

Département de la Drôme

**Communauté d'Agglomération
MONTELMAR-AGGLOMERATION**



**Commune de MONTELMAR
Plan Local d'Urbanisme**

Modification n° 1

**NOTE EXPLICATIVE
ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION**

SOMMAIRE

	Pages
I - INTRODUCTION	3
II - LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION	4
A - L'OBJET DE LA MODIFICATION	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 - MODIFICATIONS INDUITES PAR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU 10 DECEMBRE 2015	6
1) Suppression de l'interdiction de planter des prunus dans le règlement	6
2) Instauration d'une réglementation de hauteur et de densité des constructions dans le sous-secteur Nf	7
B - MODIFICATIONS INDUITES PAR LES DIFFERENTES LOIS ASSOUPLEISSANT LA REGLEMENTATION EN ZONE A et N	8
C - MODIFICATION INDUITES PAR LA PRATIQUE DU REGLEMENT	9
1) Corrections d'erreurs matérielles et réactualisation des dispositions	9
2) Prise en compte de la recodification du Livre 1 ^{er}	9
3) Modification des articles 6, 7 et 8 du règlement	10
4) Suppression de la limitation à une seule construction par lot dans les lotissements	12
5) Modalités d'aménagement de la zone AU1	13
6) Modification des règles de stationnement	14
D - MODIFICATIONS INDUITES PAR L'EVOLUTION DES PROJETS SUR LA VILLE	20
1) Suppression de l'emplacement réservé n° 11	20
2) Modification des marges de recul à l'intérieur du périmètre de la ZAC LES TERRASSES DE MAUBEC	21
3) Modification de l'orientation d'aménagement du secteur de Sarda	25
4) Intégration graphique du projet de Vélo Route Voie Verte de la Vallée du Jabron	28
E - LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	29
IV - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE ET DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPERIEURE	32
A - LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	32
B - LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE NORMES SUPERIEURE	33
V - LES PIECES MODIFIEES	34

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 renoué, 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° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTELIMAR.

II - LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

A - L'OBJET DE LA MODIFICATION

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

Ce PLU a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 7 mars 2016 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 MONTELMAR-ANCONE, et servitude concernant l'ancienne scierie GIRAUD-BOUCHE située à Montélimar)
- d'une mise à jour du 17 juillet 2017 (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),
- 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 (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.

La présente modification vise à 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 MONTELMAR.

Il s'agit de prendre en compte la décision du tribunal administratif de Grenoble en date du 10 décembre 2015 ainsi que les diverses législations intervenues permettant les extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N, de clarifier et mettre à jour le contenu du règlement et d'intégrer l'évolution des projets sur la Ville.

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 1er du Code de l'urbanisme.

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

C - LA PROCEDURE SUIVIE

MONTELMAR AGGLOMERATION a décidé de lancer la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de MONTELMAR en vue notamment de modifier 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 MONTELMAR.

Il a été notifié au Préfet, aux personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique.

Il est 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.

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

Dans le cadre du projet de Véloroute Voie Verte de la Vallée du Jabron, entre Montélimar et La Bâtie Rolland et à l'issue de la procédure de mise en compatibilité du PLU de MONTELMAR, approuvée par arrêté préfectoral 26-2017-03-15-001 du 15 mars 2017, un emplacement réservé n°41 a été créé au profit du SMBRJ.

MONTELMAR AGGLOMERATION profite de la présente procédure pour compléter la liste des emplacements réservés et le plan de zonage afin de faire apparaître ce nouvel emplacement réservé.

Sur cette base, il convient aujourd'hui d'engager une procédure de modification du PLU afin de prendre en compte :

- Le jugement du tribunal administratif de Grenoble en date du 15 décembre 2015,
- les différentes lois intervenues pour assouplir la réglementation en zones A et N,
- la pratique du règlement dans l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- l'évolution des projets sur la Ville.

A - MODIFICATIONS INDUITES PAR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU 10 DECEMBRE 2015

Par délibération en date du 15 septembre 2014, le Conseil Municipal de MONTELMAR a approuvé la révision de son PLU. Cette délibération a fait l'objet d'un recours en annulation par l'Association Préserver Montélimar Nord et Monsieur Patrick TAPPRET.

Par jugement en date du 10 décembre 2015, le Tribunal Administratif de Grenoble a décidé d'annuler partiellement la délibération du 15 septembre 2014 EN TANT QUE le règlement du PLU :

- 1) Interdit, à l'article AUIp 13.5, la plantation de prunus,
- 2) Exclut le sous-secteur Nf de toute réglementation de hauteur et de densité des constructions,
- 3) Prévoit à l'article AUIp 12.1.5 des conditions de stationnement particulières pour les seules constructions à usage de restauration : *sur ce point la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 7 mars 2016 a déjà corrigé la réglementation : les restaurants et activités de loisirs sont désormais assimilés à des commerces pour l'application des règles du PLU, catégorie la plus proche de ces activités quant aux services, ils sont assimilés au cas par cas soit à des commerces, soit à des bureaux, selon les caractéristiques des activités concernées.*

Le surplus des conclusions de la requête a été rejeté par le tribunal.

1) Suppression de l'interdiction de planter des prunus dans le règlement

L'interdiction de planter des prunus a été demandée par la Chambre d'Agriculture, notamment dans les zones à urbaniser proches des zones agricoles (AU1, AUIp et AUM1) en vue de lutter contre le virus de la SHARKA qui affecte les prunus déjà nombreux dans les vergers de pêcheurs et abricotiers.

Cette prescription étant étrangère à la législation sur l'urbanisme, le tribunal a rappelé qu'elle ne pouvait légalement être prévue dans un document d'urbanisme.

Conformément à la décision du tribunal administratif, l'interdiction de planter des prunus est supprimée dans l'article 13 du règlement « Espaces libres et plantations » des zones AU1 (Article 13.3), AUIp (Article 13.5), AUM1 (Article 13.5) et AUM2 (Article 13.5).

2) Instauration d'une réglementation de hauteur des constructions dans le sous-secteur Nf

La zone N est une zone naturelle ou forestière qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité du paysage et des sites.

