

**DÉLIBÉRATION N° 5.00  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 20 FÉVRIER 2023  
RÉGULIÈREMENT CONVOQUÉ LE 10 FÉVRIER 2023  
AU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTÉLIMAR  
SOUS LA PRÉSIDENTE DE M. JULIEN CORNILLET**

L'an deux mille vingt-trois, le 20 février à 18 h 30, le Conseil Communautaire s'est réuni au Palais des Congrès de Montélimar, sous la présidence de Monsieur Julien CORNILLET.

PRÉSENTS : M. Yannick ALBRAND, M. Bruno ALMORIC, M. Hervé ANDEOL, Mme Valérie ARNAVON, M. Karim BENSID-AHMED, M. Pascal BEYNET, M. Daniel BUONOMO, Mme Patricia BRUNEL-MAILLET, Mme Régina CAMPELLO, Mme Françoise CAPMAL, M. Fermin CARRERA, M. Jean-Bernard CHARPENEL, M. Laurent CHAUVEAU, M. Daniel COIRON, M. Julien DECORTE, M. Alain DORLHIAC, M. Julien DUVOID, M. Jean-Frédéric FABERT, Mme Christel FALCONE, Mme Marielle FIGUET, Mme Cécile GILLET, M. Jacky GOUTIN, M. Norbert GRAVES, M. Jean-Michel GUALLAR, M. Hervé ICARD, M. Vanco JOVEVSKI, M. Damien LAGIER, M. Laurent LANFRAY, M. Jean-Pierre LAVAL, M. Yves LEVEQUE, M. Philippe LHOTTELLIER, Mme Marie-Christine MAGNANON, Mme Sandrine MAGNETTE, M. Cyril MANIN, Mme Emeline MEHUKAJ, Mme Fabienne MENOVAR, Mme Florence MERLET, Mme Sandrine MOURIER, M. Karim OUMEDDOUR, M. Eric PHELIPPEAU, Mme Marie-Pierre PIALLAT, M. Dorian PLUMEL, Mme Françoise QUENARDEL, M. Jacques ROCCI, M. Christophe ROISSAC, Mme Ghislaine SAVIN, M. Michel THIVOLLE, Mme Sylvie VERCHERE, Mme Catherine VIALE, Mme Vanessa VIAU, M. Jean-Luc ZANON.

POUVOIRS : Mme Anne BELLE (pouvoir à M. Philippe LHOTTELLIER), Mme Sandra CEYTE (pouvoir à M. Julien DUVOID), M. Yves COURBIS (pouvoir à Mme Valérie ARNAVON), M. Chérif HEROUM (pouvoir à M. Cyril MANIN), Mme Danièle JALAT (pouvoir à Mme Emeline MEHUKAJ), Mme Chloé PALAYRET-CARILLION (pouvoir à Mme Marie-Christine MAGNANON), Mme Maryline ROISSAC (pouvoir à Mme Marielle FIGUET), Mme Demet YEDILI (pouvoir à M. Jacques ROCCI).

ABSENTS : Mme Josiane DUMAS.

Secrétaire de séance : M. Christophe ROISSAC.

**5.00 \_ COMMUNE DE PUYGIRON - LANCEMENT DE PROCÉDURE D'ÉVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) POUR L'EXTENSION DE LA CARRIÈRE AU LIEU-DIT « ESTROPY »**

Rapporteur : M. Laurent CHAUVEAU, Vice-président

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PUYGIRON a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 mai 2012.

Il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Deux mises à jour ont été effectuées le 29 novembre 2016 et le 7 avril 2022,
- Une mise en compatibilité du PLU pour la Vélo Route Voie Verte déclarée d'utilité publique a été actée par arrêté préfectoral en date du 15 mars 2017.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite faire évoluer le PLU pour permettre l'extension de la carrière Roffat, le gisement actuel arrivant à son terme en matière de ressources et d'échéances administratives. L'arrêté préfectoral du 6 juillet 2022 a permis de prolonger l'autorisation d'exploiter cette carrière de roches massives calcaires, au lieu-dit « Estropy », au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) jusqu'au 23 mars 2023.

Le site d'extension projeté, d'une superficie de 5 hectares, Ouest de l'actuelle carrière,

Ce site sera réaménagé au terme de l'exploitation de la carrière, conformément à l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation.

Ce projet économique est important pour le territoire dans la mesure où il :

- Pérennise une activité économique locale (maintien de 12 emplois directs et d'une soixantaine d'emplois indirects),
- Répond aux besoins en granulats des entreprises locales du secteur d'activités du BTP,
- Satisfait les besoins en enrochement de qualité, notamment pour les aménagements hydrauliques de la Compagnie Nationale du Rhône et des collectivités locales (la carrière Roffat est la seule du département à avoir un agrément CNR),
- Contribue à la valorisation de déchets inertes du BTP dans le cadre de la remise en état du site d'exploitation.

Depuis le 27 mars 2017, la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION est compétente pour mener les procédures d'évolution des documents d'urbanisme de son territoire. Par conséquent, le Conseil municipal de PUYGIRON a délibéré en faveur d'une évolution de son PLU pour permettre l'agrandissement de cette carrière le 19 décembre 2022 et a sollicité l'Agglomération pour mener cette procédure.

Il revient donc à MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION de constituer le dossier d'évolution du PLU par le biais d'une Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité (DPEMC). Cette procédure permet de rendre compatible les pièces du PLU au projet d'extension de la carrière Roffat, dans la mesure où ce dernier est jugé d'intérêt général.

La mise en compatibilité du PLU au projet portera sur l'évolution de certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la levée d'un Espace Boisé Classé (EBC) au règlement graphique et l'extension de la trame « carrière » sur le site du projet.

La procédure est elle-même compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et le Schéma Régional des Carrières d'Auvergne-Rhône-Alpes.

L'Agglomération se chargera de notifier le moment venu le dossier aux Personnes Publiques Associées et Consultées et de le transmettre à l'Autorité Environnementale au titre de l'évaluation environnementale des plans et programmes, si nécessaire. Le dossier sera soumis dans un premier temps à concertation du public obligatoire, et à enquête publique dans un second temps.

**Le Conseil communautaire, à l'unanimité (2 abstentions : Mme Cécile GILLET et M. Christophe ROISSAC), DÉCIDE :**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 mai 2012,

Vu les évolutions du PLU menées depuis son approbation,

Vu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne-Rhône-Alpes approuvé en date du 10 avril 2020 ;

Vu le Schéma Régional des Carrières d'Auvergne-Rhône-Alpes approuvé en date du 8 décembre 2021 ;

Vu la délibération de principe de lancement de la procédure d'évolution du PLU sollicitant l'intervention de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION, prise par le conseil municipal de PUYGIRON en date du 19 décembre 2022 ;

Considérant la volonté de permettre la réalisation de cette extension de carrière au regard de l'importance de cette activité économique pour l'ensemble du territoire et même au-delà ;

Considérant que le projet s'inscrit pleinement dans les orientations et objectifs des documents de norme supérieure que sont le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et le Schéma Régional des Carrières d'Auvergne-Rhône-Alpes.

Après avoir entendu l'exposé précédent,  
Après en avoir délibéré,

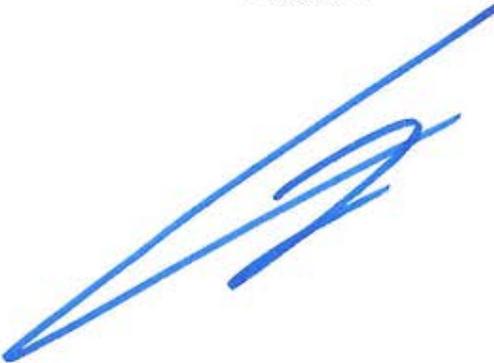
**D'ACTER** l'intérêt de lancer une évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PUYGIRON, via une procédure de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU, nécessaire au projet d'extension de la carrière Roffat présenté ci-avant ;

**DE CHARGER** Monsieur le Président ou son représentant de mener à bien cette procédure d'évolution du PLU ;

**DE CHARGER** Monsieur le Président ou son représentant de signer tous les documents afférents et de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux (2) mois à compter de sa transmission au représentant de l'État dans le département et de sa publication

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,  
POUR EXPÉDITION CONFORME  
Fait à la Communauté d'Agglomération le 21 février 2023

Julien CORNILLET  
Président

A blue ink signature of Julien Cornillet, consisting of several sweeping, connected strokes.

Christophe ROISSAC  
Secrétaire de séance

A black ink signature of Christophe Roissac, featuring a stylized, cursive script.

**DÉLIBÉRATION N° 5.01  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 20 FÉVRIER 2023  
RÉGULIÈREMENT CONVOQUÉ LE 10 FÉVRIER 2023  
AU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTÉLIMAR  
SOUS LA PRÉSIDENTE DE M. JULIEN CORNILLET**

L'an deux mille vingt-trois, le 20 février à 18 h 30, le Conseil Communautaire s'est réuni au Palais des Congrès de Montélimar, sous la présidence de Monsieur Julien CORNILLET.

PRÉSENTS : M. Yannick ALBRAND, M. Bruno ALMORIC, M. Hervé ANDEOL, Mme Valérie ARNAVON, M. Karim BENSID-AHMED, M. Pascal BEYNET, M. Daniel BUONOMO, Mme Patricia BRUNEL-MAILLET, Mme Régina CAMPELLO, Mme Françoise CAPMAL, M. Fermin CARRERA, M. Jean-Bernard CHARPENEL, M. Laurent CHAUX, M. Daniel COIRON, M. Julien DECORTE, M. Alain DORLHIAC, M. Julien DUVOID, M. Jean-Frédéric FABERT, Mme Christel FALCONE, Mme Marielle FIGUET, Mme Cécile GILLET, M. Jacky GOUTIN, M. Norbert GRAVES, M. Jean-Michel GUALLAR, M. Hervé ICARD, M. Vanco JOVEVSKI, M. Damien LAGIER, M. Laurent LANFRAY, M. Jean-Pierre LAVAL, M. Yves LEVEQUE, M. Philippe LHOTTELLIER, Mme Marie-Christine MAGNANON, Mme Sandrine MAGNETTE, M. Cyril MANIN, Mme Emeline MEHUKAJ, Mme Fabienne MENOVAR, Mme Florence MERLET, Mme Sandrine MOURIER, M. Karim OUMEDDOUR, M. Eric PHELIPPEAU, Mme Marie-Pierre PIALLAT, M. Dorian PLUMEL, Mme Françoise QUENARDEL, M. Jacques ROCCI, M. Christophe ROISSAC, Mme Ghislaine SAVIN, M. Michel THIVOLLE, Mme Sylvie VERCHERE, Mme Catherine VIALE, Mme Vanessa VIAU, M. Jean-Luc ZANON.

POUVOIRS : Mme Anne BELLE (pouvoir à M. Philippe LHOTTELLIER), Mme Sandra CEYTE (pouvoir à M. Julien DUVOID), M. Yves COURBIS (pouvoir à Mme Valérie ARNAVON), M. Chérif HEROUM (pouvoir à M. Cyril MANIN), Mme Danièle JALAT (pouvoir à Mme Emeline MEHUKAJ), Mme Chloé PALAYRET-CARILLION (pouvoir à Mme Marie-Christine MAGNANON), Mme Maryline ROISSAC (pouvoir à Mme Marielle FIGUET), Mme Demet YEDILI (pouvoir à M. Jacques ROCCI).

ABSENTS : Mme Josiane DUMAS.

Secrétaire de séance : M. Christophe ROISSAC.

**5.01 \_ COMMUNE DE MONTÉLIMAR - APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Rapporteur : M. Laurent CHAUX, Vice-président

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

MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION procède, à la demande de la commune et en étroite collaboration avec elle et avec le porteur de projet, à la Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité (DPEMC) n°2 du PLU.

La présente procédure a pour ambition d'autoriser l'implantation du Centre de Secours Principal (CSP) et du siège administratif du groupement territorial Sud du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) au Sud de la commune au niveau de la parcelle cadastrée ZS n°37, sise la Dromette, route de Saint-Paul, sur la commune de MONTÉLIMAR, en remplacement de celui installé dans la Zone d'Activité du Meyrol.

Le projet est considéré d'intérêt général dans la mesure où :

- d'assurer une mission régalienne de sécurité et de protection ;
- d'améliorer le taux de couverture incendie, par les services du SDIS 26, sur les parties Sud-Est de la commune et Sud du territoire intercommunal ;
- de répondre aux besoins administratifs et d'effectifs croissants du SDIS 26 ;
- de sortir le site d'intervention d'une zone à risque inondation.

A la lecture du PLU en vigueur, la parcelle ZS n°37 est classée en zone agricole (A) et est soumise à un Emplacement Réservé, ce qui ne permet pas la mise en œuvre du projet d'intérêt général. Il est donc nécessaire de faire évoluer le PLU. La Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité (DPEMC) est la procédure adaptée : sur la base d'un exposé justifiant l'intérêt général du projet, les pièces du PLU non compatibles sont rendues compatibles au projet. Cette procédure est régie par les articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme.

La présente procédure consiste donc à :

- compléter le Rapport de Présentation en justifiant l'intérêt général du projet, l'ouverture à l'urbanisation, la mise en compatibilité des pièces du PLU au projet jugé d'intérêt général et la compatibilité de cette procédure au regard des documents de norme supérieure ;
- adapter une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin de sortir le secteur de projet des secteurs agricoles à valoriser. En effet, la parcelle du projet, propriété communale, n'est pas soumise à bail agricole et le diagnostic agricole du PLU n'a pas mis en évidence d'enjeu majeur sur cette parcelle ;
- déclasser le site de projet de la zone agricole (A) et la parcelle adjacente ZS n°33, pour partie, à hauteur de 560 m<sup>2</sup>, vers une nouvelle zone à urbaniser autorisant les constructions relevant de la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ;
- réduire l'Emplacement Réservé n°19, devenu inutile du fait des bassins de récupération des eaux pluviales réalisés et à réaliser dans le cadre de la ZAC de Maubec ;
- adapter quelques règles inscrites au Règlement écrit en termes de hauteur, implantation etc.
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur concerné par le projet, pour fixer un cadre au projet.

Le dossier a donné lieu à l'élaboration d'une évaluation environnementale pour laquelle l'Autorité environnementale a formulé un avis favorable sans réserve complété d'observations. Le dossier a été soumis à l'avis des Personnes publiques associées, mais aussi à la Chambre d'Agriculture et à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) au titre de l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme. Ce dossier a été également soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et à dérogation préfectorale conformément à l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme. Il a fait l'objet d'une enquête publique, après une phase de concertation préalable durant le déroulé des études.

Le contenu du dossier, le déroulé de la procédure et les avis sont détaillés dans la note de synthèse annexée à la présente délibération.

#### **Le Conseil communautaire, à l'unanimité, DÉCIDE :**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-1 et L.5211-9 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 à L.153-59 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de MONTÉLIMAR en date du 14 avril 2017, actant le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme et Carte Communale des communes à la communauté d'agglomération MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION au 27 mars 2017 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTÉLIMAR approuvé le 15 septembre 2014 ;

Vu la délibération n°6.01/2021 du Conseil communautaire en date du 30 juin 2021, fixant les modalités de concertation du public de tout dossier de mise en compatibilité, qui serait soumis à évaluation environnementale, d'un document d'urbanisme en vigueur,

Vu l'arrêté communautaire n°2021.12.65A en date du 23 février 2022 fixant les modalités de concertation du public ;

Vu la délibération n°6.04/2022 du conseil communautaire en date du 28 juin 2022, tirant le bilan de la concertation du public ;

Vu la notification de la Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 du PLU de MONTÉLIMAR transmise au Préfet, aux Personnes Publiques Associées et Consultées, à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à la Chambre d'Agriculture, à l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO), à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, antérieurement à l'ouverture de l'enquête publique ;

Vu l'avis sans observation de l'INAO reçu en date du 29 juin 2022 ;

Vu l'avis favorable sous réserves de la CDPENAF reçu en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022 ;

Vu l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture reçu en date du 4 juillet 2022 ;

Vu l'avis favorable sans réserve de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 9 août 2022 ;

Vu l'avis favorable sous réserves du Département de la Drôme reçu en date du 19 août 2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°26-2022-09-22-00005 portant dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) reçu en date du 27 septembre 2022 ;

Vu l'arrêté communautaire n°2022.08.53A en date du 29 septembre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 du PLU de la commune de MONTÉLIMAR ;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue entre le 24 octobre 2022 et le 25 novembre 2022 inclus ;

Vu le rapport de l'enquête et les conclusions du Commissaire enquêteur en date du 16 décembre 2022 ;

Considérant les avis majoritairement favorables, dont deux avec réserves, des Personnes Publiques Associées et Consultées ;

Considérant l'avis favorable sous réserves du Commissaire enquêteur ;

Considérant que le dossier de DPENC n°2 du PLU de la commune de MONTÉLIMAR ci-annexé a été modifié à la marge pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées ainsi que des conclusions du commissaire enquêteur, et qu'il est désormais prêt à être approuvé ;

Après avoir entendu l'exposé précédent,

Après en avoir délibéré,

**D'ADOPTER** la Déclaration de Projet n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTÉLIMAR, ci-annexé ;

**D'APPROUVER** la Mise en Compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTÉLIMAR, ci-annexé ;

**DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-22 du Code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION et à la Mairie de MONTÉLIMAR pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département et sera publié. Le dossier d'approbation sera versé sur le Géoportail de l'Urbanisme ;

**DE DIRE** que le dossier de Déclaration de Projet Emportant PLU de la commune de MONTÉLIMAR sera tenu à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme de MONTÉLIMAR / MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION, au 2 rue du 45ème Régiment de Transmission (à côté de l'office de tourisme), sur MONTÉLIMAR, et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux ;

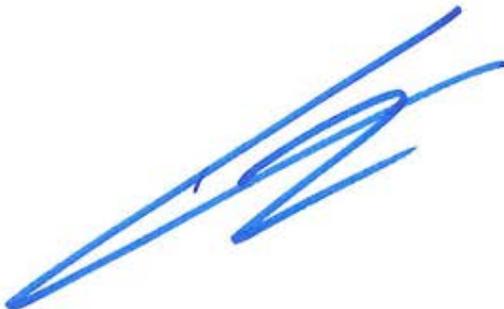
**D'INDIQUER** que la présente délibération sera exécutoire, en l'absence de SCoT approuvé sur le territoire, sous réserve de l'accomplissement des mesures de publicité et de son versement sur le Géoportail de l'Urbanisme, dans le délai d'un mois suivant sa réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier ou, dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications ;

**DE CHARGER** Monsieur le Président ou son représentant de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux (2) mois à compter de sa transmission au représentant de l'État dans le département et de sa publication.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,  
POUR EXPÉDITION CONFORME  
Fait à la Communauté d'Agglomération le 21 février 2023

Julien CORNILLET  
Président

Christophe ROISSAC  
Secrétaire de séance



**COMMUNE DE MONTÉLIMAR**  
**APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET**  
**EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Envoyé en préfecture le 01/03/2023  
Reçu en préfecture le 01/03/2023  
Publié le 03/03/23  
ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE



**NOTE DE SYNTHÈSE**

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

MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION procède, à la demande de la commune et en étroite collaboration avec elle et avec le porteur de projet, à la Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité (DPEMC) n°2 du PLU.

La présente procédure a pour ambition d'autoriser l'implantation du Centre de Secours Principal (CSP) et du siège administratif du groupement territorial Sud du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) au Sud de la commune au niveau de la parcelle cadastrée ZS n°37, sise la Dromette, route de Saint-Paul, sur la commune de MONTÉLIMAR, en remplacement de celui installé dans la Zone d'Activité du Meyrol.

La parcelle ZS n°37 est classée en zone agricole (A) et est soumise à un Emplacement Réservé, ce qui ne permet pas la mise en œuvre du projet d'intérêt général.

Une évolution du PLU est donc nécessaire et possible par l'intermédiaire d'une procédure de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU, le projet pouvant être qualifié d'intérêt général, conformément aux articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme.

Le choix de cette procédure est lié d'une part à l'impossibilité d'engager la Révision du PLU nécessaire, du fait de la prescription du PLUi, et d'autre part, à la faisabilité de mener une procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du fait de l'intérêt général du projet.

La procédure est soumise à concertation du public et examen conjoint des Personnes Publiques Associées et Consultées, préalablement à la mise à l'enquête publique, ainsi qu'à une évaluation environnementale et à une demande de dérogation préfectorale pour ouverture à l'urbanisation.

**1 - Le projet d'intérêt général**

Le projet d'implantation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics est considéré d'intérêt général dans la mesure où il permettra de :

- d'assurer une mission régaliennne de sécurité et de protection ;
- d'améliorer le taux de couverture incendie, par les services du SDIS 26, sur les parties Sud-Est de la commune et Sud du territoire intercommunal ;
- de répondre aux besoins administratifs et d'effectifs croissants du SDIS 26 ;
- de sortir le site d'intervention d'une zone à risque inondation.

**2 - La mise en compatibilité du PLU**

La présente procédure consiste donc à :

- compléter le Rapport de Présentation en justifiant l'intérêt général du projet, l'ouverture à l'urbanisation, la mise en compatibilité des pièces du PLU au projet jugé d'intérêt général et la compatibilité de cette procédure au regard des documents de norme supérieure ;
- adapter une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin de sortir le secteur de projet des secteurs agricoles à valoriser. En effet, la parcelle du projet n'est pas soumise à bail agricole et le diagnostic agricole du PLUi n'a pas mis en évidence d'enjeu majeur sur cette parcelle ;

- déclasser le site de projet de la zone agricole (A) et la parcelle adjacente de 560 m<sup>2</sup>, vers une nouvelle zone à urbaniser autorisant les constructions « locaux et bureaux accueillant du public des administrations » ;
- réduire l'Emplacement Réservé n°19, devenu inutile du fait des bassins de récupération des eaux pluviales réalisés et à réaliser dans le cadre de la ZAC de Maubec ;
- adapter quelques règles inscrites au règlement écrit en termes de hauteur, implantation etc.
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur concerné par le projet, pour fixer un cadre au projet.

### 3 - La procédure suivie

L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme dispose que les collectivités territoriales peuvent, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement.

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

La procédure de mise en compatibilité obéit aux articles L.153-54 et L.153-59 du Code de l'urbanisme et s'est déroulée comme suit :

#### Concertation du public :

- Conformément à l'arrêté communautaire n°2021.12.65A en date du 23 février 2022, une concertation du public a été ouverte du 7 mars 2022 au 15 avril 2022 inclus ; un dossier partiel puis complété avec l'avancée des études a été mis à disposition du public avec un registre d'expression en mairie et à l'Agglomération. Une publicité a été faite sur le réseau social Facebook de l'Agglomération, sur les sites internet de l'Agglomération et de la commune, dans les Annonces légales de La Tribune, par affichage en mairie et à l'Agglomération.
  - Aucune observation n'a été émise dans les registres présents ;
  - En revanche, une remarque a été émise sur l'adresse mail : [plui.concertation@montelimar-agglo.fr](mailto:plui.concertation@montelimar-agglo.fr) en date du 8 mars 2022 de la part de M. ROMANO COTELLI Antoine. Bien que formulée par messagerie informatique pour une autre procédure, elle a été annexée dans les deux registres de concertation. L'auteur de cette observation exprime son désaccord vis-à-vis du classement en zone constructible de la parcelle ZS n°37 au regard du contexte législatif et réglementaire visant l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, d'autant que des bâtiments sont vacants en centre-ville. Il évoque la construction d'habitat de type pavillon individuel.
- Le Conseil communautaire de MONTELMAR AGGLOMERATION a tiré le bilan de cette concertation par délibération n°6.04/2022 en date 28 juin 2022. Le dossier n'a pas fait preuve d'évolution à la suite de la remarque de M. ROMANO COTELLI puisqu'en raison des exigences d'implantation du SDIS et des disponibilités foncières de la collectivité, aucun autre site d'implantation n'est possible sur la partie Sud du territoire communal.

#### Notifications diverses et examen conjoint :

- Le dossier a été transmis au Préfet, aux Personnes Publiques Associées et Consultées, à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à la Chambre d'Agriculture, à l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) et à l'Autorité Environnementale préalablement à la réunion d'examen conjoint, et notamment :
  - Dans le cadre de la consultation prévue aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
  - Dans le cadre de la consultation prévue à l'article R.153-6 du Code l'urbanisme et de l'article L.112-3 du Code rural, à la Chambre d'Agriculture et à l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) ;
  - Dans le cadre de la dérogation préfectorale d'ouverture à l'urbanisation au Préfet et à la CDPENAF prévues à l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme ;
  - Dans le cadre de la consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, concernant l'évaluation environnementale réalisée en raison de l'atteinte portée à une orientation du PADD ;
- Suite à la notification du dossier les avis suivants ont été réceptionnés :
  - l'avis sans observation de l'INAO reçu en date du 29 juin 2022 ;
  - l'avis favorable sous réserves de la CDPENAF reçu en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022 ;
  - l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture reçu en date du 4 juillet 2022 ;

- l'avis favorable sans réserve de la Mission Régionale d'Autorisation de l'Environnement en date du 9 août 2022 ;
- l'avis favorable sous réserves du Département de la Drôme en date du 14 septembre 2022 ;
- L'arrêté préfectoral n°26-2022-09-22-00005 portant dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) reçu en date du 27 septembre 2022 ;

- La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 20 septembre 2022 au siège de MONTELIMAR AGGLOMERATION, à l'issue de laquelle un procès-verbal a été dressé. Malgré les justifications étayées et renforcées du choix du site au travers d'une analyse multicritères (compatibilité d'usages, état de la parcelle et maîtrise foncière), la Chambre d'Agriculture maintient son avis défavorable. Les services de l'Etat ont questionné la collectivité sur notamment le devenir du site actuel de la caserne zone du Meyrol. Aucune autre remarque particulière n'a été émise.

#### Ouverture de l'enquête publique :

- Par décision n°E22000126/38 du Président du Tribunal Administratif de Grenoble rédigé en date du 27 juillet 2022, Monsieur Pascal ZINGRAFF a été désigné comme commissaire enquêteur ;
- Par arrêté intercommunautaire n°2022.08.53A en date du 29 septembre 2022 l'ouverture d'une enquête publique relative à la Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 du PLU de la commune de MONTELIMAR a été prescrite ;
- Les avis d'ouverture d'enquête publique ont été publiés dans deux journaux locaux, La Tribune et Le Dauphiné Libéré, le 6 octobre 2022 et 27 octobre 2022. Ils ont également été affichés pendant toute la durée de l'enquête publique :
  - Au siège de MONTELIMAR AGGLOMERATION ;
  - Dans le hall de la Mairie, à l'Hôtel de Ville de la Commune de MONTELIMAR ;
  - Sur les sites internet de la Commune et de l'Agglomération ;
  - Sur la page du réseau social Facebook de l'Agglomération ;
  - A l'angle de la route départementale Saint-Paul et du chemin communal Fontjarus Petit-Pelican, site concerné par la présente procédure.

#### Tenue de l'enquête publique :

- L'enquête publique s'est tenue entre le 24 octobre 2022 (08h00) et le 25 novembre 2022 (17h00) ;
- Tout au long de l'enquête, le dossier était consultable par le public en Mairie de MONTELIMAR (en papier), au siège de MONTELIMAR AGGLOMERATION (en papier et en version numérique), ainsi que sur un registre dématérialisé ; un registre d'expression papier était disponible en mairie et au siège de l'Agglomération, en plus du registre d'expression dématérialisé.
- Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences les 24 octobre, 9 novembre et 25 novembre. Aucune personne ne s'est présentée.
- Le dossier en version dématérialisée a reçu 411 visiteurs uniques dont 159 ayant téléchargé au moins un document.

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

- Aucune observation n'a été formulée dans les deux registres papier, dans le registre dématérialisé ou par courrier postal.
- Le Commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique à la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION en date du 28 novembre 2022 ;
- La Communauté d'Agglomération a transmis un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse au Commissaire enquêteur en date du 8 décembre 2022.

#### Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur a transmis son rapport ainsi que ses conclusions et avis à la Communauté d'Agglomération en date du 16 décembre 2022, disponibles, pendant un an, sur le registre dématérialisé, à la Direction de l'Urbanisme de MONTELIMAR / MONTELIMAR-AGGLOMÉRATION, au 2 rue du 45ème Régiment de Transmission à MONTELIMAR (à côté de l'office de tourisme - ancienne Maison de l'Economie) et en Préfecture.

Le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de 3 réserves :

- les dispositions prévues pour le maintien du bon fonctionnement de la zone humide repérée sur la parcelle ZS37 doivent être mises en œuvre ;

- le traitement des haies présentes ou constituées en limite de parcelle secours doit permettre de maintenir les habitats de la faune présente
- la réflexion à conduire pour l'évolution future des documents d'urbanisme de la ville de Montélimar doit aboutir à l'intégration en zone naturelle d'une superficie à minima équivalente à celle nécessaire au projet soit 1,4 hectare.

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

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

- Les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées (voir tableau ci-annexé) :
  - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : une analyse comparative des disponibilités foncières sur la partie Sud de Montélimar a été détaillée afin de démontrer qu'au regard des exigences sécuritaires d'implantation du SDIS et des disponibilités foncières, un seul site peut accueillir le futur Centre de Secours. Une justification du découpage et donc de la superficie du sous-secteur a été démontré ; enfin une garantie sur la localisation des futurs sites d'entreposage des services techniques hors zone Agricole et Naturelle a été apportée dans le dossier d'approbation.
  - Chambre d'Agriculture : une analyse comparative des disponibilités foncières sur la partie Sud de Montélimar a été détaillée afin de démontrer qu'au regard des exigences sécuritaires d'implantation du SDIS et des disponibilités foncières, un seul site peut accueillir le futur Centre de Secours. Une garantie sur la localisation des futurs sites d'entreposage des services techniques hors zone Agricole et Naturelle a été apportée dans le dossier d'approbation. Le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été sensiblement redessiné afin de ne pas prêter à interprétation : la zone tampon située à l'Ouest du projet est repositionnée à l'intérieur de la parcelle du projet du SDIS et non à cheval avec la parcelle agricole limitrophe.
  - Département de la Drôme : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été complétée afin de préciser que les écrans végétaux et la clôture ne devront pas gêner la visibilité pour la sortie des véhicules sur la route départementale et la sécurité. Les autres remarques émises ne sont pas du ressort de la planification, elles ont donc été transmises aux acteurs concernés (service « gestion espace public » de la mairie de Montélimar et SDIS).
  - Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) : des compléments ont été apportés au travers du dossier d'approbation afin de répondre aux questions soulevées.
- Les conclusions du Commissaire enquêteur : les deux premières réserves faisant référence à la réalisation du projet du SDIS ont été transmises au porteur de projet qui déposera le futur Permis de Construire afin de respecter ces demandes. Par courrier en date du 1<sup>er</sup> février 2023, le porteur de projet s'engage à les respecter. La dernière réserve sera analysée dans les futures procédures d'évolution du PLU de la commune de Montélimar. Il s'agira d'étudier si des terrains constructibles à court ou long terme pourront être déclassés tout en respectant les orientations du PADD. Il est à noter que la demande du commissaire enquêteur n'est pas une prescription réglementaire et il n'y a donc pas de défaut de procédure sur le dossier à approuver.

Le dossier de DPEMC n°2 du PLU de la commune de MONTELMAR est modifié à la marge pour tenir compte de ces avis des Personnes Publiques Associées et consultées ainsi que la recommandation n°3 du Commissaire enquêteur.

#### Approbation et opposabilité

- Le dossier de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 du PLU de la commune de MONTELMAR est prêt à être approuvé au Conseil communautaire du 20 février 2023.
- Une fois approuvé, le dossier complet de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 du PLU de la commune de MONTELMAR sera consultable à la Direction de l'Urbanisme de MONTELMAR / MONTELMAR-AGGLOMÉRATION, au 2 rue du 45<sup>ème</sup> Régiment de Transmission (à côté de l'office de tourisme - ancienne Maison de l'Economie), à MONTELMAR, à la Préfecture, sur le site internet de l'Agglomération et sur le Géoportail de l'urbanisme.
- Il sera opposable dès les formalités de publicité (affichage, insertion dans journal, recueil des actes administratifs et versement du dossier d'approbation sur le Géoportail de l'Urbanisme) effectuées et le délai de regard du Préfet passé (1 mois), en l'absence de SCoT opposable sur le territoire.

## ANNEXE :

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE

Personne Publique Associée ou Consultée	Date de l'avis	Avis	Remarques	nauté d'Agglomération
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	29/06/2022	Sans observations	--	--
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	01/07/2022	Favorable sous réserves	Développer l'analyse en apportant des précisions et des justifications sur les disponibilités foncières susceptibles d'accueillir le projet sur les zones d'activités existantes du PLU actuellement en vigueur et non retenues pour le projet.	De compléments ont été apportés dans le dossier à approuver pour renforcer la justification du choix du site d'implantation et l'absence d'alternatives possibles dans des délais raisonnables, par les informations qui ont été présentées aux Personnes Publiques Associées (PPA) lors de l'examen conjoint.
			Justifier (ou réduire en l'absence de justifications) la consommation d'espace de 1,4 ha alors que les besoins du SDIS sont d'au moins 1 ha.	Ces éléments déjà explicités dans le dossier ont également été complétés et justifiés, avec schéma, dans la version à approuver, par les informations présentées aux PPA lors de l'examen conjoint.
			Garantir qu'il n'y aura pas de nouvelles zones de dépôts pour remplacer celle située sous l'emprise du projet et susceptible d'engendrer une nouvelle artificialisation de terrains situés en zone A ou N.	Ces éléments ont été complétés dans la version à approuver par les informations présentées aux PPA lors de l'examen conjoint.
Chambre d'Agriculture	04/07/2022	Défavorable	Compléter le dossier en justifiant précisément qu'aucune parcelle apparemment disponible en Zone d'activité économique (du Sud de la commune) n'était réellement et objectivement disponible, auquel cas notre avis pourrait être révisé.	De compléments ont été apportés dans le dossier à approuver pour renforcer la justification du choix du site d'implantation et l'absence d'alternatives possibles dans des délais raisonnables, par les informations qui ont été présentées aux PPA lors de l'examen conjoint.
			Pour éviter la création d'une Zone de Non Traitement (ZNT) sur la parcelle ZS n°186, la zone tampon végétale représentée sur l'OAP en limite Ouest de la parcelle ZS n°37 soit localisée à l'intérieur de la parcelle ZS n°37, et non à cheval, et que l'OAP indique qu'elle aura une largeur d'au moins de 5 mètres.	Concernant la zone tampon à l'Ouest du projet, une retouche a été apportée au schéma de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) du dossier à approuver afin que celle-ci soit repositionnée à l'intérieur de la parcelle du projet du SDIS et non à cheval avec la parcelle agricole limitrophe.
			Justifier que le site d'entreposage des services techniques municipaux ne sera pas recréé sur un espace agricole.	Des précisions ont été apportées sur l'entreposage des services techniques dans la version à approuver, reprenant les informations présentées aux PPA lors de l'examen conjoint.
	09/08/22	Favorable	Recommande d'anticiper les évolutions probables de la caserne projetée.	Les éléments apportés en réponse par le SDIS ont été ajoutés au dos-

Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)		sans réserve	Recommande de veiller à la qualité architecturale des bâtiments qui est à privilégier par rapport à une intégration ou à une dissimulation illusoire.	Les éléments apportés en réponse par le SDIS ont été ajoutés au dossier à approuver. Ces exigences ont bien été mentionnées dans le programme fonctionnel du projet.
			<p>Et aussi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le dossier ne prend pas en compte les effets du changement climatique et notamment, sur les débits du Rhône,</li> <li>- ne traite pas des conséquences de la réduction du bassin de rétention (ER 19)</li> <li>- de l'enlèvement des matériaux et remblais des ST qu'il faudra stocker ailleurs</li> <li>- prendre en compte le SDAGE 2022-2027</li> <li>- quelle consommation en eau ?</li> <li>- qui est le chef de file du suivi proposé ?</li> </ul>	<p>Ces éléments, dont ceux apportés par le SDIS, ont été complétés dans la version à approuver.</p> <p>A noter que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les futurs sites de stockage des services techniques ne sont pas implantés en zone Agricole ou Naturelle,</li> <li>- la réduction de l'emplacement réservé n'aura pas de conséquences dans la mesure où les eaux du bassin versant sont traitées en amont dans le cadre de la ZAC Maubec limitrophe (de l'autre côté de la route de Saint Paul),</li> <li>- la consommation du SDIS sur le nouveau site sera similaire à celle du site actuel qui est de 1 000 m<sup>3</sup></li> </ul>
Département	19/08/22	Favorable sous réserves	Rappeler que pour préserver de bonnes conditions de sécurité, les accès riverains doivent présenter de bonnes conditions de visibilité notamment en sortie. Aussi, les écrans végétaux prévus dans ce projet devront être maintenus à une distance suffisante de la route départementale afin de ne pas entraver cette visibilité.	Ces éléments ont été intégrés dans la version à approuver. L'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) a été complétée en ce sens.
			Réaliser une signalisation adaptée devra être posée de part et d'autre de l'accès sur la RD 206	Ce point ne relève pas de la planification mais du pouvoir de police de la commune. Il a été transmis au service « gestion espace public » de la Ville de Montélimar.
			Déposer une demande de permission de voirie	Ce point ne relève pas de la planification. Il a été transmis au porteur de projet : le SDIS.

## Liste des Emplacements réservés de la Commune de Montélimar

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

	<b>Total secteur Nord</b>		<b>74 045</b>
--	---------------------------	--	---------------

## Liste des Emplacements réservés de la Commune de Montélimar

N° ER	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
	<b>Secteur Sud</b>		
5	Liaison entre la route de Marseille et Saint Paul	Commune	3 800
7	Liaison entre le chemin des Blâches et le chemin des Colonnes (Est)	Commune	650
9	Liaison entre le chemin du Midi et le chemin des Colonnes (Ouest)	Commune	650
10	Élargissement du chemin de Saint Anne	Commune	400
12	Liaison entre l'avenue Jean Jaurès et la route de Saint Paul (au Nord du stade)	Commune	1 500
13	Élargissement de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Commune	300
14	Carrefour sur l'avenue Saint Didier	Commune	370
15	Liaison piétonne avec l'hippodrome	Commune	150
16	Réaménagement du chemin du Moulin Pouloumard	Commune	2 500
17	Liaison entre le chemin des Combes et l'impasse Murat	Commune	500
19	Bassin de rétention des eaux pluviales Drômette	Commune	14 812
20	Parking d'un parking relais	Commune	7300
22	Terrain d'entraînement pour le rugby, parking du « stade de l'hippodrome » et promenade le long du Jabron	Commune	140 000
37	Extension cimetière des Trappistines	Commune	8797
38	Extension de la station d'épuration	Commune	5000
41	Véloroute voie-verte du Jabron	SMBRJ	55 540
	<b>Total secteur Sud</b>		<b>328 324</b>

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le

S'LO

ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE

VERDI

Montélimar  
Agglomération  
RHÔNE & PROVENCE

Montélimar

# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTELMAR

Pièce n°1 : présentation du projet et justifications de l'intérêt général



DOSSIER D'APPROBATION  
février 2023

# SOMMAIRE



<b>1 PRÉAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>2 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE</b>	<b>5</b>
2.1 Montélimar Agglomération	6
2.2 Montélimar	8
2.3 Le porteur de projet : le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)	9
<b>3 PRÉSENTATION DU PROJET</b>	<b>12</b>
<b>4 JUSTIFICATIONS DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL</b>	<b>19</b>
4.1 Améliorer le taux de couverture et le délai d'intervention	20
4.2 Répondre aux besoins administratifs et d'affectifs croissants du SDIS	23
4.3 Sortir le site d'intervention d'une zone à risque inondation	24
<b>5 JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SITE</b>	<b>26</b>
5.1 Les critères retenus	27
5.2 Les différents sites étudiés	29

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE

# 1

## PRÉAMBULE



**Le présent document constitue la notice de présentation relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Montélimar.**

La loi du 1<sup>er</sup> août 2003 entend permettre « *aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération* ».

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc **la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme**.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment **aux projets publics ou privés**. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La déclaration de projet du code de l'urbanisme peut être mise en œuvre par l'Etat et ses établissements publics, la région, le département, les communes et leurs groupements.

**L'objet de la procédure concerne la réalisation du nouveau Centre de Secours Principal (CSP) et du siège administratif du groupement territorial sud du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Drôme (SDIS 26) sur la commune de Montélimar.**

Le projet induisant la procédure de déclaration de projet vise à délocaliser le centre de secours actuel situé au sein de la zone d'activités Nord du Meyrol, au sud de Montélimar dans l'objectif d'améliorer le taux de couverture incendie du territoire.

**Ce document constitue le premier des trois documents composant le dossier de déclaration de projet. Il présente dans le détail le contexte territorial dans lequel s'inscrit ce projet, ses objectifs et les motifs qui en font un projet d'intérêt général.**

**La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.**

Elle s'accompagne d'une seconde notice présentant et justifiant les modifications apportées au document d'urbanisme, ainsi que d'une évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE

# 2

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



## 2.1 Montélimar Agglomération

### 2.1.1 Présentation

**Montélimar Agglomération** 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).

Suite à la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, **Montélimar Agglomération est devenue compétente en matière de documents d'urbanisme.**

Ainsi depuis le 27 mars 2017, Montélimar Agglomération, 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.



#### Les 27 communes de Montélimar Agglomération

Montélimar Agglomération

### 2.1.2 Présentation de la Communauté d'Agglomération et de sa dynamique, dans lequel le projet s'inscrit

La communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION se situe au Sud-Ouest du Département de la Drome, aux portes de Provence dans la Vallée du Rhône.

Le territoire offre un cadre de vie apprécié. En effet, situé à la jonction des vallées du Roubion et du Jabron qui se jettent dans le Rhône au niveau de Montélimar (limite Ouest du territoire), il dispose de paysages diversifiés favorisant sa biodiversité.

Proche des Parcs Naturels Régionaux (PNR) des Monts d'Ardèche au Nord-Ouest, du Vercors au Nord-Est, et aux portes du PNR des Baronnies Provençales au Sud-Est, le territoire de MONTELMAR AGGLOMERATION est également à la croisée de sites sauvegardés pour leurs richesses environnementales et paysagères.

Plusieurs secteurs de protection environnementale ont été instaurés sur le territoire afin de préserver la biodiversité riche et variée : 4 zones Natura 2000 (3 au titre de la directive habitat et 1 au titre de la directive oiseaux), 3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I, et 12 ZNIEFF de type II. De manière générale, ces secteurs sont principalement localisés sur les ripisylves et les boisements.

Le territoire est par ailleurs très facilement accessible du fait de son positionnement idéal sur l'axe rhodanien, à mi-chemin entre Lyon et Marseille avec d'importants axes de communication le traversant : l'Autoroute E15/A7, la Nationale 7, la voie ferrée et la ligne TGV. Ainsi, à la croisée des échanges européens, ce territoire bénéficie d'une constante progression démographique et économique.

D'une superficie de 369,5 km<sup>2</sup>, la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION comptait 64 813 habitants en 2016. Le territoire est très dynamique en terme démographique : la population ne cesse d'augmenter, avec une variation annuelle d'1,6 %, en lien avec le solde naturel (+0,4 %), mais surtout avec le solde migratoire (+1,2 %). Cette croissance démographique est bien supérieure à la moyenne drômoise de 0,8 % (0,3 % due au solde naturel et 0,5 % au solde migratoire).

Cette dynamique démographique démontre un bassin de vie et d'emplois attractif et dynamique, et s'explique notamment par sa localisation géographique et sa desserte associées aux atouts climatiques du territoire. Cette dynamique génère au fil des ans des besoins nouveaux en termes de sécurité incendie.

Composée de 27 communes, dont certaines urbaines et d'autres rurales, le territoire présente une concentration des constructions au Sud-Ouest, notamment sur Montélimar et Châteauneuf-du-Rhône, ainsi que sur les communes le long du Rhône : plus de 60 % de la population et des activités se concentrent sur la seule commune de Montélimar. Les autres communes sont généralement plus rurales et agricoles, ne dépassant pas les 3 500 habitants.

MONTELIMAR AGGLOMERATION accueille le siège du groupement Sud du SDIS 26 et quatre Centre d'Incendie et de Secours (CIS) sur les communes de Saint-Gervais sur Roubion, Saulce-sur-Rhône, Sauzet et Marsanne. Le territoire est également couvert par d'autres centres extérieurs, les centres à proximité se situent sur le site de Val-de-Berre sur la commune de Donzère et sur la commune de La Bégude-de-Mazenc, à l'Est et Pont-de-Barret au Sud. Du fait de sa topographie, certains secteurs comme la Valdaine ou la commune de Châteauneuf-sur-Rhône sont plus difficilement accessibles pour les services de secours.



## 2.2 Montélimar

### 2.2.1 Contexte général et règlementaire

**Montélimar** est la ville-centre de l'Agglomération. Elle compte 39 415 habitants d'après les dernières données INSEE (2018).

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2014.

**La présente procédure, pilotée par Montélimar Agglomération, consiste à modifier ce document d'urbanisme en vigueur.**

### 2.2.2 Présentation du territoire



**Localisation de la commune à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération**

**La Ville de Montélimar** est située dans la vallée du Rhône à l'Ouest du territoire de Montélimar Agglomération. Elle est bordée par le Rhône et traversée par des axes de communication majeurs (notamment la RN7, l'autoroute A7 et la ligne de chemin de fer), lui conférant sans aucun doute **une position stratégique, à mi-chemin entre Lyon et Marseille.**



Elle est une des rares villes moyennes françaises qui a fortement gagné de la population ces dernières années : **+1,8 % par an en moyenne entre 2012-2017 (5 ans)**. Le développement des constructions d’habitat y est soutenu avec 1 732 résidences principales construites entre 2012- 2017 (5 ans), soit 346 nouvelles résidences en moyenne par an. 217 logements neufs ont encore été autorisés en 2020 malgré la période de confinement liée au Covid. Le Programme Local de l’Habitat (PLH) adopté le 9 mars 2022 en Conseil Communautaire prévoit 2 288 résidences principales supplémentaires, soit +1,4 % de croissance démographique, par an, sur la période 2021-2027 (7 ans).

**La dynamique économique est importante**, la ville de Montélimar concentrait en 2020, 82% des effectifs salariés et 75% des établissements du territoire de la Communauté d’Agglomération. Montélimar représente un moteur pour le développement économique du territoire.

## **2.3 Le porteur de projet : le Service Départemental d’Incendie et de Secours (SDIS)**

### **2.3.1 Présentation du porteur de projet et de son fonctionnement actuel**

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-sur-Isère, Saint-Marcel-lès-Valence et Montélimar accueillent les trois sièges des groupements territoriaux et le site de la direction du SDIS 26 à Valence.

Type de CIS	Nombre de CIS	Effectif mobilisable
Centre de secours principal - CSP	4	14
Centre de secours - CS	17	6
Centre de première intervention - CPI	53	4
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>24</b>

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).

#### **a. 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 General 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.

**b. Le Centre de Secours Principal (CSP) de Montélimar**



**Extrait de la carte de la répartition des Centres d'Incendie et de Secours de la Drôme**

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 m², caserne, bureau, logements et parkings compris.



**Localisation du site actuel du centre de secours (extrait Géoportail)**

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

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



**Zoom sur le centre actuel**

De fait, 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.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le

ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE



# 3

## PRÉSENTATION DU PROJET





▪ **Objet du projet**

Le projet de délocalisation du Centre de Secours Principal (CSP) et du siège administratif du groupement territorial sud vise à créer un nouveau centre au Sud-Est de la commune entre la zone d’activités Sud appelée « Portes de Provence » et la ZAC Terrasses de Maubec.

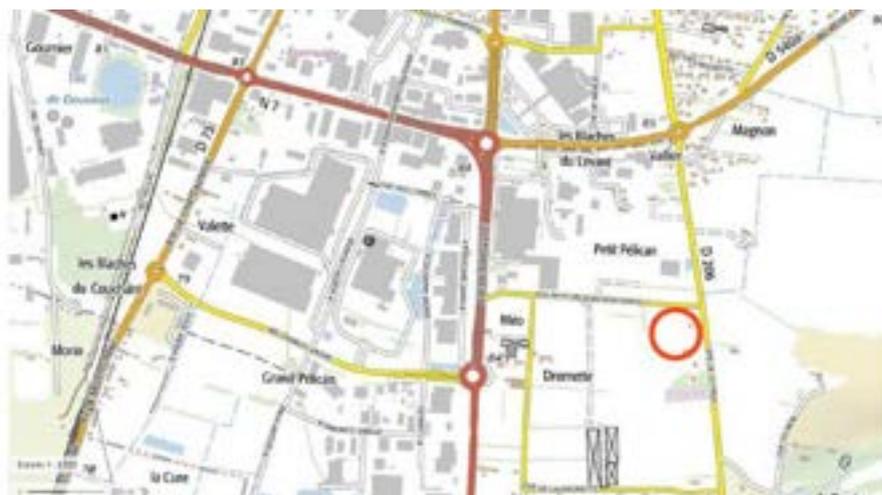
Ce nouveau site se situe à environ 5,5 Km de centre actuel, à vol d’oiseau et à 7,8 km par la N7, soit à 11 minutes en temps de déplacement.



Localisation du projet à l’échelle de la ville

▪ **Localisation du projet**

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



Localisation à l’échelle du quartier

La parcelle concernée par ce projet est la parcelle ZS n°37 d'une superficie de 12 120 m<sup>2</sup>, il s'agit d'une propriété communale.

Pour des raisons de continuité de zonage, la parcelle ZS n°33, pour partie et les abords de la route départementale et du chemin communal sont également ouverts à l'urbanisation. En effet, ces derniers sont situés entre les zonages existants (AUIb au Nord et AUM à l'Est) et la parcelle dédiée au projet.

La parcelle ZS n°33, pour partie, qui est constituée d'un fossé communal, ne sera pas impactée par le projet du SDIS : elle ne sera ni busée, ni imperméabilisée.



**Zoom sur les parcelles cadastrales concernées**

La moitié Est de la parcelle est occupée par une activité d'entreposage des services techniques municipaux, et l'autre moitié est exploitée (ilot PAC 2020 déclaré comme « tournesol ») sans pour autant qu'un agriculteur n'ait un titre d'exploitation.



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

▪ Présentation du projet

❖ Constructions envisagées et surfaces associées

Le projet consiste à permettre la construction d'une nouvelle infrastructure comprenant 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 :

- ✓ 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

- ✓ 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.

- ✓ 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 :
  - ✓ 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*
  
  - ✓ 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.*

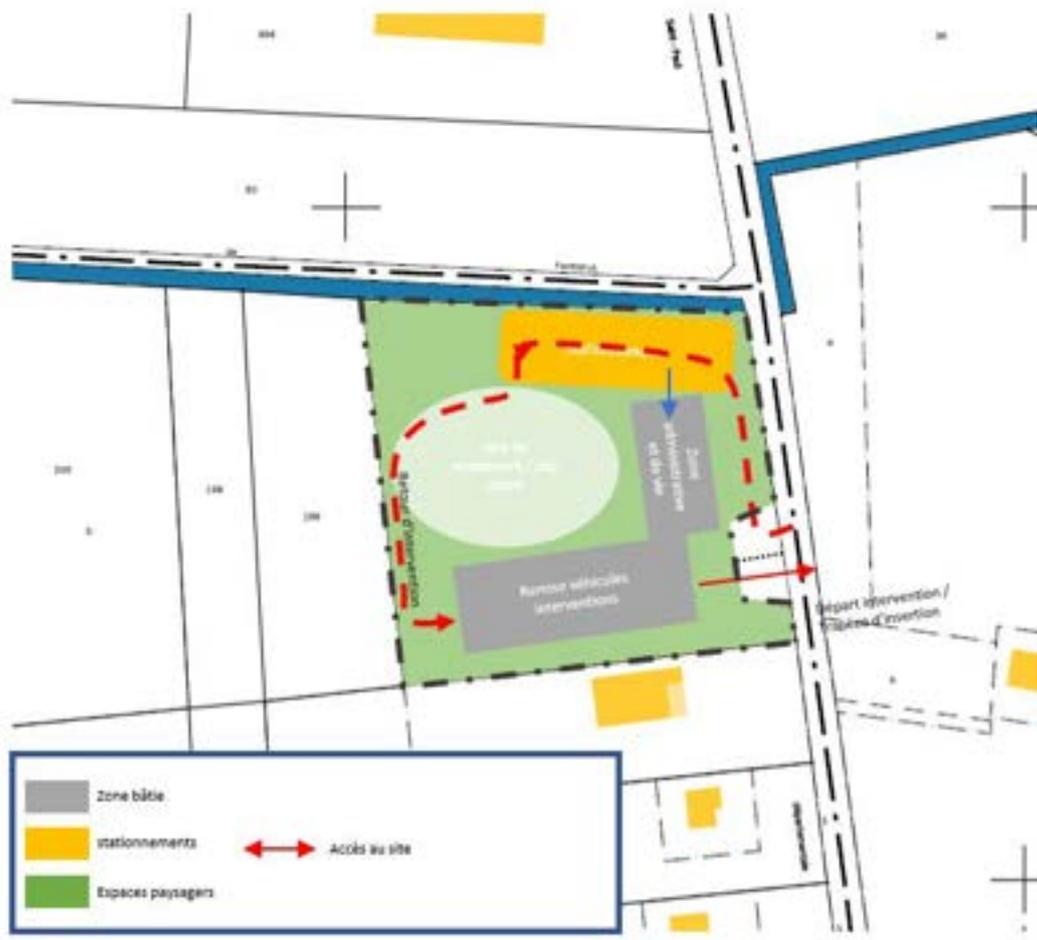
### Desserte du site

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 RD n°206. Un aménagement en trapèze sera réalisé et permettra de dissocier les flux entrants et sortants. Aucun accès sur le chemin de Fontjarus Petit-Pelican ne sera créé.

La gestion des flux et l'intégration de l'infrastructure sont visualisables sur le schéma de principe suivant :



Source : document élaboré par le SDIS

**Schéma de principe de l'accès et du fonctionnement du site envisagé par le SDIS**

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 sera réalisée sur la limite Sud. Il est également prévu l'aménagement d'une zone tampon végétale sur la limite Ouest du projet : il s'agit d'assurer une transition entre le futur équipement et la zone agricole.

La haie située au Nord du site sera préservée.

Enfin, la limite Est, en bordure de la route départementale, fera l'objet de plantations d'arbres de haute tige et/ou de haies. Les écrans végétaux et la clôture situés le long de la RD n°206 ne devront toutefois pas gêner la visibilité pour la sortie des véhicules sur la RD et la sécurité.

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.

La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade. Le confort d'été sera pris en compte au niveau des fenêtres des façades sud et ouest, les plus exposées aux apports solaires. Ces exigences sont mentionnées dans le programme fonctionnel destiné à recruter la maîtrise d'œuvre.

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 ou d'électricité.

# 4

## JUSTIFICATIONS DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL



La délocalisation du Centre de Secours Principal de la ville de Montélimar répond à trois objectifs :

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

#### **4.1 Améliorer le taux de couverture et le délai d'intervention**

Le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR<sup>1</sup>) 2018 identifie les secteurs situés à l'Est de Montélimar ainsi que la commune au Sud de l'Agglomération comme Châteauneuf-du-Rhône comme secteurs à enjeux vis-à-vis du faible taux de couverture au regard de leurs populations.

Extrait de la page 164 du SDACR 2018 :

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 déménagement du CSP de Montélimar constitue donc une réponse à la proposition « SECTO 2 »<sup>2</sup> visant à l'amélioration du taux de couverture de ce secteur.

---

<sup>1</sup> SDACR : document décrivant les propositions d'amélioration à destination des services du SDIS 26  
<sup>2</sup> Dénomination de la proposition au sein du SDACR 2018

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%.

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 défendue en 16 minutes et 99% de la population de la zone 2 défendue 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>
<i>Montélimar</i>	97,1%	97,3%
<i>Châteauneuf-du-Rhône</i>	1,7%	98,9%
<b>Population couverte en 25 minutes</b>	<b>99%</b>	<b>99%</b>
<i>Ancône</i>	100%	100%
<i>Les Turrettes</i>	99,5%	99,5%
<i>La Coucourde</i>	99,7%	100%
<i>Savasse</i>	100%	100%
<i>Montboucher</i>	100%	100%
<i>Puygiron</i>	97%	100%
<i>Espeluche</i>	100%	100%
<i>Allan</i>	94%	96%

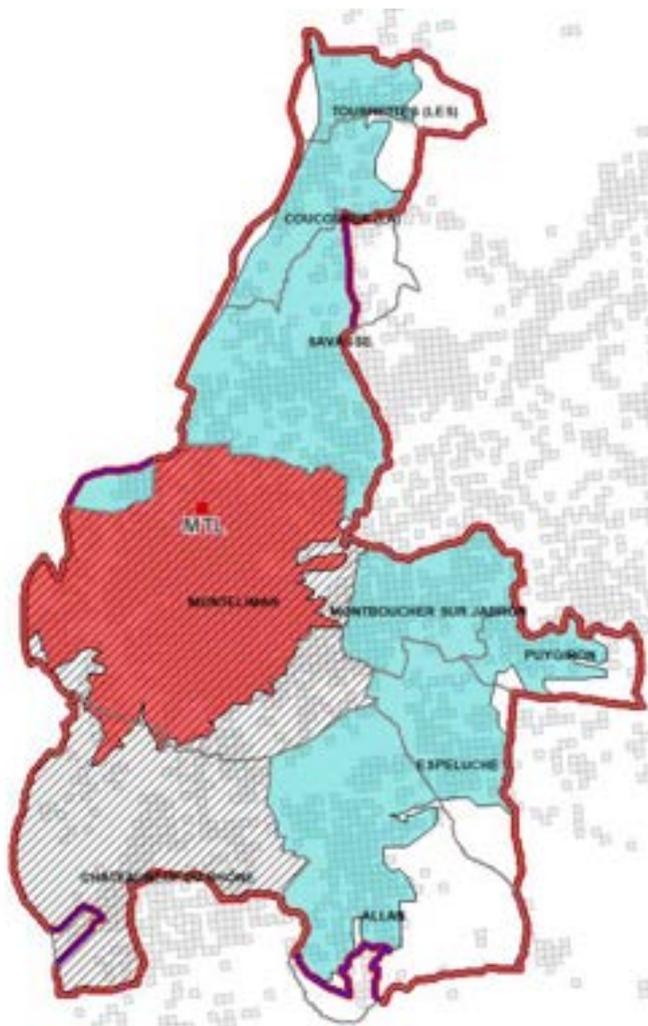
**Evolution des taux de couverture. Source : SDIS**

L'implantation « route de Saint-Paul » permettra aussi d'intégrer la dynamique de développement du territoire au sud de l'agglomération (Châteauneuf-du-Rhône) et à l'Est du territoire communal de 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.

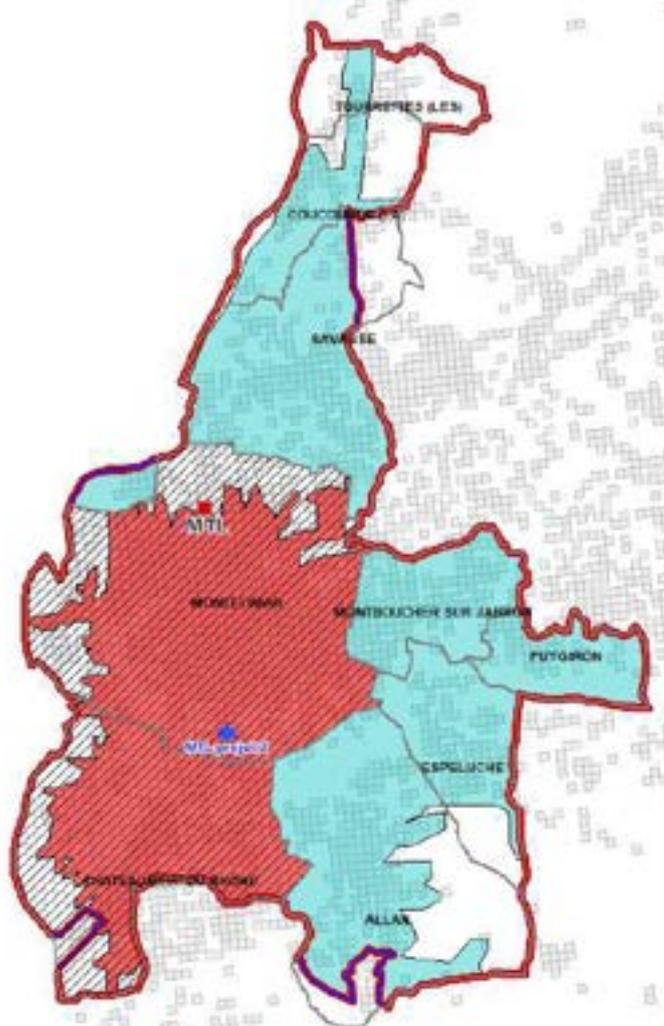
Ces ajustements concerneront l'ensemble de l'agglomération et prendront en compte les moyens du SDIS 07. Ces évolutions nécessiteront peut-être une modification des règlements opérationnels des deux SDIS.

### Couverture opérationnelle du CIS actuel



- Couverture en zone 1 (16 minutes)
- Couverture en zone 2 (25 minutes)

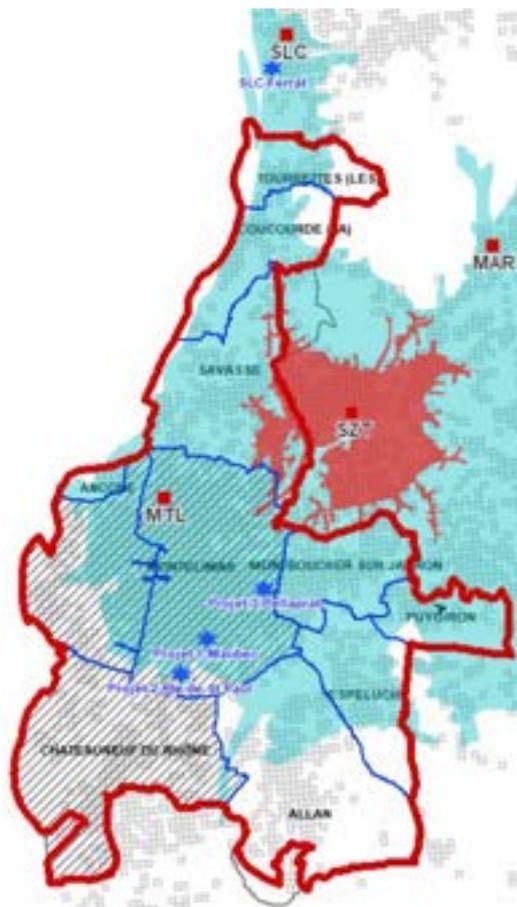
### Couverture opérationnelle du CIS route de Saint-Paul



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 de SAUZET**



- Couverture en zone 1 (16 minutes)
- Couverture en zone 2 (25 minutes)

**Couverture opérationnelle du CIS de SAULCE-SUR-RHÔNE**



**4.2 Répondre aux besoins administratifs et d'affectifs croissants du SDIS**

Les infrastructures actuelles ne répondent plus aux besoins et ne pourraient évoluer qu'avec des restructurations lourdes et coûteuses (4 millions d'euros pour les CIS Montélimar et Saulce-sur-Rhône). De conception ancienne, elles génèrent des frais de fonctionnement relativement élevés.

Le site actuel dispose de plusieurs bâtiments séparés les uns des autres. Nous trouvons un bâtiment opérationnel et administratif, un bâtiment d'habitation dont les appartements ne sont plus occupés par les familles et dont l'entretien se révèle coûteux ainsi que des garages. Les liaisons entre ces infrastructures sont complexes et manquent de fluidité. L'infrastructure actuelle n'est plus adaptée aux besoins et ne permet pas ou peu d'évolution.

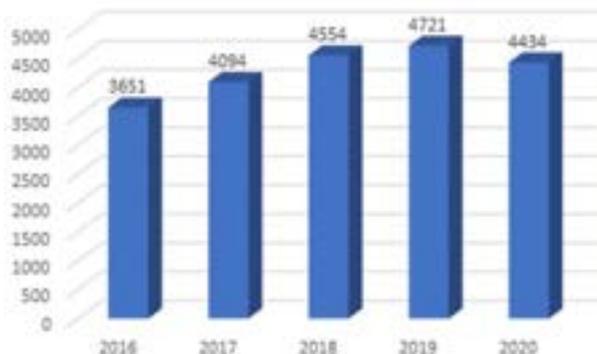
Le projet permettra donc de rationaliser les espaces, améliorer les fonctionnalités et optimiser les coûts de fonctionnement. Son implantation en secteur péri-urbain ne devrait pas poser de problème particulier avec l'environnement immédiat.



Le casernement actuel sera cédé à titre gratuit à la ville de Montélimar, propriétaire originel et dans des conditions identiques à celles prévues dans l'acte authentique du 19 mai 2010.

Les deux nouvelles infrastructures permettront **de concilier les activités opérationnelles ainsi que la vie en caserne**. Environ 140 agents seront accueillis dont : 78 sapeurs-pompiers volontaires ; 52 sapeurs-pompiers professionnels et 10 personnels relevant de la **filière administrative ou de la filière technique**.

Ce nouvel équipement permettra également un meilleur maintien en conditions opérationnelles des matériels et des engins afin de répondre à un besoin opérationnel conséquent :

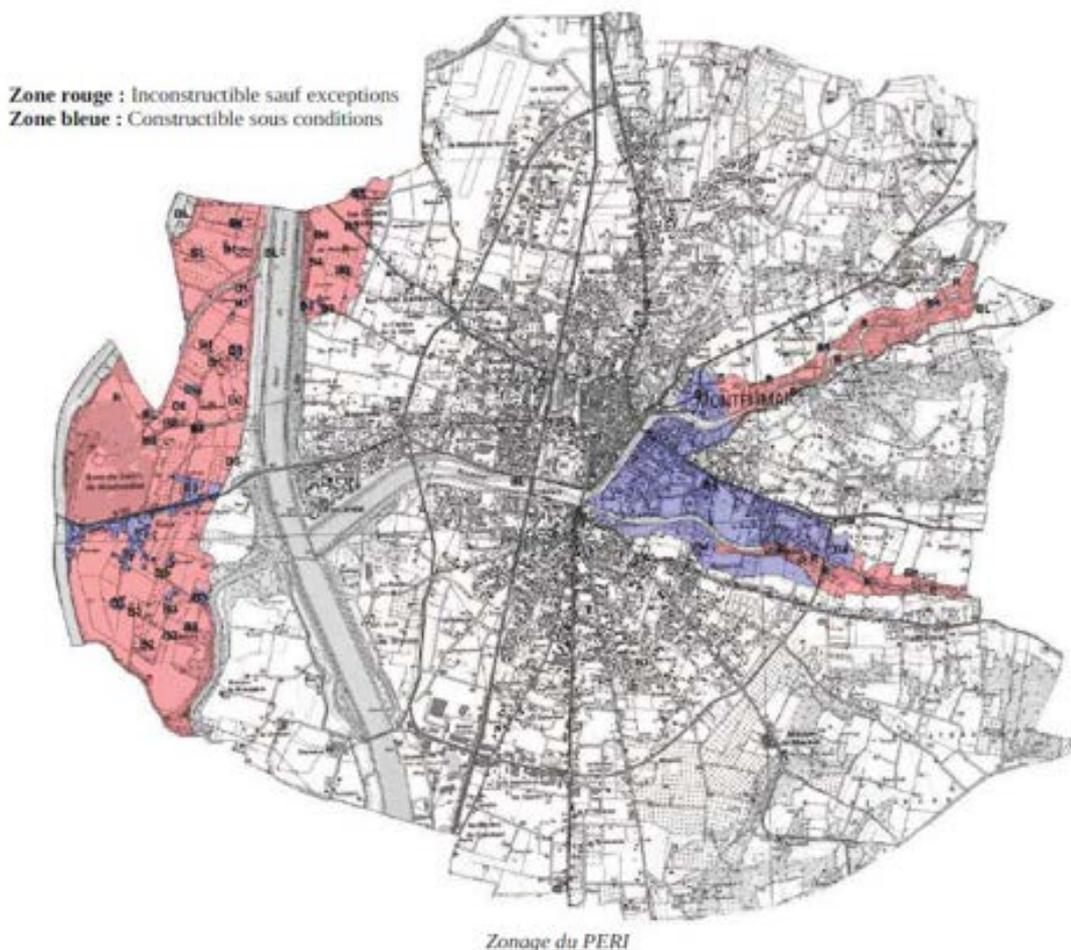


*Evolution du nombre d'interventions entre 2016 et 2020*

*Les données de l'année 2020 (année COVID) ne sont pas représentatives de l'activité*

### **4.3 Sortir le site d'intervention d'une zone à risque inondation**

La Ville de Montélimar est actuellement soumise au Plan d'Exposition aux Risques Inondation Rhône (PERI), Jabron, Roubion (PERI), approuvé le 11 juillet 1994.

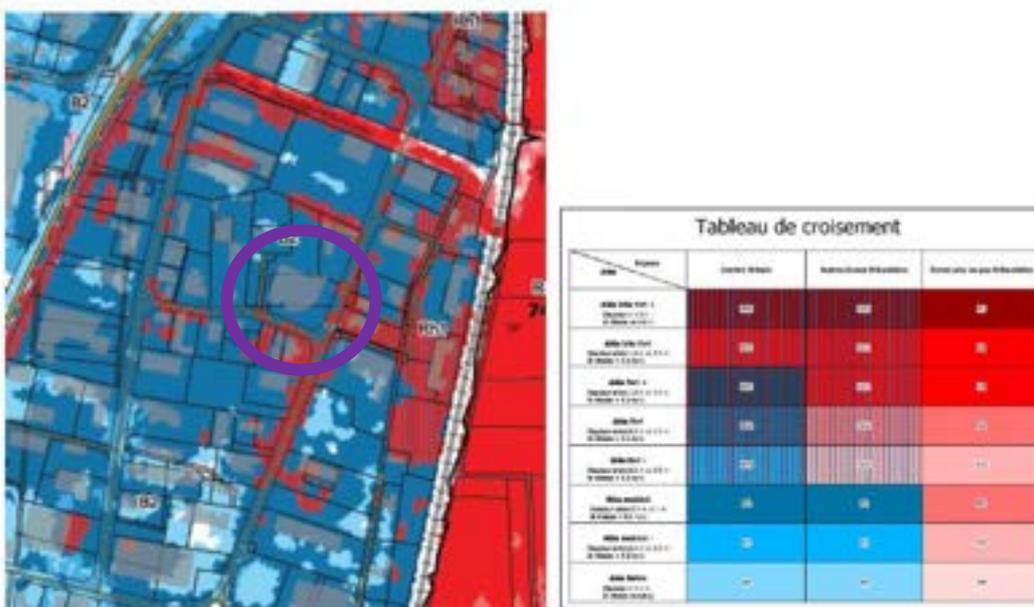




Le centre actuel et la localisation du nouveau centre ne sont pas concernés par le zonage du PERI lié au risque inondation. Cependant, un nouveau Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) est en cours d'élaboration sur la commune de Montélimar qui doit, une fois finalisé, se substituer au PERI actuel obsolète au vu de son ancienneté, du manque de prise en compte du risque de défaillance du système d'endiguement et des rivières du Roubion et du Jabron. Ce projet de PPRI (qui reste à prescrire), datant de février 2021, a été élaboré par les services de l'Etat qui l'appliquent du fait de l'impossibilité d'ignorer ce risque.

Un zonage provisoire a été transmis et actualisé. Au regard des nouvelles études plus précises, la localisation actuelle du Centre de Secours Principal bascule en zone inondable. Bien que ce classement ne compromette pas directement l'activité du centre, elle indique néanmoins une certaine vulnérabilité des services de secours face au risque inondation.

Extrait du projet de PPRI – zoom sur le secteur de la caserne actuelle



Une délocalisation du centre au Sud du territoire communal viendrait sortir les services du SDIS 26 de la zone inondable, permettant ainsi une continuité du service en cas d'inondation majeure.

# 5

## JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SITE



## 5.1 Les critères retenus

Le choix de la parcelle ZS n°37 pour la future localisation du centre d'incendie de secours (C.I.S.) et du siège administratif du groupement territorial sud est le résultat du croisement de plusieurs critères :

- 1) Être localisé au Sud de la ville de Montélimar pour améliorer la desserte du Sud du territoire intercommunal ;

Ce critère répond au double enjeu d'amélioration du taux de couverture de la partie Est de la Ville de Montélimar et des communes Sud de l'Agglomération, notamment Châteauneuf-du-Rhône, conformément aux préconisations du SDACR 2018 (se reporter à la justification de l'intérêt général du projet).

- 2) Bénéficier d'un Centre de Secours Principal en zone non inondable ;

Bien que ce classement ne compromette pas directement l'activité du centre, elle indique néanmoins une certaine vulnérabilité des services de secours face au risque inondation.

- 3) Être à proximité d'un axe structurant pour faciliter les départs en intervention ;



La proximité d'un grand axe est indispensable au bon fonctionnement d'un centre de secours, le personnel du SDIS se devant d'intervenir dans des délais souvent très courts. L'accès facilité aux axes structurants du territoire contribue ainsi à améliorer le taux de couverture de ce dernier par les services de secours et de défense contre l'incendie.

La carte ci-contre indique les axes sur lesquels les transports exceptionnels sont autorisés. Ces axes peuvent être considérés comme étant suffisamment dimensionnés pour faciliter l'intervention rapide des services du SDIS sur le territoire.

Le Boulevard des Présidents et la RN7 forment un boulevard circulaire autour de la partie urbanisée de Montélimar, desservant de multiples pénétrantes jusqu'au cœur de la ville, permettant donc une innervation aisée du tissu urbanisé et des délais d'intervention appropriés.



La parcelle choisie se situe dans un rayon de moins de 2 km de grands axes, la Nationale 7, les Départementales 206 et 56, desservant principalement le Sud du territoire mais également l'Est. L'ensemble de ces axes sont directement accessibles depuis le Boulevard des Présidents.



Les services du SDIS bénéficient ainsi d'un accès facilité au Sud et à l'Est du territoire tout en conservant un bon taux de couverture sur l'ensemble de la commune grâce à son accès direct sur les deux axes structurants de celui-ci.

**4) Disposer d'une surface minimale d'environ 10 000 m<sup>2</sup> nécessaire au projet**

Le centre de Secours Principal de Montélimar accueille le siège du groupement territorial Sud du SDIS 26, il a ainsi en charge la gestion à la fois administrative et opérationnelle du fonctionnement des 26 CIS répartis sur le Sud du département.

Il nécessite donc des locaux adaptés pour la vocation opérationnelle et fonctionnelle du siège du groupement Sud, à savoir : formation et suivi des personnels, entretien des matériels, gestion des documents opérationnels de prévision et d'opération, archives ...

Un besoin de 2 790 m<sup>2</sup> de surface utile est nécessaire pour le Centre de Secours Principal et de 345 m<sup>2</sup> utiles pour le siège du groupement SUD. A ces surfaces s'ajoute un besoin d'environ 6 300 m<sup>2</sup> pour les manœuvres et le stationnement ; soit au total une emprise minimale d'environ 9 500 m<sup>2</sup>/10 000 m<sup>2</sup>.

La parcelle ZS n°37 répond à ce critère, cette dernière représentant une emprise d'environ 12 200 m<sup>2</sup>.

### 5) Être localisé dans une zone à faible densité résidentielle afin de limiter les nuisances

Les nuisances liées à l'implantation d'un Centre d'Incendie et de Secours sont mineures, elles se limitent principalement aux sirènes, mais également aux mouvements des véhicules et préparations (entrainements et formation en extérieur).

Bien que l'enjeu soulevé par les nuisances sonores soit moindre, l'implantation d'un centre à proximité directe d'un quartier d'habitation n'est pas souhaitable pour éviter les conflits d'usages.

Le choix de la parcelle ZS n°37 permet de répondre à ce critère. Seules quelques habitations diffuses sont situées à proximité du site. Il n'y a pas de zones d'habitation dense.



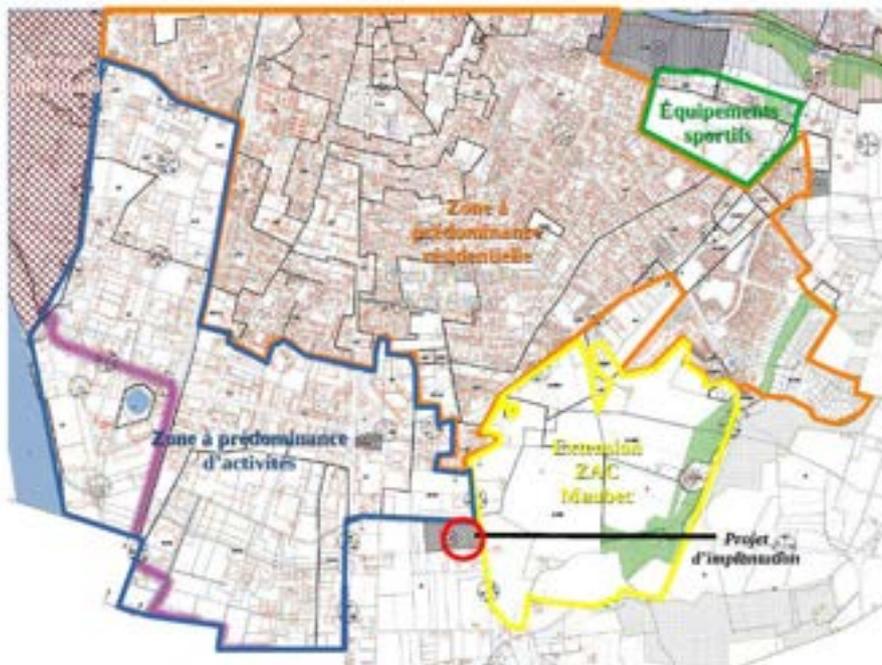
**Extrait de la BD-TOPO bâtiments**

## **5.2 Les différents sites étudiés**

Suivant le principe de développement maîtrisé de l'urbanisation partagé au niveau national et de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050 selon la stratégie air-eau-sol de la DREAL, la nouvelle localisation du Centre de Secours Principal (CSP) de Montélimar se doit de limiter la consommation de terre naturelle et/ou agricole.

Aussi, une première étape a consisté à chercher un site d'implantation au sein des zones U ou AU de la tranche Sud du territoire communal.

Bien que le territoire communal soit majoritairement urbain, de nombreux espaces classés en zone U ou AU ne sont pas adaptés à l'accueil de ce nouveau centre.



Carte synthétique des contraintes de positionnement de la nouvelle caserne

trop rapprochées des zones résidentielles, ces secteurs ne sont pas adaptés à l'accueil du nouveau centre (notamment la zone AU1ai Les Blaches du Levant, route de Saint-Paul).

- Les zones U résidentielles et mixtes : L'implantation du CSP au sein des zones U existantes n'est pas envisageable sur la majeure partie du territoire. D'une part, celui-ci pourrait occasionner des nuisances à proximité d'habitations, d'autre part, il ne se situerait pas à proximité des grands axes de circulation.

- Les zones AU résidentielles ouvertes (AU1a, AU1ai, AUM1) : Ces dernières recouvrent la ZAC de Maubec actuellement en cours d'urbanisation mais également les dents creuses, parfois d'une superficie importante, au sein du tissu urbain. La programmation de la ZAC de Maubec étant déjà définie, les dents creuses étant trop éloignées des grands axes et

- Les zones AUEc réservée aux équipements : cette zone vise à accueillir une extension du centre sportif actuel, compte tenu des surfaces nécessaires à la réalisation du nouveau centre et de la future extension de la zone d'équipement, la zone AUEc ne possède pas les dimensions suffisantes pour accueillir les deux projets.
- Les zones d'activités AUi et Ui : Cette zone est principalement destinée à l'accueil d'activités économiques, cependant les usages actuels sont larges entre l'industrie, le commerce de détail, de gros et les services. Cette mixité d'usage et de destination du bâti provoque le croisement de nombreux flux différents (poids lourds, véhicules légers, transit, trafic local de livraison) sur la partie Sud-Ouest de la N7. Cette zone pourrait accueillir le CIS mais peu de terrain sont disponibles et les propriétaires ne sont pas vendeurs, ce qui aurait retardé la réalisation du projet du SDIS. Les quelques parcelles restantes dans la ZAC Portes de Provence disposent d'une belle vitrine et sont réservées à une activité de commerce ultérieure ou déjà sous compromis de vente.
- Les zones AU fermées (AUM, AU) : La zone AUM correspond aux phases finales de la ZAC de Maubec et est principalement destinée à de l'habitat individuel. La zone AU ne possède pas de programmation définie, elle correspond à un secteur d'activité de faible densité aujourd'hui considéré comme une friche avec un risque de pollution du sol avéré car elle a accueilli des déchets (une petite partie du site est toujours utilisée par la société de Collectes Valorisation Energie Déchets, dit COVED, propriétaire). Cette contrainte technique et financière aurait allongée le délai du projet. En outre, ce secteur AU reste entouré de secteurs résidentiels et est donc peu propice à l'accueil de ce type d'activité.



Afin d'étudier la mobilisation éventuelle des disponibilités foncières du PLU actuellement en vigueur, trois paramètres ont été analysés :

- **La compatibilité d'usages actuels et futurs** : l'activité présente sur la parcelle étudiée est-elle compatible avec l'implantation du SDIS ?
- **L'état de la parcelle** : est-elle libre immédiatement ? Nécessite-t-elle des aménagements complémentaires (dépollution à prévoir ...) ou est-elle déjà concernée par un projet en cours ?
- **La maîtrise foncière** : le site étudié est-il de maîtrise publique (communale/intercommunale /départementale) ou privée ? Il est notamment rappelé que la délocalisation du SDIS répond à un caractère « urgent » qui ne peut attendre plusieurs années avant qu'un secteur soit réellement mobilisable, et « public » avec une maîtrise du coût de l'opération et donc du foncier.

Site potentiel	Compatibilité d'usages actuels et futurs :	État de la parcelle :	Maîtrise foncière :
	oui moyen non	libre de suite pas libre de suite (à dépolluer, à aménager ou autre) plus libre (dépôt PC, construction en cours...) ou pas dédiée aux équipements	oui (propriété communale/départementale) ou possible maîtrise  pas de maîtrise foncière (compromis signé ou rétention foncière)
1 - Boulevard de l'Europe/Chemin de Rasaly (UCA) 	 Activité du SDIS non compatible avec le secteur résidentiel.  Axes structurants (RN7, Bd des Présidents) éloignés nécessitant de traverser des zones résidentielles et commerciales	 Libre mais site concerné par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation au PLU en vigueur orientées pour de l'habitat (OAP thématique n°21 et OAP sectorielle) qui sont à maintenir au regard du tissu urbain environnant	 Pas de maîtrise foncière communale / départementale  Temps d'acquisition à l'amiable ou procédure (expropriation) non compatible avec la temporalité du projet du SDIS

Site potentiel	Compatibilité d'usages actuels et futurs :	État de la parcelle :	Maîtrise foncière :
	oui moyen non	libre de suite pas libre de suite (à dépolluer, à aménager ou autre) plus libre (dépôt PC, construction en cours...) ou pas dédiée aux équipements	oui (propriété communale/départementale) ou possible maîtrise  pas de maîtrise foncière (compromis signé ou rétention foncière)
2 - Les Champs / Allée Lino Ventura (AUA) 	 Activité du SDIS non compatible avec le secteur résidentiel.  Site relativement enclavé par rapport aux axes structurants (RN7, Bd des Présidents), nécessitant de traverser des zones résidentielles pour se rendre sur les interventions.	 Libre mais site concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLU en vigueur orientée pour de l'habitat (OAP thématique n°20) qui est à maintenir au regard du tissu urbain environnant.	 Pas de maîtrise foncière communale / départementale  Temps d'acquisition à l'amiable ou procédure (expropriation) non compatible avec la temporalité du projet du SDIS

Site potentiel	Compatibilité d'usages actuels et futurs :	État de la parcelle :	Maitrise foncière :
	oui moyen non	libre de suite pas libre de suite (à dépolluer, à aménager ou autre) plus libre (dépôt PC, construction en cours...) ou pas dédiée aux équipements	oui (propriété communale/départementale) ou possible maîtrise pas de maîtrise foncière (compromis signé ou rétention foncière)
<p>3 - L'abattoir (AU1a)</p> 	<p>●</p> <p>Activité du SDIS aurait pu être compatible sur la partie sud de la zone, en limite de la zone d'activités</p>	<p>●</p> <p>Au moment du choix du site → secteur concerné par un compromis de vente et une demande de PA</p> <p>Fouilles archéologiques imposées par la DRAC avec un coût très important, qui n'aurait pas permis un équilibre d'opération</p> <p>Secteur concerné par une OAP à conserver au regard du tissu environnant</p>	<p>●</p> <p>Maîtrise foncière publique partielle mais limitrophe avec les zones pavillonnaires.</p>
	oui moyen non	libre de suite pas libre de suite (à dépolluer, à aménager ou autre) plus libre (dépôt PC, construction en cours...) ou pas dédiée aux équipements	oui (propriété communale/départementale) ou possible maîtrise pas de maîtrise foncière (compromis signé ou rétention foncière)
<p>4 - Les Blaches du Levant - Route de Saint-Paul (AU1a) Nord</p> 	<p>●</p> <p>Activité du SDIS non compatible avec le secteur résidentiel.</p>	<p>●</p> <p>Libre mais site concerné par 2 OAP au PLU</p> <p>Site en zone à urbaniser mais ayant un usage agricole</p>	<p>●</p> <p>Pas de maîtrise foncière communale / départementale.</p> <p>Temps d'acquisition à l'amiable ou procédure (expropriation) non compatible avec la temporalité du projet du SDIS</p>
	oui moyen non	libre de suite pas libre de suite (à dépolluer, à aménager ou autre) plus libre (dépôt PC, construction en cours...) ou pas dédiée aux équipements	oui (propriété communale/départementale) ou possible maîtrise pas de maîtrise foncière (compromis signé ou rétention foncière)
<p>5 - Les Blaches du Levant - Route de Saint-Paul (AU1a) Sud</p> 	<p>●</p> <p>Activité du SDIS aurait pu être compatible.</p> <p>Site plus proche des axes structurants.</p>	<p>●</p> <p>Permis d'aménager autorisé en 2020 pour un lotissement, en compatibilité avec l'OAP au PLU en vigueur orientée pour de l'habitat (OAP thématique n°27).</p>	<p>●</p> <p>Pas de maîtrise foncière communale / départementale.</p> <p>Temps d'acquisition à l'amiable ou procédure (expropriation) non compatible avec la temporalité du projet du SDIS</p>

Site potentiel	Compatibilité d'usages actuels et futurs :	État de la parcelle :	Maîtrise foncière :
	<p>oui</p> <p>moyen</p> <p>non</p>	<p>libre de suite</p> <p>pas libre de suite (à dépolluer, à aménager ou autre)</p> <p>plus libre (dépôt PC, construction en cours...) ou pas dédiée aux équipements</p>	<p>oui (propriété communale/départementale) ou possible maîtrise</p> <p>pas de maîtrise foncière (compromis signé ou rétention foncière)</p>
<p>5 - ZAE Portes de Provence (Auta + AUTEag)</p>	<p></p> <p>Activité du SDIS compatible avec le tissu</p>	<p></p> <p>Seuls 2 terrains aménagés dans le cadre de la ZAC → ils restent destinés à de l'activité économique en raison de leur emplacement vitrine et de la pénurie de terrains économiques sur la commune de Montélimar</p> <p>Les autres terrains au Sud sont sous compromis avec permis de construire en cours d'instruction</p> <p>Les derniers terrains restants servent de bassin de rétention des eaux pluviales.</p>	<p></p> <p>Maîtrise foncière publique</p>
	<p>oui</p> <p>moyen</p> <p>non</p>	<p>libre de suite</p> <p>pas libre de suite (à dépolluer, à aménager ou autre)</p> <p>plus libre (dépôt PC, construction en cours...) ou pas dédiée aux équipements</p>	<p>oui (propriété communale/départementale) ou possible maîtrise</p> <p>pas de maîtrise foncière (compromis signé ou rétention foncière)</p>
<p>7 - Petit Pelican (AUB)</p>	<p></p> <p>Activité du SDIS compatible avec le tissu</p>	<p></p> <p>Libre mais parcelle la plus imposante cultivée pour le blé (RPG 2020) et parcelle au Sud plantée</p>	<p></p> <p>Pas de maîtrise foncière communale / départementale.</p> <p>Temps d'acquisition à l'amiable ou procédure (expropriation) non compatible avec la temporalité du projet du SDIS</p> <p>* risque juridique du fait de la présence d'une propriété communale juste au Sud</p>
	<p>oui</p> <p>moyen</p> <p>non</p>	<p>libre de suite</p> <p>pas libre de suite (à dépolluer, à aménager ou autre)</p> <p>plus libre (dépôt PC, construction en cours...) ou pas dédiée aux équipements</p>	<p>oui (propriété communale/départementale) ou possible maîtrise</p> <p>pas de maîtrise foncière (compromis signé ou rétention foncière)</p>
<p>8 - ZAE Nord Fortuneau (AUBreg)</p>	<p></p> <p>Activité du SDIS compatible avec le tissu</p>	<p></p> <p>Tous les terrains aménagés de la ZA Fortuneau ont été commercialisés ; des terrains restent disponibles au Nord mais ne sont pas aménagés en termes de voies et de défense incendie notamment, ce qui rend l'accès à la RN7 difficile par le Nord. Des aménagements lourds avec expropriation seraient nécessaires au préalable.</p>	<p></p> <p>Pas de maîtrise foncière communale / départementale.</p> <p>Temps d'acquisition à l'amiable ou procédure (expropriation) non compatible avec la temporalité du projet du SDIS.</p>

Non seulement les zones U et AU de la partie Sud du territoire ne permettent pas de rassembler tous les critères nécessaires à l'implantation du projet, mais en plus, le foncier disponible est privé, entraînant de fait un surcoût pour l'opération et un allongement des délais, le temps de rechercher un propriétaire vendeur et le temps de réaliser les négociations.

Le choix final s'est donc porté sur la parcelle ZS n°37.

Cette dernière regroupe les principaux avantages nécessaires à l'implantation du centre de secours :

- Elle est située à proximité des axes de transit stratégiques : la route de Saint-Paul, la RN7 et le boulevard des Présidents,
- Elle n'est pas concernée par le risque inondation et notamment par le projet de PPRI
- Elle représente une emprise de 1,2 ha répondant aux besoins du SDIS
- Elle n'est pas située dans une zone résidentielle et ne présente pas d'incidences potentielles en termes de nuisances sonores sur le voisinage.
- Elle est une propriété communale.
- Elle n'est pas soumise à un bail agricole.

Toutefois, le classement de cette parcelle dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur est incompatible avec le projet du SDIS. En effet, le PLU de Montélimar, approuvé le 15 septembre 2014, classe le site en zone agricole (A) : « 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 » (nouvelle version du Code de l'urbanisme) ; 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.

Enfin, la carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) identifie le secteur de projet comme « espaces agricoles à valoriser ».

Il est donc nécessaire de procéder à une mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation du projet. Cette dernière portera sur 4 points :

- Adapter la carte de synthèse du PADD afin d'identifier le secteur de projet hors secteurs agricoles à valoriser ;
- Déclasser le site de projet, avec ses abords (dont fossé) de la zone A vers une nouvelle zone constructible autorisant les constructions relevant de la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ;
- Adapter certaines règles du règlement écrit propre à cette nouvelle zone ;
- Réduire l'emplacement réservé (ER) n°19 ;
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'accompagner l'implantation du futur équipement.

