Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

Département de la Drôme

Communauté d'Agglomération MONTELIMAR-AGGLOMERATION





Commune de MONTELIMAR Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 2

NOTE EXPLICATIVE
ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le



SOMMAIRE

	Pages
I – INTRODUCTION	3
II – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION	4
A – LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTELIMAR	4
B - LE CADRE JURIDIQUE	4
C - LA PROCEDURE SUIVIE	4
III - PRESENTATION ET EXPOSE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APPORTEES	6
A – MODIFICATION DU POTENTIEL COMMERCIAL	6
B – MODIFICATION DE ZONAGE – QUARTIER DU QUAI DU ROUBION	15
C – MODIFICATION DE LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UD	20
D - MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	22
E – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°2	24
F – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	26
IV – JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE ET DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPERIEURE	27
A - LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	27
B – LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPERIEURE	28
V - LES PIECES MODIFIEES	30

Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le



I - INTRODUCTION

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

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

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

La majorité des communes de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION s'étant prononcée favorablement pour ce transfert, MONTELIMAR AGGLOMERATION est ainsi devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme. La commune de MONTELIMAR est l'une des 26 communes membres de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION.

Dès lors, les procédures liées à l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme des communes membres sont menées par la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION.

Le présent dossier a pour objet de présenter la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTELIMAR.



II – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

A – LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTELIMAR

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

Ce PLU a fait l'objet :

- <u>d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 7 mars 2016</u> en vue de ne retenir que les destinations de constructions limitativement énumérées par l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme,
- d'une mise à jour en date du 29 août 2016 (servitudes d'utilité publique « d'effets » à proximité de la canalisation de transport de gaz entre Saint-Martin-de-Crau et Saint-Avit « ERIDAN », servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de MONTELIMAR-ANCONE, et servitude concernant l'ancienne scierie GIRAUD-BOUCHE située à Montélimar)
- <u>d'une mise à jour du 17 juillet 2017</u> (servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques),
- d'une mise à jour du 20 novembre 2017 (achèvement des PAE du Plan, des Clées, de Maupas, du Boulevard des Présidents ainsi que des Catalins et approbation des PUP du Bouquet et des Clées),
- <u>d'une mise en compatibilité par arrêté préfectoral n°26-2017-03-15-001 du 15 mars 2017 dans le cadre du projet de Véloroute Voie Verte</u> (VVV) de la Vallée du Jabron, entre Montélimar et La Bâtie Rolland. Dans le cadre de cette procédure un emplacement réservé n°41 a été créé au profit du Syndicat Mixte du Bassin du Roubion et du Jabron (SMBRJ), correspondant au tracé de la VVV pour une surface de 31 900 m² sur le zonage Nord du PLU et de 55 540 m² sur le zonage Sud.
- <u>d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 29 octobre 2018</u> en vue d'adapter, modifier et compléter le règlement, la liste des emplacements réservés, une Orientation d'Aménagement de secteur et le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTELIMAR.

B - LE CADRE JURIDIQUE

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

La procédure de modification est désormais réglementée aux articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme

C - LA PROCEDURE SUIVIE

MONTELIMAR AGGLOMERATION a décidé de lancer la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de MONTELIMAR en vue de modifier le potentiel commercial du territoire, le zonage du quartier du quai du Roubion, de zone UCa en zone UC, les règles de hauteur en zone UD pour les équipements public et d'intérêt collectif et des articles du règlement relatifs à l'implantation des constructions ainsi qu'à leur aspect extérieur.

Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le



Le projet de modification sera notifié au Préfet, aux personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique.

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

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

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



ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

III - PRESENTATION ET EXPOSE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APPORTEES

A – MODIFICATION DU POTENTIEL COMMERCIAL

L'objectif n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de MONTELIMAR prévoit de « Rééquilibrer 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) <u>ont entraîné un déséquilibre Nord-Sudincontestable.</u>

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 ».

D'un point de vue économique, la mise en œuvre de cet objectif s'inscrit dans l'orientation n° 2 du PADD: « Agir sur l'économie pour conforter l'attractivité 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 coeur 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 <u>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 (...). »</u>

Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le

SLOW

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

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 :

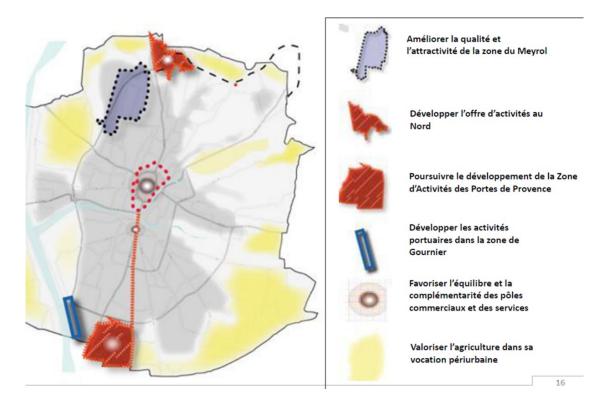
Aux zones commerciales existantes ou en projet identifiées au PLU Aux secteurs proches du centre-ville