Elle comprend un sous-secteur Nf : il s'agit d'un secteur naturel non équipé qui correspond au domaine public concédé de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.) et dans lequel sont uniquement autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien et au 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,
- 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.

Le jugement du 10 décembre 2015 du Tribunal Administratif de Grenoble (16°) vise le 14° de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme (devenu l'article L 151-13 depuis le 1^{er} janvier 2016) qui prévoit, sous conditions, que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions (ainsi que les conditions de raccordement aux réseaux publics, d'hygiène et de sécurité), permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Ainsi le juge administratif a considéré que le sous-secteur Nf correspondait à un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). A ce titre, le règlement doit préciser :

- les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire

Le secteur Nf obéit déjà à la réglementation générale de la zone N sauf en ce qui concerne la règle de hauteur. La règle du sous-secteur Nf doit donc être complétée sur ce point.

L'article N 10.2 du règlement est modifié de la façon suivante :

10.2 : En secteur Nf : La hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres sauf pour les installations techniques spéciales qui ne peuvent pas dépasser 12 m maximum.

B - MODIFICATIONS INDUITES PAR LES DIFFERENTES LOIS ASSOUPLEISSANT LA REGLEMENTATION EN ZONES A ET N

Avant la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, en zones A et N, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et/ou forestière ou à des équipements collectifs ou de services publics étaient autorisées.

Seules deux exceptions existaient :

- Les constructions existantes pouvaient faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination,
- Les bâtiments agricoles désignés par le règlement, en zone A uniquement et en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination à condition que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole.

La loi ALUR puis la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 et enfin la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron) du 6 août 2015, ont assoupli les dispositions antérieures en zones A et N.

Ainsi, aux termes de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : STECAL) peut, sous conditions, prévoir que les bâtiments d'habitation existants puissent faire l'objet d'extensions ou d'annexes.

Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement doit alors préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour éviter de trop longs débats sur ces dispositions du règlement en CDPENAF, cette instance a proposé un règlement « de référence », validé le 12 novembre 2015 pour autoriser la surface des annexes jusqu'à 20 m². Depuis, sa doctrine a évolué pour autoriser la surface des annexes jusqu'à 35 m².

Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme et aux préconisations validées en CDPENAF, l'extension et les annexes des habitations existantes en zones A et N sont autorisées.

Le règlement écrit est modifié et complété en conséquence pour ses dispositions contenues dans :

- **Les dispositions générales : ajout des définitions de « Emprise au sol », « Surface totale » et modification de la définition de « Surface de plancher »**
- **Le règlement de la zone A : article 2, 10 et 11**
- **Le règlement de la zone N : article 2, 10 et 11**

Tout en restant en cohérence avec les dispositions déjà contenues dans le règlement actuel (ex : la hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4 mètres au PLU de MONTELIMAR, dans toutes les zones).

Cette modification permet de mettre en cohérence le document d'urbanisme actuellement en vigueur avec les nouvelles dispositions législatives.

Les dispositions du règlement seront soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

C - MODIFICATIONS INDUITES PAR LA PRATIQUE DU REGLEMENT

1) Corrections d'erreurs matérielles et réactualisation des dispositions

Un certain nombre d'erreurs matérielles ou de « coquilles » se sont glissées lors de la rédaction précédente du règlement :

- Erreur de référence d'articles du Code de l'urbanisme pour l'édification des clôtures (article L.421-1 et s. et non L.441-1 et s.)
- le 1er sous paragraphe de l'article UC11 -3 est mal numéroté (11.3.1 et non 11.5.3)
- En zone UV, l'article 1 fait référence à l'article N2 au lieu de l'article UV2, et l'article 8 est dénommé N8 au lieu de UV8,
- Dans l'article 2 de la zone AUM, les lettres « ent » n'ont pas lieu d'être et sont supprimées,
- Dans l'article A6, un paragraphe est écrit en doublon (6.4 et 6.7) et dans l'article A7, le dernier paragraphe est mal numéroté (7.3 au lieu de 7.4).

Suite à l'instauration de la taxe d'aménagement, la participation pour non réalisation d'aires de stationnement a été supprimée au 1^{er} janvier 2015. Par conséquent, à l'article 12.4 de la zone UA, la mention de cette participation doit être supprimée.

Enfin, la réglementation (interdiction ou autorisation en zone UV) concernant le stationnement des caravanes isolées (ou non) vise l'article R.443-1 du Code de l'urbanisme. Or la numérotation a été modifiée. La réglementation relève désormais de l'article R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme et en ce qui concerne l'interdiction, il convient de faire référence aux articles R.111-34, R.111-47 à 50 du Code de l'urbanisme. Par conséquence les références des articles sont mises à jour.

Les corrections sont apportées dans l'ensemble du règlement.

2) Prise en compte de la recodification du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et les décrets du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification du Code de l'urbanisme et principalement de son Livre 1^{er}. Pour l'essentielle à droit constant, cette nouvelle codification opère cependant une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (PLU), en préservant les outils préexistants, et en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.

Pour les communes ayant approuvé leur PLU avant le 1^{er} janvier 2016, comme la commune de MONTELMAR, seuls les articles législatifs issus de cette recodification sont d'application immédiate.

Les articles réglementaires antérieurs à la recodification restent applicables jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Les articles législatifs contenus dans le Livre 1^{er} du code de l'urbanisme, et recodifiés par la réforme opérée au 1^{er} janvier 2016, sont mis à jour dans l'ensemble du règlement.

3) Modification des articles 6, 7 et 8 du règlement

Les articles 6, 7 et 8 du règlement du PLU édictent les prescriptions relatives à l'implantation des constructions :

- Par rapport aux voies et emprises publiques (article 6),
- Par rapport aux limites séparatives (article 7),
- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8).