**En bleu, le site de projet, extrait du plan de zonage en vigueur**

*PLU de Montélimar, mars 2021*





## Pour nous contacter

### Montélimar Agglomération

Maison des Services Publics  
1, avenue Saint-Martin  
26200 Montélimar

04 75 00 64 41

# VERDI

### VERDI Ingénierie Rhône-Alpes

SIÈGE SOCIAL : 64 avenue Leclerc | 69007 Lyon | Tél. 04 37 66 42 31 | rhonealpes@verdi-ingenierie.fr

SAS au capital de 50 000 € | SIRET 492 469 705 00056 RCS LYON | APE 7112B | TVA intracommunautaire FR 90 492469705

AGENCES : chemin des Vignes | 01500 Château-Gaillard

25 C rue de la République | 42000 Saint-Étienne

1 rue Conrad Killan | 38950 Saint-Martin-le-Vinoux | Tél. 04 76 04 04 40

[www.verdi-ingenierie.fr](http://www.verdi-ingenierie.fr)

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le 03/03/23



ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE

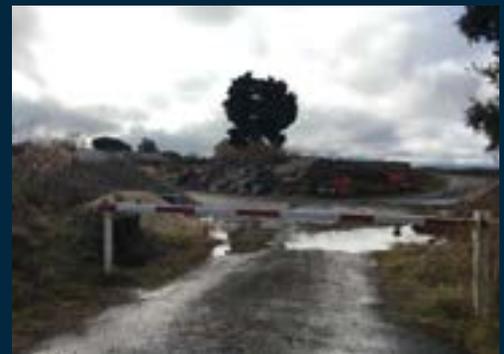
VERDI

Montélimar  
Agglomération  
RHÔNE & PROVENCE

Montélimar

# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTELMAR

Pièce n°2 : rapport de mise en compatibilité



DOSSIER D'APPROBATION  
février 2023

# SOMMAIRE



<b>1. PRÉAMBULE</b>	<b>3</b>
1.1 Objet de la procédure	4
1.2 Cadre législatif et choix de la procédure	5
<b>2. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Montélimar</b>	<b>9</b>
2.1.1 Contexte général et règlementaire	9
2.1.2 Présentation du territoire	9
<b>2.2 Couverture du territoire par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)</b>	<b>10</b>
<b>2.3 La nécessité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme communal</b>	<b>12</b>
2.3.1 Rappel des principaux éléments du projet	12
2.3.2 Un zonage et un règlement inadaptés au projet	13
<b>3. EXPOSÉ DES MODIFICATIONS À APPORTER AU PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS</b>	<b>16</b>
3.1. Modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	18
3.2. Modifications apportées au règlement graphique	19
3.3. Modifications apportées au règlement écrit	23
3.4. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	31
3.5. Le rapport de présentation	36
<b>4. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES DITS DE NORMES SUPERIEURES</b>	<b>37</b>

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE

# 1

## PRÉAMBULE



## 1.1 Objet de la procédure

**Montélimar Agglomération** ainsi que la commune de **Montélimar** souhaitent permettre la construction d'un nouveau Centre de Secours Principal (CSP) du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Drôme (SDIS 26).

Actuellement localisé dans la zone d'activités du Meyrol (13 avenue de la Feuillade), le site rencontre différentes problématiques :

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

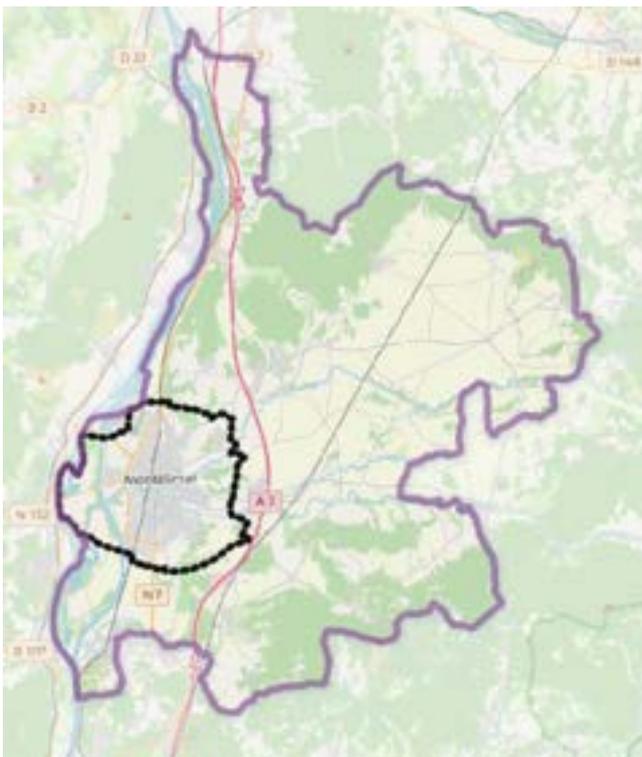
Le projet, porté par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Drôme, vise **à relocaliser le centre de secours principal (CSP) afin d'améliorer le taux de couverture du territoire, conformément à la proposition issue du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR) 2018, et de prévoir son extension au regard de la dynamique de développement du secteur montilien.**

D'un point de vue règlementaire, Montélimar est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 septembre 2014.

La parcelle concernée par le projet (ZS n°37) est actuellement classée en zone agricole par le PLU. Cette parcelle fait également l'objet d'un emplacement réservé (ER n°19) destiné à la création d'un bassin des eaux pluviales du secteur de la Drômette.

La présente procédure vise donc à se prononcer sur l'intérêt général du projet, et *in fine* à justifier la mise en compatibilité du PLU par l'évolution d'un zonage autorisant les constructions à vocation de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et en réduisant l'ER n°19 – ER qui ne s'avère plus nécessaire au regard des aménagements prévus dans le cadre de la ZAC Maubec.

Au-delà des évolutions graphiques du plan de zonage, la procédure vise également à modifier le règlement écrit (ajout d'un nouveau sous-secteur) et à créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Localisation de la commune  
de Montélimar – Source  
OSM

**Le présent document constitue une partie du rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU de Montélimar avec la pièce n°1 (dossier de présentation).**

## **1.2 Cadre législatif et justification du choix de la procédure**

### **❖ Cadre législatif**

La Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération a analysé le projet au regard du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Montélimar.

Sur la base de cet examen, il s'avère que certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne sont pas compatibles avec le projet envisagé.

Elle a donc décidé de lancer la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Montélimar afin de faire évoluer le contenu du document et permettre la réalisation du projet envisagé d'intérêt général.

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération projetée.

Si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, le projet nécessite au préalable une procédure de Déclaration de Projet.

*L'article L.300-6 dispose que l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.*

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

La procédure de mise en compatibilité est désormais réglementée aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme.

Elle prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU font l'objet d'un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées - visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme - avant l'ouverture de l'enquête publique.

À l'issue de cet examen conjoint, est dressé un procès-verbal.

Le dossier faisant l'objet d'une évaluation environnementale, il est soumis à concertation préalable depuis la loi ASAP (loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique) du 07 décembre 2021.

Un dossier a été donc mis à la disposition du public conformément à la délibération du Conseil communautaire en date du 30 juin 2021. Cette concertation a eu lieu du lundi 7 mars jusqu'au vendredi 15 avril 2022 inclus. Elle fera l'objet d'un bilan tiré en Conseil communautaire en amont de l'enquête publique.

Le dossier de mise en compatibilité doit également faire l'objet de consultation :

- Au titre de l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme et de l'article L.112-3 du Code rural, auprès de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.
- Auprès du Syndicat mixte porteur du Schéma de Cohérence Territorial opposable.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territorial :

- Auprès de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lorsque la mise en compatibilité a pour conséquence une réduction des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Auprès du préfet au titre de la dérogation prévue par l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme.

La présente procédure étant concernée par une ouverture à l'urbanisation, elle fera l'objet de cette consultation.

Le dossier fait également l'objet d'une évaluation environnementale dont un avis est requis auprès de l'Autorité Environnementale.

Le projet est soumis à enquête publique par le Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent, conformément à l'article L.153- 55 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, sera soumis au Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION.

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

En l'absence de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) sur le territoire, le PLU mis en compatibilité sera opposable 1 mois après sa transmission au préfet, sous réserve de l'accomplissement des mesures de publicité.

#### ❖ Choix de la procédure

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Montélimar doit permettre la réalisation des différents éléments du projet relatif à la délocalisation du Centre de Secours Principal (CSP) sur la partie Sud du territoire communal. Elle est motivée par :

- La modification d'une des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Le déclassement des parcelles ZS n°33, pour partie (bande de terrain limitrophe au projet) et ZS n°37 (site projet) actuellement classées en zone agricole (A) vers un nouveau sous-secteur permettant l'accueil d'équipements et constructions publiques ou d'intérêt général (zone AUEs) ;
- L'adaptation de certaines règles du règlement écrit (hauteur, implantation etc..)

- La réduction de l'emplacement réservé (ER) n°19 ;
- La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ayant été prescrit le 11 juin 2018 par la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION, il n'est plus possible de réaliser une révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme du territoire.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est adaptée dans la mesure où elle permet la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement (article L.300-6 du Code de l'urbanisme) au sens de l'article L.300-1 du Code l'urbanisme, selon lequel :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

Le projet entre notamment dans les champs « réaliser des équipements collectifs ».

Au regard des éléments ci-dessus énoncés, le projet relatif à la délocalisation du Centre de Secours Principal (CSP) de Montélimar, d'intérêt général, doit être mis en œuvre par l'intermédiaire d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU dans la mesure où :

- Cette procédure ne comprend qu'un seul objet qui relève de l'intérêt général, comme démontré dans la pièce n°1 « présentation du projet et justifications de l'intérêt général » ;
- Le projet nécessite la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme concernant une des orientations du PADD, le zonage, dont Emplacement Réservé, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme détaillé ci-avant.



# 2

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



D

opr

0

## 2.1 Montélimar

### 2.1.1. Contexte général et réglementaire

Montélimar est la ville-centre de l'Agglomération. Elle compte 39 415 habitants d'après les dernières données INSEE 2018.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2014.

**La présente procédure, pilotée par Montélimar Agglomération, compétente en matière de PLU depuis le 27 mars 2017, consiste à modifier ce document d'urbanisme en vigueur.**

### 2.1.2. Présentation du territoire



#### Localisation de la commune à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération

**La Ville de Montélimar** est située dans la vallée du Rhône à l'Ouest du territoire de Montélimar Agglomération. Elle est bordée par le Rhône et traversée par des axes de communication majeurs (notamment la RN7, l'autoroute A7 et la ligne de chemin de fer), lui conférant sans aucun doute **une position stratégique, à mi-chemin entre Lyon et Marseille.**

Elle est une des rares villes moyennes françaises qui a fortement gagné de la population ces dernières années : **+1,8 % par an en moyenne entre 2012-2017 (5 ans)**. Le développement des constructions d'habitat y est soutenu avec 1 732 résidences principales construites entre 2012- 2017 (5 ans), soit 346 nouvelles résidences en moyenne par an. 217 logements neufs ont encore été autorisés en 2020 malgré la période de confinement liée au Covid-19. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 9 mars 2022 en Conseil Communautaire prévoit 2 288 résidences principales supplémentaires, soit +1,4 % de croissance démographique, sur la période 2021-2027.

**La dynamique économique est importante**, la ville de Montélimar concentrait en 2020, 82% des effectifs salariés et 75% des établissements du territoire de la Communauté d'Agglomération. Montélimar représente un moteur pour le développement économique du territoire.

## **2.2 Couverture du territoire par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (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. Le SDIS est un acteur majeur 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-sur-Isère, Saint-Marcel-lès-Valence et Montélimar.

La Ville de Montélimar est dotée actuellement 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.



Localisation du site actuel du Centre de Secours Principal

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

- Il ne permet pas d'atteindre un taux de couverture opérationnel satisfaisant sur le Sud-Est du territoire communal et le Sud du territoire intercommunal,
- Il est situé en zone inondable au vu du projet de PPRi (Plan de Prévention du Risque inondation) 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.

En effet, l'organisation et l'évolution du Service Départemental 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.

Ce document 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. 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 déménagement du Centre de Secours Principal (CSP) de Montélimar constitue une réponse à la proposition « SECTO 2 » du SDACR 2018 visant à l'amélioration du taux de couverture de ce secteur.

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%.

**Pour répondre à cet objectif, une nouvelle implantation est envisagée route de Saint-Paul sur une parcelle communale : la parcelle ZS n°37, d'une superficie de 12 200 m<sup>2</sup> environ.**



Localisation du futur site du Centre de Secours Principal

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

(Se reporter au dossier de présentation du projet et justifications de l'intérêt général)

## **2.3 La nécessité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme communal**

### **2.3.1. Rappel des principaux éléments du projet**

Le projet consiste à :

- Permettre la construction de deux unités avec :
  - o Une unité opérationnelle : le centre d'incendie et de secours ;
  - o Une unité administrative : le siège du groupement territorial Sud
- Aménager des espaces extérieurs destinés aux espaces de stationnement, aux aires de manœuvre ; aire de lavage et espaces verts.

Les travaux envisagés et la nature des futures activités sont détaillés dans la notice relative à l'intérêt général (se reporter à la pièce n°1 du dossier).

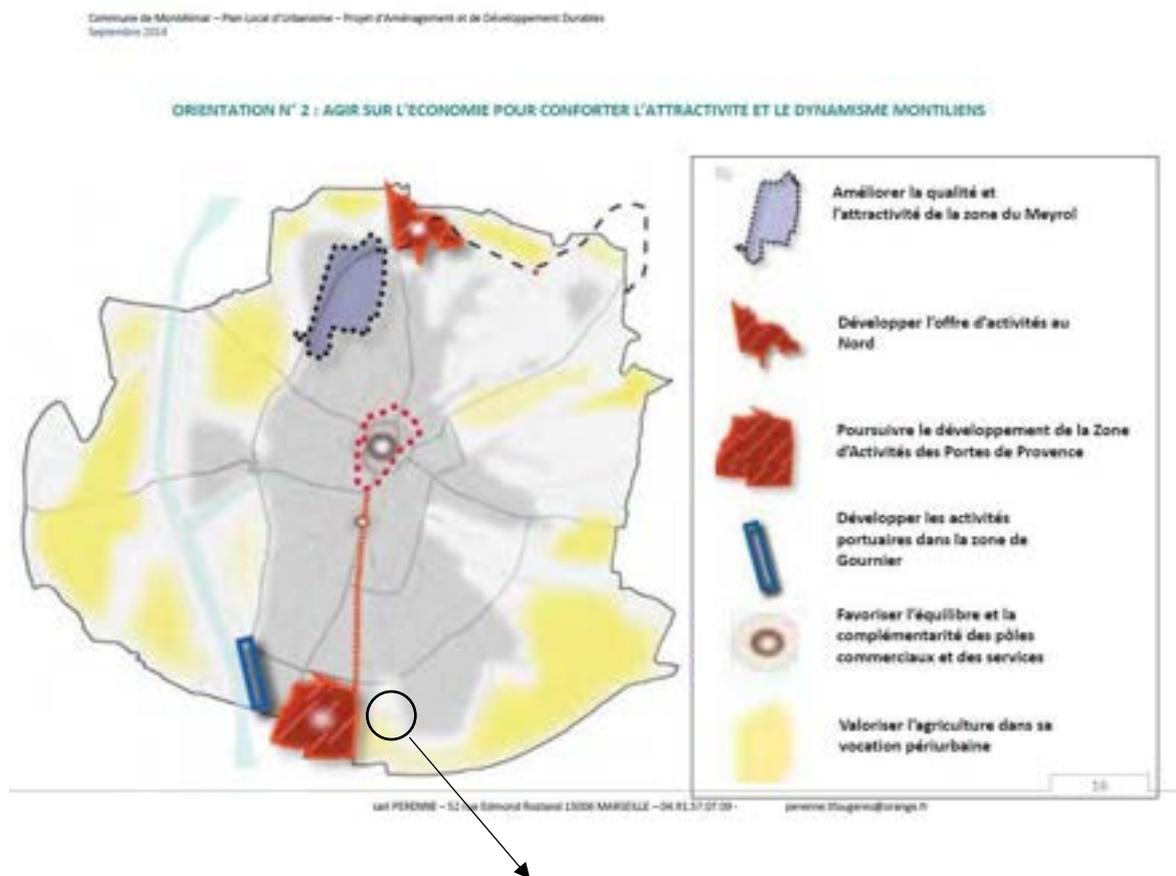
### **2.3.2. Un secteur identifié comme « espaces agricoles à valoriser » dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Si le projet d'accueil du nouveau Centre de Secours Principal (CSP) ne remet pas en cause les orientations générales du PADD, à savoir :

- Orientation 1 : développer la ville dans le respect de son environnement naturel et patrimonial
- Orientation 2 : agir sur l'économie pour conforter l'attractivité et le dynamisme montiliens
- Orientation 3 : proposer une offre d'habitat suffisante en nombre, diversifiée et durable
- Orientation 4 : s'appuyer sur l'identité urbaine de Montélimar et améliorer le cadre de vie
- Orientation 5 : définir un nouveau schéma de déplacements et garantir l'accessibilité des quartiers

Il s'avère que la carte de synthèse de l'orientation 2 (« agir sur l'économie pour conforter l'attractivité et le dynamisme Montiliens ») identifie le secteur de projet comme un espace de transition entre le tissu bâti et « les espaces agricoles à valoriser ».

## Extrait du PADD – carte de synthèse de l'orientation



Secteur de projet – lieu d'implantation du futur centre de secours principal

Aussi, il convient de procéder à une adaptation de cette carte.

### 2.3.3. Un zonage et un règlement inadaptés au projet

En l'état, le PLU de Montélimar, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2014, et actuellement en vigueur, classe la parcelle n°37, site du projet, en **zone agricole (A)**. Les dispositions réglementaires de la zone n'autorisent pas la construction du Centre de Secours Principal (CSP).

En effet, le règlement de la zone A interdit toute nouvelle construction à l'exception :

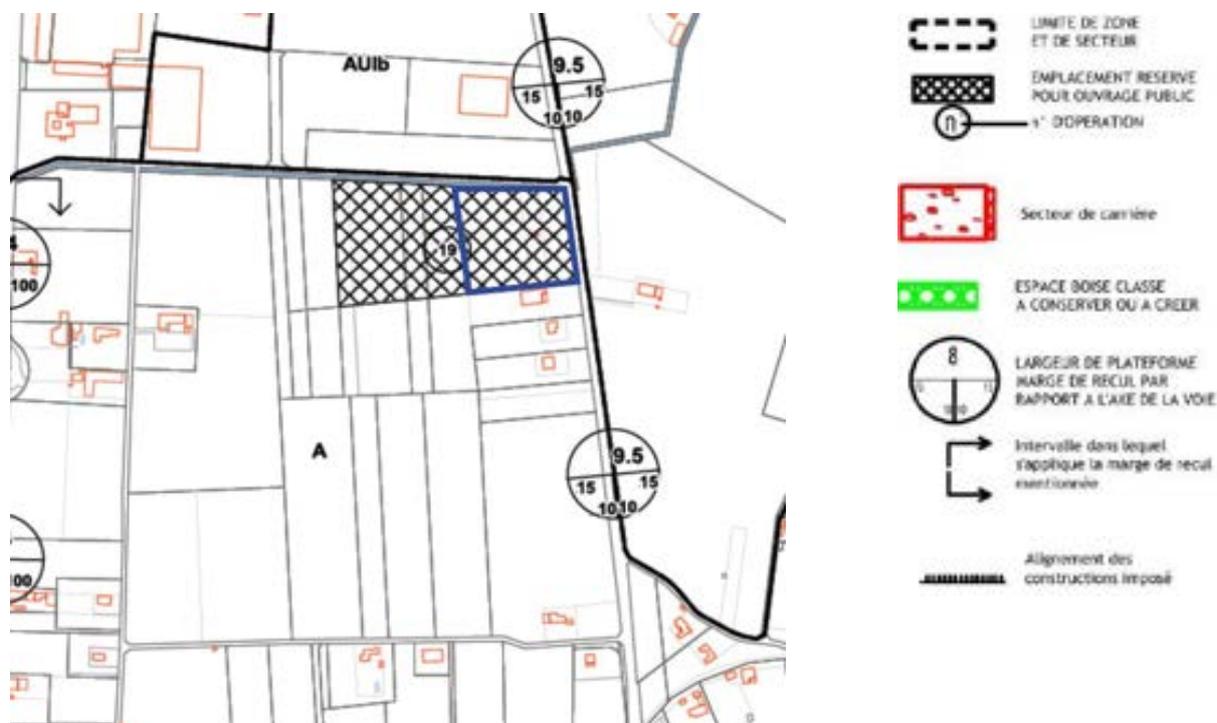
- « des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole (cf. définition dans les dispositions générales), sous condition d'être implantées à proximité immédiate des autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique, ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
- 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). »

Dans un souci de continuité de zonage, la parcelle ZS n°33, pour partie, et les abords de la route départementale et du chemin communal sont également déclassés de la zone Agricole. En effet, ces derniers sont situés entre les zonages existants (AUIb au Nord et AUM à l'Est) et la parcelle dédiée au projet. La parcelle ZS n°33, pour partie, qui est constituée d'un fossé communal, ne sera pas impactée par le projet du SDIS : elle ne sera ni busée, ni imperméabilisée.

La parcelle ZS n° 37 est également concernée par un emplacement réservé (ER n°19), au bénéfice de la Commune de Montélimar, destiné à la création d'un bassin des eaux pluviales du secteur de la Drômette.

Cf. extrait du plan de zonage ci-après.



Extrait du règlement graphique du PLU actuellement en vigueur

En bleu, le secteur de projet

Afin de permettre l'accueil du nouveau Centre de Secours Principal (CSP), il est proposé d'apporter les adaptations suivantes au PLU de Montélimar :

- Création d'un nouveau sous-secteur au sein de la zone AUE – zone déjà existante dans le PLU en vigueur et destinée à l'accueil d'« équipements et constructions publiques ou d'intérêt général ». Aussi, il est proposé de créer un sous-secteur « AUEs » autorisant spécifiquement les constructions à vocation de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » pour les parcelles ZS n°37 et ZS n°33, pour partie, et les abords de

la route départementale et du chemin communal. Toutefois, seule la parcelle ZS n°37 est destinée à accueillir le projet du SDIS.

- **Réduction de l'emplacement réservé n°19** (*la réduction concerne uniquement la parcelle ZS n°37. Le reste de l'emplacement réservé fera l'objet d'une suppression lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme, la déclaration de projet portant sur un objet unique*).



# 3 EXPOSÉ DES MODIFICATIONS À APPORTER AU PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS



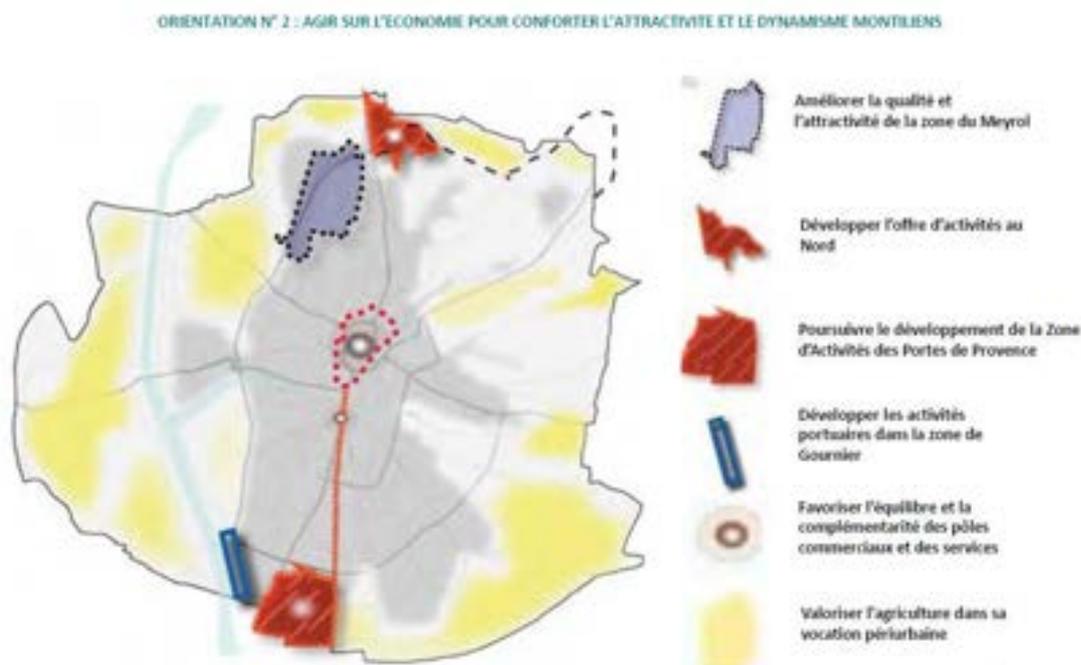
Les modifications apportées au PLU de Montélimar portent sur :

- Le PADD
- Le zonage (règlement graphique)
- Le règlement écrit
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- En sus, le présent document (pièce n°2) ainsi que la pièce n°1 de la présente procédure de déclaration de projet valent additif au rapport de présentation.

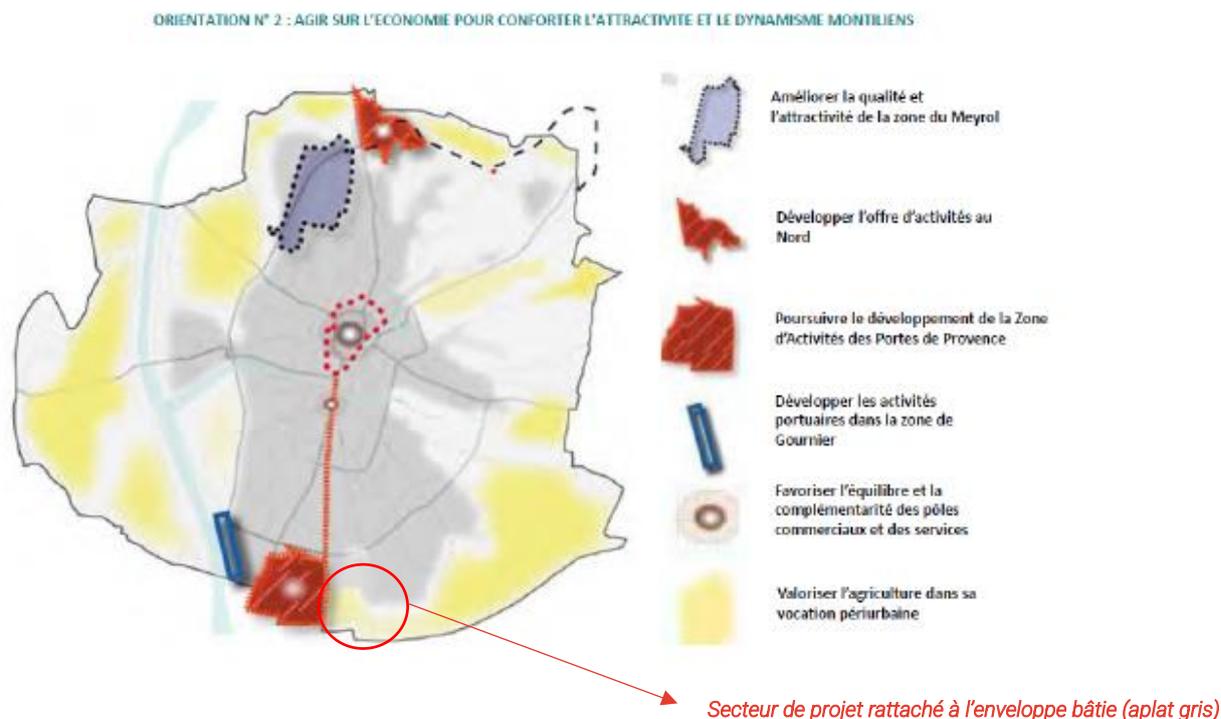
### 3.1. Modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leurs justifications

Comme exposé précédemment, il convient de modifier la carte de synthèse de l'orientation 2. En effet, le secteur de projet n'apparaît pas colorié en gris, comme partie intégrante de l'enveloppe bâtie. Ce dernier apparaît comme un espace de transition entre le tissu bâti et les secteurs agricoles à valoriser.

#### Carte du PADD avant modification



## Carte du PADD après modification



- Cette évolution, à la marge, de l'enveloppe bâtie permet d'adapter celle-ci à l'évolution du zonage possible au travers de cette présente procédure.

### 3.2. Modifications apportées au règlement graphique et leurs justifications

Afin de permettre l'implantation du nouveau Centre de Secours Principal (CSP), il convient de :

- Délimiter un nouveau sous-secteur au sein de la zone AUE existante pour le substituer à la zone agricole inconstructible ;
- Réduire une prescription réglementaire, l'Emplacement Réservé n°19. Le reste de l'emplacement réservé sera supprimé au cours d'une autre procédure ; la procédure de déclaration de projet portant sur un objet unique.

Conformément à l'article R.121-20 du Code de l'urbanisme, ce secteur a été classé en zone AU (1AU) car les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement sont existants à la périphérie immédiate. En effet, différents travaux de viabilisation vont avoir lieu au courant de l'année 2023.

La mise en compatibilité du PLU vise donc à créer un nouveau sous-secteur au sein de la zone AUE : le sous-secteur AEU ; sous-secteur autorisant les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ».

En effet, aucune zone du PLU actuellement en vigueur ne permet de répondre au projet d'accueil du Centre de Secours Principal. Toutefois, il existe actuellement une zone AUE, zone « destinée à un aménagement organisé pour des équipements et constructions publiques ou d'intérêt général ». Cette dernière comprend actuellement 3 sous-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.

Il est donc créé un quatrième sous-secteur AUEs, réservé aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Ce nouveau sous-secteur, de 14 000 m<sup>2</sup> environ s'étend sur :

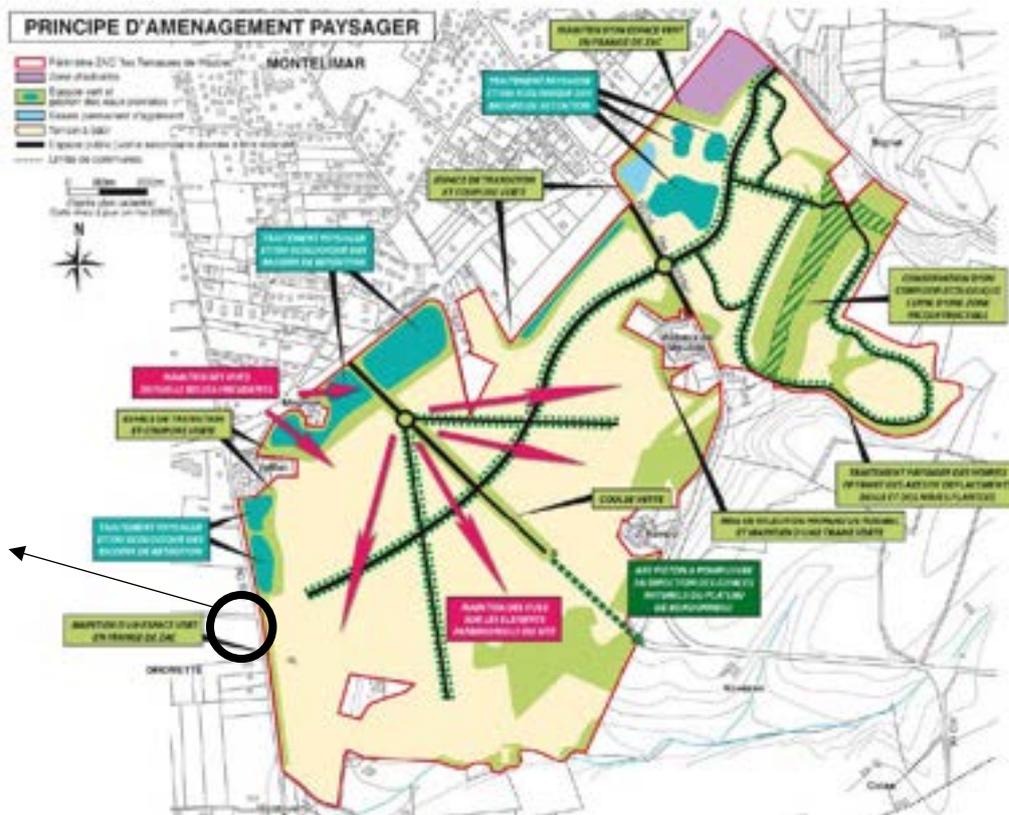
- la parcelle ZS n°37 (12 120 m<sup>2</sup>)
  - la parcelle ZS n°33 pour partie (560 m<sup>2</sup>)
  - une partie de la route Saint-Paul et du chemin communal de Fontjarus Petit-Pelican (environ 1 320 m<sup>2</sup>)
- Bien que le SDIS ait besoin uniquement de la parcelle ZS n°37 pour implanter son projet, qui elle-même a une superficie de 1,2 hectares, la route Saint-Paul, la parcelle ZS n°33 pour partie (composée de fossé communal) et le chemin Petit-Pelican Fontjarus ont été intégrés à ce nouveau zonage AUEs afin de ne pas créer de zone à urbaniser isolée au sein de zones Agricoles.

- **Cette nouvelle règle a pour objet de permettre cette nouvelle affectation au sein de ce secteur.**

Par ailleurs, la mise en compatibilité vise à réduire l'emplacement réservé (ER) n°19. Celui-ci est destiné à la création d'un bassin des eaux pluviales pour le secteur Drômette et est au bénéfice de la Ville de Montélimar. Le but est d'exclure la parcelle ZS n°37 de cet emplacement réservé. La parcelle ZS n°33 n'est actuellement pas soumise à cet ER.

- **Puisque cette présence d'emplacement réservé (ER) ne permet pas une autre affectation que celle destinée à celui-ci, il faut donc réduire son emprise pour que la parcelle du projet ne soit plus soumise à cette prescription règlementaire.**

Cet emplacement réservé n°19 sera totalement supprimé dans le cadre d'une autre évolution du PLU puisqu'il n'est plus nécessaire, plusieurs aménagements de gestion des eaux pluviales étant prévus dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Maubec situé à l'Est du site du projet. En effet, dans le cadre des tranches 1 et 3 de la ZAC, une gestion intégrée des eaux pluviales est prévue le long de la route de Saint-Paul (cf. extrait ci-dessous), plusieurs bassins ayant d'ores et déjà été réalisés dans la première tranche de la ZAC.



Secteur de projet - lieu d'implantation du futur centre de secours principal

### Extrait du dossier de ZAC de Maubec - zoom sur la gestion des eaux pluviales

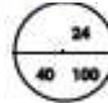
Les plans ci-dessous présentent les évolutions apportées au règlement graphique (zonage) AVANT et APRES procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Extrait du règlement graphique AVANT et APRES procédure



LEGENDE

- Limite de zone et de secteur
- Emplacement réservé pour ouvrage public



24  
40 100  
Largeur de plateforme  
Marge de recul par rapport à l'axe  
de la voie



Intervalle dans lequel s'applique la  
marge de recul mentionnée



- ✓ Déclassement des parcelles  
ZS n°37 et ZS n°33 (en partie)  
de la zone A vers la zone AUEs
- ✓ Réduction de l'ER n°19  
(exclusion parcelle ZS n°37)

### **3.3. Modifications apportées au règlement écrit et leurs justifications**

Les éléments apparaissant **en vert** concernent les ajouts et les éléments apparaissant **en rouge** correspondent au texte supprimé dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Ils concernent uniquement le règlement de la zone AUE, seule zone dont le règlement évolue.

#### **❖ Présentation des évolutions proposées**

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.

- **Cette évolution a pour objet d'interdire toute affectation non autorisée dans l'article 2 qui n'est donc pas en lien direct avec l'activité projetée, jugée d'intérêt général (voir pièce n°1 – dossier de présentation).**

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

La modification de cet article consiste à ajouter un paragraphe 2.5 concernant spécifique le 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.

- **Cette modification d'article vise à autoriser une nouvelle et unique affectation à ce secteur en lien direct avec l'activité projetée, jugée d'intérêt général (voir pièce n°1 – dossier de présentation).**

- 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 unique accès créé depuis la route départementale n°206 avec tout de même une séparation des flux entrants et sortants.

- **Cette nouvelle règle a pour objectif de sécuriser les entrées/sorties du personnel et des véhicules d'intervention de ce Centre de Secours Principal avec les usagers de la route départementale. Un accès unique permet de n'attirer l'attention des automobilistes que sur un point donné.**

**De plus, la règle interdit de fait un accès sur le chemin communal de Fontjarus Petit-Pélican pour ne pas créer des flux routiers supplémentaires sur cette voie communale non calibrée et aménagée pour ce nouvel usage, et par conséquent, pour ne pas buser et donc artificialiser la parcelle ZS n°33 puisque ce projet aurait imperméabilisé les abords de ce chemin communal afin de l'élargir.**

- 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 recul minimum de 7 mètres vis-à-vis de la limite Sud. Il s'agit de permettre la création d'un double rideau végétal en frange avec la zone agricole non constructible.
- Imposer un recul au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres pour les autres limites séparatives.
- **Ces nouvelles règles ont pour objet d'intégrer qualitativement le projet dans son environnement immédiat qui est en frange d'une zone agricole et également en entrée de ville.**

- 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.

- **Cette dérogation vise à autoriser plus de souplesse pour ce projet d'intérêt général, dans la mesure où deux unités (administrative / opérationnelle) sont prévues mais sans connaître précisément l'architecture du projet.**

- 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 et installations spécifiques (pylônes...Etc.). Cette hauteur tient compte des besoins techniques formulés par le SDIS 26.

- **Cette modification d'article vise à encadrer la hauteur pour ce projet d'intérêt général, de manière à concilier besoins et insertion dans le paysage au niveau de cette entrée de ville, tout en apportant un peu de souplesse pour les éléments techniques et installations spécifiques nécessaires au projet.**

❖ Règlement avant/après

## 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~~ quatre 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 PARTICULIERES**

**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 (y compris hébergement du personnel, entrepôt...) 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 - 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.

**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 - CARACTERISTIQUE 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 (hors installations techniques spéciales) doivent être implantées :

- en respectant une distance minimale de 7 mètres vis-à-vis de la limite Sud du secteur ;
- en respectant une distance des autres limites séparatives 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.

**Dans le secteur AUEs** : 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.

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

**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 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

### **3.4. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et leurs justifications**

Afin d'accompagner l'accueil du nouveau centre de secours principal et notamment afin de veiller à son insertion dans le tissu existant, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle est mise en place, conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme concernant les zones à urbaniser.

Elle porte le numéro 9 : « Fontjarus Petit-Pélican / Route de Saint-Paul ».

Présentation de la future OAP :

#### ❖ Localisation du secteur :

Secteur d'une emprise de 1,4 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. Côté Sud, il marque la délimitation entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.

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 en bordure de la plaine agricole.
- 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
- Optimiser le foncier en laissant la possibilité d'une éventuelle extension de Centre de Secours Principal (CSP) sur la même parcelle, à terme.

#### ❖ Vocation :

Le secteur a vocation à accueillir un équipement d'intérêt général : le Centre de Secours Principal (CSP) du 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 ;
- À 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)
- 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 ne sera pas possible.

- Cette orientation est en cohérence avec la règle de l'article AUEs. L'objectif est de sécuriser les entrées/sorties de ce Centre de Secours Principal avec les usagers de la route départementale. Un accès unique permet de n'attirer l'attention des automobilistes que sur un point donné.

De plus, un accès sur le chemin communal de Fontjarus Petit-Pélican n'est pas souhaitable pour ne pas créer des flux routiers supplémentaires sur cette voie communale non calibrée et aménagée pour ce nouvel usage, et par conséquent, pour ne pas buser et donc artificialiser la parcelle ZS n°33 puisque ce projet aurait imperméabilisé les abords de ce chemin communal dans le but de l'élargir.

#### ❖ 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 Principal (CSP) du SDIS 26.

Deux infrastructures sont prévues :

- une unité opérationnelle : le Centre d'Incendie et de Secours (CIS) ;
- 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 et des façades animées, notamment côté route de Saint-Paul.

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.

Un traitement qualitatif de la façade Est sera recherché. Le projet veillera à aménager le parking et l'aire de manœuvre sur le côté ou à l'arrière de bâti afin de ne pas les mettre en avant en entrée de parcelle.

- Ces diverses orientations visent à rechercher une qualité urbaine et architecturale pour ce futur équipement public, qui sera situé en entrée de ville et qui jouera un rôle de vitrine.

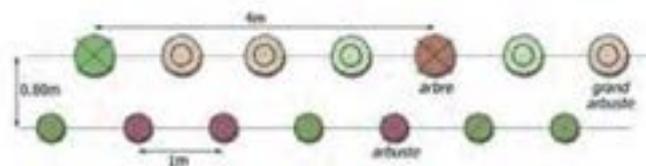
❖ Insertion paysagère et prise en compte de l'Environnement :

Végétalisation :

- La haie située au Nord du site, le long du chemin de Fontjarus Petit-Pélican devra être préservée.
- Afin de veiller à l'insertion paysagère du projet, la création d'un double rideau végétal sera réalisée sur la limite Sud. Ce dernier devra être composé de deux rangées de plantations distinctes et proposer des essences variées (différentes strates) et d'essences locales ;
- 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. Compte-tenu de l'espace plus restreint, une seule rangée de plantations est attendue.
- Il est également attendu un traitement paysager le long de la RD n°206 de type plantation d'arbres de haute tige et/ou de haies. Les écrans végétaux et la clôture ne devront toutefois pas gêner la visibilité pour la sortie des véhicules sur la RD et la sécurité.



Les haies à créer seront constituées d'essences diversifiées, locales, non allergènes et aussi pluristratifiées avec une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée. Les essences allergènes seront proscrites pour les haies à créer.



- Les haies sont utiles à la biodiversité et la favorise pour plusieurs raisons : elles permettent de réguler l'humidité et luttent contre le dessèchement des sols et des plantations. Elles protègent les bâtiments, notamment du vent et de la chaleur. Elles créent un microclimat favorable à la vie végétale et animale et elles procurent refuge et nourriture aux oiseaux et à d'autres espèces. Ces orientations ont pour objectif de conserver certains végétaux présents actuellement sur le site (haie au Nord) et d'en créer des nouveaux pour favoriser la biodiversité.

Du point de vue paysager, ces orientations permettront de « fondre » cet équipement public dans son environnement immédiat constitué en majeure partie d'espaces agricoles au Sud.

### Énergies renouvelables et gestion intégrée des eaux pluviales :

Une attention particulière sera portée sur l'orientation des bâtiments, les matériaux d'isolation ainsi que la prise en compte des masques solaires. Le confort d'été sera pris en compte au niveau des fenêtres des façades sud et ouest, les plus exposées aux apports 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.

- Ces orientations permettront de limiter les consommations d'énergie en prenant en compte les spécificités climatiques locales et permettront d'utiliser les espaces mono-fonctionnels (toitures, stationnement...) pour produire de l'électricité à partir d'énergie renouvelable.
- Elles ont également pour objet de lutter contre l'imperméabilisation systématique des sols pour favoriser : l'infiltration directe de l'eau afin de ne pas engorger les réseaux, la réduction des risques de ruissellement sur les surfaces imperméabilisées, la préservation de la ressource en eau en permettant le rechargement des nappes phréatiques (ou évitement du puisage si captage des eaux de pluie) et la biodiversité grâce aux aménagements paysagers alternatifs (noues etc.)

### Zone humide :

Le secteur est concerné par la présence d'une zone humide sur la partie Nord-Ouest. Cette dernière doit être préservée. Tout aménagement susceptible de compromettre sa fonctionnalité est interdit.

- Les zones humides apportent plusieurs services à la biodiversité : elles agissent comme des éponges en régulant les échanges entre l'eau de surface et les nappes phréatiques en absorbant les excédents d'eau en période de crue et en les restituant progressivement lors des périodes plus sèches. Elles agissent comme des filtres dépolluants grâce à leur végétation, elles filtrent et dépolluent l'eau en participant à sa qualité. Elles participent également à lutter contre les îlots de chaleur. Cette orientation a pour objet de protéger fermement cette zone humide en raison de ses nombreux avantages pour le vivant. Cette protection est d'autant plus importante que les zones humides restent parmi les écosystèmes les plus menacés du monde, par le drainage, l'assèchement, la pollution et la surexploitation de leurs ressources. Ainsi, au cours du siècle précédent les deux tiers de ces milieux ont disparu en France.

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU



Schéma de principe de l'OAP

### 3.5. Le rapport de présentation

Conformément aux dispositions de l'article R.141-4 du code de l'urbanisme, en cas de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le présent document sera annexé au rapport de présentation du PLU et en vaudra complément.

Le second volet comporte notamment l'évolution du bilan des surfaces des zones du PLU.

Une modification est apportée au bilan des surfaces des zones :

Zones		PLU actuel		PLU après procédure de DP	
UA		35,4	394	UA	35,4
UAa		7,8		UAa	7,8
UAb		5,5		UAb	5,5
UAd		3,1		UAd	3,1
UB		66,4		UB	66,4
UC		142,2		UC	142,2
UCa		124,0		UCa	124,0
UCc		5,2		UCc	5,2
UCef		4,3		UCef	4,3
UD		633,2	1 065	UD	633,2
UDc		61,6		UDc	61,6
UDd		58,3		UDd	58,3
UDi		45,8		UDi	45,8
UDp		14,4		UDp	14,4
UI		155,2		UI	155,2
Uicg		87,0		Uicg	87,0
Uis		4,7		Uis	4,7
UV		5,1		UV	5,1
AU		55,1	620	AU	55,1
AU1a		45,6		AU1a	45,6
AU1ap		6,9		AU1ap	6,9
AU1ai		15,4		AU1ai	15,4
AU1b		0,4		AU1b	0,4
AUI		13,5		AUI	13,5
AUIa		73,6		AUIa	73,6
AUIb		12,5		AUIb	12,5
AUIacg		26,6		AUIacg	26,6
AUIcg		40,8		AUIcg	40,8
AUIp		18,5		AUIp	18,5
AUIp1		10,6		AUIp1	10,6
AUM		56,1		AUM	56,1
AUM1		88,5		AUM1	88,5
AUM1nc		7,0		AUM1nc	7,0
AUM1i		6,2		AUM1i	6,2
AUM2		3,5		AUM2	3,5
AUEa		65,5		AUEa	65,5
AUEc		36,8		AUEc	36,8
AUEh		36,3	AUEh	36,3	
			<b>AUEs</b>	<b>1,4</b>	
N		386,1	879	N	386
Na		47,5		Na	47
Nf		440,4		Nf	440
Np		4,8		Np	5
A		1 581,9		<b>A</b>	<b>1 581</b>
					<b>101</b>
					<b>1 682</b>

# 4

## COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES DITS DE NORMES SUPERIEURES



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

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

### 4.1.1 **Le SDAGE**

La commune de Montélimar est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027. Ce document a été approuvé récemment (18 mars 2022).

Le SDAGE définit la politique à mener pour stopper la détérioration et atteindre le bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales. Le programme de mesures identifie les actions concrètes à engager pour atteindre ces objectifs.

Révisé tous les 6 ans, le SDAGE fixe les conditions pour concilier le développement et l'aménagement des territoires avec les objectifs de préservation et de restauration des milieux aquatiques.

Le SDAGE Rhône Méditerranée s'organise autour d'orientations fondamentales :

1. Lutter contre les déficits en eau, dans un contexte de changement climatique
2. Garantir des eaux de qualité, préservant la santé humaine
3. Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
4. Restaurer les cours d'eau et réduire le risque inondation
5. Préserver les milieux aquatiques, humides et la biodiversité
6. Préserver le littoral méditerranéen
7. Développer la concertation avec tous les acteurs et renforcer la gouvernance locale de l'eau
8. Renforcer la cohérence de l'aménagement du territoire avec les objectifs de gestion de l'eau

Le tableau suivant présente la compatibilité du projet avec les dispositions du SDAGE 2022-2027 :

Orientations fondamentales	Principales mesures définies	Prise en compte dans le projet
<b>Lutter contre le déficit en eau dans un contexte de changement climatique</b>	Le SDAGE 2022-2027 prévoit la mise en œuvre de « projets de territoire pour la gestion de l'eau » (PTGE).  Déjà élaborés, ou en cours d'élaboration, sur les 40% de territoires en tension du bassin Rhône-Méditerranée grâce à une concertation entre tous les acteurs concernés (collectivités,	Le projet n'aura aucune incidence sur les milieux aquatiques et les ressources en eau.  Les bilans-ressources effectués par le syndicat des eaux montrent des capacités d'alimentation en eau potable et d'épuration suffisamment dimensionnées ; une fois les travaux décrits dans l'état initial (cf. évaluation environnementale)

	agriculteurs, industriels, associations, etc.), ils définissent les modalités de partage de l'eau, en tenant compte du bon fonctionnement des milieux aquatiques.	Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en place.
<b>Garantir des eaux de qualité en préservant la santé humaine</b>	<p>Le SDAGE préconise de poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle, en adaptant en particulier les conditions de rejets d'assainissement dans les milieux les plus sensibles.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.</p>	<p>Aucun milieu aquatique ne sera touché par le projet.</p> <p>Le futur CSP sera raccordé à l'assainissement collectif ; il n'y aura donc pas de rejets dans des milieux sensibles.</p> <p>La station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour répondre au développement de la Ville de Montélimar. L'accueil d'un nouveau centre de secours (CSP) au Sud du territoire communal est possible. En termes de desserte, deux solutions ont été étudiées pour desservir le futur site de projet.</p> <p>Le projet prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales. Le trop-plein ne sera pas versé dans le réseau, sauf en ultime dernier recours et après étude de la capacité du secteur.</p> <p>Dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre, il est demandé une gestion de l'eau avec une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des sols par l'emploi de revêtements drainants pour les cheminements et stationnement et la réutilisation des eaux de pluies pour les besoins du site (arrosage des espaces verts et lavage des véhicules notamment).</p>
<b>Lutter contre les pollutions par substances dangereuses</b>	<p>Le SDAGE poursuit l'objectif de réduire les pollutions diffuses par les nitrates et les pesticides.</p> <p>Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques.</p>	Aucun milieu aquatique ne sera touché par le projet.

<b>Restaurer les cours d'eau et réduire le risque inondation</b>	<p>Le SDAGE cible et priorise les actions de restauration des milieux aquatiques pour atteindre plus facilement le bon état.</p> <p>Il préconise également de préserver l'espace permettant aux cours d'eau de bien fonctionner.</p>	<p>La délocalisation du CSP a pour but d'aménager un terrain non situé en risque inondation dans le cadre du futur PPRi.</p>
<b>Préserver les milieux aquatiques, humides et la biodiversité.</b>	<p>Le SDAGE insiste sur l'objectif de non-dégradation des milieux aquatiques, en particulier en renforçant ses dispositions de préservation des réservoirs biologiques et des zones humides.</p> <p>Il vise à concrétiser l'évitement des impacts des projets sur ces milieux, à défaut leur réduction voire leur compensation.</p>	<p>Le projet n'aura pas d'incidence sur les milieux aquatiques ou les eaux souterraines.</p> <p>Il n'impacte aucune zone humide identifiée à l'inventaire départementale. Toutefois, dans le cadre du passage de l'écologue, une zone humide d'une emprise de 0,13 ha a été identifiée. Le projet n'aura pas d'incidences sur cette dernière. Aucune construction ou aménagement susceptible de compromettre le fonctionnement de la zone humide ne sera effectué.</p>
<b>Préserver le littoral méditerranéen</b>	<i>Orientation ne concernant pas le territoire de Montélimar</i>	
<b>Développer la concertation avec tous les acteurs et renforcer la gouvernance locale de l'eau</b>	<i>Orientation non applicable aux documents d'urbanisme</i>	
<b>Renforcer la cohérence de l'aménagement du territoire avec les objectifs de gestion de l'eau</b>	<p>Les projets d'aménagement du territoire doivent intégrer le plus en amont possible les objectifs et orientations du SDAGE.</p> <p>Les collectivités compétentes contribuent dans leurs documents d'urbanisme à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à la protection des milieux aquatiques ou encore à la préservation des zones de captage pour l'alimentation en eau potable des populations actuelles et futures</p>	<p><i>Se reporter à la justification précédente concernant la limitation de l'imperméabilisation et la protection des milieux aquatiques.</i></p> <p>Concernant les captages d'alimentation en eau potable : le secteur de projet n'est pas concerné par la présence d'un captage.</p>

► **La nature du projet et ses conditions de réalisation sont compatibles avec le SDAGE en vigueur.**

## 4.1.2 Le Plan de Gestion des Risques Inondation Rhône Méditerranée

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) vise à prévenir et gérer les risques d'inondation en définissant les priorités stratégiques à l'échelle de grands bassins hydrographiques. Il fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les objectifs propres à certains territoires à risque d'inondation important (TRI). Il se base notamment sur une évaluation préliminaire des risques (EPRI). Le PGRI est arrêté par le préfet coordonnateur de bassin. Les objectifs du PGRI sont déclinés au sein de stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI) pour les TRI.

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions des PGRI. Une partie des documents de planification (SRADDET, SCoT...) doit également être compatible avec certaines prescriptions des PGRI.

Le Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 a été approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 21 mars 2022.

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

- ▶ G01 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
  - Améliorer la connaissance et réduire la vulnérabilité du territoire
  - Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques inondations
- ▶ G02 : Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
  - Agir sur les capacités d'écoulement
  - Prendre en compte les risques torrentiels
  - Prendre en compte l'érosion côtière du littoral
  - Assurer la performance des systèmes de protection
- ▶ G03 Améliorer la résilience des territoires exposés
  - Agir sur la surveillance et la prévision
  - Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations
  - Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information
- ▶ G04 : Organiser les acteurs et les compétences
  - Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte
  - Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection
- ▶ G05 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation
  - Développer la connaissance sur les risques d'inondation
  - Améliorer le partage de la connaissance
- ▶ **Le projet d'évolution du PLU et ses conditions de réalisation s'inscrivent dans les objectifs du PGRI dans la mesure où il réduit la vulnérabilité du territoire et de ses équipements jugés d'intérêt général, et par conséquent augmente la sécurité des populations.**

### 4.1.3 Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes

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

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

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

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

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

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

Le **SRCAE** Rhône-Alpes a été approuvé par la Région et l'Etat en avril 2014. La région dispose donc d'un document stratégique permettant à l'ensemble des acteurs de disposer d'un cadre cohérent « Climat-Air-Energie ». Le SRCAE définit ainsi des orientations et objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 portant sur l'économie d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, l'amélioration de la qualité de l'air et de production d'énergie renouvelable afin d'attendre les objectifs nationaux.

Les **SRCE** d'Auvergne et de Rhône-Alpes ont défini à l'échelle régionale une trame verte et bleue qui doit permettre de préserver les grandes continuités écologiques pour le déplacement et la survie des espèces. Les choix méthodologiques des SRCE des anciennes régions Auvergne et Rhône-Alpes sont d'avoir une approche éco-paysagère et d'intégrer des périmètres existants, déjà identifiés, reconnus pour leur valeur du point de vue de la biodiversité et partagés par la communauté scientifique et les acteurs locaux. Ils sont conformes aux Orientations Nationales de la Trame Verte et Bleue (ONTVB).

Dans la continuité des deux SRCE approuvés en 2014 en Rhône-Alpes et en 2015 en Auvergne, le SRADDET a pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques pour assurer une meilleure connectivité des milieux.

Les choix de définition des composantes de la Trame Verte et Bleue du SRADDET ont été guidés à la fois par la nécessaire harmonisation de la cartographie à l'échelle de la nouvelle région, mais aussi par le maintien de quelques spécificités propres à l'Auvergne ou à Rhône-Alpes lorsque c'était nécessaire. Ainsi le rapprochement détaillé plus bas entre « corridors diffus » du SRCE Auvergne et « espaces perméables » du SRCE Rhône-Alpes, fusionnés en « espaces perméables relais », se justifie à la fois par la qualité de ces territoires pour laquelle la connectivité globale est décrite comme bonne dans les deux documents et par les préconisations relativement semblables rattachées à ces deux catégories.

Dans la continuité des SRCE, les acteurs locaux doivent donc veiller à préserver leur vocation naturelle ou agricole et les structures écopaysagères qui les constituent.

En revanche, des différences existantes entre les deux SRCE ont été maintenues, comme par exemple les corridors thermophiles en pas japonais décrits dans le SRCE Auvergne et repris dans le SRADDET sans équivalent côté Rhône-Alpes.

Le **PRPGD** date du 19 décembre 2019 et fixe des objectifs ambitieux, allant parfois bien au-delà des exigences réglementaires, visant à ce que la Région enfouisse le moins possible ses déchets grâce à la prévention, au recyclage et au développement de l'économie circulaire. Ses trois grands axes prioritaires sont :

- ▶ Réduire la production de déchets ménagers de 12 % d'ici à 2031 (soit -50 kg par an et par habitant) ;
- ▶ Atteindre une valorisation matière (déchets non dangereux) de 65 % en 2025 et 70 % d'ici à 2031 ;
- ▶ Réduire l'enfouissement de 50 % dès 2025.

Dans le détail, ce plan comprend :

- ▶ Un état des lieux de la prévention et de la gestion des déchets selon leur origine, leur nature, leur composition et leurs modalités de transport ;
- ▶ Une prospective à termes de 6 et 12 ans de l'évolution tendancielle des quantités de déchets à traiter ;
- ▶ Des objectifs en matière de prévention, de recyclage, de valorisation et les priorités à retenir pour atteindre ces objectifs ;
- ▶ Une planification comprenant notamment la mention des installations qu'il sera nécessaire de créer ou d'adapter ;

- ▶ Un plan régional d'action en faveur de l'économie circulaire.

Les Schémas de Cohérence Territoriaux – SCoT (à défaut PLU(i), cartes communales ou les documents en tenant lieu), ainsi que les Plans de Déplacements Urbain (PDU), les Plans Climat-Air-Energie Territoriaux (PCAET) et chartes de Parc Naturel Régional (PNR) doivent :

- ▶ prendre en compte les objectifs du SRADET
- ▶ être compatibles avec les règles du SRADET

### Rappel des objectifs du SRADET et de leur prise en compte dans le projet.

Objectifs généraux	Prise en compte dans le projet
Objectif 1 : Construire une région qui n'oublie personne	de nature à diminuer le dynamisme des centres bourgs, des centres villes en difficulté. Il n'entachera pas la richesse et la diversité des paysages, espaces naturels remarquables et ordinaires de la région. de nature à permettre la relocalisation du centre de secours principal du SDIS et la couverture du territoire.
Objectif 2 : Développer la région par l'attractivité et les spécificités de ses territoires	de nature à répondre au niveau de desserte du territoire par le SDIS. de nature à permettre le taux de couverture du territoire et de disposer de locaux plus fonctionnels. de nature à ce que l'attractivité et les spécificités du territoire est positive.
Objectif 3 : Inscire le développement régional dans les politiques interrégionales, transfrontalières et européennes	de nature à avoir des incidences sur le développement régional.
Objectif 4 : Innover pour réussir les transitions (transformations) et mutations	de trop petite nature pour avoir une incidence sur les transitions ou les mutations au niveau de la région.

- ▶ **La nature du projet et ses conditions de réalisation s'inscrivent dans les objectifs du SRADET**

## 4.1.4 Le Plan Climat de la région Rhône-Alpes

Un Plan Climat a été adopté par la région Rhône-Alpes en mars 2013. Le Plan Climat est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Un certain nombre d'objectifs, répartis en trois programmes ont été spécifiés dans le Plan Climat Rhône-Alpes :

1. L'objectif du programme I pour la Région Rhône-Alpes est la réduction de l'empreinte carbone de ses activités propres, liées à son patrimoine et à l'activité de ses agents. Il concerne l'organisation et le fonctionnement interne de l'institution ainsi que les lycées publics de Rhône-Alpes. Ces actions relèvent de la dimension exemplarité. Il définit 26 actions.
2. Le programme II concerne les politiques régionales et les acteurs contribuant à leur mise en œuvre dans le cadre de gestion directe ou par le moyen de subventions. L'objectif de la Région est ici de contribuer, dans le cadre des politiques régionales, à la réduction de l'empreinte carbone des acteurs du territoire rhônalpin. Il définit 45 actions.
3. Le programme III est essentiellement un volet « d'anticipation et adaptation aux effets du changement climatique » du Plan climat de la Région. Il est à noter que dans ce programme figure l'action internationale de

la Région qui relève à la fois du volet «atténuation » et du volet « anticipation et adaptation aux effets du changement climatique ». Il comprend 10 actions.

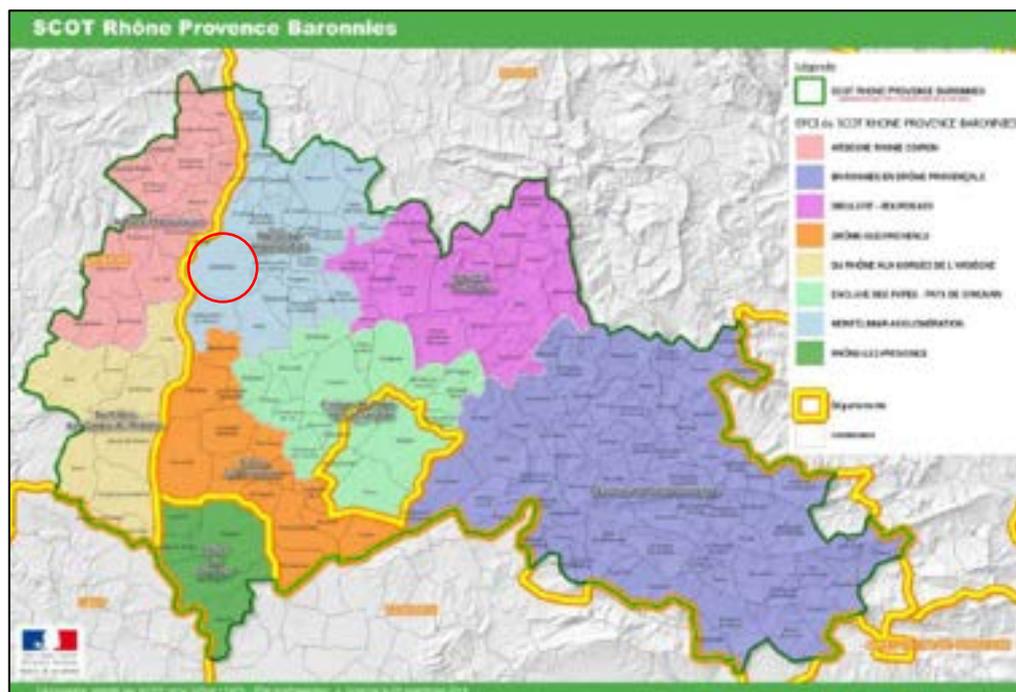
- ▶ **Le projet est en accord avec les objectifs le Plan Climat de la région.**

## 4.2 **Compatibilité et prise en compte des autres plans et programmes dits de normes supérieures**

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

### 4.2.1 **Le SCoT Rhône Provence Baronnies**

Montélimar est concernée par le SCoT Rhône Provence Baronnies.



**Territoire du SCoT Rhône Provence Baronnies.**

Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégiques à long terme (environ 20 ans) créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000, dont le périmètre et le contenu a été revu par ordonnance du 17 juin 2020, afin d'être adapté aux enjeux contemporains.

Le périmètre du SCoT est en effet aujourd'hui à l'échelle d'une aire urbaine, d'un grand bassin de vie ou d'un bassin d'emploi, cette inflexion vers le bassin d'emploi est ainsi affichée clairement dans le SCoT rénové, ainsi que la prise en compte du bassin de mobilité. Il est piloté par un syndicat mixte, un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), un pôle métropolitain, un parc naturel régional, ou un EPCI.

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat...

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable :

- ▶ principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- ▶ principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- ▶ principe de respect de l'environnement, comme les corridors écologiques, et de lutte contre l'étalement urbain.

Il permet d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique...

Il reprend les objectifs des autres plans et programmes, notamment le SRADDET, le SRCAE, le PCAET ou encore le SRCE.

- ▶ **Le SCOT est en cours d'élaboration, il ne présente pas pour l'heure d'objectifs locaux fixés et est non opposable.**
- ▶ **L'ouverture à l'urbanisation du secteur de projet nécessite toutefois une demande de dérogation au titre des articles L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'urbanisme. Un dossier spécifique a été élaboré à ce sujet.**

## 4.2.2 Le Programme Local de l'Habitat

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

Le projet de nouveau centre de secours principal (CSP) par ses objectifs n'est pas de nature à démontrer une incompatibilité avec les deux documents.

Le projet ne consiste pas à accueillir des logements ; le projet comprend uniquement des chambres destinées aux personnels de garde.

- ▶ **Aucun logement n'est prévu dans le projet (uniquement des chambres pour le personnel de garde), ce dernier n'affectera donc pas la question du logement. De ce fait, il n'y a pas d'incompatibilité manifeste avec le PLH.**

### 4.2.3 Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

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

► **Le PCAET est en cours d'élaboration, il ne présente pas pour l'heure d'objectifs locaux fixés et est non opposable.**

## Pour nous contacter

### Montélimar Agglomération

Maison des Services Publics  
1, avenue Saint-Martin  
26200 Montélimar

04 75 00 64 41



VERDI

Montélimar  
Agglomération  
RHÔNE & PROVENCE

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le 03.03.23

ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE

S'LO

Montélimar

# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTELMAR

Pièce n°3 : évaluation environnementale



DOSSIER D'APPROBATION  
février 2023



# SOMMAIRE



<b>DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTELMAR .....</b>	<b>1</b>
<b>1 PRÉAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>2 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE .....</b>	<b>7</b>
1.1 Éléments de contexte et présentation du projet .....	8
1.2 Evolutions du documents d'urbanisme.....	11
1.3 Etat initial et incidences .....	13
1.3.1 Le milieu physique .....	13
1.3.2 Les ressources en eau .....	14
1.3.3 Les milieux naturels .....	14
1.3.4 Le patrimoine et le paysage.....	15
1.3.5 Les espaces agricoles .....	16
1.3.6 Le contexte sociodémographique .....	18
1.3.7 L'accessibilité et le trafic .....	18
1.3.8 Le contexte économique.....	20
1.3.9 Les risques.....	20
<b>3 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.....</b>	<b>22</b>
3.1. Montélimar Agglomération.....	23
3.1.1. Présentation .....	23
3.2. Montélimar .....	23
3.2.1. Contexte général et réglementaire.....	23
3.2.2. Présentation du territoire .....	24
3.3. Porteur de projet : le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).....	25
3.3.1. Le SDACR : Schéma Départemental d'Analyse et de couverture des Risques.....	25
3.3.2. Le Centre de Secours Principal (CSP) actuel de Montélimar.....	26
3.2. Présentation du projet.....	27
3.2.1. Objectif du projet .....	27
3.2.2. Localisation du projet.....	27
3.2.3. Présentation du futur CSP .....	28
<b>4 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>32</b>
4.1. Milieux physiques .....	33
4.1.1. Topographie .....	33
4.1.2. Géologie .....	34



# SOMMAIRE



<b>4.2. Ressources en eau .....</b>	<b>35</b>
4.2.1. Les eaux superficielles .....	35
4.2.2. Les eaux souterraines .....	36
4.2.3. La ressource en eau potable .....	38
4.2.4. Les eaux pluviales .....	41
4.2.5. L'assainissement.....	41
4.2.6. Les outils de planification et de gestion de l'eau .....	42
<b>4.3. Milieux naturels et biodiversité.....</b>	<b>43</b>
4.3.1. Le patrimoine naturel et la biodiversité .....	43
4.3.2. La faune et la flore du site .....	47
4.3.3. Les continuités écologiques.....	50
4.3.4. Les zones humides .....	50
4.3.5. Les Espaces Boisés Classés .....	53
<b>4.4. Patrimoine et paysage .....</b>	<b>54</b>
4.4.1. Le paysage.....	54
<b>4.5. Milieux humains.....</b>	<b>57</b>
4.5.1. Documents d'urbanisme.....	57
4.5.2. Activité agricole .....	57
4.5.3. Réseau viaire et mobilités.....	61
<b>4.6. Servitudes.....</b>	<b>62</b>
<b>4.7. Risques naturels et technologiques .....</b>	<b>64</b>
4.7.1. Le risque inondation .....	64
4.7.2. L'aléa retrait / gonflement des argiles.....	66
4.7.3. Le risque sismique .....	67
4.7.4. Le risque de mouvement de terrain et de cavités souterraines .....	68
4.7.5. Le risque nucléaire.....	68
4.7.6. Les risques de transport de matières dangereuses.....	69
4.7.7. Les nuisances sonores.....	70
<b>5. ÉVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA RÉVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>73</b>
5.1. Incidences sur les milieux physiques .....	73
5.2. Incidences sur la ressource en eau .....	73
5.3. Incidences sur les milieux naturels.....	74
5.4. Incidences sur le patrimoine et le paysage.....	74
5.5. Incidences sur les milieux humains.....	75
5.6. Incidences sur l'activité agricole .....	76



# SOMMAIRE



5.7.	Réseau viaire et mobilités .....	76
5.8.	Incidences sur les risques .....	76
<b>6.</b>	<b>ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES .....</b>	<b>78</b>
6.1.	Le SDAGE.....	78
6.2.	Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes .....	81
6.3.	Le Plan Climat de la région Rhône-Alpes .....	83
6.4.	Le SCoT Rhône Provence Baronnie.....	83
6.5.	Le Programme Local de l'Habitat .....	84
<b>7.</b>	<b>INCIDENCES AU REGARD DES SITES NATURA 2000 .....</b>	<b>85</b>
7.1.	Description des sites Natura 2000 .....	85
7.1.1.	ZSC « Milieux alluviaux du Rhône aval » (FR8201677) .....	87
7.1.2.	ZSC « Rivière du Roubion » (FR8201679).....	88
7.2.	Incidences sur le réseau Natura 2000.....	89
<b>8.</b>	<b>INDICATEURS DE SUIVI .....</b>	<b>91</b>

# 1

## PRÉAMBULE



**Le présent document constitue l'évaluation environnementale relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Montélimar.**

La loi du 1<sup>er</sup> août 2003 entend permettre « *aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération* ».

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc **la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme**.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment **aux projets publics ou privés**. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La déclaration de projet du code de l'urbanisme peut être mise en œuvre par l'Etat et ses établissements publics, la région, le département, les communes et leurs groupements.

**L'objet de la procédure concerne la construction d'un nouveau Centre de Secours Principal (CSP) et du siège administratif du groupement territorial Sud du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Drôme (SDIS 26) au Sud de la commune de Montélimar, sur la parcelle cadastrale ZS n°37.**

Actuellement localisé dans la zone d'activités du Meyrol (13 avenue de la Feuillade), le site rencontre différentes problématiques :

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

Le projet, porté par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Drôme, vise **à relocaliser le centre de secours principal (CSP) afin d'améliorer le taux de couverture du territoire conformément à la proposition issue du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR) 2018 et de prévoir son extension au regard de la dynamique de développement du secteur montilien.**

**Ce document constitue le dernier des trois documents composant le dossier de déclaration de projet. Il présente dans le détail l'état initial de l'environnement à différentes échelles (le territoire, la commune, le site de projet) et expose les conséquences potentielles de la mise en œuvre du projet sur cet environnement.**

# 2

## RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



## 1.1 Éléments de contexte et présentation du projet

**Montélimar Agglomération** est une communauté d'agglomération drômoise créée le 1er janvier 2014. Elle compte aujourd'hui **27 communes** et rassemble près de **69 000 habitants** (Insee, 2018).

Suite à la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, **Montélimar Agglomération est devenue compétente en matière de documents d'urbanisme le 27 mars 2017.**

**Montélimar** est la ville-centre de l'Agglomération. Elle compte 39 415 habitants d'après les dernières données INSEE 2018.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2014.

La présente procédure, pilotée par Montélimar Agglomération, **consiste à modifier ce document d'urbanisme en vigueur afin de permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt général : le Centre de Secours Principal (CSP) et le siège administratif du groupement territorial Sud du SDIS 26.**

Le projet vise à **relocaliser le Centre de Secours Principal (CSP) existant afin d'améliorer le taux de couverture du territoire conformément à la proposition issue du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR) 2018 et de prévoir son extension au regard de la dynamique de développement du secteur montilien.**

Le Centre de Secours Principal (CSP) est aujourd'hui situé au Nord de la ville de Montélimar, au sein de la zone d'activités du Meyrol, au 13, avenue de la Feuillade.



Localisation du site actuel du Centre de Secours Principal

Cette caserne actuelle rencontre différentes problématiques :

- ✓ Il ne permet pas d'atteindre un taux de couverture opérationnel satisfaisant sur le Sud-Est du territoire communal et le Sud du territoire intercommunal,
- ✓ 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 ;



En effet, l'organisation et l'évolution du service départemental 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 General 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. À 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.

Ce document 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. 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 déménagement du CSP de Montélimar constitue une réponse à la proposition « SECTO 2 » du SDACR 2018 visant à l'amélioration du taux de couverture de ce secteur.

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%.

La nouvelle caserne est prévue au schéma départemental approuvé par le préfet dans un souci de sécurité civile renforcée.

Afin de répondre à cet objectif, une délocalisation de la caserne actuelle a été étudiée. Plusieurs scénarios ont été analysés en prenant en compte les critères suivants :

- Identifier un secteur situé au Sud de la ville de Montélimar afin de répondre à l'objectif d'amélioration de la desserte Sud du territoire intercommunal ;
- Bénéficier d'un secteur situé hors zone inondable (en intégrant les projets d'évolution du PPRi) ;
- Être situé à proximité d'un axe structurant pour faciliter les départs d'intervention ;
- Disposer d'une surface minimale d'environ 1 ha (surface nécessaire au projet) ;
- Identifier un secteur localisé dans une zone à faible densité résidentielle afin de limiter les nuisances.

Au regard de ces critères, une première étape a consisté à chercher un site d'implantation au sein des zones U ou AU de la tranche Sud du territoire communal. Toutefois, bien que le territoire communal soit majoritairement urbain, de nombreux espaces classés en zone U ou AU ne sont pas adaptés à l'accueil de ce nouveau centre. En effet ;

- **L'implantation du CSP au sein des zones U existantes n'est pas envisageable sur la majeure partie du territoire. D'une part, celui-ci pourrait occasionner des nuisances à proximité d'habitations, d'autre part, il ne se situerait pas à proximité des grands axes de circulation.**
- Les zones AU résidentielles ouvertes (AU1A; AU1Ai ou encore AUM1) recouvrent la ZAC de Maubec actuellement en cours d'urbanisation mais également les dents creuses, parfois d'une superficie importante, au sein du tissu urbain. **La programmation de la ZAC de Maubec étant déjà définie, les dents creuses étant trop éloignées des grands axes et trop rapprochées des zones résidentielles, ces secteurs ne sont pas adaptés à l'accueil du nouveau centre** (notamment la zone AU1ai Les Blaches du Levant, route de Saint-Paul).

- La zone AUeC réservée aux équipements : cette zone vise à accueillir une extension du centre sportif actuel. Compte tenu des surfaces nécessaires à la réalisation du nouveau centre et de la future extension de la zone d'équipement, la zone AUeC ne possède pas les dimensions suffisantes pour accueillir les deux projets.
- Les zones d'activités AUi et Ui : Ces zones sont principalement destinées à l'accueil d'activités économiques. Cependant les usages actuels sont larges entre l'industrie, le commerce de détail, de gros et les services. Cette mixité d'usage et de destination du bâti provoque le croisement de nombreux flux différents (poids lourds, véhicules légers, transit, trafic local de livraison) sur la partie Sud-Ouest de la N7. Cette zone pourrait accueillir le CIS mais peu de terrain sont disponibles et les propriétaires ne sont pas vendeurs, ce qui aurait retardé la réalisation du projet du SDIS. Les quelques parcelles restantes dans la ZAC Portes de Provence disposent d'une belle vitrine et sont réservées à une activité de commerce ultérieure ou déjà sous compromis de vente.
- Les zones AU fermées (AUM, AU) : La zone AUM correspond aux phases finales de la ZAC de Maubec et est principalement destinée à de l'habitat individuel. La zone AU ne possède pas de programmation définie, elle correspond à un secteur d'activité de faible densité aujourd'hui considéré comme une friche avec un risque de pollution du sol avéré car elle a accueilli des déchets (une petite partie du site est toujours utilisée par la société de Collectes Valorisation Energie Déchets, dit COVED, propriétaire). Cette contrainte technique et financière aurait allongé le délai du projet. En outre, ce secteur AU reste entouré de secteurs résidentiels et est donc peu propice à l'accueil de ce type d'activité.

**Non seulement les zones U et AU de la partie Sud du territoire ne permettent pas de rassembler tous les critères nécessaires à l'implantation du projet, mais en plus, le foncier disponible est privé, entraînant de fait un surcoût pour l'opération et un allongement des délais, le temps de rechercher un propriétaire vendeur et le temps de réaliser les négociations.**

**Le choix final s'est donc porté sur la parcelle ZS n°37, propriété communale.**

**Cette dernière est localisée, route de Saint-Paul et représente une superficie de 12 200 m<sup>2</sup> environ répondant aux besoins du projet.** Elle est composée de deux parties distinctes :

- Une partie Ouest actuellement occupée par des dépôts de matériaux des services techniques de la Ville de Montélimar. À noter que cette partie est concernée par la présence de deux constructions : un bâtiment temporaire de stockage et un petit abri en maçonnerie.
- Une partie Est à vocation agricole (parcelle déclarée pour la culture du tournesol d'après le RPG 2020 même si aucun agriculteur ne bénéficie de bail d'exploitation à minima depuis 2013).



**Localisation du futur site du Centre de Secours Principal**

Le projet de nouvelle infrastructure, situé 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.

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

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.

**Se reporter à la pièce n°1 : notice de présentation et justification de l'intérêt général**

## 1.2 Evolutions du documents d'urbanisme

En l'état, le PLU de Montélimar, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2014, et actuellement en vigueur, classe la parcelle ZS n°37 **en zone agricole (A)**. Les dispositions règlementaires de la zone n'autorisent pas la construction du Centre de Secours Principal (CSP).

En effet, le règlement de la zone A interdit toute nouvelle 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). »



En outre, dans un souci de continuité de zonage, la parcelle ZS n°33, pour partie, et les abords de la route départementale et du chemin communal sont également déclassés de la zone Agricole. En effet, ces derniers sont situés entre les zonages existants (AUIb au Nord et AUM à l'Est) et la parcelle dédiée au projet. La parcelle ZS n°33, pour partie, qui est constituée d'un fossé communal, ne sera pas impactée par le projet du SDIS : elle ne sera ni busée, ni imperméabilisée.

La parcelle ZS n°37 est également concernée par un emplacement réservé (ER n°19) destiné à la création d'un bassin des eaux pluviales du secteur de la Drômette au profit de la commune de Montélimar.

Afin de permettre la réalisation du projet de nouveau centre de secours, il est proposé d'apporter les adaptations suivantes au PLU de Montélimar :

- ▶ Modifier une des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ▶ Déclassement des parcelles ZS n°37 et ZS n°33 (en partie) et les abords de la route départementale et du chemin communal, de la zone A vers une nouvelle zone : AUEs ;
- ▶ Réduction de l'emplacement réservé (ER) n°19 en excluant la parcelle ZS n°37 de celui-ci ;
- ▶ Adaptation des règles de la zone AUE afin d'intégrer la création d'un nouveau sous-secteur AUEs ;
- ▶ Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En rouge, le site de projet, extrait du plan de zonage en vigueur



Se reporter à la pièce n°2 : dossier de mise en compatibilité

## 1.3 Etat initial et incidences

### 1.3.1 Le milieu physique

Le site du projet se situe entre 80 m et 90 m d'altitude et s'installe à la frontière de trois couches géologiques dominantes : alluvions fluviales des très hautes terrasses, des basses terrasses et des moyennes terrasses. La topographie et la composition des sols du site ne présentent aucune contrainte notable dans la mise en œuvre du projet.

Le projet va entraîner des mouvements de terrain puisque le site est actuellement composé de remblais / gravas (il s'agit de dépôts de matériaux des services techniques de la Ville de Montélimar). Il va nécessiter « une mise à niveau du sol » entre le terrain actuellement occupé par les services municipaux et le terrain agricole. Ces aménagements ne modifieront pas le milieu géologique du site.

#### ► Incidence neutre sur les milieux physiques

### 1.3.2 Les ressources en eau

Le Jabron et le Rhône sont les deux cours d'eau les plus proches du site de projet.

Le site de projet est à cheval sur deux masses d'eau souterraines « Argiles bleues du Pliocène inférieur de la vallée du Rhône » et « Alluvions du Roubion et Jabron – Plaine de la Valdaine ».

▪ Concernant l'eau potable : le projet prévoit une extension du réseau sur le chemin de Fontjarus Petit-Pélican situé au Nord. L'extension est envisagée en fonte diamètre 300. Le diamètre 150 actuel est suffisant mais la Ville a un projet de maillage du secteur. Cette extension a fait l'objet d'une étude interne et d'un chiffrage.

Sur la base de la consommation actuelle du Centre de Secours, la consommation annuelle en eau est estimée à 1 000 m<sup>3</sup>.

▪ Concernant la défense incendie : la création d'un nouveau poteau incendie est prévue, au croisement entre la RD206 et le chemin de Fontjarus Petit-Pélican.

▪ Concernant les eaux pluviales : le projet prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales. Le trop-plein ne sera pas versé dans le réseau, sauf en ultime dernier recours et après étude de la capacité d'infiltration des sols du secteur.

Dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre, il est demandé une gestion de l'eau avec une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des sols par l'emploi de revêtements drainants pour les cheminements et stationnement, et la réutilisation des eaux de pluies pour les besoins du site.

- ▶ **Incidence neutre sur la ressource en eau. Concernant les réseaux (eau potable, eaux pluviales) le projet s'inscrit dans la réglementation et les normes en vigueur.**

### 1.3.3 Les milieux naturels

Le site de projet est situé en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire (site Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, arrêté préfectoral de protection de biotope, etc.).

Une visite de site a été réalisée en janvier 2022 et complétée en février 2022 afin d'évaluer les enjeux floristiques et faunistiques de la zone (*cf. carte d'enjeu présentée dans l'état initial complet ci-après*).

Le projet entrainera la destruction d'habitats potentiels d'espèces protégées (chiroptères et herpétofaune). Des mesures sont mises en place afin de réduire les impacts : adaptation des périodes de travaux, dans la mesure du possible, vérification des cavités de la petite construction existante avant démolition, nouvelles plantations favorables aux reptiles et oiseaux liées aux prescriptions paysagères.

Une zone humide d'une surface de 0,13 ha est présente sur le site du projet. Après consultation du SDIS, il a été convenu d'éviter une incidence sur cette dernière. Le projet veillera à préserver cette dernière et aucun aménagement susceptible de détruire son fonctionnement ne sera réalisé.

- **Incidence faible sur les milieux naturels et la biodiversité ; et neutre sur les zones humides.**

### 1.3.4 Le patrimoine et le paysage

Le projet va entraîner une modification du paysage. Il s'agit de supprimer les équipements existants situés sur la partie Est du site : dépôts de matériaux ; remblais .... Le projet va également entraîner la démolition d'un petit local et d'un hangar (cf. photographies ci-dessous). À noter que ces deux constructions ne présentent aucune qualité patrimoniale.



■ **Vues sur les équipements et dépôts de matériaux existants sur la partie Est du site**

Le site est actuellement bordé au Nord par une haie. Dans une logique d'évitement, cette dernière ne sera pas impactée par le projet. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est mise en place et vise à préserver cette dernière.

À noter que si initialement un accès sur le chemin de Fontjarus Petit-Pélican était envisagé, la solution finalement retenue consiste à créer un accès unique depuis la RD n°206 (route de Saint Paul). Un accès sécurisé sera aménagé permettant de dissocier les flux entrants et sortants.

Par ailleurs, dans le cadre du projet, de nouvelles plantations seront réalisées :

- ✓ Création d'un écran végétal en limite Sud (bande paysagère de 7 mètres de large minimum). Il s'agit de créer une double plantation composée de strates arbustives variées.
- ✓ Création d'une frange végétale en limite Ouest afin d'assurer une transition paysagère entre le futur équipement et les espaces agricoles. Cet espace présentera une largeur plus faible que les plantations situées au Sud. Une seule rangée de plantations sera exigée.

Ces obligations de plantations sont traduites au sein de la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit de veiller à l'insertion paysagère du futur équipement dans un secteur situé en frange de la zone bâtie et de la zone agricole.

- **Incidence neutre sur le patrimoine et incidence positive sur le paysage**

### 1.3.5 Les espaces agricoles



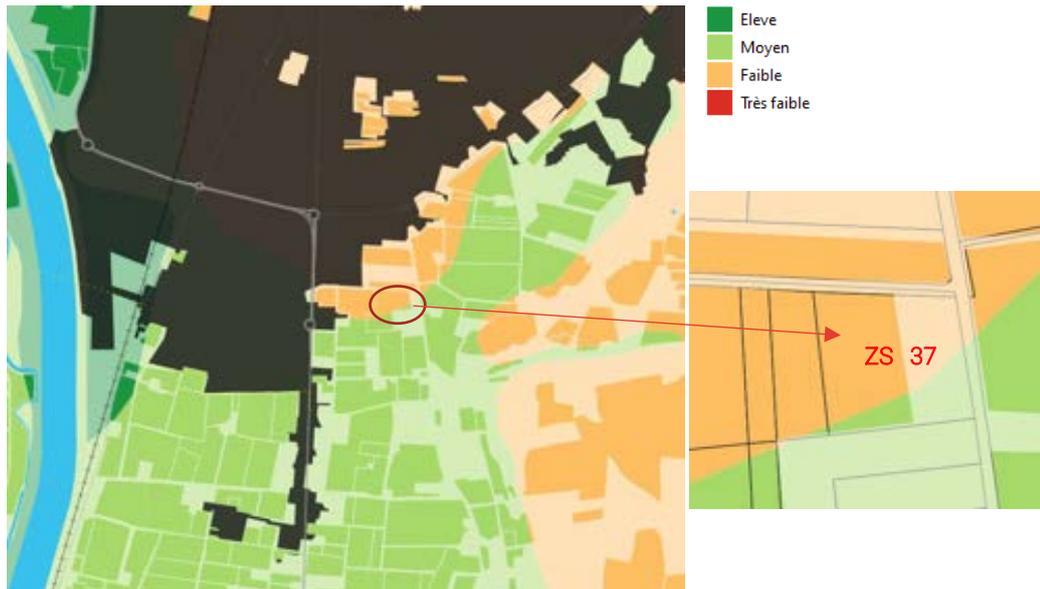
Le site de projet est actuellement composé d'une partie artificialisée (environ 4 750 m<sup>2</sup>) comprenant des espaces de stockage/ remblais... et une partie agricole (environ 7 000 m<sup>2</sup>). Cette partie Ouest, agricole, est identifiée comme îlot PAC 2020 pour la culture de tournesol (cf. extrait cartographique ci-dessous).

RPG 2020. Source : géoportail



Vues sur la partie agricole du site de projet

D'un point de vue pédologique, le secteur présente des enjeux faibles (cf. travail cartographique réalisé par le bureau d'études TERCIA – données 2020 - dans le cadre de l'élaboration du PLUi).



**Qualité pédologique. Source : extrait des travaux du diagnostic agricole réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi – Tercia - 2020**

Le site est toutefois concerné par des enjeux d'irrigation.



**Parcelle irrigable. Source : extrait des travaux du diagnostic agricole réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi – Tercia - 2020**

La réalisation du projet va entraîner la disparition d'un peu moins de 7 000 m<sup>2</sup> d'îlots agricoles. À noter que pour cette parcelle, aucun agriculteur ne bénéficiait de titre précaire, révocable et gratuit, pour la cultiver, et ce, depuis 2013.

► **Incidence faible sur les espaces agricoles**

### 1.3.6 Le contexte sociodémographique

La Ville de Montélimar est située dans la vallée du Rhône à l'Ouest du territoire de Montélimar Agglomération.

Elle est bordée par le Rhône et traversée par des axes de communication majeurs (notamment la RN7, l'autoroute A7 et la ligne de chemin de fer), lui conférant sans aucun doute une position stratégique, à mi-chemin entre Lyon et Marseille.

Elle est une des rares villes moyennes françaises qui a fortement gagné de la population ces dernières années : +1,8 % par an en moyenne entre 2011-2017 (5 ans). Le développement des constructions d'habitat y est soutenu avec 1 732 résidences principales construites entre 2012-2017 (5 ans), soit 346 nouvelles résidences en moyenne par an. 217 logements neufs ont encore été autorisés en 2020 malgré la période de confinement liée au Covid-19.

Le projet a pour but de relocaliser le Centre de Secours Principal (CSP) afin d'améliorer le taux de couverture du territoire conformément à la proposition issue du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR) 2018 validé par le préfet et de prévoir son extension au regard de la dynamique de développement du secteur montilien.

Le projet ne prévoit pas de logements, des chambres pour le personnel de garde sont prévues sans toutefois attirer d'habitants supplémentaires sur la commune.

► **Incidence neutre sur la démographie de la commune**

### 1.3.7 L'accessibilité et le trafic

La commune de Montélimar est desservie par un réseau dense de voiries d'envergure nationale, régionale et départementale : autoroute A7, RN7, RN102 ou encore RD11. Elle compte également de nombreuses routes supportant un trafic supérieur à 5000 véhicules/jour : RD540, RD6 ou encore RD73.

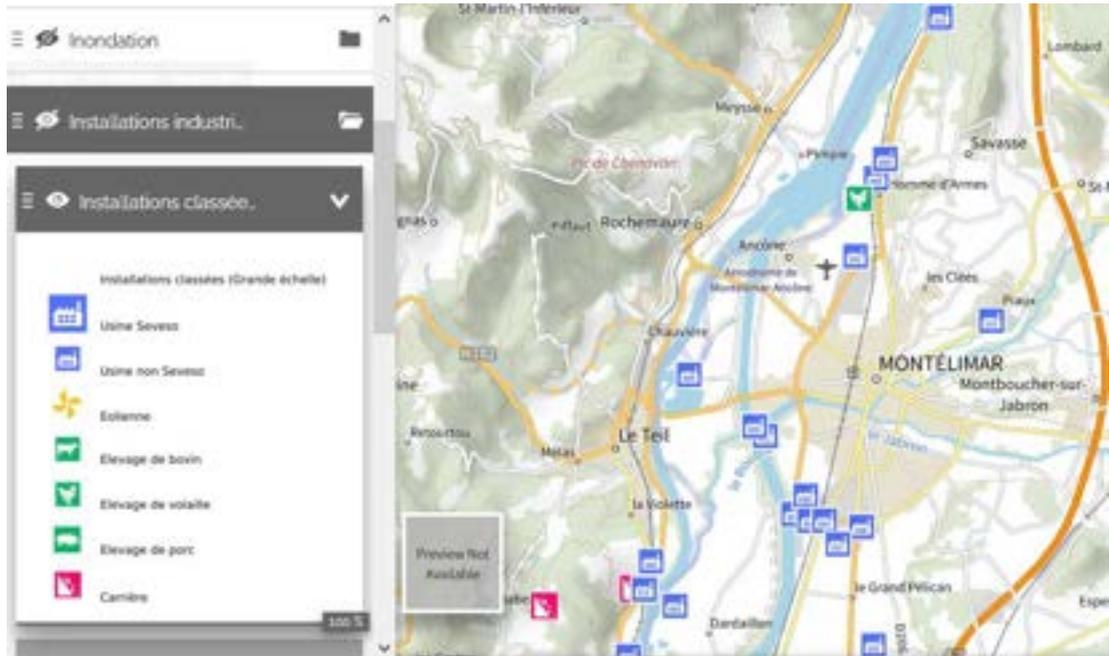
Le site de projet est desservi par la RD206, axe qui dessert tous les quartiers Sud-Est de Montélimar, depuis la RN7 jusqu'à la route de Dieulefit, dont la ZAC de Maubec. Il s'agit d'un axe stratégique qui permet de rejoindre le boulevard des Présidents (RD540A et la RN7). Ce dernier supporte un trafic inférieur à 2 000 véhicules/jour (1893 véhicules/jour dont 3,06% de poids-lourds d'après les dernières données du Département).

La proximité d'un grand axe est indispensable au bon fonctionnement d'un centre de secours, le personnel du SDIS se devant d'intervenir dans des délais souvent très courts. L'accès facilité aux axes structurants du territoire contribue ainsi à améliorer le taux de couverture de ce dernier par les services de secours et de défense contre l'incendie.

Le Boulevard des Présidents et la RN7 forment un boulevard circulaire autour de la partie urbanisée de Montélimar, desservant de multiples pénétrantes jusqu'au cœur de la ville, permettant donc une innervation aisée du tissu urbanisé et des délais d'intervention appropriés.

La parcelle choisie se situe dans un rayon de moins de 2 km de grands axes, la Nationale 7, les Départementales 206 et 56, desservant principalement le Sud du territoire mais également l'Est. L'ensemble de ces axes sont directement accessibles depuis le Boulevard des Présidents.

En outre, cette localisation permet au SDIS d'être plus proche de l'axe de transport de marchandises dangereuses (TMD) situé, notamment au Sud de la Nationale 7 entre la Chapelle de Daurelle et la voie ferrée et en limite communale au niveau du parc d'activité « Portes de Provence ». Elle permet aussi au SDIS de se rapprocher des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) présentes dans le secteur de Gournier, qui sont plus nombreuses au Sud qu'au Nord de la ville en raison de la présence de zones d'activités.



### Localisation des ICPE sur la commune. Source : géorisques

Si cette localisation est stratégique, l'implantation d'un équipement tel que le centre de secours (CSP) engendre 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)

La nature du projet aura pour incidence d'augmenter les flux de circulation sur la RD206 et par conséquent sur le boulevard des Présidents et sur la RN7 à laquelle elle est directement connectée.