2.6- Valoriser l'agriculture dans sa vocation périurbaine :

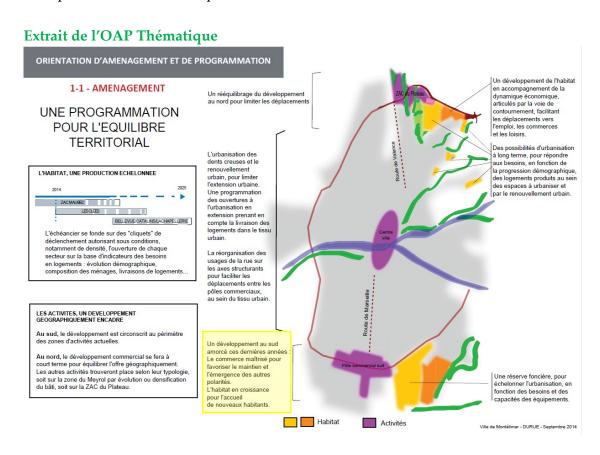
Bien que souvent liée à l'identité de certains territoires, l'agriculture montilienne constitue avant tout une activité économique à part entière. Alors que Montélimar occupe la place de ville-centre d'un bassin de vie de près de 50 000 habitants, le Plan Local d'Urbanisme valorise cette activité et 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

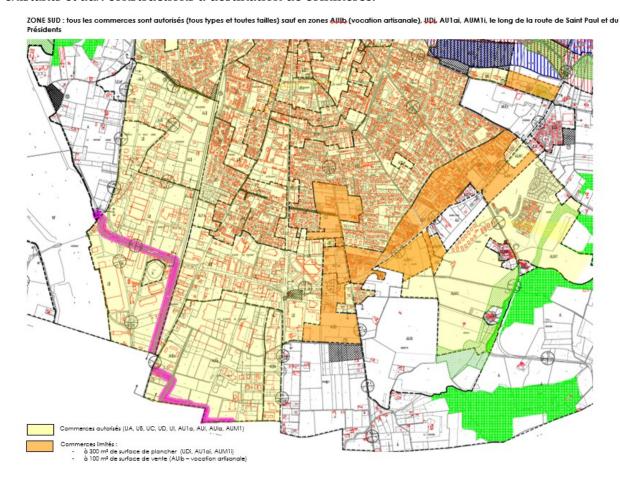


L'orientation n°2 du PADD a été traduite dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, confortant la volonté des élus de rééquilibrer le territoire d'un point de vue économique et résidentiel.



Cette OAP met bien en évidence, au sud de la Ville, la volonté politique de mettre un frein à la multiplication des unités commerciales afin de favoriser le développement/confortement des polarités existantes, notamment du centre-ville, d'atteindre à terme un meilleur équilibre des commerces et des flux, et de permettre in fine à Montélimar de rester une destination commerciale dynamique et incontournable.

Or, les possibilités réglementaires d'implantation commerciale au Sud de la commune, dans le zonage et le règlement, ne transposent pas parfaitement les objectifs affichés dans le PADD et l'OAP et laissent beaucoup de liberté aux extensions, changements de destination de bâtis existants et aux constructions à destination de commerce.



Seuls quelques secteurs prévoient des critères de limitation d'implantation. Il s'agit des zones UD, AU1a, AUM1, où un sous-secteur « i » limite l'implantation des commerces :

- **En secteur UDi,** les constructions à usage de commerce sont autorisées sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m² par unité foncière.
 - **Dans le reste de la zone UD,** Les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² 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'établisse
- *En secteur AU1ai*, les constructions à usage de commerce ne doivent pas excéder 300 m² de surface de plancher par unité foncière.

Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

- **En secteur AUM1i**, les constructions à usage de commerce sont autorisées sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m² par unité foncière.

La zone **AUIb**, destinée à l'activité artisanale, où les constructions à usages de bureaux, d'artisanat, de petite industrie non nuisante et de commerce sont autorisées dans la limite de 100m² de surface de vente par unité foncière.

En dehors de ces zones, l'activité commerciale n'est pas encadrée. Sont principalement concernées les zones UI, AUI dont l'écriture du règlement est actuellement la suivante :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

<u>Caractère de la zone</u>: Elle comprend les zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires et artisanales. Cette zone comprend un secteur UIs correspondant au quartier de la gare.

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. (...)

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 <u>aires de stationnement public</u> 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 <u>affouillements et exhaussements de sol</u> 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. (...)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

<u>Caractère de la zone</u>: 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.

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

Elle comprend:

Un secteur AUIa où des hauteurs plus importantes sont admises.

Un secteur AUIb destiné à l'activité artisanale.

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. (...)

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'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 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 100m² de surface de vente par unité foncière, ainsi que les constructions à usage d'entrepôts
- <u>Dans les secteurs soumis à risque d'inondation</u>, 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.

Cette incohérence entre les documents et donc cette absence d'encadrement posent ainsi plusieurs problématiques :

- difficulté liée à l'information du public,

Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le



complexité de l'instruction des autorisations d'urbanisme,

- augmentation du risque contentieux,
- développement peu organisé des zones d'activités,
- développement commercial important au Sud accentuant le déséquilibre économique.