Ces règles ont une triple finalité :

- **urbanistique** : elles 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** : elles 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** : elles 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 en permettant un ensoleillement ou un éclairage minimal.

a) Les piscines

Dans les zones où elles sont autorisées, les piscines :

- Sont réglementées par des dispositions spécifiques :
 - articles 6 des zones UA, UB, UC, UD, AU1, AUM1, AUM2 : « *Les piscines peuvent être implantées à 2 m minimum de la limite d'emprise publique* »
 - article 8 de la zones UA : « *Piscines découvertes : non réglementé* »
 - article 8 de la zone A : « *Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, et abris de jardin dans la limite de 12 m² de surface de plancher maximum* ».
- ou obéissent aux dispositions générales prévues dans le règlement pour toutes les constructions.

Dans ce second cas, il s'avère que les administrés rencontrent des difficultés pour savoir quelle marge de recul ils doivent respecter par rapport aux limites séparatives (article 7) pour implanter la piscine qu'ils souhaitent construire :

- en limite de propriété ou à 2 mètres comme prévu pour les bâtiments ou annexes d'une hauteur inférieure à 4 mètres,
- à 4 m ou à 2 m minimum des limites séparatives.

Afin de clarifier la lecture du règlement pour les administrés et de faciliter le travail des instructeurs, il est proposé de qualifier expressément les piscines, dès les dispositions générales du règlement - article 16.8 - d'annexes.

En effet, elles sont, comme défini dans le règlement, séparées de la construction principale et leur usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale.

Ainsi par rapport aux limites séparatives (article 7), les piscines pourront être implantées, comme toutes les annexes, en limite de propriété ou à une distance de 2 mètres minimum.

De plus, en ce qui concerne l'implantation sur une même propriété (article 8) il est proposé que la distance prévue entre les constructions ne s'applique pas aux piscines.

Dans les dispositions générales du règlement - article 16.8 - Le terme « piscine » est ajouté à la liste d'exemples (non exhaustive) concernant les annexes.

Dans l'article 8 des zones UB, UC, UD, AU1, AUM1, AUM2 et N, il est précisé que la distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

b) Modification des articles 6 et 7 au sein des opérations d'ensemble

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme (nouvellement codifié au dernier alinéa de l'article R.151-21) précise 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* ».

Pour mettre un terme à une jurisprudence fluctuante, le Conseil d'Etat dans un arrêt du 9 avril 2015 (CE, 9 avr. 2015, *Commune de Tassin-la-Demi-Lune*) a précisé que, sauf disposition contraire du règlement du PLU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) et aux limites séparatives (article 7) s'appliquaient 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 sont uniquement régis par la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8).

La prise en compte globale des règles a pour but de permettre une plus forte densité sur l'unité foncière d'origine mais elle va à l'encontre de la finalité des articles 6, 7 et 8 du règlement du PLU, qui poursuit un but urbanistique et social indéniable.

Compte tenu de l'importance que revêt le contenu de ces trois séries de prescriptions sur l'habitabilité, la salubrité et la sécurité des constructions, l'article 6BIS des dispositions générales du règlement du PLU précise que les règles édictées aux articles 6 et 7 s'appliqueront, à l'intérieur des opérations d'ensemble, à l'échelle de chaque lot ou unité issu de la division.

c) Modification de l'article 7 des zones AUM1 et AUM 2 par rapport à la distance avec les limites séparatives.

Afin de garantir la bonne lecture du règlement et donc sa bonne interprétation et application, il doit être rédigé de façon claire, précise, homogène et sans ambiguïté.

➔ Ainsi l'alinéa 1 de l'article 7 des zones AUM1/AUM2 prévoit que « *Les bâtiments d'habitation doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.* »

Or en zones AUM1 et AUM2, contrairement à l'article R.111-18 (nouvellement codifié R.111-17) du Code de l'Urbanisme et aux articles 7 des autres zones du PLU, si une distance constante (0 ou 3 mètres) est bien prévue pour le retrait par rapport aux limites séparatives, elle ne se combine pas avec une distance variable liée à la hauteur du bâtiment projeté et en l'occurrence la hauteur divisée par deux.

Article R.111-18 (nouvellement codifié R.111-17) : « à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points**, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ».

En effet, en zone AUM1 et AUM2, suite à une erreur matérielle cette règle n'a pas été reprise. L'article 7 doit donc être complété afin d'intégrer la notion de hauteur divisée par deux.

→ **De plus ce même article, dans son 3^{ème} paragraphe prévoit que « 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. De la même manière, un projet de construction veillera à ne pas compromettre le potentiel constructif d'un fonds voisin ».**

Cette dernière phrase n'énonce aucune règle précise et se borne à évoquer un objectif général, sujet à interprétation et donc à une insécurité juridique alors même que les règles édictées précédemment (distance égale à la demi hauteur avec un minimum de 3 mètres) suffisent à garantir le potentiel constructible du terrain voisin non bâti.

Ainsi, dans un souci de clarté, de cohérence et d'unité dans la rédaction du règlement :

- **le 1^{er} alinéa de l'article 7 des zones AUM1 et AUM2 est modifié comme suit : « 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. »**
- **la dernière phrase du 3^{ème} paragraphe de l'article 7 est supprimée.**

4) Suppression de la limitation à une seule construction par lot dans les lotissements

Si la préservation des normes d'habitabilité, de salubrité et de sécurité est importante, la densification urbaine reste l'un des enjeux majeurs de la ville car elle permet d'optimiser l'espace et la ressource foncière ainsi que l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres villes...

A contrario, le lotissement pavillonnaire reste consommateur d'espace, en raison de la morphologie même de son tissu peu favorable à la densification, mais aussi en raison de la surface des voies d'accès et de leur configuration (raquettes de retournement le plus souvent) ou des espaces communs.

C'est pourquoi, la loi ALUR a pris un certain nombre de dispositions pour mobiliser les terrains issus du lotissement. Elle a introduit différentes mesures pour moderniser la réglementation sur les lotissements (caducité des documents du lotissement au bout de 10 ans, modalités de modifications des documents du lotissement...).

De son côté, le PLU comporte également un certain nombre d'outils constituant des leviers pour optimiser l'occupation des sols. Outre les orientations d'Aménagement et de

Programmation (OAP), certains articles du règlement peuvent (ou non) favoriser la densification.