L'impact sur le trafic est le suivant :

- ▶ Entre 15 et 18 mouvements de véhicules opérationnels par jour
- ▶ Entre 20 et 25 mouvements de véhicules du personnel par jour
- ▶ Entre 2 à 3 mouvements de véhicules visiteurs par jour

Pour gérer ces flux, il est prévu, après consultation des services départementaux, la création d'un accès unique depuis la RD n°206. Ce dernier fera l'objet d'un aménagement en trapèze afin de dissocier, en toute sécurité, les flux entrants et sortants. Le dimensionnement des axes environnants est suffisant pour absorber ces flux supplémentaires.

Aucune entrée/sortie sur le chemin communal de Fontjarus ne sera autorisée.

- ▶ **Incidence moyenne sur le trafic**
- ▶ **Incidence faible sur la sécurité**

### 1.3.8 Le contexte économique

Le site est implanté à proximité immédiate de la zone d'activités Sud appelée « Portes de Provence » et de la zone d'activités dite « Petit Pélican ».

Une réserve foncière à vocation économique se situe au Nord du secteur de projet (zone AUIb).

L'accueil du nouveau centre de secours n'aura pas d'incidences sur le développement économique de cette zone. Les extensions de réseaux (assainissement, eau potable, électricité...) nécessaires à l'accueil du futur équipement permettront de répondre aux besoins de la zone économique.

Concernant le nouvel équipement : **ce dernier vise à répondre aux besoins administratifs et d'effectifs croissants du SDIS**. Les infrastructures actuelles ne répondent plus aux besoins et ne pourraient évoluer qu'avec des restructurations lourdes et coûteuses (4 millions d'euros pour les CIS Montélimar et Saulce-sur-Rhône) auxquelles s'ajoutent des frais de fonctionnement relativement élevés, du fait de leur conception ancienne.

Le projet permettra de rationaliser les espaces, améliorer les fonctionnalités et optimiser les coûts de fonctionnement. La nouvelle infrastructure permettra de concilier les activités opérationnelles ainsi que la vie en caserne. Environ 140 agents seront accueillis dont : 78 sapeurs-pompiers volontaires ; 52 sapeurs-pompiers professionnels et 10 personnels relevant de la filière administrative ou de la filière technique.

- ▶ **Incidence neutre sur l'économie et l'emploi**

### 1.3.9 Les risques

La commune de Montélimar est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques : inondation, feu de forêt, mouvement de terrain, sismique, nucléaire, transport de matières dangereuses (TMD).

Le site de projet est concerné par les risques suivants :

- ▶ Retrait et gonflement des argiles – aléa faible
- ▶ Risque sismique – aléa modéré (comme l'intégralité de la commune)

Le site de projet a été choisi pour son absence de risque inondation. En effet, la Ville de Montélimar est actuellement soumise au Plan d'Exposition aux Risques Inondation Rhône, Jabron, Roubion (PERI), approuvé le 11 juillet 1994.

Le centre actuel et la localisation du nouveau centre ne sont pas concernés par le zonage du PERI lié au risque inondation. Cependant, un nouveau Plan de Prévention du Risque inondation

(PPri) est en cours d'élaboration sur la commune de Montélimar qui doit, une fois finalisé, se substituer au PERI actuel obsolète au vu de son ancienneté, du manque de prise en compte du risque de défaillance du système d'endiguement et des rivières du Roubion et du Jabron.

Au regard des nouvelles études plus précises, la localisation actuelle du Centre de Secours Principal bascule en zone inondable. Bien que ce classement ne compromette pas directement l'activité du centre, elle indique néanmoins une certaine vulnérabilité des services de secours face au risque inondation.

Une délocalisation du centre au Sud du territoire communal viendrait sortir les services du SDIS 26 de la zone inondable, permettant ainsi une continuité du service en cas d'inondation majeure.

Aucun risque de pollution des sols n'apparaît sur les données issues de Géorisques.

► **Incidence faible voire nulle sur les risques.**

# 3

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



## 3.1. Montélimar Agglomération

### 3.1.1. Présentation

**Montélimar Agglomération** est une communauté d'agglomération drômoise créée le 1er janvier 2014. Elle compte aujourd'hui **27 communes** et rassemble près de **69 000 habitants** (Insee, 2018).

Suite à la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvelé, dite loi ALUR, **Montélimar Agglomération est devenue compétente en matière de documents d'urbanisme.**

Ainsi depuis le 27 mars 2017, Montélimar Agglomération, 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.



#### Les 27 communes de Montélimar Agglomération

Source : Montélimar Agglomération

## 3.2. Montélimar

### 3.2.1. Contexte général et réglementaire

Montélimar est la ville-centre de l'Agglomération. Elle compte 39 415 habitants d'après les dernières données INSEE 2018.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2014.

### 3.2.2. Présentation du territoire



#### Localisation de la commune à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération

La Ville de Montélimar est située dans la vallée du Rhône à l'Ouest du territoire de Montélimar Agglomération.

Elle est bordée par le Rhône et traversée par des axes de communication majeurs (notamment la RN7, l'autoroute A7 et la ligne de chemin de fer), lui conférant sans aucun doute **une position stratégique, à mi-chemin entre Lyon et Marseille.**

Elle est une des rares villes moyennes françaises qui a fortement gagné de la population ces dernières années : **+1,8 % par an en moyenne entre 2012-2017 (5 ans)**. Le développement des constructions d'habitat y est soutenu avec 1 732 résidences principales construites entre 2012-2017 (5 ans), soit 346 nouvelles résidences en moyenne par an. 217 logements neufs ont encore été autorisés en 2020 malgré la période de confinement liée au Covid-19. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 9 mars 2022 en Conseil Communautaire prévoit 2 288 résidences principales supplémentaires, soit +1,4 % de croissance démographique, sur la période 2021-2027.

**La dynamique économique est importante**, la ville de Montélimar concentrait en 2020, 82% des effectifs salariés et 75% des établissements du territoire de la Communauté d'Agglomération. Montélimar représente un moteur pour le développement économique du territoire.

### **3.3. Le porteur de projet : le Service Départemental d'Incendie et de Secours (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-sur-Isère, Saint-Marcel-lès-Valence et Montélimar.

#### **3.3.1. Le SDACR : Schéma Départemental d'Analyse et de couverture des Risques**

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 General des Collectivités Territoriales).

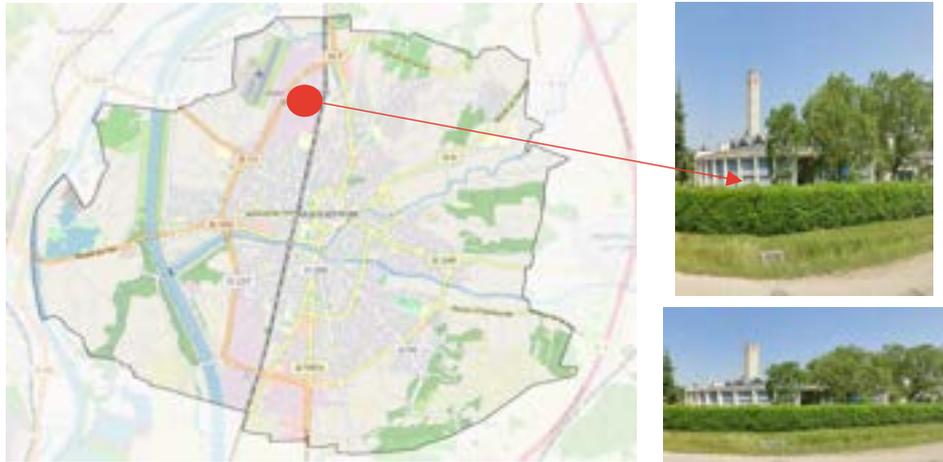
Il a pour objectif de mettre en adéquation la demande et l'offre en matière de distribution des secours, il fixe pour cela une stratégie de réponse opérationnelle à mettre en œuvre sur le territoire. À partir de cette stratégie, le SDACR définit l'implantation des centres d'incendie et de secours (CIS)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

Le SDACR 2018 identifie les secteurs situés à l'Est de Montélimar et le Sud de l'Agglomération comme la commune de Châteauneuf du-Rhône comme secteurs à enjeux vis-à-vis du faible taux de couverture au regard de leurs populations. 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.

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

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

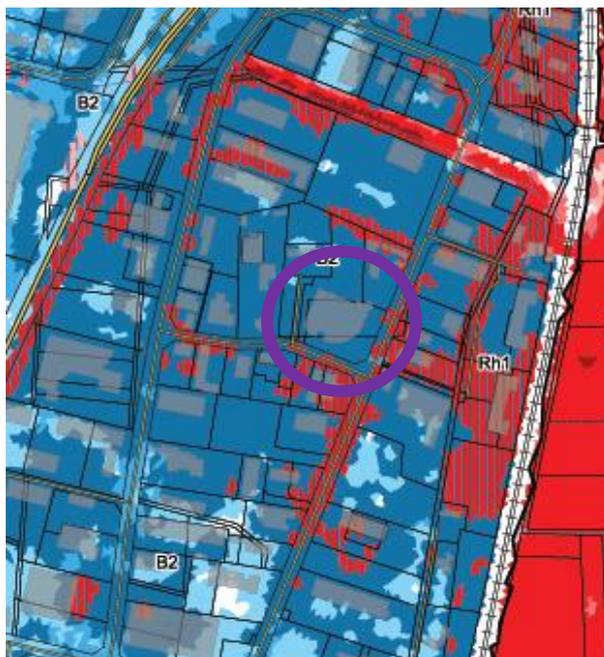
Le Centre de Secours Principal de Montélimar est actuellement localisé dans la zone d'activités du Meyrol : 13 avenue de la Feuillade sur les parcelles ZB 389, 392, 390 et 720 d'une surface totale de 14 150 m<sup>2</sup>, caserne, bureau, logements et parkings compris.



Localisation du site actuel du Centre de Secours Principal

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

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



Zone	Zone d'activités	Autres zones d'activités	Zone d'habitat individuel
Zone d'activités	■	■	■
Autres zones d'activités	■	■	■
Zone d'habitat individuel	■	■	■
Zone d'habitat collectif	■	■	■
Zone d'habitat individuel	■	■	■
Zone d'habitat collectif	■	■	■
Zone d'habitat individuel	■	■	■
Zone d'habitat collectif	■	■	■
Zone d'habitat individuel	■	■	■
Zone d'habitat collectif	■	■	■

Extrait du projet PPRi sur le secteur de la caserne actuelle

De fait, 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.

## 3.2. Présentation du projet

### 3.2.1. Objectif du projet

Le projet consiste à délocaliser le Centre de Secours Principal (CSP) de la Ville de Montélimar au sud du territoire communal.

Cette délocalisation répond à **trois objectifs** :

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

### 3.2.2. Localisation du projet

Le projet de délocalisation du CSP de Montélimar vise à créer un nouveau centre au Sud-Est de la commune entre la zone d'activités Sud appelée « Portes de Provence » et la ZAC 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 dit de la Dromette, à l'intersection de la route de Saint-Paul et du chemin de Fontjarus Petit-Pelican.

Il concerne la parcelle ZS n°37, propriété communale, d'une superficie de 12 200 m<sup>2</sup> environ.



Localisation du futur site du Centre de Secours Principal

### 3.2.3. Présentation du futur Centre de Secours Principal

#### Constructions projetées

Le projet consiste à permettre la construction d'une nouvelle infrastructure comprenant 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 :

- ✓ 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

- ✓ 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.

- ✓ 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 :
  - ✓ 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
  - ✓ 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 RD n°206. Un aménagement en trapèze sera réalisé et permettra de dissocier les flux entrants et sortants. Aucun accès sur le chemin de Fontjarus ne sera créé.



## Schéma de principe de l'accès et du fonctionnement du site envisagé par le SDIS

### Insertion architecturale et paysagère

Afin de veiller à l'insertion paysagère du projet, la création d'un double rideau végétal sera réalisée sur la limite Sud. Il est également prévu l'aménagement d'une zone tampon végétale sur la limite Ouest du projet : il s'agit d'assurer une transition entre le futur équipement et la zone agricole.

La haie située au Nord du site sera préservée.

Enfin, la limite Est, en bordure de la route départementale, fera l'objet de plantations d'arbres de haute tige et/ou de haies. Les écrans végétaux et la clôture situés le long de la RD n°206 ne devront toutefois pas gêner la visibilité pour la sortie des véhicules sur la RD et la sécurité.

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.

La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade. Le confort d'été sera pris en compte au niveau des fenêtres des façades sud et ouest, les plus exposées aux apports solaires. Ces exigences sont mentionnées dans le programme fonctionnel destiné à recruter la maîtrise d'œuvre.

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.

# 4

## ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT





## 4.1. Milieux physiques

### 4.1.1. Topographie

Les 4 688 hectares de la commune de Montélimar sont assez contrastés, d'un côté la vaste plaine alluviale du Rhône, de l'autre les premiers côteaux et plateaux dont l'avancée extrême vers le fleuve représentait une opportunité d'installation stratégique pour les premiers habitants du secteur (sur le site du Château).

Le point culminant de la commune est situé en limite Est sur un petit promontoire naturel (La Gardette : 213 mètres) lui-même situé sur un plateau (Bondonneau). Le point le plus bas est logiquement situé sur les berges du Rhône en limite ouest vers "le Ponton" : 67 m.

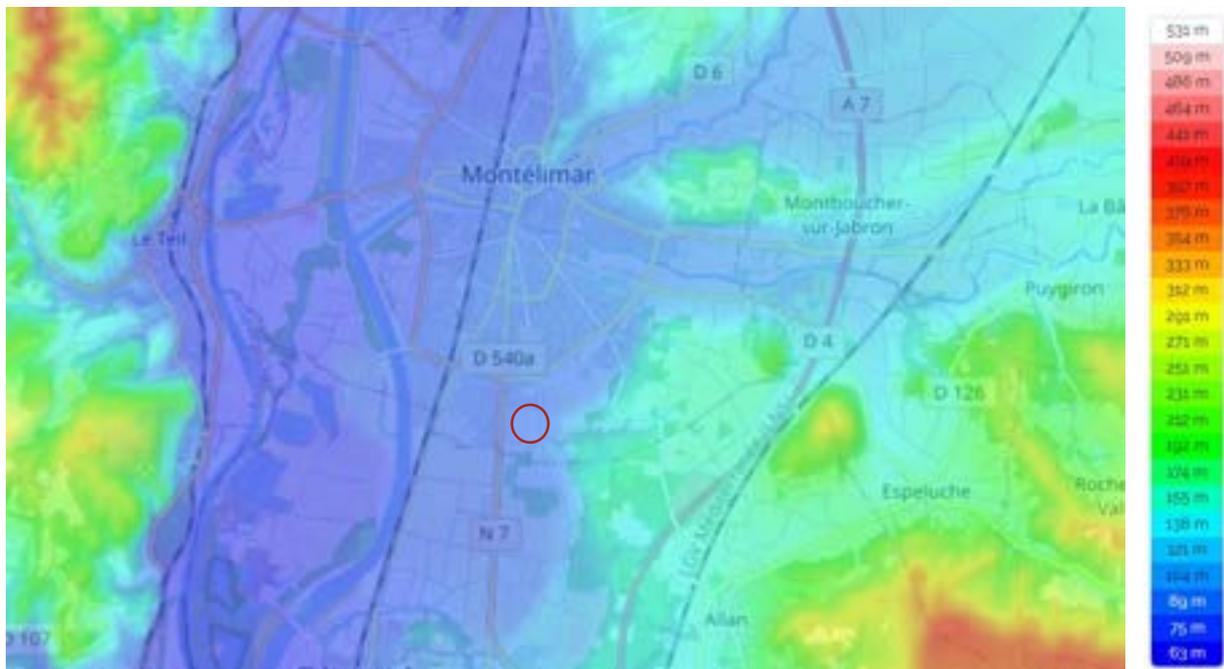
On peut découper le territoire en deux grands ensembles :

- une moitié occidentale : la grande plaine du Rhône, d'une altitude variant entre 67 et 85 mètres, sur des pentes très douces;
- une moitié orientale composée de trois plateaux entaillés par deux vallées presque parallèles qui se rejoignent au sud du centre historique de la ville.

Ces trois plateaux sont, du Nord vers le Sud :

- Le plateau de Narbonne ou "Bois de Laud" (160 m d'altitude);
- le plateau de Géry (160 m);
- le plateau de Bondonneau (155 m).

Et les deux vallées qui les séparent sont celles du Roubion et du Jabron (d'une altitude moyenne variant entre 85 et 100 m). Le premier plateau se prolonge en une étroite pointe "avancée" sur la plaine de Montélimar et a été le site d'installation du château des Adhémar. A cet endroit le plateau domine les rivières en contrebas de plus de 40 mètres de hauteur.



Carte topographique au niveau de la commune de Montélimar. Source : <https://fr-fr.topographic-map.com>

**Le site de projet se situe entre 80 et 90 mètres d'altitude.**

#### 4.1.2. Géologie

Le sous-sol montilien est, du point de vue géologique, assez récent. Outre la partie du territoire qui relève de la plaine alluviale du Rhône et où l'on trouve des alluvions post-wurmiennes, les petits reliefs de l'est du territoire correspondent à des roches datant du pliocène.

La partie sud de la plaine de Montélimar est composée d'alluvions datant de l'époque wurmienne (Fy).



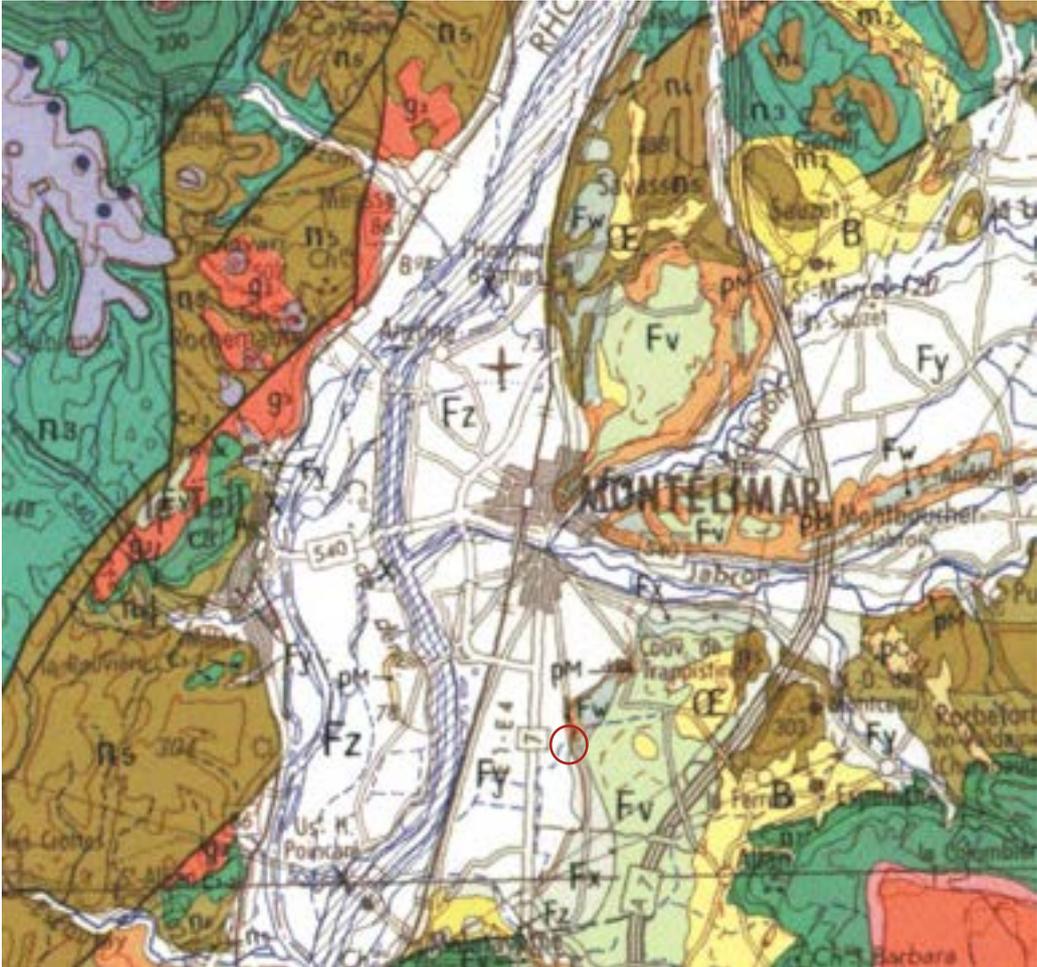
Carte géologique au niveau de la commune de Montélimar. Source : géoportail

**Le site du projet est situé en limite de trois terrains appartenant au quaternaires : Fv, Fy et Fx. (Cf. carte suivante)**

**Fv - alluvions fluviales des très hautes terrasses** : ces alluvions locales à galets calcaires et gréseux du Roubion et du Jabron ont été érodées et ne subsistent plus que sous forme de lambeaux restreints dessinant des buttes. Il s'agit de témoins bien isolés, insuffisants pour permettre de se faire une idée des altérations qui sont intervenues sur ce type de formation.

**Fy – alluvions fluviales des basses terrasses** : les alluvions locales du Roubion et du Jabron connaissent au Würm leur plus grande extension à la suite du changement de cours du Roubion qui a délaissé, à la fin du Riss, son tracé vers le Sud-Ouest pour couler directement vers l'Ouest. Les alluvions se subdivisent en deux niveaux dont le plus important est, comme pour les terrasses rhodaniennes, le supérieur. La terrasse supérieure du Jabron se développe en deux secteurs assez éloignés: l'un au Sud de Montélimar, au débouché de la rivière dans la vallée du Rhône, où la partie nord-est de la haute terrasse wurmienne est à alluvions locales (Saint-James) renfermant, vers le sommet de la formation, une faune malacologique froide et une industrie moustérienne (voir Préhistoire); l'autre, à l'Est, où s'étend de part et d'autre de la butte la terrasse de la Bâtie-Rolland

**Fx – alluvions fluviales des moyennes terrasses** : A l'encontre de ce qui se passe pour les alluvions rhodaniennes, c'est seulement à partir du Riss que les alluvions locales du Roubion et du Jabron occupent une grande superficie avec des terrasses bien conservées. On distingue deux niveaux : la terrasse supérieure, et la terrasse inférieure (mieux conservée).



Carte géologique au niveau de la commune de Montélimar. Source : infoterre

## 4.2. Ressources en eau

### 4.2.1. Les eaux superficielles

L'hydrographie de Montélimar est d'abord marquée par le passage du Rhône, mais celui-ci et son régime ont été largement modifiés par l'homme depuis le siècle dernier. C'est ainsi qu'une île est apparue depuis l'aménagement du canal de dérivation. Le lit du Rhône a fait l'objet de valorisations économiques variées, et notamment d'extractions de matériaux, activité qui est à l'origine de la Commune de Montélimar.

Cet axe hydrographique nord-sud est complété d'un affluent : le Roubion, au régime torrentiel, qui se dédouble à seulement 4 km de son affluence avec le Rhône. Le Jabron se jette dans le Roubion au pied du vieux Montélimar. Ces rivières importantes ont profondément marqué le développement urbain de la ville en la séparant nettement en quartiers sud et quartiers nord.

Le reste du réseau hydrographique de la commune se résume à quelques ruisseaux de plaine, et fossés de drainage à l'ouest du canal de dérivation du Rhône.

Aucun cours d'eau n'est situé proche du site de projet. Seuls des canaux/fossés sont présents à proximité.

La dérivation du Rhône et le Jabron sont les deux cours d'eau les plus proches :

- ▶ La dérivation du Rhône est situé à près de 2 km à l'ouest du site ;
- ▶ Le Jabron est situé à 2,6 km au nord du site ;
- ▶ Le fossé le plus proche est situé à 100m à l'est, de l'autre côté de la D206 Route de Saint-Paul.



Les cours d'eau situés à proximité du site de projet. Source : géoportail

#### 4.2.2. Les eaux souterraines

La parcelle du projet est située à cheval sur deux masses d'eau souterraines : FRDG531 - « Argiles bleues du Pliocène inférieur de la vallée du Rhône » et FRDG327 - « Alluvions du Roubion et Jabron – Plaine de la Valdaine ».

##### FRDG531 - « Argiles bleues du Pliocène inférieur de la vallée du Rhône »

Cette masse d'eau s'étend sur l'ensemble de la vallée du Rhône entre la région lyonnaise et l'embouchure du fleuve en Camargue. Elle couvre plusieurs régions : Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon et Provence-Alpes-Côte d'Azur, et concerne les départements de l'Ardèche, de la Drôme, Du Gard, de l'Isère, de la Loire et du Vaucluse.

Excepté deux secteurs dans le département du Gard, les formations argileuses et marneuses du Pliocène inférieur sont sous couverture.

Lors de la mise en place des chaînes subalpines pendant les phases orogéniques rhodanienne et messinienne à la fin du Miocène, une phase d'érosion régressive due à l'abaissement du niveau de la Mer Méditerranée a permis le surcreusement de la vallée du Rhône. Au Pliocène inférieur, la réouverture du détroit de Gibraltar entraîne une remontée du niveau marin. La mer envahit alors la ria en y déposant en discordance sur les molasses miocènes ou sur du socle, une série d'argiles et de marnes bleues du Plaisancien constituant la présente masse d'eau.

Ces formations marines sont globalement subaffleurantes sous les alluvions du Rhône. Dans sa partie la plus méridionale, ces formations ont recouvert le delta du Rhône de Sète à Fos-sur-mer.

Globalement les formations plaisanciennes (du Pliocène inférieur) sont imperméables, mais offrent très localement des forages avec un débit spécifique pouvant atteindre  $1\text{m}^3/\text{h}/\text{m}$  dans les horizons profonds. Ils restent cependant inexploitable. Elles ne sont donc pas considérées comme aquifères. En générale elles sont à l'origine de la captivité des masses d'eau sous-jacentes et leurs servent d'écran protecteur. Les horizons profonds montrant localement quelques perméabilités sont peu vulnérables largement protégés par les formations argilo-marneuses sus-jacentes (peu perméable  $K < 10^{-8}\text{m/s}$ ).

L'alimentation de ces horizons est vraisemblablement en lien avec les formations sous-jacentes ou adjacentes. Pas de recharge artificielle.

##### FRDG327 - « Alluvions du Roubion et Jabron – Plaine de la Valdaine »

Le bassin versant du Roubion, d'une superficie d'environ 100 km<sup>2</sup>, se caractérise par des apports naturels relativement faibles (débit médian 3.2 m<sup>3</sup>/s ; débit de référence d'étiage 630 l/s). Cette particularité provient du contexte climatique méditerranéen accentué par l'existence de pertes naturelles sur le Roubion moyen qui ne sont pas compensées par le drainage des nappes d'eau souterraine en aval de Bonlieu-sur-Roubion.

Les prélèvements totaux du bassin sont compris suivant les années (depuis 2004 jusque 2008) entre environ 5.6 et 7.5 millions de m<sup>3</sup> (entre 3.5 et 5.5 millions pour les prélèvements nets) avec une prédominance des usages AEP sur les usages agricoles. Depuis la mise en service des réseaux d'irrigation sous-pression, les prélèvements agricoles du bassin se trouvent majoritairement représentés par des dérivations superficielles pour les canaux d'arrosage. On notera que le prélèvement net annuel ne dépasse pas 5% du volume naturel écoulé et on rappellera que les prélèvements nets sont les valeurs de prélèvements auxquelles sont soustraites les restitutions en eaux.

Les systèmes aquifères associés aux cours d'eau du bassin du Roubion et du Jabron appartiennent à deux catégories :

- Les nappes d'accompagnement à réserve stockable limitée étroitement liées aux écoulements de surface en partie amont des bassins, principalement alimentées par infiltration des eaux de surface. Ces ressources sont peu exploitées compte tenu de leur très faible potentialité.
- Les nappes des terrasses alluviales en équilibre avec les cours d'eau de surface dans la partie aval des bassins ; à forte potentialité et disposant de réserves stockées importantes qui font l'objet des principaux captages pour l'AEP (Reynières, La Laupie, La BatieRolland). Excédentaires la majeure partie du temps, elles déversent leur trop plein dans les rivières dont elles soutiennent le débit de manière régulière et continue.

6 - Isère Drôme			
FRDG327 Alluvions du Roubion et Jabron - plaine de la Valdaine			
Etat quantitatif : Bon	Objectif : Bon état	2015	Etat chimique : Médiocre
Motivations en cas de recours aux dérogations :			Objectif : Bon état 2027
Paramètres faisant l'objet d'une adaptation :			Motivations en cas de recours aux dérogations : FT
			Paramètres faisant l'objet d'une adaptation : nitrates, pesticides
Commentaire			
<b>Mesures pour atteindre les objectifs de bon état</b>			
<b>Pression à traiter :</b>	<b>Pollution diffuse par les nutriments</b>		
	AGR0401	Mettre en place des pratiques pérennes (bio, surface en herbe, assolements, maîtrise foncière)	
	AGR0503	Elaborer un plan d'action sur une seule AAC	
<b>Pression à traiter :</b>	<b>Pollution diffuse par les pesticides</b>		
	AGR0303	Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire	
	AGR0401	Mettre en place des pratiques pérennes (bio, surface en herbe, assolements, maîtrise foncière)	
	AGR0802	Réduire les pollutions ponctuelles par les pesticides agricoles	
	COL0201	Limiter les apports diffus ou ponctuels en pesticides non agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives	
<b>Pression à traiter :</b>	<b>Prélèvements</b>		
	RES0303	Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau	
<b>Mesures spécifiques du registre des zones protégées</b>			
<b>Directive concernée</b>	<b>Protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole</b>		
	AGR0201	Limiter les transferts de fertilisants et l'érosion dans le cadre de la Directive nitrates	
	AGR0301	Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, dans le cadre de la Directive nitrates	
	AGR0803	Réduire la pression azotée liée aux élevages dans le cadre de la Directive nitrates	

L'enjeu réside dans la préservation de la qualité de la ressource, qui est largement suffisante en terme quantitatif et qui n'a à ce jour fait l'objet d'aucune pollution massive.

La préservation des ressources alimentant les zones de captage existantes reste donc la priorité numéro un dans la perspective de faire face aux besoins futurs de l'agglomération de Montélimar et de son arrière-pays par une augmentation modérée des prélèvements, compatible avec les besoins des milieux aquatiques et une sécurisation d'interconnexion entre le SIE du Bas Roubion et le réseau de la ville Montélimar.

La commune de Montélimar est considérée en zone vulnérable au nitrate.

### 4.2.3. La ressource en eau potable

La commune de Montélimar est pourvue en eau potable par trois sources de captage :

- **Captage de « la Bâtie Rolland »** (origine : nappe alluviale du Vermenon). Débit : 36 litres/seconde. Filière de traitement : dilution-stérilisation par chlore gazeux.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée dresse à chacune de ses révisions la liste des captages prioritaires affectés par les pollutions diffuses et pour lesquels leurs gestionnaires doivent mettre en place une démarche de reconquête de la qualité des eaux brutes. Le captage de « La Tour » a été identifié comme prioritaire dans les SDAGE 2009-2014, 2016-2021 et 2022-2027 pour des dépassements récurrents des seuils réglementaires en nitrates et en pesticides. Un plan d'actions, élaboré en concertation avec les acteurs du territoire, est mis en œuvre sur la base du volontariat depuis 2020. Il doit permettre l'amélioration de la qualité des eaux brutes.

Bien que le captage de la Tour ne soit pas utilisé actuellement, cette ressource est un enjeu important pour la sécurité de l'approvisionnement en eau potable de la Ville de Montélimar.

- **Captage de « La Laupie »** (nappe alluviale du Roubion) Débit : 70 litres/seconde. Filière de traitement : stérilisation par hypochlorite de sodium.

- **Captage de « La Dame »** (origine : nappe alluviale du Rhône) Débit : 100 m<sup>3</sup>/heure. Filière de traitement : stérilisation au chlore gazeux. Cette dernière station de pompage, la plus récente à Montélimar, est la principale source de captage de la commune.

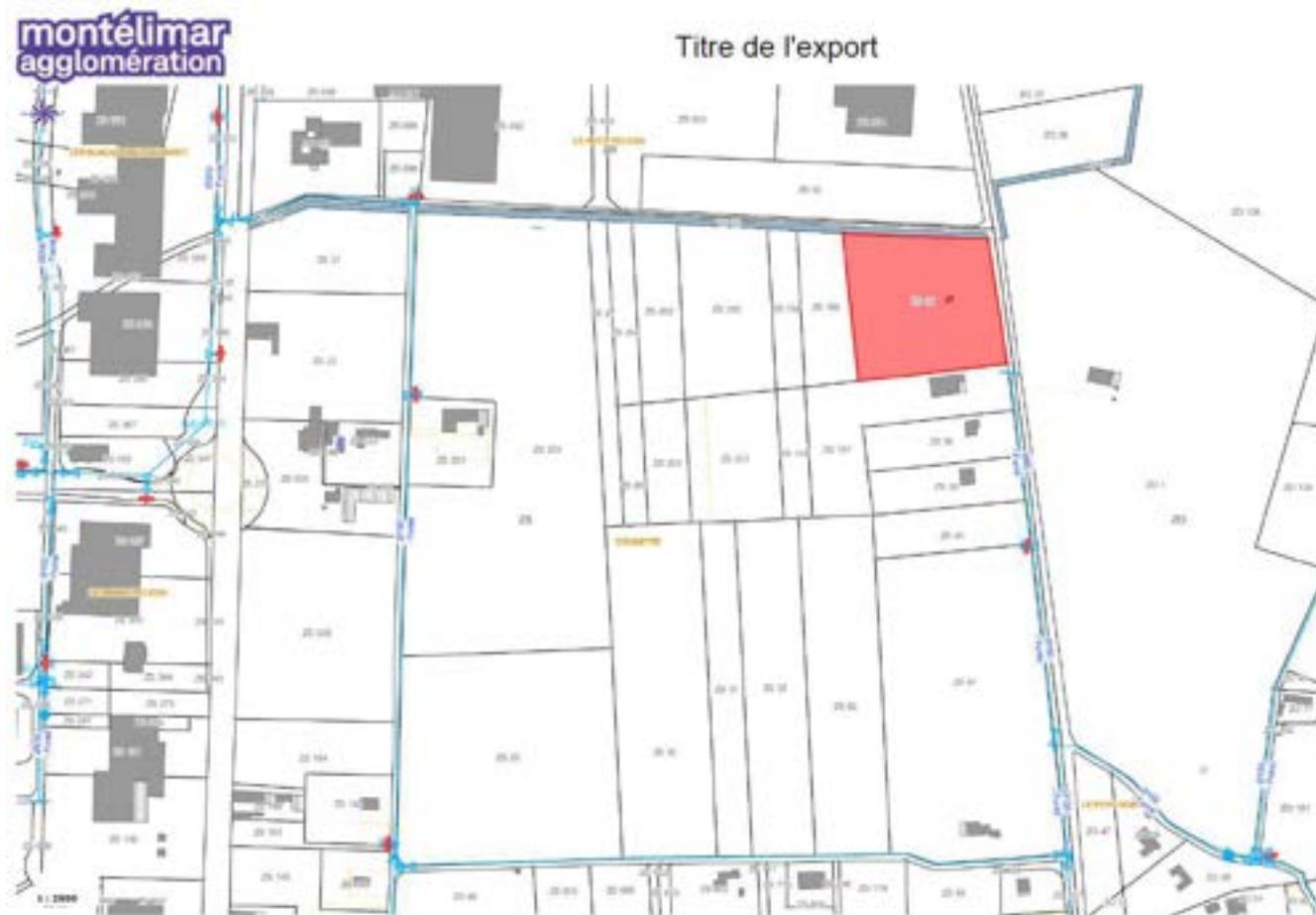
Répartis sur 7 sites, les réservoirs de la commune ont une capacité totale d'environ 15 000 m<sup>3</sup>.

La productivité locale est très bonne et suffisante pour alimenter la population communale.

La notice des annexes sanitaires du PLU actuel de Montélimar stipule que les réserves de capacités dépassent les besoins actuels et futurs de la commune.

#### Desserte du site de projet :

Le site est actuellement desservi par le réseau collectif d'eau potable depuis la RD206 et depuis le chemin de Fontjarus Petit-Pélican (cf. carte ci-dessous).



### Desserte actuelle du site. Source : Ville de Montélimar

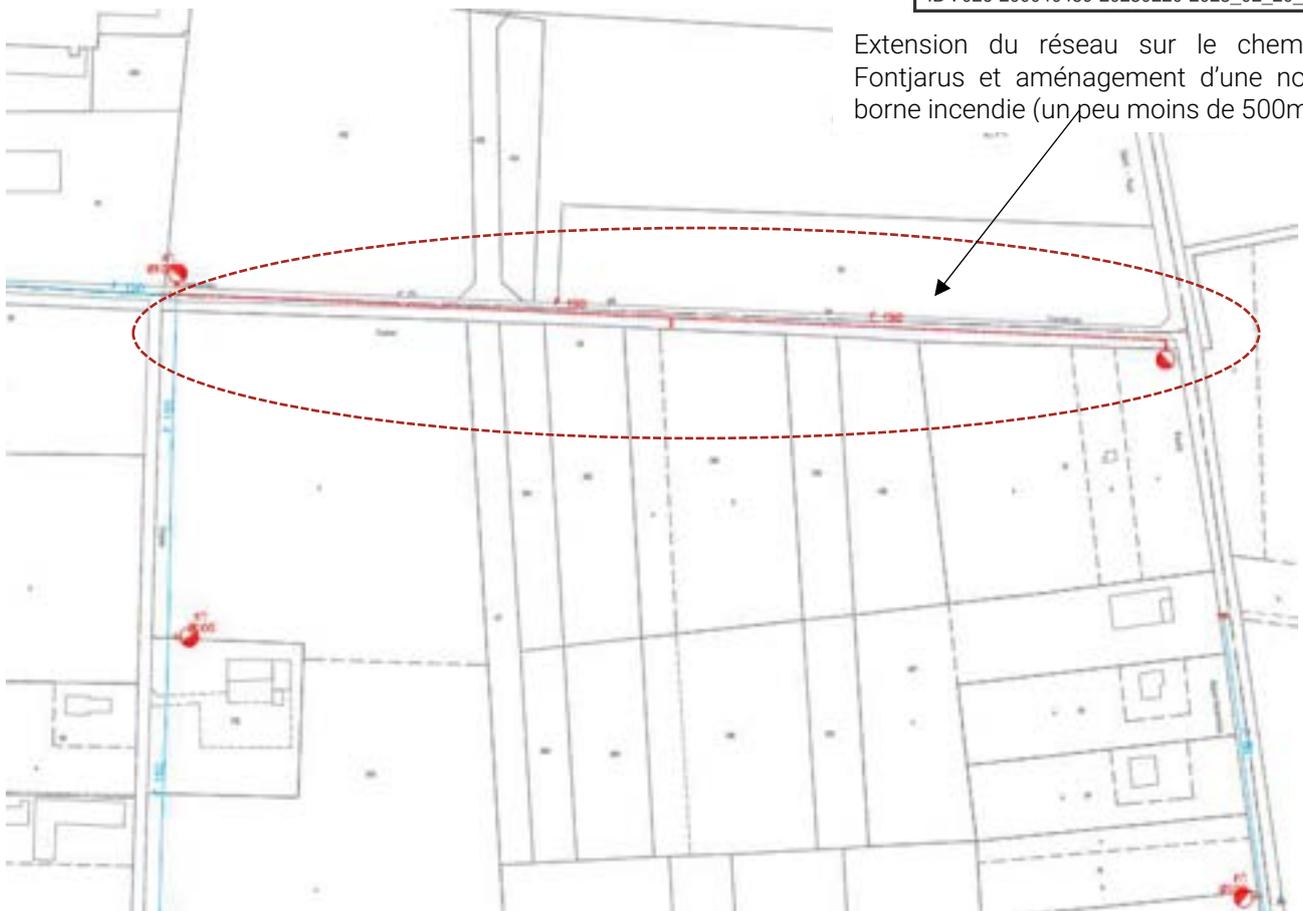
#### Future desserte du site

La Ville de Montélimar prévoit une extension du réseau sur le chemin de Fontjarus Petit-Pélican situé au Nord. L'extension est envisagée en fonte diamètre 300, pour une distance d'un peu moins de 500 mètres. Le diamètre 150 actuel est suffisant mais la Ville a un projet de maillage.

Cette extension a fait l'objet d'une étude interne à la collectivité et d'un chiffrage.

Sur la base de la consommation du Centre de Secours actuel, la consommation annuelle en eau est estimée à 1000 m<sup>3</sup>.

La création d'un nouveau poteau incendie est également prévue, au croisement entre la RD206 et le chemin de Fontjarus Petit-Pélican.



Futur desserte du site. Source : Ville de Montélimar

La nature du projet est de nature à augmenter ponctuellement la consommation d'eau potable sur le site mais au regard des capacités projetées du réseau, sa mise en œuvre n'aura pas d'influence notable sur ce dernier.



#### 4.2.4. Les eaux pluviales

Le projet prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales. Le trop-plein ne sera pas versé dans le réseau, sauf en ultime dernier recours et après étude de la capacité du secteur.

Dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre, il est demandé une gestion de l'eau avec une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des sols par l'emploi de revêtements drainants pour les cheminements et stationnement et la réutilisation des eaux de pluies pour les besoins du site (arrosage des espaces verts et lavage des véhicules notamment).

**L'enjeu principal est la gestion des eaux pluviales à la parcelle et la réduction au strict nécessaire des surfaces imperméabilisées.**

#### 4.2.5. L'assainissement

La compétence assainissement est détenue par Montélimar Agglomération.

Les eaux usées de la Ville de Montélimar sont traitées à l'usine de Montélimar. Cette station, construite par la Société DEGREMONT, a été réhabilitée, agrandie et mise en service en 2009. De type boues activées, elle a une capacité nominale de 95 000 EH.

Les volumes collectés en entrée de l'usine de Montélimar s'élèvent à 3 264 404 m<sup>3</sup> pour l'année 2019, soit un débit moyen de 8 944 m<sup>3</sup> /jour. La station est dimensionnée pour traiter 14 250 m<sup>3</sup>/j.

Il a été retenu la capacité de la station de 95 000 EH. En moyenne, sur l'année, l'usine de Montélimar a reçu, traité et rejeté les charges de pollution suivantes :

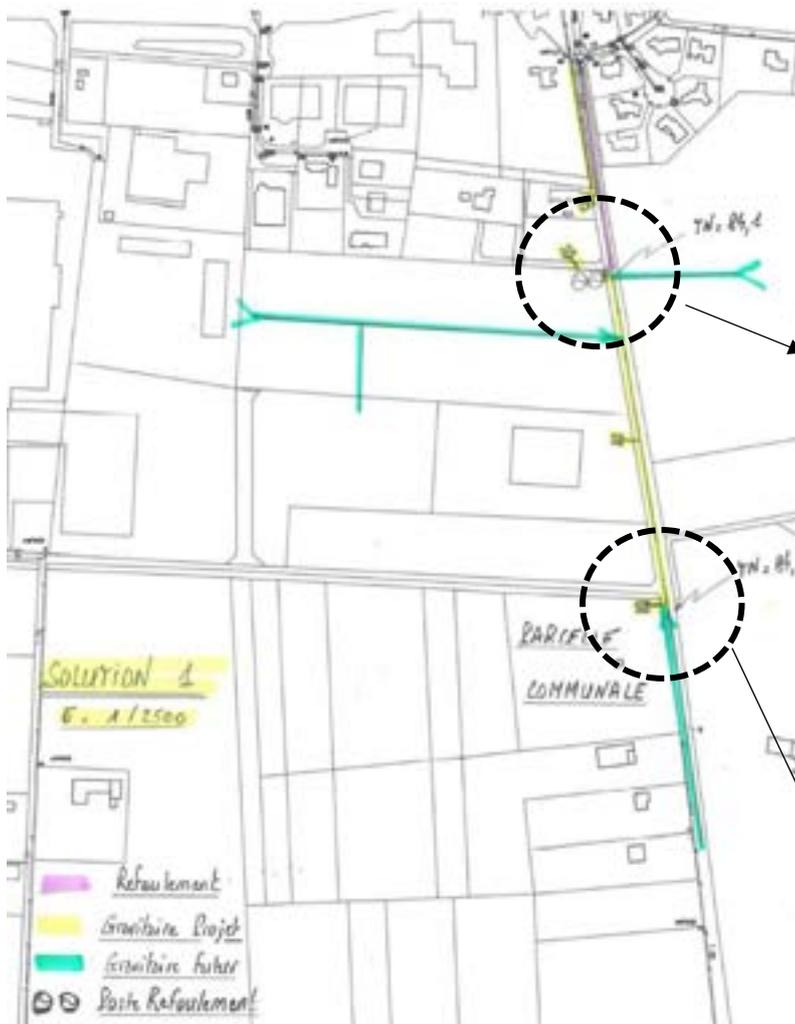
		Capacité STEP de kg/jour	Effluent kg/jour	Rejet kg/jour	Rendement épuratoire %
DBO5	Demande Biologique en Oxygène	5 700	2010	28,9	98,56
DCO	Demande Chimique en Oxygène	11 400	5279	29,2	94,46
MES	Matières En Suspension	8 550	2270	73,2	96,77

#### NORMES DE CONFORMITE - STATION EPURATION 95 000 EH

	Effluent	Rendement
DBO5	25 mg/l	80 %
DCO	125 mg/l	75 %
MES	35 mg/l	90 %
NTK	40 mg/l	70 %

**Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du Service Public d'Assainissement Collectif – 2019**

Sur l'année 2019, les rejets sont conformes aux normes réglementaires. Les rendements sont excellents sur l'ensemble des paramètres.



Desserte du site :

Afin de desservir le site de projet, un poste de refoulement doit être créé par Montélimar-Agglomération. Deux solutions ont été étudiées :

► Une première solution consiste à créer un poste de refoulement sur une parcelle privée. L'actuel propriétaire a donné son accord de principe.

Une rencontre est prévue prochainement pour lui présenter en détail l'emplacement du poste sur la parcelle et discuter du prix d'acquisition de la surface nécessaire pour construire cet ouvrage.

Cette première option permettrait de raccorder quelques maisons (existantes) et des constructions d'activités à venir.

En cas de désaccord sur le prix d'acquisition du terrain, une seconde solution a été étudiée. Cette dernière consiste à créer un poste de refoulement directement sur la future parcelle du SDIS, à l'angle nord-est du terrain.

**Desserte future du site en matière d'assainissement. Source : Montélimar-Agglomération**

La station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour répondre au développement de la Ville de Montélimar. L'accueil d'un nouveau centre de secours (CSP) au Sud du territoire communal est possible. En termes de desserte, deux solutions ont été étudiées pour desservir le futur site de projet.

**4.2.6. Les outils de planification et de gestion de l'eau**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée est un document de planification. Le 20 novembre 2015, le comité de bassin Rhône Méditerranée a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 et a donné un avis favorable au Programme de mesures qui l'accompagne. Ces deux documents ont été arrêtés par le Préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015 et sont entrés en vigueur le 21 décembre 2015 consécutivement à la publication de l'arrêté au Journal officiel de la République française. Ils fixent la stratégie 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques ainsi que les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Le bilan mi-parcours du SDAGE 2016-2021 a reçu un avis favorable du comité de bassin Rhône-Méditerranée le 7 décembre 2018. Point d'étape stratégique à mi-chemin des trois cycles de gestion prévus par la directive cadre sur l'eau (DCE), il identifie ce qui a été fait, ce qu'il reste à faire, les freins et pistes de progrès pour atteindre le bon état des masses d'eau en 2027. Ces enseignements sont utiles à l'élaboration du SDAGE et du programme de mesures qui seront applicables durant la période 2022-2027.

Les 8 grandes orientations fondamentales du SDAGE Rhône Méditerranée sont :

- 1) Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- 2) Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- 3) Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- 4) Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- 5) Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- 6) Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- 7) Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir ;
- 8) Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

La commune de Montélimar appartient à l'entité du Rhône aval. Ainsi, les principaux problèmes à traiter et les mesures à prendre sont les suivantes :

TR 00 03	Rhône aval
Problème à traiter :	Substances dangereuses hors pesticides
Mesures :	5A04 Rechercher les sources de pollution par les substances dangereuses 5A08 Traiter les sites pollués à l'origine de la dégradation des eaux 5A50 Optimiser ou changer les processus de fabrication pour limiter la pollution, traiter ou améliorer le traitement de la pollution résiduelle
Problème à traiter :	Dégradation morphologique
Mesures :	3C02 Définir des modalités de gestion du soutien d'étiage ou augmenter les débits réservés 3C16 Reconnecter les annexes aquatiques et milieux humides du lit majeur et restaurer leur espace fonctionnel
Problème à traiter :	Altération de la continuité biologique
Mesures :	3C11 Créer ou aménager un dispositif de franchissement pour la montaison 3C12 Créer ou aménager un dispositif de franchissement pour la dévalaison
Problème à traiter :	Déséquilibre quantitatif
Mesures :	3B07 Contrôler les prélèvements, réviser et mettre en conformité les autorisations

Il existe un problème d'ordre qualitatif et quantitatif sur cette entité. L'alimentation en eau potable, l'utilisation de la ressource et le système d'assainissement sont autant de paramètres à prendre en compte lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Toutefois, l'évolution du document dans le cadre du présent projet n'est pas de nature à engendrer des incidences sur la ressource en eau.

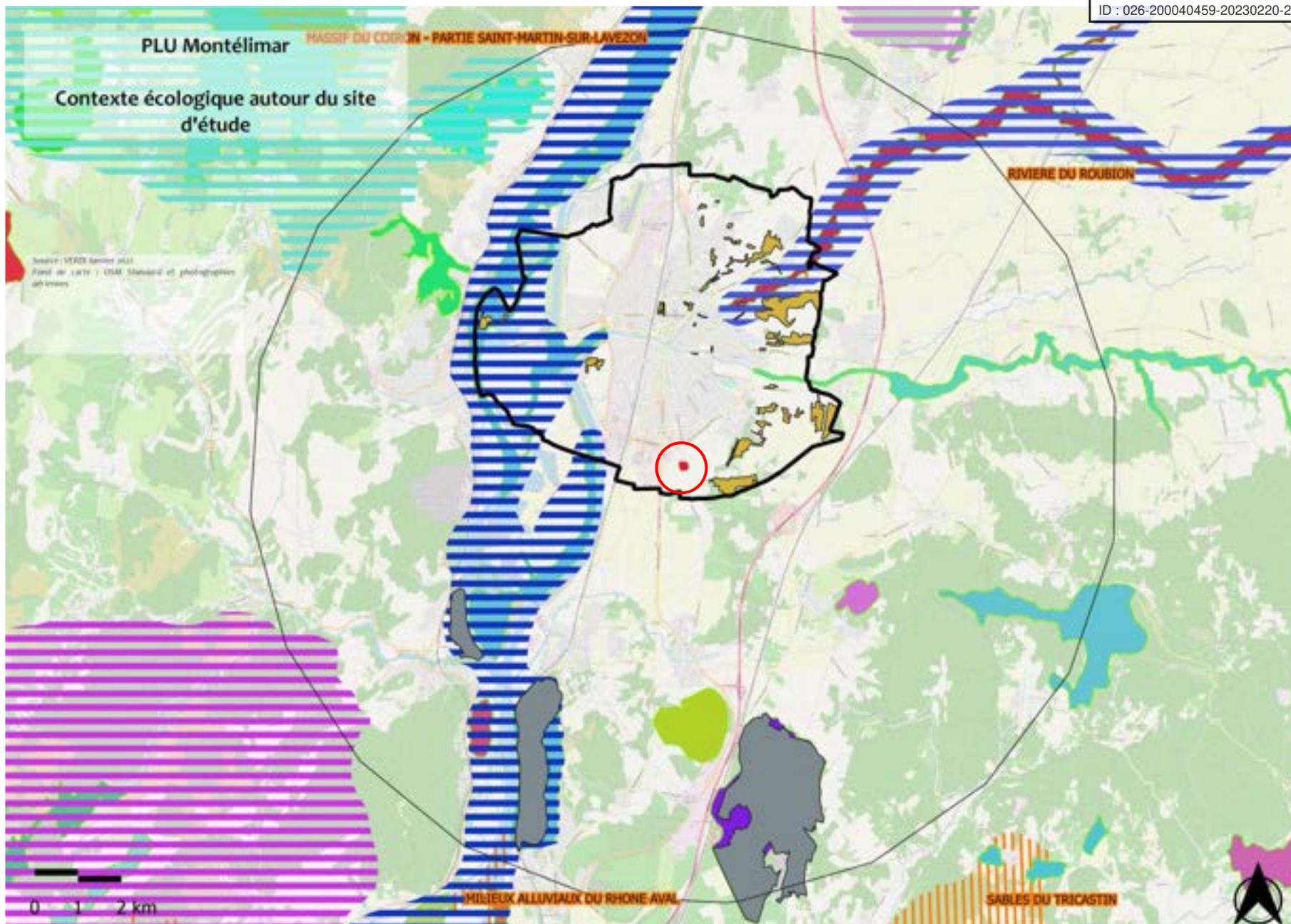
### 4.3. Milieux naturels et biodiversité

#### 4.3.1. Le patrimoine naturel et la biodiversité

La qualité des espaces naturels du territoire de Montélimar se traduit par la présence de plusieurs périmètres de zones d'inventaires ou de zones du réseau Natura 2000, comme le montre le tableau ci-dessous :

	Type de zone	Zones proches (moins de 10 km)
Inventaire scientifique	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	13 ZNIEFF type I : N°820030178 « Le Jabron » - n°820030999 « Prairies et bois de la Meysse, pic de Chenavari » - n°820030916 « Vallon de Chambeyrol » - n°820030470 « Ripisylve et lit du Roubion » - n°820030249 « Pic du romarin » - n°820030236 « Ecluse de Châteauneuf, îles et contre-canal du Rhône » - n°820030253 « Robinet de Donzère » - n°820030257 « Îles du Rhône à Meysse et la Coucourde » -

Type de zone	Zones proches (moins de 10 km)	
	n°820030258 « Delta du Roubion et vieux Rhône à Rochemaure » - n°820030164 « Plateau de Montjoyer et pentes boisées de la vallée de la citerne » - n°820030165 « Plateau du vieil allan » - n°820030169 « Plateau de Roussas, Roucoule et bois des Mattes » - n°820030162 « Colline de Montchamp »  4 ZNIEFF type II : n°820000351 « Ensemble fonctionnel formé par le moyen-Rhône et ses annexes fluviales » n°820031000 « Plateau et contreforts du Coiron » n°820030217 « Ensemble septentrional des plateaux calcaires du bas-vivarais » n°820030472 « Ensemble fonctionnel du Roubion »	
Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)	Néant	
Arrêté de protection des biotopes (APPB)	3 APPB : FR3800701 « Le Robinet, les Roches, Malemouche, les Oliviers » FR3800738 « Roussas (Roucoule, Combelière, les Couriasses, le Moulon » FR3800556 « Lône de la Roussette »	
Espaces Naturels Sensibles (ENS)	Néant	
Forêt de protection	<i>EBC présents sur le territoire communal</i>	
Espaces protégés ou réglementés	Parc national	Néant
	Réserve naturelle nationale ou régionale	Néant
	Parc naturel régional	Néant
Protection foncière	1 terrain du Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) : FR1400763 « Massif des Couriasses »	
Engagements européens et internationaux	Natura 2000 (directive habitats naturels, oiseaux)	Habitats (ZSC) : n°FR8201679 « Rivière du Roubion » n°FR8201677 « Milieux alluviaux du Rhône aval »
	Zone humide d'importance internationale (Convention Ramsar)	Néant



## LEGENDE

 Tampon 10km

### Sites d'études

 Secteur de projet

 Montélimar commune

 EBC PLU (EBC = Espaces Boisés Classés)

### Zonages

 APPB (Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope)

### ZNIEFF II

 Ensemble fonctionnel du roubion

 Ensemble septentrional des plateaux calcaires du bas-vivarais

 Massif boise de marsanne

 Plateau et contreforts du coiron

### ZNIEFF I

 Bord septentrional du plateau du coiron

 Bordure orientale du plateau du coiron

 Canal de Donzère-mondragon et aérodrome de Pierrelatte

 Colline de montchamp

 Combe du cros

 Coulée basaltique de st-pons

 Cours supérieur de la négue et ses affluents

 Grand grange

 Grange neuve et la glacière

 Le jabron

 Partie centrale du plateau du coiron

 Pic du romarin

 Plateau de lamas

 Plateau de roussas, roucoule et bois des mattes

 Plateau du vieil Allan

 Prairies et bois de la meysse, pic de chenavari

 Ripisylve et lit du roubion

 Vallon de chambeyrol

 Vallon de sagnac

 Vieux Rhône et lônes du Rhône de Viviers à Pont-saint esprit

### Terrains du Conservatoire Espaces Naturels

 FR1500763 Massif des Courriasses

 ZSC (Zone spéciale de conservation)

## Zonages écologiques à proximité de la zone d'étude

Le site du projet n'est concerné par aucun périmètre de protection environnementale ou d'inventaire écologique.



### 4.3.2. La faune et la flore du site

Les données communales font état de nombreuses espèces faunistiques :

Tableau 1 : Nombre d'espèces sur la commune de Montélimar selon les groupes taxonomiques.

Groupes taxonomiques	Nombres d'espèces
Oiseaux	221
Mammifères non volants	17
Reptiles	12
Amphibiens	10
Insectes	123

Une visite de site a été réalisée le 14/01/2022 afin d'évaluer les grands enjeux de la zone.

Aucune espèce de flore protégée ou remarquable n'a été observée. La liste d'espèces faunistiques observées et fortement potentielles est présentée ci-dessous :

Tableau 2 : Liste des espèces observées ou fortement potentielles sur site.

Groupe taxonomique	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Commentaires
<b>Espèces observées sur site</b>			
Oiseaux	Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	Entendu
Oiseaux	Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	Entendu
Oiseaux	Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	Observé
Oiseaux	Tarier pâtre	<i>Saxicola rubicola</i>	Observé
Oiseaux	Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	Entendu
<b>Espèces fortement potentielles sur site</b>			
Mammifères	Ecureuil roux	<i>Sciurus vulgaris</i>	
Mammifères	Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>	
Reptiles	Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	
Amphibiens	Alyte accoucheur	<i>Alytes obstetricans</i>	
Amphibiens	Crapaud calamite	<i>Epidalea calamita</i>	
Chiroptères			

On notera également que les chiroptères sont potentiels sur la zone : les chauves-souris peuvent trouver refuge dans les interstices sous le toit, et dans les failles des murs du bâtiment situé au milieu de la zone de dépôt.

La parcelle agricole ne présente pas un grand intérêt fonctionnel ; mais la présence d'espèce végétale protégée en bordure de parcelle n'est pas impossible.

La faune pourrait utiliser la parcelle pour l'alimentation/la chasse.

La haie en bordure de route (limite Nord), est constituée d'Amandiers à côté de la parcelle agricole, puis de cyprès du côté de la zone de dépôt. La présence de lierre dans ces arbres rend cette haie favorable à la nidification de certains oiseaux et aux chauves-souris.

La haie de l'autre côté de la parcelle agricole (limite Sud) est constituée d'espèces horticoles, puis d'espèces plus sauvages. On retrouve également une strate plus basse avec des ronciers. Elle est donc favorable à l'avifaune.

De manière générale, ces haies sont des éléments essentiels de la trame verte, et doivent être préservées. Une hiérarchisation des haies a toutefois été réalisée, afin d'essayer mettre en avant les haies les plus importantes à préserver (bien que toutes, par leur intérêt pour la faune – et notamment l'avifaune, nécessiteraient d'être maintenues). Le niveau 1 étant le niveau le plus élevé, et 2 le niveau inférieur.



**Hiérarchisation d’enjeux des haies.**

Enfin, la zone de dépôt, est tout à fait propice à l’accueil d’une faune diversifiée :

- Le petit bâtiment situé au centre de la parcelle possède des interstices favorables pour les chiroptères ;
- Les flaques d’eau temporaires et les nombreux pierriers/tas de terre sont favorables à l’Alyte accoucheur et au Crapaud calamite, deux espèces potentielles (citées en bibliographie) et protégées ;
- Les différents pierriers et tas de débris, sont également favorables à l’herpétofaune.

Dans la carte suivante, la totalité de la zone de dépôt est considérée à enjeu « fort » pour simplifier la cartographie. En effet, plusieurs zones sont moins intéressantes :

- le second bâtiment en long n’est pas aussi intéressant pour les chauves-souris que le bâtiment central ;
- les pourtours de la zone sont favorables aux invasives ; souvent modifiés/déplacés, ces espaces ne sont pas favorables à la faune.

De manière globale, tout le reste de la parcelle est favorable à la faune.

Des espèces caractéristiques de zones humides sont présentes entre la parcelle agricole et la zone de dépôt, et entre la zone de dépôt et la haie en limite nord. Toutefois au vu de leur localisation - ces espèces sont présentes dans les remblais de la zone de dépôt, et de leur statut – certaines sont considérées comme exotiques envahissantes (Canne de Provence), aucune zone humide n’est identifiée en tant que telle sur ces espaces.

Cependant, une zone humide a été identifiée sur la partie Nord-Ouest du secteur de projet (cf. *paragraphe relatif aux zones humides*).

**Les enjeux faunistiques et floristiques du site sont faibles à forts selon les secteurs.**  
 La zone de dépôt est favorable aux amphibiens et aux reptiles, ainsi qu’aux chiroptères (bâtiment central) et présente donc des enjeux forts.

La parcelle agricole présente des enjeux faibles. Le passage ayant été réalisé en hiver, la présence d’espèce végétale protégée ou de plante hôte d’espèce protégée n’a pas pu être relevée. La bibliographie ne met pas en avant d’espèces d’insectes protégées sur la commune. Les enjeux restent donc faibles.

Enfin, les haies qui bordent les parcelles, sont favorables aux reptiles et surtout à l’avifaune. L’enjeu est considéré comme modéré.

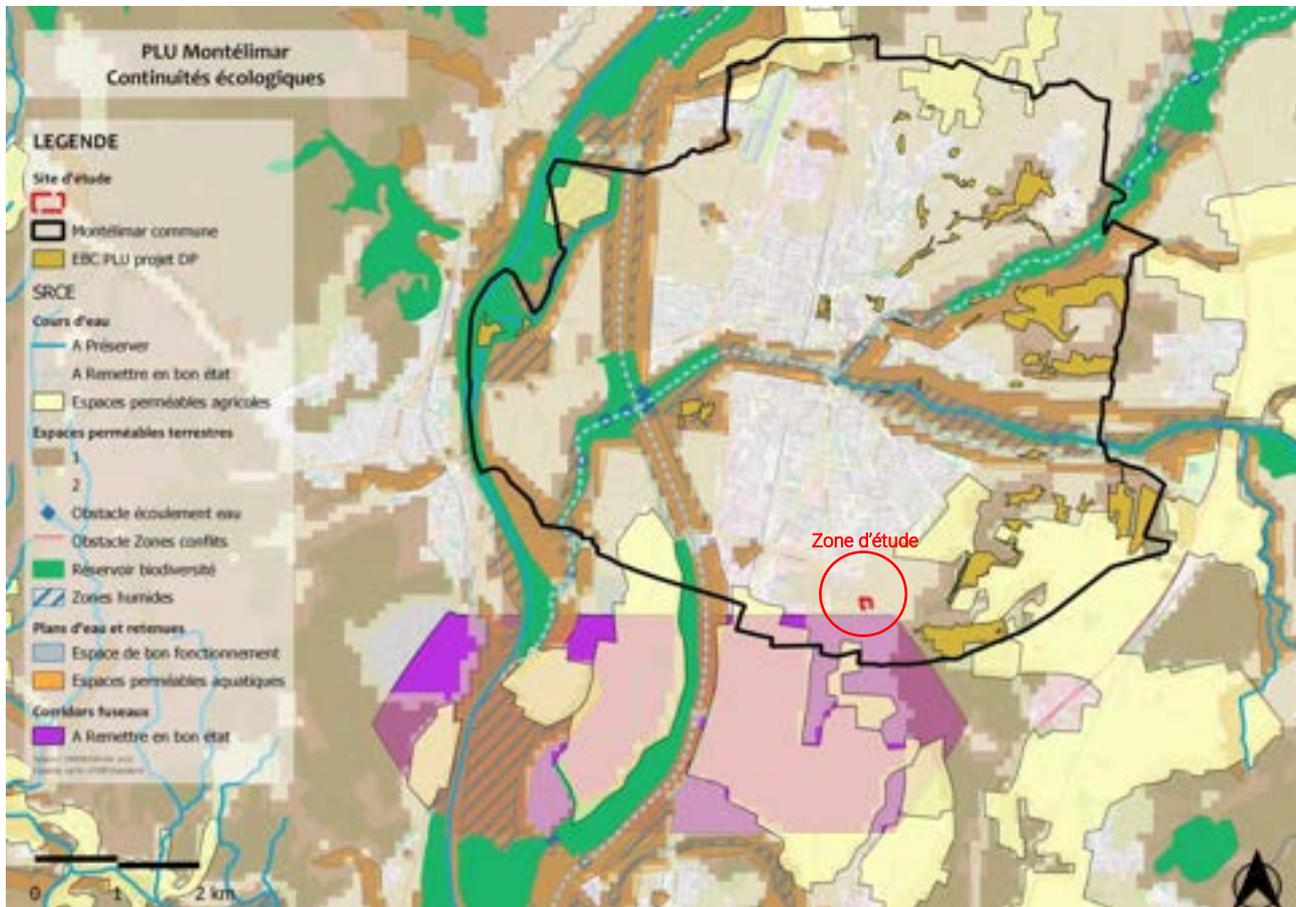
*Ces enjeux sont localisés sur la carte ci-après.*



Enjeux identifiés sur la zone.

### 4.3.3. Les continuités écologiques

La commune est concernée par plusieurs corridors qui ont été établis par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Le centre de la commune est concerné par des corridors écologiques terrestres et aquatiques. Le territoire communal n'est pas directement concerné par des réservoirs de biodiversité.



Trame Verte et Bleue régionale à l'échelle de la commune (source : IGN/DREAL Rhône-Alpes)

Le site n'est pas concerné directement par des composantes de la trame verte et bleue. Néanmoins, à plus large échelle, il constitue un espace perméable terrestre et s'inscrit ainsi dans la trame verte et bleue locale de la commune.

À ce titre, la préservation autant que possible des composantes naturelles (haies...) est un enjeu majeur.

### 4.3.4. Les zones humides

Les zones humides ont un statut réglementaire clairement spécifié dans le code de l'environnement par l'article L. 211-1. Elles sont définies comme suit « tout terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salés ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Elles jouent un rôle essentiel dans la régulation des eaux, l'auto-épuration et constituent un réservoir de biodiversité. Elles sont, toutefois, menacées par l'urbanisation, l'endiguement et les autres activités anthropiques.

L'inventaire départemental des zones humides dans la Drôme sont des supports d'identification à l'attention des différents acteurs du territoire. Le SDAGE Rhône-Méditerranée met l'accent sur la nécessité de préserver le bon fonctionnement des milieux aquatiques (Orientation Fondamentale n°6) parmi lesquelles les zones

humides. De plus, la mise en œuvre de ce grand objectif contribue à la constitution des trames vertes et bleues prévues par la loi du 12 juillet 2010 dans la mesure où les zones humides sont souvent des constituants forts de ces réseaux écologiques.

Les principaux critères méthodologiques de l'inventaire des Zones Humides du département de la Drôme sont les suivants :

- ▶ leur taille égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup> (0,1 ha) ;
- ▶ une végétation principalement hygrophile complétée par une validation via critère pédologique (sur certaines zones).

L'inventaire s'est étalé sur deux périodes, une première phase entre 2002 et 2007 et une seconde entre 2008 et 2009 au printemps et en été.

Sur la commune de Montélimar, 7 zones humides (cf. Figure suivante) ont pu être recensées lors de l'inventaire départemental de la Drôme : (1) Manson, (2) Contre-canal RD165, (3) Montélimar – Contre canal, (4) Ancône, (5) Les petits Saillans, (6) Base de loisirs de Montmeillan, (7) Le Jabron et le Roubion.

**Le site n'est concerné par aucune zone humide identifiée dans l'inventaire départemental.**



**Zones Humides sur le territoire communal**

Toutefois, des sondages pédologiques ont été réalisés sur la parcelle agricole dans le cadre d'une expertise de zones humides. La réglementation et la méthodologie sont présentées en annexe.

La délimitation de zone humide au regard du critère pédologique a été faite en application des textes suivants :

- ▶ L'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides (articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement) ;
- ▶ La circulaire du 18 janvier 2010 abrogeant la circulaire du 25 juin 2008 relative à la délimitation des zones humides (articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement).

9 sondages pédologiques ont été réalisés. Sur les 9 sondages, un seul est caractéristique de zone humide. Ces sondages ont permis de délimiter une zone humide 0,13 ha.



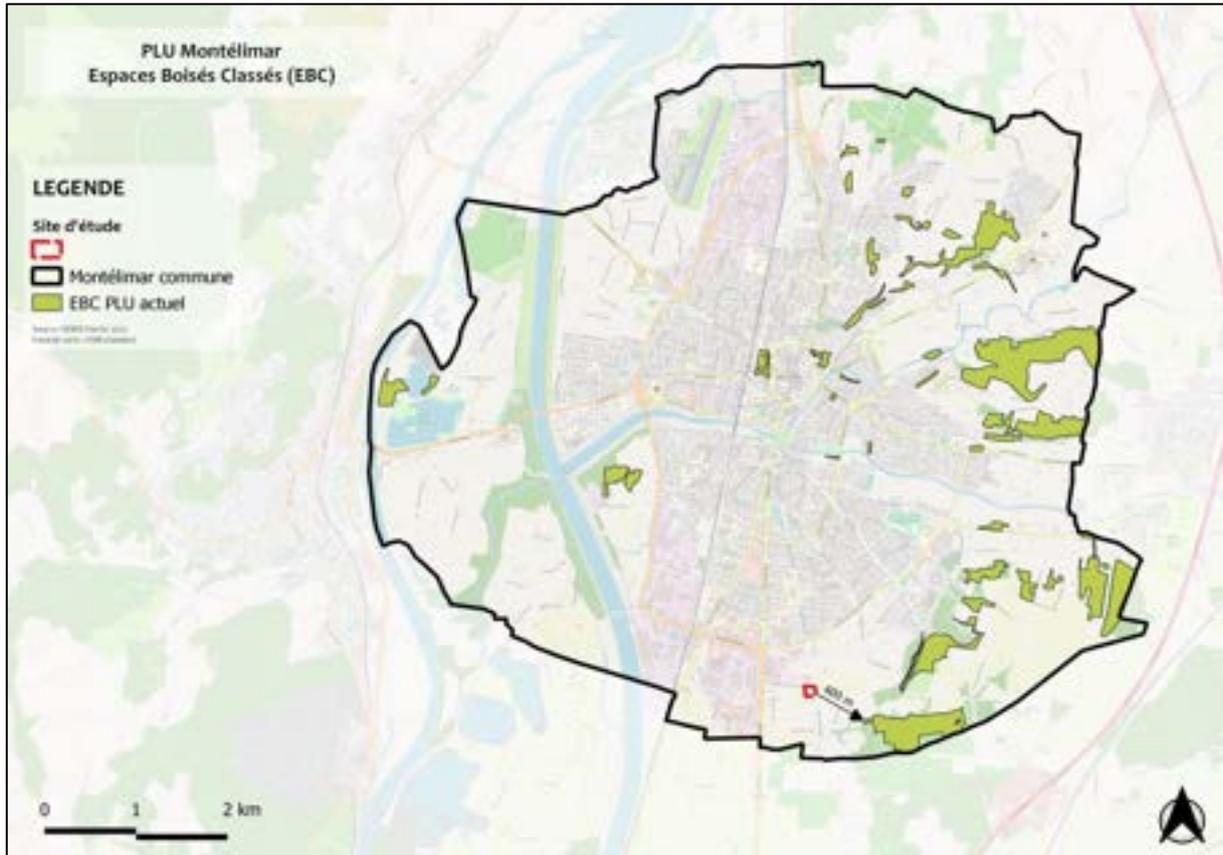
Recensement zone humide.

Une zone humide d'une surface de 0,13 ha soit de 1 300 m<sup>2</sup> est présente sur le site du projet. Après consultation du SDIS, il a été convenu d'éviter les incidences sur cette zone humide. Aussi, aucune construction et aucun aménagement susceptible de remettre en cause le fonctionnement de la zone humide ne sera effectué.



### 4.3.5. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le site d'étude n'est pas classé en Espace Boisé Classé (EBC) au PLU. Le plus proche se trouve à 600m au sud-est.



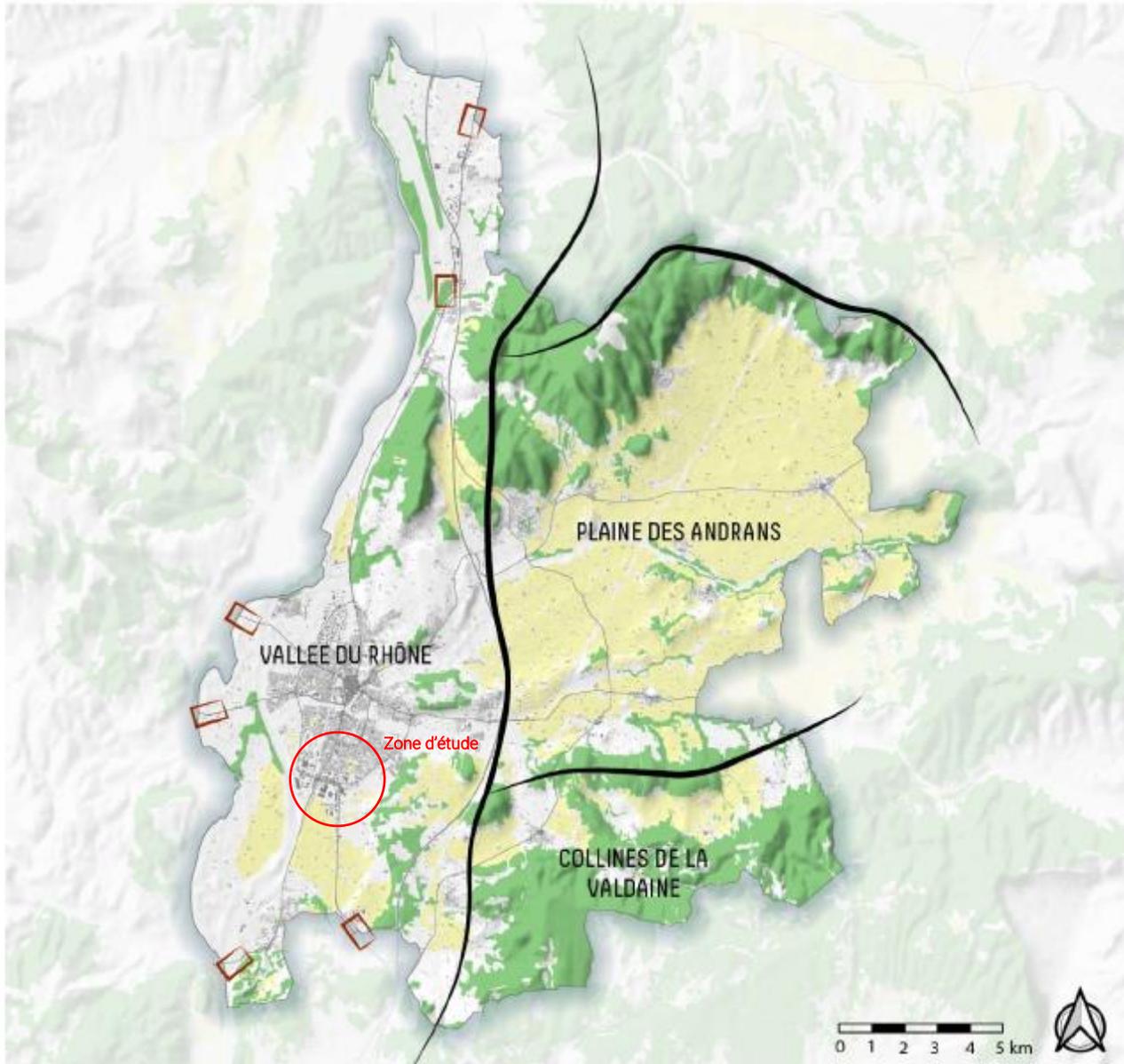
■ Espaces Boisés Classés.



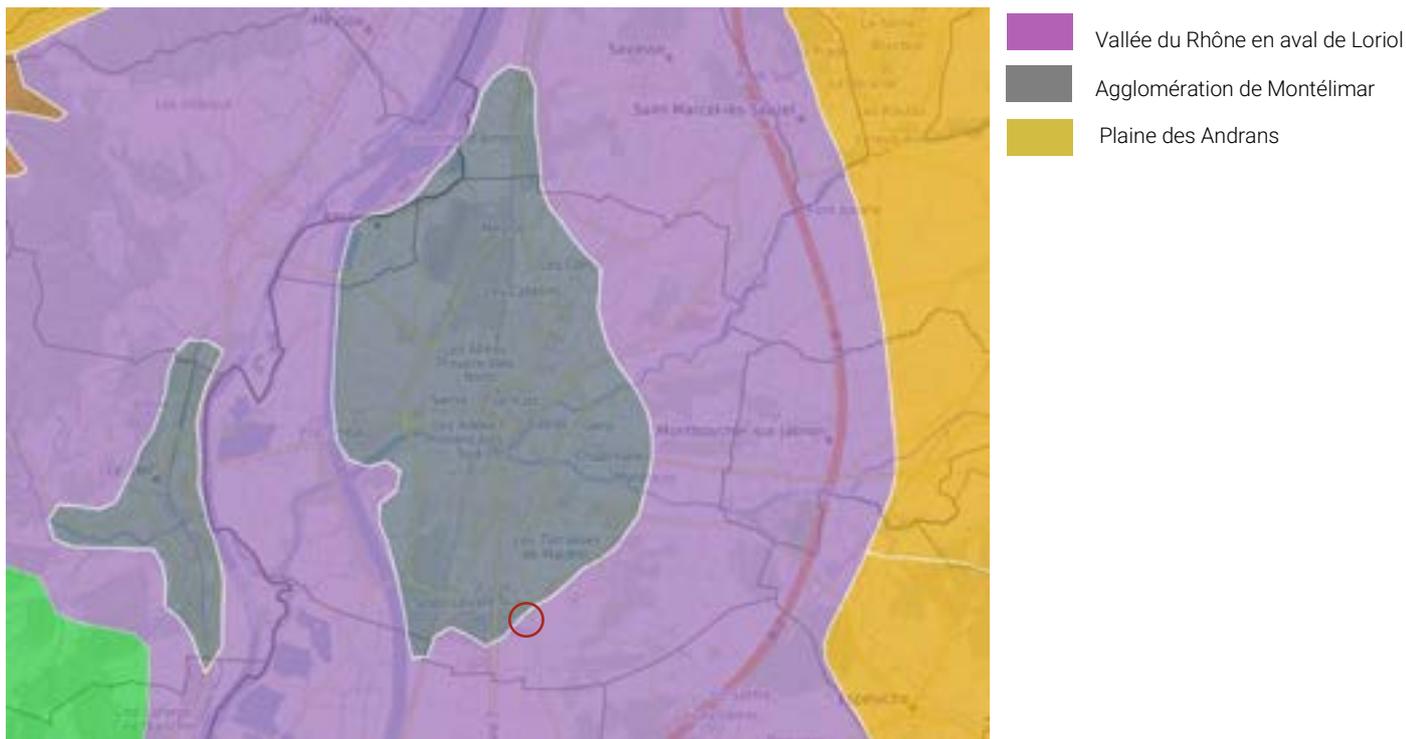
## 4.4. Patrimoine et paysage

### 4.4.1. Le paysage

Selon l'étude des unités paysagères réalisée par la DREAL Rhône Alpes, Montélimar appartient à l'unité de la vallée du Rhône en aval de Loriol. Celle-ci constitue un continuum urbain le long d'infrastructures de transport, d'énergie (autoroute, nationales, TGV, lignes électriques) et industrielles (dont deux centrales nucléaires) qui marquent depuis longtemps ce paysage à cheval entre les départements de l'Ardèche et de la Drôme.



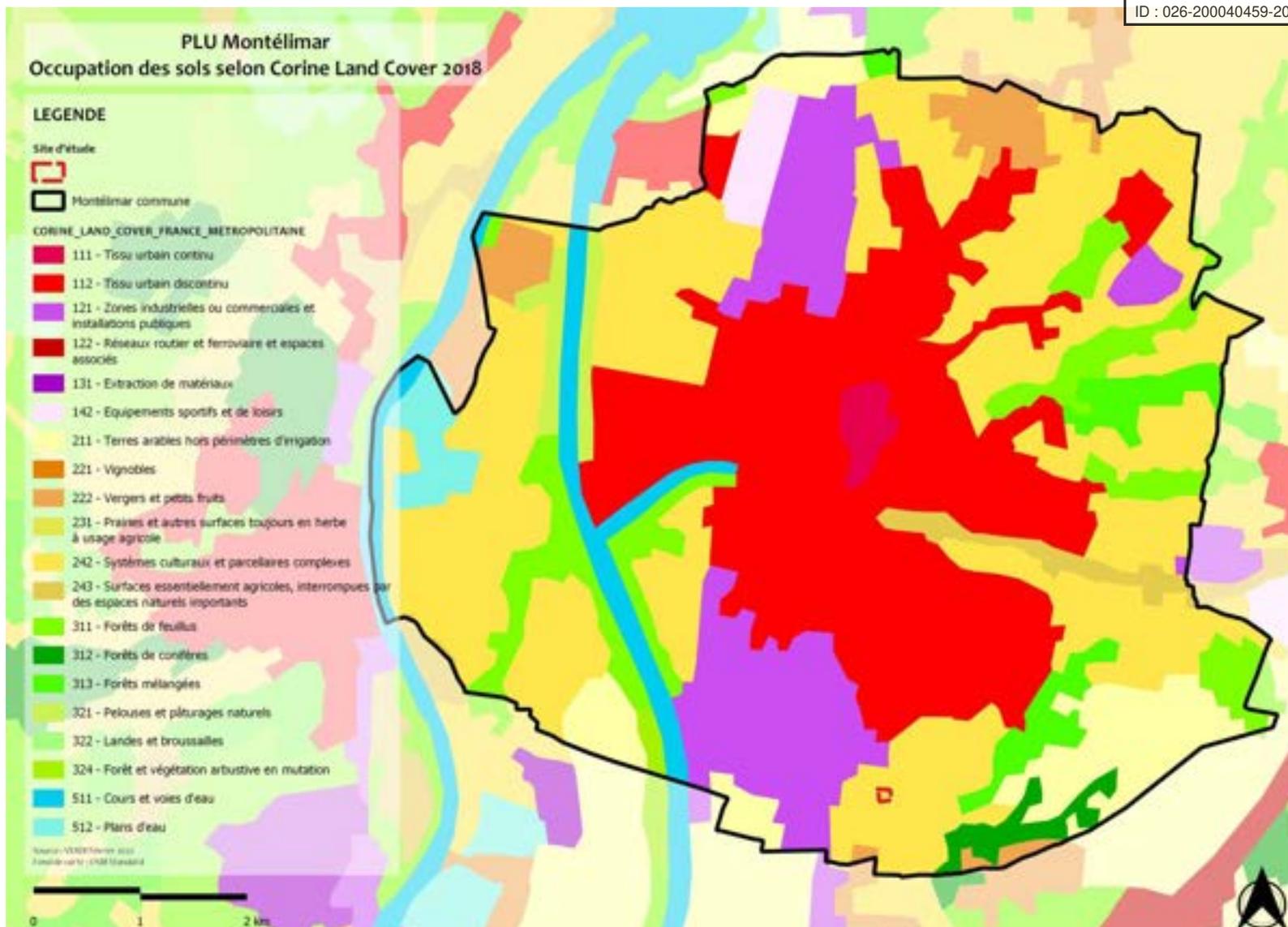
Entités paysagères de l'Agglomération. Source : extrait du diagnostic du futur PLUi – Even conseil



Zoom sur les unités paysagères de la DREAL. Source : <http://www.paysages.auvergne-rhone-alpes.gouv.fr/observatoire-regional-des-paysages-de-rhone-alpes-r152.html>

Le site du projet se situe à cheval entre l'unité paysagère « Agglomération de Montélimar » et l'unité paysagère « vallée du Rhône ».

D'après la carte d'occupation des sols Corine Land Cover 2018, le site du projet est exclusivement en zone de systèmes culturaux et parcellaires complexes.



Occupation des sols selon la typologie Corine Land Cover 2018.

## 4.5. Milieux humains

### 4.5.1. Documents d'urbanisme

La commune fait l'objet d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 septembre 2014.

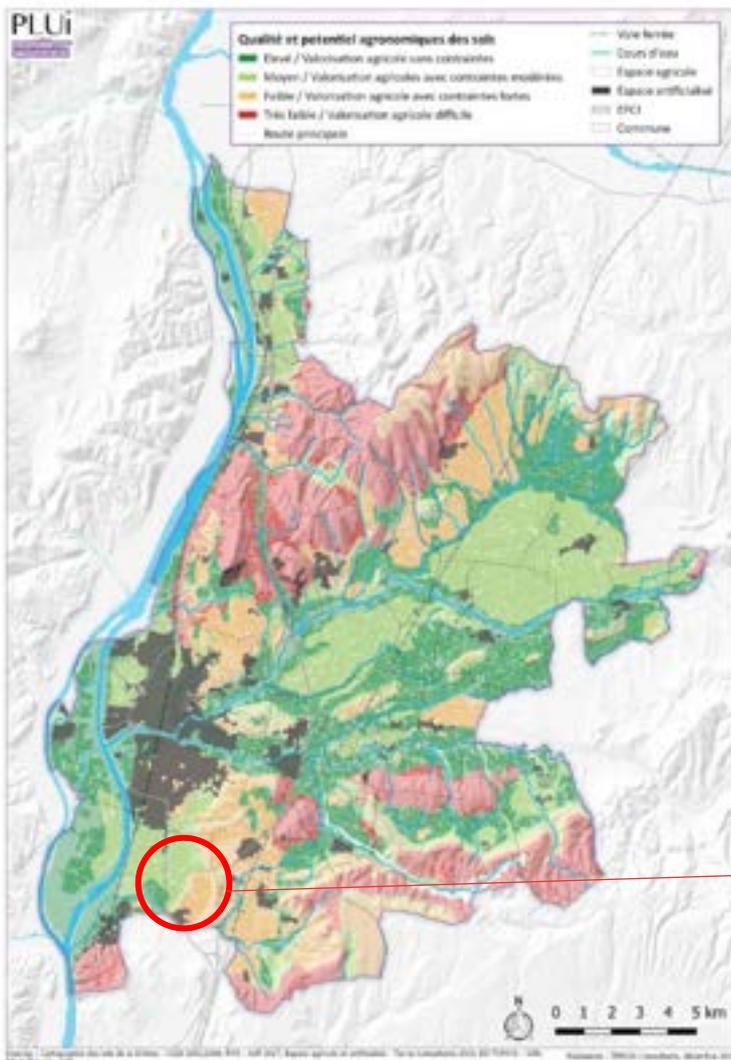
La commune est identifiée comme Ville-Centre dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 (7 ans) élaboré à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Montélimar et adopté le 9 mars 2022.

La commune de Montélimar est concernée par le SCoT Rhône Provence Baronnies en cours d'élaboration.

### 4.5.2. Activité agricole

Le territoire de Montélimar se détache comme un des plus « beaux » ensembles agricoles de la Drôme, avec notamment la plaine du Rhône. Bordé dans toute sa frange ouest par le Rhône, il se compose notamment d'une large dépression dans les reliefs calcaires, que traversent le Roubion et le Jabron. Cette géographie et la densité du réseau hydrographique ont progressivement permis la formation de sols riches et fertiles, propices à une agriculture de qualité.

La commune de Montélimar bénéficie d'un relief assez plat qui lui permet de disposer de sols majoritairement mécanisables. Un relief un peu plus vallonné caractérise la partie orientale avec quelques secteurs de « plateau » tels que les plateaux de Bondonneau, de Géry ou de Narbonne au-dessus de la combe Bernardine. Ces entités sont individualisées du bourg de Montélimar grâce à ce relief qui les « coupe » de la vallée rhodanienne. Néanmoins, ils disposent de surfaces mécanisables mais pas toujours irrigables pour les surfaces les plus éloignées des réseaux. Ainsi, le territoire dispose de sols à potentiel variable pour la production agricole.



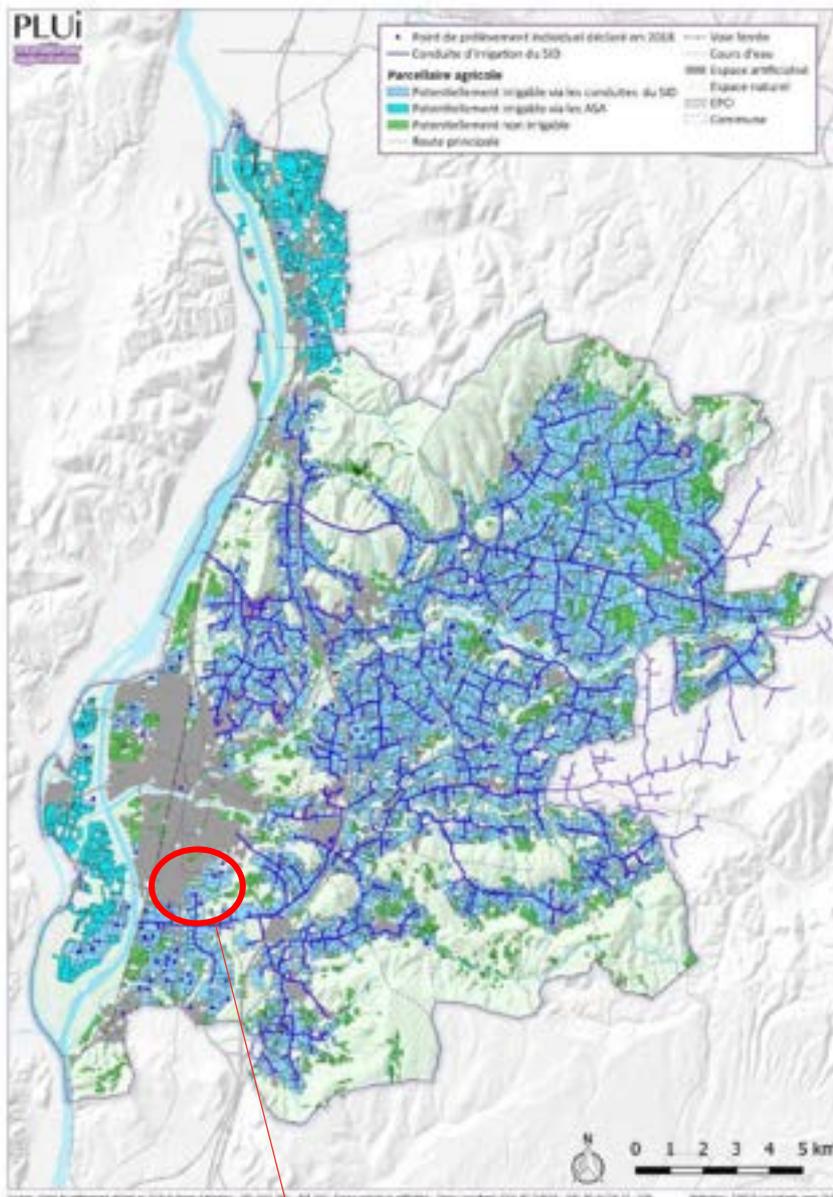
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un diagnostic agricole a été réalisé. Ce dernier précise qu'une étude réalisée sous le giron de la Chambre d'agriculture a permis de caractériser le potentiel agronomique des sols à l'échelle régionale et donc sur le territoire intercommunal. Sa précision n'est ainsi pas parcellaire, mais sa fiabilité a pu être éprouvée grâce à la participation d'acteurs locaux.

**Qualité et potentiel agronomique des sols.**  
 Source : diagnostic agricole PLUi -TERCIA





Le site de projet d'implantation du Centre de Secours Principal (CSP) est identifié comme présentant un potentiel agronomique faible. (cf. carte ci-jointe).



Bordé sur toute sa frange ouest par le Rhône, le territoire intercommunal bénéficie d'une ressource en eau abondante et sûre. Il s'est ainsi doté assez tôt d'un réseau d'irrigation important, ce qui a pu permettre le développement et la consolidation des productions emblématiques locales comme les semences.