En effet, sur le Sud de Montélimar il n'existe pas de véritable zone commerciale organisée. Ce secteur est plutôt caractérisé par des implantations commerciales qui se sont faites au coup par coup au milieu des différentes activités artisanales, industrielles, logistiques... et tous azimuts entraînant un foisonnement d'implantations difficilement maîtrisables et par conséquent un étalement marchand, une perte de lisibilité des fonctions de chaque secteur, une dilution des chalands, une augmentation du trafic routier et un mélange des flux poids-lourds, véhicules de transit sur la RN7, véhicules des chalands.

Ainsi pour éviter la dilution du commerce de détail (présentation et vente de biens directe à une clientèle non professionnelle) et « conforter le développement des centralités et linéaires commerciaux urbains », il convient d'encadrer l'activité de commerce de détail pour la concentrer aux zones existantes à vocation commerciale à titre principal. Par conséquent, l'activité de commerce de détail sera limitée/interdite dans les zones d'activités périphériques à vocation principale d'artisanat, d'industrie et d'activités tertiaires (Pouloumard, Daurelle et Belle Barbe, Fortuneau, Daurelle, les Blaches du Couchant).

En outre, tout commerce (de détail ou de gros) est interdit dans la zone AUM1i qui reste à aménager dans le cadre de la tranche 2 de la ZAC LES TERRASSES DE MAUBEC.

La limitation à 300 m² de surface commerciale en zone AUM1i initiale, est contournable par des divisions de terrains pouvant entraîner une multiplication du nombre d'unités foncières dans ce secteur à construire.

Il s'agit de préserver la polarité commerciale de proximité créée au niveau de la tranche 1 de la ZAC et de ne pas l'étendre le long du boulevard des Présidents.

Une modification du PLU s'avère donc nécessaire pour réécrire le règlement au niveau du sud de la ville et répondre à l'objectif de limiter fortement les nouvelles implantations commerciales de proximité, que ce soit sur les dents creuses ou les bâtiments existants qui n'ont pas à ce jour de vocation commerciale. Les différentes pièces du PLU seront ainsi cohérentes entre elles.

Pour ce faire, il convient de :

- Créer une zone AUM1nc où le commerce (de détail et de gros) est interdit au niveau de la ZAC de Maubec,
- Réglementer la destination « commerce » en créant un sous-secteur « cg » dans les zones UI et AUI où les constructions et changements de destination de commerce de détail sont interdits.

A contrario, les constructions et changements de destination de commerce de gros (présentation et vente de biens pour une clientèle professionnelle) y seront autorisés

Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le



car le mode de fonctionnement du commerce de gros correspond plus aux activités artisanales, industrielles et tertiaires et ne fait pas concurrence aux pôles commerciaux existants (Gournier, route de Marseille, centre-ville...).

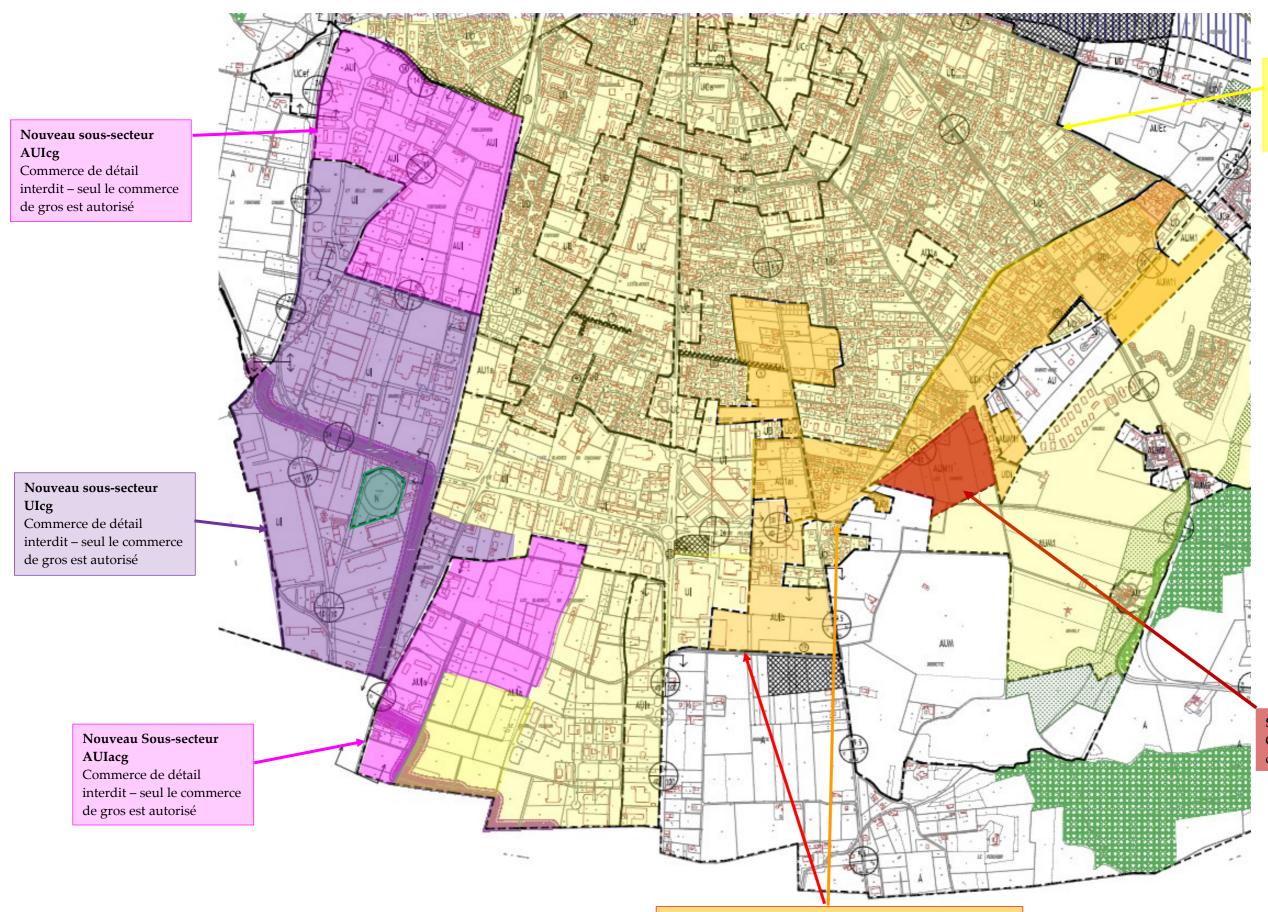
Cependant, pour les bâtiments existants à vocation de commerce de détail, ayant fait l'objet d'une autorisation préalable, une extension limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation de la présente modification, pourra être autorisée.