C'est dans ce cadre qu'il est apparu que les articles UD 2.4 et AU1 2.2 du règlement du PLU de MONTELMAR disposent que sont autorisés « *Les lotissements à usage d'habitation, avec une seule construction par lot (annexes non comprises)* ».

Cette limitation à une seule construction constitue un frein à la densification dans des opérations déjà réputées consommatrices d'espace et est contraire à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et à l'ensemble des dispositions mises en œuvre depuis 2014 (suppression du COS et de la surface minimale pour construire ...).

L'article UD 2.4 et AU1 2.2 sont supprimés du règlement du PLU de Montélimar.

5) Modalités d'aménagement de la zone AU1

Sur l'ensemble des zones AU1, le règlement du PLU de MONTELMAR prévoit que ces zones doivent faire l'objet d'une urbanisation future organisée :

- il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile,
- il est nécessaire de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité des terrains correspondant à des unités homogènes (sauf pour les terrains résiduels existants),
- les Orientations d'Aménagement de Secteur doivent être respectées lorsqu'elles existent.

Le Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité a, dans une réponse publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016, rappelé que l'expression « opération d'ensemble » ou « opération d'aménagement d'ensemble » était utilisée par certains plans locaux d'urbanisme (PLU) comme une condition à respecter pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de façon globale et cohérente. Il s'agit là d'une disposition facultative et d'une écriture spécifique retenue par certains PLU. Cette terminologie figure à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme (*désormais codifié à l'article R.151-20*) pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée.

La réponse ministérielle précise aussi que l'aménagement d'ensemble signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Le Code de l'urbanisme prévoit que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement doivent en définir les conditions d'aménagement et d'équipement.

Cependant, et sans remettre en cause les prescriptions du PLU de MONTELMAR, il s'avère que l'aménagement d'un terrain supportant des bâtiments ne peut être appréhendé de la même façon que l'aménagement d'un terrain vierge de construction. Or certaines zones AU1 couvrent à la fois des terrains bâtis et des terrains non bâtis rendant difficile voire impossible une appréhension globale et uniforme de l'aménagement.

La faisabilité d'une opération immobilière doit tenir compte de l'environnement dans lequel s'implante le projet (la présence ou non de bâtiments préexistants par exemple) mais également du prix de revient de la construction.

En effet, la présence de bâti entraîne fréquemment des opérations de désamiantage, dépollution, démolition ... dont la réalisation peut s'avérer longue et ainsi empêcher le démarrage d'une opération d'urbanisme.

De plus, les différentes affectations du sol (logements, parkings, commerces) ont chacune un coût de construction distinct.

La difficulté de traiter en une seule et même opération des terrains bâtis et des terrains non bâtis peut bloquer l'urbanisation de certains secteurs de la Ville.

Pour éviter un tel blocage, l'urbanisation des zones AU1 qui sont à la fois bâties et non bâties, pourrait 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.

Il est cependant précisé qu'en cas de pluralité d'opérations, celles-ci 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.

Le caractère de la zone AU1 sera complété :

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.

6) Modification des règles de stationnement

L'article 12 du règlement du PLU concerne l'obligation de réaliser des aires de stationnement imposées aux constructeurs.

La politique de stationnement constitue l'un des éléments essentiels de la politique urbaine. Elle a un impact non négligeable sur :

- la consommation foncière si les besoins de stationnements sont mal calibrés : elle peut être un frein à la densification par des normes inappropriées pour les constructions neuves ou lors de réhabilitation d'immeubles avec création de logements par division du bâtiment existant,
- le bilan financier d'une opération et peut ainsi être un frein non négligeable dans la reconstruction de la Ville sur elle-même. Or comme dans tout centre-ville, la lutte contre la dégradation du bâti et contre l'habitat indigne (péril, insalubrité ...) ou vacant est un enjeu majeur. La réhabilitation des immeubles et la remise sur le marché de logements est un moyen de lutter contre la consommation de foncier et l'étalement urbain ainsi que de valoriser les centres historiques.

Si l'article R.111-25 du Code de l'urbanisme (RNU) prévoit la possibilité d'imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules, en dehors des voies publiques, en fonction des caractéristiques du projet, la définition d'exigences en matière d'aires de stationnement n'est pas au nombre des règles que doit impérativement comporter un PLU. A ce titre, les articles L.151-30 et suivants disposent bien « Lorsque le règlement

