cycles motorisés on non)
- Véhicules de livraisons (VL-PL)

Pour gérer ces flux, une dissociation des flux entrants et sortants est prévue au travers de la création d'un unique accès depuis la route départementale n°206 (route de Saint-Paul).

Un accès en trapèze sera créé permettant de dissocier les flux entrants et sortants tout en permettant le stationnement de véhicules.

Aucune entrée/sortie sur le chemin de Fontjarus Petit Pélican n'est autorisée.

### • Principes de composition urbaine :

L'urbanisation du site a pour but de permettre l'accueil d'un équipement d'intérêt général : le centre de secours du SDIS 26. Deux infrastructures sont prévues :

- une unité opérationnelle : le centre d'incendie et de secours ;
- une unité administrative : le siège du groupement territorial Sud.

Situées en entrée de ville, en bordure de la RD n°206, les constructions devront veiller à assurer la qualité du site. L'effet « vitrine » sera à affirmer par le bâti, par des constructions qualitatives.

La volumétrie architecturale sera simple. La cohérence architecturale sera recherchée, mais pas forcément l'unité. Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit.

La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade.

Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment.

Les couleurs seront en nombre limité et privilégieront des tons neutres, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement.

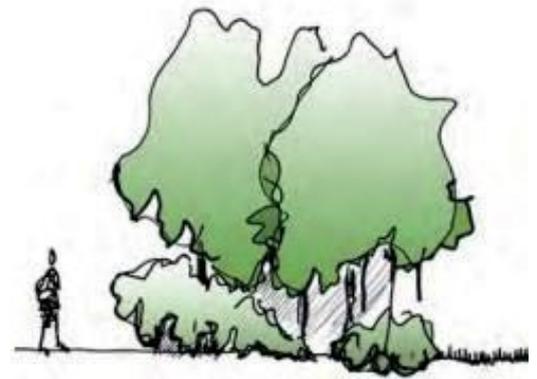
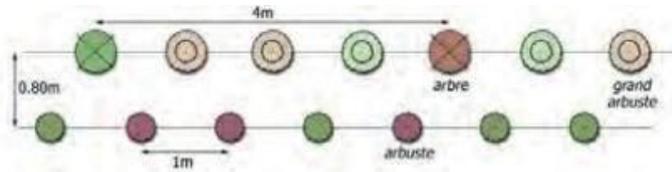
Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

### • Insertion paysagère et prise en compte de l'Environnement :

#### Végétalisation :

- Les boisements situés au Nord du site, le long du chemin de Petit Pélican Fontjarus devront être préservés
- Afin de veiller à l'insertion paysagère du projet, la création d'un double rideau végétal sera réalisée sur la limite Sud.
- Un traitement paysager de la frange Ouest sera également réalisé. Il s'agit de créer un écran végétal (ou zone tampon) entre le futur équipement et les espaces agricoles.

Les haies seront constituées d'essences diversifiées, locales, pluristratifiées avec une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbarcée.