En ce qui concerne les règles de stationnement des sous-secteurs « cg », le commerce de gros générant moins de besoins en stationnement, la règle est modifiée en imposant 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE



Secteurs où le commerce est autorisé sans distinction : règle déjà en vigueur dans le PLU qui ne sera pas modifiée

Sous-secteur AUM1nc Commerce (de gros et de détail) interdit

Secteurs où le commerce est autorisé mais avec une limitation de surface (100 m^2 ou 300 m^2) : règle déjà en vigueur dans le PLU qui ne sera pas modifiée

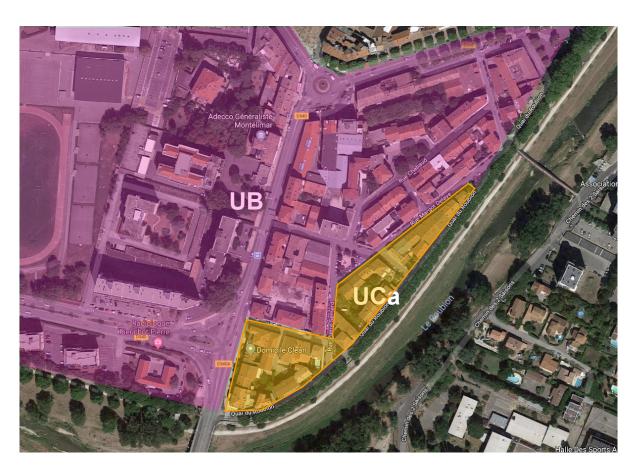
Ainsi la nouvelle écriture du règlement des zones UI, AUI, AUIa intégrera un sous-secteur indicé « cg » :

- où le commerce sera limité par l'interdiction des constructions et changements de destination à usage de commerce de détail (présentation et vente de bien directe à une clientèle non professionnelle) = article 1 du règlement de ces zones
- où seul le commerce de gros sera 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 = article 2
- où le stationnement pour les commerces devra être de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher = article 12.

La nouvelle écriture de la zone AUM1 intégrera l'interdiction de commerce (de gros et de détail) en zone AUM1nc = article 1.

B – MODIFICATION DE ZONAGE - QUARTIER DU QUAI DU ROUBION

Au Sud du quartier d'Aygu, un secteur situé le long du quai du Roubion est actuellement classé en zone UCa.



Envoyé en préfecture le 16/03/2021 Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE



La zone UC est 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.

Le rapport de présentation du PLU précise qu'il s'agit d'une zone d'extension urbaine de moyenne densité, destinée à recevoir principalement de l'habitat collectif ou individuel. S'agissant d'une zone intermédiaire entre le centre-ville et les secteurs résidentiels périphériques de moindre densité, les dispositions réglementaires permettent d'augmenter les capacités constructives et de constituer des « fronts bâtis » en entrée de ville et le long des axes routiers.

Les règles de la zone UC visent à :

- Permettre une densification mesurée en augmentant raisonnablement les capacités constructives.
- Compléter et achever l'urbanisation des « dents-creuses » sans en saturer l'espace.
- Encourager les formes architecturales plus resserrées et des hauteurs bâties plus importantes lorsque le foncier le permet.