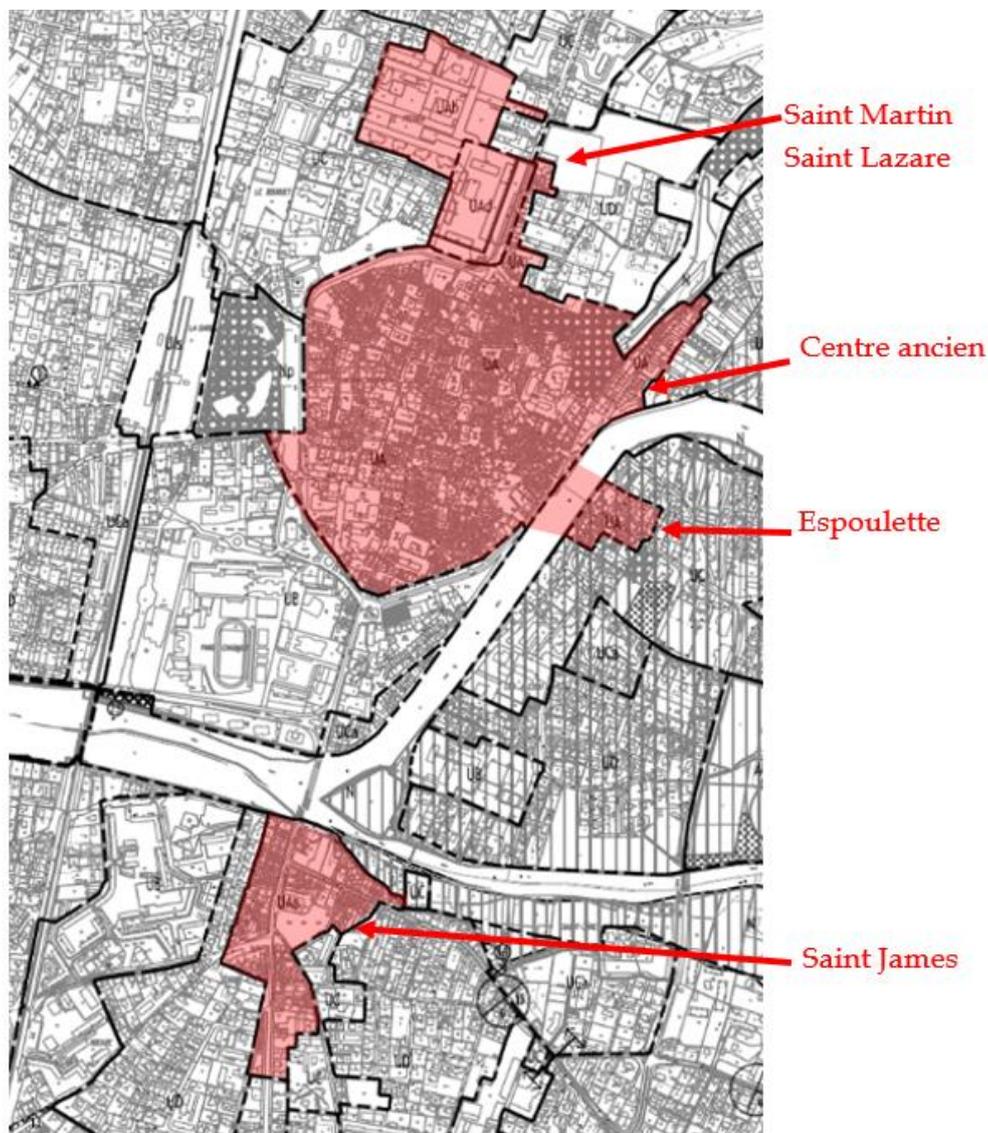
prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés... » ou « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés... ».

C'est donc dans ce cadre qu'une réflexion s'est engagée sur la modification des règles liées au stationnement pour les logements.

a) Modification des règles de stationnement pour les logements en zone UA

Dans les zones en périphérie du centre-ville, les difficultés liées au stationnement sont moins fortes en raison du foncier disponible et des possibilités de densification. En revanche, la zone UA, historiquement dense, connaît de réelles difficultés en termes de création de stationnement.

La zone UA est une zone à destination d'habitat, de services et d'activités couvrant le centre ancien - cœur historique de la Ville - et les secteurs d'interaction (commerces et services, stationnements, transports, parc,...) situés à proximité du centre (Saint Martin/Saint-Lazare, Espoulette, Saint James). Elle comporte une pluralité de fonctions de toute centralité : logements, services et commerces en rez-de-chaussée d'immeubles, équipements, hôtels...



Les règles du PLU régissant la zone UA visent à respecter la « silhouette » du centre et conserver le caractère historique et architectural de la ville ancienne (maintien des alignements à l'aplomb des voies et emprises publiques, forte densité, construction en limite...) ainsi qu'à favoriser la diversité et la mixité des usages habitat/commerces/services.

Comme dans beaucoup de villes, le centre ancien de Montélimar se caractérise par une dégradation du cadre bâti et une perte d'attractivité de la trame urbaine. En effet, l'habitat indigne et vacant se concentre principalement dans le centre historique et dans sa périphérie. Afin de favoriser les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers, la collectivité souhaite faciliter la création et la réhabilitation de logements.

Or, les règles de stationnement y sont exigeantes : 2 places minimum de stationnement par logement nouveau créé dont 50% au moins aménagés dans les emprises bâties ou en sous-sol. En revanche, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place par logement, en conformité avec le Code de l'urbanisme.

Ces règles sont jugées excessives : elles correspondent à des règles utilisées dans les tissus plus lâches de lotissement, nécessitent la mise en place de techniques lourdes (comme par exemple le cuvelage des parkings en sous-sol) et engendrent des surcoûts de construction.

La loi SRU et les Grenelle de l'Environnement ont déjà amorcé une nouvelle approche des exigences en matière de réalisation d'aires de stationnement en intégrant le « *respect des objectifs du développement durable* » impliquant la diminution des obligations de déplacements motorisés et le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (= transports collectifs) ainsi que la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'économie des ressources fossiles (article L.101-2).

Corrélativement cette nouvelle approche tend à limiter les exigences en matière de stationnement des véhicules automobiles individuels.

A titre d'exemple, l'article L.151-36 du Code de l'urbanisme dispose que pour les logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Ainsi, tout en imposant la réalisation de stationnement pour les véhicules, le PLU peut fixer un nombre maximum d'aires à réaliser en tenant compte :

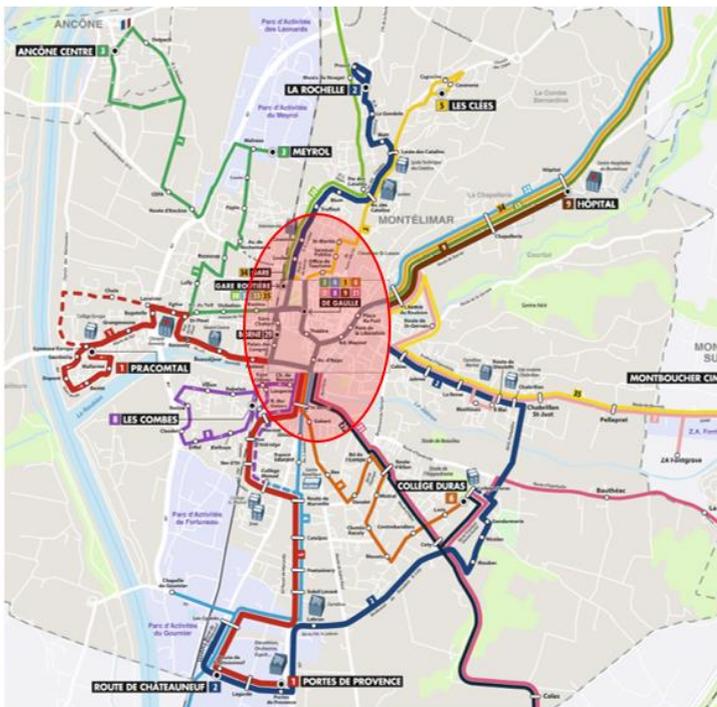
- de la densité urbaine du secteur,
- de la qualité de la desserte en transport collectif,
- des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité (article R.151-44).