L'irrigation du territoire est avant tout gérée par le Syndicat d'irrigation drômois (SID), qui possède trois réseaux indépendants et concerne une partie au moins de la quasi-intégralité des communes de l'Agglomération, à l'exception de *Saulce-sur-Rhône*. Les trois réseaux sont :

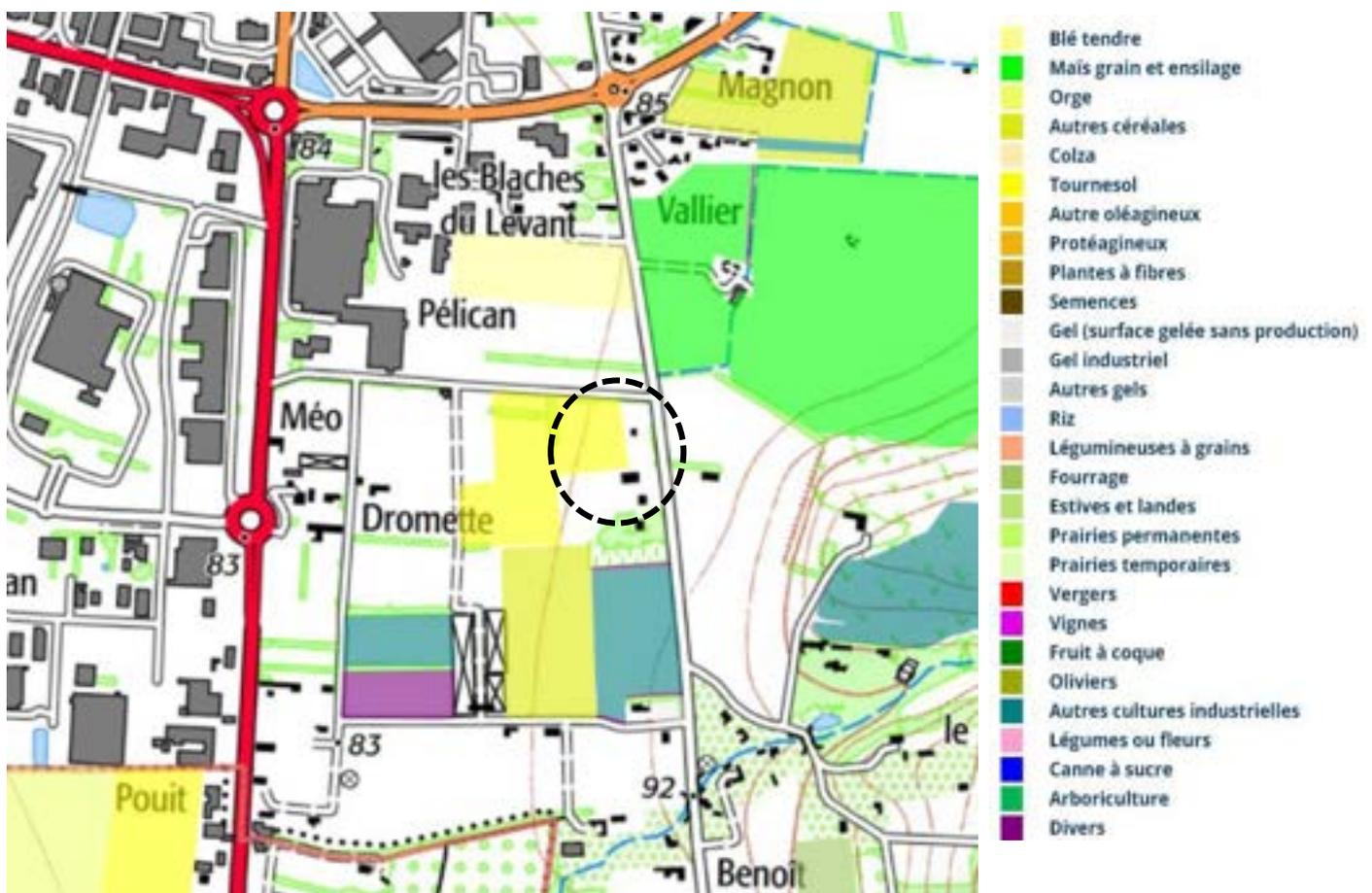
- Celui de Marsanne, créé en 2006 à partir d'une prise d'eau dans le Rhône au niveau de la Coucourde.
- Celui de Montélimar nord, créé dans les années 60 à partir d'une prise d'eau dans le Rhône au niveau de Savasse.
- Celui de Montélimar sud, créé en 1992 à partir d'une prise dans le Rhône au niveau de Châteauneuf-Rhône.

L'irrigation sur le territoire. Source : diagnostic agricole PLUi -TERCIA

Les principales difficultés connues par les réseaux d'irrigation sur les décennies passées tiennent aux conflits d'usages dus au développement du territoire. En effet, les politiques d'urbanisation passées n'ont que partiellement tenu compte du réseau et des parcelles irriguées, ce qui a évidemment induit une baisse progressive des superficies irriguées (car consommées par l'urbanisation). A l'opposé, la conception des réseaux s'est dans certains cas affranchie des logiques urbanistiques (aménagement le long des voiries, etc.). Pour limiter l'ampleur de l'investissement et dans certains cas par manque d'alternatives possibles, certaines canalisations passent ainsi par le chemin le plus direct, à savoir à travers champ. En cas d'ouverture des parcelles concernées à l'urbanisation, cette situation entraîne des difficultés techniques à la fois pour les gestionnaires de réseau et pour les aménageurs.

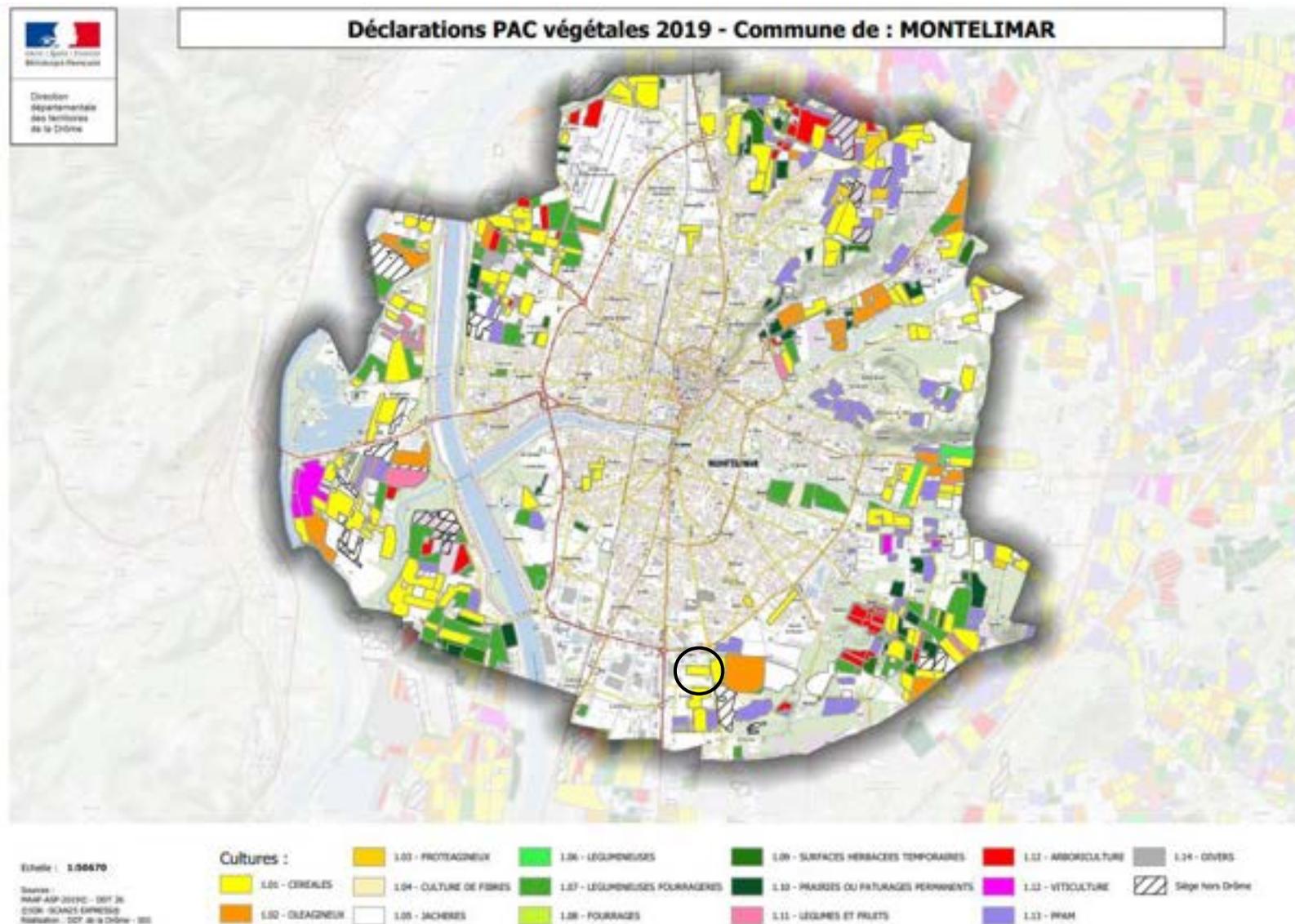
Le site de projet est identifié comme parcelle irrigable (cf. carte ci-dessus). Le réseau d'irrigation ne traverse toutefois pas la parcelle.

Si le site ne présente pas de forts potentiels agronomiques, il est aujourd'hui, en partie, exploité. Ce dernier est déclaré comme « tournesol » au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2020.



Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2020. Source : Géoportail, RPG 2019

À noter que pour cette parcelle, ZS n°37, aucun agriculteur ne bénéficiait de titre précaire, révocable et gratuit, pour la cultiver, et ce, depuis 2013.

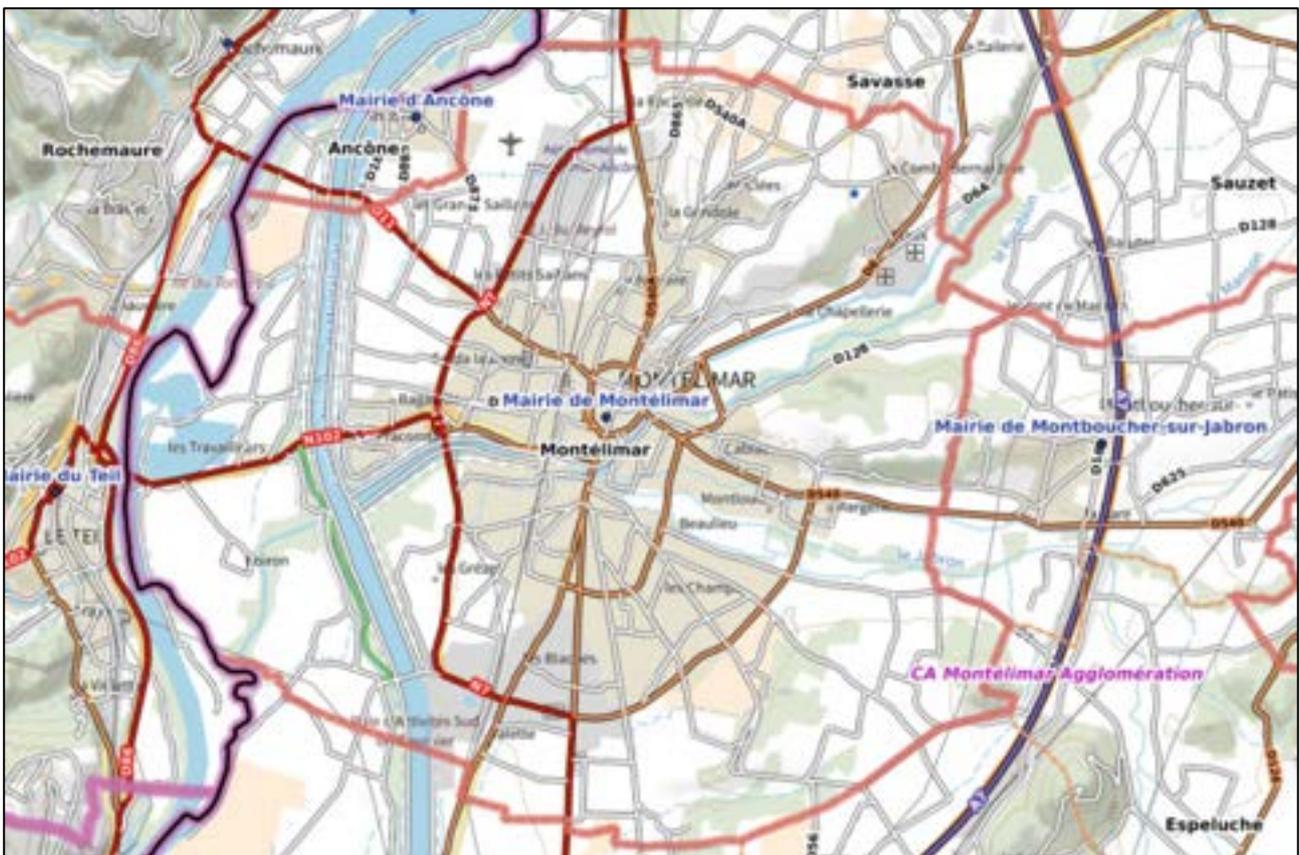


Déclaration PAC végétales 2019 sur la commune de Montélimar

Le site de projet est situé en limite du tissu bâti. D'après la carte du Registre Parcellaire Graphique (RPG), il est situé au cœur d'un ensemble agricole. Il convient toutefois de souligner que les îlots agricoles situés à l'Est correspondent à la ZAC Maubec. Aussi, à termes, le site de projet constituera une continuité urbaine entre la zone d'activités des Portes de Provence, Petit-Pelican et la ZAC Maubec.

#### 4.5.3. Réseau viaire et mobilités

La commune de Montélimar est desservie par un réseau dense de voiries d'envergure nationale, régionale et départementale : autoroute A7, RN7, RN102 ou encore RD11. Elle compte également de nombreuses routes supportant un trafic supérieur à 5000 véhicules/jour : RD540, RD6 ou encore RD73.



Carte du réseau viaire de Montélimar. Source : Géoportail

Le site de projet est desservi par la RD206, axe secondaire stratégique permettant de rejoindre le boulevard des Présidents (RD540A et la RN7). Ce dernier supporte un trafic inférieur à 2000 véhicules/jour (1893 véhicules/jour dont 3,06% de poids-lourds d'après les données du Département).

La proximité d'un grand axe est indispensable au bon fonctionnement d'un centre de secours, le personnel du SDIS se devant d'intervenir dans des délais souvent très courts. L'accès facilité aux axes structurants du territoire contribue ainsi à améliorer le taux de couverture de ce dernier par les services de secours et de défense contre l'incendie.

Le Boulevard des Présidents et la RN7 forment un boulevard circulaire autour de la partie urbanisée de Montélimar, desservant de multiples pénétrantes jusqu'au cœur de la ville, permettant donc une innervation aisée du tissu urbanisé et des délais d'intervention appropriés.

La parcelle choisie se situe dans un rayon de moins de 2 km de grands axes, la Nationale 7, les Départementales 206 et 56, desservant principalement le Sud du territoire mais également l'Est. L'ensemble de ces axes sont directement accessibles depuis le Boulevard des Présidents.

Si cette localisation est stratégique, l'implantation d'un équipement tel que le centre de secours (CSP) engendre 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)

La nature du projet aura pour incidence d'augmenter les flux de circulation sur la RD206 et par conséquent sur le boulevard des Présidents et sur la RN7 à laquelle elle est directement connectée.

L'impact sur le trafic est le suivant :

- ▶ Entre 15 et 18 mouvements de véhicules opérationnels par jour
- ▶ Entre 20 et 25 mouvements de véhicules du personnel par jour
- ▶ Entre 2 à 3 mouvements de véhicules visiteurs par jour

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

**Un site qui bénéficie d'une très bonne accessibilité routière mais une nécessité de sécuriser les entrées/sorties sur un axe secondaire majeur du territoire.**

**Une légère augmentation du trafic prévue au regard du projet envisagé.**

## 4.6. Les servitudes

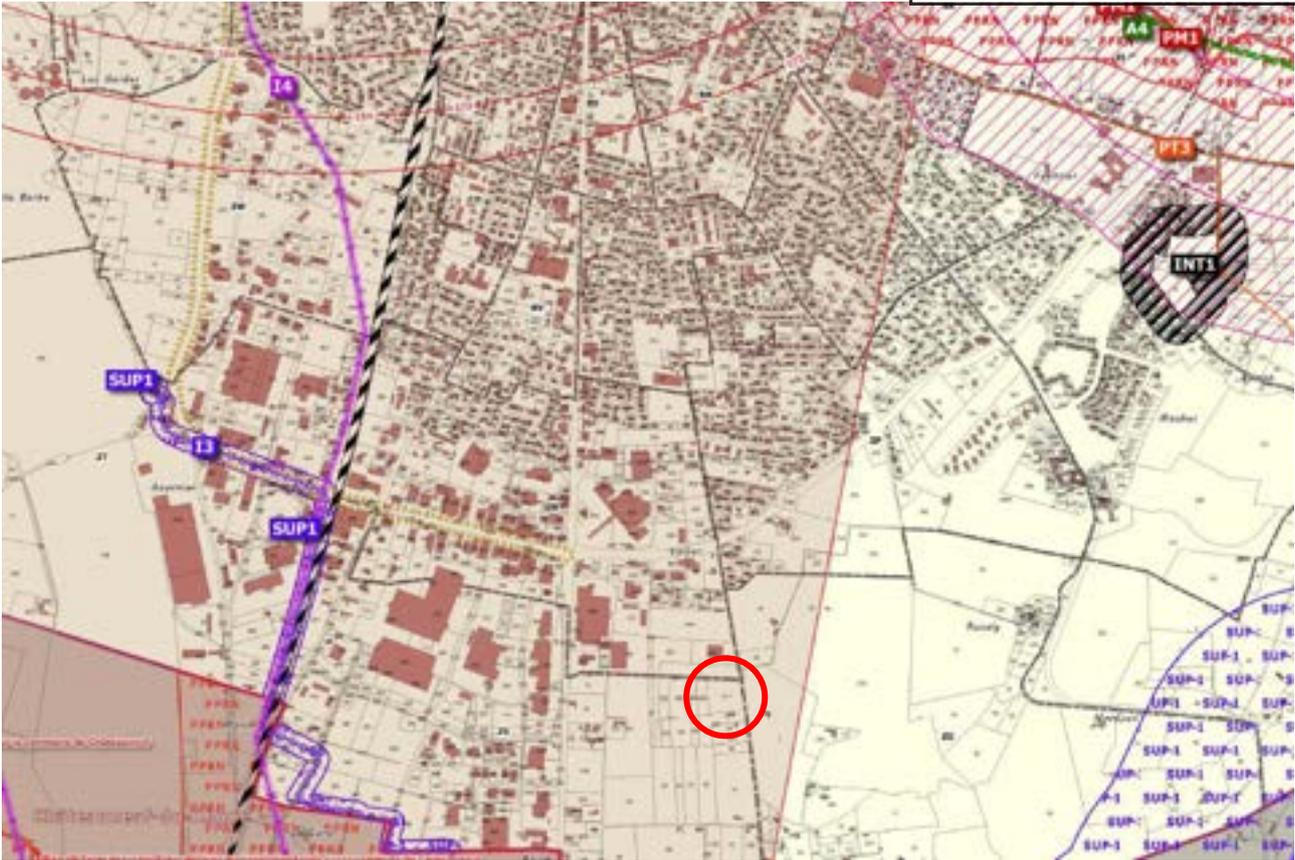
La carte ci-dessous localise les servitudes.

Le site de projet est concerné par la servitude T5 : servitude aéronautique de dégagement liée à l'aérodrome de Pierrelatte.

La côte maximale est fixée à 338 mètres.

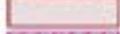
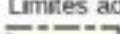
Le site de projet étant situé à 67 mètres d'altitude ; l'implantation d'un pylône de 15 à 18 mètres nécessaire au fonctionnement du SDIS est compatible avec la servitude T5.

**Le site du projet est concerné par la servitude T5 : servitude aéronautique de dégagement.**

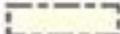


**Localisation des servitudes d'utilité publique.**

**Servitudes opposables sur le territoire communal**

-  A4 : Conservation des eaux - Servitudes conservant les caractéristiques des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'empire du lit de ces cours d'eau.
-  AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques inscrits.
-  AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés.
-  AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques - classement récent.
-  ASB : Servitudes relatives de l'assèchement de périmètres de protection des eaux potables et minérales - protection immédiate.
-  ASB : Servitudes relatives de l'assèchement de périmètres de protection des eaux potables et minérales - protection rapprochée.
-  ELL1 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès garantissant les propriétés inscriptives des routes agrées en des situations d'agglomération.
-  EL3 : Servitudes de halage et de rade de pied.
-  INT1 : Servitudes au voisinage des cimetières.
-  PPRN : Plan de prévention des risques naturels prévisibles.
-  PNC : Servitudes instaurées au titre de l'article L.515-8 et L.515-12 du code de l'urbanisme.
-  T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer.
-  T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement (aérozones dits militaires).
-  T8 : Relateurs aériens - Servitudes radiolégitimes de protection des installations de navigation et d'atterrissage zone de protection.
-  T8 : Relateurs aériens - Servitudes radiolégitimes de protection des installations de navigation et d'atterrissage zone de garde.
-  TME : Servitudes relatives aux zones de danger autour des installations de Transport de Matières Dangereuses.
-  G : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
-  M : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
-  PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et radiographiques.
-  AC1 : Monument historique, localisation du centre.

**Limites administratives**

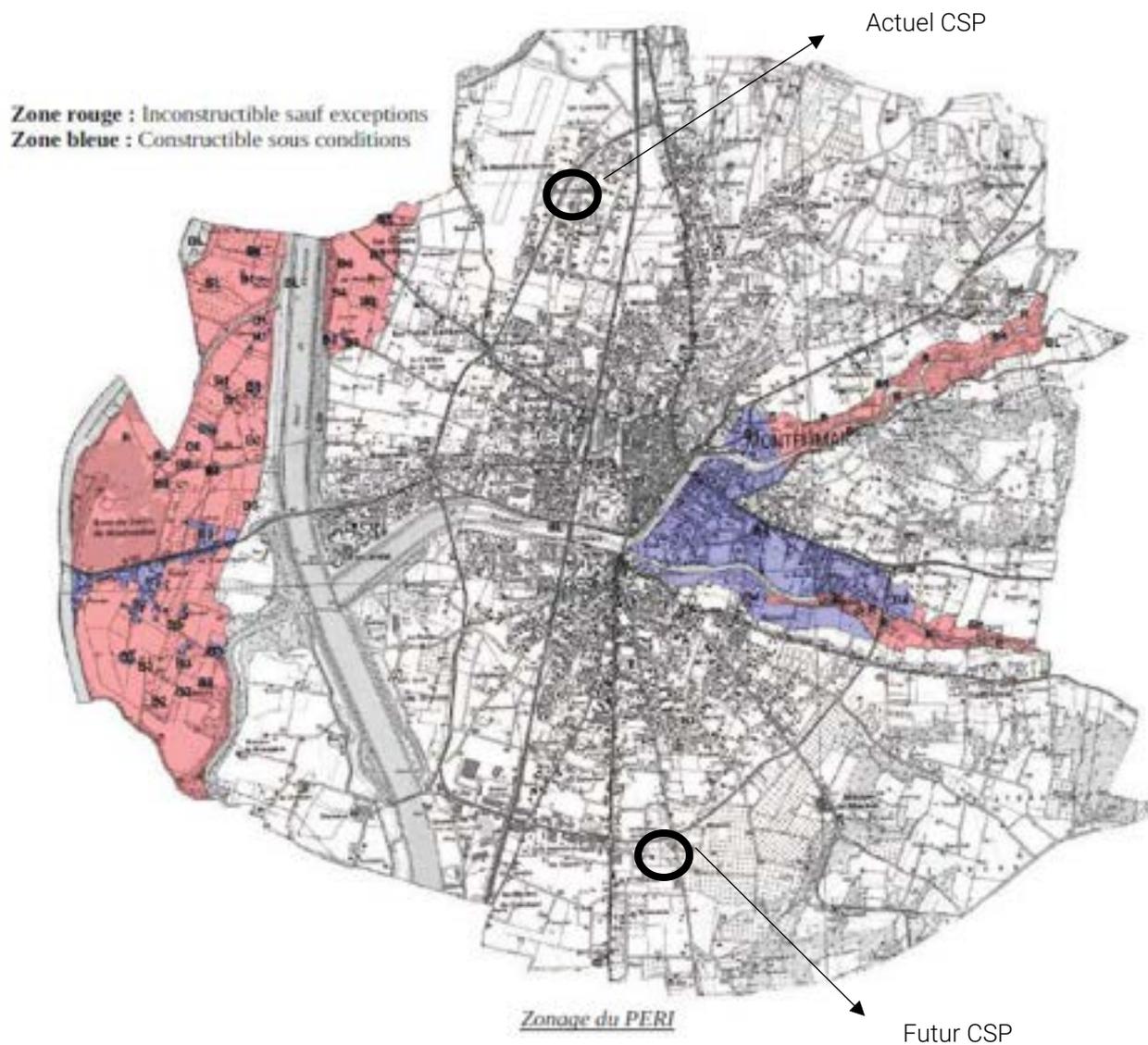
-  Section cadastrale
-  Unité communale

## 4.7. Les risques naturels et technologiques

### 4.7.1. Le risque inondation

La Ville de Montélimar est actuellement soumise au Plan d'Exposition aux Risques Inondation Rhône (PERI), Jabron, Roubion (PERI), approuvé le 11 juillet 1994.

Le centre actuel et la localisation du nouveau centre ne sont pas concernés par le zonage du PERI lié au risque inondation.



#### **Zonage PERI**

Cependant, un nouveau Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) est en cours d'élaboration sur la commune de Montélimar qui doit, une fois finalisé, se substituer au PERI actuel obsolète au vu de son ancienneté, du manque de prise en compte du risque de défaillance du système d'endiguement et des rivières du Roubion et du Jabron. Ce projet de PPRi (qui reste à prescrire), datant de février 2021, a été élaboré par les services de l'Etat qui l'appliquent du fait de l'impossibilité d'ignorer ce risque.

Au regard des nouvelles études plus précises, la localisation actuelle du Centre de Secours Principal bascule en zone inondable. Bien que ce classement ne compromette pas directement l'activité du centre, elle indique néanmoins une certaine vulnérabilité des services de secours face au risque inondation.

Une délocalisation du centre au Sud du territoire communal viendrait sortir les services du SDIS 26 de la zone inondable, permettant ainsi une continuité du service en cas d'inondation majeure.

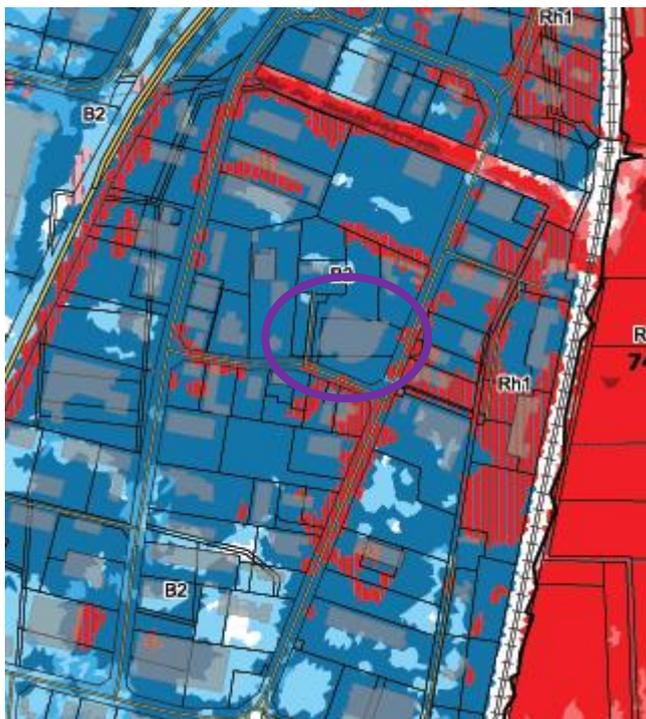
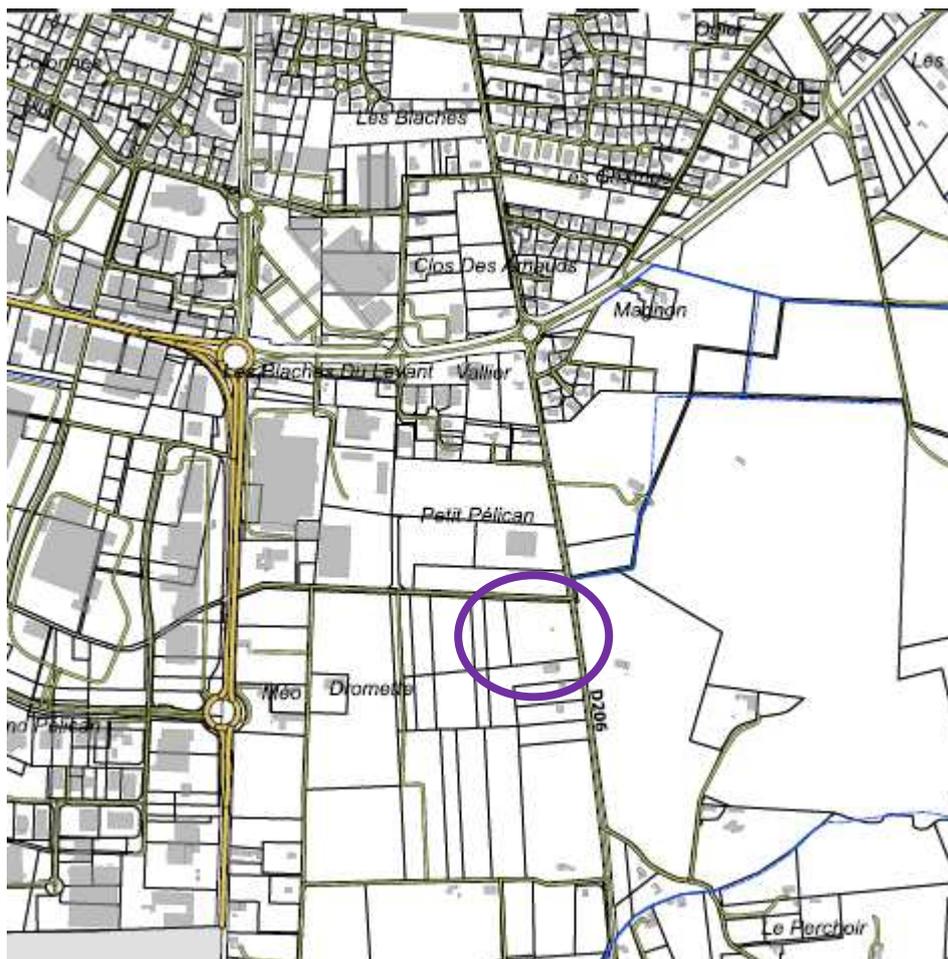


Tableau de croisement

Exposés	Centre urbain	Autres zones urbanisées	Etat pour les zones urbanisées
<b>Alles très forte</b> Densité de 1.000 de 1000 à 2000	■	■	■
<b>Alles forte</b> Densité de 500 à 1000 de 500 à 1000	■	■	■
<b>Alles moyenne</b> Densité de 200 à 500 de 200 à 500	■	■	■
<b>Alles faible</b> Densité de 100 à 200 de 100 à 200	■	■	■
<b>Alles très faible</b> Densité de 50 à 100 de 50 à 100	■	■	■
<b>Alles nulle</b> Densité de 0 à 50 de 0 à 50	■	■	■

Extrait du projet de PPRi (février 2021) – zoom sur le secteur de la caserne actuelle



Extrait du projet de PPRi (février 2021) – zoom sur le secteur de la future caserne

D'après les zonages disponibles, le site de projet n'est concerné par aucun périmètre de risque d'inondation.

#### 4.7.2. L'aléa retrait / gonflement des argiles

Ce phénomène est dû à des variations de volume de formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Elles se traduisent par des mouvements de terrains susceptibles de provoquer des dégâts au niveau du bâti.

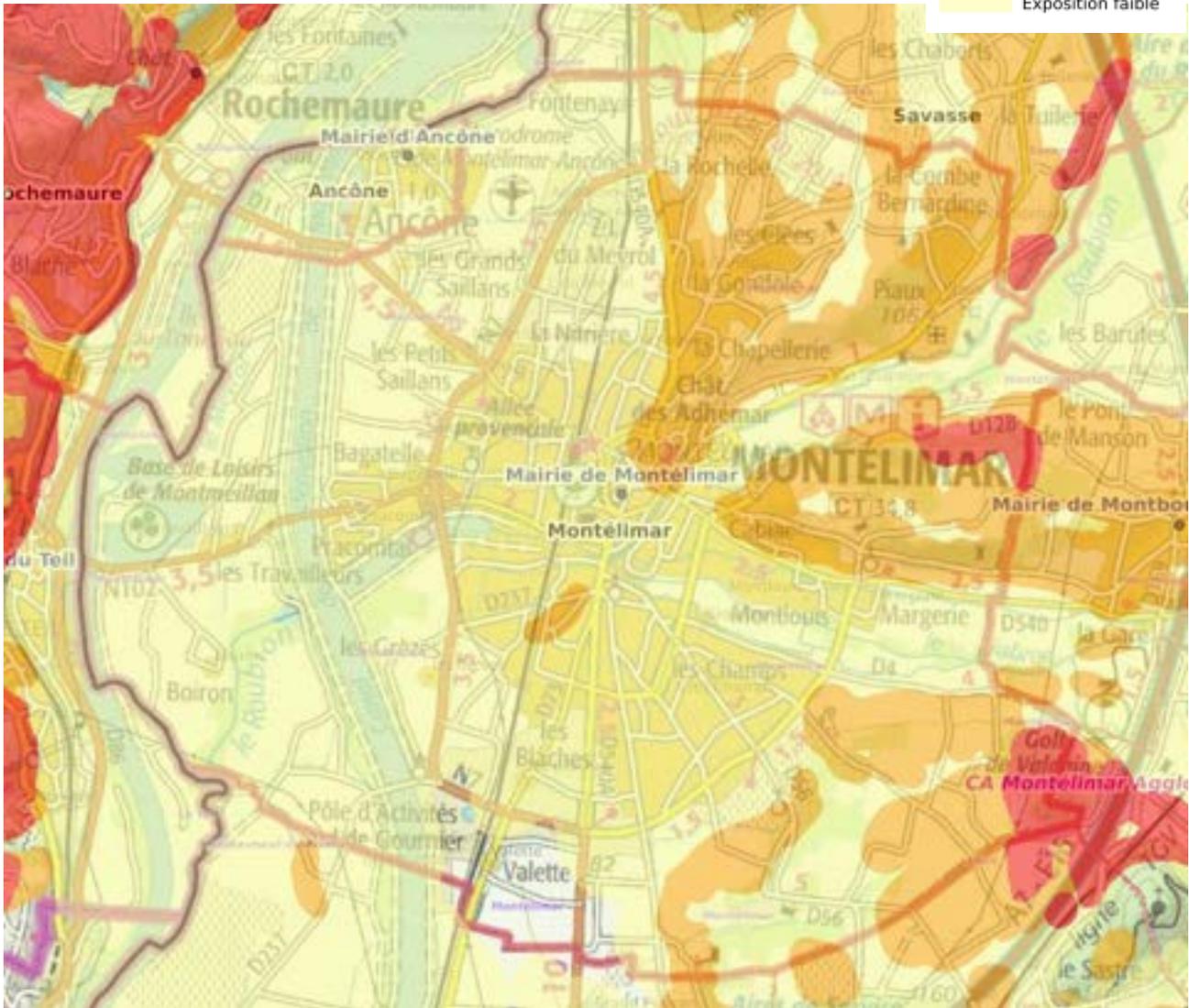
La cartographie de l'aléa retrait / gonflement des argiles révèle trois niveaux d'aléas : fort, moyen et faible.

Le site du projet se situe intégralement en zone d'aléa faible.



### 4.7.3. Le risque sismique

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classe la commune de Montélimar en zone de sismicité 3, c'est-à-dire modérée.



#### Le risque sismique. Source : géorisques

Le code de l'urbanisme a prévu que certaines demandes de permis de construire déposées dans les communes situées en zone de sismicité 2 et plus, contiennent une attestation de la prise en compte des règles parasismiques à la conception. Une autre attestation est imposée au stade de la réalisation.

Montélimar étant située en zone de sismicité 3, une attestation de la prise en compte des règles parasismiques à la conception est obligatoire pour toute demande de permis de construire :

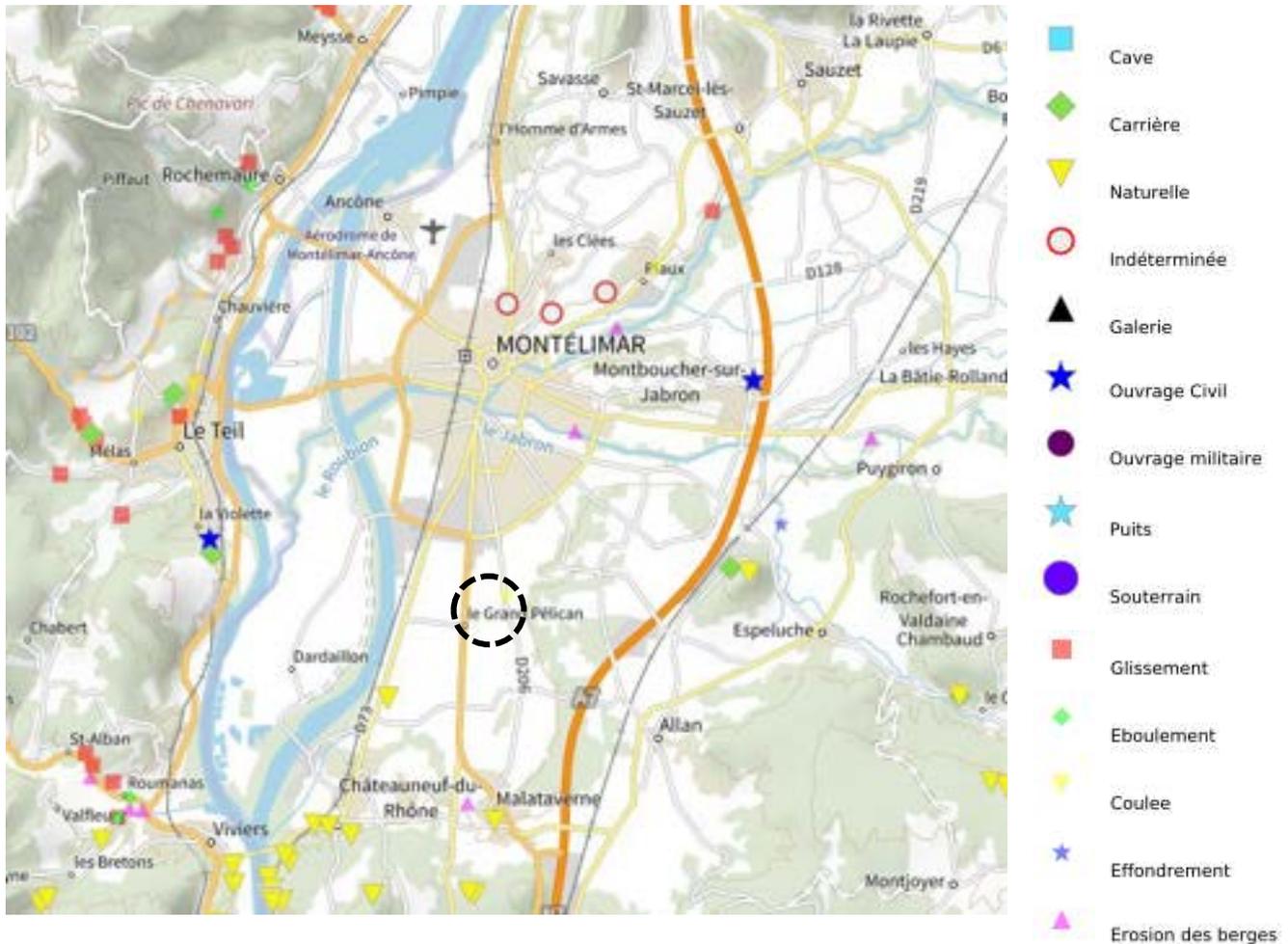
- ▶ des bâtiments d'importance III dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique
- ▶ des bâtiments d'importance IV dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

**Le risque est modéré sur la commune.**



#### 4.7.4. Le risque de mouvement de terrain et de cavités souterraines

Montélimar est concerné par un risque de mouvement de terrain et de cavités souterraines (cf. carte ci-dessous).



Carte du risque mouvements de terrain et cavités souterraines

**Le site de projet n'est pas concerné par le risque de mouvement de terrain et de cavités souterraines.**

#### 4.7.5. Le risque nucléaire

La commune de Montélimar est située à une dizaine de kilomètres du centre de production nucléaire de Cruas-Meysses (Ardèche). La centrale nucléaire est implantée sur les deux communes de Cruas et de Meysses, en rive droite du Rhône, l'ensemble de l'établissement couvre 150 hectares.

Le centre de production nucléaire est du type réacteur à eau sous pression. Il est constitué de 4 tranches de 900 MW de puissance chacune, refroidies par réfrigérants atmosphériques grâce aux grandes "cheminées".

Le centre produit 40% de l'électricité de la région Rhône-Alpes.

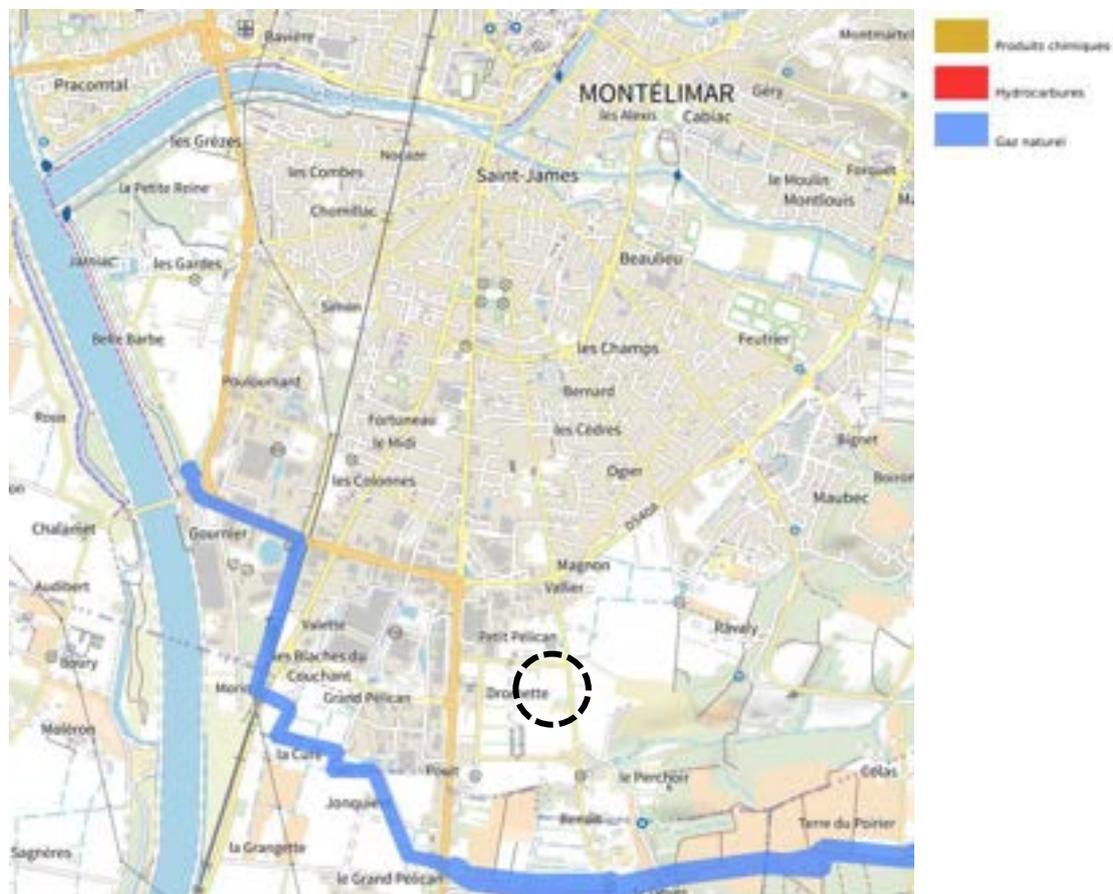
Un accident majeur donnerait lieu à un relâchement d'uranium et de produits de fusion dans l'environnement suite à un accident de criticité, à un incendie ou à une explosion qui toucherait l'un ou l'autre des bâtiments abritant le réacteur de l'établissement.

**Le site du projet se situe à moins de 10 km du centre de production nucléaire.**

## 4.7.6. Les risques de transport de matières dangereuses

### 4.7.6.1. Par canalisations

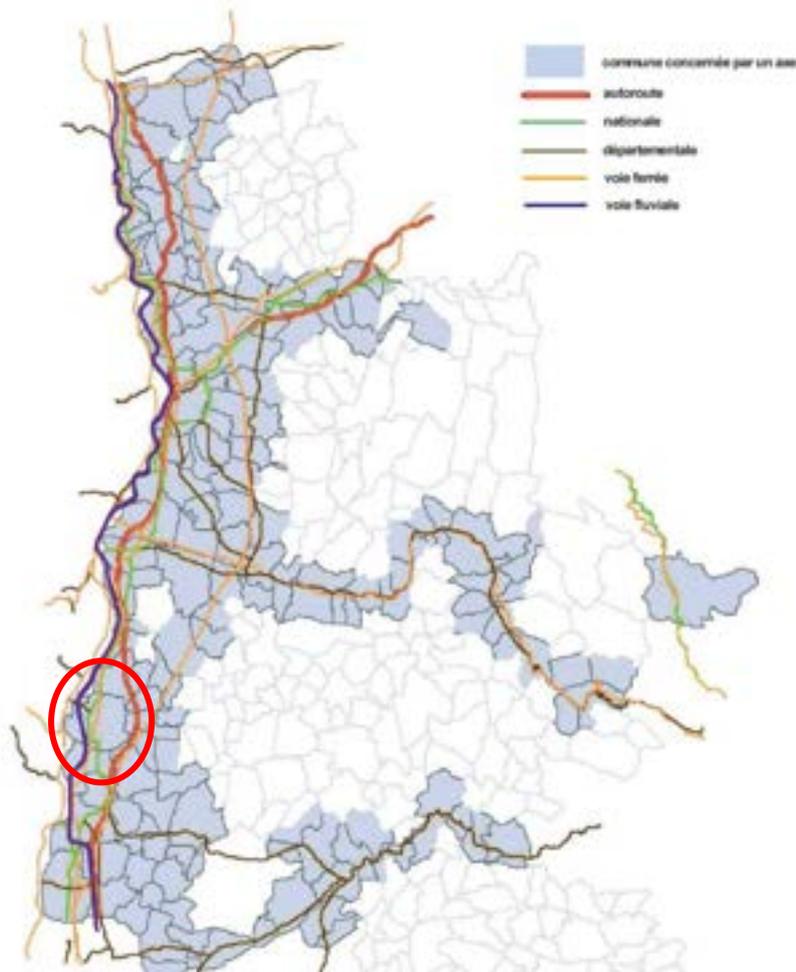
La commune est traversée par une canalisation souterraine de gaz naturel. GRTgaz en est le transporteur.



Carte des canalisations

**Le site du projet n'est pas situé sur l'axe des voies souterraines de transports de matières dangereuses.**

4.7.6.2. Par voies



La commune de Montélimar est traversée par des axes routiers et ferroviaires importants considérés comme des voies de transit de matières dangereuses :

- ▶ l'autoroute A7
- ▶ le Rhône
- ▶ la RN7
- ▶ l'axe ferroviaire affecté aux transports de voyageurs et de marchandises : la ligne SNCF Marseille-Lyon-Paris.

Carte des communes traversées par les principaux axes de transports routiers, ferroviaires et fluviaux. Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs – 2017

**Le site du projet se situe à 470 m de la RN7 ; à 1,5 km de la voie ferrée et à 3 km de l'autoroute A7.**

4.7.7. Les nuisances sonores

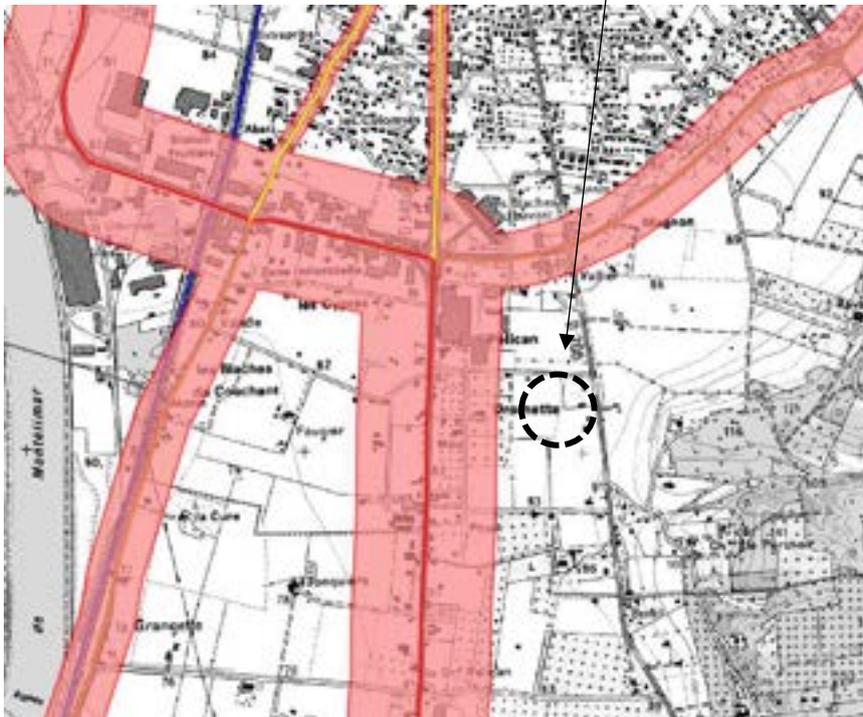
Les principales sources de nuisances sonores sont les infrastructures routières et ferroviaires traversant la commune:

- ▶ L'autoroute A7, classée en catégorie 1, en type de tissu ouvert, dont le secteur affecté par le bruit est de 300 m à partir des voies de circulation.
- ▶ La RN7, affectée de différentes catégories selon les tronçons (catégories 2 ou 3)
- ▶ La ligne SNCF Paris / Lyon / Marseille, classée en catégorie 1, en type de tissu ouvert, dont le secteur affecté par le bruit est de 300 m à partir de la voie ferrée.
- ▶ Les RD 540A, RD540 ; RD11, RD73, RD4, Route de Marseille classées en catégorie 3



Catégories de routes et de rails :

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5



**Classement sonore des infrastructures de transport terrestre**

**Le site du projet se situe à 470 m de la RN7 ; à 1,5 km de la voie ferrée et à 3 km de l'autoroute A7.  
Il peut donc être affecté par le bruit de la nationale 7.**

Cette localisation à proximité de plusieurs axes de transport engendrant un trafic important et par conséquent des nuisances sonores, est un des critères pris en compte dans le choix du site. En effet, la proximité d'un grand axe est indispensable au bon fonctionnement d'un centre de secours, le personnel du SDIS se devant d'intervenir dans des délais souvent très courts.

À noter que 6 communes sont concernées par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome d'Ancône-Montélimar. Le projet de la caserne étant situé à l'opposé de l'aérodrome, il n'est pas concerné par le PEB.

## 5. ÉVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA DÉCLARATION DE PROJET DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### 5.1. Incidences sur les milieux physiques

Le site ne présente pas de relief remarquable susceptible d'engendrer des contraintes notables dans la mise en œuvre du projet. Il en est de même pour la composition des sols.

Le projet va entraîner des mouvements de terrain puisque le site est actuellement composé de remblais / gravas. Il va nécessiter « une mise à niveau du sol » entre le terrain actuellement occupé par les services municipaux et le terrain agricole.

- **Incidence neutre sur les milieux physiques**

### 5.2. Incidences sur la ressource en eau

Aucun cours d'eau n'est situé à proximité du site de projet. Seuls des fossés sont présents à proximité.

La Ville et l'Agglomération ont demandé à prévoir l'accès du site sur la route de Saint-Paul afin d'éviter l'aménagement du Chemin Fontjarus et la suppression du fossé qui le longe. Il ne sera donc pas être impacté.

Les bilans-ressources effectués par le syndicat des eaux montrent des capacités d'alimentation en eau potable et d'épuration suffisamment dimensionnées ; une fois les travaux décrits dans l'état initial (cf. partie précédente) effectués.

- **Incidence neutre sur la ressource en eau. Concernant les réseaux (eau potable, assainissement) le projet doit s'inscrire dans la réglementation et les normes en vigueur.**

### 5.3. Incidences sur les milieux naturels

Le site de projet est situé en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire (ex : site Natura 2000, ZNIEFF, espace naturel sensible, etc.). Le site le plus proche est une ZNIEFF de type II située à 1,8km à l'ouest de la zone de projet.

Une visite de site a été réalisée en janvier 2022 afin d'évaluer les enjeux floristiques et faunistiques de la zone. Les enjeux se concentrent principalement sur les haies et la zone de dépôt : bâtiment favorable aux chauves-souris ; pierriers favorables à l'herpétofaune ; flaque temporaire favorable à certains amphibiens.

Afin de réduire au maximum les incidences du projet sur cette thématique, il est proposé :

- Une période d'abattage adaptée (cf. tableau ci-après) permettra de réduire les incidences.

Type de travaux	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Défrichage												
Abattage d'arbres ne présentant pas de gîtes à chiroptères												
Décapage de terre végétale												

- Une vérification du bâtiment par un chiroptérologue avant sa démolition sera également nécessaire. Et la démolition devra être conforme au tableau ci-dessus.
- L'éventuel bois mort issu du dessouchage devra être laissé sur site pendant au minimum 48h.
- Dans le cadre des prescriptions paysagères, des plantations seront réalisées (écran végétal de 7 mètres de large minimum en limite Sud et frange végétale en limite Ouest). Ces aménagements seront favorables à l'avifaune et à l'herpétofaune.

Le respect des conditions initiales du projet d'aménagement ainsi que du cadre règlementaire donné (prescriptions en matière de défrichage et de perméabilité des sols...) permettra de limiter fortement ses incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

Les mesures d'évitement et de réduction citées ci-dessus devront être mises en place. Un écologue devra être présent lors du démarrage des travaux pour superviser le respect du calendrier, et s'assurer de l'absence d'individu dans la zone de travaux.

Une zone humide d'une surface de 0,13 ha est présente sur le site du projet. Comme convenu avec le SDIS, la zone humide sera préservée. Aucune construction ou aménagement susceptible de compromettre le fonctionnement de la zone humide ne sera effectué.

- ▶ **Incidence faible sur les milieux naturels et la biodiversité.**
- ▶ **Incidence neutre sur les zones humides.**

### 5.4. Incidences sur le patrimoine et le paysage

Le site de projet est localisé dans la plaine agricole de Montélimar, entre trois zones urbanisées : la ZA Portes de Provence à l'Ouest ; la ZA des Blaches, du Levant au Nord et du Petit-Pelican) ou à urbaniser (la ZAC de Maubec à l'Est).

Les haies existantes situées au Nord du site seront conservées. Au-delà de la préservation de l'existant, le projet vise à créer de nouvelles plantations. Un écran végétal sera réalisé sur la frange Sud du site (double rideau végétal d'une largeur de 7 mètres de large) ; une frange paysagère sera aménagée sur la partie Ouest (zone tampon entre le futur équipement et la zone agricole) et des arbres de haute tige et/ou des haies seront plantées sur la frange Est (le long de la route départementale).

Afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère du projet, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est mise en place.



Le site de projet étant localisé à proximité directe de bâtiments industriels, il ne présente pas d'enjeux paysagers et architecturaux reconnus.

Un concours de maîtrise d'œuvre a été lancé afin de retenir un projet architectural et paysager qualitatif. Situé en entrée Sud de la ville, le futur équipement doit participer à l'effet-vitrine du territoire.

À noter la présence d'une antenne de 15 mètres de haut ; en lien avec le fonctionnement du bâtiment du SDIS.

Le site actuel est marqué par la présence d'une zone de dépôt des services techniques de la Ville de Montélimar. Cette zone de dépôt sera transférée sur deux sites d'entrepôts, tous deux déjà artificialisés. L'un en zone AUlp est un site provisoire pour les matériaux de voirie (cailloux...etc.) ; l'autre en zone d'activités Aula permettra l'entreposage du sel sur une parcelle déjà bâtie. En définitive, aucune ténement classé en zone Agricole ou Naturelle ne sera artificialisé pour accueillir ces nouveaux dépôts des services techniques.



Zoom sur les deux futurs sites d'entreposage afin de répondre à la suppression de la zone de dépôt actuel

► **Incidence faible sur le paysage**

### 5.5. Incidences sur les milieux humains

Le projet consiste à implanter le Centre de Secours Principal (CSP) du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Drôme (SDIS 26).

Sa situation actuelle ne lui est pas favorable (zone inondable, pas de possibilités d'extension, ne couvre pas convenablement le territoire communal).

Sa relocalisation permettra ainsi d'améliorer le taux de couverture du territoire conformément à la proposition issue du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR) 2018.

Ce projet s'inscrit donc pleinement dans la protection des populations, en proposant une offre territoriale adaptée à la commune et à ses besoins.

► **Incidence positive sur le milieu humain**

## 5.6. **Incidences sur l'activité agricole**

Le site est implanté au cœur d'un secteur à dominante agricole de la commune.

Le site de projet d'implantation est identifié comme présentant un potentiel agronomique faible (étude de l'Agglomération et de TERCIA) et comme parcelle irrigable. Le réseau d'irrigation ne traverse toutefois pas la parcelle.

Au regard du Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2020, la parcelle est déclarée pour la culture de tournesols. À noter que pour cette parcelle, aucun agriculteur ne bénéficie d'un titre précaire, révocable et gratuit, pour la cultiver, et ce, depuis 2013.

► **Incidence faible sur l'activité agricole locale**

## 5.7. **Réseau viaire et mobilités**

Le site de projet est desservi par la RD206, axe secondaire stratégique permettant de rejoindre le boulevard des Présidents (RD540A et la RN7). Ce dernier supporte un trafic inférieur à 2000 véhicules/jour (1893 véhicules/jour dont 3,06% de poids-lourds d'après les données du Département).

La proximité d'un grand axe est indispensable au bon fonctionnement d'un centre de secours, le personnel du SDIS se devant d'intervenir dans des délais souvent très courts. L'accès facilité aux axes structurants du territoire contribue ainsi à améliorer le taux de couverture de ce dernier par les services de secours et de défense contre l'incendie.

La nature du projet aura pour incidence d'augmenter les flux de circulation sur la RD206 et par conséquent sur le boulevard des Présidents et sur la RN7 à laquelle elle est directement connectée.

L'impact sur le trafic est le suivant :

- Entre 15 et 18 mouvements de véhicules opérationnels par jour
- Entre 20 et 25 mouvements de véhicules du personnel par jour
- Entre 2 à 3 mouvements de véhicules visiteurs par jour

Pour gérer ces flux au niveau de la route de Saint-Paul (RD206), une dissociation des flux entrants et sortants est prévue au travers de la création d'un accès unique avec un aménagement en trapèze.

En conclusion, le projet aura des conséquences sur le réseau viaire et les mobilités actuelles au travers d'une faible augmentation des flux de circulation : augmentation entre 37 et 46 véhicules par jour, soit une augmentation de 1,9 à 2,4% de la circulation par jour. Cette **augmentation reste mineure** au regard des flux actuels. De plus, pour plus de sécurité, **l'accès au site s'effectue par une dissociation** des flux entrants et sortants.

► **Incidence faible sur le réseau viaire et les mobilités**

## 5.8. **Incidences sur les risques**

Le secteur est non concerné par les risques suivants :

- Inondation
- Aléa retrait/gonflement des argiles (aléa faible)
- Mouvement de terrain
- Transport de matières dangereuses

Le secteur est en revanche concerné par les risques suivants :

- ▶ Sismiques (modéré sur l'ensemble de la commune, aléa de niveau 3)
- ▶ Nucléaires (sur l'ensemble de la commune)
- ▶ De nuisances sonores

Le nouveau Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) en cours d'élaboration, entraînerait le classement du Centre de Secours Principal actuel en zone inondable. Une délocalisation du centre au Sud du territoire communal viendrait sortir les services du SDIS 26 de la zone inondable.

Concernant le risque nucléaire, le site se situe à moins de 10 km du centre de production nucléaire. Ce risque étant déjà existant pour la caserne actuelle du SDIS.

- ▶ **Incidence faible voire positive sur les risques.**

## **6. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES**

Conformément à l'article L.122-4 du code de l'environnement, une analyse de la compatibilité avec les plans et programmes de norme supérieure a été réalisée.

### **6.1. Le SDAGE Rhône Méditerranée**

La commune de Montélimar est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027. Ce document a été approuvé récemment (18 mars 2022). Le SDAGE définit la politique à mener pour stopper la détérioration et atteindre le bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales. Le programme de mesures identifie les actions concrètes à engager pour atteindre ces objectifs.

Orientations fondamentales	Principales mesures définies	Prise en compte dans le projet
<b>Lutter contre le déficit en eau dans un contexte de changement climatique</b>	<p>Le SDAGE 2022-2027 prévoit la mise en œuvre de « projets de territoire pour la gestion de l'eau » (PTGE).</p> <p>Déjà élaborés, ou en cours d'élaboration, sur les 40% de territoires en tension du bassin Rhône-Méditerranée grâce à une concertation entre tous les acteurs concernés (collectivités, agriculteurs, industriels, associations, etc.), ils définissent les modalités de partage de l'eau, en tenant compte du bon fonctionnement des milieux aquatiques.</p>	<p>Le projet n'aura aucune incidence sur les milieux aquatiques et les ressources en eau.</p> <p>Les bilans-ressources effectués par le syndicat des eaux montrent des capacités d'alimentation en eau potable et d'épuration suffisamment dimensionnées ; une fois les travaux décrits dans l'état initial (cf. évaluation environnementale)</p> <p>Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en place.</p>
<b>Garantir des eaux de qualité en préservant la santé humaine</b>	<p>Le SDAGE préconise de poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle, en adaptant en particulier les conditions de rejets d'assainissement dans les milieux les plus sensibles.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.</p>	<p>Aucun milieu aquatique ne sera touché par le projet.</p> <p>Le futur CSP sera raccordé à l'assainissement collectif ; il n'y aura donc pas de rejets dans des milieux sensibles.</p> <p>La station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour répondre au développement de la Ville de Montélimar. L'accueil d'un nouveau centre de secours (CSP) au Sud du territoire communal est possible. En termes de desserte, deux solutions ont été étudiées pour desservir le futur site de projet.</p> <p>Le projet prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales. Le trop-plein ne sera pas versé dans le réseau, sauf en ultime dernier recours et après étude de la capacité du secteur.</p> <p>Dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre, il est demandé une gestion de l'eau avec une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des sols par l'emploi de revêtements drainants pour les cheminements et stationnement et la réutilisation des eaux de pluies pour les besoins du site (arrosage des espaces verts et lavage des véhicules notamment).</p>
<b>Lutter contre les pollutions par substances dangereuses</b>	<p>Le SDAGE poursuit l'objectif de réduire les pollutions diffuses par les nitrates et les pesticides.</p> <p>Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques.</p>	<p>Aucun milieu aquatique ne sera touché par le projet.</p>
<b>Restaurer les cours d'eau et réduire le risque inondation</b>	<p>Le SDAGE cible et priorise les actions de restauration des milieux aquatiques pour atteindre plus facilement le bon état.</p> <p>Il préconise également de préserver l'espace permettant aux cours d'eau de bien fonctionner.</p>	<p>La délocalisation du CSP a pour but d'aménager un terrain non situé en risque inondation dans le cadre du futur PPRI.</p>
<b>Préserver les milieux aquatiques, humides et la biodiversité.</b>	<p>Le SDAGE insiste sur l'objectif de non-dégradation des milieux aquatiques, en particulier en renforçant ses dispositions de préservation des réservoirs biologiques et des zones humides.</p>	<p>Le projet n'aura pas d'incidence sur les milieux aquatiques ou les eaux souterraines.</p> <p>Il n'impacte aucune zone humide identifiée à l'inventaire départementale.</p>

	Il vise à concrétiser l'évitement des impacts des projets sur ces milieux, à défaut leur réduction voire leur compensation.	Toutefois, dans le cadre du passage de l'écologie, une zone humide d'une emprise de 0,13 ha a été identifiée. Le projet n'aura pas d'incidences sur cette dernière. Aucune construction ou aménagement susceptible de compromettre le fonctionnement de la zone humide ne sera effectué.
<b>Préserver le littoral méditerranéen</b>	<i>Orientation ne concernant pas le territoire de Montélimar</i>	
<b>Développer la concertation avec tous les acteurs et renforcer la gouvernance locale de l'eau</b>	<i>Orientation non applicable aux documents d'urbanisme</i>	
<b>Renforcer la cohérence de l'aménagement du territoire avec les objectifs de gestion de l'eau</b>	Les projets d'aménagement du territoire doivent intégrer le plus en amont possible les objectifs et orientations du SDAGE. Les collectivités compétentes contribuent dans leurs documents d'urbanisme à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à la protection des milieux aquatiques ou encore à la préservation des zones de captage pour l'alimentation en eau potable des populations actuelles et futures	<p><i>Se reporter à la justification précédente concernant la limitation de l'imperméabilisation et la protection des milieux aquatiques.</i></p> <p>Concernant les captages d'alimentation en eau potable : le secteur de projet n'est pas concerné par la présence d'un captage.</p>

**Rappel des objectifs du SDAGE et de leur prise en compte dans le projet.**

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

## 6.2. Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes

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

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

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

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

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

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

Le **SRCAE** Rhône-Alpes a été approuvé par la Région et l'Etat en avril 2014. La région dispose donc d'un document stratégique permettant à l'ensemble des acteurs de disposer d'un cadre cohérent « Climat-Air-Energie ». Le SRCAE définit ainsi des orientations et objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 portant sur l'économie d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, l'amélioration de la qualité de l'air et de production d'énergie renouvelable afin d'attendre les objectifs nationaux.

Les **SRCE** d'Auvergne et de Rhône-Alpes ont défini à l'échelle régionale une trame verte et bleue qui doit permettre de préserver les grandes continuités écologiques pour le déplacement et la survie des espèces. Les choix méthodologiques des SRCE des anciennes régions Auvergne et Rhône-Alpes sont d'avoir une approche éco-paysagère et d'intégrer des périmètres existants, déjà identifiés, reconnus pour leur valeur du point de vue de la biodiversité et partagés par la communauté scientifique et les acteurs locaux. Ils sont conformes aux Orientations Nationales de la Trame Verte et Bleue (ONTVB).

Dans la continuité des deux SRCE approuvés en 2014 en Rhône-Alpes et en 2015 en Auvergne, le SRADDET a pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques pour assurer une meilleure connectivité des milieux.

Les choix de définition des composantes de la Trame Verte et Bleue du SRADDET ont été guidés à la fois par la nécessaire harmonisation de la cartographie à l'échelle de la nouvelle région, mais aussi par le maintien de

quelques spécificités propres à l’Auvergne ou à Rhône-Alpes lorsque c’était nécessaire. Ainsi le rapprochement détaillé plus bas entre « corridors diffus » du SRCE Auvergne et « espaces perméables » du SRCE Rhône-Alpes, fusionnés en « espaces perméables relais », se justifie à la fois par la qualité de ces territoires pour laquelle la connectivité globale est décrite comme bonne dans les deux documents et par les préconisations relativement semblables rattachées à ces deux catégories.

Dans la continuité des SRCE, les acteurs locaux doivent donc veiller à préserver leur vocation naturelle ou agricole et les structures écopaysagères qui les constituent.

En revanche, des différences existantes entre les deux SRCE ont été maintenues, comme par exemple les corridors thermophiles en pas japonais décrits dans le SRCE Auvergne et repris dans le SRADDET sans équivalent côté Rhône-Alpes.

Le PRPGD date du 19 décembre 2019 et fixe des objectifs ambitieux, allant parfois bien au-delà des exigences réglementaires, visant à ce que la Région enfouisse le moins possible ses déchets grâce à la prévention, au recyclage et au développement de l’économie circulaire. Ses trois grands axes prioritaires sont :

- ▶ Réduire la production de déchets ménagers de 12 % d’ici à 2031 (soit -50 kg par an et par habitant) ;
- ▶ Atteindre une valorisation matière (déchets non dangereux) de 65 % en 2025 et 70 % d’ici à 2031 ;
- ▶ Réduire l’enfouissement de 50 % dès 2025.

Dans le détail, ce plan comprend :

- ▶ Un état des lieux de la prévention et de la gestion des déchets selon leur origine, leur nature, leur composition et leurs modalités de transport ;
- ▶ Une prospective à termes de 6 et 12 ans de l’évolution tendancielle des quantités de déchets à traiter ;
- ▶ Des objectifs en matière de prévention, de recyclage, de valorisation et les priorités à retenir pour atteindre ces objectifs ;
- ▶ Une planification comprenant notamment la mention des installations qu’il sera nécessaire de créer ou d’adapter ;
- ▶ Un plan régional d’action en faveur de l’économie circulaire.

Les Schémas de Cohérence Territoriaux – SCoT (à défaut PLU(i), cartes communales ou les documents en tenant lieu), ainsi que les Plans de Déplacements Urbain (PDU), les Plans Climat-Air-Energie Territoriaux (PCAET) et chartes de Parc Naturel Régional (PNR) doivent :

- ▶ prendre en compte les objectifs du SRADDET
- ▶ être compatibles avec les règles du SRADDET

Objectifs généraux	Prise en compte dans le projet
Objectif général 1 : Construire une région qui n’oublie personne	Le projet n’est pas de nature à diminuer le dynamisme des centres bourgs, des centres villes et des quartiers en difficulté. Il n’entachera pas la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables et ordinaires de la région. Le projet consiste à permettre la relocalisation du centre de secours principal du SDIS et ainsi améliorer la couverture du territoire.
Objectif général 2 : Développer la région par l’attractivité et les spécificités de ses territoires	Le projet consiste à répondre au niveau de desserte du territoire par le SDIS. Il s’agit d’améliorer le taux de couverture du territoire et de disposer de locaux plus fonctionnels. L’incidence sur l’attractivité et les spécificités du territoire est positive.
Objectif général 3 : Inscrire le développement régional dans les dynamiques interrégionales, transfrontalières et européennes	Le projet n’est pas de nature à avoir des incidences sur le développement régional.
Objectif général 4 : Innover pour réussir les transitions (transformations) et mutations	Le projet est de trop petite nature pour avoir une incidence sur les transitions ou les mutations au niveau de la région.

**Rappel des objectifs du SRADDET et de leur prise en compte dans le projet.**

- ▶ **La nature du projet et ses conditions de réalisation s’inscrivent dans les objectifs du SRADDET**

### 6.3. Le Plan Climat de la région Rhône-Alpes

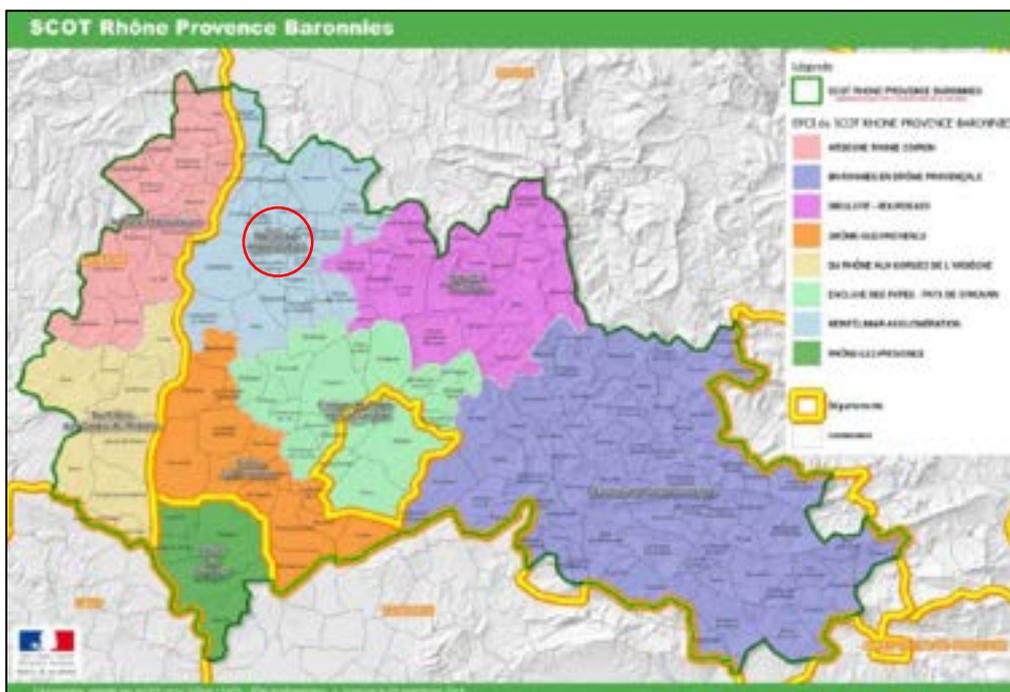
Un Plan Climat a été adopté par la région Rhône-Alpes en mars 2013. Le Plan Climat est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Un certain nombre d'objectifs, répartis en trois programmes ont été spécifiés dans le Plan Climat Rhône-Alpes :

1. L'objectif du programme I pour la Région Rhône-Alpes est la réduction de l'empreinte carbone de ses activités propres, liées à son patrimoine et à l'activité de ses agents. Il concerne l'organisation et le fonctionnement interne de l'institution ainsi que les lycées publics de Rhône-Alpes. Ces actions relèvent de la dimension exemplarité. Il définit 26 actions.
2. Le programme II concerne les politiques régionales et les acteurs contribuant à leur mise en œuvre dans le cadre de gestion directe ou par le moyen de subventions. L'objectif de la Région est ici de contribuer, dans le cadre des politiques régionales, à la réduction de l'empreinte carbone des acteurs du territoire rhônalpin. Il définit 45 actions.
3. Le programme III est essentiellement un volet « d'anticipation et adaptation aux effets du changement climatique » du Plan climat de la Région. Il est à noter que dans ce programme figure l'action internationale de la Région qui relève à la fois du volet « atténuation » et du volet « anticipation et adaptation aux effets du changement climatique ». Il comprend 10 actions.

► **Le projet est en accord avec les objectifs le Plan Climat de la région.**

### 6.4. Le SCoT Rhône Provence Baronnies

Montélimar est concernée par le SCoT Rhône Provence Baronnies.



■ **Territoire du SCoT Rhône Provence Baronnies.**

Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégiques à long terme (environ 20 ans) créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000, dont le périmètre et le contenu a été revu par ordonnance du 17 juin 2020, afin d'être adapté aux enjeux contemporains.

Le périmètre du SCoT est en effet aujourd'hui à l'échelle d'une aire urbaine, d'un grand bassin de vie ou d'un bassin d'emploi, cette inflexion vers le bassin d'emploi est ainsi affichée clairement dans le SCoT rénové, ainsi

que la prise en compte du bassin de mobilité. Il est piloté par un syndicat mixte, un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), un pôle métropolitain, un parc naturel régional, ou un EPCI.

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat...

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable :

- ▶ principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- ▶ principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- ▶ principe de respect de l'environnement, comme les corridors écologiques, et de lutte contre l'étalement urbain.

Il permet d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique...

Il reprend les objectifs des autres plans et programmes, notamment le SRADDET, le SRCAE, le PCAET ou encore le SRCE.

- ▶ **Le SCOT est en cours d'élaboration, il ne présente pas pour l'heure d'objectifs locaux fixés et est non opposable.**
- ▶ **L'ouverture à l'urbanisation du secteur de projet nécessite toutefois une demande de dérogation au titre des articles L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'urbanisme. Un dossier spécifique a été élaboré à ce sujet.**

## **6.5. Le Programme Local de l'Habitat**

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

Le projet de nouveau centre de secours principal (CSP) par ses objectifs n'est pas de nature à démontrer une incompatibilité avec les deux documents.

Le projet ne consiste pas à accueillir des logements ; le projet comprend uniquement des chambres destinées aux personnels de garde.

- ▶ **Aucun logement n'est prévu dans le projet (uniquement des chambres pour le personnel de garde), ce dernier n'affectera donc pas la question du logement. De ce fait, il n'y a pas d'incompatibilité manifeste avec le PLH.**

## **6.6. Le Plan Climat Air Energie Territorial**

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

- ▶ **Le PCAET est en cours d'élaboration, il ne présente pas pour l'heure d'objectifs locaux fixés et est non opposable.**

## 7. INCIDENCES AU REGARD DES SITES NATURA 2000

### 7.1. Description des sites Natura 2000

Les objectifs de la mise en place du réseau Natura 2000 sont de préserver la diversité biologique mais aussi de valoriser le patrimoine naturel. Le but étant de tendre vers une gestion équilibrée et durable des milieux naturels tout en tenant compte des préoccupations économiques et sociales. Dans ce but, chaque état membre désigne, en application des directives Oiseaux et Habitats des sites d'intérêt reconnus. Ainsi deux types de sites ont vu le jour :

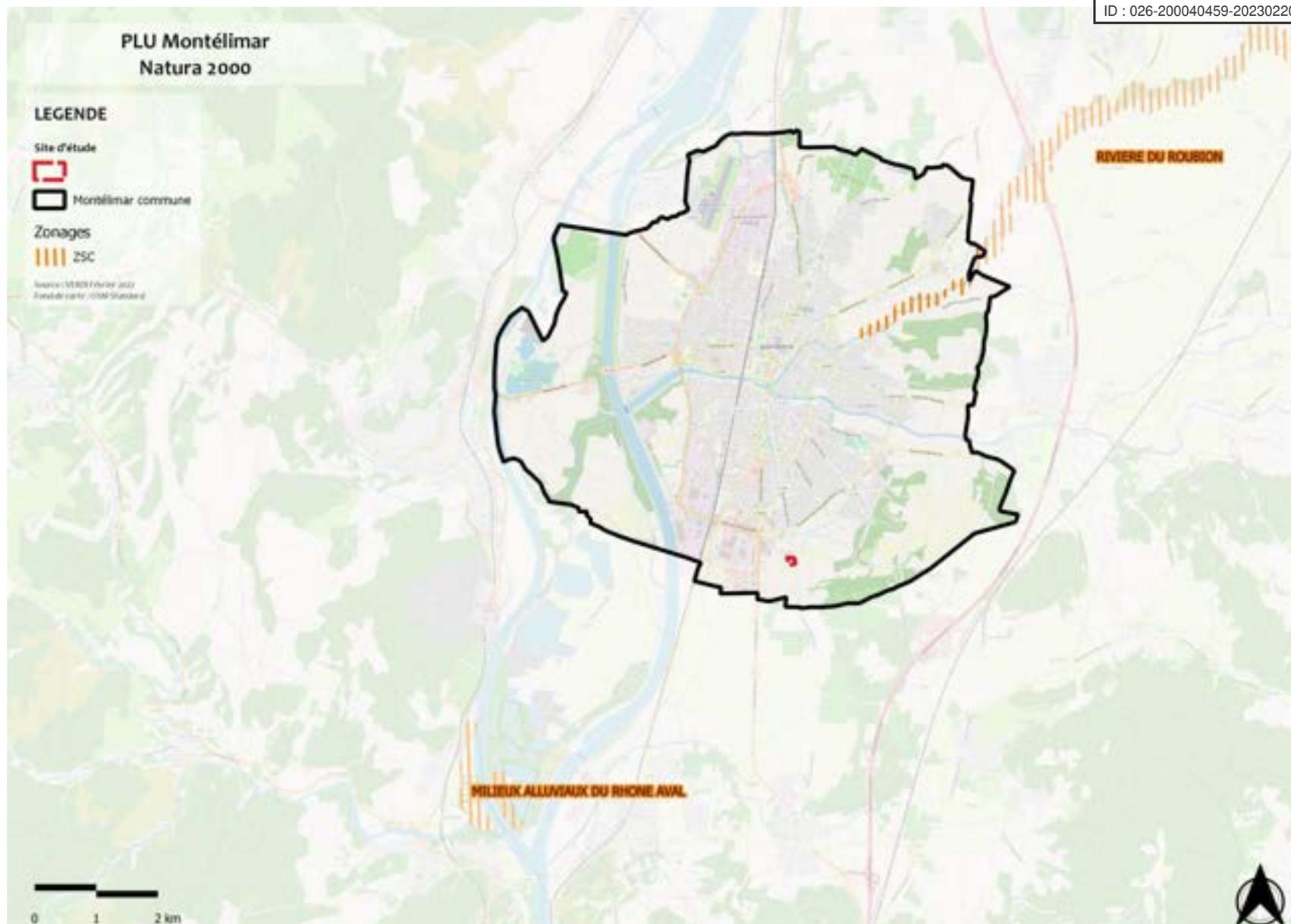
- ▶ des Zones Spéciales de Conservation (ZSC)/(proposition de) Sites d'Intérêt Communautaire (pSIC/SIC) pour la conservation des types d'habitats naturels et des habitats d'espèces figurant aux annexes I et II de la Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 Mai 1992, dite directive Habitats ;
- ▶ des Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour la conservation des habitats des espèces d'oiseaux figurant à l'annexe I de la Directive 2009/147/CE du Parlement et du Conseil Européen du 30 Novembre 2009, dite directive Oiseaux, ainsi que les espèces migratrices non visées à cette annexe et dont la venue est régulière.

Une ZPS est un site sélectionné au titre de la Directive Oiseaux dans l'objectif de mettre en place des mesures de protection des oiseaux et de leurs habitats. La désignation des ZPS s'appuie généralement sur les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), fruit d'une enquête scientifique de terrain validée par les Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (D.R.E.A.L).

Un SIC est un site, qui dans la ou les régions biogéographiques auxquels il appartient, contribue de manière significative à maintenir ou à rétablir un type d'habitat naturel de l'annexe I ou une espèce de l'annexe II de la directive Habitats dans un état de conservation favorable. Ce site peut aussi contribuer de manière significative à la cohérence du réseau « Natura 2000 » et/ou contribue de manière significative au maintien de la diversité biologique dans la ou les régions biogéographiques concernées. Pour les espèces animales qui occupent de vastes territoires, ces sites correspondent aux lieux, au sein de l'aire de répartition naturelle de ces espèces, qui représentent les éléments physiques ou biologiques essentiels à leur vie et reproduction.

Le classement de n'importe quel site est normalement suivi par la rédaction d'un document d'objectif (Docob). C'est un document fondateur qui définit l'état initial du site, les orientations de gestion et de conservation, les modalités de leur mise en œuvre et l'estimation des coûts induits. L'objectif est d'atteindre un équilibre entre la préservation de la biodiversité et les activités socio-économiques.

La zone d'étude est à proximité de deux ZSC.



■ Sites Natura 2000 présents à moins de 50 km de la zone d'étude.

### 7.1.1. ZSC « Milieux alluviaux du Rhône aval » (FR8201677)

La zone s'étend sur 2 111 ha et correspond à un chapelet de sites le long de la vallée du Rhône entre St-Vallier et Donzère.

Le fleuve Rhône a connu une évolution radicale durant les 150 dernières années. Autrefois divaguant entre des bras multiples (fonctionnement géomorphologique de type en tresse), il a d'abord été stabilisé à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle par des digues d'enrochement, nommé « aménagements Girardon », destinées à améliorer les conditions de navigation. L'ensemble de linéaire du Rhône entre Lyon et la mer est aménagé par ces digues submersibles pour en faire un chenal unique entre 1880 et 1920. Dans la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, les aménagements hydroélectriques de la Compagnie National du Rhône apportent de nouveaux changements. Le fleuve Rhône est cloisonné en retenues, canaux et tronçons court-circuités.

Cette évolution de lit a aujourd'hui des conséquences non souhaitées :

- ▶ Les lits des vieux Rhône se colmatent ce qui dégrade les conditions d'usage de la ressource en eau souterraine (la nappe alluviale alimente en eau près de deux millions de personnes) et le rend moins favorable aux espèces aquatiques (invertébrés, poissons) caractéristiques du fleuve.
- ▶ La réduction progressive de la section d'écoulement aggrave les lignes d'eau en crue pour un même débit,
- ▶ De nombreux milieux typiques du fleuve et leurs espèces associées régressent.

Malgré les aménagements successifs du fleuve, la vallée du Rhône possède encore de nombreux milieux aquatiques ou humides :

- ▶ Les milieux humides présentent de façon générale un grand intérêt écologique, par la diversité des espèces qui peuvent y vivre ou par leur forte production biologique. Le fleuve constitue l'axe de vie de la vallée, permettant de nombreux échanges et transfert de population. Les bras secondaires appelés « lônes », vestiges de la phase de tressage, constituent un élément fondamental de la vallée : refuges, lieu de reproduction et sources d'alimentation pour de nombreuses espèces. Le site Natura 2000 compte de vastes surfaces d'autres milieux humides, qui peuvent souvent abriter des espèces animales citées en annexe II de la directive (castor, poissons, odonates...) : le fleuve lui-même, les berges du fleuve couvertes de graviers ou de hautes herbes, les vasières et roselières.
- ▶ Le site Natura 2000 « Milieux alluviaux du Rhône aval » présente notamment les derniers massifs de forêt alluviale non protégée de la vallée du Rhône. La forêt alluviale se définit par sa relation avec le fleuve : sol constitué de limons, sables ou graviers, influence des inondations, alimentation en eau par la nappe phréatique... Les arbres les plus abondants ou les plus typiques sont les peupliers, saules et frênes. Véritables réservoirs de biodiversité, ces formations boisées à l'interface entre terre et eau assurent une multitude de fonctions écologiques, utiles à l'équilibre des milieux et à l'homme. Il s'agit aussi d'un habitat naturel rare en Europe qui subit une réduction importante de ses surfaces.
- ▶ Le site Natura 2000 « Milieux alluviaux du Rhône aval » compte les dernières prairies en zone alluviales de la vallée du Rhône, témoins d'une activité intense des cours d'eau avant les aménagements (zones pionnières après érosion), mais également des pratiques agro-pastorales en vigueur jusque dans les années 1960. A l'heure actuelle, la réduction de la dynamique des cours d'eau, conjuguée à l'arrêt de l'entretien traditionnel (pâturage, fauche), conduisent à la disparition des prairies par évolution spontanée vers des stades boisés ou par conversion en terres labourées.

Les tableaux ci-dessous détaillent les habitats et les espèces citées au Formulaire Standards de Données (FSD) et ayant permis la désignation de la ZSC.

Code de l'habitat	Libellé de l'habitat	Superficie (ha)	% de couverture
3130	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des <i>Littorelletea uniflorae</i> et/ou des <i>Isoeto-Nanojuncetea</i>	0,26	0,01 %
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	47,87	2,27 %
3250	Rivières permanentes méditerranéennes à <i>Glaucium flavum</i>	10	0,47 %
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>	20,59	0,98 %

Code de l'habitat	Libellé de l'habitat	Superficie (ha)	% de couverture
3270	Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodium rubri</i> p.p. et du <i>Bidention p.p.</i>	0,26	0,01 %
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires ( <i>Festuco-Brometalia</i> ) (* sites d'orchidées remarquables)	6,49	0,31 %
91E0	<b>Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>)</b>	<b>78,64</b>	<b>3,73 %</b>
91F0	Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves ( <i>Ulmion minoris</i> )	440,22	20,85 %
92A0	Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	305,26	14,46 %

**Habitats cités au FSD de la ZSC « Milieux alluviaux du Rhône ».**

Groupe	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Code Taxref
Mammifères	Petit rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	60313
Mammifères	Grand rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	60295
Mammifères	Petit Murin	<i>Myotis blythii</i>	60427
Mammifères	Barbastelle d'Europe	<i>Barbastella barbastellus</i>	60345
Mammifères	Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>	79305
Mammifères	Murin de Capaccini	<i>Myotis capaccinii</i>	60439
Mammifères	Murin à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>	60400
Mammifères	Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	60418
Mammifères	Castor d'Eurasie	<i>Castor fiber</i>	61212
Mammifères	Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>	60630
Poissons	Lamproie marine	<i>Petromyzon marinus</i>	66315
Poissons	Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>	66333
Poissons	Alose feinte méditerranéenne	<i>Alosa fallax</i>	66964
Poissons	Barbeau truité	<i>Barbus meridionalis</i>	67179
Poissons	Apron du Rhône	<i>Zingel asper</i>	69378
Poissons	Chabot	<i>Cottus gobio</i>	69182
Poissons	Bouvière	<i>Rhodeus amarus</i>	67420
Poissons	Blageon	<i>Telestes souffia</i>	67335
Poissons	Toxostome	<i>Parachondrostoma toxostoma</i>	458701
Invertébrés	Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	65381
Invertébrés	Agrion de Mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	65133
Invertébrés	Gomphe de Graslin	<i>Gomphus graslinii</i>	65231
Invertébrés	Cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	10502
Invertébrés	Grand Capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	12336

**Espèces citées au FSD de la ZSC « Milieux alluviaux du Rhône ».**

**7.1.2. ZSC « Rivière du Roubion » (FR8201679)**

Le site Natura 2000 « Rivière du Roubion » s'étend sur 619 ha et correspond à la partie basse de la rivière Roubion non canalisée, soit de l'amont de Montélimar à l'aval de Pont de Barret au niveau de la confluence avec la Rimandoule.

Le Roubion est une rivière caractérisée par sa forte dynamique et son caractère largement naturel. Il possède un intérêt écologique très important, basé sur le maintien d'une forte dynamique fluviale. Ce caractère est remarquable en Europe où la plupart des rivières ont été très fortement artificialisées. Le Roubion compte parmi les rares rivières de cette dimension à n'être équipée d'aucun véritable barrage. Les crues permettent ainsi un « rajeunissement » fréquent du paysage : mise à nu de nouveaux bancs de galets ou bras secondaires, évacuation des sédiments fins ou de la matière organique...

Ce mécanisme permet la présence de très nombreux types d'habitats, composés d'espèces végétales adaptées aux différentes conditions d'humidité, de richesse des sols, et permettant une grande diversité d'espèces animales.

Il n'est pas aisé de cartographier les différents types de milieux naturels de la « bande active » de ces rivières (espace régulièrement remanié par les crues) ; les paysages changent en effet au gré des crues, et varient même fortement au cours de l'année (les bancs de galets sont recouverts par les eaux en hiver, et colonisés par les saules en été). La phase d'inventaire de l'état de référence du site a permis de repérer et de cartographier 11 habitats de l'annexe I, dont 3 prioritaires et d'intérêt communautaire. On peut regrouper ces habitats dans trois

grandes classes qui sont les habitats d’eaux douces, les formations herbeuses naturelles et semi-naturelles et les habitats forestiers.

Les tableaux ci-dessous détaillent les habitats et les espèces citées au FSD et ayant permis la désignation de la ZSC.

Code	Nom de l'habitat	Superficie (ha)	% de couverture
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp	6,21	1
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Calitricho-Batrachion	6,21	1
3270	Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri pp et du Bidention pp	155,25	25
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)	6,21	1
91E0	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	347,76	56
92A0	Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	12,42	2

**Habitats cités au FSD de la ZSC « Rivière du Roubion ».**

Groupe	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Code Taxref
Mammifères	Castor d'Europe	Castor fiber	1337
Poissons	Blageon	Telestes souffia	6147
Poissons	Toxostome	Parachondrostoma toxostoma	6150
Poissons	Barbeau truité	Barbus meridionalis	1138
Poissons	Chabot	Cottus gobio	1163

**Espèces citées au FSD de la ZSC « Rivière du Roubion ».**

**7.2. Incidences sur le réseau Natura 2000**

Il s'agit ici de regarder spécifiquement les incidences et les mesures prises en se focalisant sur le réseau Natura 2000. Il s'agit d'un volet règlementaire spécifique de l'évaluation environnementale.

Deux zones Natura 2000 de type ZSC sont situées à moins de 10 km du site du projet.

D'après le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, aucun corridor écologique ne relie le site projet à ces deux zones. Les espèces listées aux FSD de ces zones sont des chiroptères, des mammifères semi-aquatiques, des poissons, et quelques invertébrés.

Le projet n'aura aucune incidence sur les populations de mammifères semi-aquatiques, d'invertébrés ou de poissons présentes sur les sites Natura 2000.

Le site peut servir de zone refuge pour les chiroptères. Tel que détaillé plus haut, le bâtiment central et certains arbres enlièrés présentent un enjeu fort pour les chiroptères. Afin de réduire au maximum les incidences du projet sur cette thématique, il est proposé :

- Une période d'abattage adaptée (cf. tableau ci-après) permettra de réduire les incidences.

Type de travaux	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Défrichage												
Abattage d'arbres ne présentant pas de gîtes à chiroptères												
Décapage de terre végétale												

- Une vérification du bâtiment par un chiroptérologue avant sa démolition sera également nécessaire. Et la démolition devra être conforme au tableau ci-dessus.
- L'éventuel bois mort issu du dessouchage devra être laissé sur site pendant au minimum 48h.