Les principes réglementaires généraux sont :

- Alignement des constructions à une distance de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques sauf s'il s'agit de préserver un alignement architectural ou si les constructions sont envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants ; dans ce cas, elles peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments
- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal fixé à 50% pour ne pas asphyxier ces tissus urbains des « premiers faubourgs» tout en admettant une forte densité.
- Hauteur maximale des constructions fixée en harmonie avec le contexte bâti.

Envoyé en préfecture le 16/03/2021 Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

La zone UC comprend un secteur UCa où le gabarit maximum de constructions est plus bas (9 m à l'égout du toit) que dans le reste de la zone UC (12 m à l'égout du toit).

Or, si la plupart des zones UCa prévues au PLU marquent la transition entre les zones très denses et les zones pavillonnaires, celle du quai du Roubion constitue un faubourg, situé à l'entrée Sud du centre-ville, et s'inscrit en continuité immédiate de la zone UB de densité et de hauteur plus élevées (pas de CES et hauteur à 15 m).





Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE







De plus, au sein même du secteur du quai du Roubion, la limitation de la règle de hauteur à 9 m ne favorise pas la réalisation de projets (construction des dents creuses, réhabilitation de bâti) en harmonie avec le bâti existant mitoyen et créé une rupture de gabarit avec les pignons des bâtiments visibles et souvent peu esthétiques.

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

Quai du Roubion



La hauteur, la forme urbaine et l'aspect extérieur des constructions contribuent à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des bâtiments dans leur milieu environnant, notamment dans les tissus urbains protégés.

En effet, toute construction se met en scène pour modeler la forme ou le paysage urbains. Sa façade appartient à l'espace public concourant ainsi à l'aménité du lieu et à la qualité de vie de ses habitants.

Ainsi, afin d'atténuer la brusque transition entre la zone UB et le secteur du quai du Roubion (UCa) et de favoriser des projets en harmonie avec le bâti existant et l'environnement immédiat, la présente modification permet de :

- classer le secteur du quai du Roubion en UC;
- ajouter, dans l'article UC 10.1, un alinéa sur les hauteurs dans le même esprit que la règle existante en centre-ville (zone UA) :

« 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 ces immeubles. »



ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

C – MODIFICATION DE LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UD

La zone UD est destinée aux habitations individuelles implantées isolément ou en groupe, dans les quartiers périphériques, où il convient de préserver les caractéristiques urbaines et paysagères tout en permettant les typologies moins consommatrices d'espace.

Elle couvre des zones résidentielles aux formes variées (individuel isolé, en bande, semicollectif), souvent regroupées dans des lotissements qui occupent une bonne part du territoire communal. Ces zones sont ponctuées par des équipements publics (scolaires, sportifs), des espaces résiduels parfois de qualité, des activités.

Les règles régissant la zone UD visent à :

- Maintenir les caractéristiques résidentielles aérées des principales zones pavillonnaires de la commune ;
- Permettre un complément d'urbanisation en exploitant et en optimisant les dents creuses, tout en limitant les problématiques de vues, d'ensoleillement...;
- Diversifier les typologies en privilégiant l'individuel groupé sur les secteurs les plus propices.

Dans l'ensemble de la zone UD **la hauteur à l'égout du toit des constructions** est limitée à **7 mètres** sauf contrainte technique dûment justifiée soit en R+1.

Cette règle est parfaitement adaptée à une zone urbaine à vocation essentiellement résidentielle en périphérie de la ville.

Toutefois, elle n'est pas adaptée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour répondre aux besoins en équipements des quartiers voire de la Ville.

Ainsi par exemple, cette hauteur est insuffisante pour la cité scolaire Chabrillan implantée route de Dieulefit, sur les parcelles CM 301, 302, 304 et 308.

En effet, dans le cadre de l'évolution des effectifs, l'OGEC Chabrillan envisage d'agrandir l'école maternelle et élémentaire. Si une partie de cette extension s'effectuera dans des locaux actuellement dévolus au lycée, il envisage également de construire un nouveau bâtiment dédié exclusivement au lycée, d'une surface de plancher d'environ 2 000 m².

Après avoir recherché l'emplacement le plus pertinent pour :

- assurer l'insertion des nouveaux bâtiments dans le bâti existant (en partie en R+2),
- permettre un fonctionnement optimal des locaux,
- maintenir des liaisons entre les bâtiments existants et à créer (notamment mutualiser l'utilisation d'un ascenseur pour l'accessibilité PMR),
- préserver les accès pompiers, les conditions de sécurité,
- maintenir un espace récréatif des élèves le plus opportun,

il s'avère que les contraintes d'urbanisme actuelles ne permettent pas la réalisation du projet notamment en termes de hauteur.

De plus, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont généralement des Etablissements Recevant du Public (ERP) soumis à des règles de sécurité incendie mais surtout d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Ces règles impliquent

Reçu en préfecture le 16/03/2021



le respect de contraintes techniques difficiles à mettre en adéquation avec les règles de la zone UD.