La densité du noyau central et ancien reprend les aspects typiques de centre-ville historique avec des rues étroites, des immeubles bas (R+4 maximum), denses et resserrés et à l'alignement. Il compte plus de 350 logements vacants pendant une période de plus de trois ans et de nombreux logements dit indignes malgré plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat. Le marché immobilier reste cependant actif dans le secteur avec des mutations foncières régulières. Le parc immobilier est caractérisé par une très forte prédominance du secteur locatif.

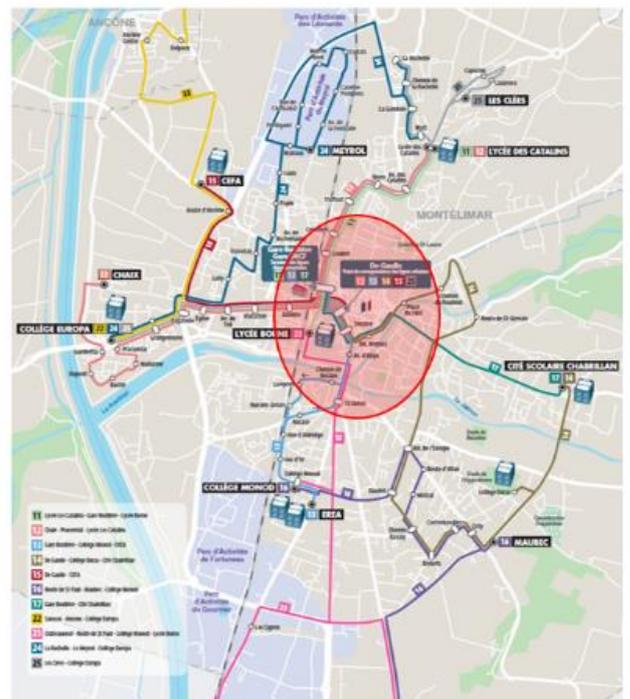
La forme urbaine des faubourgs, situés aux points cardinaux du centre ancien (Saint Martin/Saint-Lazare, Espoulette, Saint James), reprend quant à elle celle du centre-ancien avec

une densité et des hauteurs légèrement plus faibles tout en présentant des particularités (quelques discontinuités, reculs) et en s'étirant le long des entrées de ville (peu d'épaisseur). La compacité des bâtiments, l'étroitesse des rues (ou leur affectation à l'usage des piétons), l'occupation des RDC par des commerces ainsi que la pénurie d'espaces non bâtis sont les principaux obstacles à la création de places de stationnements lors des projets immobiliers.

Par ailleurs, le service « **transport urbain** », géré par la Communauté d'Agglomération de Montélimar, s'est développé et dessert aujourd'hui les 26 communes membres. Ce réseau « en étoile » dessert les principaux pôles générateurs (établissements scolaires, culturels et de santé, ZA, centres commerciaux et les pôles d'habitat denses) avec 31 lignes régulières. Aux 9 lignes urbaines (Montélimar) s'ajoutent 7 lignes desservant les autres communes de l'agglomération, 15 lignes de renfort en période scolaire, 5 secteurs de transport à la demande, un service spécifique pour personnes à mobilité réduite et un service de location de vélos. La majorité de ces lignes et services part ou arrive du centre de Montélimar : arrêt Charles de Gaulle, arrêt gare ou arrêt lycée Alain Borne.



Plan Montélibus des lignes régulières en urbain (Montélimar)



Plan Montélibus des lignes de renfort scolaire en milieu urbain

De plus, il existe un certain nombre d'espaces piétons et des cheminements cycles dans la ville et sur ses abords, notamment : les zones piétonnes du centre historique, les cheminements le long du Roubion, à partir du Pont Roosevelt ou le long du Jabron.