Les mesures d'évitement et de réduction citées ci-dessus devront être mises en place. Un écologue devra être présent lors du démarrage des travaux pour superviser le respect du calendrier, et l'absence d'individu dans la zone de travaux.

► **Incidence neutre sur le réseau Natura 2000**

## 8. INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Indicateurs	Acteurs concernés	Temporalité
<b>Milieux physiques</b>	Permis de construire (notice technique, plan masse) et conformité de l'autorisation : focus sur les exhaussements/affouillement du sol Visites de site	Porteurs de projet Autorité en charge de la délivrance d'autorisation d'urbanisme	Lancement de la procédure Après la réalisation des travaux
<b>Ressource en eau</b>	Conformité microbiologique et physico-chimique de l'eau potable Rendement du réseau de distribution d'eau potable Conformité et rendement de la STEP	Gestionnaire des réseaux	Tous les ans
<b>Milieux naturels</b>	Visite d'un écologue et compte-rendu attestant de l'absence de chiroptères dans le bâtiment et conformité de l'autorisation	Ecologues BD Topo Documents d'urbanisme Observatoire de l'artificialisation des sols Porteur de projet Autorité en charge de la délivrance d'autorisation d'urbanisme	Démarrage du chantier Mise à jour annuelle de l'observatoire
<b>Patrimoine et paysage</b>	Permis de construire (notice technique, plan masse) et conformité de l'autorisation : focus sur la qualité architecturale et la végétation.	Porteurs de projet Autorité en charge de la délivrance d'autorisation d'urbanisme	Lancement de la procédure Après la réalisation des travaux
<b>Milieux humains</b>	Comptage routier – incidences sur le trafic Accidentologie RD206 au niveau du secteur (carte dynamique des accidents)	Porteurs de projet CD 26 DDT26 INSEE	Tous les ans
<b>Risques</b>	Arrêtés de catastrophe naturelle ou technologique	DDT26	À chaque occurrence

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le 03/03/23

S'LO

ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE

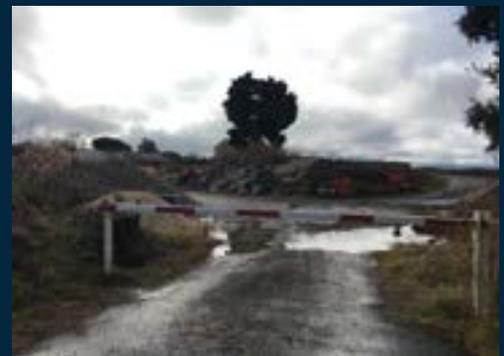
VERDI

Montélimar  
Agglomération  
RHÔNE & PROVENCE

Montélimar

## Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 du PLU de la Ville de Montélimar

Dossier spécifique : demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation en  
l'absence de SCoT applicable (L.142-5 du Code de l'urbanisme)



DOSSIER D'APPROBATION  
février 2023

# SOMMAIRE



<b>1 RAPPEL REGLEMENTAIRE</b>	<b>3</b>
<b>2 ELEMENTS DE CONTEXTE</b>	<b>11</b>
2.1 Contexte administratif	12
2.2 Présentation du projet de Nouveau Centre de Secours Principal (CSP)	13
2.3 Eléments de diagnostic	19
<b>3 JUSTIFICATIONS DE LA DEMANDE D'OUVERTURE A L'URBANISATION AU TITRE DE L'ARTICLE L142-5 DU CODE DE L'URBANISME</b>	<b>38</b>
3.1. Localisation et surface du site	44
3.2. Justification du choix du site	46
3.3. Incidences sur les espaces naturels et la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques	49
3.4. Incidences sur les espaces agricoles et forestiers	53
3.5. Incidences sur la consommation d'espaces	56
3.6. Incidences sur les flux de déplacements	59
3.7. Incidences sur l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services	60

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE

# 1

## RAPPEL REGLEMENTAIRE



Conformément à l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

[...]

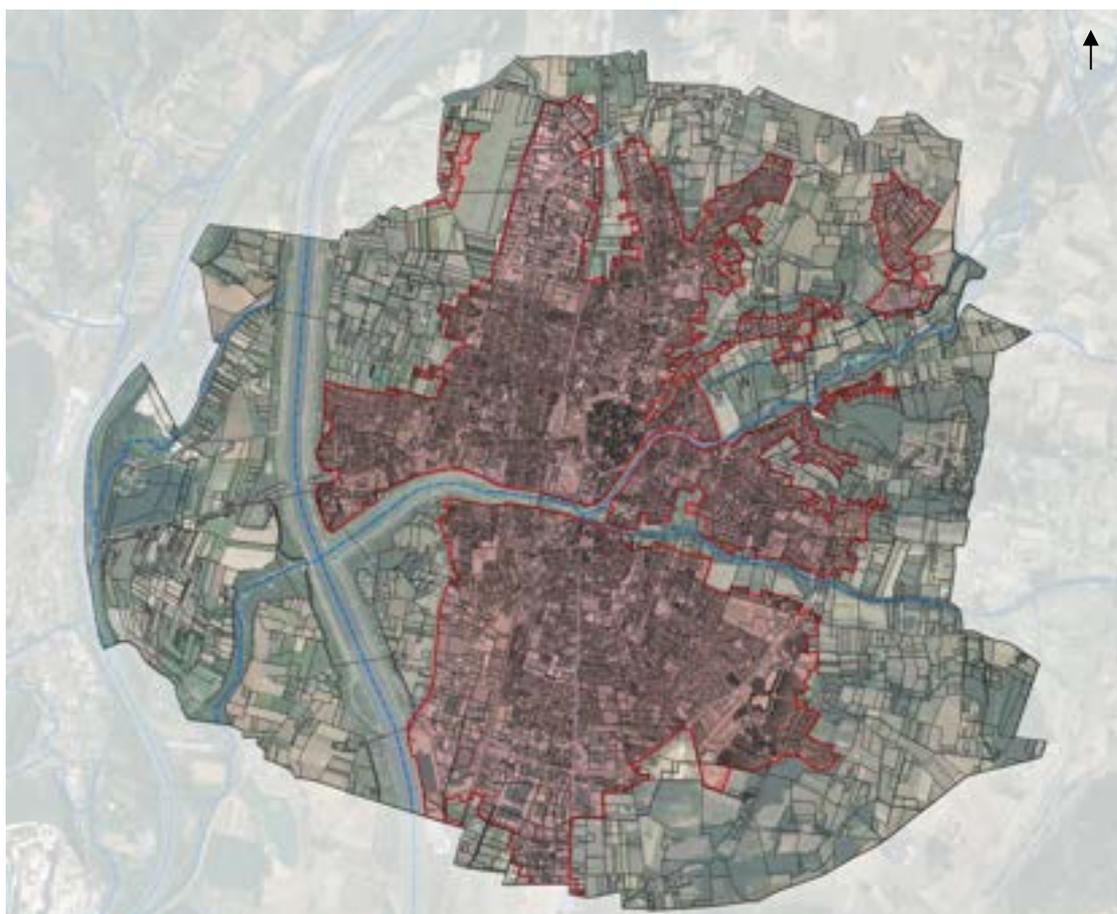
3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 »

Pour pouvoir être autorisé, il devra être justifié et démontré que le projet d'ouverture à l'urbanisation répond aux critères posés par l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, à savoir :

« **La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services** ».

Enveloppe bâtie de Montélimar

Réalisation – VERDI – Février 2022



 Partie actuellement Urbanisée (PAU)

- **Contexte réglementaire et localisation du secteur concerné par la demande de dérogation au titre de l'article L.142-5**

La Ville de Montélimar dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération en date du 15 septembre 2014.

Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est en cours afin de permettre la réalisation d'un nouveau Centre de Secours Principal (CSP) et du siège administratif du groupement territorial sud du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Drôme (SDIS 26) au Sud du territoire communal.

Actuellement localisé dans la zone d'activités du Meyrol (13 avenue de la Feuillade), le site rencontre différentes problématiques :

- Il ne permet pas d'atteindre un taux de couverture opérationnel satisfaisant sur le Sud-Est du territoire communal et le Sud du territoire intercommunal,
- Il est situé en zone inondable au vu du projet de PPRi en cours d'élaboration par les services de l'État.
- Il ne possède pas de possibilités d'extension sur son tènement actuel, l'espace environnant étant construit et occupé.

Le projet, porté par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Drôme, vise à relocaliser le Centre de Secours Principal (CSP) afin d'améliorer le taux de couverture du territoire conformément à la proposition issue du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR) 2018 et de prévoir son extension au regard de la dynamique de développement du secteur montilien.

En effet, l'organisation et l'évolution du service départemental 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. À 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.

Ce document identifie les secteurs situés à l'Est de Montélimar et le Sud de l'Agglomération (la commune de Châteauneuf-du-Rhône) comme des secteurs à enjeux vis-à-vis du faible taux de couverture au regard de leurs populations. Le SDACR 2018 propose ainsi d'étudier la localisation des centres de secours dans l'objectif d'améliorer la situation existante sur les secteurs ciblés.

Le déménagement du CSP de Montélimar constitue une réponse à la proposition « SECTO 2 » du SDACR 2018 visant à l'amélioration du taux de couverture de ce secteur.

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%.

La nouvelle caserne est prévue au schéma départemental approuvé par le Préfet dans un souci de sécurité civile renforcée.

Afin de répondre à cet objectif, une délocalisation de la caserne actuelle a été étudiée. Plusieurs scénarios ont été analysés en prenant en compte les critères suivants :

- ✓ Identifier un secteur situé au Sud de la ville de Montélimar afin de répondre à l'objectif d'amélioration de la desserte Sud du territoire intercommunal ;
- ✓ Bénéficier d'un secteur situé hors zone inondable (en intégrant les projets d'évolution du PPRi) ;
- ✓ Être situé à proximité d'un axe structurant pour faciliter les départs d'intervention ;
- ✓ Disposer d'une surface minimale d'environ 1 ha (surface nécessaire au projet) ;
- ✓ Identifier un secteur localisé dans une zone à faible densité résidentielle afin de limiter les nuisances.

Au regard de ces critères, une première étape a consisté à chercher un site d'implantation au sein des zones U ou AU de la tranche Sud du territoire communal. Toutefois, bien que le territoire communal soit majoritairement urbain, de nombreux espaces classés en zone U ou AU ne sont pas adaptés à l'accueil de ce nouveau centre. En effet ;

- L'implantation du CSP au sein des zones U existantes n'est pas envisageable sur la majeure partie du territoire. D'une part, celui-ci pourrait occasionner des nuisances à proximité d'habitations, d'autre part, il ne se situerait pas à proximité des grands axes de circulation.

- Les zones AU résidentielles ouvertes (AU1A ; AU1Ai ou encore AUM1) recouvrent la ZAC de Maubec actuellement en cours d'urbanisation mais également les dents creuses, parfois d'une superficie importante, au sein du tissu urbain. La programmation de la ZAC de Maubec étant déjà définie, les dents creuses étant trop éloignées des grands axes et trop rapprochées des zones résidentielles, ces secteurs ne sont pas adaptés à l'accueil du nouveau centre (notamment la zone AU1ai Les Blaches du Levant, route de Saint-Paul).

- La zone AUEc réservée aux équipements : cette zone vise à accueillir une extension du centre sportif actuel. Compte tenu des surfaces nécessaires à la réalisation du nouveau centre et de la future extension de la zone d'équipement, la zone AUEc ne possède pas les dimensions suffisantes pour accueillir les deux projets.

- Les zones d'activités AUi et Ui : Ces zones sont principalement destinées à l'accueil d'activités économiques. Cependant les usages actuels sont larges entre l'industrie, le commerce de détail, de gros et les services. Cette mixité d'usage et de destination du bâti provoque le croisement de nombreux flux différents (poids lourds, véhicules légers, transit, trafic local de livraison) sur la partie Sud-Ouest de la N7. Cette zone pourrait accueillir le CIS mais peu de terrain sont disponibles et les propriétaires ne sont pas vendeurs, ce qui aurait retardé la réalisation du projet du SDIS. Les quelques parcelles restantes dans la ZAC Portes de Provence disposent d'une belle vitrine et sont réservées à une activité de commerce ultérieure ou déjà sous compromis de vente.

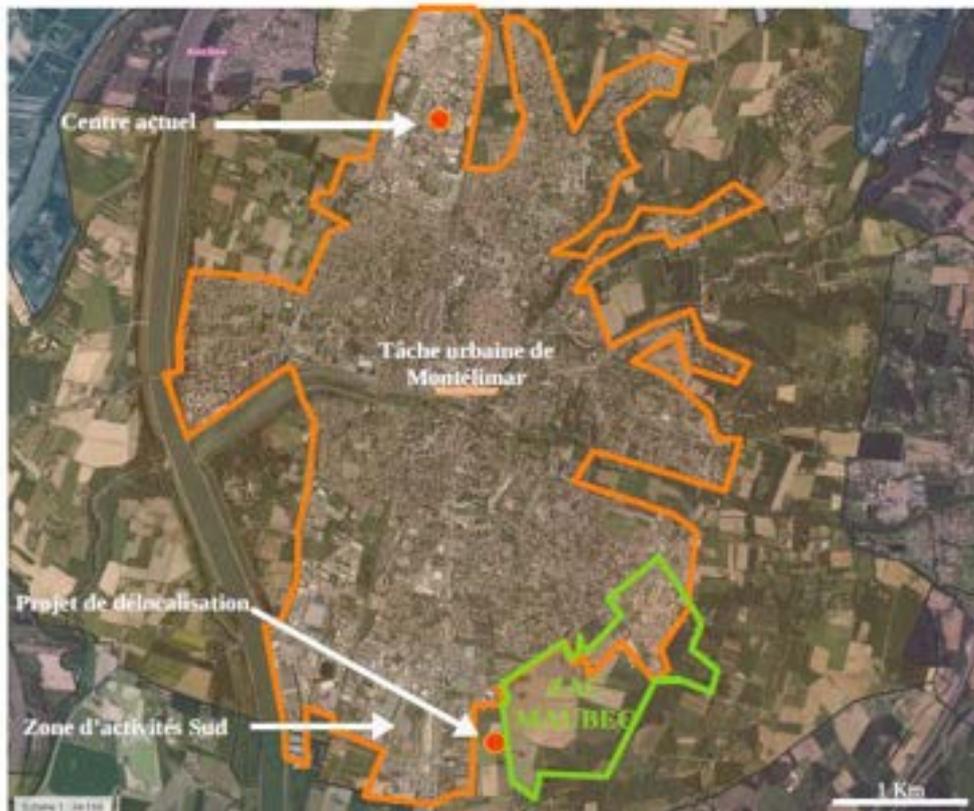
- Les zones AU fermées (AUM, AU) : La zone AUM correspond aux phases finales de la ZAC de Maubec et est principalement destinée à de l'habitat individuel. La zone AU ne possède pas de programmation définie, elle correspond à un secteur d'activité de faible densité aujourd'hui considéré comme une friche avec un risque de pollution du sol avéré car elle a accueilli des déchets (une petite partie du site est toujours utilisée par la société de Collectes Valorisation Energie Déchets, dit COVED, propriétaire). Cette contrainte technique et financière aurait allongé le délai du projet. En outre, ce secteur AU reste entouré de secteurs résidentiels et est donc peu propice à l'accueil de ce type d'activité.

**Non seulement les zones U et AU de la partie Sud du territoire ne permettent pas de rassembler tous les critères nécessaires à l'implantation du projet, mais en plus, le foncier disponible est privé, entraînant de fait un surcoût pour l'opération et un allongement des délais, le temps de rechercher un propriétaire vendeur et le temps de réaliser les négociations.**

Le choix final s'est donc porté sur la parcelle ZS n°37, propriété communale.

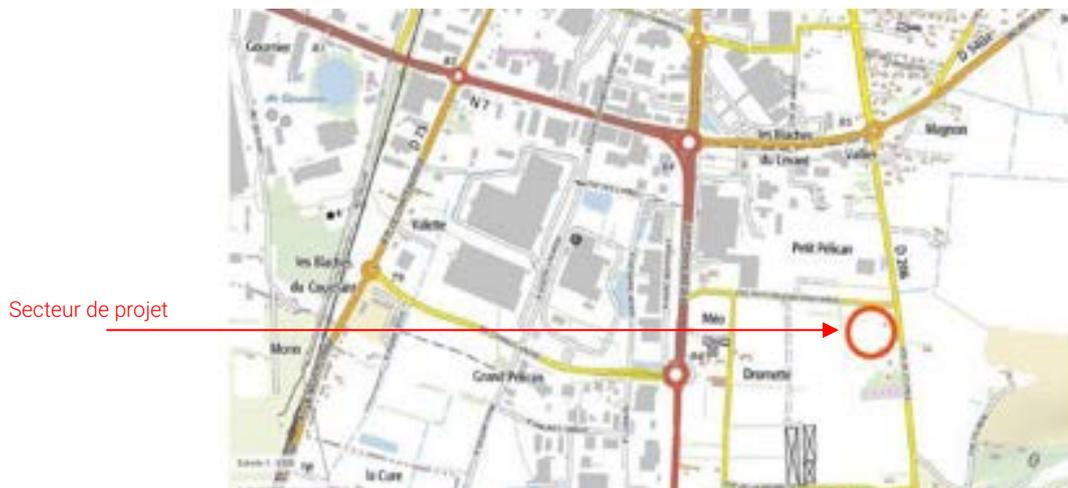
Cette dernière est située au Sud du territoire communal, entre la zone d'activités « Portes de Provence » et la ZAC de Maubec (en cours d'urbanisation).

#### Localisation du projet à l'échelle de la Ville de Montélimar



Plus précisément le site projeté se situe à proximité du secteur dit de la Dromette, à l'intersection de la route de Saint Paul (RD n°206) et du chemin de Fontjarus Petit-Pélican.

#### Localisation du projet à l'échelle du quartier



La parcelle concernée par ce projet est la parcelle ZS n°37. D'une superficie de 12 120 m<sup>2</sup>, il s'agit d'une propriété communale.

En outre, 560 m<sup>2</sup> de la parcelle ZS n° 33 et 1 320 m<sup>2</sup> de voiries sont également classées en zone AUEs et donc ouvertes à l'urbanisation. En effet, il s'agit d'éviter une lanière de zone agricole et donc d'assurer une continuité de zonage entre la zone AUEs du projet et les zones existantes : AUIb au nord et AUM à l'Est. La partie de la parcelle ZS n°33 reclassée en zone ouverte à l'urbanisation n'a pas pour autant vocation à être artificialisée. Il s'agit d'un fossé communal qui est conservé en l'état.

Le secteur à ouvrir à l'urbanisation est actuellement composé :

- De la parcelle ZS n°33, pour partie, qui est un fossé (partie Nord)
- De la parcelle ZS N°37 où
  - o la partie Est utilisée comme lieu de stockage et de dépôts par les services techniques municipaux de Montélimar. Cette partie comprend deux bâtiments :
    - Une construction temporaire et démontable sur la partie Sud
    - Une petite construction traditionnelle au centre
  - o la partie Ouest est à vocation agricole – parcelle déclarée pour la culture du tournesol d'après le registre graphique parcellaire 2020. À noter que pour cette parcelle, aucun agriculteur ne bénéficiait de titre précaire, révocable et gratuit, pour la cultiver, et ce, depuis 2013.
- Des portions de la route départementale de Saint-Paul et communale dite chemin de Fontjarus Petit-Pélican.

#### Zoom sur les parcelles cadastrales concernées par le projet



Ainsi, 14 000 m<sup>2</sup> seront concernés par le nouveau secteur AUEs, mais seulement 12 120 m<sup>2</sup> sont voués à accueillir les constructions, installations et aménagements du SDIS.



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

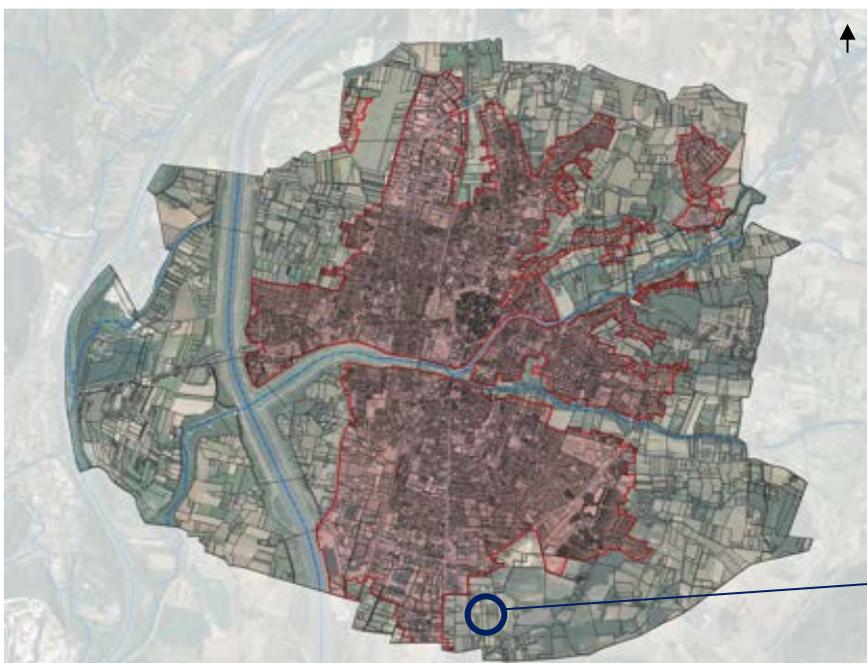


C- Vue sur le site de projet (parcelle exploitée) depuis le chemin de Fontjarus Petit Pelican

Ce secteur de projet est actuellement classé en zone agricole (zone A) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montélimar, actuellement en vigueur.

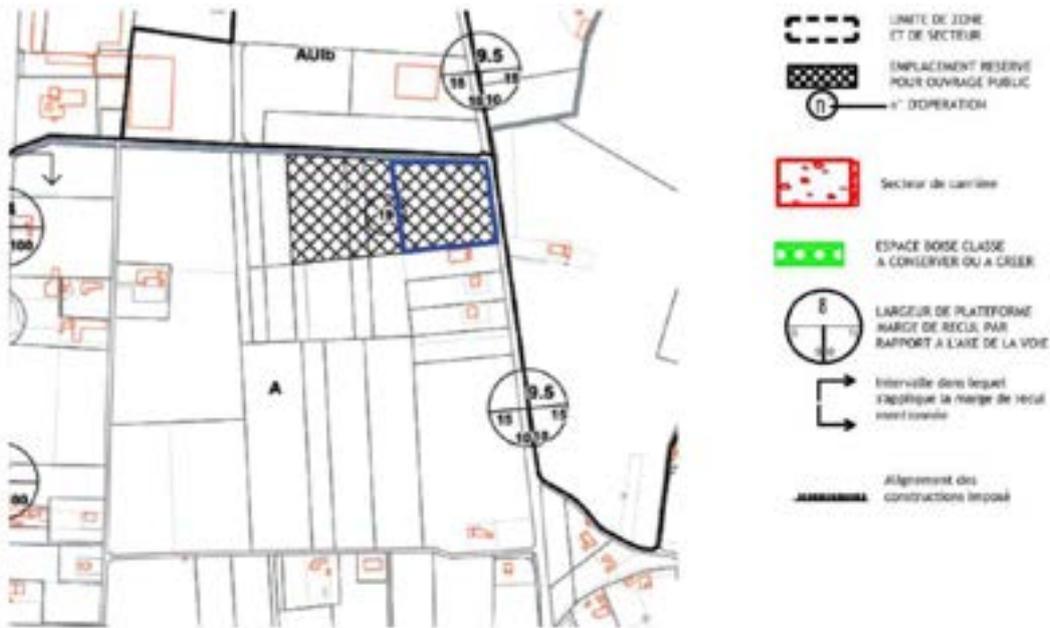
Il est également situé en dehors de la PAU (Partie Actuellement Urbanisée).

### Localisation du secteur de projet au regard de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)



Secteur de projet

 Partie actuellement Urbanisée (PAU)



Extrait du règlement graphique du PLU actuellement en vigueur  
En bleu, le secteur de projet

Le territoire de Montélimar n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable (le SCoT Rhône Provence Baronnies est en cours d'élaboration), l'ouverture à l'urbanisation des parcelles ZS n°37 et n°33 (en partie) nécessite une demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme.

Tel est l'objet du présent dossier.

# 2

## ELEMENTS DE CONTEXTE



## 2.1 Contexte administratif

Montélimar est la Ville-Centre de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération. Elle compte 39 415 habitants d'après les dernières données INSEE 2018. Situé dans le département de la Drôme, la commune de Montélimar est bordée par le Rhône et traversée par des axes de communication majeurs (notamment la RN7, l'autoroute A7 et la ligne de chemin de fer), lui conférant **une position stratégique, à mi-chemin entre Lyon et Marseille**. Elle est une des rares villes moyennes françaises qui a fortement gagné de la population ces dernières années : **+1,8 % par an en moyenne entre 2012-2017 (5 ans)**.

### Localisation de la commune dans l'intercommunalité et photographies



L'intercommunalité est en cours d'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, prescrit le 11 juin 2018.

Le territoire est **couvert par un Programme Local de l'Habitat (PLH)** couvrant la période 2021-2027 (7 ans) et adopté le 9 mars 2022.

Actuellement, le territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable. Par délibération en date du 27 avril 2021, la prescription du SCoT Rhône Provence Baronnies a été prescrite. Ce dernier couvrira un territoire de 3 185 km<sup>2</sup> regroupant 177 communes et 8 intercommunalités. Il représente environ 235 000 habitants.

**Périmètre du SCoT Rhône Provence Baronnies actuellement en cours d'élaboration**



## **2.2** Présentation du projet de Nouveau Centre de Secours Principal (CSP)

### **2.2.1** Objectifs poursuivis par le projet

La ville de Montélimar dispose d'un Centre de Secours Principal (CSP) actuellement localisé dans la zone d'activités du Meyrol (13 avenue de la Feuillade).

Le site actuel rencontre différentes problématiques :

- Il ne permet pas d'atteindre un taux de couverture opérationnel satisfaisant sur le Sud-Est du territoire communal et le Sud du territoire intercommunal, conformément aux préconisations du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR).

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

Le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (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'État (*articles L. 1424-7 et R. 1424-38 du Code General 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. À 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 par le préfet et apporte de nombreuses préconisations ciblées, notamment celle sollicitant le déplacement du centre de Montélimar.

En effet, la « SECTO 2 » du SDAR vise l'amélioration du taux de couverture du secteur Sud-Est du territoire intercommunal. 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%.

De fait, 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.

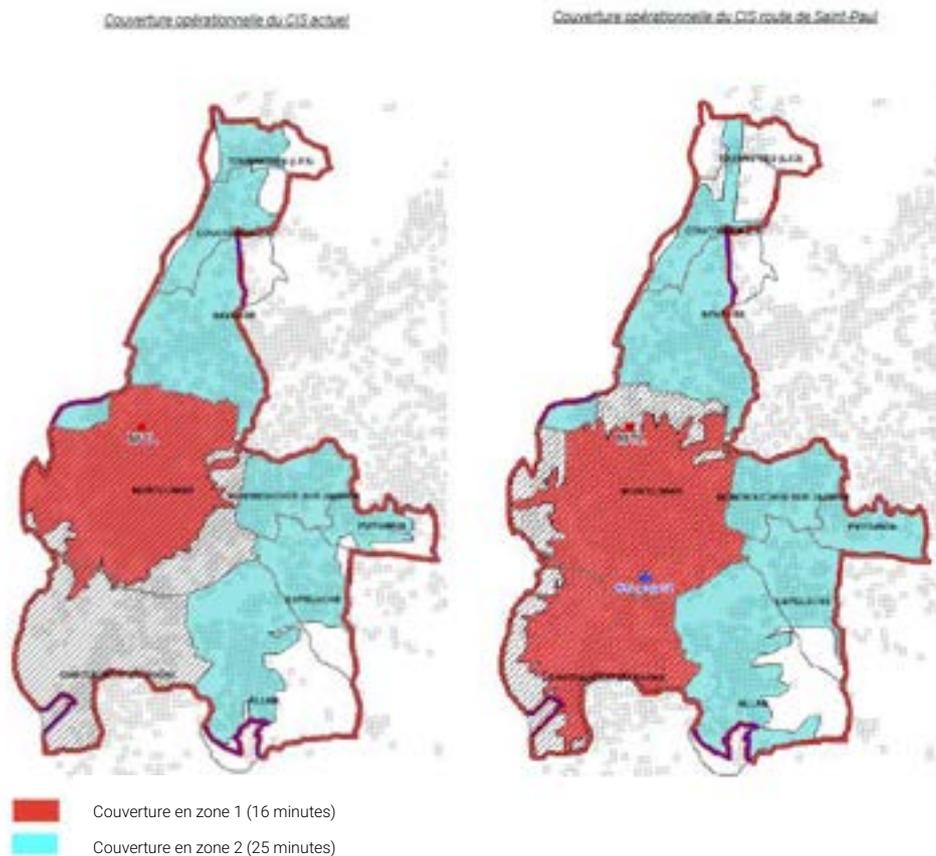
**La délocalisation du Centre de Secours Principal de la ville de Montélimar répond à trois objectifs :**

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

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 16 minutes pour la zone 1 et de 99% de la population en 25 minutes pour la zone 2.

Ainsi, suite à cette nouvelle infrastructure,

- ✓ 3000 habitants seront mieux protégés ;
- ✓ La population disposera d'un niveau de sécurité équivalent ou optimisé.



Au-delà d'améliorer le taux de couverture du territoire, la construction d'un nouveau CSP vise à répondre aux besoins administratifs et d'effectifs croissants du SDIS.

Les infrastructures actuelles ne répondent plus aux besoins et ne pourraient évoluer qu'avec des restructurations lourdes et coûteuses (4 millions d'euros pour les CIS Montélimar et Saulce-sur-Rhône).

De conception ancienne, elles génèrent des frais de fonctionnement relativement élevés. Le site actuel dispose de plusieurs bâtiments séparés les uns des autres. Nous trouvons un bâtiment opérationnel et administratif, un bâtiment d'habitation dont les appartements ne sont plus occupés par les familles et dont l'entretien se révèle coûteux ainsi que des garages. Les liaisons entre ces infrastructures sont complexes et manquent de fluidité. L'infrastructure actuelle n'est plus adaptée aux besoins et ne permet pas ou peu d'évolution.

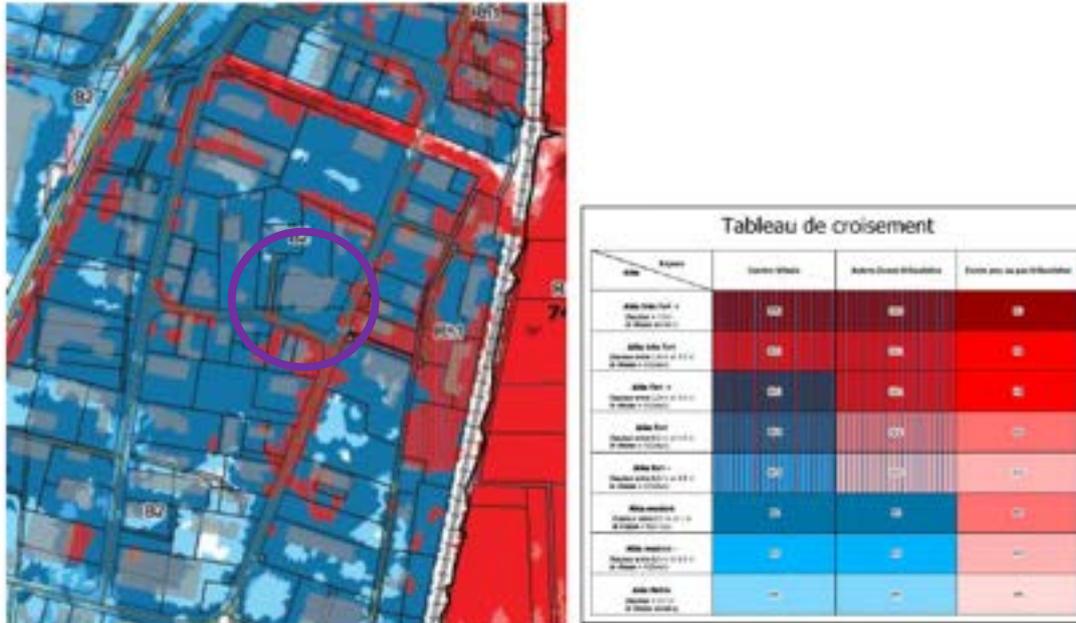
**Le projet permettra donc de rationaliser les espaces, améliorer les fonctionnalités et optimiser les coûts de fonctionnement.**

Enfin, le projet a pour but de sortir le site d'intervention d'une zone à risque inondation. En effet, la Ville de Montélimar est actuellement soumise au Plan d'Exposition aux Risques Inondation Rhône (PERI), Jabron, Roubion (PERI), approuvé le 11 juillet 1994. Le centre actuel et la localisation du nouveau centre ne sont pas concernés par le zonage du PERI lié au risque inondation.

Cependant, un nouveau Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) est en cours d'élaboration sur la commune de Montélimar qui doit, une fois finalisé, se substituer au PERI actuel obsolète au vu de son ancienneté, du manque de prise en compte du risque de défaillance du système d'endiguement et des rivières du Roubion et du Jabron. Ce projet de PPRi (qui reste à prescrire), datant de février 2021, a été élaboré par les services de l'Etat qui l'appliquent du fait de l'impossibilité d'ignorer ce risque.

Au regard des nouvelles études plus précises, la localisation actuelle du Centre de Secours Principal bascule en zone inondable. Bien que ce classement ne compromette pas directement l'activité du centre, elle indique néanmoins une certaine vulnérabilité des services de secours face au risque inondation.

Extrait du projet de PPRi – zoom sur le secteur de la caserne actuelle



Une délocalisation du centre au Sud du territoire communal viendrait sortir les services du SDIS 26 de la zone inondable, permettant ainsi une continuité du service en cas d'inondation majeure.

## 2.2.2 Présentation du projet

Le projet envisagé par le SDIS 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 :

- ✓ Une zone opérationnelle d'une surface utile estimée à 1840 m<sup>2</sup> (remise permettant le stationnement des engins ; matériels de lutte contre les incendies ; vestiaires ; locaux techniques ; local de stockage...)
- ✓ Une zone d'administration et de commandement d'une surface utile estimée à 250 m<sup>2</sup> (bureaux ; salles de réunion ; local archive/reprographie...)
- ✓ Une zone de lieux de vie d'une surface utile estimée à 700 m<sup>2</sup> (salle de renforcement musculaire ; chambres pour le personnel ; sanitaires ; salle de repos ; salle de restauration...).

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

- ✓ Une zone d'administration et de commandement d'une surface utile estimée à 310 m<sup>2</sup> (bureaux ; cabinet médical ; salles de réunions ; locaux de rangement ; archives...)
- ✓ Une zone de lieux de vie d'une surface utile estimée à 35 m<sup>2</sup> (tisanderie ; sanitaires ; local de ménage...).

Au-delà de ces deux infrastructures, le projet comprend l'aménagement d'espaces extérieurs d'une surface estimée à 6 300 m<sup>2</sup> comprenant : espaces de stationnement pour les véhicules des agents ; véhicules de services ; deux roues ; aire de manœuvre ; tour de manœuvre ; aire de lavage ; espaces verts...

Le projet porté par la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU vise à modifier une des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Il a pour objet également de permettre le classement des parcelles ZS n°37 et n°33, pour partie, et les abords de la route départementale et du chemin communal, de la zone agricole (A) vers une zone constructible autorisant les constructions relevant de la sous-destination « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et ou assimilés* ».

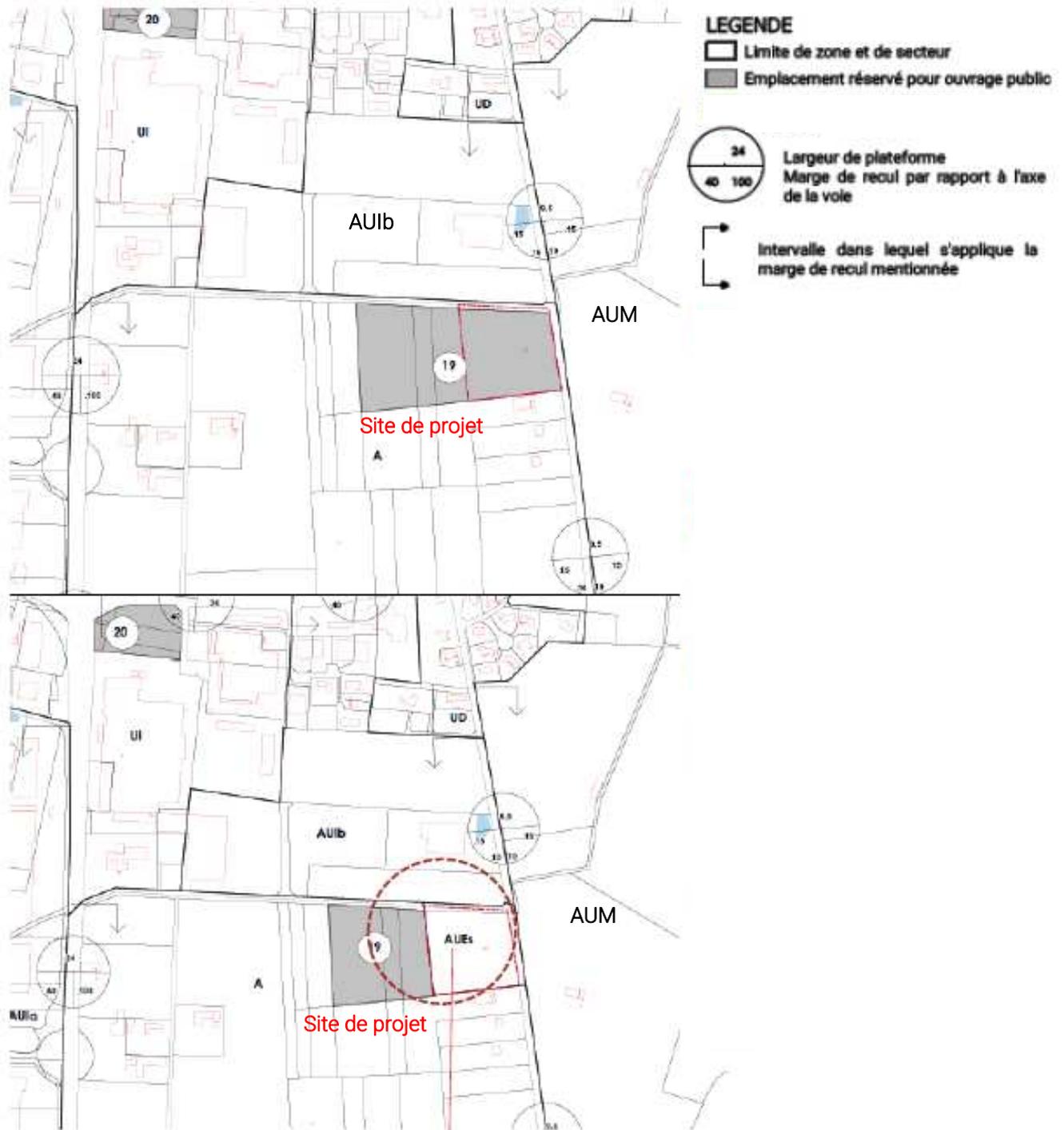
Le PLU comportant déjà une zone à Urbaniser (AU) à vocation d'équipements et constructions publiques ou d'intérêt général (zone AUE) ; il a été proposé de créer un nouveau sous-secteur (AUEs) pour les parcelles ZS n°37, ZS n°33 pour partie et les abords de la route départementale et du chemin communal même si seule la parcelle ZS n°37 accueillera les constructions, installations et aménagements du SDIS.

Ce projet de mise en compatibilité de PLU a aussi pour objet de réduire une prescription réglementaire : un Emplacement Réservé (ER). Il s'agit de réduire l'ER n°19 au bénéfice de la Ville de Montélimar et à destination de bassin des eaux pluviales de la Drôme. La parcelle ZS n°37 n'est donc plus soumise à cet emplacement réservé grâce à cette procédure d'évolution de PLU.

Cette déclatration de projet vise aussi à adapter quelques règles du règlement écrit, comme les règles de hauteur, d'accès et d'implantation.

Parallèlement à l'évolution du règlement graphique, la procédure de mise en compatibilité vise à créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP) n°9 « Fontjarus Petit-Pélican / route de Saint-Paul ». Cette dernière a pour but de définir les principes d'accès du site ; veiller à la bonne insertion architecturale et paysagère du futur équipement et prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux.

Extrait du règlement graphique AVANT et APRES procédure



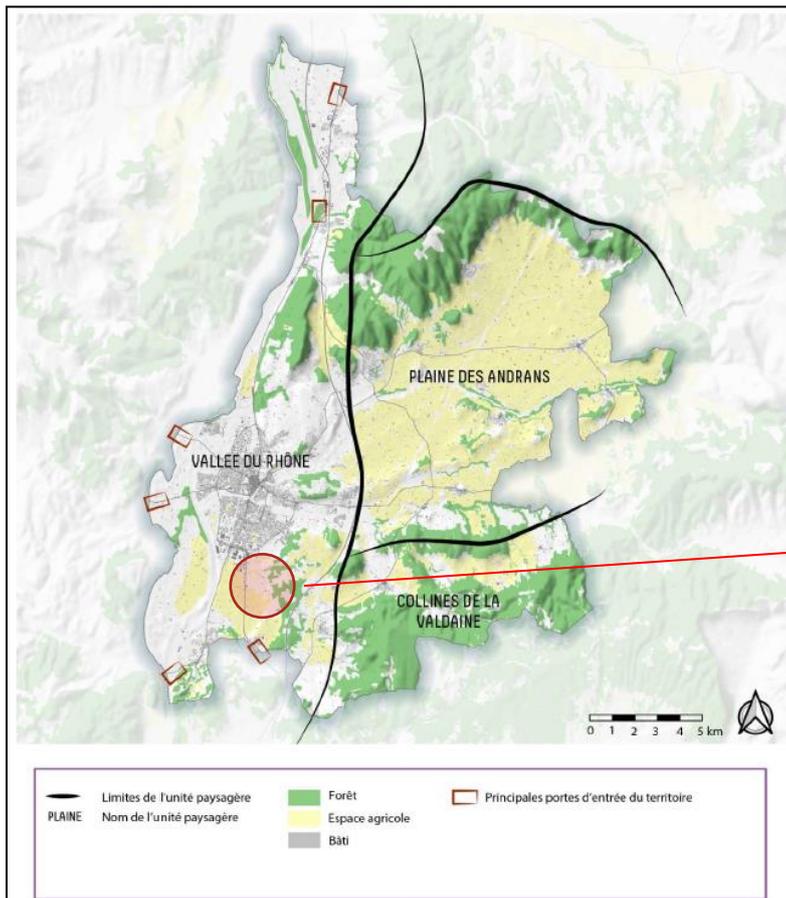
✓ Déclassement des parcelles ZS n°37 et ZS n°33 (en partie) de la zone A vers la zone AUEs

✓ Réduction de l'ER n°19 en excluant la parcelle ZS n°37

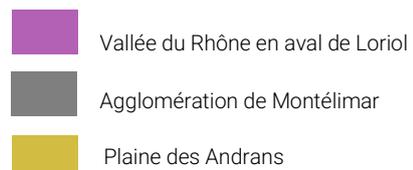
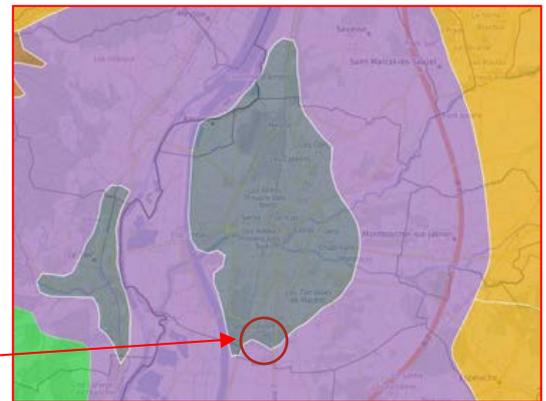
## 2.3 Éléments de diagnostic

### 2.3.1 Entités paysagères et organisation spatiale

D'après l'étude des unités paysagères réalisée par la DREAL Rhône Alpes, Montélimar appartient à l'**unité de la vallée du Rhône en aval de Loriol**. Celle-ci constitue un continuum urbain le long d'infrastructures de transport, d'énergie (autoroute, nationales, TGV, lignes électriques) et à vocation industrielle (dont deux centrales nucléaires), qui marquent depuis longtemps ce paysage à cheval entre les départements de l'Ardèche et de la Drôme.



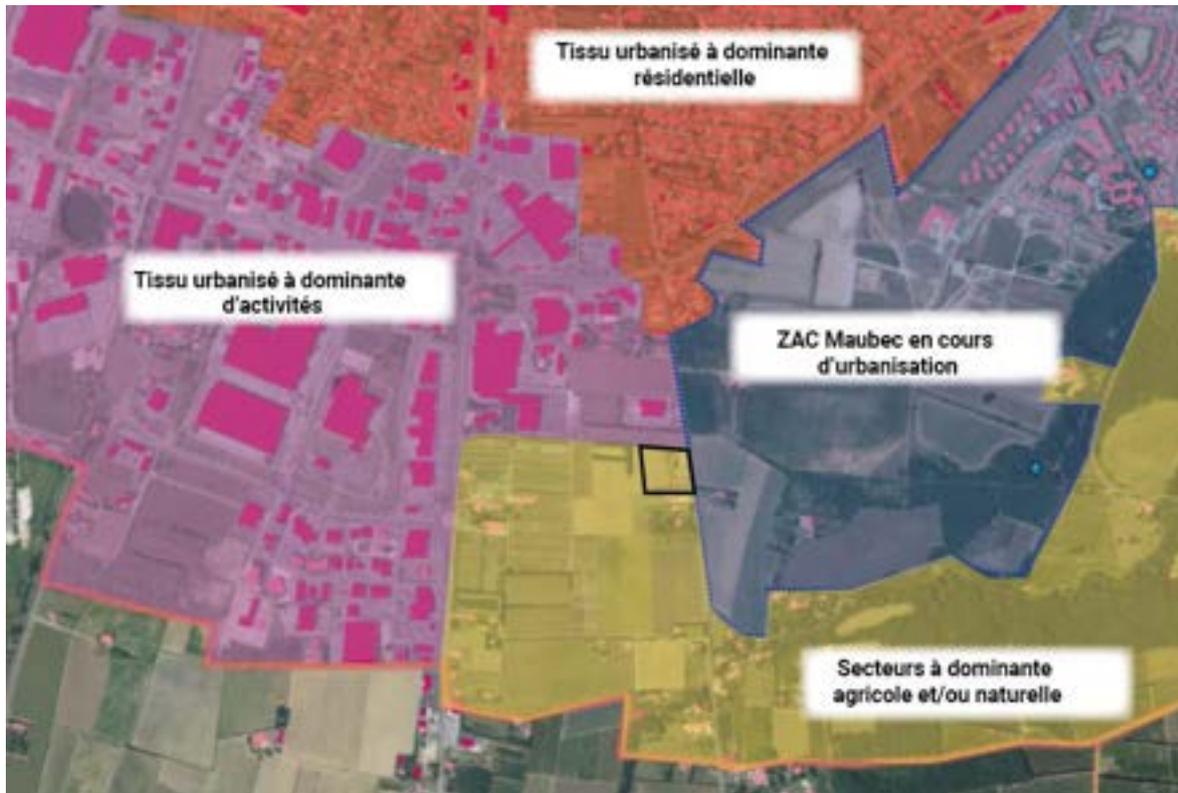
Le secteur de projet se situe à cheval entre l'unité paysagère « Agglomération de Montélimar » et l'unité paysagère « Vallée du Rhône », l'inscrivant ainsi dans une zone déjà urbanisée et dotée d'un tissu dense.



### Cartes extraites du diagnostic du futur PLUi (carte réalisée par EVEN Conseil) et de l'Observatoire Régional des paysages de Rhône-Alpes

Le secteur de projet est situé en frange du tissu urbanisé :

- La partie Nord est occupée par la zone d'activités « Petit-Pélican » ;
- Les parties Sud et Ouest sont marquées par les activités agricoles. À noter la présence de quelques constructions sur la limite Sud du secteur de projet.
- La partie Est est concernée par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Terrasses de Maubec en cours d'urbanisation.



Caractéristiques paysagères et bâti du tissu environnant le secteur de projet

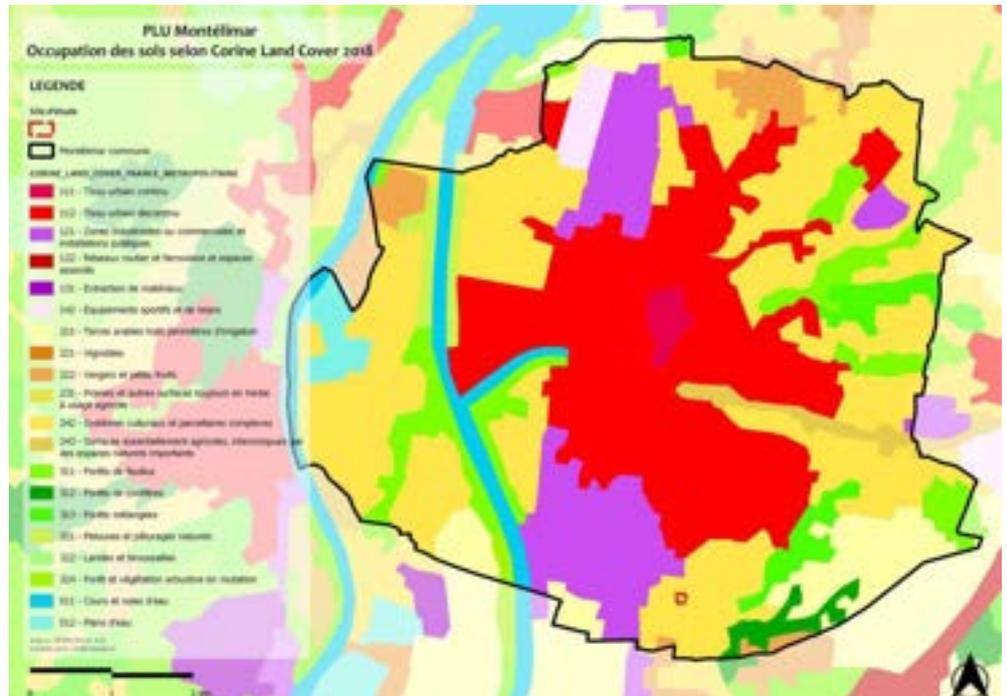
## 2.3.2 Occupation des sols

D'après les données Corine Land Cover 2018, le territoire de Montélimar se répartit comme suit :

1 955 ha / 42 % comme des espaces artificialisés (tissu à vocation résidentielle, économique et/ou équipements)

- 1 927 ha/ 41,5% d'espaces à vocation agricoles
- 543 ha/ 12% d'espaces à vocation naturelle (forêts)
- 214/ 4,5% ha de milieux aquatiques

### Occupation des sols selon Corine Land Cover 2018



Le secteur de projet est exclusivement situé en « zone de systèmes cultureux et parcellaires complexes ».

## 2.3.3 Agriculture

Le territoire de Montélimar se détache comme un des plus « beaux » ensembles agricoles de la Drôme, avec notamment la plaine du Rhône. Bordé dans toute sa frange ouest par le Rhône, il se compose notamment d'une large dépression dans les reliefs calcaires, que traversent le Roubion et le Jabron. Cette géographie et la densité du réseau hydrographique ont progressivement permis la formation de sols riches et fertiles, propices à une agriculture de qualité.

La commune de Montélimar bénéficie d'un relief assez plat qui lui permet de disposer de sols majoritairement mécanisables. Un relief un peu plus vallonné caractérise la partie orientale avec quelques secteurs de « plateau » tels que les plateaux de Bondonneau, de Géry ou de Narbonne au-dessus de la combe Bernardine. Ces entités sont individualisées du bourg de Montélimar grâce à ce relief qui les « coupe » de la vallée rhodanienne. Néanmoins, ils disposent de surfaces mécanisables mais pas toujours irrigables pour les surfaces les plus éloignées des réseaux. Ainsi, le territoire dispose de sols à potentiel variable pour la production agricole.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un diagnostic agricole a été réalisé. Ce dernier précise qu'une étude réalisée sous le giron de la Chambre d'agriculture a permis de caractériser le potentiel agronomique des sols à l'échelle régionale et donc sur le territoire intercommunal. Sa précision n'est ainsi pas parcellaire, mais sa fiabilité a pu être éprouvée grâce à la participation d'acteurs locaux.

Le site de projet d'implantation du Centre de Secours Principal (CSP) est identifié comme présentant un potentiel agronomique faible. (cf. cartes ci-dessous).



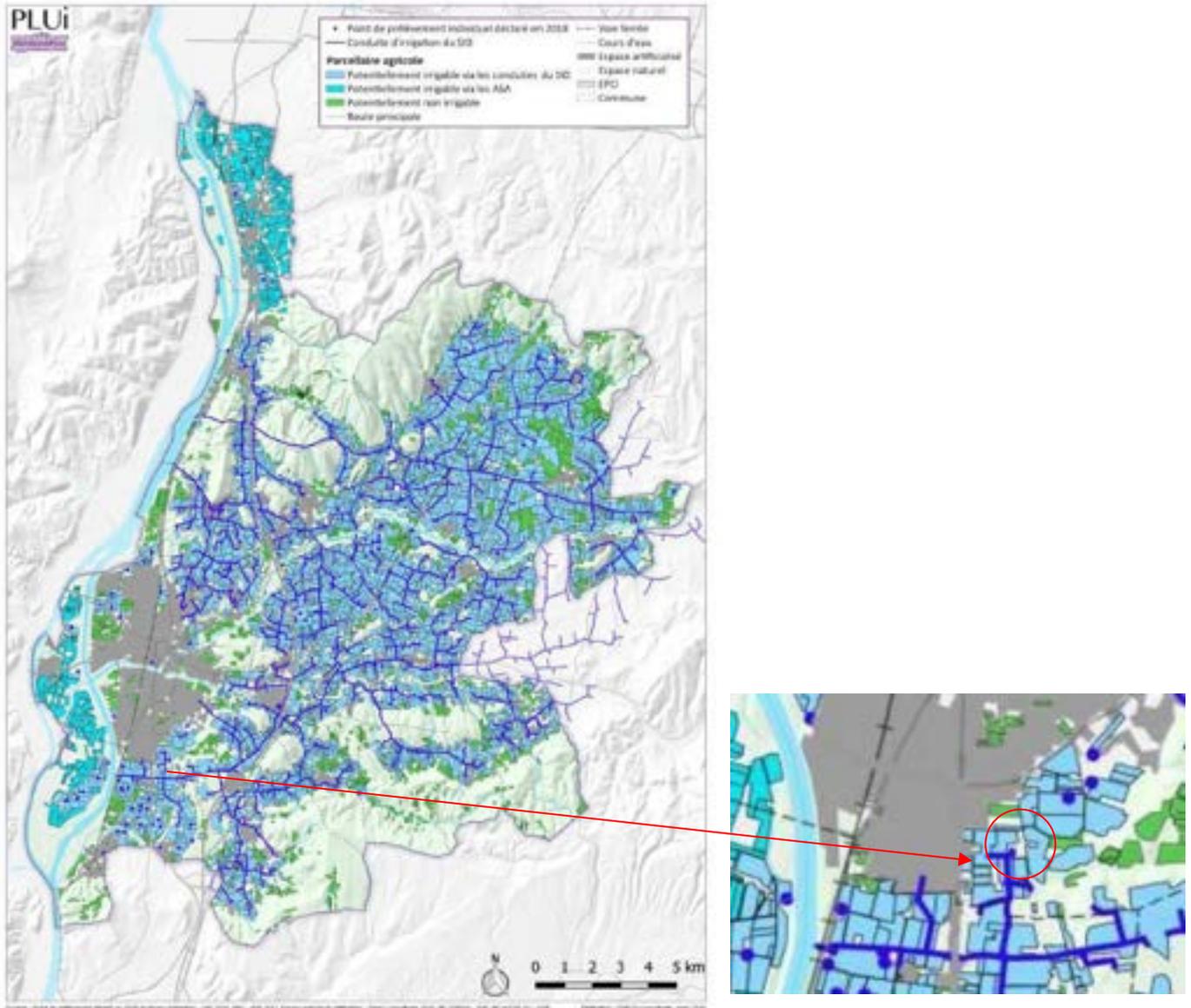
### Qualité et potentiel agronomique des sols – bureau d'études TERCIA

Bordé sur toute sa frange ouest par le Rhône, le territoire intercommunal bénéficie d'une ressource en eau abondante et sûre. Il s'est ainsi doté assez tôt d'un réseau d'irrigation important, ce qui a pu permettre le développement et la consolidation des productions emblématiques locales comme les semences.

L'irrigation du territoire est avant tout gérée par le Syndicat d'irrigation drômois (SID), qui possède trois réseaux indépendants et concerne une partie au moins de la quasi-intégralité des communes de l'Agglomération, à l'exception de Saulce-sur-Rhône.

Les trois réseaux sont :

- Celui de Marsanne, créé en 2006 à partir d'une prise d'eau dans le Rhône au niveau de la Coucourde.
- Celui de Montélimar nord, créé dans les années 60 à partir d'une prise d'eau dans le Rhône au niveau de Savasse.
- Celui de Montélimar sud, créé en 1992 à partir d'une prise dans le Rhône au niveau de Châteauneuf-Rhône.

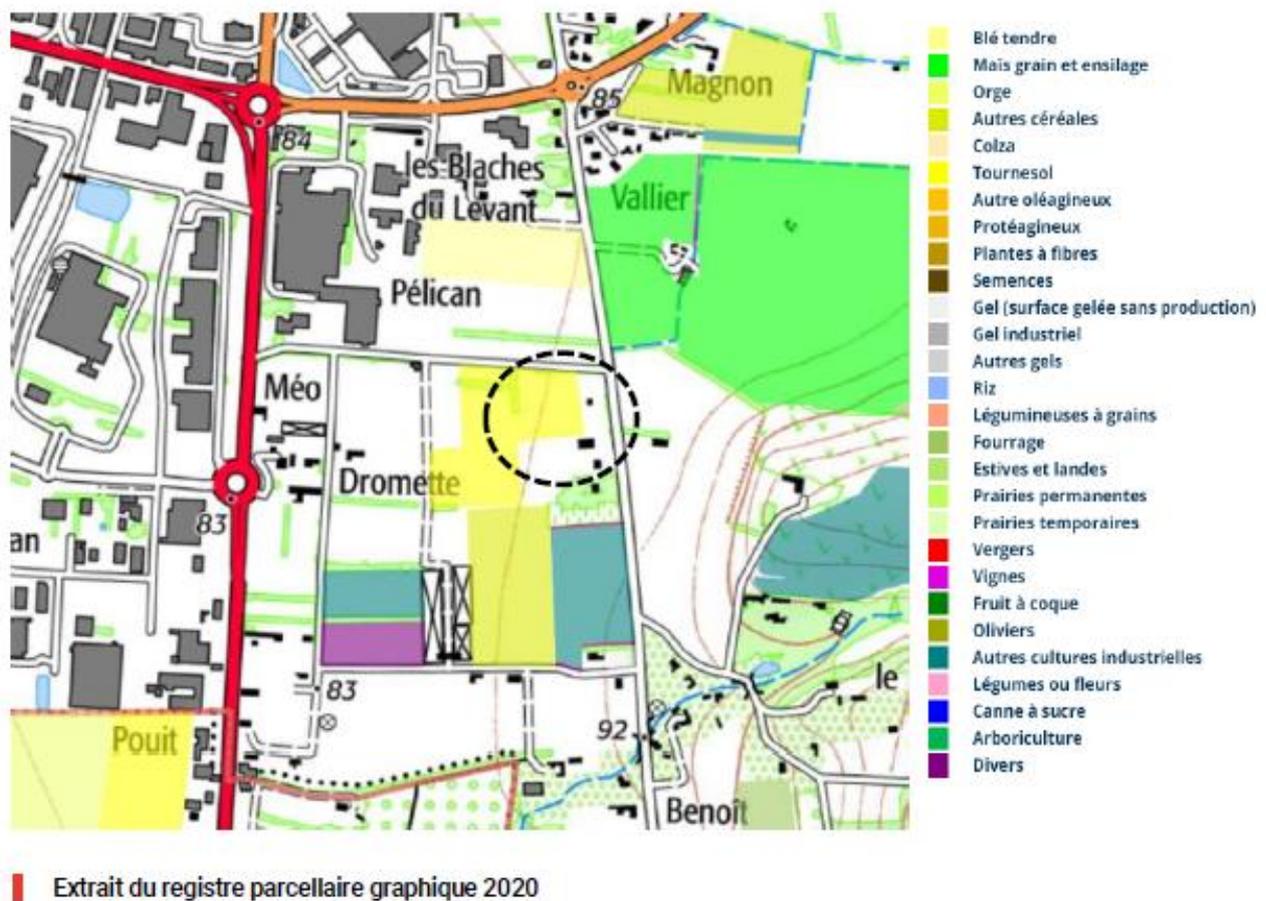


### Parcelles agricoles irrigables – bureau d'études TERCIA - 2020

Les principales difficultés connues par les réseaux d'irrigation sur les décennies passées tiennent aux conflits d'usages dus au développement du territoire. En effet, les politiques d'urbanisation passées n'ont que partiellement tenu compte du réseau et des parcelles irriguées, ce qui a évidemment induit une baisse progressive des superficies irriguées (car consommées par l'urbanisation). A l'opposé, la conception des réseaux s'est dans certains cas affranchie des logiques urbanistiques (aménagement le long des voiries, etc.). Pour limiter l'ampleur de l'investissement et dans certains cas par manque d'alternatives possibles, certaines canalisations passent ainsi par le chemin le plus direct, à savoir à travers champ. En cas d'ouverture des parcelles concernées à l'urbanisation, cette situation entraîne des difficultés techniques à la fois pour les gestionnaires de réseau et pour les aménageurs.

Le site de projet est identifié comme parcelle irrigable (cf. carte ci-dessus). Le réseau d'irrigation ne traverse toutefois pas la parcelle.

Si le site ne présente pas de forts potentiels agronomiques, il est aujourd'hui, en partie, exploité. Ce dernier est déclaré comme « tournesol » au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2020.



À noter qu'aucun agriculteur ne bénéficiait de titre précaire, révocable et gratuit, pour la cultiver, et ce, depuis 2013.

### 2.3.4 **Espaces naturels**

#### ❖ Périmètres naturalistes

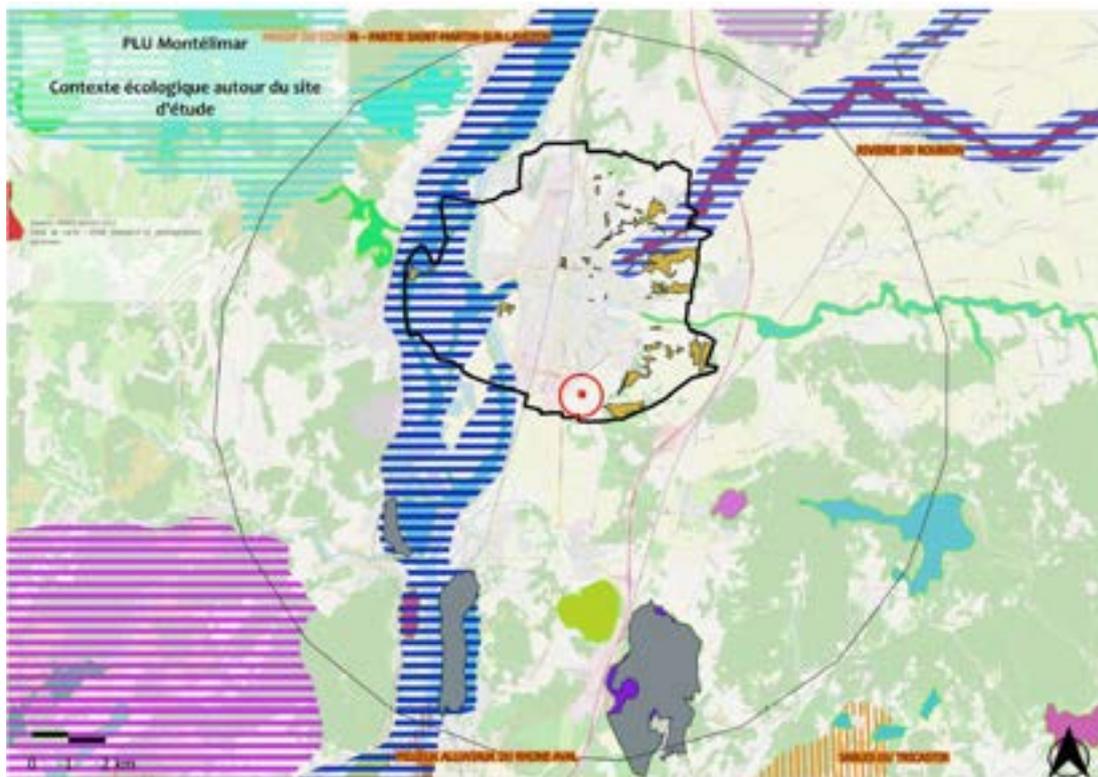
La commune de Montélimar est concernée par plusieurs périmètres de protection naturelle, à savoir :

- 4 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 (ZNIEFF 1) :
  - « Ecluse de Châteauneuf, îles et contre-canal du Rhône »,
  - « Delta du Roubion et vieux Rhône à Rochemaure »,
  - « Ripisylve et lit du Roubion »,

- « Le Jabron ».
- 2 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 (ZNIEFF 2) ;
  - « Ensemble fonctionnel forme par le moyen-Rhône et ses annexes fluviales",
  - « Ensemble fonctionnel du Roubion ».
- 1 zone NATURA 2000 pour la directive habitats d'Auvergne-Rhône-Alpes :
  - « Rivière du Roubion ».
- 1 arrêté de protection des habitats naturels :
  - « Forêts alluviales des bassins versants du Roubion, du Jabron, de la Riaille et de leurs affluents ».

Le secteur de projet est situé en dehors de tous périmètres naturalistes cités ci-dessus.

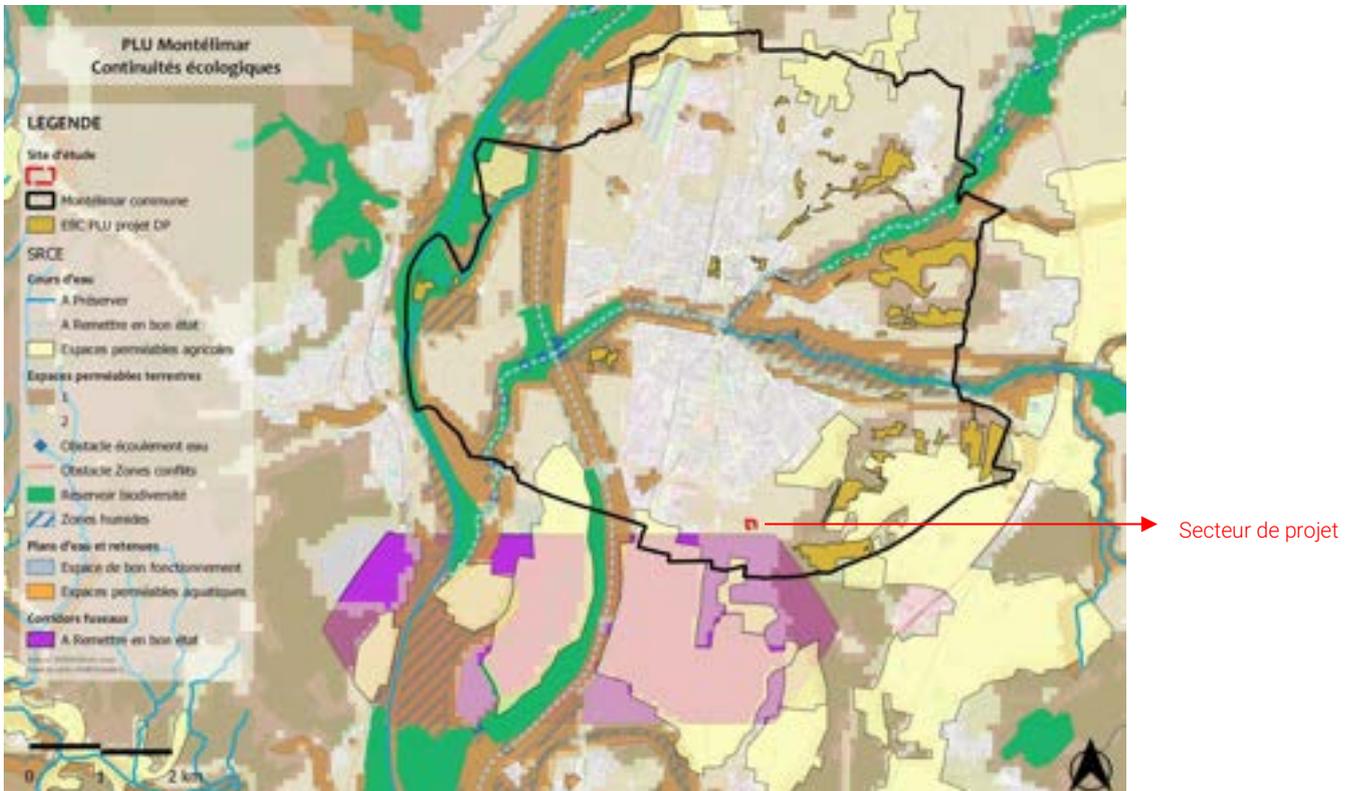
### Contexte écologique de la Ville de Montélimar et du secteur de projet



#### ❖ Continuités écologiques

La commune est concernée par plusieurs corridors qui ont été établis par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Le centre de la commune est concerné par des corridors écologiques terrestres et aquatiques. Le territoire communal n'est pas directement concerné par des réservoirs de biodiversité.

### Continuités écologiques identifiées par le SRCE à l'échelle de Montélimar



Le site n'est pas concerné directement par des composantes de la trame verte et bleue. Néanmoins, à plus large échelle, il constitue un espace perméable terrestre et s'inscrit ainsi dans la trame verte et bleue locale de la commune.

À ce titre, la préservation autant que possible des composantes naturelles (haies...) est un enjeu majeur.



### ❖ Faune et flore du site

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, une visite de site a été réalisée par une écologue début janvier 2022 afin d'évaluer les grands enjeux de la zone.

Aucune espèce de flore protégée ou remarquable n'a été observée. La liste d'espèces faunistiques observées et fortement potentielles est présentée ci-dessous :

#### Liste des espèces observées ou fortement potentielles sur site

Groupe taxonomique	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Commentaires
<b>Espèces observées sur site</b>			
Oiseaux	Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	Entendu
Oiseaux	Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	Entendu
Oiseaux	Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	Observé
Oiseaux	Tarier pâtre	<i>Saxicola rubicola</i>	Observé
Oiseaux	Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	Entendu
<b>Espèces fortement potentielles sur site</b>			
Mammifères	Ecureuil roux	<i>Sciurus vulgaris</i>	
Mammifères	Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>	
Reptiles	Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	
Amphibiens	Alyte accoucheur	<i>Alytes obstetricans</i>	
Amphibiens	Crapaud calamite	<i>Epidalea calamita</i>	
Chiroptères			

Les chiroptères sont potentiels sur la zone : les chauves-souris peuvent trouver refuge dans les interstices sous le toit, et dans les failles des murs du bâtiment situé au milieu de la zone de dépôt (petite construction traditionnelle).

La parcelle agricole ne présente pas un grand intérêt fonctionnel ; mais la présence d'espèce végétale protégée en bordure de parcelle n'est pas impossible. La faune pourrait utiliser la parcelle pour l'alimentation/la chasse.

La haie en bordure de route (limite Nord), est constituée d'Amandiers à côté de la parcelle agricole, puis de cyprès du côté de la zone de dépôt. La présence de lierre dans ces arbres rend cette haie favorable à la nidification de certains oiseaux et aux chauves-souris.

La haie de l'autre côté de la parcelle agricole (limite Sud) est constituée d'espèces horticoles, puis d'espèces plus sauvages. On retrouve également une strate plus basse avec des ronciers. Elle est donc favorable à l'avifaune.

De manière générale, ces haies sont des éléments essentiels de la trame verte, et doivent être préservées. Une hiérarchisation des haies a toutefois été réalisée, afin d'essayer mettre en avant les haies les plus importantes à préserver (bien que toutes, par leur intérêt pour la faune – et notamment l'avifaune, nécessiteraient d'être maintenues). Le niveau 1 étant le niveau le plus élevé, et 2 le niveau inférieur.

## Hiérarchisation des enjeux des haies présentes sur le site ou à proximité immédiate



La zone de dépôt, est propice à l'accueil d'une faune diversifiée :

- Le petit bâtiment situé au centre de la parcelle possède des interstices favorables pour les chiroptères ;
- Les flaques d'eau temporaires et les nombreux pierriers/tas de terre sont favorables à l'Alyte accoucheur et au Crapaud calamite, deux espèces potentielles (citées en bibliographie) et protégées ;
- Les différents pierriers et tas de débris, sont également favorables à l'herpétofaune.

Dans la carte suivante, la totalité de la zone de dépôt est considérée à enjeu « fort » pour simplifier la cartographie. Toutefois, plusieurs zones sont moins intéressantes :

- le second bâtiment en long n'est pas aussi intéressant pour les chauves-souris que le bâtiment central ;
- les pourtours de la zone sont favorables aux invasives ; souvent modifiés/déplacés, ces espaces ne sont pas favorables à la faune.

De manière globale, tout le reste de la parcelle est favorable à la faune.

### Synthèse des enjeux environnementaux du site suite au passage écologique réalisé en 2022



### ❖ Zone humide

Les zones humides ont un statut réglementaire clairement spécifié dans le code de l'environnement par l'article L. 211-1. Elles sont définies comme suit « tout terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salés ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Elles jouent un rôle essentiel dans la régulation des eaux, l'auto-épuration et constituent un réservoir de biodiversité. Elles sont, toutefois, menacées par l'urbanisation, l'endiguement et les autres activités anthropiques. »

L'inventaire départemental des zones humides dans la Drôme sont des supports d'identification à l'attention des différents acteurs du territoire. Le SDAGE Rhône-Méditerranée met l'accent sur la nécessité de préserver le bon fonctionnement des milieux aquatiques (Orientation Fondamentale n°6) parmi lesquelles les zones humides. De plus, la mise en œuvre de ce grand objectif contribue à la constitution des trames vertes et bleues prévues par la loi du 12 juillet 2010 dans la mesure où les zones humides sont souvent des constituants forts de ces réseaux écologiques.

Les principaux critères méthodologiques de l'inventaire des Zones Humides du département de la Drôme sont les suivants :

- ✓ leur taille égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup> (0,1 ha) ;
- ✓ une végétation principalement hygrophile complétée par une validation via critère pédologique (sur certaines zones).

L'inventaire s'est étalé sur deux périodes, une première phase entre 2002 et 2007 et une seconde entre 2008 et 2009 au printemps et en été.

Sur la commune de Montélimar, 7 zones humides (cf. Figure suivante) ont pu être recensées lors de l'inventaire départemental de la Drôme : (1) Manson, (2) Contre-canal RD165, (3) Montélimar – Contre canal, (4) Ancône, (5) Les petits Saillans, (6) Base de loisirs de Montmeillan, (7) Le Jabron et le Roubion.

## Zones humides identifiées par l'inventaire départemental sur le territoire de Montélimar



Le site n'est concerné par aucune zone humide identifiée dans l'inventaire départemental.

Toutefois, des sondages pédologiques ont été réalisés sur la parcelle agricole dans le cadre d'une expertise de zones humides.

La délimitation de zone humide au regard du critère pédologique a été faite en application des textes suivants :

- ✓ L'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides (articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement) ;
- ✓ La circulaire du 18 janvier 2010 abrogeant la circulaire du 25 juin 2008 relative à la délimitation des zones humides (articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement).

9 sondages pédologiques ont été réalisés. Sur les 9 sondages, un seul est caractéristique de zone humide. **Ces sondages ont permis de délimiter une zone humide 0,13 ha.**

### Sondages zone humide réalisés sur le secteur de projet



## 2.3.5 Risques naturels et technologiques

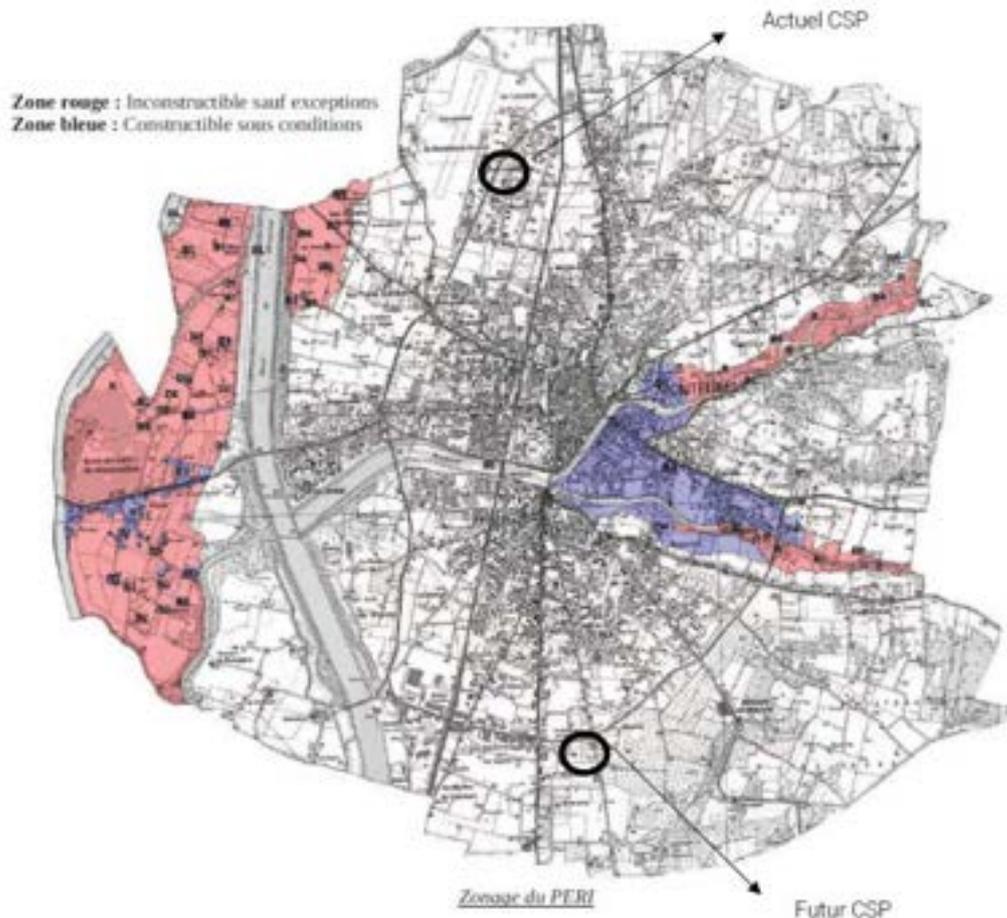
La commune de Montélimar est concernée par les risques naturels et technologiques suivants :

- Feu de forêt,
- Inondation,
- Rupture de barrage,
- Mouvement de terrain,
- Retrait-gonflement des argiles
- Séisme (zone 3 de sismicité),
- Transports de marchandises dangereuses ;
- Risque nucléaire

Le secteur de projet est concerné uniquement par le risque sismique (risque concernant l'intégralité du territoire communal) ; l'aléa-retrait gonflement des argiles (aléa faible) et le risque nucléaire (risque concernant l'intégralité de la commune).

Zoom sur le risque inondation :

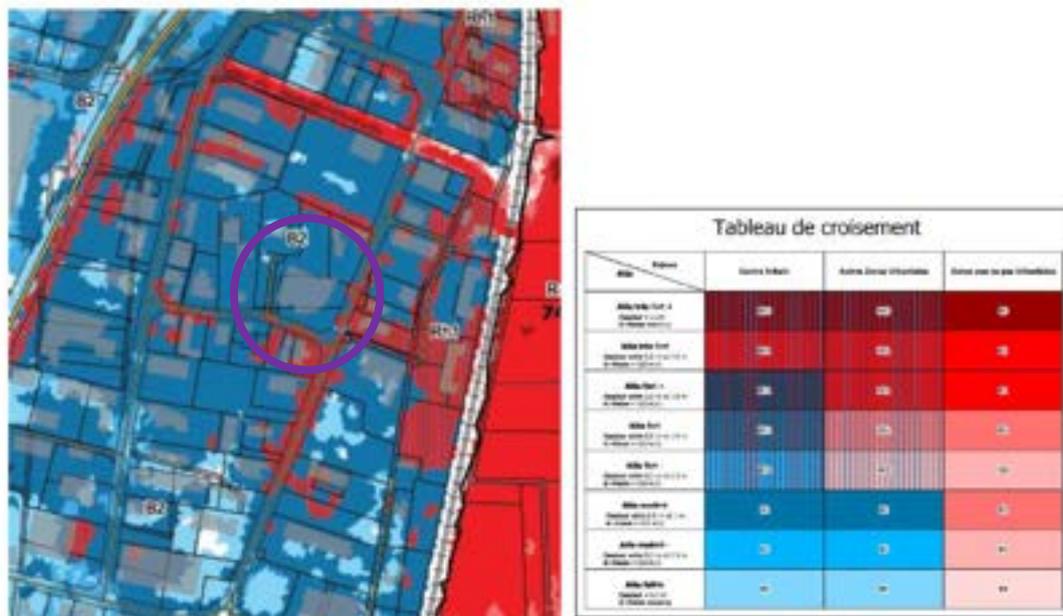
Montélimar est actuellement soumise au Plan d'Exposition aux Risques Inondation Rhône (PERI), Jabron, Roubion (PERI), approuvé le 11 juillet 1994. Ce document n'identifie ni le Centre de Secours Principal (CSP) actuel ni le CSP futur en zone soumise aux risques inondation.



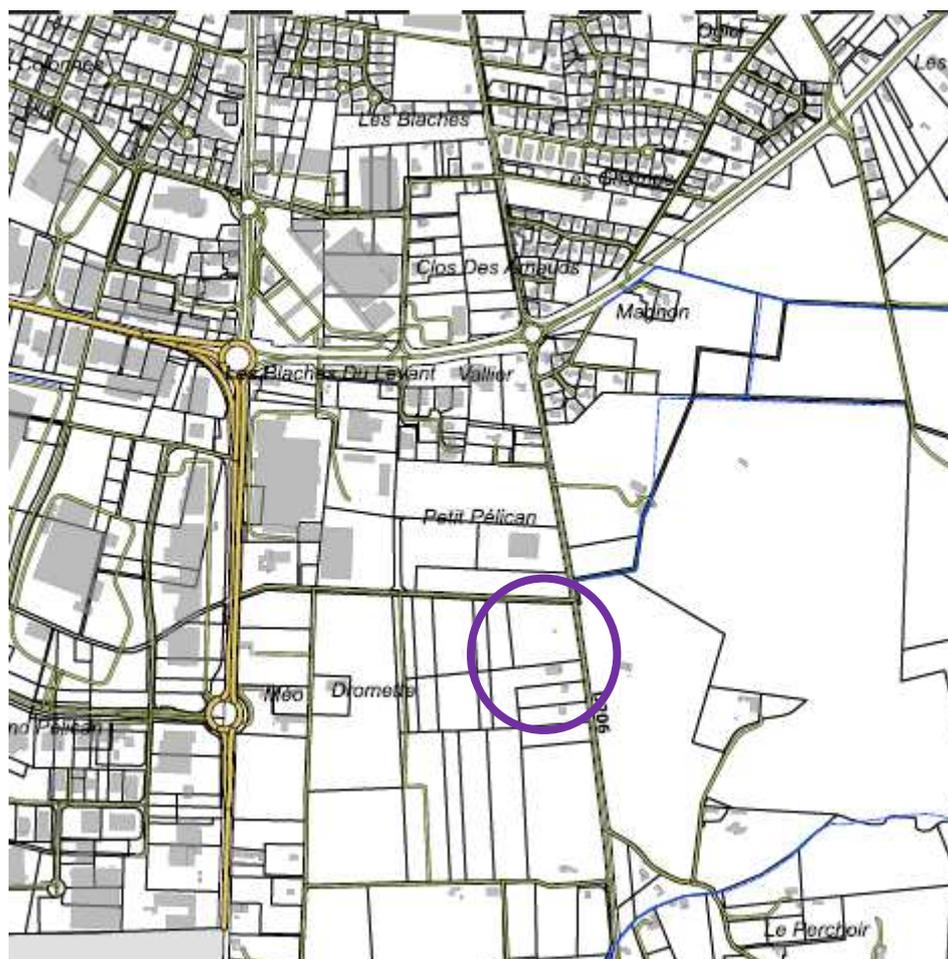
Cependant, un nouveau Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) est en cours d'élaboration sur la commune de Montélimar qui doit, une fois finalisé, se substituer au PERI actuel obsolète au vu de son ancienneté, du manque de prise en compte du risque de défaillance du système d'endiguement et des rivières du Roubion et du Jabron. Ce projet de PPRi (qui reste à prescrire), datant de février 2021, a été élaboré par les services de l'Etat qui l'appliquent du fait de l'impossibilité d'ignorer ce risque.

Ce futur document identifie le CSP actuel en zone inondable. Le secteur de projet reste lui non concerné par le risque inondation (cf. cartes ci-dessous).

Extrait du projet de PPRi – zoom sur le secteur de la caserne actuelle



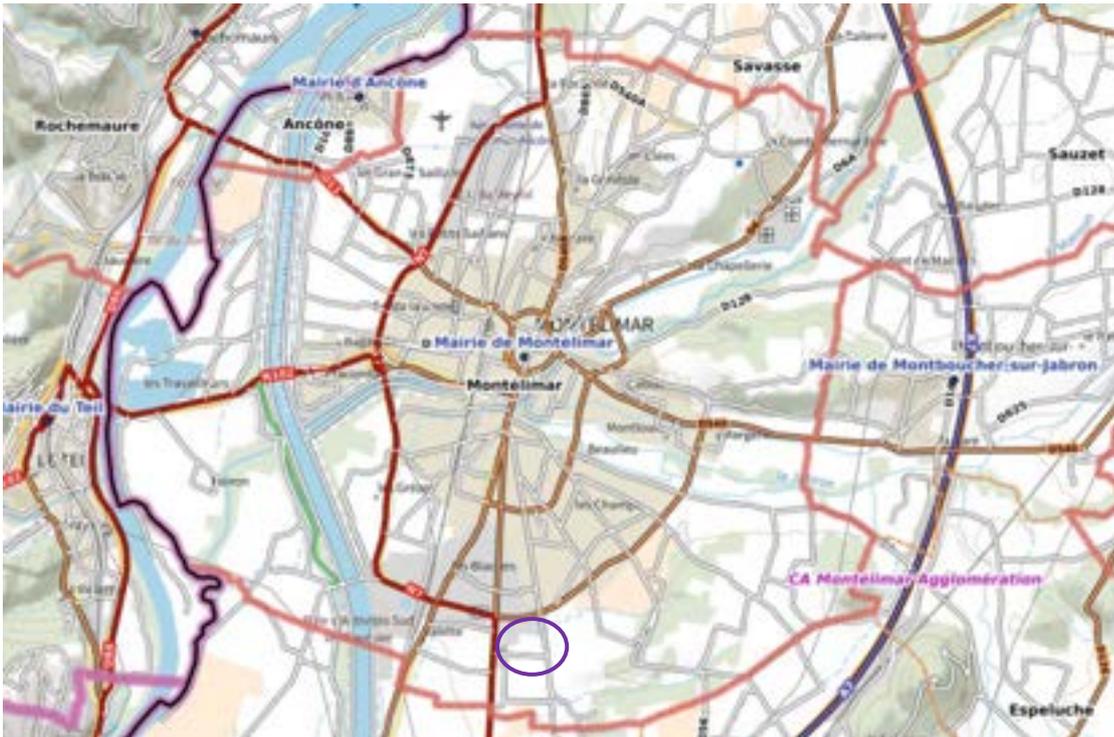
Extrait du projet de PPRi (février 2021) – zoom sur le secteur de la future caserne



### 2.3.6 Réseau viaire et mobilités

La commune de Montélimar est desservie par un réseau dense de voiries d'envergure nationale, régionale et départementale : autoroute A7, RN7, RN102 ou encore RD11. Elle compte également de nombreuses routes supportant un trafic supérieur à 5000 véhicules/jour : RD540, RD6 ou encore RD73.

Le site de projet est desservi par la RD206, axe secondaire stratégique permettant de rejoindre le boulevard des Présidents (RD540A et la RN7). Ce dernier supporte un trafic inférieur à 2000 véhicules/jour (1893 véhicules/jour dont 3,06% de poids-lourds d'après les dernières données du Département).



La proximité d'un grand axe est indispensable au bon fonctionnement d'un centre de secours, le personnel du SDIS se devant d'intervenir dans des délais souvent très courts. L'accès facilité aux axes structurants du territoire contribue ainsi à améliorer le taux de couverture de ce dernier par les services de secours et de défense contre l'incendie.

Le Boulevard des Présidents et la RN7 forment un boulevard circulaire autour de la partie urbanisée de Montélimar, desservant de multiples pénétrantes jusqu'au cœur de la ville, permettant donc une innervation aisée du tissu urbanisé et des délais d'intervention appropriés.

Les parcelles choisies se situent dans un rayon de moins de 2 km de grands axes, la Nationale 7, les Départementales 206 et 56, desservant principalement le Sud du territoire mais également l'Est. L'ensemble de ces axes sont directement accessibles depuis le Boulevard des Présidents.

Si cette localisation est stratégique, l'implantation d'un équipement tel que le centre de secours (CSP) engendre 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)

La nature du projet aura pour incidence d'augmenter les flux de circulation sur la RD206 et par conséquent sur le boulevard des Présidents et sur la RN7 à laquelle elle est directement connectée. L'impact sur le trafic est le suivant :

- ▶ Entre 15 et 18 mouvements de véhicules opérationnels par jour
- ▶ Entre 20 et 25 mouvements de véhicules du personnel par jour
- ▶ Entre 2 à 3 mouvements de véhicules visiteurs par jour

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

### **2.3.7** Servitudes d'Utilité Publique

Le site de projet est concerné par la servitude T5 : servitude aéronautique de dégagement liée à l'aérodrome de Pierrelatte.

La côte maximale est fixée à 338 mètres.

Le site de projet étant situé à 67 mètres d'altitude ; l'implantation d'un pylône de 15 à 18 mètres nécessaire au fonctionnement du SDIS est compatible avec la servitude T5.

### Extrait de la carte des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)



#### Servitudes opposables sur le territoire communal

- A4 : Conservation des eaux - Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou rattachés dans l'empire du lit de ces cours d'eau.
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques inscrits.
- AC2 : Servitudes de protection des monuments historiques classés.
- AC3 : Servitudes de protection des monuments historiques - classement
- AS1 : Servitudes relatives de freinage afin de permettre de protection des eaux potables et servitudes - protection immédiate.
- AS2 : Servitudes relatives de freinage afin de permettre de protection des eaux potables et servitudes - protection rapprochée.
- EL12 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès devant les propriétés historiques des routes express et des divisions d'agglomération.
- EL3 : Servitudes de halage et de navigation.
- INT1 : Servitudes au voisinage des cimetières.
- PPRN : Plan de prévention des risques naturels prévisibles.
- PM2 : Servitudes instaurées au titre de la loi L.515-0 et L.515-12 du code de l'environnement.
- T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer.
- T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement (aéroports civils et militaires).
- T6 : Relations aériennes - Servitudes radioélectriques de protection des installations de navigation et d'atterrissage zone de protection.
- T7 : Relations aériennes - Servitudes radioélectriques de protection des installations de navigation et d'atterrissage zone de garde.
- T8D : Servitudes relatives aux zones de danger auxiliaires des installations de Transport de Matières Dangereuses.
- G : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
- W : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
- FT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.
- AC5 : Monuments historiques. Inscriptions du centre.