Afin de faciliter la réalisation des projets liés aux services publics ou d'intérêt collectif, souvent contraint par le milieu urbain qui les entoure et d'assurer une densification et une optimisation des fonciers concernés, la présente modification prévoit une dérogation à la règle de hauteur pour les installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ainsi l'article UD 10.1 du règlement sera complété pour porter la hauteur des installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif à 10 mètres maximum, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Cette modification ne s'appliquant qu'aux services publics ou d'intérêt collectif, elle a une portée limitée. En outre, la surhausse autorisée est limitée à 3m par rapport aux autres constructions préservant ainsi une bonne insertion de ces constructions dans le tissu pavillonnaire environnant.

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

<u>D - MODIFICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION DES</u> CONSTRUCTIONS

a) Dans le cas de division de terrains

Lors de la dernière modification du PLU, un article 6 bis a été intégré dans les dispositions générales pour préciser que les règles édictées aux articles 6 et 7 s'appliquent, à l'intérieur des opérations d'ensemble, à l'échelle de chaque lot ou unité issu(e) de la division, par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme (nouvellement codifié au dernier alinéa de l'article R.151-21) qui dispose que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

L'objectif était d'assurer le respect de la triple finalité des articles 6 (implantation par rapport aux voies), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) et 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété), à savoir :

- urbanistique : les règles contribuent à modeler la morphologie urbaine c'est-à-dire la structure du tissu urbain dans une préoccupation d'organisation générale du paysage vu de la rue ou de l'intérieur des propriétés. L'implantation à l'alignement ou en retrait de celui-ci impacte l'apparence du tissu urbain et peut permettre de hiérarchiser l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale.
- de voisinage : les règles sont destinées à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.
- d'habitabilité, de salubrité et de sécurité: les règles permettent d'assurer aux occupants des bâtiments édifiés sur une même propriété des conditions d'habitabilité satisfaisantes ainsi que de sécurité et de salubrité publiques en évitant, par exemple, la propagation d'incendies entre bâtiments et un ensoleillement/éclairement minimal.

Or en pratique, les lots issus de division dans les opérations d'ensemble sont de plus en plus petits au regard des objectifs de densification établis par la loi ALUR qui nécessitent de construire en limites séparatives. De fait, l'application de la nouvelle rédaction de l'article 6Bis des dispositions générales du règlement compromet la constructibilité des lots, en ce qui concerne les articles 7 et 8, et est ainsi mal comprise des aménageurs /lotisseurs et des particuliers.

Ainsi, l'article 6Bis des dispositions générales du règlement est modifié et conservé uniquement pour les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6), pour laisser à nouveau s'appliquer l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7) s'appliqueront aux seules limites périphériques de l'opération d'ensemble et non aux limites entre chacun des lots issus de la division. Les rapports entre chaque lot seront uniquement

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

régis par la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8).

b) Précision sur l'implantation par rapport aux voies

Afin de lever toute ambiguïté lors de l'application des règles sur l'implantation des constructions par rapport aux voies, des modifications doivent être apportées aux articles 6 de toutes les zones.

Ces articles 6 sont ainsi rédigés : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ». Cette rédaction laisse planer une incertitude : le terme « publiques » s'applique-t-il à la fois aux voies et aux emprises ou aux seules emprises ?

Dans ce dernier cas, les voies visées sont les voies publiques mais également les voies privées.

L'article R.111-16 du Code de l'urbanisme renvoie aux deux voies, publiques et privées. En effet, il réglemente d'abord l'implantation par rapport aux voies publiques mais ensuite il applique la même règle aux voies privées :

« Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques (...) ».

La définition de la « voie » dans les dispositions générales du règlement du PLU dispose : « 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 ».

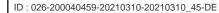
Fort de cette analyse, il convient de considérer que l'article 6 s'applique par rapport aux voies publiques mais aussi par rapport aux voies privées, y compris en ce qui concerne le recul des piscines, auparavant réglementées uniquement vis-à-vis des emprises publiques. La modification de la réglementation des piscines concerne les zones UA, UB, UC, UD, AU1, AUM1 et AUM2.

Cette harmonisation de la règle implique des reculs parfois contraignants notamment par rapport aux voies privées des lotissements, un assouplissement concernant les constructions en lien avec le stationnement a ainsi été ajoutée au niveau du règlement des zones UAb, UB, UC, UD et AU1.

Ces dernières pourront s'implanter à 2m au moins de l'alignement des voies et 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. Cet assouplissement ne concerne que le stationnement, le changement d'usage n'étant pas envisageable (pièces à vivre).

Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le



Afin de lever toute ambiguïté lors de la lecture du règlement, par les instructeurs mais également par les particuliers qui élaborent leur projet de construction, la périphrase « les voies (publiques et privées) et les emprises publiques » sera systématiquement employée et se substituera aux différentes rédactions des articles 6 de chaque zone.