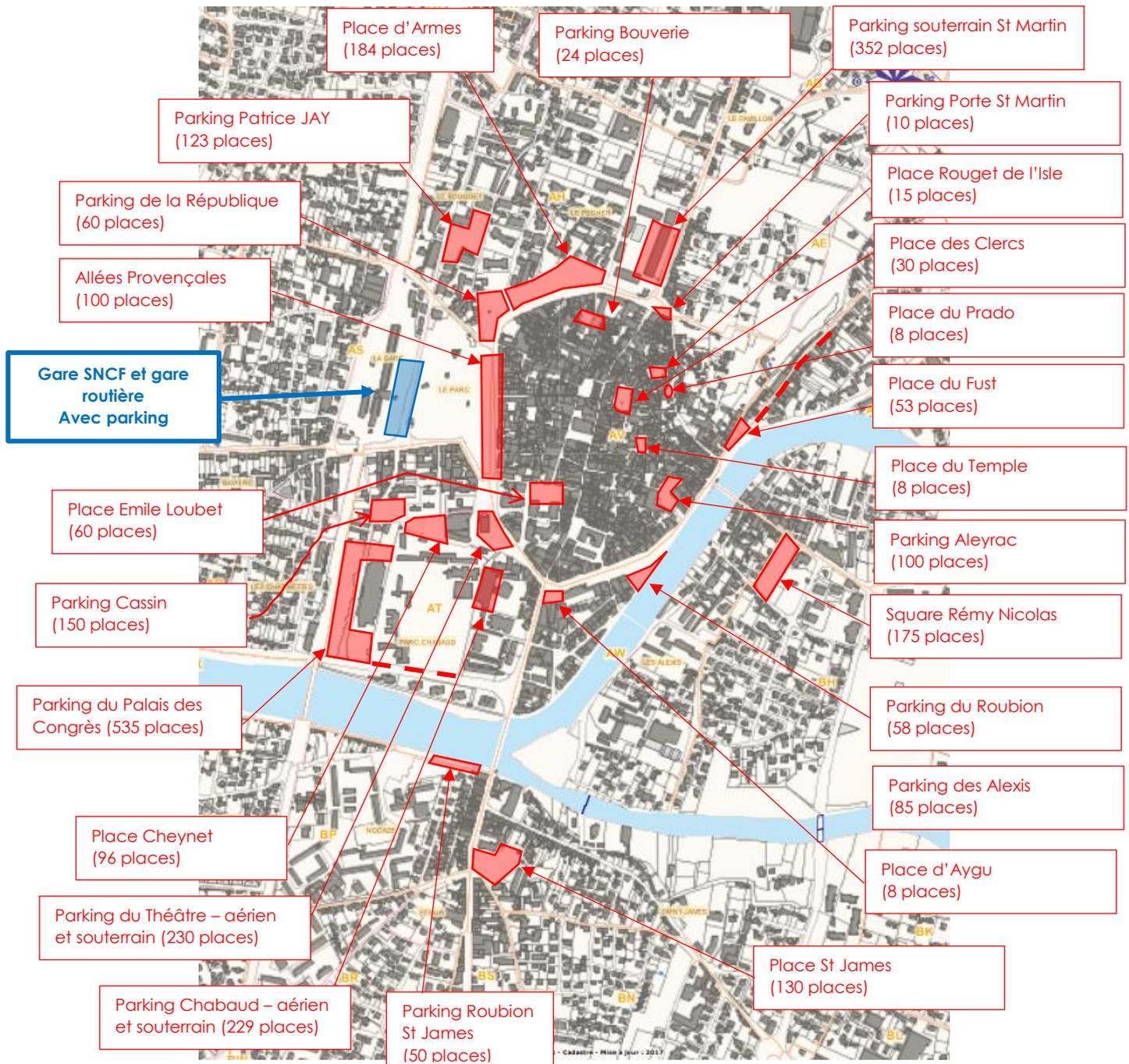
Enfin Montélimar - et plus particulièrement son centre ancien -est desservi par un gare SNCF et une gare routière qui permettent d'accéder aisément aux grandes villes de la Vallée du Rhône (Lyon, Valence, Avignon...).

Au-delà des différentes alternatives à la voiture au niveau du centre-ville, la zone UA profite d'une forte **capacité de stationnement ouverte au public et à proximité**.

Les places et parking dévolus au stationnement en centre ancien et dans sa périphérie s'élèvent à 2 873 emplacements (cf carte ci-après).

En sus 677 emplacements de stationnement sont aménagés le long des voies (recensement effectué par le service communal « stationnement » au 01/01/2017).

C'est donc près de 3 550 places de stationnement publiques qui jalonnent le territoire de la zone UA.



Ainsi, au regard des contraintes liées à la densité et l'architecture de la zone UA, à la proximité des transports en commun et au regard de l'offre de stationnement public existant, il est proposé de modifier les règles de stationnement pour les logements afin de diminuer leur exigence.

L'article UA 12.1.1 est modifié de façon à prévoir :

« 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

b) Allègement des règles de stationnement pour la construction d'établissements assurant l'hébergement de personnes âgées dépendantes

La loi, et notamment la loi n°2015-1176 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, permet une meilleure prise en compte du vieillissement dans les documents d'urbanisme.

En effet, l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme, dispose que le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction (2°) d'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 (= *Les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale*).

Cet allègement des règles de stationnement trouve sa justification dans le fait que :

- Les personnes âgées conduisent moins que les actifs et ne partagent pas tout à fait les mêmes habitudes que le reste de la population en matière de mobilité. Beaucoup ont renoncé à la voiture individuelle, préférant les modes de transport partagé ou accompagné. D'autres ont carrément revu à la baisse le nombre de leurs déplacements,
- Les résidences seniors ne sont ni tout à fait du logement classique, ni des établissements recevant du public à proprement parler.

Ainsi, les règles de stationnement pour de tels établissements ne sont pas réglementées.

Cependant, il convient d'établir une distinction entre les zones denses ou fortement urbanisées et celles en extension urbaine situées en périphérie communale dans des secteurs peu denses. Aussi dans les secteurs de Maubec (AUM1 et AUM2) et des Clées (AU1a - Orientations d'aménagement et de programmation n° 12 et 13), lors de la construction d'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.

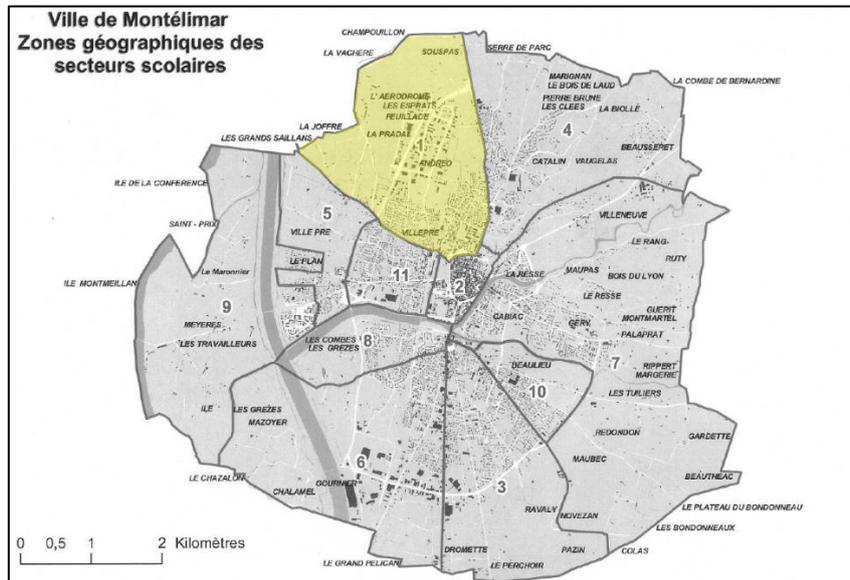
L'article 12 est modifié pour intégrer l'allègement des règles de stationnement prévu par l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

D - MODIFICATIONS INDUITES PAR L'ÉVOLUTION DES PROJETS SUR LA VILLE

1) Suppression de l'emplacement réservé n° 11

La Ville de Montélimar gère aujourd'hui sept écoles maternelles, huit écoles élémentaires et trois groupes scolaires. Le territoire est découpé en 11 secteurs géographiques.