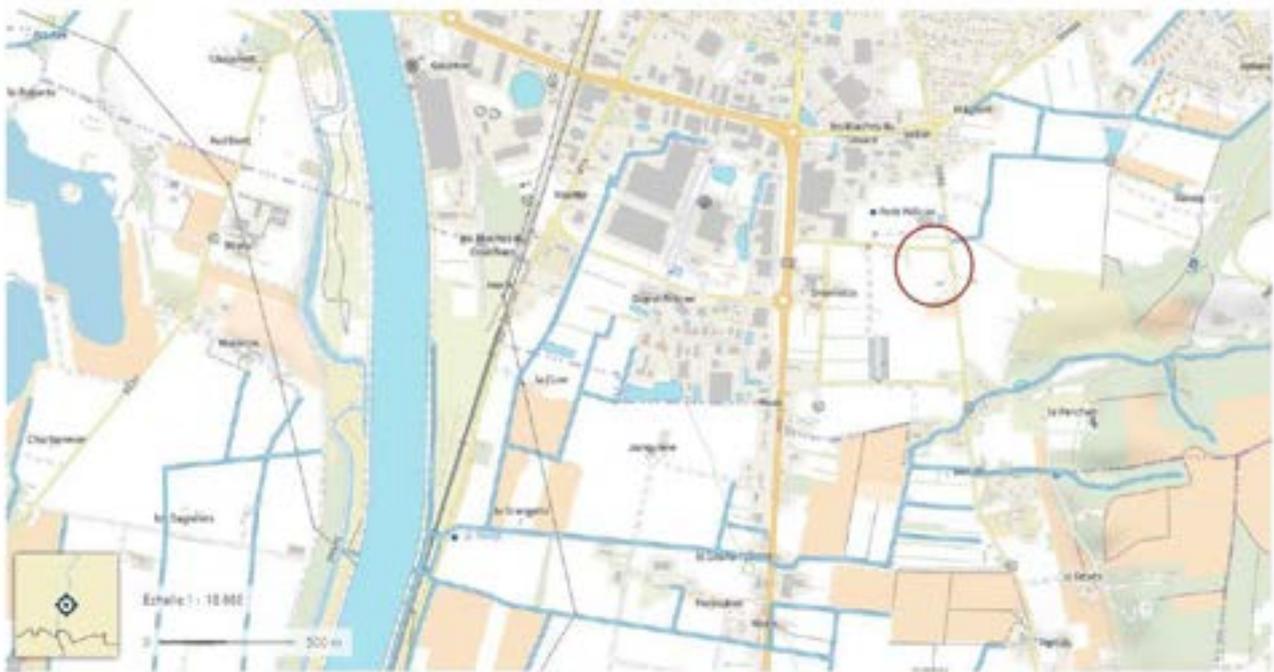
#### Limites administratives

- Section cadastrale
- Limite communale

## 2.3.8 Ressource en eau

**Les eaux superficielles** : aucun cours d'eau n'est situé proche du site de projet. Seuls des canaux/fossés sont présents à proximité. La dérivation du Rhône et le Jabron sont les deux cours d'eau les plus proches :

- ▶ La dérivation du Rhône est situé à près de 2 km à l'ouest du site ;
- ▶ Le Jabron est situé à 2,6 km au nord du site ;



Les cours d'eau situés à proximité du site de projet

Source : géoportail

**L'eau potable** : la commune de Montélimar est pourvue en eau potable par trois sources de captage :

- *Captage de « la Bâtie Rolland »* (origine : nappe alluviale du Vermenon). Débit : 36 litres/seconde. Filière de traitement : dilution-stérilisation par chlore gazeux.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée dresse à chacune de ses révisions la liste des captages prioritaires affectés par les pollutions diffuses et pour lesquels leurs gestionnaires doivent mettre en place une démarche de reconquête de la qualité des eaux brutes. Le captage de « La Tour » a été identifié comme prioritaire dans les SDAGE 2009-2014, 2016-2021 et 2022-2027 pour des dépassements récurrents des seuils réglementaires en nitrates et en pesticides. Un plan d'actions, élaboré en concertation avec les acteurs du territoire, est mis en oeuvre sur la base du volontariat depuis 2020. Il doit permettre l'amélioration de la qualité des eaux brutes.

Bien que le captage de la Tour ne soit pas utilisé actuellement, cette ressource est un enjeu important pour la sécurité de l'approvisionnement en eau potable de la Ville de Montélimar.

- *Captage de « La Laupie »* (nappe alluviale du Roubion) Débit : 70 litres/seconde. Filière de traitement : stérilisation par hypochlorite de sodium.

- Captage de « La Dame » (origine : nappe alluviale du Rhône) Débit : 100 m<sup>3</sup>/heure. Filière de traitement : stérilisation au chlore gazeux. Cette dernière station de pompage, la plus récente à Montélimar, est la principale source de captage de la commune.

Répartis sur 7 sites, les réservoirs de la commune ont une capacité totale d'environ 15 000 m<sup>3</sup>.

La productivité locale est très bonne et suffisante pour alimenter la population communale.

La notice des annexes sanitaires du PLU actuel de Montélimar stipule que les réserves de capacités dépassent les besoins actuels et futurs de la commune.

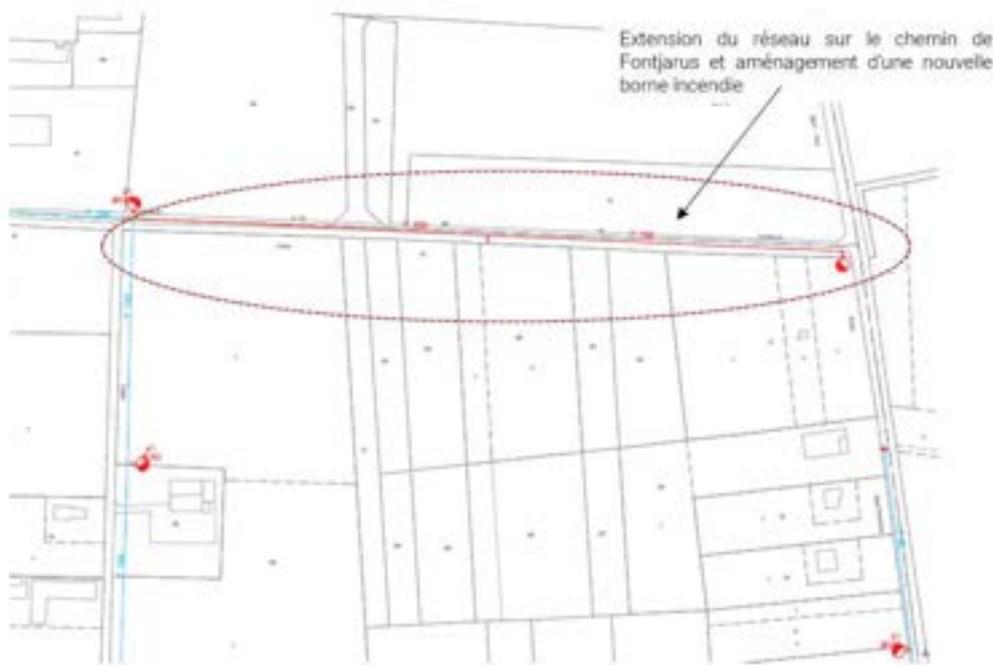
**Desserte du site de projet** : le site est actuellement desservi par le réseau collectif d'eau potable depuis la RD206 et depuis le chemin de Fontjarus Petit Pélican (cf. carte ci-dessous).

Desserte actuelle du site



La Ville prévoit une extension du réseau sur le chemin de Fontjarus Petit-Pélican situé au Nord (un peu moins de 500 mètres). L'extension est envisagée en fonte diamètre 300. Le diamètre 150 actuel est suffisant mais la Ville a un projet de maillage.

Cette extension a fait l'objet d'une étude interne à la collectivité et d'un chiffrage.



Sur la base de la consommation de centres similaires, la consommation annuelle en eau est estimée à 800 m<sup>3</sup>. La création d'un nouveau poteau incendie est également prévue, au croisement entre la RD206 et le chemin de Fontjarus Petit Pélican (extension d'un peu moins de 500 mètres).

**Eaux pluviales :** Le projet prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales. Le trop-plein ne sera pas versé dans le réseau, sauf en ultime dernier recours et après étude de la capacité du secteur.

Dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre, il est demandé une gestion de l'eau avec une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des sols par l'emploi de revêtements drainants pour les cheminements et stationnement et la réutilisation des eaux de pluies pour les besoins du site (arrosage des espaces verts et lavage des véhicules notamment).

### 2.3.9 Assainissement

La compétence assainissement est détenue par Montélimar Agglomération.

Les eaux usées de la Ville de Montélimar sont traitées à l'usine de Montélimar. Cette station, construite par la Société DEGREMONT, a été réhabilitée, agrandie et mise en service en 2009. De type boues activées, elle a une capacité nominale de 95 000 EH.

Les volumes collectés en entrée de l'usine de Montélimar s'élèvent à 3 264 404 m<sup>3</sup> pour l'année 2019, soit un débit moyen de 8 944 m<sup>3</sup> /jour. La station est dimensionnée pour traiter 14 250 m<sup>3</sup>/j. Il a été retenu la capacité de la station de 95 000 EH. En moyenne, sur l'année, l'usine de Montélimar a reçu, traité et rejeté les charges de pollution suivantes :

		Capacité STEP de kg/jour	Effluent kg/jour	Rejet kg/jour	Rendement épuratoire %
DBO5	Demande Biologique en Oxygène	5 700	2010	28,9	98,56
DCO	Demande Chimique en Oxygène	11 400	5279	29,2	94,46
MES	Matières En Suspension	8 550	2270	73,2	96,77

### NORMES DE CONFORMITE - STATION EPURATION 95 000 EH

	Effluent	Rendement
DBO5	25 mg/l	80 %
DCO	125 mg/l	75 %
MES	35 mg/l	90 %
NTK	40 mg/l	70 %

Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du Service Public d'Assainissement Collectif – 2019

Sur l'année 2019, les rejets sont conformes aux normes réglementaires. Les rendements sont excellents sur l'ensemble des paramètres.

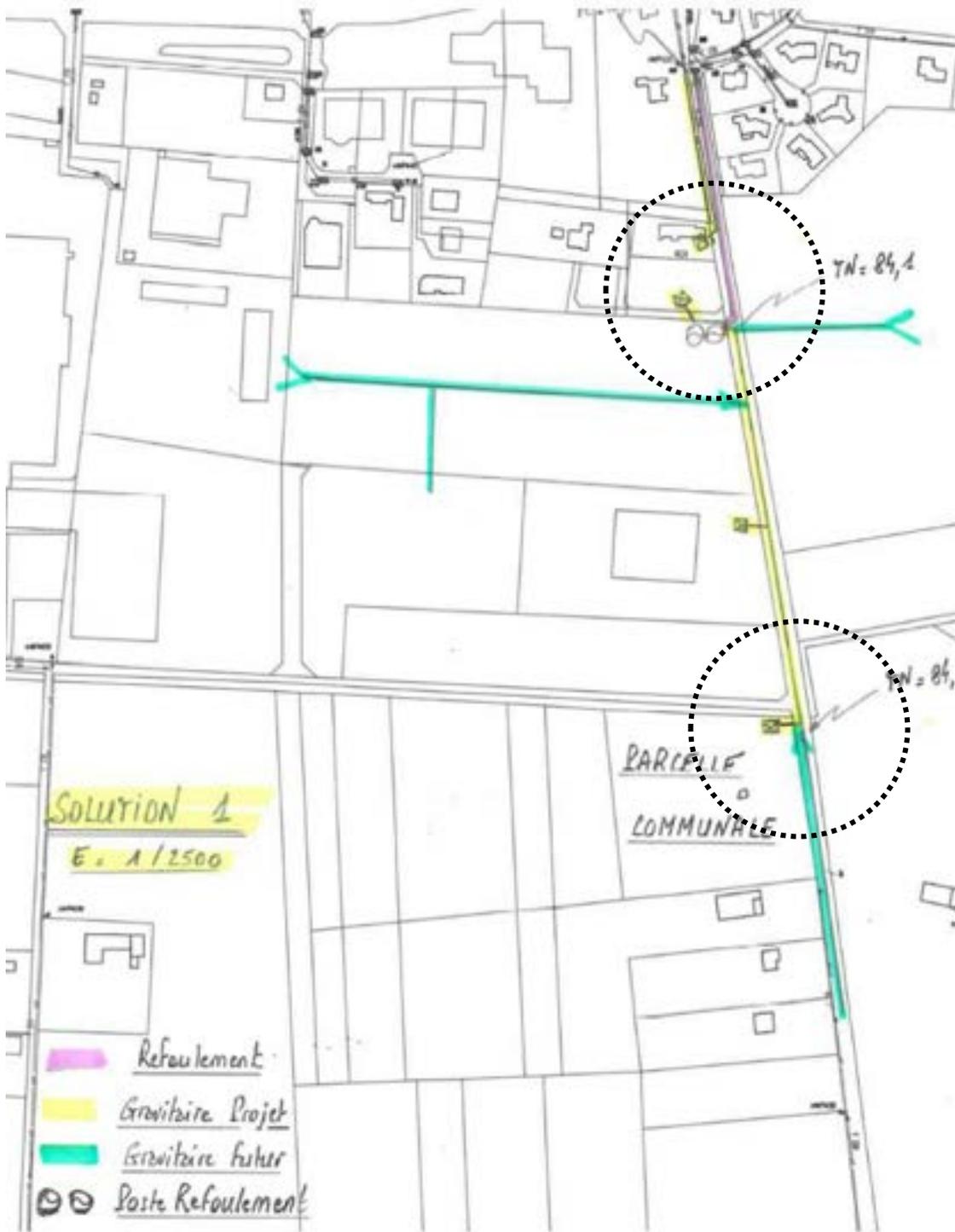
#### Desserte du site :

Afin de desservir le site de projet, un poste de refoulement doit être créé par Montélimar-Agglomération. Deux solutions ont été étudiées :

► Une première solution consiste à créer un poste de refoulement sur une parcelle privée. L'actuel propriétaire a donné son accord de principe.

Une rencontre est prévue prochainement pour lui présenter en détail l'emplacement du poste sur la parcelle et discuter du prix d'acquisition de la surface nécessaire pour construire cet ouvrage. Cette première option permettrait de raccorder quelques maisons (existantes) et des constructions d'activités à venir.

En cas de désaccord sur le prix d'acquisition du terrain, une seconde solution a été étudiée. Cette dernière consiste à créer un poste de refoulement directement sur la future parcelle du SDIS, à l'angle nord-est du terrain.



Solution 1

Solution 2



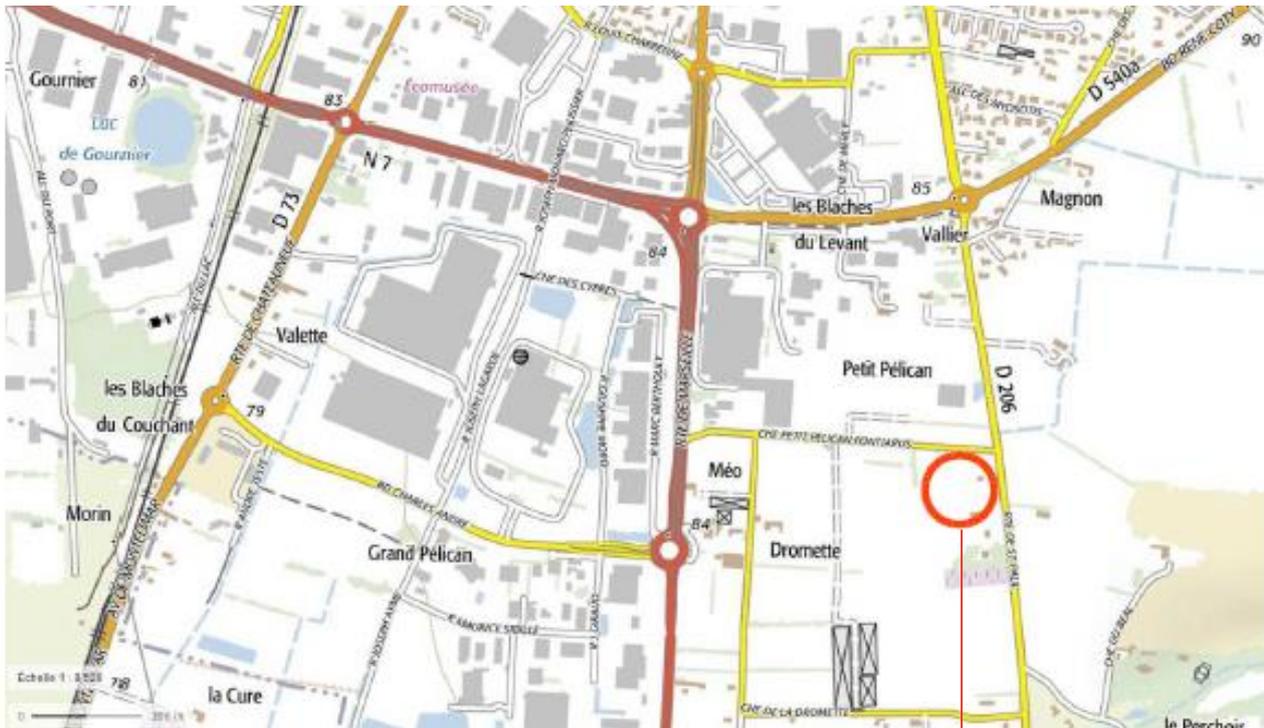
# 3

## JUSTIFICATIONS DE LA DEMANDE DE DEROGATION D'OUVERTURE À L'URBANISATION AU TITRE DE L'ARTICLE L142-5 DU CODE DE L'URBANISME



### 3.1. Localisation et surface du site

La présente demande de dérogation concerne les parcelles cadastrales ZS n°37 (en totalité) et ZS n°33 (partielle-ment) situées à proximité du secteur dit de la Dromette, à l'intersection de la route Saint-Paul et du chemin de Fontjarus Petit-Pélican.



La parcelle ZS n°33 correspond au fossé situé au Nord du secteur de projet ; le long du chemin de Fontjarus Petit Pélican. Cette dernière ne sera pas impactée par le projet. Le fossé et la haie existante seront conservés.

La parcelle ZS n°37 est composée :

- D'une partie Est en partie aménagée/artificialisée. Cette dernière est composée de dépôts et gravats des services techniques municipaux de Montélimar. Deux bâtiments sont présents :
  - o Une construction temporaire (hangar de stockage)
  - o Une petite construction traditionnelle servant également de stockage.
- D'une partie Ouest à vocation agricole. Cette dernière est déclarée comme cultivée pour les tournesols d'après le registre graphique parcellaire 2020. À noter que pour cette parcelle, ZS n°37, aucun agriculteur ne bénéficiait de titre précaire, révocable et gratuit, pour la cultiver, et ce, depuis 2013.



1



3



4



2



5



6

1 – vue sur le fossé et la haie longeant la partie Nord du secteur (ZS n°33)  
 2/ 3 et 6 - vues sur la partie artificialisée et utilisée par les services techniques municipaux  
 5 – vue sur le petit bâtiment traditionnel situé au centre de la parcelle  
 4 – vue sur la partie à vocation agricole et sur le bâti en long

Si la parcelle destinée au projet d'implantation du Centre de Secours Principal (CSP) est la parcelle ZS n°37, la parcelle ZS n°33, pour partie, et les abords de la route départementale et du chemin communal sont également ouverts à l'urbanisation. En effet, ces derniers sont situés entre les zonages existants (AUIb au Nord et AUM à l'Est) et la parcelle dédiée au projet. La parcelle ZS n°33, pour partie, qui est constituée d'un fossé communal, ne sera pas impactée par le projet du SDIS : elle ne sera ni busée, ni imperméabilisée. Le fossé et la haie présents seront conservés.

## **3.2. Justification du choix du site**

Le choix d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles ZS n°37 et n°33 pour la future localisation du CSP de Montélimar est le résultat du croisement de plusieurs critères :

### **1. Être localisé au Sud de la ville de Montélimar pour améliorer la desserte du Sud du territoire intercommunal ;**

Ce critère répond au double enjeu d'amélioration du taux de couverture de la partie Est de la Ville de Montélimar et des communes Sud de l'Agglomération, notamment Châteauneuf-du-Rhone, conformément aux préconisations du SDACR 2018 (se reporter à la justification de l'intérêt général du projet).

### **2. Bénéficiaire d'un Centre de Secours Principal en zone non inondable ;**

Bien que ce classement ne compromette pas directement l'activité du centre, elle indique néanmoins une certaine vulnérabilité des services de secours face au risque inondation.

### 3. Être à proximité d'un axe structurant pour faciliter les départs en intervention



La proximité d'un grand axe est indispensable au bon fonctionnement d'un centre de secours, le personnel du SDIS se devant d'intervenir dans des délais souvent très courts. L'accès facilité aux axes structurants du territoire contribue ainsi à améliorer le taux de couverture de ce dernier par les services de secours et de défense contre l'incendie.

La carte ci-contre indique les axes sur lesquels les transports exceptionnels sont autorisés. Ces axes peuvent être considérés comme étant suffisamment dimensionnés pour faciliter l'intervention rapide des services du SDIS sur le territoire.

Le Boulevard des Présidents et la RN7 forment un boulevard circulaire autour de la partie urbanisée de Montélimar, desservant de multiples pénétrantes jusqu'au cœur de la ville, permettant donc une innervation aisée du tissu urbanisé et des délais d'intervention appropriés.

Les parcelles choisies se situent dans un rayon de moins de 2 km de grands axes, la Nationale 7, les Départementales 206 et 56, desservant principalement le Sud du territoire mais également l'Est. L'ensemble de ces axes sont directement accessibles depuis le Boulevard des Présidents.



Les services du SDIS bénéficient ainsi d'un accès facilité au Sud et à l'Est du territoire tout en conservant un bon taux de couverture sur l'ensemble de la commune grâce à son accès direct sur les deux axes structurants de celui-ci.

#### 4. Disposer d'une surface minimale d'environ 10 000 m<sup>2</sup> nécessaire au projet

Le centre de Secours Principal de Montélimar accueille le siège du groupement territorial Sud du SDIS 26, il a ainsi en charge la gestion à la fois administrative et opérationnelle du fonctionnement des 26 CIS répartis sur le Sud du département.

Il nécessite donc des locaux adaptés pour la vocation opérationnelle et fonctionnelle du siège du groupement Sud, à savoir : formation et suivi des personnels, entretien des matériels, gestion des documents opérationnels de prévision et d'opération, archives ...

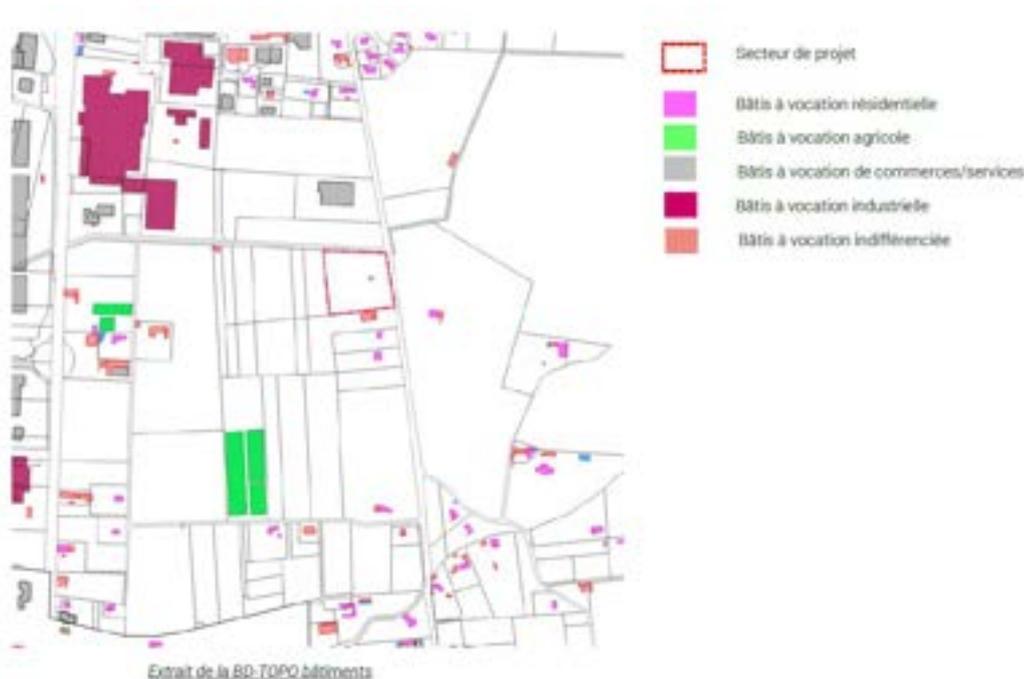
Un besoin de 2790 m<sup>2</sup> de surface utile est nécessaire pour le Centre d'Incendie et de Secours et de 345 m<sup>2</sup> utiles pour le siège du groupement SUD. A ces surfaces s'ajoute un besoin d'environ 6 300 m<sup>2</sup> pour les manœuvres et le stationnement ; soit au total une emprise minimale d'environ 9 500 m<sup>2</sup>/10 000 m<sup>2</sup>.

Les parcelles ZS n°37 et n°33, pour partie, répondent à ce critère, ces dernières représentant une emprise d'environ 12 680 m<sup>2</sup>.

## 5. Être localisé dans une zone à faible densité résidentielle afin de limiter les nuisances

Les nuisances liées à l'implantation d'un Centre d'Incendie et de Secours sont mineures, elles se limitent principalement aux sirènes, mais également aux mouvements des véhicules et préparations (entraînements et formation en extérieur).

Bien que l'enjeu soulevé par les nuisances sonores soit moindre, l'implantation d'un centre à proximité directe d'un quartier d'habitation n'est pas souhaitable pour éviter les conflits d'usages.



Le choix des parcelles ZS n°37 et n°33 permet de répondre à ce critère. Seules quelques habitations diffuses sont situées à proximité du site. Il n'y a pas de zones d'habitation dense.

### 3.3. Incidences sur les espaces naturels et la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques

Comme indiqué dans la partie diagnostic, le site de projet est situé en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire (ex : site Natura 2000, ZNIEFF, espace naturel sensible, etc.). **Le site le plus proche est une ZNIEFF de type II située à 1,8 km à l'ouest de la zone de projet.**

Afin de mesurer les incidences éventuelles du projet sur les espaces naturels et les continuités **écologiques une visite de site a été réalisée en janvier 2022 par une écologue.** Le but a consisté à évaluer les enjeux floristiques et faunistiques de la zone.

Il ressort de cette analyse que **les enjeux se concentrent principalement sur les haies et la zone de dépôt** : bâtiment (petite construction traditionnelle) favorable aux chauves-souris ; pierriers favorables à l'herpétofaune ; flaque temporaire favorable à certains amphibiens.

### Synthèse du travail de terrain réalisé par l'écologue (VERDI) – janvier 2022

Vue sur la haie située au Nord du secteur



Vue sur le petit bâtiment situé au centre de la parcelle ZS n°37



Vue sur la partie Est utilisée comme zone de dépôts (services techniques)



Vue sur la haie située au Sud du secteur



Vue sur la partie Ouest à vocation agricole



Dans le cadre du projet du nouveau Centre de Secours Principal (CSP), la démolition des bâtiments existants est nécessaire. La zone de dépôt sera également supprimée et le terrain remodelé afin de permettre l'accueil du nouvel équipement.

La haie située au Nord du secteur présentant l'enjeu le plus fort (1) sera maintenue.

Afin de réduire au maximum les incidences sur projet sur les milieux naturels et les continuités écologiques, les mesures suivantes seront mises en place :

- ✓ Les abattages des arbres situés au cœur de la parcelle ZS n°37 seront réalisés selon une période d'abatage adaptée (cf. tableau ci-après) :

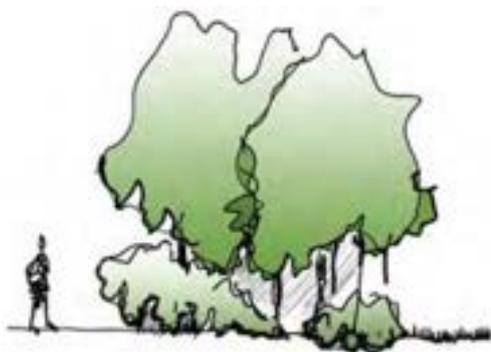
Type de travaux	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Défrichage												
Abattage d'arbres ne présentant pas de gîtes à chiroptères												
Décapage de terre végétale												

À noter que la haie située au Nord du secteur de projet ne fera pas l'objet d'un abattage. Cette dernière est conservée dans le cadre du projet.

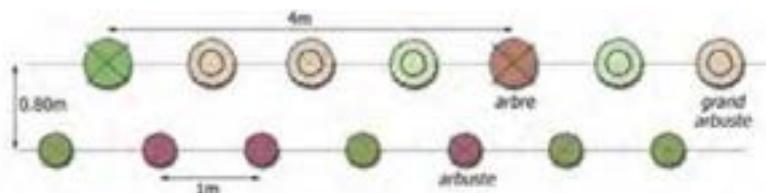
- ✓ Une vérification du bâtiment (petite construction traditionnelle) par un chiroptérologue avant sa démolition sera réalisée. La démolition sera conforme au tableau ci-dessus.
- ✓ L'éventuel bois mort issu du dessouchage sera laissé sur site pendant au minimum 48h.

Au-delà de ces mesures, propres aux travaux d'aménagement du site, des mesures de compensation sont définies et intégrées dans la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Cette dernière définit des prescriptions paysagères et notamment :

- ✓ La haie située au Nord du site, le long du chemin de Fontjarus Petit-Pélican devra être préservée.
- ✓ Afin de veiller à l'insertion paysagère du projet, la création d'un double rideau végétal sera réalisée sur la limite Sud. Ce dernier devra être composé de deux rangées de plantations distinctes et proposer des essences variées (différentes strates) et d'essences locales ;
- ✓ 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. Compte-tenu de l'espace plus restreint, une seule rangée de plantations est attendue.
- ✓ Il est également un traitement paysager le long de la RD n°206 de type plantation d'arbres de haute tige et/ou de haies.



Les haies à créer seront constituées d'essences diversifiées, locales, non allergènes et pluristratifiées avec une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée. Les essences allergènes seront proscrites pour les haies à créer.



Source : CAUE 45

Ces aménagements seront favorables à l'avifaune et à l'herpétofaune.

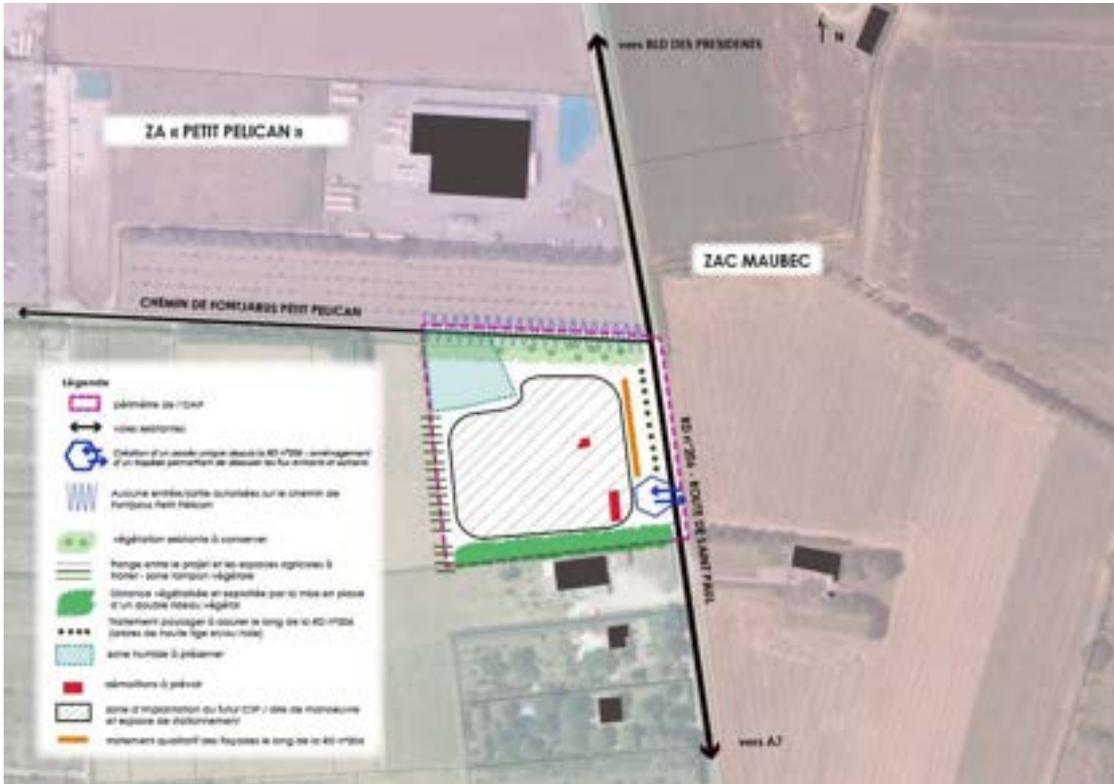


Au-delà de la prise en compte de la végétation, le projet vise à préserver l'ensemble des habitats naturels identifiés dans le diagnostic et notamment les zones humides. En effet, comme indiqué précédemment, une zone humide 0,13 ha a été délimitée sur la partie Nord-Ouest du secteur de projet.

Cette dernière ne sera pas impactée par le projet. Inscrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, ce secteur ne fera l'objet d'aucun aménagement (remblais/déblais ; constructions...etc.) susceptible de détruire sa fonctionnalité.

L'OAP précise : « Le secteur est concerné par la présence d'une zone humide sur la partie Nord-Ouest. Cette dernière doit être préservée. Tout aménagement susceptible de détruire sa fonctionnalité est interdit. »

## Synthèse du schéma de principe défini dans le cadre de la mise en place de l'OAP



### 3.4. Incidences sur les espaces agricoles et forestiers

Le site de projet est situé en limite de la frange bâtie. Il est marqué au Nord par la présence d'un tissu à vocation d'activités ; à l'Est par la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Terrasses de Maubec et au Sud et à l'Est par des secteurs à dominante agricole et naturelle.



Le site est actuellement composé d'une partie Est artificialisée (zone de dépôts des services techniques municipaux) et d'une partie Ouest à vocation agricole. Cette dernière est déclarée pour la culture des tournesols d'après le registre graphique parcellaire 2020.



D'un point de vue pédologique, le secteur présente des enjeux faibles (diagnostic agricole réalisé à l'échelle de l'Agglomération dans le cadre de l'élaboration du PLUi – bureau d'études TERCIA – données 2020).

Extrait de la qualité des sols et enjeux d'irrigation – étude TERCIA 2020



- Eleve
- Moyen
- Faible
- Très faible



Il est cependant concerné par des enjeux d'irrigation. Les parcelles sont identifiées par ce diagnostic comme irrigable. À noter toutefois que le réseau d'irrigation ne traverse par la parcelle.

L'accueil du nouveau Centre de Secours Principal présente des incidences sur les espaces agricoles. Il va entraîner la disparition de 7 000 m<sup>2</sup> d'îlots agricoles. Les incidences peuvent cependant être qualifiées de « faibles ». En effet, bien que la parcelle soit recensée à la Politique Agricole Commune (PAC), elle :

- Ne présente pas d'enjeux forts d'un point de vue pédologique et qualité des sols ;
- Aucun agriculteur ne bénéficie d'un titre précaire, révocable et gratuit pour cultiver cette parcelle, et ce, depuis 2013.
- se situe à l'interface de secteur déjà urbanisé (zones d'activités au Nord) ou prochainement urbanisé (ZAC Terrasses de Maubec en cours d'urbanisation à l'Est).

L'urbanisation de cette parcelle a été finement étudiée. Elle résulte de la prise en compte des différents critères nécessaire au projet d'accueil du nouveau CSP (cf. partie 3.2 justification du choix du site) ainsi que d'une étude des disponibilités en zones U et AU du PLU actuel (cf. partie 3.5 – incidences sur la consommation d'espaces).

### 3.5. ***Incidences sur la consommation d'espaces***

Le secteur de projet se situe en extension de l'enveloppe bâtie et constitue une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, d'une emprise de 1,2 ha.

Il répond cependant à un projet d'intérêt général : accueillir un nouveau centre de secours principal (CSP) en répondant aux prescriptions du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDAR) 2018.

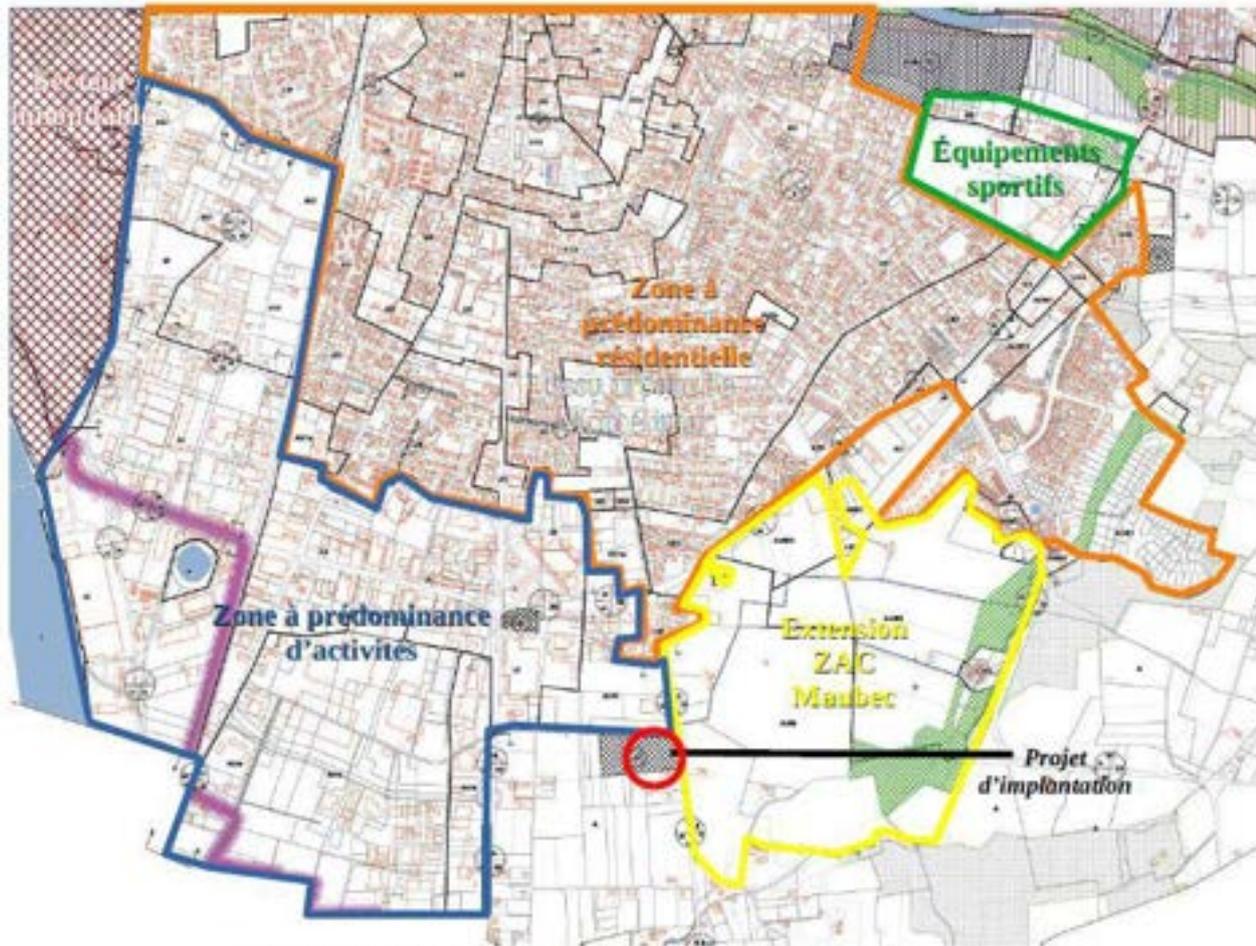
Le choix du site a fait l'objet d'une analyse fine. Il est le résultat :

- D'une part de la prise en compte des critères spécifiques au projet du SDIS à savoir :
  - o Être localisé au sud de la ville pour améliorer la desserte du territoire intercommunal selon les préconisations du SDAR 2018 validé par le Préfet ;
  - o Bénéficier d'un site situé hors zone à risques et notamment hors zone inondable dans le cadre du futur PPRI ;
  - o Être situé à proximité d'un axe structurant afin de faciliter les départs en intervention ;
  - o Disposer d'une superficie minimale d'1 hectare
  - o Être localisé dans une zone à faible densité résidentielle afin de limiter les nuisances
- D'autre part d'une analyse des disponibilités en zones U et AU du PLU actuellement en vigueur.

En effet, suivant le principe de développement maîtrisé de l'urbanisation partagé au niveau national et de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050 selon la stratégie air-eau-sol de la DREAL, la nouvelle localisation du Centre de Secours Principal (CSP) de Montélimar se doit de limiter la consommation de terre naturelle et/ou agricole.

Aussi, une première étape a consisté à chercher un site d'implantation au sein des zones U ou AU de la tranche Sud du territoire communal.

Bien que le territoire communal soit majoritairement urbain, de nombreux espaces classés en zone U ou AU ne sont pas adaptés à l'accueil de ce nouveau centre.



Carte synthétique des contraintes de positionnement de la nouvelle caserne

- *Les zones U résidentielles et mixtes* : L'implantation du CSP au sein des zones U existantes n'est pas envisageable sur la majeure partie du territoire. D'une part, celui-ci pourrait occasionner des nuisances à proximité d'habitations, d'autre part, il ne se situerait pas à proximité des grands axes de circulation.
- *Les zones AU résidentielles ouvertes (AU1a, AU1ai, AUM1)* : Ces dernières recouvrent la ZAC de Maubec actuellement en cours d'urbanisation mais également les dents creuses, parfois d'une superficie importante, au sein du tissu urbain. La programmation de la ZAC de Maubec étant déjà définie, les dents creuses étant trop éloignées des grands axes et trop rapprochées des zones résidentielles, ces secteurs ne sont pas adaptés à l'accueil du nouveau centre (notamment la zone AU1ai Les Blaches du Levant, route de Saint-Paul).
- *Les zones AUEc réservée aux équipements* : cette zone vise à accueillir une extension du centre sportif actuel, compte tenu des surfaces nécessaires à la réalisation du nouveau centre et de la future extension de la zone d'équipement, la zone AUEc ne possède pas les dimensions suffisantes pour accueillir les deux projets.
- *Les zones d'activités AUi et Ui* : Cette zone est principalement destinée à l'accueil d'activités économiques, cependant les usages actuels sont larges entre l'industrie, le commerce de détail, de gros et les services. Cette mixité d'usage et de destination du bâti provoque le croisement de nombreux flux différents (poids lourds, véhicules légers, transit, trafic local de livraison) sur la partie Sud-Ouest de la N7. Cette zone pourrait accueillir le CIS mais peu de terrain sont disponibles et les propriétaires ne sont pas vendeurs, ce qui aurait

retardé la réalisation du projet du SDIS. Les quelques parcelles restantes dans la ZAC Portes de Provence disposent d'une belle vitrine et sont réservées à une activité de commerce ultérieure ou déjà sous compromis de vente.

- *Les zones AU fermées (AUM, AU) :* La zone AUM correspond aux phases finales de la ZAC de Maubec et est principalement destinée à de l'habitat individuel. La zone AU ne possède pas de programmation définie, elle correspond à un secteur d'activité de faible densité aujourd'hui considéré comme une friche avec un risque de pollution du sol avéré car elle a accueilli des déchets (une petite partie du site est toujours utilisée par la société de Collectes Valorisation Energie Déchets, dit COVED, propriétaire). Cette contrainte technique et financière aurait allongé le délai du projet. En outre, ce secteur AU reste entouré de secteurs résidentiels et est donc peu propice à l'accueil de ce type d'activité.

#### Extrait de l'étude de densification menée avec l'EPORA – données 2021



- Disponibilités à vocation commerciale/économique
- Disponibilités à vocation résidentielle (dents creuses)

Non seulement les zones U et AU de la partie Sud du territoire ne permettent pas de rassembler tous les critères nécessaires à l'implantation du projet, mais en plus, le foncier disponible est privé, entraînant de fait un surcoût pour l'opération et un allongement des délais, le temps de rechercher un propriétaire vendeur et le temps de réaliser les négociations.

Le choix s'est alors porté sur les parcelles ZS n°37 et n°33, pour partie, propriétés communales et répondant aux critères prédéfinis par le SIDS mentionnés précédemment.

Ces parcelles ont également été retenues du fait de leur proximité immédiate avec l'enveloppe bâtie et de leur desserte par les réseaux à venir.

Afin de veiller à l'insertion du futur équipement dans le tissu existant, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle a été mise en place. Cette dernière vise notamment à optimiser le foncier en laissant la possibilité d'une éventuelle extension du Centre de Secours Principal (CSP) sur la même parcelle, à terme.

En effet, il est précisé que « 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 ».

### **3.6. Incidences sur les flux de déplacements**

Le site de projet est desservi par la RD206, axe stratégique permettant de rejoindre le boulevard des Présidents (RD540A et la RN7). Ce dernier supporte un trafic inférieur à 2 000 véhicules/jour (1 893 véhicules/jour dont 3,06% de poids-lourds d'après les données du Département - données 2021). La proximité d'un grand axe est indispensable au bon fonctionnement d'un centre de secours, le personnel du SDIS se devant d'intervenir dans des délais souvent très courts.

La parcelle choisie se situe dans un rayon de moins de 2 km de grands axes, la Nationale 7, les Départementales 206 et 56, desservant principalement le Sud du territoire mais également l'Est. L'ensemble de ces axes sont directement accessibles depuis le Boulevard des Présidents.

La nature du projet aura pour incidence d'augmenter les flux de circulation sur la RD206 et, par conséquent, sur le boulevard des Présidents et sur la RN7 à laquelle elle est directement connectée. L'impact sur le trafic est le suivant :

- Entre 15 et 18 mouvements de véhicules opérationnels par jour ;
- Entre 20 et 25 mouvements de véhicules du personnel par jour ;
- Entre 2 à 3 mouvements de véhicules visiteurs par jour.



Schéma de principe de l'accès et du fonctionnement du site envisagé par le SDIS

L'impact sur le trafic reste limité (augmentation de moins de 2% du trafic journalier).

Au-delà de l'impact sur le trafic, il s'agit de prendre en compte les incidences sur la sécurité des déplacements. Pour ce faire, le projet a été conçu en collaboration avec les services du Département de la Drôme.

Afin de gérer les accès sur le futur équipement, il a été convenu de créer une seule entrée/sortie depuis la RD206 (route de Saint-Paul). Un trapèze sera aménagé sur la parcelle support du projet et permettra de dissocier les flux entrants et sortants.

### 3.7. Incidences sur l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services

Le projet envisagé concerne l'accueil d'un équipement public d'intérêt général. Il n'a pas pour incidences de remettre en cause l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services.

Il vise à assurer une meilleure couverture par le SDIS à l'échelle intercommunale et ainsi permettre un taux de couverture de 97,4% de la population en 16 minutes pour la zone 1 et de 99% de la population en 25 minutes pour la zone 2.

L'accueil du nouveau Centre de Secours Principal permettra l'accueil d'environ 140 agents dont 78 sapeurs-pompiers volontaires, 52 sapeurs-pompiers professionnels et 10 personnels relevant de la filière administrative ou de la filière technique.

La localisation du nouveau centre étant situé à 5 km à vol d'oiseau de l'actuel Centre de Secours Principal, les incidences sur les déplacements du personnel restent limitées.

## Conclusion :

Le projet d'accueil de nouveau Centre de Secours Principal (CSP) et du siège administratif du groupement territorial Sud, sur les parcelles ZS n°33, pour partie, et n°37 conduit à réduire 7000 m<sup>2</sup> d'îlots agricoles (tournesol – d'après RPG 2020). Toutefois, ces parcelles ne présentent pas d'enjeux pédologiques forts suite au diagnostic agricole réalisé par le bureau d'études TERCIA en 2020 dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il s'agit d'un secteur situé en limite du tissu bâti, marqué au Nord par la présence d'une zone d'activités et à l'Est par la ZAC des Terrasses de Maubec (en cours d'urbanisation). Il ne fait l'objet d'aucun titre précaire, révoquant et gratuit depuis 2013. Ses enjeux agricoles restent donc limités.

Le secteur n'est pas concerné par des périmètres naturalistes reconnus (Zone Natura 2000 ; ZNIEFF....etc.) et ne présentent pas d'enjeux forts d'un point de vue biodiversité. Les enjeux identifiés relèvent d'une analyse locale menée par une écologue spécialement missionnée dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Ils reposent sur deux points :

- Les boisements et notamment la haie situés au Nord du secteur ;
- La présence d'une zone humide délimitée sur la partie Nord-Ouest.

Ces secteurs à enjeux sont pleinement intégrés au projet puisque la haie fait l'objet d'une protection – elle est notamment inscrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nouvellement créée ; et que la zone humide ne fera l'objet d'aucun aménagement susceptible de détruire son fonctionnement. Elle est également inscrite dans le schéma d'OAP.

Au-delà de la protection de ces deux éléments, la mise en place d'une OAP vise à définir des prescriptions architecturales et paysagères afin de veiller à l'insertion du futur équipement dans le tissu existant.

Le choix des parcelles ZS n°33, pour partie et ZS n° 37 est le résultat de la prise en compte de critères spécifiques liés à l'accueil d'un Centre de Secours Principal (CSP) et de la réponse au SDAR 2018 (obligation d'être située au Sud du territoire communal ; proximité obligatoire d'axes de transport importants afin de faciliter les départs en intervention ; absence de risques naturels et technologiques ; disposer d'une superficie minimale de 1 ha ou encore être localisée dans une zone à faible densité résidentielle afin de limiter les nuisances) mais également d'une analyse des disponibilités foncières situées en zones U et AU du PLU actuellement en vigueur.

In fine, le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation ces parcelles aujourd'hui partiellement artificialisées (présence d'une zone de dépôts/gravats des services techniques municipaux) et les abords de la route départementale et du chemin communal, d'une emprise de 1,4 ha et situés en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie. En revanche il s'agit d'autoriser l'urbanisation uniquement de la parcelle ZS n°37 de 1,2 ha, pour répondre à un projet d'intérêt général répondant aux besoins de défense incendie intercommunale.

Bénéficiant d'une localisation stratégique à proximité des principaux axes de transit, des aménagements spécifiques ont été validés avec le Département afin de veiller à la gestion des flux des véhicules (aménagement d'une seule entrée/sortie depuis la route de Saint-Paul via un trapèze dissociant les flux entrants et sortants). La localisation de cet équipement ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ; il vise à répondre à la défense incendie du territoire intercommunal tout en prenant en compte le tissu actuel (choix d'un site limitant les nuisances sur le tissu bâti alentour). Le nouvel équipement permettra également un meilleur maintien en conditions opérationnelles des matériels et engins afin de répondre à un besoin opérationnel conséquent (près de 5000 interventions à l'année).

Aussi, le projet de nouveau Centre de Secours Principal (CSP) et du siège administratif du groupement territorial Sud :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Ne nuit pas à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques ;
- Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;
- Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.



## Pour nous contacter

### Montélimar Agglomération

Maison des Services Publics  
1, avenue Saint-Martin  
26200 Montélimar

04 75 00 64 41

# VERDI

### VERDI Ingénierie Rhône-Alpes

SIÈGE SOCIAL : 64 avenue Leclerc | 69007 Lyon | Tél. 04 37 66 42 31 | rhonealpes@verdi-ingenierie.fr

SAS au capital de 50 000 € | SIRET 492 469 705 00056 RCS LYON | APE 7112B | TVA intracommunautaire FR 90 492469705

AGENCES : chemin des Vignes | 01500 Château-Gaillard

25 C rue de la République | 42000 Saint-Étienne

1 rue Conrad Killan | 38950 Saint-Martin-le-Vinoux | Tél. 04 76 04 04 40

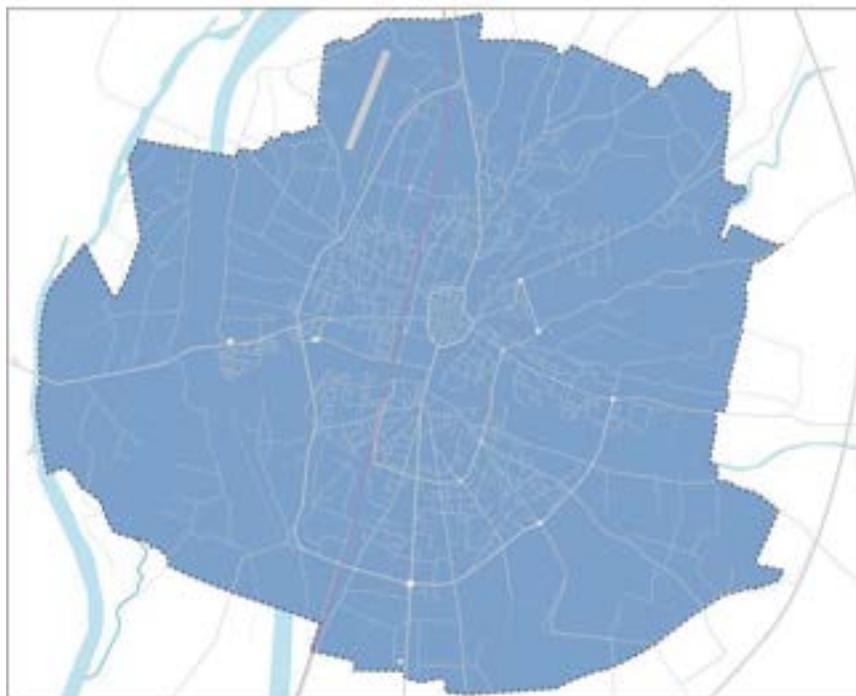
[www.verdi-ingenierie.fr](http://www.verdi-ingenierie.fr)



# VILLE DE MONTE LIMAR



## PLAN LOCAL D’URBANISME



## 2 - PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU n°2 – Dossier d’approbation – Février 2023

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>PREMIERE PARTIE : LES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET DE VILLE.....</b>	<b>4</b>
OBJECTIF 1 : FAIRE VIVRE UN PROJET DEMOGRAPHIQUE .....	5
OBJECTIF 2 : REEQUILIBRER LE TERRITOIRE.....	6
OBJECTIF 3 : INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS TOUTES SES COMPOSANTES .....	7
<b>DEUXIEME PARTIE: LES GRANDES ORIENTATIONS.....</b>	<b>8</b>
ORIENTATION N° 1 : DEVELOPPER LA VILLE DANS LE RESPECT DE SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET PATRIMONIAL .....	10
ORIENTATION N° 2 : AGIR SUR L’ECONOMIE POUR CONFORTER L’ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME MONTILIENS.....	13
ORIENTATION N° 3 : PROPOSER UNE OFFRE D’HABITAT SUFFISANTE EN NOMBRE, DIVERSIFIEE ET DURABLE .....	17
ORIENTATION N° 4 : S’APPUYER SUR L’IDENTITE URBAINE DE MONTE LIMAR ET AMELIORER LE CADRE DE VIE.....	21
ORIENTATION N° 5 : DEFINIR UN NOUVEAU SCHEMA DE DEPLACEMENTS ET GARANTIR L’ACCESSIBILITE DES QUARTIERS.....	24
<b>ANNEXE.....</b>	<b>27</b>

## PREAMBULE

### Contenu et portée du PADD :

**Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables est le document de référence du Plan Local d’Urbanisme** : Il exprime la politique municipale qui sera menée en matière d’aménagement et de développement de la Commune. Fondée sur le diagnostic d’ensemble présenté dans le rapport de présentation, cette politique doit respecter **les grands principes d’aménagement édictés par les articles L 110 et L 121-1 du code de l’urbanisme** (voir annexe).

L’article L123-1-3 du code de l’urbanisme, dans sa nouvelle rédaction issue de la loi du 12 juillet 2010, dispose que :

*« Le projet d’aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d’aménagement, d’équipement, d’urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d’aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l’habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l’équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l’ensemble de l’établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain. »*

**Le présent PADD n’est pas opposable aux tiers**, en revanche l’ensemble des règles d’urbanisme adoptées dans les parties opposables du PLU doivent lui être **compatibles** : elles ne devront pas se conformer de manière systématique aux orientations générales, en revanche elles ne devront pas les remettre en cause ou faire obstacle à leur mise en œuvre.

## La structure du PADD de Montélimar : Grands Objectifs et Orientations

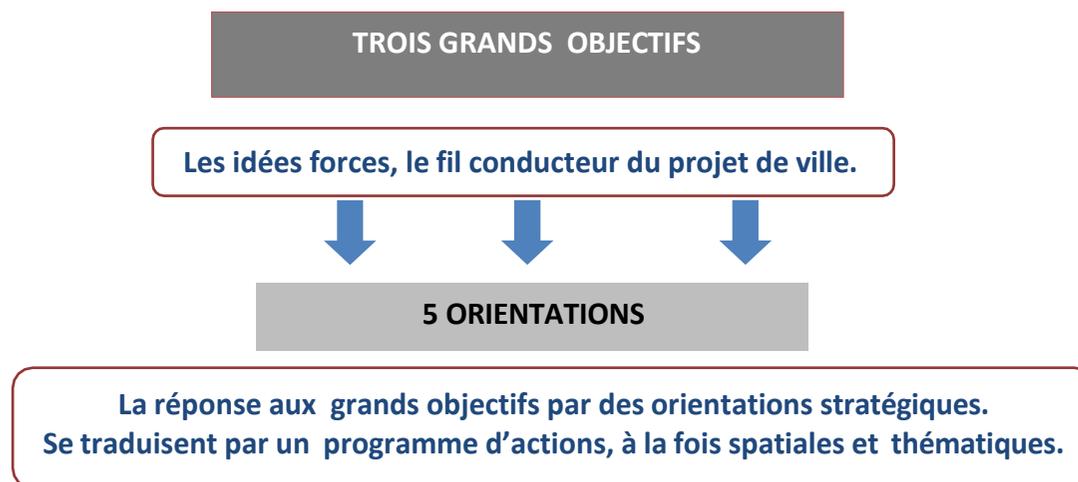
Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables de la Ville de Montélimar est fondé sur deux échelles de réflexion:

### 1) Trois Grands Objectifs:

Directement issus des enjeux apparus avec le diagnostic territorial partagé (présenté en première partie de rapport de présentation), ils constituent les **idées forces, le fil conducteur du projet de ville**. Chacun d’eux recouvre plusieurs thématiques (l’habitat, les déplacements, la protection de la nature...).

### 2) Cinq Orientations:

Elles constituent la **traduction spatiale du projet de ville**, présentée en cinq grandes thématiques.



**PREMIERE PARTIE :**  
**LES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET DE VILLE**

## OBJECTIF 1 : FAIRE VIVRE UN PROJET DEMOGRAPHIQUE

Forte d’une population estimée à **37 863 habitants fin 2013**, reflétant une croissance démographique toujours soutenue qui s’est accélérée ces dernières années, Montélimar assume aujourd’hui son rôle de **ville-centre de l’agglomération et de deuxième ville de la Drôme**.

Compte-tenu de l’attractivité aussi bien résidentielle qu’économique de Montélimar et des grands projets de territoire naissants, le projet de ville porté par le présent PADD doit se baser sur une hypothèse démographique à la fois ambitieuse et réaliste de **44 000 habitants à l’horizon 2025**. **Cette hypothèse, assise sur les tendances récentes et les engagements pris par la Commune dans le cadre de la politique communautaire (notamment les ambitions démographiques affichées dans le Programme Local de l’Habitat) se traduirait par une croissance démographique annuelle de 1,3% en moyenne, soit plus de 540 habitants par an.**

Faire vivre ce projet démographique, c’est également considérer les évolutions structurelles de la population montilienne dominées par le desserrement de la taille des ménages et l’allongement de la durée de la vie. En cela, les orientations prises dans le PADD doivent anticiper ces évolutions.

L’objectif n’est pas d’atteindre une population donnée, mais plutôt de se donner les moyens, à travers le Plan Local d’Urbanisme, d’envisager sereinement ce que devrait être la ville de demain tant pour ses habitants que pour ceux qui la fréquentent au quotidien.

## OBJECTIF 2 : REEQUILIBRER LE TERRITOIRE

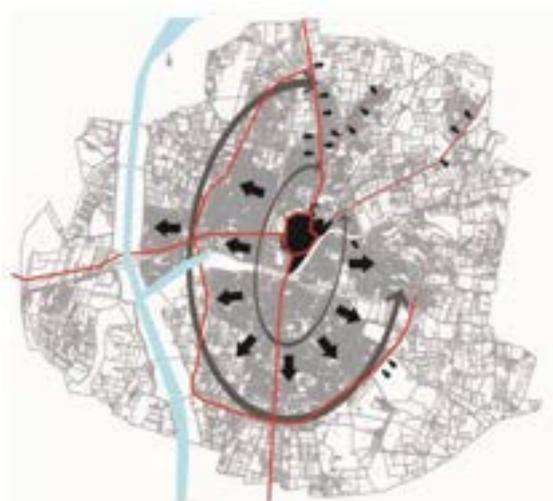
Les logiques de développement caractéristiques de la ville de Montélimar (extension "polaire" et diffuse au Sud et à l'Ouest conjuguée avec une croissance "filaire" le long des voies structurantes au Nord) ont entraîné un **déséquilibre Nord-Sud incontestable**.

La croissance urbaine limitée au Nord et dans une moindre mesure à l'Est fait aujourd'hui de ce territoire l'espace de développement potentiel le plus important dont les qualités paysagères et environnementales sont remarquables. Une part du développement communal doit y être envisagée. Cependant la réflexion doit accorder une place prépondérante à la préservation des richesses qui font la valeur et l'identité de la ville, et intégrer les contraintes, notamment topographiques et environnementales, qui peuvent parfois être importantes.

Dans une même logique d'équilibre du territoire, l'intention de la collectivité est de répartir les zones d'emplois, de logements et d'équipements sur la commune pour favoriser la mixité fonctionnelle, rapprocher les habitants de leur travail et leurs lieux de vie (loisirs, achats...) et limiter ainsi l'agrégation des déplacements.

Né de cet objectif, le projet de Voie de Liaison Nord-Est (VLNE) est aujourd'hui en marche, et le schéma de développement urbain proposé à travers le PLU devra nécessairement s'appuyer sur cet équipement structurant.

Sans combler systématiquement le « vide », l'ambition est de fixer les orientations de développement et de concevoir un projet d'aménagement à long terme capable de répondre aux besoins de la Commune en matière d'habitat, d'activité, d'équipement et d'infrastructure.



*Des logiques de développement vectrices d'un déséquilibre Nord-Sud  
(Carte extraite du diagnostic PLU)*

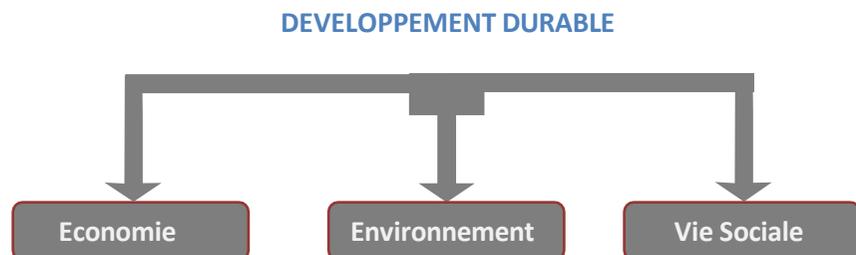
### OBJECTIF 3 : INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS TOUTES SES COMPOSANTES

Aujourd'hui universellement partagée, la prise de conscience qu'un projet de ville ne peut se concevoir sans l'intégration des principes de développement durable se rappelle aujourd'hui comme une évidence.

#### Environnement, Economie, Vie Sociale:

Au centre des évolutions réglementaires les plus récentes (notamment les lois de Grenelle de l'Environnement I et II), le développement durable se situe au croisement de ces trois préoccupations, dites "les piliers du développement durable".

Le PADD affiche clairement l'objectif de correspondre à ce modèle qui doit structurer le projet de ville dans une **approche globale**.



## DEUXIEME PARTIE :

# LES GRANDES ORIENTATIONS

## ORIENTATION N° 1 : DEVELOPPER LA VILLE DANS LE RESPECT DE SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET PATRIMONIAL

Montélimar bénéficie d’espaces naturels et paysagers remarquables et d’un patrimoine bâti de qualité qui contribuent directement à sa richesse et à son attractivité. Poursuivant l’objectif de transmission et de partage du patrimoine commun aux générations actuelle et futures, la ville a choisi d’organiser son développement en valorisant ce fort potentiel, mais aussi en intégrant pleinement les contraintes et enjeux de protection de la nature et des hommes (risques, fragilité des milieux, maintien de la biodiversité...) Il apparaît donc indispensable de définir en premier lieu les équilibres à préserver ou créer, **entre développement et protection**.

## ORIENTATION N° 1 : DEVELOPPER LA VILLE DANS LE RESPECT DE SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET PATRIMONIAL

### 1.1- Protéger les ressources et tenir compte des risques naturels :

#### **Utiliser et gérer de façon durable la ressource en eau :**

Le développement de la ville et des activités humaines doit prendre en compte la disponibilité et la fragilité de cette ressource. Cette préoccupation se traduit par :

**La protection stricte de la zone de captage de « la Dame »** par des prescriptions spéciales

#### **L’intégration du nouveau schéma général d’assainissement**

L’introduction de **dispositifs de gestion économe de l’eau** dans les nouveaux projets d’aménagement, notamment la récupération.

#### **Assurer le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques :**

- Afin de conserver et protéger les milieux naturels à fort potentiel écologique, les zonages naturels règlementaires (Natura 2000) et d’inventaires (et plus particulièrement les ZNIEFF de type 1) doivent être pris en compte, à travers **la limitation de l’urbanisation dans les secteurs suivants :**

A l’Est, le long du Roubion et du Jabron en amont des zones urbanisées

A l’Ouest, dans l’ensemble fonctionnel lié aux zones humides et aquatiques formé par la base de Montmeillan, le Rhône et son canal de dérivation, ainsi que le Roubion et le Meyrol.

- Pour faciliter la mobilité des espèces sur le territoire et améliorer la fonctionnalité des écosystèmes, **les « zones corridor » identifiées dans le diagnostic seront respectées :**

Préservation du corridor aquatique (Roubion et Jabron)

Conservation des corridors terrestres : maintien des boisements à proximité de l’Abbaye de Maubec, urbanisation respectueuse des continuités écologiques au Nord de la RD6, maintien des cultures en bordure Nord du Jabron et à l’Ouest du Rhône.

#### **Maîtriser et réduire les risques d’inondation :**

Les choix de développement communal doivent intégrer pleinement ce risque, principal risque naturel existant sur la commune et essentiellement engendré par les débordements du Rhône, du Roubion et du Jabron. Ainsi, **les prescriptions d’urbanisme définies par le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône et du Plan d’Exposition aux Risques d’Inondations du Roubion et du Jabron seront totalement intégrées au PLU, par l’adaptation des règles de constructibilités en fonction de l’exposition au risque (inconstructibilité totale, partielle ou sous conditions).**

## 1.2- Valoriser les grands paysages et le tissu végétal :

Au-delà de la biodiversité, le patrimoine paysager et les grands espaces qui structurent et font l’identité du territoire sont à protéger et mettre en valeur :

Protéger les grands espaces boisés communaux (EBC).

A l’Ouest, conserver les paysages agricoles de la vallée du Rhône et du Canal, de la Plaine de Saillans et de la Plaine des Grèzes.

Au Sud-Est, préserver les espaces boisés et cultivés des plateaux de Bondonneau et de Géry, ainsi que des vallées du Jabron et du Roubion.

Au Nord-Est, donner une valeur emblématique aux cônes de vues depuis le plateau de Narbonne jusqu’au centre-ville. Sans bloquer strictement toute urbanisation, il s’agira ici de permettre des aménagements de qualité respectueux des paysages et de la nature, qui permettront de proposer un cadre de vie de qualité et de faire redécouvrir des sites remarquables.

## 1.3- Maîtriser l’extension urbaine et la consommation de l’espace :

Les ressources et la terre sont considérés comme des richesses à protéger et à consommer avec modération et ce dans l’esprit des dernières évolutions réglementaires. Dans cette optique, la Commune s’engage dans la nécessaire préoccupation d’économie de son espace pour ne pas mettre en péril l’enjeu agricole et les espaces naturels. Pour répondre aux besoins communaux en matière d’habitat, de développement économique et d’équipements, la maîtrise de l’urbanisation passera par :

Une relative **densification** du tissu urbain existant

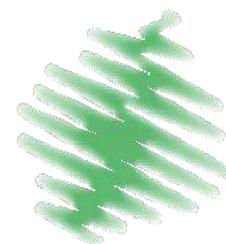
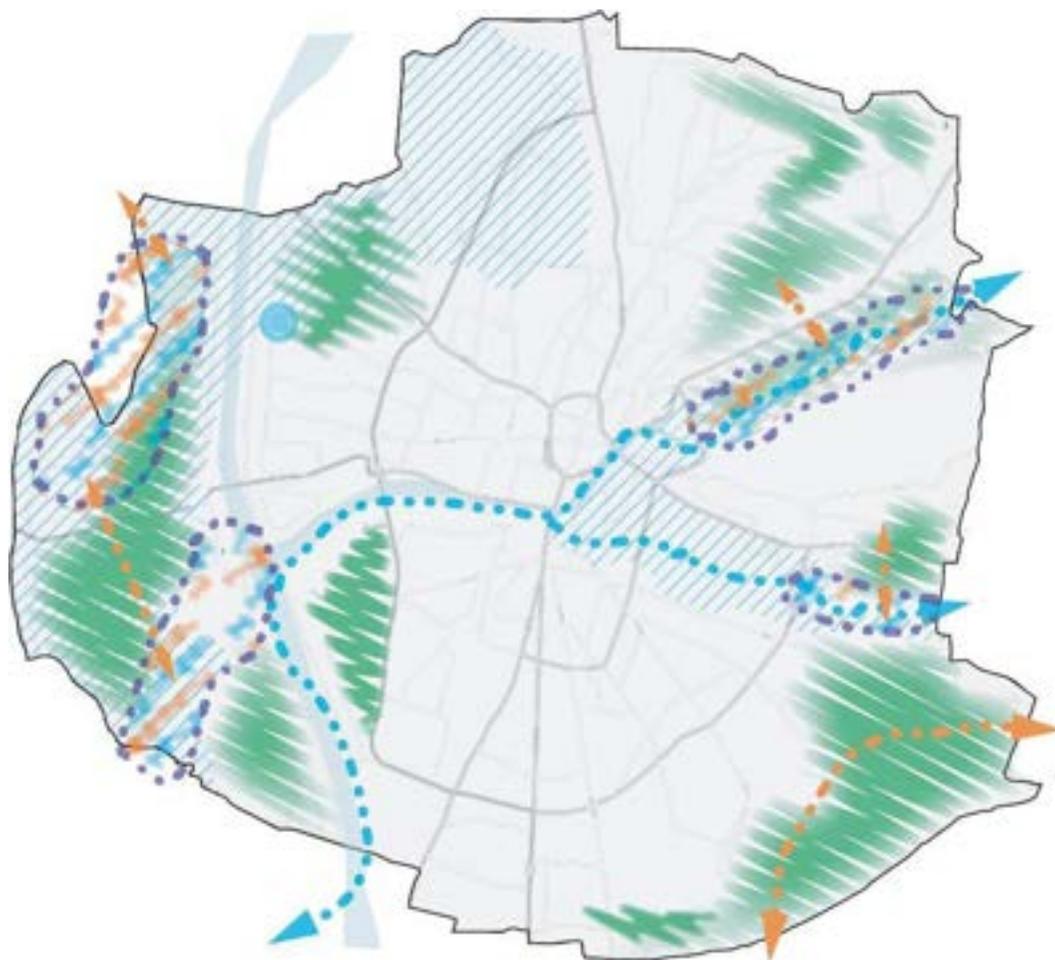
Un **équilibre** entre les différents types d’habitat plus ou moins consommateurs d’espace. Cette **stratégie sera modulée en fonction des secteurs et des territoires composant la ville**, en fonction notamment de leur localisation, de leur vulnérabilité face aux risques, leur valeur patrimoniale et des conditions d’accès à la ressource et aux réseaux.

**Des possibilités d’extension urbaines limitées et à densité maîtrisée, qui seront planifiées et échelonnées dans le temps.**

## 1.4- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain :

Parce que le patrimoine culturel fait partie des richesses et références communes qui renforcent le sentiment d’appartenance des habitants, sa mise en valeur prend pleinement sa place dans les préoccupations du développement durable. Au-delà de la protection au titre des Monuments Historiques, les éléments de patrimoine architectural et urbain d’importance sont identifiés au document graphique du PLU, mis en valeur et protégés en tant qu’éléments de qualification et d’originalité du tissu urbain ou péri-urbain.

## ORIENTATION N° 1 : DEVELOPPER LA VILLE DANS LE RESPECT DE SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET PATRIMONIAL



**Valorisation des grands paysages  
et préservation du tissu végétal.**



**Stricte protection de la zone de  
captage de la Dame**



**Maîtrise des risques d’inondation**



**Maintien de la biodiversité**



**Respect des « zones corridor »**

## ORIENTATION N° 2 : AGIR SUR L’ECONOMIE POUR CONFORTER L’ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME MONTILIENS :

Parce que le réel dynamisme économique montilien donne à la ville une part importante de son attractivité résidentielle, l'emploi et l'activité demeurent au cœur des priorités de la politique communale. La volonté d'agir sur l'économie à travers le projet d'urbanisme doit d'abord se traduire par des actions ciblées sur les zones et secteurs déjà supports d'activités, en garantissant le maintien de celles-ci voire leur développement équilibré et qualitatif... Mais aussi par la création d'une offre nouvelle en matière de commerces et de loisirs, afin de répondre à la fois à la forte demande des entreprises et aux attentes des habitants dans une perspective de développement durable et de rééquilibrage du territoire.

La ville fait le choix de donner sa juste place à l'activité agricole dans son projet économique. Assumant ainsi pleinement son statut de ville-centre d'une agglomération de près de 50 000 habitants, elle souhaite inscrire l'activité agricole dans une logique d'agglomération.

## ORIENTATION N° 2 : AGIR SUR L’ECONOMIE POUR CONFORTER L’ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME MONTILIENS

### 2.1- Améliorer la qualité et l’attractivité de la zone du Meyrol :

Cette zone d’entreprises à vocation principalement artisanale se caractérise notamment par un tissu bâti lâche et parfois insuffisamment rationalisé, ce qui pose la question de l’exploitation et de la mutualisation des espaces interstitiels. Dans une optique de qualité urbaine et d’attractivité, mais aussi de gestion économe de l’espace, la commune entend favoriser les projets permettant :

#### **La densification et la réduction des délaissés**

Le traitement à qualitatif et fonctionnel des **espaces extérieurs**

Le développement du principe **d’espaces et d’équipements communs**

### 2.2- Concrétiser le rééquilibrage économique en développant l’offre au Nord :

Poursuivant l’objectif de rééquilibrage du territoire, la Ville souhaite permettre l’implantation d’activités économiques au Nord de Montélimar, alors que celles-ci ont jusqu’à présent essentiellement pris place au Sud. En partenariat avec la Communauté d’Agglomération Montélimar-Sésame, la ville s’engage dans une opération de Zone d’Aménagement Concerté au Nord de son territoire, sur un espace d’environ 35 hectares au lieu-dit « la Rochelle ». La « ZAC du Plateau » a pour vocation d’imprimer un projet public de quartier sur un secteur nouvellement desservi par un projet structurant majeur à l’échelle de la Commune: la voie de liaison Nord-Est.

### 2.3- Poursuivre le développement de la zone d’activités des Portes de Provence :

L’aménagement du Parc d’activités des Portes de Provence sera poursuivi dans le cadre de l’actuelle Zone d’Aménagement Concerté (ZAC), dans la même optique de qualité urbaine et paysagère.

#### **2.4- Développer les activités portuaires dans la zone de Gournier :**

Vecteur de diversification et de dynamisme économique dans une perspective environnementale durable (alternative au transport routier...), le transport fluvial de marchandises constitue un des axes de développement souhaité par la ville et les acteurs de l’économie locale. Il constituera un atout économique majeur pour le secteur de la logistique en plein développement sur le territoire.

La zone d’activités portuaires située à Gournier a donc vocation à se développer et le PLU permet l’extension ou la réalisation d’aménagements adaptés.

#### **2.5- Favoriser l’équilibre et les complémentarités entre le commerce de centre-ville et les pôles commerciaux et de services périphériques :**

La ville souhaite conforter le développement des centralités et des linéaires commerciaux urbains, tout en limitant la multiplication « anarchique » des entités commerciales isolées.

Ainsi, pour éviter l’étalement de l’offre qui pourrait provoquer un déséquilibre et nuire aux commerces du cœur de ville, les nouvelles implantations devront être favorisées :

**Aux zones commerciales existantes ou en projet identifiées au PLU**

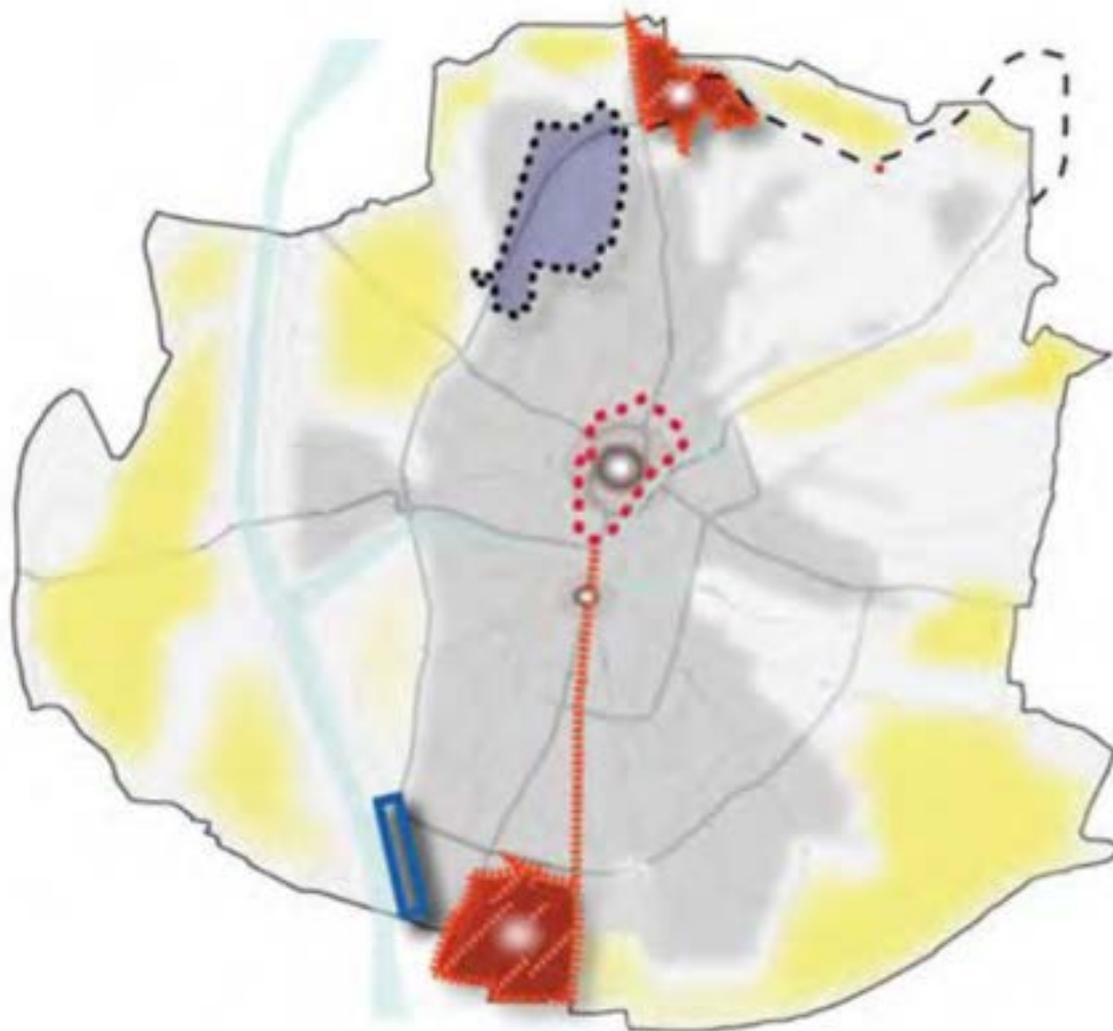
**Aux secteurs proches du centre-ville**

#### **2.6- Valoriser l’agriculture dans sa vocation périurbaine :**

Bien que souvent liée à l’identité de certains territoires, l’agriculture montilienne constitue avant tout une activité économique à part entière. Alors que Montélimar occupe la place de ville-centre d’un bassin de vie de près de 50 000 habitants, le Plan Local d’Urbanisme valorise cette activité et le maintien d’équilibre cohérents entre les espaces agricoles et urbains.

Cet objectif sera adapté en fonction des spécificités et des caractéristiques des espaces agricoles et des besoins de développement: les espaces fortement investis à forte valeur agronomique, vastes et homogènes, seront préservés tandis que les zones d’extension urbaine correspondront aux stricts besoins de développement de la ville, afin de limiter la consommation d’espaces agricoles.

## ORIENTATION N° 2 : AGIR SUR L’ECONOMIE POUR CONFORTER L’ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME MONTILIENS



**Améliorer la qualité et l’attractivité de la zone du Meyrol**



**Développer l’offre d’activités au Nord**



**Poursuivre le développement de la Zone d’Activités des Portes de Provence**



**Développer les activités portuaires dans la zone de Gournier**



**Favoriser l’équilibre et la complémentarité des pôles commerciaux et des services**



**Valoriser l’agriculture dans sa vocation périurbaine**

### ORIENTATION N° 3 : PROPOSER UNE OFFRE D’HABITAT SUFFISANTE EN NOMBRE, DIVERSIFIÉE ET DURABLE

Consciente des besoins grandissants et sans cesse renouvelés qu’implique la forte croissance démographique, la ville de Montélimar souhaite **poursuivre sa politique de développement soutenu de l’habitat**, déjà engagée avec la ZAC des « Terrasses de Maubec », par de futurs projets d’aménagement en cohérence avec le **rééquilibrage du territoire**.

Les mutations sociologiques (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages...) et les profils économiques des familles montiliennes annoncent une demande de logements non seulement forte, mais aussi plus **diversifiée**.

Diversification, amélioration, maîtrise de la consommation d’espace et d’énergie viseront à la **promotion d’un habitat durable**, chantier majeur de la réduction des gaz à effet de serre et de la lutte contre le réchauffement climatique.

## ORIENTATION N° 3 : PROPOSER UNE OFFRE D’HABITAT SUFFISANTE EN NOMBRE, DIVERSIFIÉE ET DURABLE

### 3.1- Développer l’offre d’habitat en cohérence avec les perspectives démographiques et le rééquilibrage du territoire :

Les perspectives de croissance démographique attendues sur le territoire communal, au regard des tendances actuelles et de l’attractivité de la ville de Montélimar, sont de l’ordre de **6 300 habitants supplémentaires** (44 000 habitants à l’horizon 2025). La production d’environ **4 500 logements** sera nécessaire pour répondre à la demande induite par cet apport de population.

Pour inscrire cette création de logements dans une démarche de maîtrise spatiale et de rééquilibrage du territoire, le projet de ville s’inscrit dans la logique suivante :

**Utiliser les capacités existantes** en poursuivant prioritairement les programmes en cours ou projetés (dont les tranches à venir de la ZAC MAUBEC), et en exploitant les dents creuses en zones urbaines.  
Capacités : 3 400 logements maximum.

**Anticiper l’extension raisonnée et progressive de l’urbanisation à plus long terme**, en particulier au **Nord-Est**.

Tout en tenant compte des contraintes par ailleurs identifiées (préservation des ressources et du paysage, topographie...), les espaces préférentiels pour le développement de l’habitat pourront voir leur potentiel libéré (constructibilité, aspects, insertion paysagère...) dans le cadre de **projets d’ensemble concertés avec la collectivité**.

### 3.2- Diversifier l’offre de logements :

Différents modes de **diversification typologique** doivent être fortement encouragés, notamment à travers les dispositions règlementaires du PLU, avec un triple objectif :

Proposer une réponse adaptée à la demande, et à toutes les étapes du parcours résidentiel (locatif social ou privé, accession à la propriété)

Limiter la consommation excessive de l’espace

Optimiser les équipements publics et les moyens de déplacement

Selon les secteurs communaux, il s’agit donc d’œuvrer pour le développement du petit collectif et/ou de l’habitat individuel dense (individuel groupé ou « intermédiaire »).

### 3.3-Poursuivre les actions d’amélioration de l’habitat et de lutte contre la vacance :

Dans une double optique de développement de l’offre de logements en renouvellement urbain et d’amélioration de la qualité résidentielle en centre-ville, la ville de Montélimar appuiera les opérations de restauration immobilière et d’amélioration de l’habitat en centre-ville, et plus particulièrement dans le quartier de « **Fust Meyer** » (OPAH et ORI).

L’objectif poursuivi est d’aboutir à la réhabilitation d’environ **230 logements**, dont 50 sont actuellement vacants.

### 3.4- Maîtriser l’étalement urbain :

La Ville de Montélimar veille à la maîtrise de la consommation de l’espace en :

**Privilégiant les opérations en zones urbanisées** (renouvellement urbain et utilisation des potentialités restantes) **et les programmes en cours** ;

**Favorisant la compacité de la forme urbaine** (diversification des typologies bâties et en encouragement des formes architecturales plus resserrées) ;

**Anticipant le développement futur de la Commune** en fonction du projet démographique et de la consommation d’espace qu’il induit. Ainsi, le projet prévoit des **espaces de développement en continuité avec les zones actuellement urbanisées**, aménageables dans une forme et une chronologie définies.

**Fixant des objectifs de production et de densité à atteindre dans les espaces de développement potentiel prévus au Nord-Est.** La Commune a défini une enveloppe d’environ **45 hectares**, avec comme objectif :

La production d’environ **1100 logements** à l’horizon 2025

La prise en compte des **spécificités du territoire (réalités topographiques et paysages à valoriser) en les intégrant aux projets d’aménagement**

**L’utilisation effective d’une trentaine d’hectares pour la production de ces logements (soit 35 logements à l’hectare en moyenne)**

Cette démarche **contribuera au développement durable en préservant les espaces naturels et agricoles majeurs, et en limitant les coûts d’aménagement et de fonctionnement pour la collectivité.**

### 3.5- Encourager l’habitat plus écologique et durable :

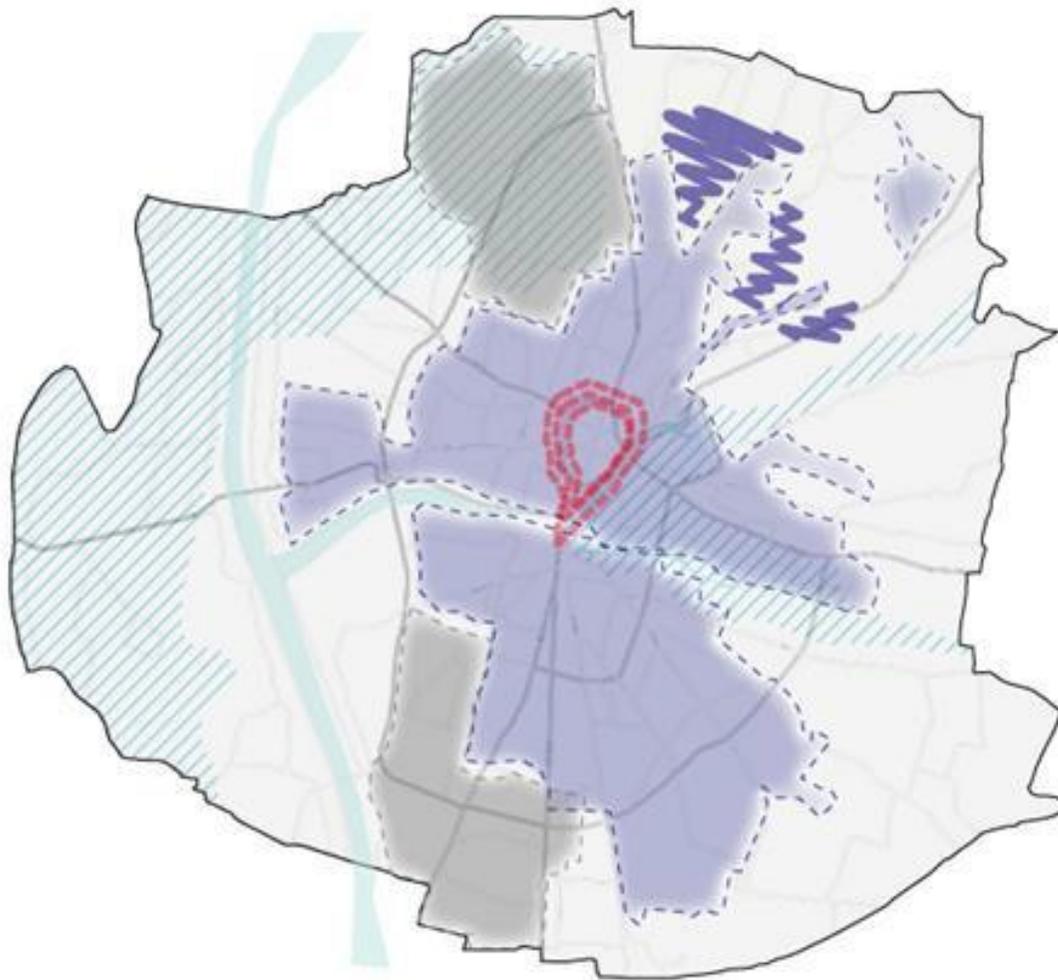
Les moyens nécessaires pour permettre et faciliter la **qualité environnementale des logements** seront mis en œuvre:

Performances énergétiques et acoustiques

Utilisations d’énergies et de matériaux renouvelables

Gestion économe de l’eau

### ORIENTATION N° 3 : PROPOSER UNE OFFRE D’HABITAT SUFFISANTE EN NOMBRE, DIVERSIFIÉE ET DURABLE



Zones inondables



Espaces dédiés à l’activité



#### Centre-ville:

-Poursuivre les actions d’amélioration de l’habitat et de lutte contre la vacance

- Exploitation des « dents-creuses »



Utiliser les capacités existantes en zones urbaines

Poursuivre les programmes en cours ou projetés



Espaces préférentiels de développement:

- Prévoir des conditions d’urbanisation et une chronologie  
- Maîtriser la consommation d’espace

## ORIENTATION N° 4 : S’APPUYER SUR L’IDENTITE URBAINE DE MONTELMAR ET AMELIORER LE CADRE DE VIE

Montélimar doit être aujourd’hui pensée en tant que pôle urbain, centre de tout un bassin de vie qui ne s’arrête pas aux frontières communales. Ainsi, la politique urbaine proposée s’inscrit dans une logique plurielle répondant aussi bien aux besoins de proximité dans un cadre de vie et un environnement attractifs et de qualité, qu’à la nécessaire constitution d’une offre complète et performante à l’échelle de l’agglomération.

## ORIENTATION N° 4 : S’APPUYER SUR L’IDENTITE URBAINE DE MONTELMAR ET AMELIORER LE CADRE DE VIE

### 4.1- Penser l’aménagement et les équipements à toutes les échelles :

Afin de poursuivre l’objectif d’amélioration du cadre de vie de ses habitants tout en inscrivant la réflexion dans le rayonnement indéniablement plus large de Montélimar, la ville s’engage à aménager et organiser son territoire pour qu’il réponde aux **exigences de trois échelles de fonctionnement** :

**L’Agglomération**, pour que Montélimar confirme son rôle de **pôle urbain** au service de tout un bassin de vie. La commune poursuivra cette réflexion d’agglomération en participant au futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) intercommunal actuellement en projet.

**La Ville**, pour que l’équilibre du territoire ne soit pas compromis.

**Le Quartier**, pour que chacun d’eux conserve l’ensemble des fonctions propres à un **lieu de vie à part entière**.

Ainsi, tous les choix d’aménagement devront faire l’objet d’une réflexion quant aux échelles d’usage et de lisibilité auxquelles ils devront répondre.

Par exemple, **La ZAC du Plateau, la VLNE, les projets d’équipements culturels et sportifs (Palais des Congrès, Stade d’Athlétisme...)** illustrent, par leurs positionnements, éléments de programmation et partis d’aménagement retenus, cette ambition.

### 4.2- Aménager des coulées vertes, liens paysagers entre les futurs quartiers d’aménagement et le centre-ville :

La faible urbanisation du secteur Nord-Est de Montélimar a permis la préservation de grands massifs végétaux naturels jusqu’aux portes du centre-ville. Parmi ces espaces, la grande **coulée verte se déployant dans la vallée du Roubion**. La ville souhaite encourager la mise en symbiose de ces entités paysagères avec des projets urbains de qualité. Sans prendre le chemin de la « sanctuarisation », il s’agira de réintroduire et mettre en valeur la nature dans la ville en ancrant les nouvelles opérations dans leur contexte paysager.