Dans le corps de chacun des articles 6 des zones du PLU, les terme « voie » et « emprise publique » seront ainsi mentionnés. En effet, l'incertitude était accentuée par les différentes rédactions des articles 6 : certains visaient expressément les voies publiques (zones UB, UC, UD, AU1), d'autres visaient les voies et emprises publiques (zone UA), d'autres encore ne mentionnaient que les voies (zones UI, UV, AU, AUI, AUIp, AUE, AUM) ou les voies ouvertes à la circulation (zones AUM1 et AUM2) ou enfin les deux types de voies dans le même articles (zones A et N).

E – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°2

Dans le cadre de l'action conduite en matière de gestion des eaux de pluie, et notamment sur les quartiers du Bouquet et du Meyrol, la Municipalité a réalisé une étude générale d'assainissement pluvial et s'est engagée dans une politique d'amélioration des conditions de traitement et d'écoulement des eaux pluviales.

Des travaux rue du Bouquet ont ainsi permis, dès 2004, d'améliorer la gestion pluviale du quartier.

Le PLU approuvé le 18 juillet 2005 prévoyait également un ensemble de mesures « préventives » dans le domaine de la gestion des eaux pluviales et obligeait tout aménagement :

- à prévoir la gestion de ses eaux pluviales sur le terrain d'assiette ;
- à ne pas augmenter le débit aval des terrains privés directement sur le réseau public ou l'espace public.

Il prévoyait également la création de nouveaux emplacements réservés pour la création de bassins de rétention dans les secteurs qui étaient amenés à se développer dans le futur.

Ces mesures devaient permettre à la Municipalité de limiter au maximum l'augmentation du débit aval de ses eaux de surface.

Un emplacement réservé n°2 a donc été créé pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales – Meyrol Sud-Ouest.

Envoyé en préfecture le 16/03/2021

Reçu en préfecture le 16/03/2021

7 (110110-10



Une seconde phase de travaux, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2011, prévoyait le maillage du réseau du Bouquet avec un second bassin de rétention quartier de la Pradal par l'intermédiaire d'un fonçage sous la RN 7.

Ce second bassin a ainsi été aménagé sur l'emprise de l'emplacement réservé n°2 qui, en tout état de cause, correspond à des parcelles communales, cadastrées ZB 13 et 14.

Aujourd'hui le bassin est réalisé ainsi que son maillage avec le réseau de la zone du Meyrol située de l'autre côté de la déviation Poids-Lourds (à l'Est). Il n'a donc plus lieu d'être maintenu et est supprimé de la liste des emplacements réservé ainsi que du plan de zonage Nord.

F – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La révision du PLU, approuvée le 15 septembre 2014, a fait l'objet d'une évaluation environnementale déclinée en deux volets : l'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) puis l'Evaluation Environnementale du projet de PLU.

Il convient d'analyser les incidences notables, directes ou indirectes sur l'environnement, de la présente modification du PLU, au regard des facteurs suivants :

- La population et la santé humaine / élément du milieu humain ;
- La biodiversité, les espèces et habitats protégés, les milieux naturels et agricoles, la faune et la flore ;
- Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat et l'utilisation des ressources naturelles ;
- Les biens matériels, le patrimoine culturel, naturel (y compris les aspects architecturaux et archéologiques) et le paysage ;
- l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets.

La modification du PLU de MONTELIMAR porte principalement sur des modifications d'ordre réglementaire qui ont peu ou pas d'incidence sur l'environnement :

→ L'ensemble de ces modifications n'a aucune incidence sur la zone NATURA 2000.

Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

→ La présente modification ne remet pas en cause les orientations du PADD qui s'articulent autour de :

- 3 grands objectifs
 - Faire vivre un projet démographique,
 - Rééquilibrer le territoire,
 - Intégrer le développement durable dans toutes ses composantes.
- 5 grandes orientations
 - Développer la ville dans le respect de son environnement naturel et patrimonial,
 - Agir sur l'économie pour conforter l'attractivité et le dynamisme montiliens,
 - Proposer une offre d'habitat suffisante en nombre, diversifiée et durable,
 - S'appuyer sur l'identité urbaine de Montélimar et améliorer le cadre de vie,
 - Définir un nouveau schéma de déplacement et garantir l'accessibilité des quartiers.

Elle renforce au contraire les objectifs et orientations du PADD en mettant en adéquation le zonage et le règlement, notamment en matière d'activités commerciales.

La modification s'attache aussi à renforcer l'identité urbaine, l'insertion des constructions dans leur environnement et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants.

- → La présente modification ne remet pas en cause la protection des ressources, du patrimoine urbain et architectural ni le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques ou la valorisation des grands paysages.
- → La présente modification est soumise à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une Évaluation Environnementale proportionnée au projet, conformément aux Codes de l'urbanisme et de l'Environnement.

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

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

A – LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE DROIT COMMUN

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

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

Le projet d'évolution du PLU de MONTELIMAR a pour effet de :

- diminuer les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan du fait de l'interdiction du commerce de détail dans certains secteurs de la Ville,
- potentiellement majorer de plus de 20% les possibilités de construction du fait du passage de la zone UCa (hauteur 9 m) à la zone UC (hauteur 12 m) sur le quartier du quai du Roubion, de la modification de la règle de hauteur en zone UD et de l'autorisation des constructions temporaires et saisonnières en sous-secteur Na1.