Source : CAUE45

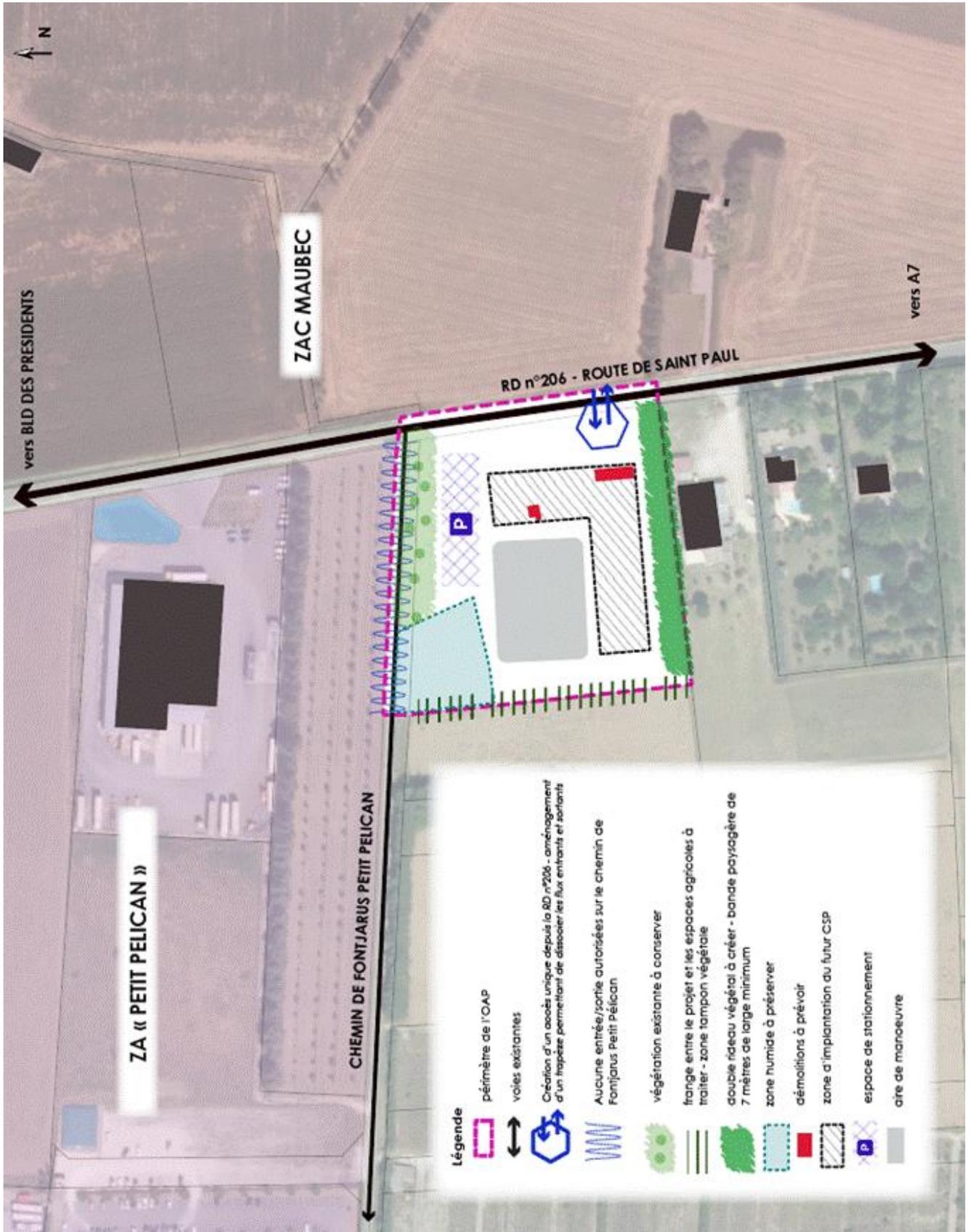
### Energies renouvelables :

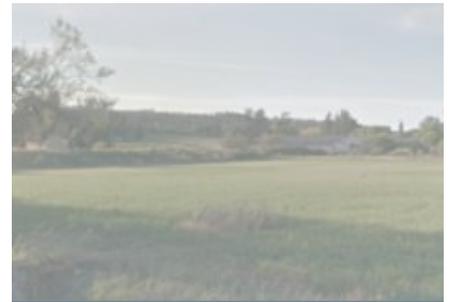
Une attention particulière sera portée sur l'orientation des bâtiments, les matériaux d'isolation ainsi que la prise en compte des masques solaires.

Deux axes seront particulièrement travaillés :

- La gestion de l'eau avec une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des sols par l'emploi de revêtement drainants pour les cheminements et stationnements et la réutilisation des eaux de pluie pour les besoins du site ;
- L'usage de l'énergie solaire pour la production d'eau chaude et/ou d'électricité.

Schéma de principe de l' OAP





**Fin du dossier**