Il s’agit là d’un des principaux enjeux de l’urbanisation Nord : **instaurer un dialogue entre paysage et urbanité pour mettre en valeur un héritage naturel à travers le développement urbain.**



***Aménager des coulées vertes jusqu’au centre-ville  
à travers des projets de qualité***

### **4.3 – Encourager le développement des communications numériques :**

Pour satisfaire à toutes les exigences issues du Grenelle de l’environnement, la Commune s’engage dans la voie du développement des communications numériques, par ailleurs indispensable pour pérenniser le dynamisme et l’attractivité de Montélimar. La politique d’aménagement ambitieuse menée par le Syndicat Mixte Ardèche Drôme Numérique (ADN) depuis deux ans sera confortée à travers le PLU.

Ainsi sur tout le territoire communal, le règlement comportera des dispositions visant à soumettre toute réalisation de construction à usage d’habitation ou d’équipement recevant du public aux aménagements nécessaires à leur connexion aux réseaux numériques.

## ORIENTATION N° 5 : DEFINIR UN NOUVEAU SCHEMA DE DEPLACEMENTS ET GARANTIR L’ACCESSIBILITE DES QUARTIERS

Montélimar adapte le schéma de déplacements et l’accessibilité des quartiers à l’image de son rôle de ville-centre de l’agglomération. En investissant fortement dans une offre de transports diversifiée et performante, Montélimar veille à l’équilibre de son territoire, assure la mise en réseau de son offre d’équipements et de services et améliore la qualité de vie de ses habitants. Il s’agit de mettre en place un véritable schéma global et maillé qui prenne en compte tous les modes de déplacements en donnant une place importante au développement des transports en commun et des modes alternatifs à la voiture individuelle.

## ORIENTATION N° 5 : DEFINIR UN NOUVEAU SCHEMA DE DEPLACEMENTS ET GARANTIR L’ACCESSIBILITE DES QUARTIERS

### 5.1- Concrétiser le désenclavement Nord-Est :

#### S’engager dans la VLNE :

La Ville de Montélimar engage la création d’une **voie de liaison Nord-Est permettant de relier la RN7 en entrée Nord de Montélimar et le Centre Hospitalier Général**. Outre le rééquilibrage général de la ville, la réalisation de cette nouvelle infrastructure permettra notamment d’améliorer l’accès au Centre Hospitalier et de desservir les futurs quartiers Nord de la ville dont la ZAC du Plateau sera le premier secteur urbanisé.

#### Développer un maillage périphérique du réseau de transports en commun :

Avec aujourd’hui plus de 37 000 habitants et des perspectives démographiques de l’ordre de 44 000 habitants en 2025, la ville de Montélimar a atteint une taille suffisante pour envisager le réseau de transport en commun comme alternative à l’usage de la voiture.

Ce réseau, actuellement configuré «en étoile », serait complété par un maillage périphérique, participant ainsi à la politique de désenclavement Nord-Est, et **accompagnant les extensions urbaines**. L’utilisation des transports en commun sera par ailleurs encouragée sur tout le territoire, avec l’aménagement de **parkings-relais en entrées de Ville**.

### 5.2- Mettre en réseau les équipements publics à l’échelle de la ville et de l’agglomération, par le renforcement de la trame viaire structurante :

Deuxième axe du projet de ville permettant de **renforcer la trame viaire structurante à l’échelle communale**, l’aménagement **d’une nouvelle voie de franchissement du Roubion** permettra :

D’assurer une meilleure fluidité du trafic pour les échanges Nord-Sud

D’accompagner la mise en réseau des équipements publics (Gare SNCF Montélimar-Centre, Palais des Congrès, Espace Mistral).

Cette voie sera réalisée en tenant compte du rôle du Roubion dans la maille environnementale.

#### Organiser la liaison Gare Montélimar-Centre / Gare TGV :

Parallèlement à la mise en circulation d’une navette entre les deux gares, des **aménagements de voirie et de couloirs réservés aux transports en commun**, la création de stationnements adaptés permettra une liaison et une circulation facilitées entre les deux gares.

**Le renforcement de la « couronne intérieure »** (boulevard de l’Europe / Chemin des Grèzes / RN7) permettra de **compléter les liaisons inter-quartiers** au Sud.

### 5.3- Développer le réseau de circulations douces :

La ville de Montélimar élargit, facilite et sécurise les choix des modes de déplacements en apportant une attention particulière aux **deux roues non motorisés et piétons** (y compris personnes à mobilité réduite) :

**- Poursuivre et sécuriser des aménagements adaptés à la marche ou le vélo :**

Le PLU permet d’**agir sur le réseau cyclable** en complétant le réseau principal (grands axes, réseaux principaux) et en développant le réseau secondaire : la commune prévoit **l’aménagement de bandes cyclables pour chaque nouvelle voie créée, les aménagements des voies existantes (notamment pour la desserte des équipements structurants) seront réalisés progressivement.**

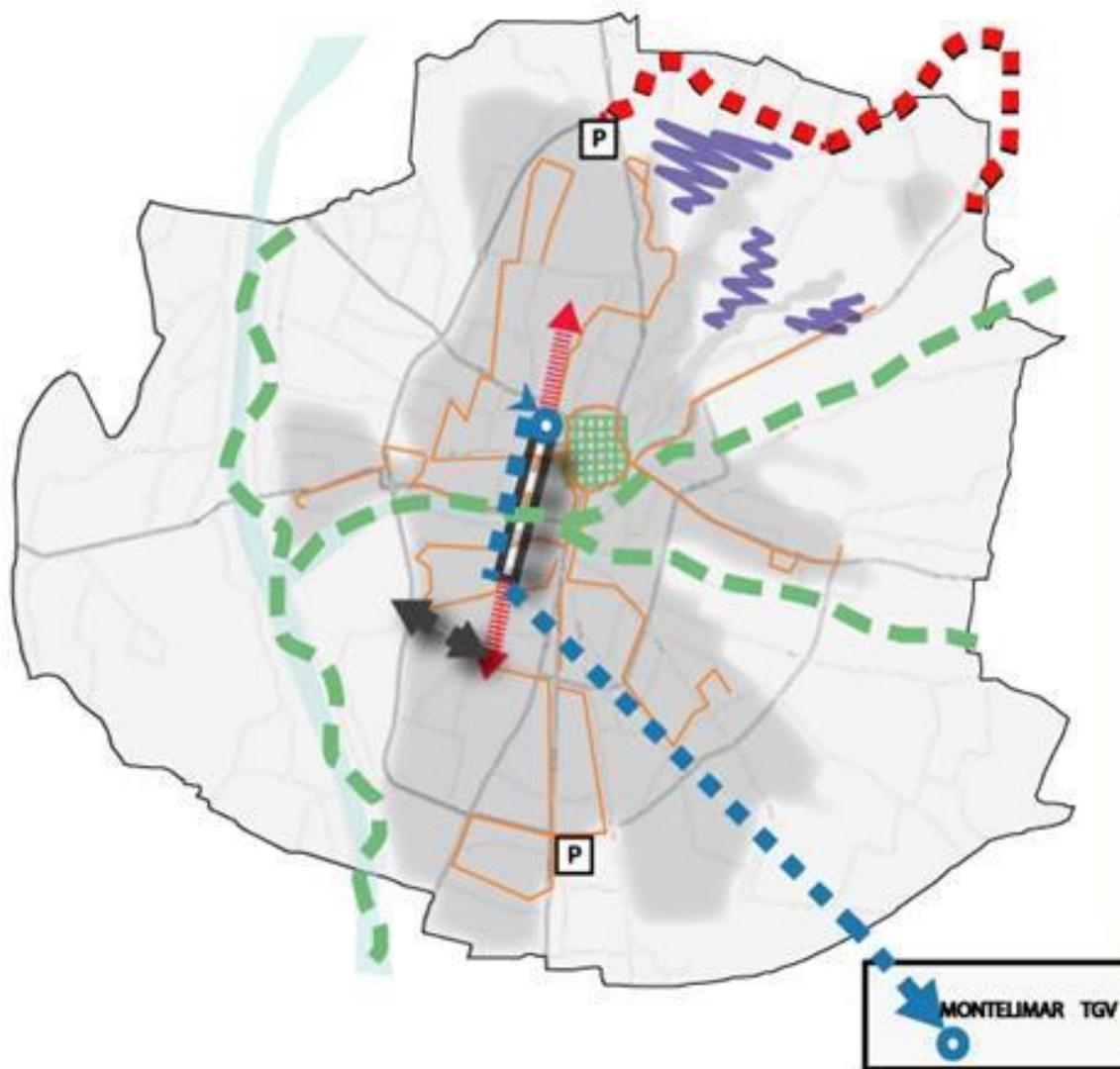
Par ailleurs, la ville sera attentive aux **opportunités de développement des stations en libre-service « véloc ».**

Premier mode de déplacement en centre-ville, la marche sera également favorisée en donnant la priorité à **l’amélioration de l’accessibilité de l’espace public pour tous.**

**- Favoriser la continuité des liaisons douces et paysagères à travers la poursuite de la réalisation d’aménagements spécifiques, et** plus particulièrement le long du Roubion et du Jabron (Itinéraires, jalonnements, point-étapes...)

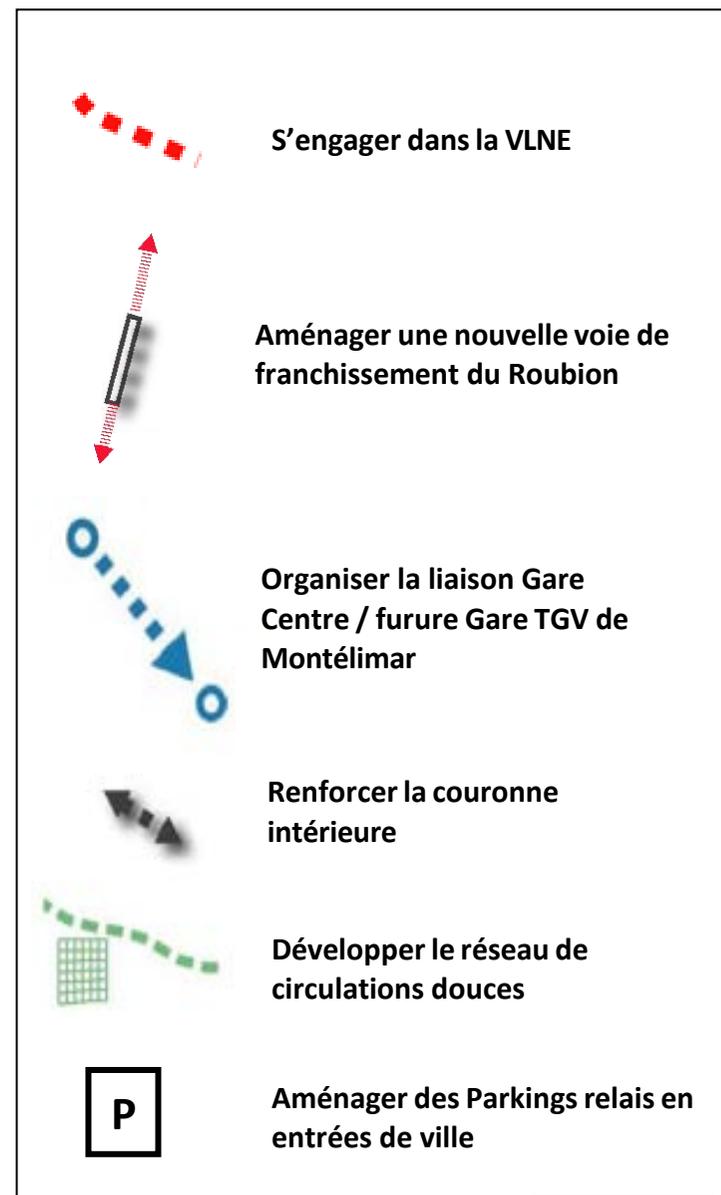
**- La voie verte « via Rhône »**, itinéraire longeant le contre-canal du Rhône, composé de voies vertes (réservées aux véhicules non motorisés) et de véloroutes (à trafic faible partagées avec des véhicules motorisés) sera achevée dans sa partie Montilienne.

## ORIENTATION N° 5 : DEFINIR UN NOUVEAU SCHEMA DE DEPLACEMENTS ET GARANTIR L’ACCESSIBILITE DES QUARTIERS



Voirie : réseau principal

Réseau  
Montélibus



## ANNEXE

### Article L110 du code de l’urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

### Article L121-1 du code de l’urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

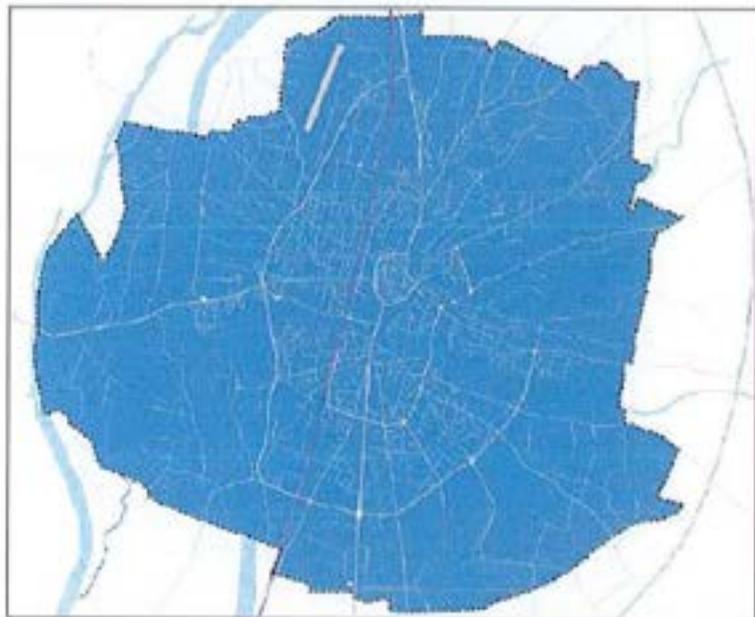
Publié le 03.03.23

ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE



VILLE DE MONTELIMAR

## PLAN LOCAL D'URBANISME



3-b

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE SECTEURS

Procédure de Déclaration de Projet Emportant  
Mise en Compatibilité n°2 du PLU

Dossier d'approbation – Février 2023

SERVICE URBANISME DE LA VILLE DE  
MONTELIMAR  
BP 279 - Pla ce Emile Loubet  
26 216 MONTELIMAR Cedex

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE

**Sommaire :**

1- MAUBEC/ Boulevards des Présidents .....	4
2- ZAC du PLATEAU .....	7
3- Les Clées .....	12
4- Les Combes .....	18
5 - Route de Saint Paul .....	20
6 - Boulevard de l'Europe .....	23
7 - Sarda .....	24
8 - Les berges du Jabron / Les Alexis .....	27
9 - Fontjarus Petit-Pélican / Route de Saint-Paul.....	30

# 1- MAUBEC/ Boulevards des Présidents

La ZAC de MAUBEC a été initiée par la Ville de Montélimar. Elle fait l'objet d'une concession d'aménagement privée sur la base du dossier de réalisation approuvé en juin 2009.

Située au Sud-Est du territoire communal, la ZAC prévoit la construction de 2 000 logements à l'horizon 2020, dont 320 logements livrés début 2013. Le programme comprend également des services et commerces de proximité ainsi que des équipements publics (école, crèche, maison de quartier).

La programmation présente une mixité de formes urbaines (collectifs, maisons de ville, maisons individuelles) assurant la construction de logements répondant à des besoins diversifiés. Au moins 20 % des logements créés seront des logements locatifs sociaux.

Les activités et commerces sont principalement regroupés en entrée nord de la ZAC, afin de répondre aux besoins des habitants mais également de s'ouvrir sur les quartiers riverains. Sur le reste des espaces situés en bordure du boulevard des Présidents, les implantations à vocation commerciale sont interdites afin de présenter en bordure de cet axe communal structurant un front bâti varié et séquencé.

Le périmètre s'étend sur 155 ha, dont 87,5 ha sont réellement dédiés à la création de logements. En effet, outre la viabilisation et les équipements de superstructure, la ZAC comprend de grands espaces verts, permettant en partie la gestion des eaux pluviales dans des bassins, et la préservation d'un corridor écologique boisé (44 ha non imperméabilisés prévus au dossier loi sur l'eau).

Son urbanisation est prévue en 3 tranches, selon l'avancée de la commercialisation des terrains.

Elle est structurée autour de trois axes principaux :

- Deux voies s'accrochent au Boulevard des Présidents, axe majeur de la commune permettant un accès aisé à la ZAC. Ces voies seront plantées d'arbres d'alignement.
- Une voie transversale structurant l'opération en reliant les différentes tranches.

Les principaux boisements sont conservés (voir cartographie ci-après), notamment le long du corridor écologique traversant la ZAC du nord au sud.

Une bande non bâtie, paysagée, est prévue autour de l'Abbaye de Maubec, afin d'assurer une interface paysagère entre les nouvelles constructions de la ZAC et ce bâti ancien de caractère.

Les abords de la ZAC, le long des voies définissant son périmètre, feront l'objet d'un traitement paysager, pouvant intégrer gestion des eaux pluviales et constructions, dans des espaces verts de qualité.

**Le Boulevard des Présidents** constitue une partie de la ceinture périphérique de Montélimar. Axe à grande circulation, en entrée de ville, il nécessite un traitement de qualité. L'aménagement de part et d'autre de la voie répond à une volonté d'image urbaine soignée.

Des reculs de 30 et 40 mètres par rapport à l'axe de la voie sont prescrits ou règlement graphique.

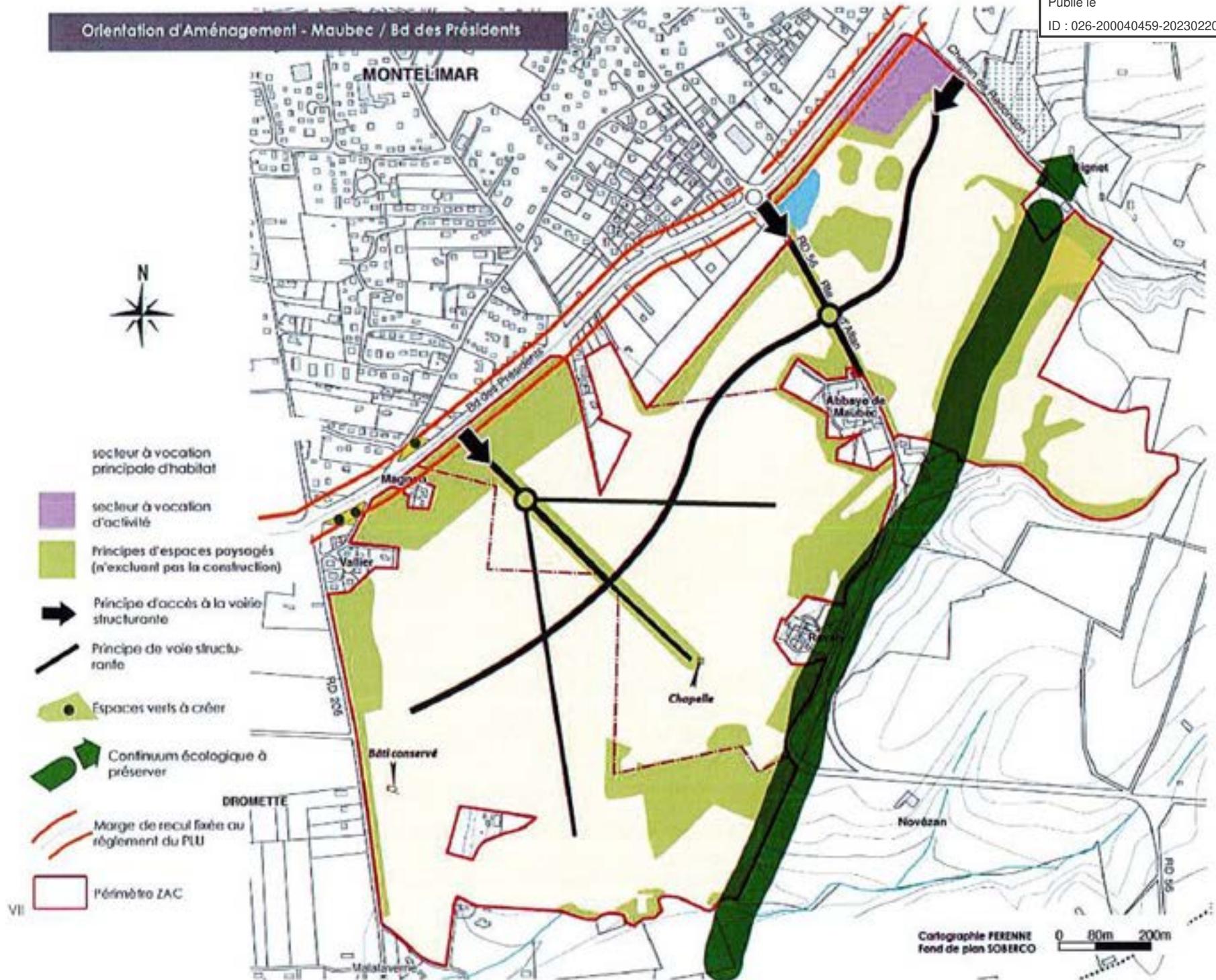
Des espaces verts seront créés de part et d'autre de la voie.

L'aménagement proposé a pour but d'éviter une implantation trop proche des bâtiments par rapport à la voie, dans un secteur de découverte des abords de l'agglomération. Cet aménagement doit permettre une perception large des différents espaces séquençant le boulevard.

Les espaces commerciaux sont regroupés en polarités le long de l'axe, afin d'éviter un développement commercial linéaire non qualitatif et générateur de nombreuses enseignes, publicités et autres support.

La façade du boulevard présentera ainsi tour à tour : habitat sous forme urbaine variée, espaces verts et bassins, pôles commerciaux.

Orientation d'Aménagement - Maubec / Bd des Présidents



## 2-ZAC du PLATEAU

### Présentation de la ZAC du PLATEAU (Dossier de Création approuvé en décembre 2010):

Située au Nord de la Commune, la ZAC du Plateau est une zone d'activités à vocation principale de commerces, de loisirs et de bureaux. Elle s'articule autour de la nouvelle voie de contournement Nord-Est livrée fin 2013.

Sa création a deux objectifs :

#### - Répondre aux besoins d'implantation d'entreprises pour soutenir la dynamique économique,

Dans le cadre de la stratégie économique de l'Agglomération, au regard des besoins identifiés dans le diagnostic, la Ville souhaite ouvrir à l'urbanisation la ZAC du Plateau dès 2014, afin de pouvoir répondre aux futurs porteurs de projets à échéance de 2 à 3 ans, le temps de l'acquisition des terrains et de leur viabilisation. Une réserve foncière de 1,8 ha permettra d'accueillir de nouvelles entreprises en fonction de l'évolution des besoins.

En déduisant les espaces naturels et l'emprise du Contournement Nord-Est intégrés au périmètre de la ZAC, 24 hectares permettent l'implantation d'activités économiques.

#### - Rééquilibrer géographiquement le développement économique du territoire, notamment à vocation commerciale,

Le choix de développement d'une zone d'activités au nord, notamment commerciale, est issu du diagnostic mettant en évidence les dysfonctionnements induits par la polarisation au sud de l'offre existante.

Sa localisation répond donc à un besoin de facilité d'accès depuis l'ensemble de la partie nord de la ville et de la zone de chalandise. A l'arrivée de la déviation poids lourds et en entrée de ville sur la RN7, le site est très bien desservi. Le contournement Nord-Est permettra une desserte aisée des territoires du nord-est. Pour assurer la sécurité des accès, l'accroche de la ZAC au réseau viaire a été prévue et aménagée sur le contournement.

## La programmation de la ZAC

- ▶ La programmation est tout d'abord commerciale en réponse à l'enjeu du rééquilibrage territorial de l'offre. Elle s'appuie sur les capacités de développement identifiées au diagnostic, au regard des demandes d'entrepreneurs et des possibilités d'évolution de la consommation sur la zone de chalandise: potentiel de 30 000 m' de surface de vente.
- ▶ Le second volet de la programmation est complémentaire au premier, à savoir le développement d'activités de loisirs (loisirs sportifs et culturels, activités ludiques, aménagement d'espaces extérieurs pour le jeu et la promenade,...). L'implantation de ce type d'activités répond à la fois :

- à la volonté de faire de la ZAC du Plateau un quartier vivant et non une simple zone d'activités, en valorisant un lieu de vie accessible à tous.

- à un besoin reposant sur une pratique grandissante des loisirs, en augmentant et en diversifiant l'offre à la population du bassin de vie,

La restauration et l'hôtellerie compléteront cette programmation, faisant ainsi vivre le lieu dans une temporalité élargie.

Le caractère paysager du site, renforcé à travers les orientations d'aménagement, permettront de lui donner une attractivité forte pour la déambulation, la promenade et la détente.

- ▶ La programmation intégrera également une offre de bureaux différente de celle existante au centre-ville. Ce cadre privilégié est en effet un atout pour attirer les activités tertiaires, pour qui l'image de l'entreprise et le cadre de vie des salariés est un enjeu dans le choix de localisation. Cette offre pourra notamment répondre aux activités créées dans le cadre du Pôle des Energies Sud Rhône-Alpes.
- ▶ L'activité économique étant par nature très évolutive, afin de répondre de manière réactive aux besoins nouveaux, la ZAC pourra accueillir dans une moindre mesure des activités non nuisantes, n'entraînant pas de gêne pour le fonctionnement du site.

- Une réserve foncière est prévue afin de permettre de répondre à une demande d'activités connexes de petites dimensions qui pourraient émerger notamment du pôle de recherche des énergies (activités transversales entre recherche et production par exemple) ou pour augmenter la capacité d'accueil de bureaux en cas de besoin.

La succession dans le temps des différents usages du site permettra d'optimiser l'offre de stationnement. Ainsi, la mutualisation des espaces de stationnement est incitée par un allègement des contraintes de stationnement par rapport aux autres zones de la commune.

Un parking relais sera également positionné sur la ZAC afin de faciliter et d'encourager les déplacements en transports en commun. Celui-ci sera positionné à proximité de l'entrée de la ZAC pour optimiser les temps de parcours des transports en commun et de rendre lisible cet équipement.

### **La composition de la ZAC**

L'aménagement de la ZAC s'appuiera sur le rythme végétal du grand paysage (structures végétales nord-sud).

Les boisements existants, en bordure de RN7 et sur le coteau, sont préservés, voire renforcés selon les caractéristiques physiques de ces espaces. Ils peuvent être utilisés à fin de loisirs : des aménagements légers sont possibles sous réserve d'en conserver le caractère boisé.

La structure des haies existantes sur le site, se prolongeant en dehors du périmètre de ZAC, est à préserver. Il s'agit de conserver leur lisibilité, des trouées ponctuelles pouvant être réalisées. En cas d'abattage d'arbres plus conséquents, de nouvelles plantations seront mises en place afin de conserver la structure végétale du lieu.

Des plantations d'alignement seront mises en place le long du chemin de Rochelle (tracé actuel ou modifié dans l'opération).

Des plantations moins ordonnées seront réalisées en bordure de RN 7 (dans la marge de recul de 30 mètres), le long du contournement Nord-Est sur le Plateau et sur le rebord du Plateau, afin de renforcer la structure végétale du site et de soigner les abords de la ZAC le long des voies structurantes.

Ces aménagements seront non masquants, l'objectif n'étant pas de cacher les espaces bâtis mais de les intégrer dans le paysage en rythmant les façades, évitant ainsi les linéaires trop prégnants dans le paysage.

Des stationnements pourront être aménagés dans la marge de recul par rapport à la RN 7, sous réserve d'une composition paysagère spécifique, permettant d'intégrer les emplacements dans un ensemble paysagé concourant au premier plan végétal de l'opération.

Un cône de visibilité sera préservé vers les abords du Château de Serre de Parc. Dans cet espace, aucune construction ne pourra être édifiée, ( hormis des structures légères ponctuelles de faible hauteur ne masquant pas la visibilité des abords du Château - ex : pergolas,...). Des aménagements, notamment des stationnements, pourront y être réalisés. Ils feront l'objet d'une composition paysagère s'intégrant à la trame végétale d'ensemble et contribuant à la mise en valeur des abords du Château (parc) et de son ancienne allée.

De plus, des espaces verts seront créés aux abords du Château de Serre de Parc afin de mettre en valeur ces espaces : parc boisé autour du château, ancien mail d'entrée. Les stationnements y sont interdits. Il s'agit d'assurer une transition avec les nouveaux aménagements par un recul permettant d'identifier les abords et ainsi préserver la lecture de l'histoire du lieu.

De plus, les constructions ne seront pas implantées à moins de 150 mètres des abords du château.

Bien que les hauteurs définies au règlement littéral (20 mètres sur le plateau bas, 15 mètres sur le plateau haut) permettent de conserver une visibilité de ce rythme paysager à l'échelle lointaine, l'aménagement de la ZAC, tant dans la composition des espaces libres que par l'implantation du bâti, en renforcera la perception :

- A l'échelle du piéton, la perception sera préservée entre chaque linéaire végétal.
- A l'échelle du lointain, la perception de l'ensemble des plans du végétal sera assurée en partie sud du site.

Aucun nouvel accès à la RN 7 ne pourra être créé. Les accès au contournement Nord-Est sont aménagés : deux accès desservent la partie basse de l'opération par le sud; l'accès au plateau haut se situe au droit du Chemin de la Rochelle. Tout accès supplémentaire sur le contournement devra être aménagé pour assurer de bonnes conditions de sécurité et de fluidité.

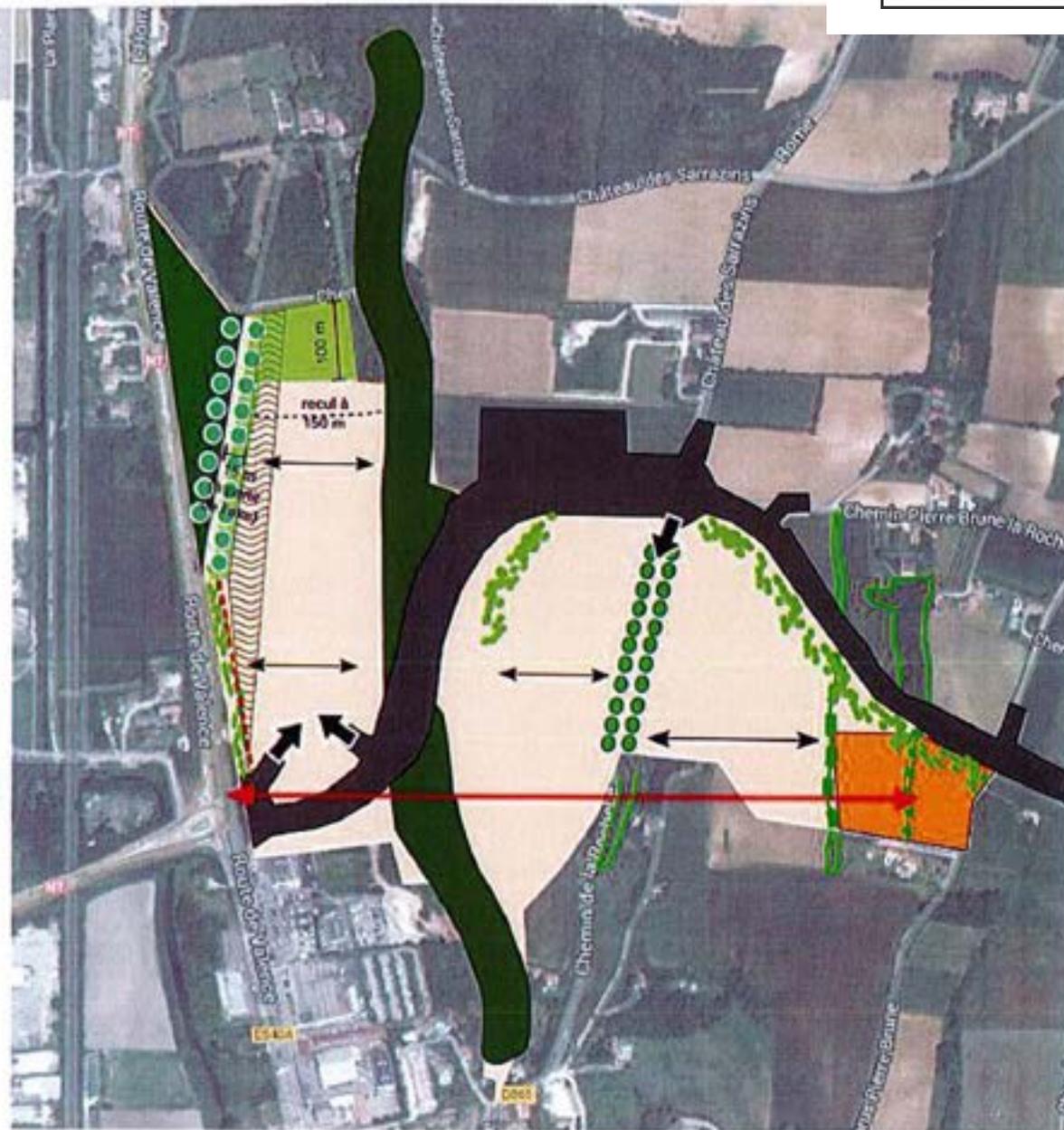
L'image de la ZAC sera particulièrement soignée: le bâti s'inscrira dans une unité architecturale d'ensemble. Cette unité peut être créée par l'utilisation systématique de certains matériaux, l'harmonisation des couleurs et des formes architecturales.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux utilisés, notamment au regard de leur tenue dans le temps.

Enfin, les enseignes seront harmonisées sur un même linéaire/ plan de façade de bâtiment (taille, hauteur du bandeau) et intégrées aux façades (pas d'enseignes au-dessus de la ligne de toiture).

## Orientation d'aménagement - ZAC du PLATEAU

-  Réserve foncière
-  Espaces boisés à préserver / renforcer
-  Espaces verts à créer
-  Mise en valeur du mail vers le château
-  Aménagement végétal non masquant
-  Plantations à réaliser
-  Haies à préserver
-  Perception des plans paysagers à l'échelle du piéton
-  Perception des plans paysagers à l'échelle lointaine
-  Cône de visibilité
-  Marge de recul par rapport à l'axe RN7
-  Accès au Contournement Nord-Est

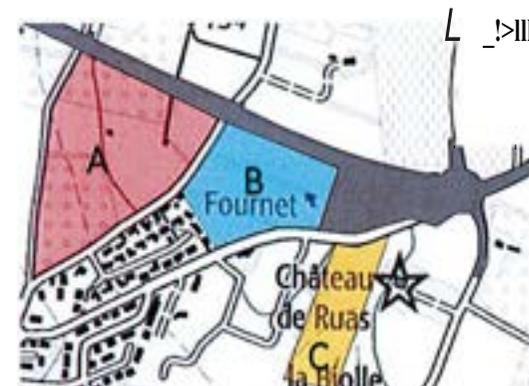


### 3 - Les Clés

Le secteur des Clés couvre 14 hectares.

Son urbanisation se fera sous forme d'opérations d'ensemble, sur chacun des ilots délimités par les voies existantes.

Chaque opération devra avoir un schéma d'aménagement global et pourra faire l'objet de réalisation par tranches successives.

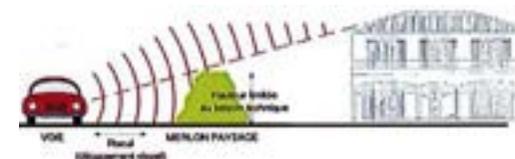


Situé sur un plateau agricole, les deux premiers ilots (A et B) longent la voie de contournement nord-est.

A l'ouest, le plateau est planté de vignes et de vergers. Aussi, il sera créé des haies basses au nord-ouest afin de conserver l'ambiance végétale du plateau dans cette partie et d'intégrer les constructions en second plan.

Une haie existante nord-sud marque une rupture dans le paysage. Au-delà de cette haie, le paysage s'ouvre sur la plaine agricole offrant une vision lointaine du plateau. La haie sera préservée et les constructions seront établies en recul de la voie de contournement afin de conserver un dégagement visuel sur le plateau. Ce dégagement aura un aménagement végétal soigné.

Ce recul permettra également d'éloigner les constructions du contournement nord-est, afin d'en limiter l'impact sonore. Des aménagements type merlons pourront être réalisés en recul et sur une hauteur limitée au strict besoin technique. Les terrains à urbaniser étant au sud de la voie de contournement, l'organisation des constructions, et notamment l'orientation des ouvertures, intégrera le niveau de bruit tout en permettant une bonne performance thermique.



L'espace agricole environnant comporte à proximité de la voie de contournement du bâti diffus, anciennes fermes ou constructions individuelles plus récentes. Aussi, le bâti donnant sur la voie de contournement présentera une faible densité et une hauteur limitée pour une intégration douce de cette entrée de ville dans le paysage.

L'espace situé entre les haies de hautes tiges existantes sur l'ilot B, est très fermé et donc peu perceptible dans le paysage. De l'habitat collectif pourra donc y trouver place sans impacter le paysage agricole.

La préservation des haies s'entend par la conservation de leur lisibilité dans le paysage. Des trouées peuvent être réalisées pour créer des liaisons entre les espaces. En cas de besoin, celles-ci pourront être réinterprétées par des plantations de hautes tiges.

En allant vers le centre-ville, le Chemin des Clées présente un visage homogène, bordé de maisons individuelles sous forme pavillonnaire. Pour conserver cette identité, les constructions le long du Chemin (ilots B et C) présenteront des formes urbaines similaires. A l'arrière des constructions existantes Chemin des Capucins (ilot B), l'habitat individuel se prolongera également jusqu'à la haie existante pour une bonne greffe au tissu existant, en limitant notamment les vis-à-vis.

Au sud du Chemin des Clées (ilot C), la limitation des hauteurs s'établira sur une profondeur permettant la perception du bois du Château de Ruas dans le paysage.

Entre les ilots A et B, en haut du Chemin de Fontjarus et du Bois de Laud, la vue à l'ouest s'ouvre au loin vers les massifs de l'Ardèche. Afin de conserver des points de vue, les constructions seront établies en recul du Chemin et seront limitées en hauteur au premier plan. En bordure du chemin, un dégagement visuel sera préservé avec un aménagement végétal,

A l'arrière, les formes urbaines présenteront une diversité, mêlant individuel, intermédiaire et collectif. L'organisation des formes architecturales intégrera la déclivité du site vers le sud et préservera une vue au nord-ouest, entre les deux bâtis existants, qui pourront être mis en scène si leur conservation est possible.

Les chemins desservant les ilots A et B seront recalibrés afin de permettre un accès sécurisé et confortable aux opérations. Des cheminements piétons seront prévus pour traverser les opérations et rejoindre les quartiers riverains.

Au sud du Chemin des Clées, la haie existante sera conservée (les arbres ne pourront être remplacés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité).

Aucun accès n'étant possible à l'ouest, l'accès se fera à partir du Chemin des Clées. Des haies basses seront plantées à l'ouest et au sud de l'opération, pour l'intégrer au paysage boisé environnant, créant ainsi une continuité écologiques entre les boisements existants.

## Orientation d'aménagement - Les CLEES

-  Hauteur limitée à R+1
-  Habitat intermédiaire et petits collectifs
-  Mixité des formes urbaines
-  Bâti pouvant être mis en scène
-  Elargissement des voies
-  Préservation de la vue sur le lointain
-  Dégagement visuel paysagé
-  Création de haies basses
-  Haies à préserver
-  Haies à conserver
-  Accès interdits



## 4- Les Combes

Cette dent creuse non bâtie est située dans un quartier existant, à dominante de constructions individuelles.

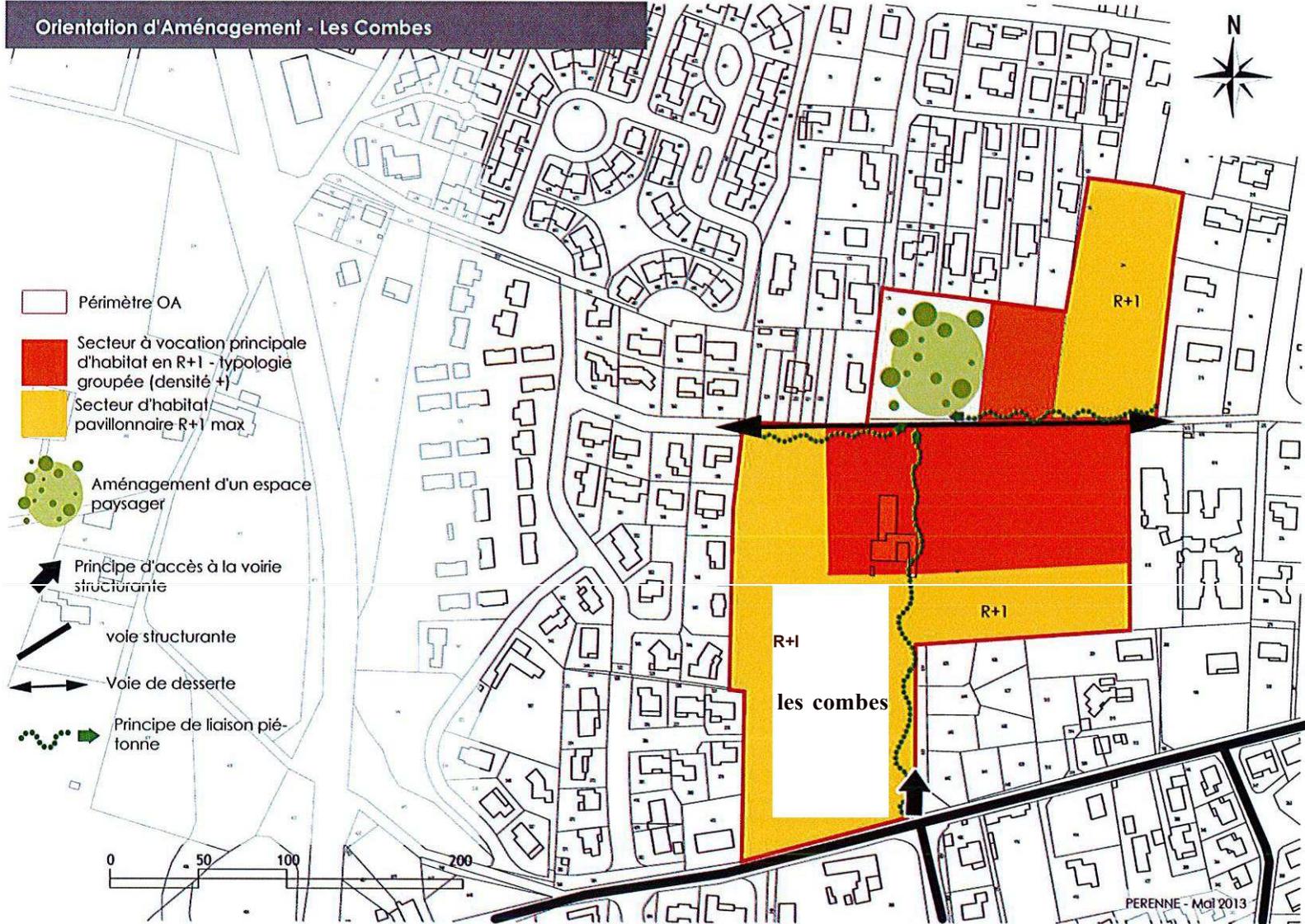
La forme urbaine des nouvelles constructions respectera la morphologie du quartier. Ainsi, la hauteur des constructions sera limitée à du R+1.

Afin de permettre une intégration au tissu environnant, l'opération sera moins dense à la jonction avec le bâti existant à usage d'habitat.

Pour optimiser l'usage de ce foncier, l'opération sera plus dense en son cœur, sur des formes urbaines plus regroupées (ex: maisons de ville, habitat intermédiaire, parcellaire resserré,...),

Un espace vert sera créé pour apporter respiration et lieu de rencontre au sein du quartier, espace qui sera connecté au réseau viaire par des cheminements piétons.

### Orientation d'Aménagement - Les Combes



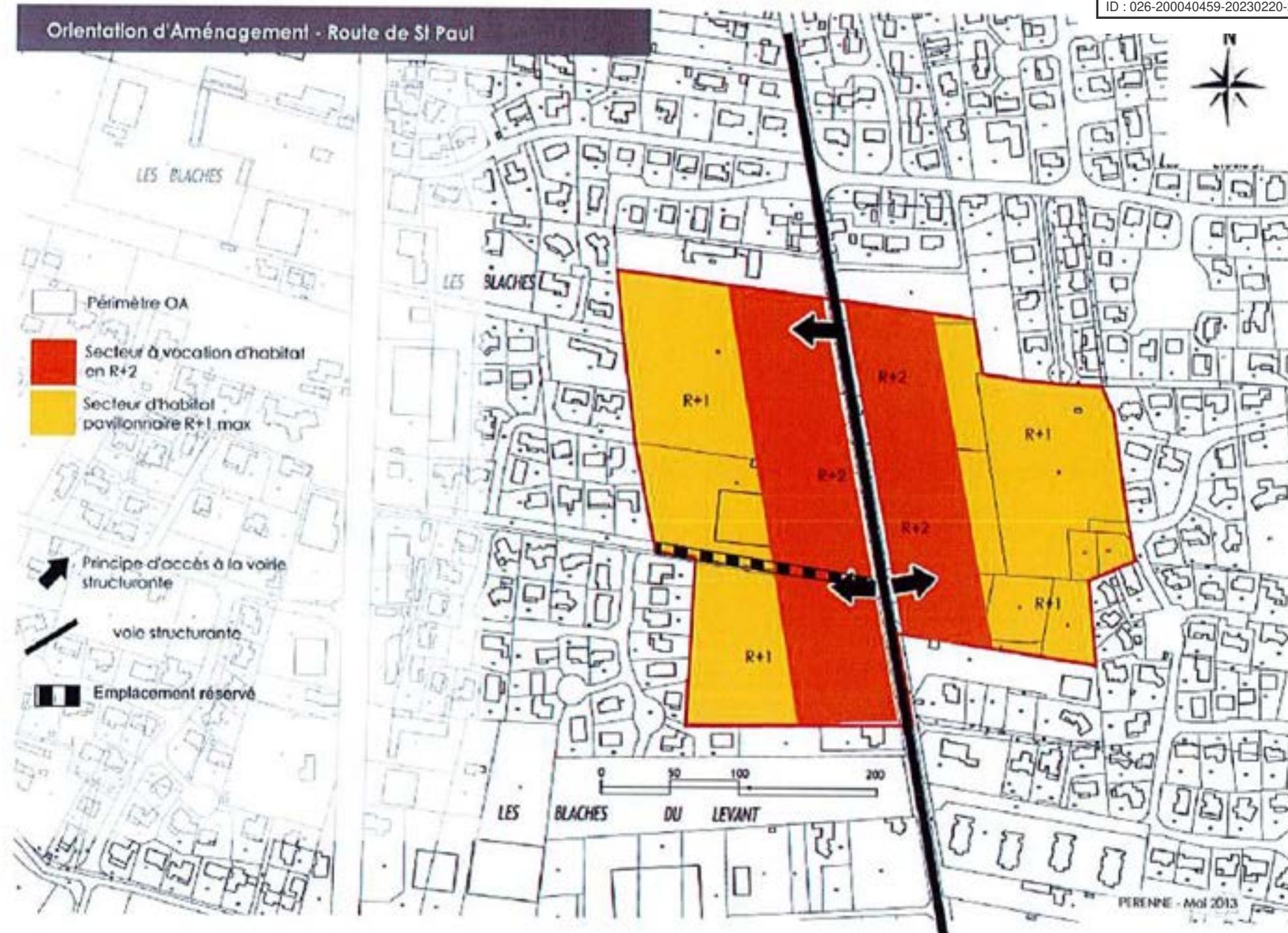
## 5- Route de Saint Paul

Cette dent creuse non bâtie est située dans un quartier existant, à dominante de constructions individuelles. Elle est traversée par la Route de Saint Paul qui est une voie structurante, radiale vers le centre-ville.

Afin de permettre une intégration au tissu environnant, l'opération sera moins dense à la jonction avec le bâti existant à usage d'habitat et limitée en hauteur à du R+1.

Pour optimiser l'usage de ce foncier, les constructions seront plus denses en limite de la Route de Saint Paul qui permet une desserte aisée et une absence de nuisances pour les riverains. Les constructions seront en R+2 de part et d'autre de la voie.

# Orientation d'Aménagement - Route de St Paul



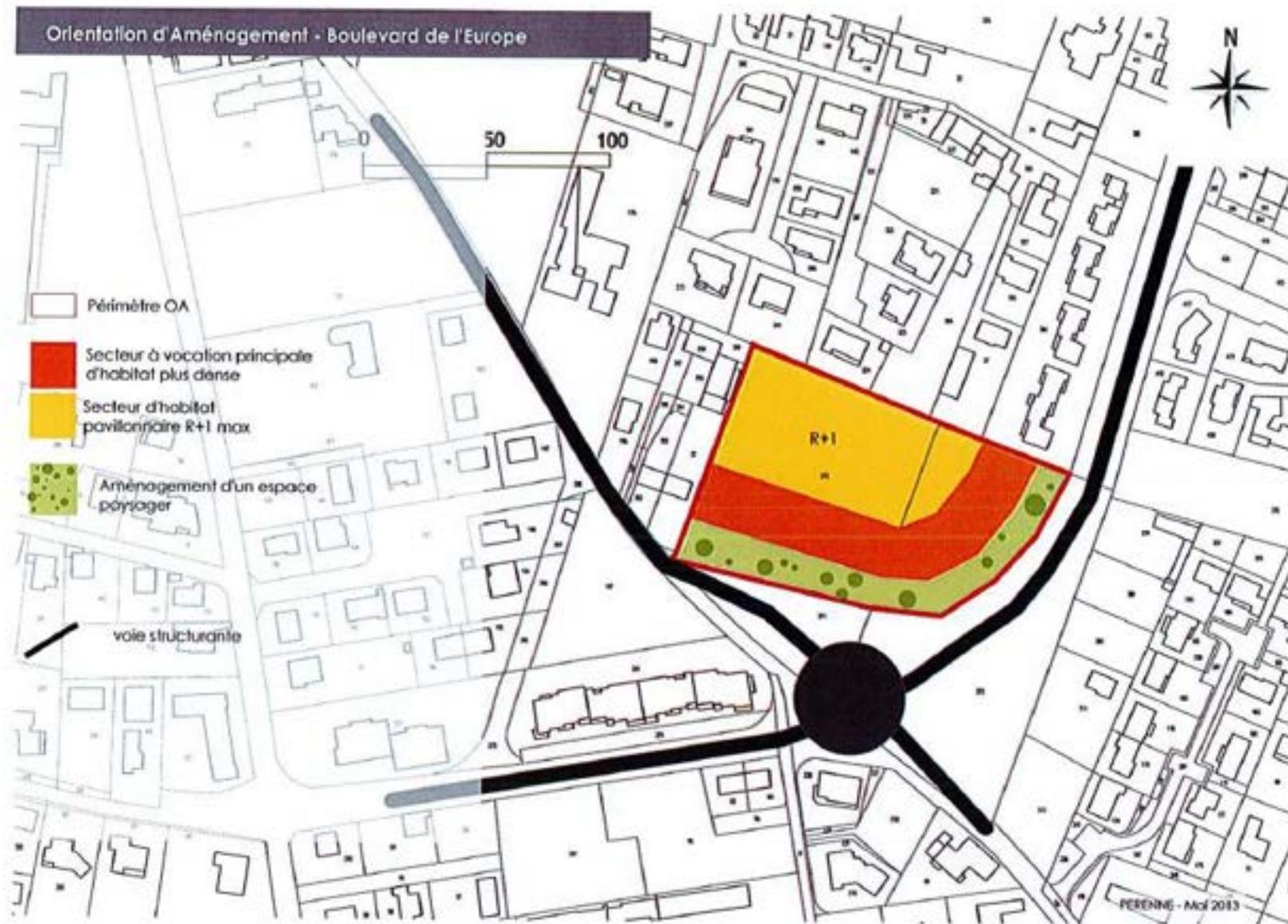
## 6- Boulevard de l'Europe

Cette dent creuse non bâtie est située dans un quartier existant. Elle est bordée par le Boulevard de l'Europe. Constituant la première ceinture» de la ville, cet axe offre une grande accessibilité. Ce carrefour, en continuité avec la Rue Charles Péguy, présente un caractère urbain où l'habitat collectif structure la voie, Les espaces publics au droit de ce carrefour et le boulevard comportent également des espaces verts de qualité donnant un caractère particulier à cet espace.

Aussi, les constructions bordant le boulevard s'inscriront en continuité avec les formes urbaines de la voie, en collectif R+2.

Des aménagements paysagers seront intégrés à l'opération en bordure du giratoire afin de préserver l'ambiance de ce carrefour.

Afin de permettre une intégration au tissu environnant, les constructions seront moins denses à la jonction avec le bâti existant à usage d'habitat et limitée en hauteur à du R+1 pour ne pas créer de vues plongeantes sur les propriétés riveraines et ne pas réduire leur ensoleillement.



## 7- Sarda

L'urbanisation de cette dent creuse située en tissu existant doit tenir compte :

- De capacités limitées d'accueil de l'école de Sarda, aujourd'hui à saturation.
- Des accès très étroits au terrain et de la proximité de l'école pouvant entraîner des flux de transit.

L'opération consistera en l'édification de logements locatifs sociaux pour personnes âgées (ex: opération cœur de quartier) et de petits logements. Ainsi, il est privilégié un habitat qui n'accueillera pas de familles, car l'école ne pourrait répondre à une augmentation des effectifs.

L'édification de collectifs, jusque R+2, facilitera la mise en place de dispositifs pour l'accessibilité des logements, notamment des ascenseurs.

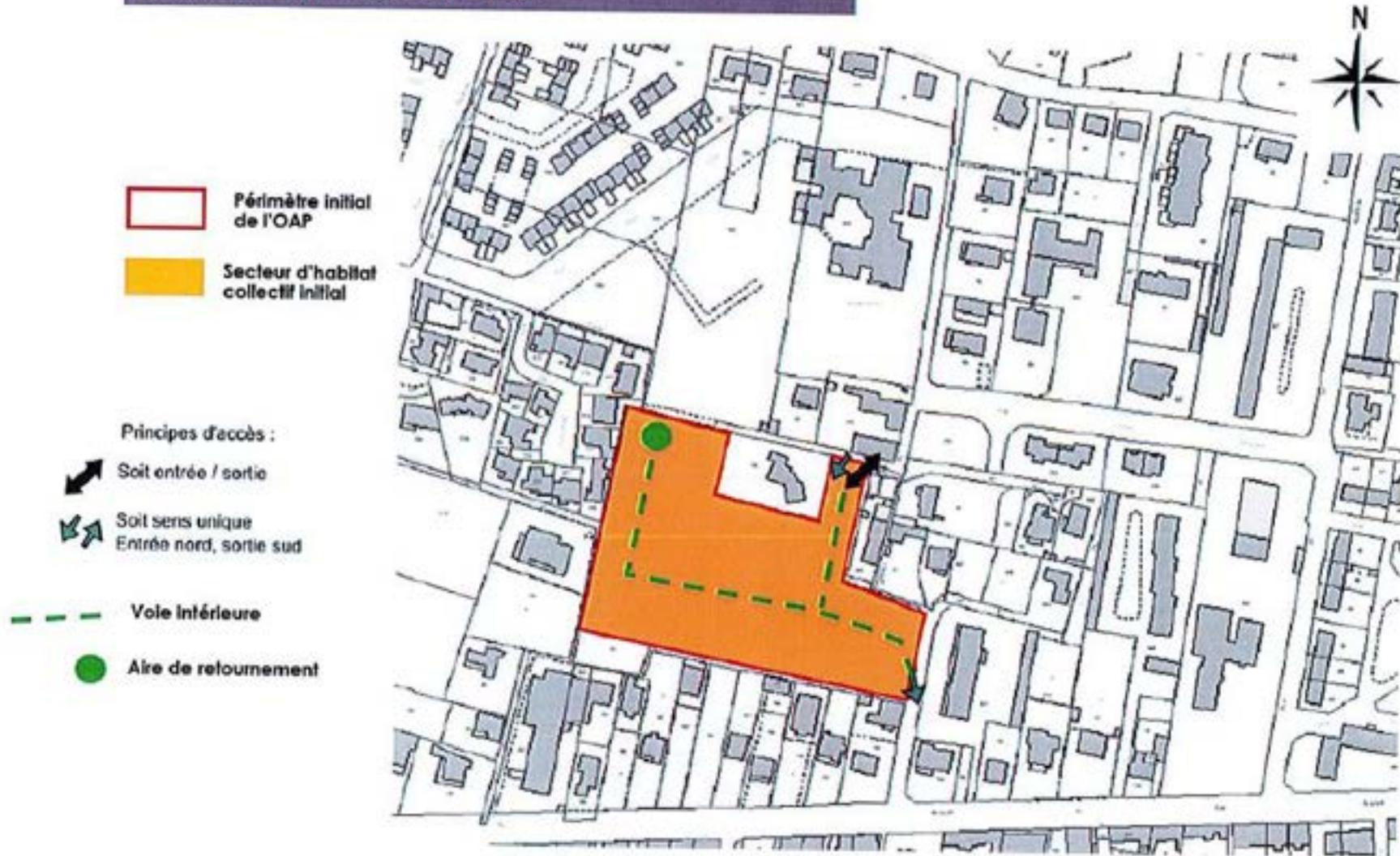
Pour les accès véhicules, il est préconisé, pour des raisons de confort et de sécurité :

- soit un double sens avec une entrée sortie unique au nord-est du terrain
- soit un sens unique entrant par le nord et sortant au sud.

Au sein de l'opération, une voie intérieure sera prévue, en attente de voirie au droit de la propriété communale, dans l'éventualité - à terme - d'une urbanisation du terrain et de la possibilité de réaliser une liaison viaire.

En attendant cette voie se terminera en impasse avec une aire de retournement

## Orientation d'Aménagement - Sarda



## 8 - Les berges du Jabron/ Les Alexis

Les espaces boisés en bordure de Jabron seront préservés comme écrins paysagers.

Pour la zone à urbaniser située à l'ouest du secteur des berges du Jabron», la propriété bâtie existante et la structure des jardins qui y sont attachés seront préservés.

Un recul de sécurité derrière les digues est inconstructible. Des aménagements pourront toutefois y être réalisés en préservant les espaces boisés le cas échéant : espaces verts, stationnements si le niveau du terrain par rapport à la côte de crue le permet dans des conditions satisfaisantes de sécurité, aménagements de gestion des eaux,...

Les planchers des constructions seront réalisés au-dessus du niveau de la crue de référence\*, soit sur pilotis, vide sanitaire ou exhaussement, sans toutefois soustraire d'espaces à l'expansion des crues (mesures compensatoires éventuelles). Dans la mesure du possible, les cheminements permettant d'accéder aux bâtiments seront réalisés hors d'eau, en particulier lorsque la voie d'accès au terrain est hors d'eau (niveau supérieur à la cote de référence).

La prise en compte du risque inondation et les calculs des mesures compensatoires éventuelles devront être justifiés.

\* Niveau de la crue de référence : application de la côte de référence du Plan de Prévention des Risques Inondation ou du niveau de la crue établie par des études des risques inondations postérieurement validées (exemple : modalités issues de la démarche Territoire à Risque d'inondation (T.R.I.)... ).

# Orientation d'aménagement - Les Berges du Jabron

-  Constructions d'habitat,  
niveau de plancher supérieur  
au niveau de crues
-  Structure végétale à préserver
-  Jardins à préserver
-  Reculs inconstructibles  
(aménagement possibles)



# Orientation d'aménagement - Les Alexis

-  Constructions d'habitat, niveau de plancher supérieur au niveau de crues
-  Structure végétale à préserver
-  Reculs inconstructibles (aménagement possibles)



## 9 – Fontjarus Petit-Pélican / Route de Saint-Paul

### ❖ Localisation du secteur :

Secteur d'une emprise de 1,4 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. Côté Sud, il marque la délimitation entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.

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 ; route de Saint-Paul).

### ❖ 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
- Optimiser le foncier en laissant la possibilité d'une éventuelle extension du Centre de Secours Principal (CSP) sur la même parcelle, à terme.

### ❖ Vocation :

Le secteur a vocation à accueillir un équipement d'intérêt général : le centre de secours de SDIS (casernes 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 ;
- À 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)
- 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 ne sera possible.

❖ **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 et des façades animées, notamment côté route de Saint-Paul.

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.

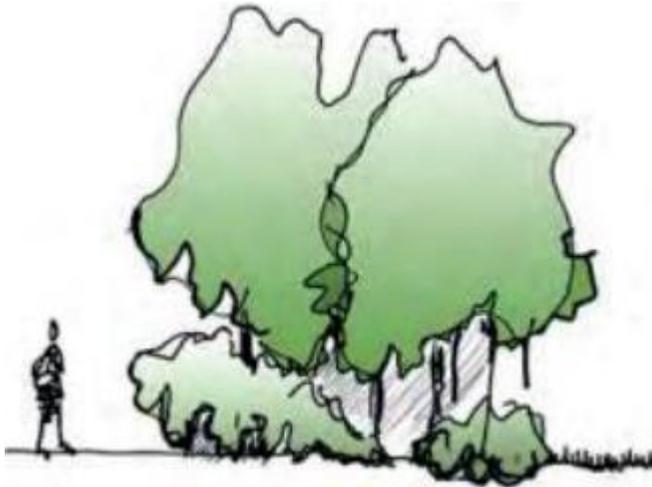
Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

Un traitement qualitatif de la façade Est sera recherché. Le projet veillera à aménager le parking et l'aire de manœuvre sur le côté ou à l'arrière de bâti afin de ne pas les mettre en avant en entrée de parcelle.

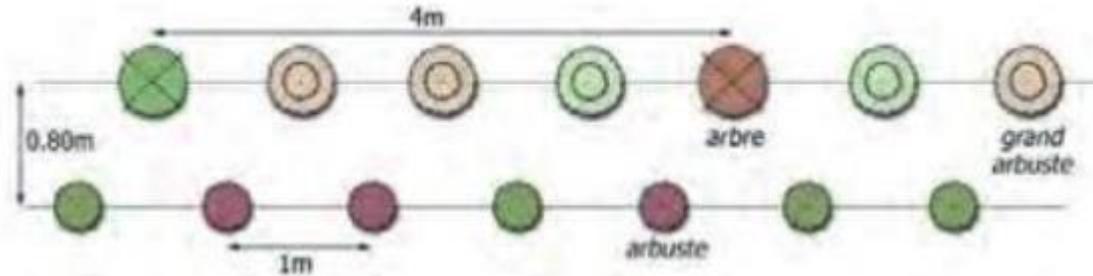
❖ **Insertion paysagère et prise en compte de l'Environnement :**

Végétalisation :

- La haie située au Nord du site, le long du chemin de Fontjarus Petit-Pélican devra être préservée.
- Afin de veiller à l'insertion paysagère du projet, la création d'un double rideau végétal sera réalisée sur la limite Sud. Ce dernier devra être composé de deux rangées de plantations distinctes et proposer des essences variées (différentes strates) et d'essences locales ;
- 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. Compte-tenu de l'espace plus restreint, une seule rangée de plantations est attendue.
- Il est également attendu un traitement paysager le long de la RD n°206 de type plantation d'arbres de haute tige et/ou d'une haie. Les écrans végétaux et la clôture ne devront pas gêner la visibilité pour la sortie des véhicules sur la RD et la sécurité.



Les haies à créer seront constituées d'essences diversifiées, locales, non allergènes et pluristratifiées avec une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée. Les essences allergènes seront proscrites pour les haies à créer.



Source: CAUE45

Énergies renouvelables :

Une attention particulière sera portée sur l'orientation des bâtiments, les matériaux d'isolation ainsi que la prise en compte des masques solaires. Le confort d'été sera pris en compte au niveau des fenêtres des façades sud et ouest, les plus exposées aux apports 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.

Zone humide :

Le secteur est concerné par la présence d'une zone humide sur la partie Nord-Ouest. Cette dernière doit être préservée. Tout aménagement susceptible de détruire sa

fonctionnalité est interdit.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

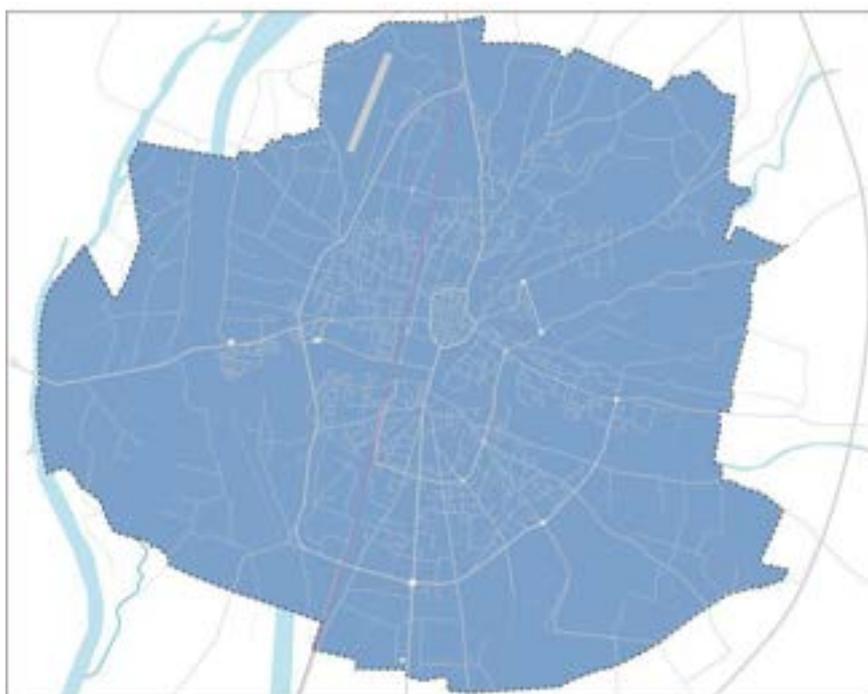
Publié le



ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_501-DE



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4 REGLEMENT

Révision Générale	15 septembre 2014
Modification simplifiée n°1 approuvé le	7 mars 2016
Mises à jour	29 août 2016
	17 juillet 2017
	20 novembre 2017
Mise en compatibilité	15 mars 2017
Modification n°1	29 octobre 2018
Modification n°2	10 Mars 2021
<b>Déclaration de Projet Emportant  Mise en Compatibilité du PLU n°2</b>	<b>20 février 2023</b>

# REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTELMAR

## SOMMAIRE

**TITRE I -DISPOSITIONS GENERALES** p 5

### **TITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I - ZONE UA p 16

CHAPITRE II – ZONE UB p.22

CHAPITRE III - ZONE UC p 28

CHAPITRE IV - ZONE UD p 35

CHAPITRE V - ZONE UI p 42

CHAPITRE VI – ZONE UV p 46

### **TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE VII - ZONE AU p 50

CHAPITRE VIII - ZONE AU1 p 53

CHAPITRE IX - ZONE AUI p 60

CHAPITRE X – ZONE AUIp p.65

CHAPITRE XI - ZONE AUE p 69

CHAPITRE XII - ZONE AUM1 p 73

CHAPITRE XIII – ZONE AUM2 p 79

CHAPITRE XIV – ZONE AUM p 84

### **TITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

CHAPITRE XV - ZONE A p 88

CHAPITRE XVI - ZONE N p 92

## RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

### RAPPEL DE LA STRUCTURE REGLEMENTAIRE

#### **Article R.123-9 du Code de l'urbanisme :**

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; \*\*
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L.122-1-8 (désormais codifié article L.141-15) ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;\*\*
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**\*\* La Loi ALUR publiée le 24 mars 2014 a supprimé l'application du coefficient d'occupation des sols.**

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L.1214-4 du Code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article de l'article L. 122-1-8 (désormais codifié article L.141-15), des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5 (désormais codifié articles L.151-8 et suivants), le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5 (désormais codifié articles L.122-12 à 14).

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de MONTELMAR. Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Le présent règlement se substitue aux règles générales du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : préservation et mise en valeur de vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : respect des principes environnementaux

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : aspect extérieur des constructions

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

### **2. Le code de l'urbanisme et autres législations concernant :**

- Les déclarations préalables
- Les permis de construire
- Les permis d'aménager
- Les lotissements
- Les périmètres sensibles
- Le droit de préemption urbain
- Les périmètres de restauration immobilière
- Les zones d'aménagement concerté

### **3. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.**

### **4. La protection des zones boisées en application du Code Forestier.**

### **5. Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.**

### **6. Les dispositions d'un Plan d'Exposition aux Risques s'il en existe un.**

### **7. La Loi N° 93-24 du 08/01/1993 sur la protection et la mise en valeur du paysage et le décret N° 94-408 du 18 mai 1994 relatif au volet paysager du permis de construire.**

8. La Loi N° 85-696 du 11 juillet 1985, relative aux zones de bruit des aéroports, et ses décrets d'application.

9. La législation relative aux installations classées ainsi que la Loi N° 93-3 du 04/01/1993 sur les carrières.

10. La Loi N° 92-3 du 03/01/1992 sur l'Eau.

11. La Loi N° 79-1150 du 29/12/1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes.

12. La Loi N° 91-661 du 13/07/1991 (Loi d'orientation pour la Ville), et ses décrets d'application.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles, délimitées sur un plan de zonage. Il comprend également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts;
- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

**1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :**

- La zone **UA**. Cette zone comprend trois secteurs, **UAa, UAb et UAd**.
- La zone **UB**
- La zone **UC**. Cette zone comprend trois secteurs, **UCa, UCc et UCef**
- La zone **UD**. Cette zone comprend quatre secteurs, **UDc, UDi, UDD et UDP**.
- La zone **UI**. Cette zone comprend deux secteurs, **UIs et UIcg**
- La zone **UV**.

**2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :**

- La zone **AU**
- La zone **AU1**. Elle comprend quatre secteurs, **AU1a, AU1b AU1ap** et un sous-secteur **AU1ai**
- La zone **AUE**, elle comprend quatre secteurs, **AUEh, AUEc, AUEa et AUES**
- La zone **AUI**, elle comprend des secteurs **AUIcg, AUIa, AUIacg et AUIb**
- La zone **AUIp**, elle comprend un secteur **AUIp1**
- La zone **AUM1**, elle comprend deux secteurs **AUM1i et AUM1nc**
- La zone **AUM2**
- La zone **AUM**

**3. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :**

- La zone **N**. Cette zone comprend trois secteurs, **Np, Nf et Na**.

**4- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :**

- La zone **A**. Elle comprend un secteur **Ac**.

**5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** sont consignés sur la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-24 du Code de l'Urbanisme; ils sont représentés au plan de zonage et numérotés conformément à la légende.

**6. Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont représentés au plan de zonage par un quadrillage orthogonal surchargé de cercles conformément à la légende.**

**7. Les terrains concernés par une protection au titre de l'article L.123-1 (désormais codifié aux articles L.151-19 et L.151-23)**, repérés au plan de zonage par une trame spécifique conformément à la légende, et dans lesquels le PLU fixe des prescriptions de nature à assurer la protection des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

**8. Les terrains dans lesquels sont instituées, en vertu de l'article L.123-2 b (désormais codifié à l'article L.151-41 4°) du Code de l'urbanisme**, des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements définis en annexe.

## **ARTICLE 4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ET D'OCCUPATION DES SOLS**

### **1. Le coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient maximum d'emprise au sol autorisé est fixé par l'article 9 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. **Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.E.S. n'est pas applicable aux installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.**

### **2. Le coefficient d'occupation des sols**

Notion supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

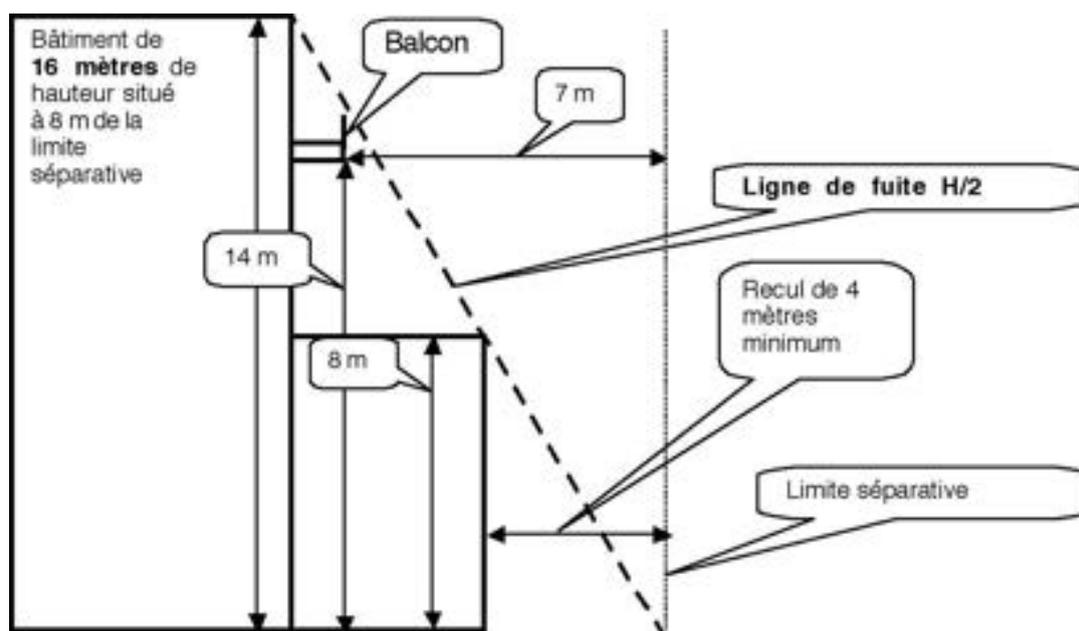
## **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.123-1 (désormais codifié à l'article L.152-3) du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 6 - RAPPEL DES REGLES DE RECU H/2**

Un certain nombre d'articles du règlement reprennent la règle de recul suivante : « 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**. ». Cette définition est illustrée pour meilleure information dans le schéma indicatif ci-après :



## **ARTICLE 6 BIS – PARTICULARITE DES REGLES D'IMPLANTATION AUTRES OPERATIONS D'ENSEMBLE**

Contrairement aux dispositions de l'article R.123.10-1 (désormais codifié au dernier alinéa de l'article R.151-21) du Code de l'urbanisme, à l'intérieur des lotissements et lors de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à l'article 6 de chaque zone, s'appliquent à la parcelle telle qu'elle résulte de la division (et non sur l'unité foncière d'origine).

## **ARTICLE 7 - RAPPELS DE PROCEDURES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme - délibération du Conseil Municipal en date de 22 octobre 2007).
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir (l'article L.430-2 du Code de l'urbanisme - délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2008).
- Dans les espaces boisés classés, définis à l'article L.130-1 (désormais codifié article L.113-1) du Code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Pour les défrichements dans les bois des particuliers, cf. article 11 du présent titre.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 8 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction des Antiquités de Rhône-Alpes dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

## **ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX OUVRAGES HYDRAULIQUES A L'AIR LIBRE**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication :

- a) en zones naturelles, agricoles et à urbaniser : aucune construction ne peut être implantée à moins de 8 mètres à compter de la crête de la cuvette et sur chaque rive d'un ouvrage.
- b) en zones urbaines : aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres à compter de la crête de la cuvette, et sur chaque rive d'un ouvrage.

Cette prescription s'appliquera à tous les cours d'eaux non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement non enfouis, à tous les canaux d'irrigation sauf les canaux secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constituent un réseau très ramifié, ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

## **ARTICLE 10 – MAITRISE DE L'URBANISATION A PROXIMITE DES CANALISATIONS DE DISTRIBUTION ET DE TRANSPORT DE GAZ**

Une canalisation de transport de gaz traverse le sud-ouest de la Commune. Elle entraîne des zones de vigilance :

- Zone d'effets létaux significatifs (15 mètres),
- Zone d'effets létaux (20 mètres),
- Zone de dangers significatifs (30 mètres).

Les dispositions des zones UI et AUI traversées reprennent les dispositions prescrites par GRTGaz en application des

articles L555-16 et R555-30 du Code de l'environnement et de l'article 8 de (interdiction de certaines constructions dans ces zones de vigilance).

En outre, pour tout aménagement ou construction dans ces bandes de vigilance, les services de GRT GAZ doivent être consultés sur le projet, avant tout commencement de travaux :

GRTGAZ Région Rhône Méditerranée

Equipe Régionale Travaux Tiers et Evolution des Territoires

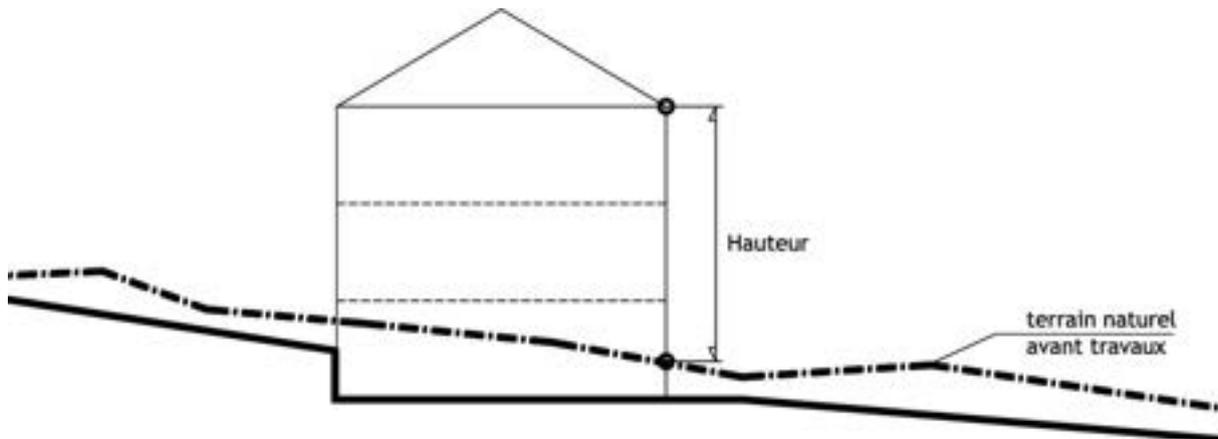
33 rue Petrequin - BP 6407

69413 LYON CEDEX 06

## **ARTICLE 12 - RAPPEL DES REGLES DE CALCUL DES HAUTEURS DE CONSTRUCTION :**

En règle générale et sauf indications spécifiques, les hauteurs de constructions sont calculées à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Cette définition est illustrée pour meilleure information dans le schéma indicatif ci-après :

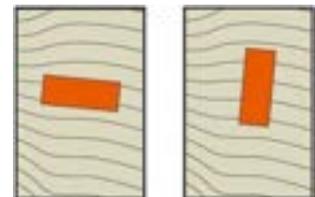
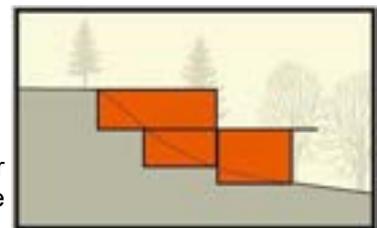


En cas de terrain en pente, la mesure pourra être prise au point médian de la construction dans le sens de la pente, afin de limiter les déblais / remblais nécessaires à la construction. La coupe fournie dans la demande de permis de construire devra alors permettre de vérifier le respect de la hauteur maximale au point médian.

En cas de terrain en pente, il est recommandé d'intégrer les caractéristiques du terrain dans la conception de la maison. Cela évitera ainsi d'avoir recours à trop de déblais / remblais nécessitant des ouvrages de soutènement importants, qui peuvent fragiliser le terrain. Cela permet aussi une intégration paysagère réussie.

Trois éléments peuvent être pris en compte :

- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain.
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- le sens du faîtage par rapport à la pente.



Avertissement : Les terrains sont soumis à de nombreux aléas naturels : les précipitations peuvent notamment entraîner des phénomènes de glissements de terrain ou des ravinements importants.

Construire sur un terrain en pente implique nécessairement la prise en compte de ces risques par une étude adaptée.

## **ARTICLE 13 -AUTORISATIONS DE DEFRICHEMENT DANS LES BOIS DES PARTICULIERS**

Procédure :

- La demande doit être adressée à la sous-préfecture (Cf. art. R.311-1 pour les documents nécessaires).

- Il y a nécessité d'une étude d'impact pour les défrichements ayant pour d'implantation industrielle.
- La notice d'impact de défrichement est nécessaire dans les autres cas.

Rappel : **Le défrichement direct** : c'est la suppression de l'état boisé par abattage des arbres et destruction des souches, pour donner, par la suite, au sol, une destination autre que la forêt.

**Le défrichement indirect** : ce sont les faits assimilés au défrichement, notamment :

- coupe à blanc étoc (au ras de la souche),
- exploitation abusive suivie de pacage et de la destruction du bois.

#### **ARTICLE 14 -DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

En dehors des zones équipées, certains secteurs sont ouverts à la construction mais les autorisations de permis de construire sont liées à la présentation d'un dossier de demande d'installation d'un système d'assainissement autonome, tel que prescrit par la Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 et l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme. Il en est de même pour les extensions dans les zones non constructibles du territoire communal.

Dans ces zones non équipées, il est vérifié dès le dépôt du dossier sanitaire, que le projet correspond aux prescriptions de l'arrêté interministériel modifié du 3 mars 1982 et de sa circulaire d'application du 20 août 1984 (et des arrêtés du 6 mai 1996). De plus, la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome fait l'objet d'une norme publiée par l'AFNOR en août 1998, référencée XPP16 603 au DTU 64-1 en ce qui concerne les maisons d'habitation de 1 à 10 pièces.

Les systèmes d'assainissement choisis sont retenus en fonction de :

- la surface du terrain,
- la nature géologique du sol et de son aptitude à recevoir et à évacuer les effluents issus de fosse septique,
- la présence éventuelle d'un milieu hydraulique superficiel permanent,
- la pente du terrain, ...

#### **ARTICLE 15 – GESTION DES ESPACES SITUES DERRIERE LES DIGUES**

La circulaire du 30 avril 2002 relative à la politique de l'Etat en matière de risques naturels prévisibles et de gestion des espaces situés derrière les digues de protection contre les inondations et les submersions marines contient un certain nombre de termes pouvant concerner la commune de Montélimar.

#### **ARTICLE 16 -RAPPELS ET DEFINITIONS**

**16.1** - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

**16.2** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**16.3** - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**16.4** – Les travaux ayant pour effet d'assécher, d'imperméabiliser ou de remblayer des zones humides sont soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau : Article R.214-1 du Code de l'environnement.

**16.5** - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 (désormais codifié L.113-1) du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

**16.6** - Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

**16.7** - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le PLU en application de l'article **L123-1-5 III**

**2° (désormais codifié aux articles L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme** préalable. Ces espaces ou éléments repérés aux documents graphiques par une trame paysagère sont des espaces boisés, des haies ou des fourrés dans lesquels il est souhaitable de conserver voire de développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, pouvant entraîner des coupes et abattages d'arbres. La suppression partielle de ces espaces ou éléments de paysage doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. En particulier, l'impact visuel dans le paysage devra être conservé.

Néanmoins,

- Les coupes et abattages sont également autorisés pour raisons sanitaires ou de sécurité, ou pour aménager des dispositifs de protection contre la crue (ou de gestion des eaux de la crue) si aucune autre solution technique n'est envisageable.
- Le défrichage d'une partie de ces espaces pourra être autorisé pour des raisons de sécurité (ex gestion des digues, pour assurer le libre écoulement des eaux...).
- Les coupes et abattages d'arbres ainsi que les défrichements pourront être autorisés pour des projets d'intérêt général faisant l'objet d'une étude d'impact environnementale.

Remarque : cette disposition ne se substitue aux autres protections sur les espaces concernés (ex : régime d'autorisation spécifique pour les opérations en site Natura 2000).

### **16.8 -Quelques définitions de termes utilisés dans le règlement :**

**Alignement** : Limite entre le domaine privé et la voie (publique ou privée) ou entre le domaine privé et l'emprise publique.

**Annexe** : Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui des constructions régulièrement autorisées dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris bois, abris de jardins, locaux piscines, locaux techniques, piscines, préau, abris ou garages pour véhicules et vélos, pool-house...).

Les constructions agricoles ne sont pas des annexes.

L'annexe ne fait pas corps avec le bâtiment principal, ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais des extensions.

**Acrotère** : Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; il peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible.

**Changement de destination** : La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Le changement de destination s'applique, notamment au P.L.U., lorsqu'on change de catégorie d'occupation ou d'utilisation du sol à laquelle correspond une règle du P.L.U. suivant les articles et les zones.

**Coefficient d'emprise au sol (CES)**: La notion d'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, sauf les débords mineurs comme les débords de toiture sans encorbellements ni poteaux de soutien et les éléments de modénature (bandeaux, corniches,...).

Pour l'application du Plan Local d'Urbanisme, on comptera tous les points de la construction pris à 0.60 m au-dessus du sol.

**Construction** : Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

**Construction à usage de service public ou d'intérêt collectif** : Il s'agit des réseaux et des constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs. Les équipements d'infrastructures recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol. Les équipements de superstructures recouvrent les bâtiments à usage collectifs tels que : équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonies de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, conférences, réunions, spectacles, audition, ..., bibliothèques, administrations, gares ... Un équipement collectif peut avoir une gestion privée.

**Construction à usage d'habitat collectif** : Il s'agit des constructions à usage d'habitat comprenant plusieurs logements par bâtiment, et comportant des espaces communs aux différents logements compris dans l'opération.

**Construction à usage hôtelier** : Il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 décembre 1964.

Construction hospitalière : Il s'agit des hôpitaux et des cliniques.

Construction sanitaire : Il s'agit des bâtiments du type : crèche et crèche médicalisée, centre médicalisé de retraite ou de convalescence, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif.

Construction scolaire : Il s'agit des écoles primaires, secondaires ou du supérieur (écoles d'ingénieur, de commerce, ...), les instituts universitaires de technologie et les universités ainsi que les locaux d'enseignement et de formation pour adultes.

Clôture : Les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L.421-1 à L.421-3 et R.421-1 à R.421-11 du Code de l'urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code civil qui édicte dans son article 646 : "que tout propriétaire a le droit de clore son héritage". Dans le présent règlement, les clôtures, bénéficiant d'un régime spécifique, ne sont pas considérées comme des constructions.

Egout de toit : Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emprise au sol : Selon les termes de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.

Emprises publiques : Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, ...).

Exploitation agricole (article A2, alinéa 1) : Entité économique et technique, d'une surface au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'installation, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code rural.

Groupe d'habitation : Ensemble comprenant plus de deux bâtiments distincts et comportant pour chacun d'eux au moins 1 local à usage d'habitation destiné à être occupé à titre privatif ou à être vendu ou loué et faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire.

Pièce d'habitation : Lieu destiné au séjour, au repas, au sommeil, au bureau et à la cuisine ; hors salle de bains et sanitaires (WC).

Pièce de travail : Lieu dans lequel un poste de travail est aménagé permettant l'exercice d'une activité professionnelle.

Sol naturel avant travaux : Il s'agit du sol existant à la date de dépôt du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Surface de Plancher : Selon les termes de l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Unité foncière :** Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales co-propriétaires ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

**Voie :** une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

**Voies ouvertes à la circulation générale :** ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...) qui ne comportent pas d'aménagements physiques limitant leur accès (barrière, portail, ...).

**Voirie privée :** La voirie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

**Voirie publique des collectivités :** La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du conseil général (routes départementales), la voirie communale et les chemins ruraux.

## **ARTICLE 17 – INTENSITES PLUVIOMETRIQUES**

**Hauteurs de précipitations (sur la base de la hauteur de pluie moyenne pour la période 1972-2008 généralisée pour les valeurs extrêmes – période de retour : 50 ans) :**

- 100 mm en une heure
- 150 mm en 2 heures
- 220 mm en 24 heures

## **ARTICLE 18 – CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

L'application des dispositions relatives aux obligations de réalisation de places de stationnement se fait par tranche commencée (même incomplète) de surface de plancher, sauf dispositions contraires expresses au règlement.

## **ARTICLE 19 – HAIES / PLANTATIONS :**

Pour la biodiversité, la bonne tenue des espaces verts et pour une bonne intégration paysagère, il est recommandé de planter des haies vives, d'essences variées et des plantations d'essences méditerranéennes.



Haies vives (essences variées) recommandées



Haies monospécifiques à éviter

## TITRE II

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

**Caractère de la zone UA** : Il s'agit du centre ancien ainsi que les alignements bâtis constituant les entrées de ville et les quartiers qui lui sont directement rattachés. C'est une zone d'habitat continu d'une grande unité architecturale avec des services centraux et des activités.

Cette zone comprend :

- un secteur UAa de plus faible densité;
- un secteur UAb où les hauteurs sont plus importantes;
- un secteur UAd où les règles de hauteurs et d'alignement sont calées sur le contexte bâti environnant.

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

#### ARTICLE UA 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôts à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

#### ARTICLE UA 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 -Dans les secteurs UA, UAa, UAb, UAd :

- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage;
- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants;
- les bâtiments à usage d'entrepôt ne doivent pas excéder 500 m<sup>2</sup> en emprise au sol. Ils doivent nécessairement accompagner une activité admise dans la zone;
- les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;
- les commerces et/ou l'artisanat sont autorisés sous réserve :
  - qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage;
  - de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants;
  - de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.
- les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;
- les ouvrages et installations classées 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.

**2.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation identifié au plan de zonage :**

- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions nouvelles ou extensions sous réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant 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 UA 3 -ACCES ET VOIRIE

**3.1 - Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Ils doivent permettre la circulation normale des handicapés.

**3.2 - Voirie** : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Elles devront être établies conformément à l'avis des services compétents. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

**3.3 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf. règlement P.E.R.I.).

### ARTICLE UA 4 -DESERTE PAR LES RESEAUX

**4.1 - Eau potable** : Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

**4.2 - Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et infiltrer les eaux sur son terrain.

**4.3 - Eaux usées** : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

**4.4 - Electricité** : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

**4.5 - Téléphone** : Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade.

### ARTICLE UA 5 -SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Néant.

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

**6.1** - Sauf indication contraire portée au plan, une façade au moins des constructions **édifiées dans une bande de 15 mètres** comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur de la voie et de l'emprise publique, soit d'au moins **5 mètres** des voies et emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

Toutefois :

- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs 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.
- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments;
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.
- **En secteur UAb** : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 5 mètres des voies ou emprises publiques. Des implantations différentes des étages supérieurs sont possibles.
- **En secteur UAd** : un alignement des constructions est imposé. Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement figuré au plan de zonage.

**6.2** - 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, 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.

**6.3 – En secteur UAb** : 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 ;

**6.4** - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

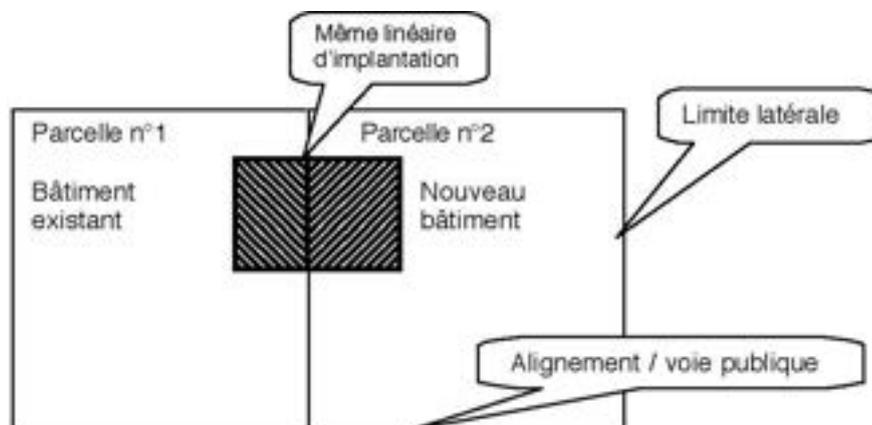
## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 - Par rapport aux limites latérales :

**7.1.1 - Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement** : toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des deux limites latérales. Une autre implantation est possible pour les constructions à usage de stationnement enterrées ou semi-enterrées.

**7.1.2 - Au delà de la bande précitée** : toute construction ou partie de construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 mètres. Ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment, qui fait face à la limite séparative, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail. Une autre implantation est possible pour les constructions à usage de stationnement enterrées ou semi-enterrées.

Par ailleurs les constructions nouvelles peuvent s'adosser aux bâtiments existants (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après) sur les parcelles contiguës, implantés eux-mêmes sur les limites latérales et former ainsi des bâtiments jointifs.



### 7.2 – Bâtiments d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage :

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de **2 mètres** des limites

séparatives.

### **7.3 -Par rapport aux autres limites séparatives :**

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**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

**7.4** - 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.

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

**8.1** - Les constructions non contigus implantés sur la même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre, au moins égale à la demi hauteur des constructions et **jamais inférieure à 4 mètres**.