Les modifications du règlement permettent de mettre en cohérence le zonage et le règlement du PLU actuellement en vigueur avec le PADD pour les activités commerciales, de modifier le zonage du quartier du quai du Roubion, de modifier la règle de hauteur en zone UD pour les installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, de supprimer un emplacement réservé, de retoucher les articles 6 du règlement et d'adapter les règles de constructibilité entre lots dans les lotissements.

A l'exception des articles du règlement visés dans les chapitres précédents, du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés, les autres pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme restent inchangées.

La présente procédure ne relève donc pas de la procédure de révision (article L.153-31 code de l'urbanisme) mais entre dans le champ d'application de la procédure de modification.

Dans ce cadre réglementaire et au regard de la modification du PLU envisagée, la procédure de modification de droit commun, soumise à enquête publique, a été retenue.

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

<u>B – LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE NORME</u> SUPERIEURE

Aux termes de l'article L.151-1, al 2 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4: le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le schéma de mise en valeur de la mer, le plan de déplacements urbains PDU), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

1) Le schéma de cohérence territoriale

Le territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), il obéit donc au principe de constructibilité limitée. Cependant, la présente modification n'a pas pour objet de modifier la constructibilité préexistante.

En l'absence de SCOT approuvé, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires), conformément à l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme.

2) Le SRADDET

Le projet de SRADDET de la Région Auvergne Rhône-Alpes a été adopté par la Région Auvergne-Rhône-Alpes en décembre 2019. Il doit être prochainement approuvé par le Préfet de Région.

Les règles générales du SRADDET vont donc s'imposer dans un rapport de compatibilité aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Dans une volonté de subsidiarité permettant de prendre en compte les spécificités locales, tous les documents devant s'inscrire en compatibilité avec le fascicule des règles, devront décliner opérationnellement à l'échelle de leur périmètre, et en cohérence avec ceux voisins, l'ensemble des objectifs du SRADDET. Cette déclinaison, qualitative et quantitative, ciblera notamment la limitation de la consommation d'espaces, le développement de surfaces commerciales et de zones d'activités et logistiques, ainsi que la production de logements (règle n°1).

42 règles sont ainsi établies et relatives à :

- L'aménagement du territoire dans un objectif de réduction de la consommation foncière,
- Les infrastructures de transports, d'intermodalité et développement des transports,
- Le climat, l'air, l'énergie,
- La protection et la restauration de la biodiversité,
- La prévention et la gestion des déchets.

Ainsi au regard des règles établies par le SRADDET adopté, la présente modification s'inscrit dans ce schéma puisqu'elle :

Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

- Participe au renforcement de l'armature territoriale (règle n°2): en modifiant le potentiel commercial, elle tend au rééquilibrage du territoire initié par le PADD tout en favorisant l'équilibre et les complémentarités entre le commerce de centre-ville et les pôles commerciaux et de services périphériques existants ;

- Mène une gestion économe de la ressource foncière (règle n°4) et encadre l'urbanisme commercial (règle n°6) : en encadrant les implantations commerciales, notamment au Sud de la commune, elle participe à la limitation de la consommation d'espaces commerciaux limitant l'étalement marchand anarchique constaté précédemment et la dilution du commerce de détail sur l'ensemble du territoire. Là encore il s'agit de conforter les centralités et les linéaires commerciaux existants ;
- Préserve les continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques ou encore la trame bleue (règles n° 35 et suivantes).

3) Le schéma de mise en valeur de la mer

Le territoire n'est pas couvert par un schéma de mise en valeur de la mer.

4) Le plan de déplacements urbains

Le territoire n'est pas couvert par un PDU.

5) Le programme local de l'habitat

Le territoire n'est plus couvert par un PLH depuis le 31/12/2019. Un nouveau PLH est en cours d'élaboration mais il n'a pas encore été approuvé.

Toutefois, la densité des logements et la limite des zones urbaines initialement prévues au PLU ne sont pas modifiées et n'impactent donc pas la politique de l'Habitat.

6) Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

Le territoire est concerné par un Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Montélimar. Les modifications envisagées dans la présente procédure ne se situent pas dans le périmètre du PEB et n'ont aucune incidence sur le plan.

ID: 026-200040459-20210310-20210310_45-DE

Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le



V - LES PIECES MODIFIEES

Le rapport de présentation est complété avec la présente note explicative.

Le règlement écrit est modifié comme présenté en annexe – les modifications sont en rouge dans le texte pour être le plus visibles possibles.

Le plan de zonage est modifié comme présenté en annexe pour :

- faire apparaître l'interdiction du commerce de détail dans certains secteurs de la Ville ainsi que l'interdiction de tout commerce dans le nouveau sous-secteur AUM1nc (planche Sud),
- faire apparaître le passage de la zone UCa en zone UC, quartier du quai du Roubion (planche Nord),
- supprimer l'emplacement réservé n°2 (planche Nord).

La liste des emplacements réservés est modifiée comme présentée en annexe pour supprimer l'emplacement réservé n°2.