**8.2** -Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

**8.3** - 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.

**8.4** – **Piscines** découvertes : non règlementé

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

Non règlementé, sauf en secteur soumis à risque d'inondation où l'emprise au sol est limitée à **30 %** de la surface du terrain.

**Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non règlementé**

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

**10.1 - Dans la zone UA** : Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur au faîtage des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces derniers, une liaison harmonieuse devant de toute façon être réalisée avec ces immeubles.

**10.2** – A défaut de présence de construction immédiatement contiguë, **dans le secteur UAa** : la hauteur des constructions calculée à l'égout du toit ne doit pas dépasser **9 mètres**.

**10.3** – A défaut de présence de construction immédiatement contiguë, **dans le secteur UAb** : la hauteur des constructions calculée à l'égout du toit ne doit pas dépasser **18 mètres**.

**10.4** – **Dans le secteur UAd** : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **23 mètres hors tout**.

**10.5** - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

**10.6** – **Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. Une surélévation de la construction pour sa mise hors d'eau, ne pouvant dépasser de plus d'1 mètre la hauteur maximale fixée ci-dessus, peut être demandée dans le cadre de la prise en compte du risque d'inondation du terrain.

## ARTICLE UA 11 -ASPECT EXTERIEUR

**11.1 -Volume** : 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

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.

**11.2 -Toitures** : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

### **11.3 -Façades, ouvertures, appareils extérieurs :**

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.3 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.4 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

**11.4 -Terrassements** : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

## ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

**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 est la suivante :

### **12.1.1** - Pour les **habitations** :

- pour la construction neuve : au minimum **1 place** de stationnement, sur l'unité foncière, par logement nouveau créé,
- pour la réhabilitation et le changement de destination : non réglementé.

**12.1.2** - Pour les **hébergements hôteliers** : **1 place** par chambre d'hôtel; sauf en **secteur UAd** où il sera exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres.

**12.1.3** - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

**12.1.5** - Pour les **constructions à usage d'artisanat** : 1 place de stationnement par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.6** - 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** - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

**12.4** - En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

**12.5** - 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 UA 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

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

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

Non réglementé.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

**Caractère de la zone** : Il s'agit de zones urbaines denses, à usage d'habitation accompagnées des commerces et services publics qui en sont le complément habituel.

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

##### ARTICLE UB 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1** – Dans l'ensemble de la zone UB :

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

**1.2** - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les constructions à usage d'entrepôts ;

##### ARTICLE UB 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1** - Les constructions à usage de moyennes et grandes surfaces commerciales sont autorisées sous réserve que :

- leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant;
- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité;
- la capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune;

**2.2** - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m<sup>2</sup> en emprise au sol.

**2.3** - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

**2.4** - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

**2.5** -les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

**2.6** -les ouvrages et installations classées 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.

**2.7** Les autres installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage;

**2.8** -Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

**2.9** - Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant 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 UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

**3.1 - Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RD 73, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

**3.3 - Dans les secteurs soumis à risque d'inondation :** les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf. règlement P.E.R.I.).

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 - Eau potable :** Toute construction 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 pourra être autorisé 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 rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

**4.4 - Electricité :** Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

**4.5 – Téléphone, réseaux câblés :** Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant

### **ARTICLE UB 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 être édifiées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

**6.2** - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments. Il en est de même lorsque la voie présente un alignement particulier ; la construction peut alors être implantée suivant ce même alignement.

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.

**6.3**- 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** - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1<sup>er</sup> alinéa sont autorisées.

**6.5** - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

**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 UB 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

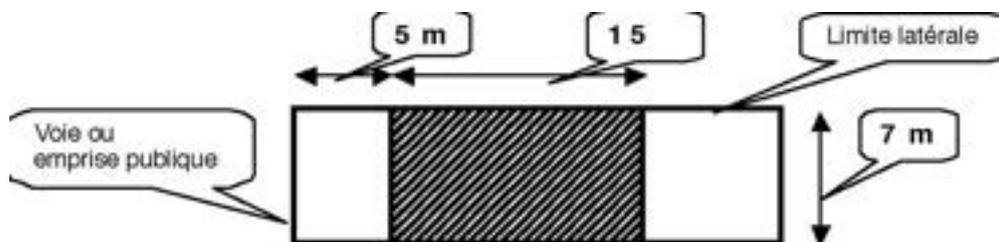
### 7.1 -Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage :

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur **une même** limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

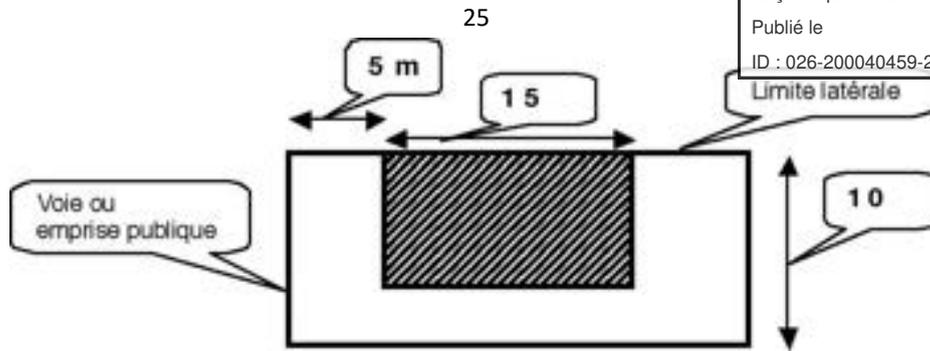
### 7.2 -Par rapport aux limites latérales :

#### 7.2.1 -Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 mètres** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre;

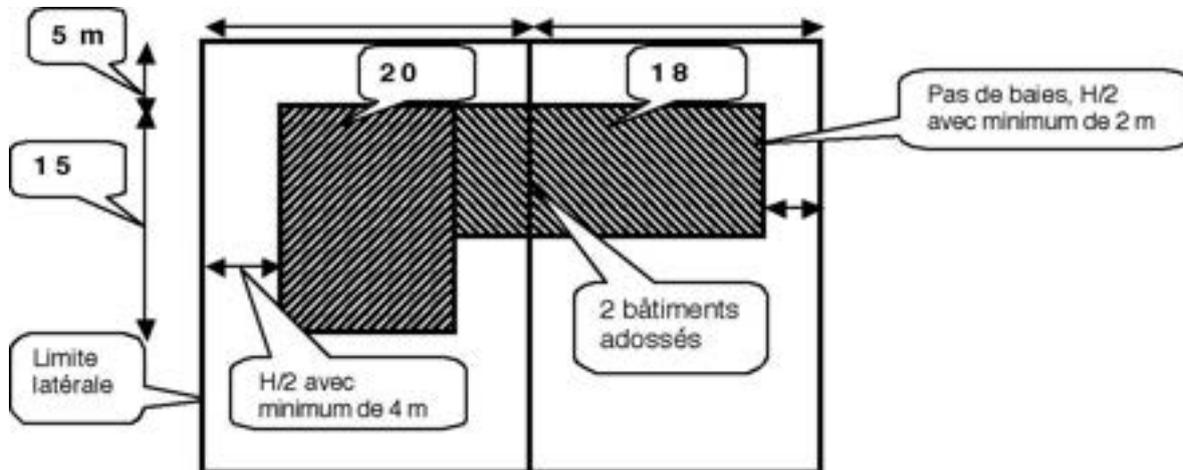


- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 mètres et 14 mètres** : les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres** : 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. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.



### 7.2.2 - Au delà de cette bande de 15 mètres de profondeur :

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**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

### 7.3 - Par rapport aux autres limites séparatives:

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**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4- 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.

## ARTICLE UB 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 implantées à une distance 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.

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 UB 9 -EMPRISE AU SOL

**9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **30 %** de la surface totale de la propriété.

**9.2 - Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé**

## ARTICLE UB 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** - Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15 mètres à l'égout du toit**. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

**10.2** - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

**10.3** - Clôtures : La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1 mètre**.

**10.4** - En secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Volume** : 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (enharmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

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

**11.2 – Toitures** : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

### **11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :**

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

**11.4 -Terrassements** : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

**11.5 -Clôtures** : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute surface recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

11.5.2 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublées de haies vives, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

**11.6** – L'aménagement et la rénovation des bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (désormais codifiés L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâti, notamment la trame des ouvertures. Les alignements d'arbres remarquables seront préservés sauf nécessité sanitaire ou raisons de sécurité.

## ARTICLE UB 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

**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 est la suivante :

**12.1.1** - Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé. 50 % de ces places doivent être aménagées en sous-sol, en sous-sol partiel, ou dans l'emprise du bâtiment principal. De plus, cette proportion peut être diminuée en fonction des difficultés spécifiques à la nature du sous-sol ou aux contraintes liées à l'affleurement de la nappe phréatique. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, et en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement dans les bâtiments principaux, ces places peuvent être réalisées dans des bâtiments spécifiques hors d'eau non contigus aux bâtiments principaux.

**12.1.2** - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel ;

**12.1.3** - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

**12.1.5** -Pour les constructions à **usage artisanal, 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.

**12.1.6** - 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.

**12.4** - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

**12.5** – Il pourra être dérogé aux règles de stationnement édictées ci-dessus afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des bâtiments identifiés **au titre de l'article L123-1-5 III 2°** (désormais codifiés L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE UB 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1** -Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour **quatre places** de stationnement.

**13.2** -Au minimum **10%** de la surface totale de terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts (jardins,

plantations, terrains de jeux d'enfants, ...).

**13.3** – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

## SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

**Caractère de la zone** : Il s'agit d'une zone de constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs et constructions individuelles), de services publics ou d'intérêt collectif, de commerces et d'activités. Cette zone comprend :

- un secteur **UCa** où le gabarit maximum de constructions est plus bas que dans le reste de la zone UC.
- un secteur **UCc** où les mesures de hauteur à respecter se font à partir d'une cote NGF.
- Un secteur **UCef** spécifique à l'implantation de services publics ou d'intérêt collectif à vocation d'équipements funéraires.

**Les constructions y sont autorisées selon les dispositions ci-après, sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement de Secteur lorsqu'elles existent**

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

### ARTICLE UC 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1** – Dans l'ensemble de la zone UC :

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

**1.2** - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les constructions à usage d'entrepôts ;

### ARTICLE UC 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1** - Les constructions à usage de moyennes et grandes surfaces commerciales sont autorisées sous réserve que :

- leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant;
- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité;
- la capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune;

**2.2** - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m<sup>2</sup> en emprise au sol.

**2.3** - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

**2.4** - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins un aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

**2.5** -les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

**2.6** -les ouvrages et installations classées 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.

**2.7** -Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

**2.8** -Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant 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 UC 3 -ACCES ET VOIRIE**

**3.1 - Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RN 7 et des RD 540a, 11a et 73, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

**3.3 - Dans les secteurs soumis à risque d'inondation** : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf. règlement P.E.R.I.).

### **ARTICLE UC 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 - Eau potable** : Toute construction 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 pourra être autorisé 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 toutes occupations et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

**4.4 - Electricité** : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé ensouterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

**4.5 - Téléphone, réseaux câblés** : Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE UC 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

## ARTICLE UC 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 être édifiées à **5 m** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

**6.2** - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

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.

**6.3**- 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** - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1<sup>er</sup> alinéa sont autorisées.

**6.5** - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

**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 UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

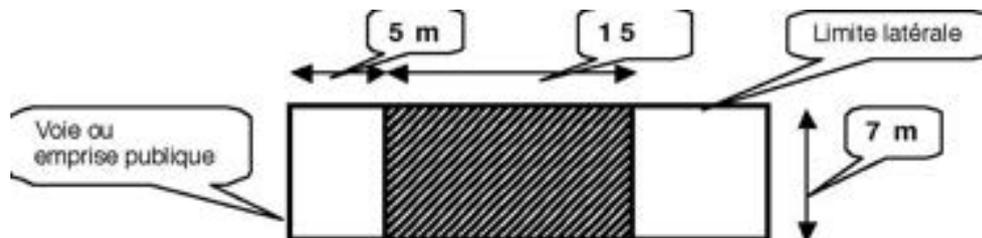
### 7.1 -Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage :

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur **une même** limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

### 7.2 -Par rapport aux limites latérales :

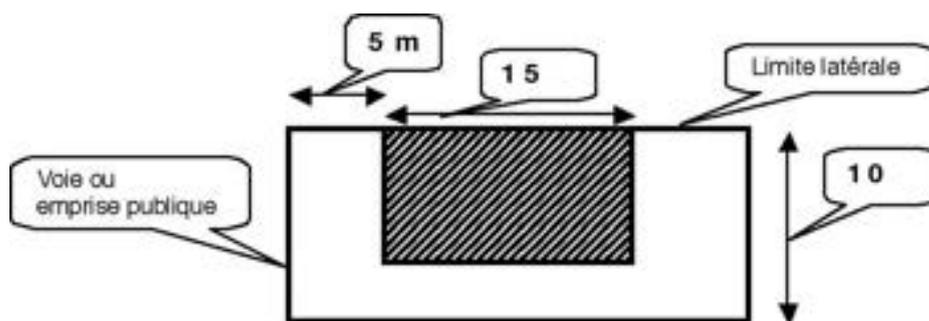
#### 7.2.1 -Dans une bande de 15 m de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 m** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;



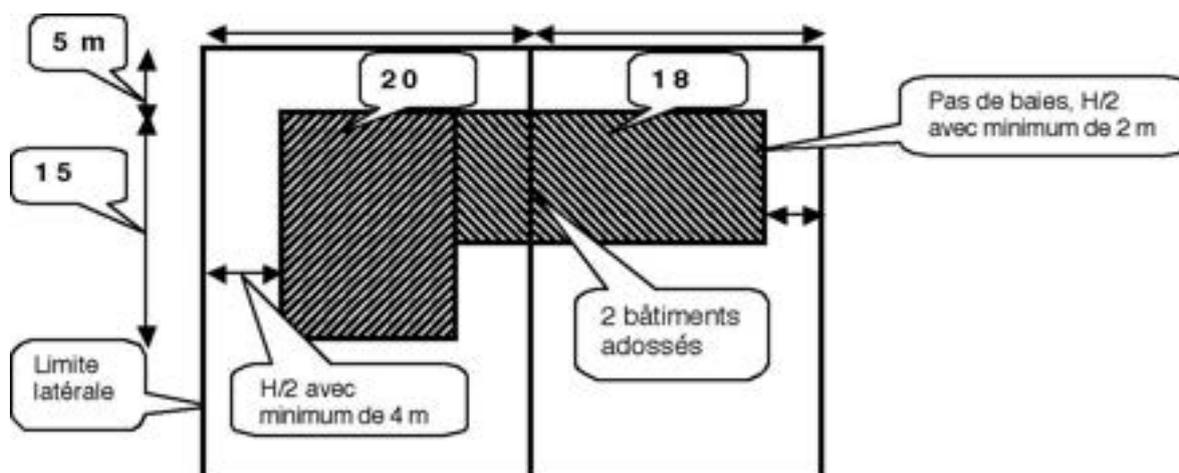
- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 m et 14 m** : les constructions peuvent être édifiées

soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 m** : 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. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.



### 7.2.2 - Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur :

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**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

### 7.3 - Par rapport aux autres limites séparatives :

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**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

**7.4-** 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.

## ARTICLE UC 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.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

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 UC 9 -EMPRISE AU SOL

**9.1 – Dans toute la zone UC**, sauf en secteur soumis à risque d'inondation : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **50 %** de la surface totale de la propriété.

**9.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **30 %** de la surface totale de la propriété.

**9.3- Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé**

## ARTICLE UC 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Dans l'ensemble de la zone UC, sauf en UCa et UCc** : Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres à l'égout du toit**. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

La hauteur des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces derniers, une liaison harmonieuse devant de toute façon être réalisée avec cesimmeubles.

**10.2 - Dans le secteur UCa** : la hauteur calculée à l'égout du toit est limitée à **9 mètres**.

**10.3 - Dans le secteur UCc** : la hauteur maximum des constructions calculée à l'égout du toit ne peut dépasser la cote NGF de **102 mètres**.

**10.4 – Dans le secteur UCef**: La hauteur calculée à l'égout du toit est limitée à **8.5 mètres**, sauf en cas d'impossibilité technique et hors équipements fonctionnels liés à la nature du bâtiment.

**10.5 - Bâtiments annexes** : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage ou acrotère.

**10.6 - Clôtures** : La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1 mètre**.

En Secteur UCef, la hauteur des murs clôture, pour des raisons de sécurité et de préservation, pourront atteindre 2 mètres au maximum tout en respectant un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie de la RN7 DPL.

**10.7 - En secteur soumis à risque d'inondation** : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Volume** : 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en

harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

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

En secteur UCef, les constructions publiques pourront observer un caractère monumental seyant aux équipements mortuaires. Le style architectural s'intégrera à un projet d'ensemble marquant la spécificité de l'usage des lieux.

**11.2 – Toitures :** la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

**11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :**

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

En secteur Ucef, les dimensions des ouvertures pourront être en rapport avec le caractère monumental donné au projet de construction publique.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

**11.4 -Terrassements :** Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

**11.5 -Clôtures :** Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

En secteur UCef, le mur de clôture pourra dépasser 1 mètre sans dépasser 2 mètres. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres.

11.5.2 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublées de haies vives, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 2 m par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

En secteur UCef, le mur de clôture pourra dépasser 1 mètre sans dépasser 2 mètres. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres tout en respectant un recul de 3mètres par rapport à l'emprise de la voie de la RN7 DPL.

## ARTICLE UC 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

**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 est la suivante :

**12.1.1** - Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé + **1 place** visiteur par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 50 % de ces places doivent être aménagées en sous-sol, en sous-sol partiel, ou dans l'emprise du bâtiment principal. De plus, cette proportion peut être diminuée en fonction des difficultés spécifiques à la nature du sous-sol ou aux contraintes liées à l'affleurement de la nappe phréatique. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, et en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement dans les bâtiments principaux, ces places peuvent être réalisées dans des bâtiments spécifiques hors d'eau non contigus aux bâtiments principaux.

**12.1.2** - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

**12.1.3** - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

**12.1.5** - Pour les constructions à **usage artisanal, 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.

**12.1.6** - 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.

**12.4** - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

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

**13.1** -Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

**13.2** Au minimum **10%** de la surface totale de terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts (jardins, plantations, terrains de jeux d'enfants, ...).

**13.3** – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

**Caractère de la zone** : Il s'agit d'une zone de constructions individuelles à usage d'habitation implantées isolément ou en groupe. Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur UDi où l'implantation de commerces est encadrée
- le secteur UDC correspondant à des quartiers de moindre densité
- le secteur UDD, où des dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés ;
- le secteur UDP correspondant à des quartiers où l'intérêt paysager conduit à prévoir des superficies minimales des terrains.

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

#### ARTICLE UD 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles ou agricoles, sauf celles admises en UD2
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

#### ARTICLE UD 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1 – En secteur UDi**, les constructions à usage de commerce sont autorisées sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Dans le reste de la zone UD**, Les constructions à usage de commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> sont autorisées sous réserve que :

- leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant;
- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité;

La capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune ;

**2.2 - Les extensions des bâtiments agricoles ou d'activités industrielles** existants sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage ;

**2.3 - Les bâtiments à usage d'entrepôts** ne doivent pas excéder 500 m<sup>2</sup> en emprise au sol.

**2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol** doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

**2.5 -Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules**, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

**2.6 - Les ouvrages et installations classées 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.

**2.7 - Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;**

**2.8 -Dans les secteurs soumis à risque d'inondation**, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant 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 UD 3 -ACCES ET VOIRIE**

**3.1 - Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RN 7, de la RN 102, des RD 540a, 11 et 73, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

**3.2 - Voirie :** Les voies publiques ainsi que les voies privées communes doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

**3.3 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation :** Les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf règlement P.E.R.I.).

### **ARTICLE UD 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.

**4.2 - Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé 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 :** Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception du secteur UDd : le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

**Dans le secteur UDd**, 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.

**4.4 - Electricité :** Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain et en aérien dans les autres cas. Le réseau moyenne tension pourra être réalisé en aérien avec possibilité en souterrain dans les opérations d'ensemble.

**4.5 - Téléphone -réseaux câblés :** Les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UD 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

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

### **ARTICLE UD 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 être édifiées à **5 mètres** au moins de l'alignement des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

**6.2** - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

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.

**6.3** - 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** - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1<sup>er</sup> alinéa sont autorisées.

**6.5** - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

**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 UD 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

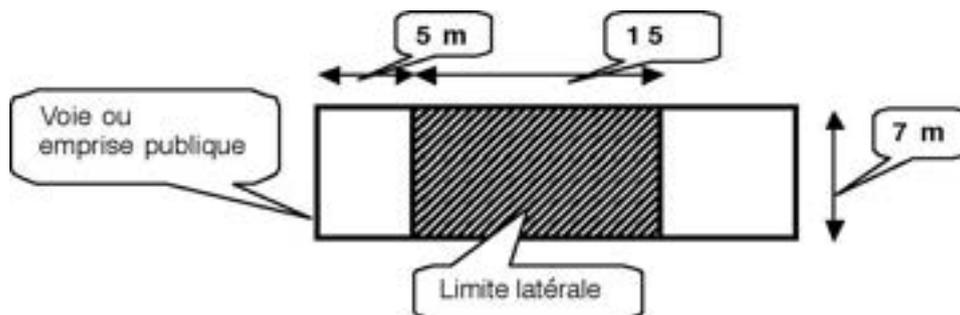
### 7.1 -Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faitage :

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur une même limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

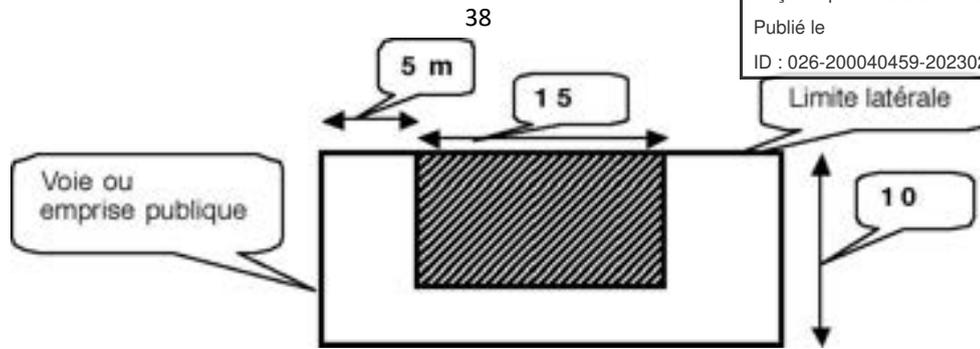
### 7.2 -Par rapport aux limites latérales :

#### 7.2.1 - Dans une bande de 15 m de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 m** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.



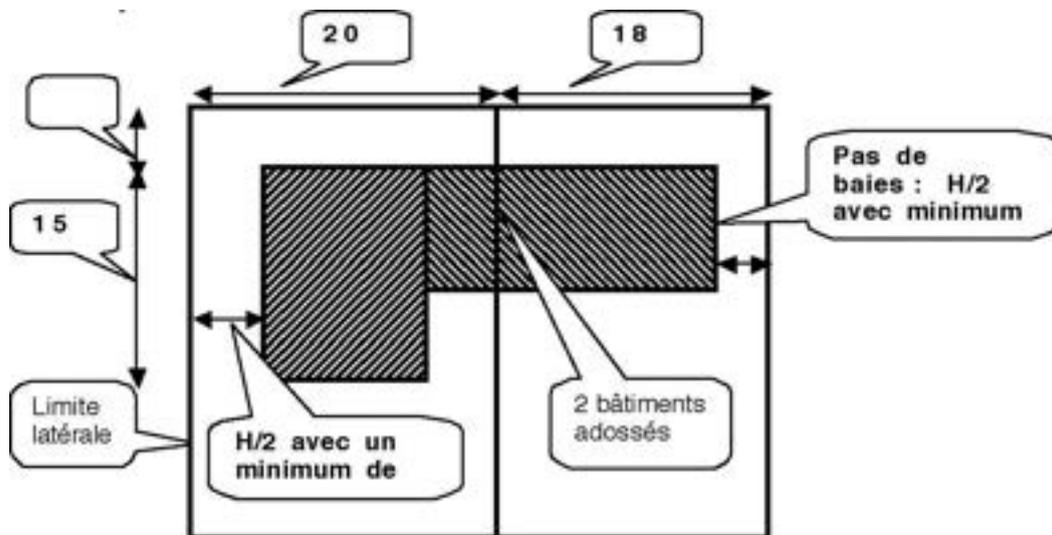
- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 m et 14 m** : les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 m** : les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4mètres.

Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.



### 7.2.2 - Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur :

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**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

### 7.3 - Par rapport aux autres limites séparatives :

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**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

**7.4** - 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.

## ARTICLE UD 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES 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.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

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 UD 9 -EMPRISE AU SOL

**9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : l'emprise au sol est limitée à 30% conformément au P.E.R.I.

**9.2 - Dans le reste de la zone UD sauf UDc et UDp** : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **50 %** de la surface totale de la propriété.

**9.3 En UDc et UDp** : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **30 %** de la surface totale de la propriété.

**9.4 Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

## ARTICLE UD 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - La hauteur à l'égout du toit des constructions** est limitée à **7 mètres** sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, pour les installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est portée à **10 mètres maximum**, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

**10.2 - La hauteur des murs de clôture**, à l'alignement des voies publiques, ne doit pas dépasser 1 mètre.

**10.3 - Bâtiments annexes** : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**10.4 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveau rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

## ARTICLE UD 11 -ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Volume** : 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (enharmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

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

**11.2 – Toitures** : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

### **11.3 -Façades, ouvertures, appareils extérieurs :**

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.3 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de

bâtiments. Les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes installés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.4 - **Teintes** : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

**11.4 - Terrassements** : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

**11.5 - Clôtures** : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

11.5.2 - Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2 mètres.

## ARTICLE UD 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

**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 est la suivante :

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

**12.1.2** -Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

**12.1.3** -Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

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

**12.1.5** - Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, 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.

**12.1.6** - 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.

**12.4** - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

## ARTICLE UD 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1** - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

**13.2** - Au minimum **10%** de la surface totale de terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts (jardins, plantations, terrains de jeux d'enfants, ...).

**13.3** – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

**Caractère de la zone** : Elle comprend les zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires et artisanales.

Cette zone comprend :

- un secteur UIs correspondant au quartier de la gare
- un secteur UIcg où le commerce est limité.

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

#### ARTICLE UI 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

Dans le secteur UIcg, les constructions et changements de destination à usage de commerce de détail (présentation et vente de bien directe à une clientèle non professionnelle) sont interdits.

**Sont en outre interdits dans les zones de risques technologiques liés aux canalisations de distribution et de transport de gaz :**

- Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) (sur une distance de 15 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- Dans la zone des effets létaux (PEL) (sur une distance de 20 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégories (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

#### ARTICLE UI 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1** - Les constructions à usage d'équipement collectif compatibles avec la vocation principale de la zone.

**2.2** - Les aires de stationnement public d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et les dépôts de véhicules supérieurs ou égaux à 10 véhicules doivent être réalisés dans des conditions d'accès et de sécurité suffisants .

**2.3** - Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics.

**2.4** - Les ouvrages et installations classées 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.

**2.5** - Les autres installations classées sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment au regard de l'impact potentiel de ces installations sur les parcelles voisines.

**2.6** - Dans le secteur UIs :

- Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du service public ferroviaire réalisées par l'exploitant, les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

**2.7** - 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.

**2.8 - Dans le secteur Ulcg, seul le commerce de gros est autorisé sous réserve d'être de biens pour une clientèle professionnelle. Toutefois, pour les bâtiments existants à vocation de commerce de détail, une extension limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation de la modification n°2, sera autorisée.**

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

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

**3.1 - Accès** : Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante et à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, et notamment pour les modes de déplacement doux. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre

Le long de la RD 73 et de la RN7, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**3.2 - Voirie** : Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. La chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres de largeur.

### **ARTICLE UI 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 - Alimentation en Eau potable** : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

**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 obligatoirement rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20 degrés.

**4.4 - Electricité** : Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

### **ARTICLE UI 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE UI 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 ne 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 UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1 - Par rapport aux limites de la zone** : En limite de zone à vocation d'habitat, la marge d'isolement doit avoir une largeur minimum de 10 mètres.

**7.2 - Par rapport aux limites de terrain** : Toute construction doit être implantée à une même distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.

**7.3 - Pour les établissements dangereux**, classés en raison d'un danger d'explosion, la marge d'isolement doit être égale au minimum à 10 mètres.

**7.4** - 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.

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

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 UI 9 - EMPRISE AU SOL

La surface occupée par des constructions ne doit pas dépasser 2/3 de la surface totale de la propriété.

## ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** - La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser **15 mètres** à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

**10.2** - La hauteur des murs de clôture, à l'alignement des voies publiques, ne doit pas dépasser **1 mètre**.

## ARTICLE UI 11 -ASPECT EXTERIEUR

**11.1** - 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 ainsi qu'aux paysages urbains.

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

**11.2** - Lorsque le terrain est riverain d'une zone agricole (A), une clôture ou la plantation d'une haie vive devra être réalisé en limite de la zone agricole. Les dépôts autres que les expositions de produits finis prêts à la vente ne doivent pas être visibles depuis la RN 7, la RN 106 et les routes départementales.

## ARTICLE UI 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

**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 est la suivante :

**12.1.1** -Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

**12.1.2** -Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.3** - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf pour le commerce de gros en secteur UICg où il doit être prévu 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.4** -Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, 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.

**12.1.5** -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 UI 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1** - L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge d'isolement en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être traités avec soin.

**13.2** - Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à **15 %** de la surface totale du terrain. Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain à l'exception de la marge l'isolement en limite de la zone qui doit être plantée d'une rangée d'arbres de haute tige espacés de 4 mètres au maximum et de halliers.

**13.3** -Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives. Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places.

## SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

**Caractère de la zone:** Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'une aire d'accueil des gens du voyage.

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

#### ARTICLE UV 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article UV 2

#### ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Seuls sont autorisés :**

**2.1-** le stationnement des caravanes isolées ou non à condition de disposer des installations sanitaires répondant aux normes en vigueur,

**2.2 -** Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics.

**2.3 -** Les ouvrages et installations classées 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.

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

#### ARTICLE UV 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.

#### ARTICLE UV 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 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.

**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 UV 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans le secteur soumis à risque d'inondation seulement : Les constructions doivent

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

**6.1** - Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise publique 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 ou de la limite de l'emprise publique et à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des 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 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 UV 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UV 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 UV: non réglementé.

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

La hauteur calculée à l'égout du toit des constructions 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.

## **ARTICLE UV 11 -ASPECT EXTERIEUR**

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

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 UV 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Sans objet.

## TITRE III

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

**Caractère de la zone** : Il s'agit d'une zone à dominante naturelle, réservée pour une urbanisation future organisée. Elle couvre des terrains insuffisamment ou non équipés. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision préalable du P.L.U.

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

#### ARTICLE AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article AU2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage agricole à l'exception de celles visées à l'article AU2,
- les installations classées,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

#### ARTICLE AU 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation (y compris par changement de destination), à condition qu'elle ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, les constructions annexes aux habitations existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que les piscines et leurs installations connexes.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension des bâtiments agricoles, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole des installations existantes.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites :
  - 0 - les bassins de rétention des eaux pluviales.
  - 1 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

3.1 - **Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3.2 - **Voirie** : Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE AU 4 -DESERTE 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.

4.2 - **Assainissement** : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et prescrit par le rapport d'études d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

### **ARTICLE AU 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE AU 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 et de la limite de l'emprise publique au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 -L'extension des constructions existantes et comprise en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, à condition que le recul existant ne soit pas aggravé.

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.

### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 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.

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

Sans objet.

**ARTICLE AU 9 -EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE AU 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE AU 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

**ARTICLE AU 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

**ARTICLE AU 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

**Caractère de la zone** : La zone « **AU1** » est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée principalement à de l'habitat individuel ou collectif et ses services liés, et à une urbanisation future organisée où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité des terrains correspondant à des unités homogènes** (sauf pour les terrains résiduels existants et les terrains supportant des bâtiments), **et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement de Secteur lorsqu'elles existent.**

Dans la situation de terrains supportant des bâtiments, l'urbanisation pourra être réalisée, à titre dérogatoire, sous forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble. Dans ce cas, les opérations devront s'inscrire dans le cadre d'une réflexion et d'un aménagement global de la zone considérée afin de garantir la cohérence de l'urbanisation de la totalité de la zone.

Cette zone comprend des secteurs :

- **AU1a** à l'intérieur duquel des densités plus faibles sont admises. Il comprend un sous-secteur AU1ai où le commerce est limité.
- **AU1ap** où l'intérêt paysager de la zone est garanti par l'instauration d'une surface minimale des terrains ;
- **AU1b**, de plus forte densité.

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

#### ARTICLE AU1 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

#### ARTICLE AU1 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

**2.2** - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m<sup>2</sup> en emprise au sol.

**2.3** – **En secteur AU1ai**, les constructions à usage de commerce ne doivent pas excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**2.4** -Les bâtiments à **usage hôtelier, de commerce, d'artisanat et de bureaux** doivent être intégrés dans une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat

**2.5** -En dehors des opérations d'ensemble, sont également autorisés les bâtiments à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des activités existantes, notamment pour permettre le gardiennage, la surveillance ou la direction des dites activités.

**2.6** - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

**2.7** - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins un aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

**2.8** - les ouvrages et installations classées 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.

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

### **ARTICLE AU1 3 -ACCES ET VOIRIE**

**3.1 - Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

**3.2 - Voirie** : Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Le long du RD7, de la RN 7, des RD 540 et 73, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### **ARTICLE AU1 4 -DESSERTÉ 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.

**4.2 - Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé 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** : Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans le secteur AU1ap: Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'épuration autonome. Un même dispositif d'assainissement autonome peut être réalisé pour plusieurs constructions en réseau collectif. Ce réseau doit pouvoir à terme être raccordé au réseau public d'assainissement collectif.

**4.4 - Electricité** : Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain et en aérien dans les autres cas. Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

**4.5 - Téléphone -réseaux câblés** : Toute construction à usage d'habitation ou d'équipement recevant du public devra être raccordée aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit lorsqu'ils existent. En l'absence de ces réseaux, les aménagements des opérations d'ensemble devront obligatoirement prévoir leur raccordement ultérieur.

Les réseaux câblés et de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE AU1 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

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

### **ARTICLE AU1 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions doivent être édifiées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

**6.2** - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

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.

**6.3** - 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** - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1<sup>er</sup> alinéa sont autorisées, à condition de ne pas aggraver le recul existant

**6.5** - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

**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 AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

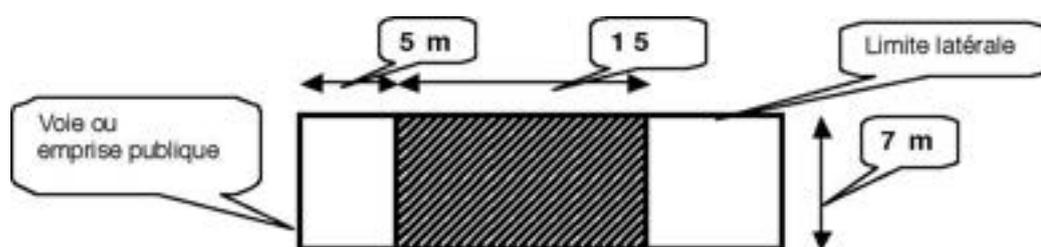
### 7.1 - **Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage :**

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur une même limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

### 7.2 - **Par rapport aux limites latérales :**

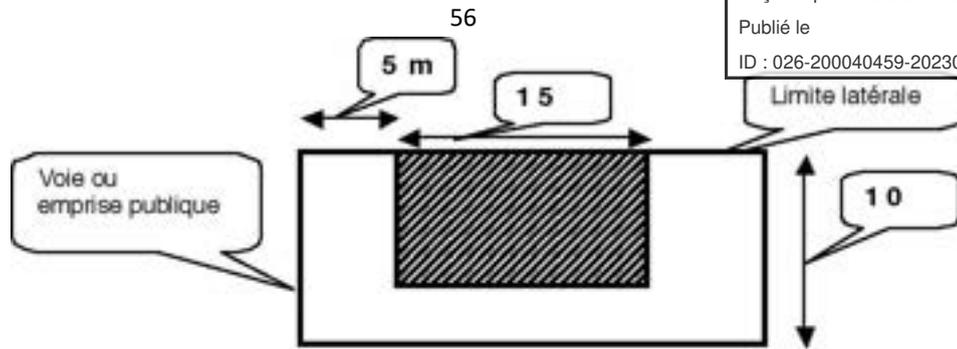
#### 7.2.1 - Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 mètres** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;



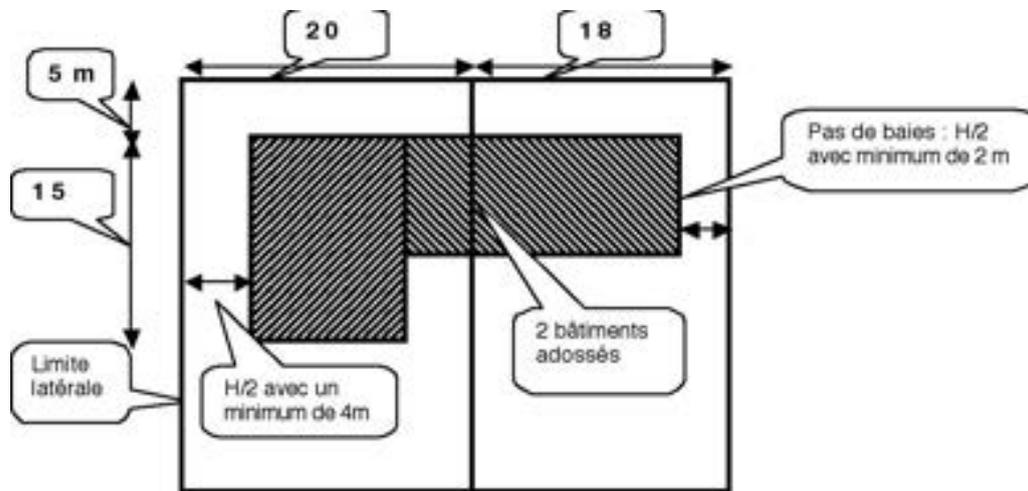
1

- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 mètres et 14 mètres** : les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres** : 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. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent également s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.



**En secteur AU1a**, les constructions en rez-de-chaussée ou en R+1 peuvent également s'implanter en limite séparative.

### 7.2.2 - Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur :

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**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

### 7.3 -Par rapport aux autres limites séparatives :

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**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

**7.4-** 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.

## ARTICLE AU1 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.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

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 AU1 9 -EMPRISE AU SOL

**9.1 : Dans les secteurs AU1ap** : l'emprise au sol ne doit pas dépasser **20 %** de la surface totale de la propriété.

**9.2 : Dans les secteurs AU1a AU1b** : l'emprise au sol ne doit pas dépasser **50 %** de la surface totale de la propriété.

**9.3 : Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : La surface occupée par les constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale de la propriété.

**9.4 : Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

## ARTICLE AU1 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1 –Sauf en AU1ap**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9 mètres** à l'égout du toit. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

**10.2- En AU1ap**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres** à l'égout du toit. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

**10.3 -Bâtiments annexes** : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**10.4** - La hauteur des murs de **clôture**, à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1 mètre.

**10.5 -Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveau rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

## ARTICLE AU1 11 -ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Volume** : 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

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

**11.2 – Toitures** : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

**11.3 - Façades, ouvertures, appareils extérieurs** :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu

de la façade.

11.3.3 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.4 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

**11.4 - Terrassements** : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

**11.5 - Clôtures** : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

11.5.2 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublées de haies vives, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

## ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

**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 est la suivante :

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

En dehors des secteurs soumis à risque d'inondation, 50 % de ces places doivent être aménagées en sous-sol, en sous-sol partiel, ou dans l'emprise du bâtiment principal. De plus, cette proportion peut être diminuée en fonction des difficultés spécifiques à la nature du sous-sol ou aux contraintes liées à l'affleurement de la nappe phréatique.

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, ces places peuvent être réalisées dans des bâtiments spécifiques hors d'eau non contigus aux bâtiments principaux.

Les places de stationnement pourront être réalisées dans le cadre de parcs de stationnement communs situés à moins de 100 mètres des habitations.

Par dérogation, en zone AU1a – secteur des Clées identifié par les orientations d'aménagements n° 12 et 13 - pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, il devra être créé, au minimum, 0,5 place de stationnement par place d'hébergement créée.

**12.1.2** - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel ;

**12.1.3** - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

**12.1.5** - Pour les **constructions à usage artisanal, 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.

**12.1.6** - 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.

**12.4** - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

## **ARTICLE AU1 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison de deux arbres de haute tige pour trois places de stationnement. 10% de la surface du terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts (jardins, plantations de terrains de jeux d'enfants, ...).

**13.2** – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

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

### **ARTICLE AU1 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI**

**Caractère de la zone** : La zone « **AUI** » est une zone à dominante naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée (pour des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales) où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-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.**

Cependant, des constructions isolées sont tolérées en zone AUI, sous certaines conditions, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Elle comprend :

**Un secteur AUIa** où des hauteurs plus importantes sont admises.

**Un secteur AUIb** destiné à l'activité artisanale.

**Des secteurs AUIcg et AUIacg** où le commerce est limité.

**SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AUI 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitation,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article AUI2,
- les constructions à usage agricole
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

En **AUIb**, toutes les constructions non mentionnées à l'article AUI2 sont interdites

Dans les secteurs **AUIcg et AUIacg**, les constructions et changements de destination à usage de commerce de détail (présentation et vente de bien directe à une clientèle non professionnelle) sont interdits.

**Sont en outre interdits dans les zones de risques technologiques liés aux canalisations de distribution et de transport de gaz :**

- Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) (sur une distance de 15 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- Dans la zone des effets létaux (PEL) (sur une distance de 20 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégories (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

**ARTICLE AUI 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'activités existantes, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone et de disposer des conditions de desserte et d'équipement permettant la réalisation de la construction.
- 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'elles 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 et installations classées 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 ;
- Sur des terrains dont les caractéristiques ne permettent pas la réalisation d'opérations d'ensemble, les constructions à usage d'activités sont tolérées, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone et de disposer des conditions de desserte et d'équipement permettant la réalisation de la construction
- En secteur AUIb, les constructions à usages de bureaux, d'artisanat, de petite industrie non nuisante et de commerce dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de vente par unité foncière, ainsi que les constructions à usage d'entrepôts
- 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.
- Dans les secteurs AUIcg et AUIacg, seul le commerce de gros est autorisé sous réserve d'être destiné à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Toutefois, pour les bâtiments existants à vocation de commerce de détail, une extension limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation de la modification n°2, sera autorisée.

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

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

**3.1 - Accès** : Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante et à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, notamment pour les modes de déplacement doux. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre

Le long de la RD 73 et de la RN7, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**3.2 - Voirie** : Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Leur chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres de largeur.

### **ARTICLE AUI 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 - Alimentation en Eau potable** : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

**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 obligatoirement

rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents au milieu naturel en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à **20 degrés**.

**4.4 - Electricité :** Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

## ARTICLE AUI 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

## ARTICLE AUI 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 AUI 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1 - Par rapport aux limites de la zone :** En limite de zone à vocation d'habitat, la marge d'isolement doit avoir une largeur minimum de 10 mètres.

**7.2 - Par rapport aux limites de terrain :** Toute construction doit être implantée à une même distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.

**7.3** - 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.

**7.4 - Pour les établissements dangereux,** classés en raison d'un danger d'explosion, la marge d'isolement doit être égale au minimum à 10 mètres.

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs néo-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 AUI 9 -EMPRISE AU SOL

La surface occupée par des constructions ne doit pas dépasser les **2/3** de la surface totale de la propriété.

## ARTICLE AUI 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** – Dans l'ensemble de la zone AUI sauf en AUIa : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

**10.2** – Dans le secteur AUIa et le sous-secteur AUIai : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

**10.3** - La hauteur des murs de clôture, à l'alignement des voies publiques, ne doit pas dépasser **1 mètre**.

## ARTICLE AUI 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 ainsi qu'aux paysages urbains.

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 AUI 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

**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 **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

**12.1.2** - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.3** - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf pour le commerce de gros en secteurs AUIcg et AUIacg où il doit être prévu 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.4** - Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, 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.

**12.1.5** -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 AUI 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1** - L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge d'isolement en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être traités avec soin.

**13.2** - Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à **15 %** de la surface totale du terrain. Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain à

l'exception de la marge l'isolement en limite de la zone qui doit être plantée d'une rangée d'arbres de haute tige espacés de 4 mètres au maximum et de halliers. Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives.

**13.3** - Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

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

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

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUip**

**Caractère de la zone** : La zone « **AUip** » est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la **Zone d'Aménagement Concerté du Plateau**. Cette ZAC est destinée principalement à accueillir des activités commerciales, d'hôtellerie, des activités tertiaires et des installations d'intérêt collectif.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **dans le cadre de la ZAC**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain.

La Zone AUip comprend 1 secteur **AUip1** où les constructions de plus grande hauteur sont admises sous conditions.

### **SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article AUip2
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article AUip2,
- l'ouverture de carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE AUip 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées à conditions d'être inscrites dans une opération de Zone d'Aménagement Concerté :

- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions d'intérêt collectif
- Les entrepôts
- Les logements de fonction et les locaux d'habitation affectés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés dans la zone
- 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 l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les ouvrages et installations classées 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 classées soumises à autorisation ou à déclaration compatible avec la destination de la zone et le milieu environnant.

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

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

**3.1 - Accès** : Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la

circulation publique doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante et à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre.

Le long de la RN7 et long de la liaison routière RN7 chemin des Clées, les accès directs en dehors de ceux prévus au plan de voirie de la ZAC et de la liaison routière RN7 chemin des Clées sont interdits.

**3.2 - Voirie** : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou le retournement sans difficultés des véhicules des services publics (services secours, enlèvement des ordures ménagères).

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau de cheminements piétonniers préexistant, soit directement soit par la création d'un cheminement sur le terrain.

## ARTICLE AUIp 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1 - Alimentation en Eau potable** : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

**4.2 - Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans un réseau collecteur autorisé ou déclaré. Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du dossier loi sur l'eau, et en particulier le coefficient d'imperméabilisation.

**4.3- Eaux usées** : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents autres que domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

**4.4 - Electricité** : Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

## ARTICLE AUIp 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

## ARTICLE AUIp 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, sauf en bordure des cheminements doux (non ouverts à la circulation automobile) où les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

**6.2** - 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.

**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.

## ARTICLE AUIp 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1 - Par rapport aux limites de la zone** : en limite de zone, la marge de recul doit avoir une largeur minimum de 5 mètres.

**7.2 - Par rapport aux limites de terrain** : Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, elles doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

**7.3-** Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs non 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 AUIp 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 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.

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

Non règlementé.

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

10.1 – **Dans l'ensemble de la zone AUIp sauf en AUIp1** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15 mètres** à l'acrotère et égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.2 – **Dans le secteur AUIp1** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **20 mètres** à l'acrotère et égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.3 – **Dans l'ensemble de la zone**, la réalisation d'un élément architectural est admis sous réserves qu'il soit intégré au projet d'ensemble, et dans la limite de **25 mètres** hors tout.

## **ARTICLE AUIp 11 -ASPECT EXTERIEUR et AMENAGEMENT DES ABORDS**

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 ainsi qu'aux paysages urbains.

### Matériaux et couleurs :

Les matériaux nus destinés à être recouverts sont interdits.

Les ensembles architecturaux devront proposer une harmonie dans le choix des teintes et des matériaux selon un camaïeu chromatique assurant une bonne intégration paysagère.

### Enseignes :

Il pourra être installé au maximum une enseigne par cellule commerciale, uniquement sur la façade principale, et sans dépasser 20 % de la surface de celle-ci et sans débord.

## **ARTICLE AUIp 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**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 au minimum être prévu pour les locaux dont la destination principale est la suivante :

**12.1.1** - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel ;

**12.1.2** - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.3** - Pour les **commerces** : 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.4** - Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt** : 1 place par tranche entamée de 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.

**12.1.5** -Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : en fonction de la capacité globale d'accueil et des réglementations spécifiques liées à l'activité.

**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** - Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

**12.4**- Il pourra être satisfait aux règles de stationnement par l'attribution par convention avec l'aménageur des places réalisées dans l'opération, y compris dans le cadre de parcs de stationnements mutualisés.

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

**13.1** - L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge de recul en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être traités avec soin.

**13.2** - Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à **10 %** de la surface totale du terrain (hors espaces circulables), elles pourront être mutualisées dans le cadre de l'opération d'ensemble. Elles doivent être végétalisées en utilisant des essences locales, et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert de terrain. Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives.

**13.3**- L'espace de recul des constructions en marge de la RN7 doit donner lieu à un aménagement végétal non masquant offrant des perspectives sur le site.

**13.4** - Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

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

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

Non réglementé.

## 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 quatre 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 PARTICULIERES

**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 ouvrages techniques, les 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, 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 (y compris hébergement du personnel, entrepôt...) 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.

**2.6 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 - 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.

**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 - CARACTERISTIQUE 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 (hors installations techniques spéciales) doivent être implantées :

- en respectant une distance minimale de 7 mètres vis-à-vis de la limite Sud du secteur ;
- en respectant une distance vis-à-vis des autres limites séparatives 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

**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.

Dans le secteur AUEs : 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.

## ARTICLE AUE 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

**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 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM1

**Caractère de la zone** : La zone "AUM1" est une zone d'urbanisation future où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la **Zone d'Aménagement Concerté des Terrasses de Maubec**. Cette ZAC est destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel (isolé ou groupé), de l'habitat collectif, des commerces et des activités tertiaires.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui rendrait la zone impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **dans le cadre de la ZAC**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain. La ZAC des Terrasses de Maubec fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement insérée au document PLU.

La zone AUM1 comprend deux secteurs :

- le secteur **AUM1i** où l'implantation de commerce est encadrée,
- le secteur **AUM1nc** où l'implantation de commerce est interdite.

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

#### ARTICLE AUM1 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.
- En zone **AUM1nc**, les constructions et changements de destination à destination de commerce (de gros et de détail) est interdit.

#### ARTICLE AUM1 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1 – Sauf en AUM1i et en AUM1nc**, les constructions à usage de moyennes surfaces commerciales sont autorisées sous réserve que - leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant ;

- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité ;

- la capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune ;

**En secteur AUM1i**, les constructions à usage de commerce sont autorisées sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**2.2** - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m<sup>2</sup> en emprise au sol

**2.3** - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

**2.4** – En dehors des aires de stationnement liées aux opérations de logement ou d'activités autorisées, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

**2.5** - les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

**2.6** - les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités autorisées 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. Seules les ICPE soumises à déclaration sont autorisées.

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

### **ARTICLE AUM1 3 - ACCES ET VOIRIE**

**3.1 - Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

**3.2 - Voirie** : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou le retournement des véhicules des services publics (services secours, enlèvement des ordures ménagères) sans manœuvre. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

### **ARTICLE AUM1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 - Eau potable** : Toute construction 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 toutes occupations et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

**4.4 - Electricité** : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

**4.5 - Téléphone, réseaux câblés** : Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE AUM1 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUM1 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** – Si elles ne sont pas construites à l'alignement, les constructions d'habitation doivent être édifiées à **1 mètre** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation ou la création d'un alignement architectural ou d'un espace planté. Les bâtiments d'activité non alignés respecteront un recul de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

**6.2** - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

**6.3** - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1er alinéa sont autorisées.

**6.4** - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

**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 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.

**6.6**- 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 AUM1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments d'habitation doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments d'activité respecteront un recul de **6 mètres** par rapport aux limites séparatives. Le linéaire total de bâti implanté sur limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée à une distance des bâtiments existants sur une parcelle voisine au moins égale à sa demi hauteur. Cette distance peut être réduite de moitié, sans être inférieure à 3 mètres lorsque la façade des bâtiments (nouveaux ou existants), qui fait face à la limite séparative, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.

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 AUM1 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 à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions. Toutefois, deux constructions pourront être espacées de 2 mètres à condition qu'elles soient liées formellement par un système de couverture et à condition que les baies principales d'éclairage des pièces ne donnent pas sur le passage ainsi couvert.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Dès lors que l'un des bâtiments est à usage d'activité, deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

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 AUM1 9 - EMPRISE AU SOL

**D'une manière générale**, l'emprise au sol ne doit pas dépasser **60 %** de la surface totale de la propriété.

**Dans le cadre des opérations d'aménagement**, un document garantissant une gestion collective des eaux pluviales pourra définir des seuils d'imperméabilisation supérieurs et les modalités de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## ARTICLE AUM1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** – Modalité de calcul : la hauteur se mesure à partir du terrain aménagé (remblayé ou excavé) jusqu'à l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas

**10.2** – Pour les constructions à usages d'habitation, la hauteur est limitée à **15 mètres**. Cette hauteur peut être portée à 21 mètres pour des éléments architecturaux symboliques justifiés.

**10.3** – Pour les constructions à usage d'activité, la hauteur est limitée à **12 mètres**

**10.4** - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage.

**10.6 – Ouvrages de soutènement** : les ouvrages de soutènement liés à l'aménagement des terrains (hors bâtiment) sont limités à la hauteur du terrain retenu majoré de 0.2 mètre sans excéder 2 mètres de hauteur au total.

**10.7** - Clôtures : La hauteur des murs de clôture (plein, bâti, grillagé) à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1.60 mètres** au point le plus défavorable à compter du niveau du bord de la voie.

## ARTICLE AUM1 11 - ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Volume** : 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone) Les bâtiments et ouvrages annexes doivent faire l'objet du même soin que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux (couleur, matériaux, niveau de finition).

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

**11.2 - Toitures**: la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures traditionnelles auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

### 11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

**11.4 - Terrassements** : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Le terrain remblayé ne peut surmonter le TN de plus de 1.5 mètre, sauf justification par un projet comportant des structures à vocation souterraine et s'intégrant dans l'environnement. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

**11.5 - Clôtures** : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

Les clôtures, à l'alignement des voies comme en limite séparative peuvent être composées de :

- Haies vives
- Grilles ou grillages ou autre dispositif à claire voie doublées de haies vives
- Murs maçonnés
- Clôture en bois sans claire voie

Des matériaux ou compositions différentes pourront être admis si une insertion harmonieuse est garantie. L'ensemble devra être busé pour rester hydrauliquement transparent. La clôture est obligatoire en limite pour les bâtiments d'activité voisins d'une parcelle occupée par une habitation ou un équipement public.

## ARTICLE AUM1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

**12.1.1** - Pour les **habitations** : 2 places de stationnement aménagées par logement. Une troisième place sera réalisée à partir du T5. Ces places peuvent être réalisées dans un parc commun situé à moins de 100 mètres de l'habitation. Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitations), il est exigé, pour les véhicules visiteurs, la réalisation d'une demi-place supplémentaire par logement créé, en dehors de l'unité foncière.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, il devra être créé, au minimum, 0.5 place de stationnement par place d'hébergement créée.

**12.1.2** - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

**12.1.3** - Pour les **bureaux** : 1 place voiture et 1 place cycle par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.4** - Pour les **commerces** : 2 places voiture et 1 place cycle et par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.5** - Pour les constructions à **usage d'artisanat, d'entrepôt** : 1 place de stationnement et 1 place cycle pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à vocation économique, il sera également prévu les aires de services et livraison nécessaires à l'activité.

**12.1.6** – 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** - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

## ARTICLE AUM1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1** Les terrains doivent être aménagés en espaces verts à hauteur de :

- 20 % pour les constructions à usage d'habitation
- 15 % pour les constructions à usage d'activité.

**13.2** - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

**13.3** - Dans le cas d'une opération d'ensemble, 10% de la surface du terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts communs (jardins, plantations de terrains de jeux d'enfants, ...).

**13.4** - En bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUM1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM2

**Caractère de la zone** : La zone "AUM2" est une zone d'urbanisation future destinée principalement à de l'habitat individuel située en limite de la Zone d'Aménagement Concerté des Terrasses de Maubec et d'un patrimoine historique et culturel (Abbaye de Maubec notamment).

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

#### ARTICLE AUM2 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

#### ARTICLE AUM2 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1** - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

**2.4** – En dehors des aires de stationnement liées aux opérations de logement ou d'activités autorisées, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

**2.5** - les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

**2.6** - les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités autorisées 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. Seules les ICPE soumises à déclaration sont autorisées.

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

#### ARTICLE AUM2 3 - ACCES ET VOIRIE

**3.1 - Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

**3.2 - Voirie** : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou le retournement des véhicules des services publics (services secours, enlèvement des ordures ménagères) sans manœuvre. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

#### ARTICLE AUM2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1 - Eau potable** : Toute construction 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 rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

**4.4 - Electricité** : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

**4.5 - Téléphone, réseaux câblés** : Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AUM2 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE AUM2 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** – Si elles ne sont pas construites à l'alignement, les constructions d'habitation doivent être édifiées à **1 mètre** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation ou la création d'un alignement architectural ou d'un espace planté. Les bâtiments d'activité non alignés respecteront un recul de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

**6.2** - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

**6.3** - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1er alinéa sont autorisées.

**6.4** - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

**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 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.

**6.6**- 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 AUM2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments d'habitation doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments d'activité respecteront un recul de **6 mètres** par rapport aux limites séparatives. Le bâtiment implanté sur limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée à une distance des bâtiments existants sur une parcelle voisine au moins égale à sa demi hauteur. Cette distance peut être réduite de moitié, sans être inférieure à 3 mètres lorsque la façade des bâtiments (nouveaux ou existants), qui fait face à la limite séparative, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.

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 AUM2 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 à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions. Toutefois, deux constructions pourront être espacées de 2 mètres à condition qu'elles soient liées formellement par un système de couverture et à condition que les baies principales d'éclairage des pièces ne donnent pas sur le passage ainsi couvert.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Dès lors que l'un des bâtiments est à usage d'activité, deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

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 AUM2 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas dépasser **60 %** de la surface totale de la propriété.

## ARTICLE AUM2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** - La hauteur à l'égout du toit des constructions est limitée à **7 mètres** sauf contrainte technique dûment justifiée.

**10.2** - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage.

**10.3 – Ouvrages de soutènement** : les ouvrages de soutènement liés à l'aménagement des terrains (hors bâtiment) sont limités à la hauteur du terrain retenu majoré de 0.2 mètre sans excéder 2 mètres de hauteur au total.

**10.4** - Clôtures : La hauteur des murs de clôture (plein, bâti, grillagé) à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1.60 mètres** au point le plus défavorable à compter du niveau du bord de la voie.

## ARTICLE AUM2 11 - ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Volume** : 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 l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation (harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone). Les bâtiments et ouvrages annexes doivent faire l'objet du même soin que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux (couleur, matériaux, niveau de finition).

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

**11.2 - Toitures :** la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures traditionnelles auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

### 11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

**11.4 - Terrassements :** Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Le terrain remblayé ne peut surmonter le TN de plus de 1.5 mètre, sauf justification par un projet comportant des structures à vocation souterraine et s'intégrant dans l'environnement. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

**11.5 - Clôtures :** Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

Les clôtures, à l'alignement des voies comme en limite séparative peuvent être composées de :

- Haies vives
- Grilles ou grillages ou autre dispositif à claire voie doublées de haies vives
- Murs maçonnés
- Clôture en bois sans claire voie

Des matériaux ou compositions différentes pourront être admis si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. L'ensemble devra être busé pour rester hydrauliquement transparent. La clôture est obligatoire en limite pour les bâtiments d'activité voisins d'une parcelle occupée par une habitation ou un équipement public.

## ARTICLE AUM2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

**12.1.1 - Pour les habitations :** 2 places de stationnement aménagées par logement. Une troisième place sera réalisée à partir du T5. Ces places peuvent être réalisées dans un parc commun situé à moins de 100 mètres de l'habitation. Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitations), il est exigé, pour les véhicules visiteurs, la réalisation d'une demi-place supplémentaire par logement créé, en dehors de l'unité foncière.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, il devra être créé, au minimum, 0.5 place de stationnement par place d'hébergement créée.

**12.1.2 - Pour les hébergements hôteliers :** 1 place par chambre d'hôtel;

**12.1.3 - Pour les bureaux :** 1 place voiture et 1 place cycle par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.4** - Pour les **commerces** : 2 places voiture et 1 place cycle et plancher.

**12.1.5** - Pour les constructions à **usage d'artisanat**: 1 place de stationnement et 1 place cycle pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à vocation économique, il sera également prévu les aires de services et livraison nécessaires à l'activité.

**12.1.6** - 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** - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

## **ARTICLE AUM2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** Les terrains doivent être aménagés en espaces verts à hauteur de :

- 20 % pour les constructions à usage d'habitation
- 15 % pour les constructions à usage d'activité.

**13.2** - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

**13.3** - Dans le cas d'une opération d'ensemble, 10% de la surface du terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts communs (jardins, plantations de terrains de jeux d'enfants, ...).

**13.4** - En bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

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

### **ARTICLE AUM2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM

**Caractère de la zone** : Il s'agit d'une zone naturelle, réservée pour une urbanisation future organisée. Elle couvre des terrains insuffisamment ou non équipés. Son ouverture à l'urbanisation y est autorisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la **Zone d'Aménagement Concerté des Terrasses de Maubec**. Cette ZAC est destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel (isolé ou groupé), de l'habitat collectif, des commerces et des activités tertiaires.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui rendrait la zone impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **dans le cadre de la ZAC**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain.

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

#### ARTICLE AUM 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits** :

Toute construction, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUM2

#### ARTICLE AUM 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation (y compris par changement de destination), à condition qu'elle ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, les constructions annexes aux habitations existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension des bâtiments agricoles, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole des installations existantes.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites :
  - 0 -les bassins de rétention des eaux pluviales.
  - 2 -les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

#### ARTICLE AUM 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3.2 - **Voirie** : Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

#### ARTICLE AUM 4 -DESERTE 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.

4.2 - **Assainissement** : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et prescrit par le rapport d'études d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

## **ARTICLE AUM 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE AUM 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 **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 -L'extension des constructions existantes et comprise en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, à condition que le recul existant ne soit pas aggravé.

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.

## **ARTICLE AUM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 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.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

## **ARTICLE AUM 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

## **ARTICLE AUM 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

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

Sans objet.

# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## 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 A 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 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**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 ZON (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**

**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, 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 faitage.

**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 m<sup>2</sup> 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'écart 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 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 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 A 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.
- **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 A 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 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.

**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.P.L.

### 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. ;

### 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 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## **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. 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 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. 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 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** - 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. 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**- 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 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

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.

## 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.

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.

## ARTICLE N 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

**12.2** - Dans le secteur Nf : Non réglementé.

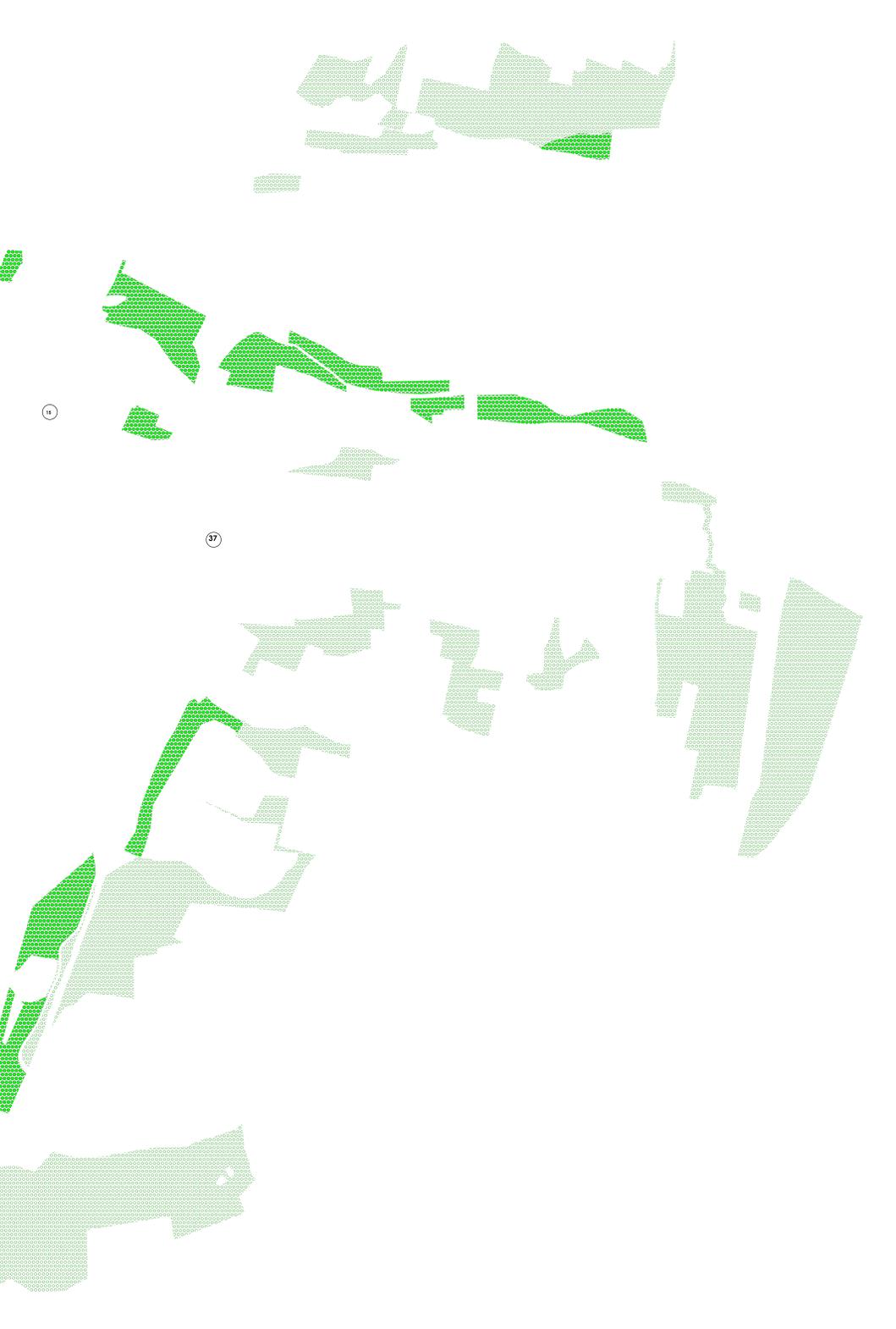
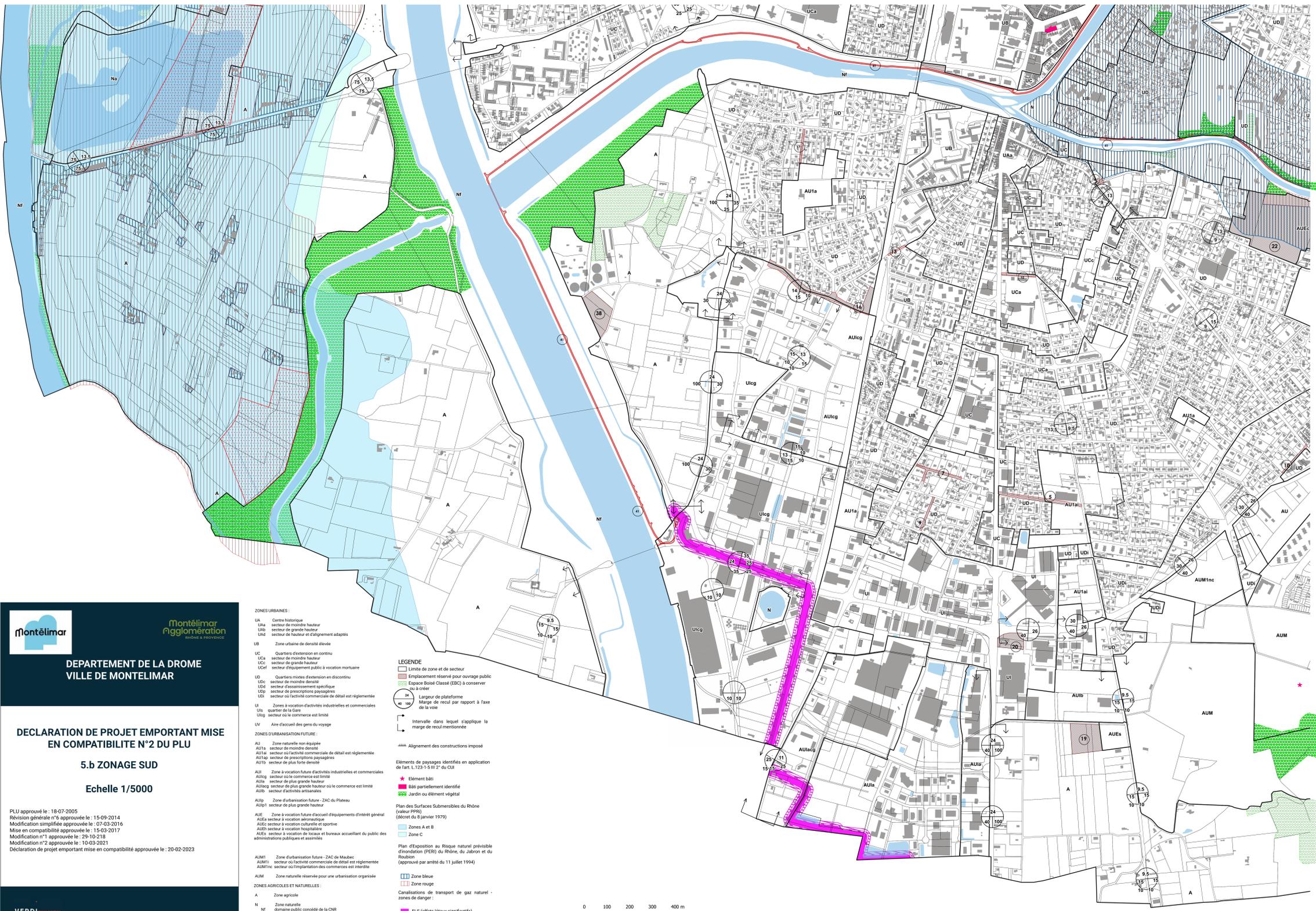
## **ARTICLE N 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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.



**Montélimar Agglomération**  
 VILLE & PROVINCE

**DEPARTEMENT DE LA DROME**  
**VILLE DE MONTEILMAR**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU**

**5.b ZONAGE SUD**

**Echelle 1/5000**

PLU approuvé le : 18-07-2005  
 Révision générale n°6 approuvée le : 15-09-2014  
 Modification simplifiée approuvée le : 07-03-2016  
 Mise en compatibilité approuvée le : 15-03-2017  
 Modification n°1 approuvée le : 29-10-2018  
 Modification n°2 approuvée le : 10-03-2021  
 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité approuvée le : 20-02-2023

**VERDI** Février 2023

- ZONES URBAINES :**
- UA Centre historique
  - UAa secteur de moindre hauteur
  - UAb secteur de grande hauteur
  - UAd secteur de hauteur et d'alignement adaptés
  - UB Zone urbaine de densité élevée
  - UC Quartiers d'extension en continu
  - UCa secteur de moindre hauteur
  - UCb secteur de grande hauteur
  - UCd secteur d'équipement public à vocation mortuaire
  - UD Quartiers moins d'extension en discontinu
  - UDa secteur de moindre densité
  - UDb secteur de classement spécifique
  - UDc secteur de prescriptions paysagères
  - UDd secteur où l'activité commerciale de détail est réglementée
  - UE Zones à vocation d'activités industrielles et commerciales
  - UEa quartier de la Gare
  - UEb secteur où le commerce est limité
  - UV Aire d'accueil des gens du voyage
- ZONES D'URBANISATION FUTURE :**
- AU Zone naturelle non épaissie
  - AU1a secteur de moindre densité
  - AU1ab secteur où l'activité commerciale de détail est réglementée
  - AU1ap secteur de prescriptions paysagères
  - AU1b secteur de plus forte densité
  - AU2 Zone à vocation future d'activités industrielles et commerciales
  - AU2a secteur où le commerce est limité
  - AU2b secteur de plus grande hauteur
  - AU2c secteur de plus grande hauteur où le commerce est limité
  - AU2d secteur d'activités artisanales
  - AU3 Zone d'urbanisation future - ZAC du Plateau
  - AU3a secteur de plus grande hauteur
  - AU4 Zone à vocation future d'accueil d'équipements d'intérêt général
  - AU4a secteur à vocation aéronautique
  - AU4b secteur à vocation culturelle et sportive
  - AU4c secteur à vocation hospitalière
  - AU4d secteur à vocation de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - AUM1 Zone d'urbanisation future - ZAC de Meudon
  - AUM1a secteur où l'activité commerciale de détail est réglementée
  - AUM1b secteur où l'implantation des commerces est interdite
  - AUM Zone naturelle réservée pour une urbanisation organisée
- ZONES AGRICOLES ET NATURELLES :**
- A Zone agricole
  - N Zone naturelle
  - Nf domaine public concédé de la CNR
  - Np parc urbain
  - Ns aménagements autorisés sous conditions

**LEGENDE**

- Limite de zone et de secteur
- Emplacement réservé pour ouvrage public 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
- Alignement des constructions imposé
- ★ Elément bâti
- ★ Bâti partiellement identifié
- Jardin ou élément végétal

Éléments de paysages identifiés en application de l'art. L.1231-5 III 2° du CUH

Plan des Surfaces Submersibles du Rhône (valeur PPR) (décret du 8 Janvier 1979)

- Zones A et B
- Zone C

Plan d'Exposition au Risque Naturel Prévisible d'Inondation (PER) du Rhône, du Jabron et du Robion (approuvé par arrêté du 11 juillet 1994)

- Zone bleue
- Zone rouge

Canaux de transport de gaz naturel - zones de danger :

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

0 100 200 300 400 m

**DÉLIBÉRATION N° 5.02  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 20 FÉVRIER 2023  
RÉGULIÈREMENT CONVOQUÉ LE 10 FÉVRIER 2023  
AU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTÉLIMAR  
SOUS LA PRÉSIDENTE DE M. JULIEN CORNILLET**

L'an deux mille vingt-trois, le 20 février à 18 h 30, le Conseil Communautaire s'est réuni au Palais des Congrès de Montélimar, sous la présidence de Monsieur Julien CORNILLET.

PRÉSENTS : M. Yannick ALBRAND, M. Bruno ALMORIC, M. Hervé ANDEOL, Mme Valérie ARNAVON, M. Karim BENSID-AHMED, M. Pascal BEYNET, M. Daniel BUONOMO, Mme Patricia BRUNEL-MAILLET, Mme Régina CAMPELLO, Mme Françoise CAPMAL, M. Fermin CARRERA, M. Jean-Bernard CHARPENEL, M. Laurent CHAUVEAU, M. Daniel COIRON, M. Julien DECORTE, M. Alain DORLHIAC, M. Julien DUVOID, M. Jean-Frédéric FABERT, Mme Christel FALCONE, Mme Marielle FIGUET, Mme Cécile GILLET, M. Jacky GOUTIN, M. Norbert GRAVES, M. Jean-Michel GUALLAR, M. Hervé ICARD, M. Vanco JOVEVSKI, M. Damien LAGIER, M. Laurent LANFRAY, M. Jean-Pierre LAVAL, M. Yves LEVEQUE, M. Philippe LHOTTELLIER, Mme Marie-Christine MAGNANON, Mme Sandrine MAGNETTE, M. Cyril MANIN, Mme Emeline MEHUKAJ, Mme Fabienne MENOVAR, Mme Florence MERLET, Mme Sandrine MOURIER, M. Karim OUMEDDOUR, M. Eric PHELIPPEAU, Mme Marie-Pierre PIALLAT, M. Dorian PLUMEL, Mme Françoise QUENARDEL, M. Jacques ROCCI, M. Christophe ROISSAC, Mme Ghislaine SAVIN, M. Michel THIVOLLE, Mme Sylvie VERCHERE, Mme Catherine VIALE, Mme Vanessa VIAU, M. Jean-Luc ZANON.

POUVOIRS : Mme Anne BELLE (pouvoir à M. Philippe LHOTTELLIER), Mme Sandra CEYTE (pouvoir à M. Julien DUVOID), M. Yves COURBIS (pouvoir à Mme Valérie ARNAVON), M. Chérif HEROUM (pouvoir à M. Cyril MANIN), Mme Danièle JALAT (pouvoir à Mme Emeline MEHUKAJ), Mme Chloé PALAYRET-CARILLION (pouvoir à Mme Marie-Christine MAGNANON), Mme Maryline ROISSAC (pouvoir à Mme Marielle FIGUET), Mme Demet YEDILI (pouvoir à M. Jacques ROCCI).

ABSENTS : Mme Josiane DUMAS.

Secrétaire de séance : M. Christophe ROISSAC.

**5.02 \_ CONSTITUTION D'UN GROUPEMENT DE COMMANDES POUR LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE DE MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE ET SOCIALE (MOUS) CONCERNANT LA SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE**

Rapporteur : M. Pascal BEYNET, Conseiller communautaire

La communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération et la communauté de communes Drôme Sud Provence souhaitent initier une étude en commun concernant la sédentarisation des gens du voyage.

En effet, cette étude est nécessaire pour nos deux collectivités en lien avec le Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage 2022-2028 approuvé par arrêté préfectoral du 07 octobre 2022 qui impose à chacune la réalisation de 20 places pour les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation.

Cette étude doit permettre de préciser les besoins sur nos territoires, de mener une enquête sociologique auprès des familles identifiées comme sédentarisées ou en voie de sédentarisation pour repérer les produits habitat adaptés à leur situation et, le cas échéant, de proposer des éléments d'opérationnalité (recherche de terrain, budgétisation, modes de gestion).

Concernant Montélimar-Agglomération, cette étude MOUS a été prévue et intégrée dans les actions du Programme Local de l'Habitat 2021-2027.

Nos obligations similaires fixées au Schéma départemental des Gens du Voyage et le besoin de mener préalablement une étude de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour chacune de nos collectivités, nous a amené à imaginer un partenariat pour lancer une unique étude MOUS permettant d'optimiser les coûts d'étude et d'avoir une vision globale du besoin sur le sud du département de la Drôme.

Ainsi, Montélimar-Agglomération et Drôme Sud Provence ont décidé de recourir à un groupement de commandes dans les conditions prévues aux articles L. 2113-6 et L. 2113-7 du Code de la commande publique.

Ce groupement permettra une mutualisation de cette prestation qui sera réalisée par un opérateur économique spécialisé en la matière et qui apportera un regard global tout en précisant les besoins et modalités opérationnelles pour chacune des collectivités parties prenantes.

Le montant de ce marché d'étude MOUS a été estimé à la somme de 25 000 € TTC ; le délai de réalisation sera d'environ 12 mois. Compte-tenu de cette estimation, l'attribution du marché s'opèrera dans le cadre d'une procédure sans publicité ni mise en concurrence et ne nécessitera donc pas l'intervention d'une commission d'appel d'offres.

Il est également convenu entre les membres du groupement de commandes que :

- Montélimar-Agglomération en assure le portage administratif,
- Montélimar-Agglomération sollicitera les aides financières éventuelles,
- Drôme Sud Provence prendra en charge la moitié des dépenses liées à la passation et à l'exécution du marché, diminuée des éventuelles recettes, sauf en cas de prestation spécifique à son territoire auquel cas, Drôme Sud Provence prendrait en charge 100 % des dépenses de cette prestation.

#### **Le Conseil communautaire, à l'unanimité, DÉCIDE :**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-1 et L.5211-9,

Vu le Code de la commande publique et notamment ses articles L. 2113-6 et L. 2113-7,

Vu le Plan départemental d'action 2019-2024 pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022-10-07-00003 du 07 octobre 2022 adoptant le Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage 2022-2027,

Vu le projet de convention constitutive d'un groupement de commandes entre Montélimar-Agglomération et la communauté de communes Drôme Sud Provence pour la réalisation d'une étude MOUS,

Après avoir entendu l'exposé précédent,

Après en avoir délibéré,

**D'APPROUVER** la constitution du groupement de commandes à intervenir entre la communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération et la communauté de communes Drôme Sud Provence ainsi que les termes de la convention correspondante,

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de groupement de commandes ainsi que tous les documents afférents,

**DE DIRE** que les dépenses correspondantes seront imputées au budget général, compte 2300,

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le 03.03.23

ID : 026-200040459-20230220-2023\_02\_20\_502-DE



**DE CHARGER** Monsieur le Président ou son représentant de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux (2) mois à compter de sa transmission au représentant de l'État dans le département et de sa publication.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

POUR EXPÉDITION CONFORME

Fait à la Communauté d'Agglomération le 21 février 2023

Julien CORNILLET  
Président

A handwritten signature in blue ink, consisting of several sweeping, overlapping strokes.

Christophe ROISSAC  
Secrétaire de séance

A handwritten signature in black ink, appearing as a cursive 'C' followed by several loops.

## **CONVENTION CONSTITUTIVE D'UN GROUPEMENT DE COMMANDES**

Suivant les articles L. 2113-6 et L. 2113-7 du code de la commande publique

-----

### **OBJET :**

**Réalisation d'une étude de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)  
relative à la sédentarisation des gens du voyage**

#### Adresse du coordonnateur du groupement :

Communauté d'agglomération Montélimar Agglomération  
Maison des Services publics  
1 avenue Saint Martin  
26200 MONTELIMAR

Pour toute information, contacter la Direction Urbanisme et Habitat (04.75.00.26.15)

## **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La communauté de communes Drôme Sud Provence, représentée par son Président Jean-Michel CATELINOIS, dûment habilité par délibération n° \_\_\_\_ du conseil communautaire en date du 22 février 2023,

d'une part,

**ET**

La communauté d'agglomération Montélimar Agglomération, coordinatrice du groupement, représentée par Pascal BEYNET, conseiller communautaire membre du Bureau communautaire, en charge des dossiers relatifs à l'aire d'accueil des gens du voyage, dûment habilité par délibération n° 5.02 du conseil communautaire en date du 20 février 2023,

d'autre part,

Etant préalablement exposé :

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Drôme 2022-2028 arrêté le 7 octobre 2022 prévoit la création de 20 places (10 familles en terrain familial ou en habitat adapté) pour la communauté d'agglomération Montélimar Agglomération et de 20 places également pour la communauté de communes Drôme Sud Provence.

Afin de préciser les besoins quantitatifs et qualitatifs ainsi que la forme des réponses qui seront apportées à ces obligations, ces intercommunalités souhaitent lancer une étude commune de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

Pour leur permettre de disposer d'un même marché pour la réalisation de cette étude et assurer une vision globale des besoins sur le sud Drôme, les territoires étant mitoyens, ainsi qu'une mutualisation de la prestation, Montélimar Agglomération et Drôme Sud Provence ont décidé de recourir au groupement de commandes dans les conditions prévues aux articles L. 2113-6 et L. 2113-7 du Code de la commande publique. En effet, le regroupement de ces pouvoirs adjudicateurs permet d'optimiser la procédure de passation du marché et d'assurer des économies d'échelle.

**II A DONC ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a ainsi pour objet de définir les modalités de fonctionnement du groupement de commandes constitué entre la CCDSP et la CAMA (ci-après dénommés également « le groupement » ou « les membres du groupement »), pour la passation et l'exécution d'un marché public commun relatif à une prestation d'études de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relative à la sédentarisation des gens du voyage.

### **ARTICLE 2 – NATURE DES BESOINS**

Le groupement constitué par le présent acte constitutif doit permettre la passation et la conclusion d'un marché commun portant sur une prestation d'études pour répondre au besoin de réaliser une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale sur le volet sédentarisation du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, et ci-après dénommé « le Marché ».

Cette prestation a pour objet de préciser les besoins en termes de sédentarisation des familles des « gens du voyage » sur le territoire (quantification, caractérisation des besoins et préconisations) (tranche

ferme) et, le cas échéant, de définir les solutions techniques, financières et juridiques les plus pertinentes pour ces familles sédentarisées ou en voie de sédentarisation (tranche optionnelle).

Le montant du Marché est estimé à la somme de 25 000 € TTC pour une TVA au taux de 20 %. En cas de prix supérieur des offres, le Groupement s'entendra sur la suite à donner.

### **ARTICLE 3 – DUREE DU GROUPEMENT ET DE LA CONVENTION**

La présente convention, et par conséquent le groupement de commandes sur lequel elle porte, est conclue pour la période comprise entre la date de sa signature et la date d'échéance du Marché, éventuellement reconduite ou stoppée prématurément quel qu'en soit le motif. Cette période serait de 12 mois environ.

### **ARTICLE 4 – COORDONNATEUR ET SIEGE DU GROUPEMENT**

Les parties conviennent de désigner la communauté d'agglomération Montélimar Agglomération comme coordonnateur du groupement de commandes, ayant ainsi la qualité d'acheteur public au sens des articles L. 1210-1 et L. 1211-1 du code de la commande publique.

Le siège administratif du groupement est fixé au siège de la communauté situé à la Maison des Services Publics à Montélimar.

### **ARTICLE 5 – MISSIONS DU COORDONNATEUR DU GROUPEMENT**

Montélimar Agglomération, en sa qualité de coordonnateur, mais aussi de pouvoir adjudicateur, est chargé, au nom et pour le compte des membres du groupement et dans le respect notamment des dispositions du Code de la commande publique, des missions telles que définies ci-après :

#### **5.1. Missions du Coordonnateur dans le cadre de la passation du Marché**

- déterminer le cadre juridique de la procédure d'achat conformément aux règles en vigueur ;
- établir le dossier de consultation des entreprises et le partager avec l'autre membre du groupement ;
- mettre en œuvre la procédure de consultation (publicité de la consultation, réponses aux questions, réception des offres) ;
- proposer une analyse des offres à l'autre membre du groupement pour avis et mener le cas échéant toutes les négociations ou régularisation d'offres si nécessaire ;
- attribuer le Marché et aviser les candidats non retenus du rejet de leurs offres ;
- signer et notifier le marché au nom et pour le compte des membres du groupement ;
- transmettre les pièces contractuelles aux membres du groupement ;
- faire paraître l'avis d'attribution, le cas échéant.

Le cas échéant, le Coordonnateur est également chargé de déclarer la procédure sans suite.

Dès que le marché est exécutoire, le Coordonnateur en adresse un exemplaire à l'autre membre du groupement.

#### **5.2. Missions du coordonnateur dans le cadre de l'exécution du Marché**

- représenter les membres du groupement auprès du titulaire du Marché,
- superviser et veiller à la bonne exécution du Marché (transmission de consignes et d'informations, émission d'ordre de services...);
- procéder à la vérification de la bonne exécution des prestations (service fait, admission des prestations) ;
- procéder au paiement des sommes dues au titulaire du Marché ;
- assurer la gestion des litiges et des différends avec le titulaire du Marché après avis favorable de l'autre membre du groupement ;
- décider de l'application d'éventuelles pénalités après avis favorable de l'autre membre du

groupement ;

- décider de la réalisation pour faute ou pour motif d'intérêt général du Marché s'il y a lieu ;
- décider de l'arrêt des prestations en application de l'article 18 du CCAG / PI ;
- établir, conclure et signer les avenants pouvant intervenir dans le cadre du Marché après accord de l'autre membre du groupement si l'avenant modifie les éléments financiers ;

Le coordonnateur soumet à l'accord préalable de l'autre membre du groupement toutes les décisions prises liées à l'exécution du marché, notamment pour la mise en œuvre des tranches optionnelle.

Le coordonnateur associe l'autre membre du groupement à tous les comités techniques et de pilotage et adresse les résultats définitifs des prestations (tranche ferme voire tranche optionnelle à l'autre membre du groupement une fois leur admission prononcée.

### **5.3. Autres missions du coordonnateur**

- ester en justice : en cas de contentieux relatif tant à la passation qu'à l'exécution du Marché, le coordonnateur pourra ester en justice pour le compte du Groupement. Les frais de justice seront supportés et répartis à parts égales entre les membres du groupement.
- procéder aux demandes de subvention pour le compte du groupement auprès des financeurs potentiels (Etat, CD26...) ;
- percevoir les subventions ;
- émettre un ou plusieurs titres de paiement à destination de l'autre membre du groupement selon les modalités fixées dans l'article 9.

## **ARTICLE 6 – EXPLOITATION DES RESULTATS DU MARCHÉ**

Il est bien convenu entre les membres du groupement que les droits sur la Tranche ferme des prestations réalisées dans le cadre du marché, y compris leur valorisation et l'exploitation des résultats, sont la propriété exclusive de chacun d'eux. En ce qui concerne la tranche optionnelle éventuellement lancée, chacun est propriétaire des résultats concernant son territoire.

## **ARTICLE 7 – MISSIONS DES AUTRES MEMBRES DU GROUPEMENT**

La CCDSP s'engage à :

- communiquer les informations relatives au recensement de ses besoins au coordonnateur,
- répondre aux demandes d'avis du coordonnateur préalablement à une prise de décision de ce dernier dans le cadre de ses missions définies à l'article 5 ci-dessus ;
- fournir au coordinateur, dans la mesure du possible, les éléments ou informations pour les réponses aux éventuelles questions des candidats lors de la procédure de dévolution du Marché, lorsque ces éléments ou informations ne sont pas accessibles au coordonnateur ;
- inscrire à son budget et à engager les dépenses qui lui seront imputables au titre de la présente convention ;
- s'acquitter auprès du coordonnateur du paiement de la part des dépenses qui lui incombe sur présentation, par ce dernier, d'un titre de recettes et de ses pièces justificatives comme stipulé à l'article 9 ci-dessous ;
- ne pas percevoir de subvention au titre de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale ;
- désigner les élus représentant de la communauté de communes au sein du comité de pilotage ;
- être représentés dans les différents comités techniques et de pilotage de suivi de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale ;
- respecter les éléments méthodologiques validés en Comité de pilotage ;
- informer le coordonnateur de toute difficulté rencontrée lors de l'exécution de la présente convention.

## **ARTICLE 8 – MODIFICATION DE LA CONVENTION**

La présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant et devra être approuvée dans les mêmes termes par l'ensemble des membres du groupement.

La modification ne prend effet que lorsque les membres du Groupement l'ont approuvée et que l'avenant a été transmis au contrôle de légalité et notifié.

## **ARTICLE 9 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES**

### **9.1. Prise en charge des dépenses liées au Marché**

Il est expressément convenu entre les membres du groupement de commandes que le coordonnateur exécutera le Marché au nom et pour le compte des dits membres du groupement à minima pour la Tranche ferme.

En conséquence, il finance les dépenses relatives au Marché et assure le paiement de l'intégralité des sommes dues au titulaire. Il en obtient ensuite le remboursement par la CCDSP pour la part qui incombe à cette dernière conformément aux stipulations du 9.2 ci-dessous.

### **9.2. Répartition des dépenses liées au Marché entre les membres du groupement de commandes**

Il est expressément convenu entre les membres du groupement de commandes que toutes les dépenses communes liées à la passation et à l'exécution du Marché sont partagées comme suit :

- cinquante pour cent (50 %) à la charge de la CCDSP,
- cinquante pour cent (50 %) à la charge de la CAMA.

S'il s'agit de dépenses liées à une prestation spécifique pour le coordinateur, aucun remboursement ne sera demandé à l'autre membre du groupement.

S'il s'agit de dépenses liées à une prestation spécifique pour l'autre membre du groupement, un titre sera émis correspondant à l'intégralité de la facture.

La CAMA obtiendra le remboursement des sommes payées pour le compte de la CCDSP sur présentation d'un récapitulatif des frais engagés dans le cadre de la procédure de passation et d'attribution du Marché et des prestations exécutées par le titulaire du Marché, après déduction des éventuelles subventions attribuées, au regard des règlements effectués et des recettes perçues. Ces pièces justificatives accompagneront le titre de recette émis en conséquence par la CAMA.

Un unique titre de recette sera émis en fin de Marché mais un bilan financier sera réalisé en fin de chaque tranche faisant apparaître l'état des dépenses, des paiements entre les collectivités ainsi que les subventions perçues ou à venir.

### **9.3. Frais de coordination**

Les missions du coordonnateur pour ce qui concerne la passation et le suivi de l'exécution du marché ne donnent pas lieu à rémunération.

## **ARTICLE 10 – DISSOLUTION DU GROUPEMENT**

Le présent groupement est dissout de fait en cas de résiliation du marché.

## **ARTICLE 11 – LITIGES**

La présente convention est régie par le droit français. En cas de difficultés lors de son exécution, les parties s'efforcent de résoudre leur différend à l'amiable.

Pour tout différend ou litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention qui ne trouverait pas de solution amiable, le tribunal administratif de Grenoble est seul compétent.

Fait à XXX , le XXX

En 2 exemplaires originaux,

Pour la communauté de communes

Drôme Sud Provence

Le Président,

Jean-Michel CATELINOIS

Pour la communauté d'agglomération

Montélimar Agglomération

Le Conseiller communautaire délégué

aux gens du voyage,

Pascal BEYNET