L'école du Bouquet relève du secteur n° 1.



Précédemment, il avait été prévu un emplacement réservé n° 11 pour l'extension de l'école du Bouquet, inscrit sur la parcelle bâtie cadastrée AC 293 et située 24 chemin de la Manche.



Liste des Emplacements Réservés de la Commune de Montélimar

N° ER	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m ²
Secteur Nord			
1	Liaison entre la rue des Belges et rue de la Visitation	Commune	300
2	Bassin de rétention des eaux pluviales Meyrol Sud-Ouest	Commune	12 000
4	Liaison nouvelle sur la route de Valence (au nord de l'Internat)	Commune	1 400
11	Extension de l'école du Bouquet	Commune	980
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

Or, le redécoupage de la carte scolaire de Montélimar, initiée postérieurement à 2014, ne s'appuie plus sur l'augmentation des capacités de l'école du Bouquet.

De plus, l'ouverture de 10 nouvelles classes dans l'école de Maubec, dès la rentrée 2018, a modifié la sectorisation montilienne et déplacé les besoins.

Par conséquent, l'extension initialement envisagée est abandonnée, l'emplacement réservé n°11 n'a plus lieu d'être conservé.

L'emplacement réservé n°11 est donc supprimé.

2) Modification des marges de recul à l'intérieur du périmètre de la ZAC LES TERRASSES DE MAUBEC

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, en particulier : « le tracé et les caractéristiques des voies de circulation », « les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ».

À ce titre, le Département fournit les documents permettant que soient inscrites à sa demande, dans le PLU, les prescriptions et prévisions concernant sa voirie au travers des éléments constitutifs du PLU et en particulier les marges de recul à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'axe (existant ou projeté) des routes départementales.

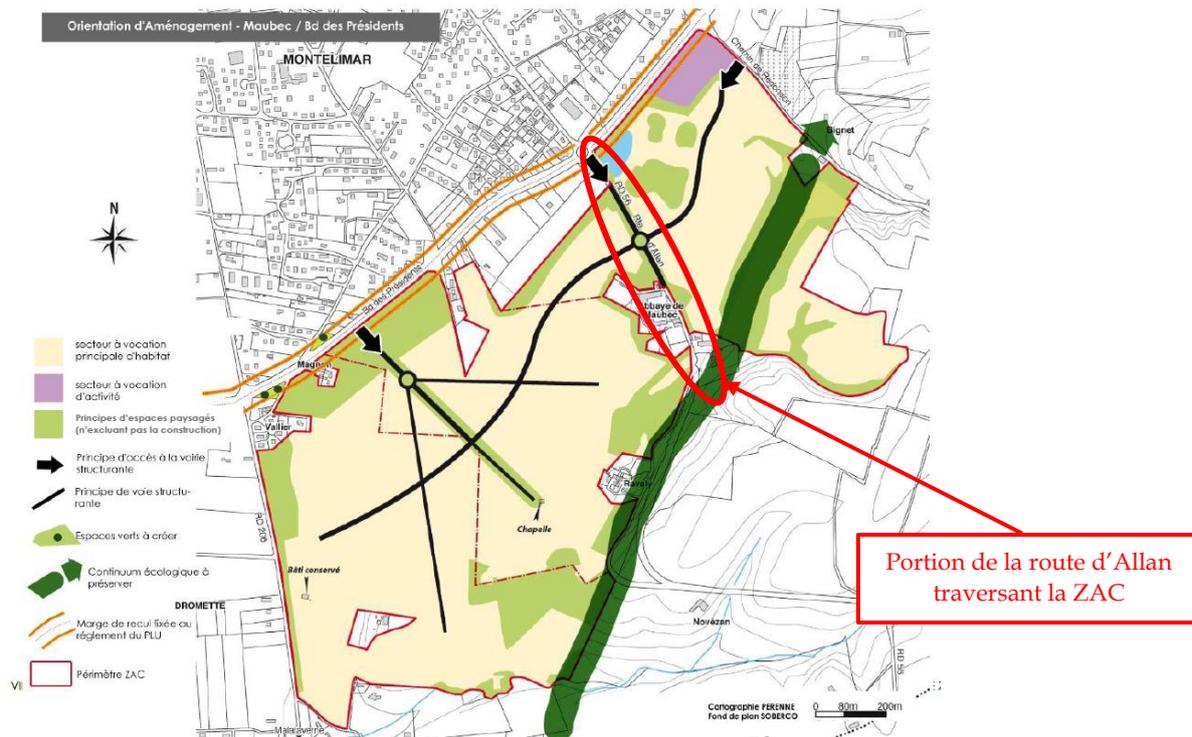
En application du Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR) de la Drôme et du règlement de voirie départemental, la Commission Permanente du Département de la Drôme, dans sa délibération du 16 septembre 2013, relative au projet de PLU de Montélimar, a préconisé pour la RD 56 (classée en 2^{ème} catégorie) – dans la portion entre le boulevard des Présidents et la limite de commune :

- Une largeur de plate-forme : 11 m
- Des marges de recul, par rapport à l'axe de la voie, de 25 m pour les habitations et 15 m pour les autres constructions.



Or entre le boulevard des Présidents et l'ancienne route d'Allan, l'actuelle RD 56 traverse la ZAC Les Terrasses de Maubec, aujourd'hui très urbanisée, dans laquelle des aménagements

de voirie et paysagers spécifiques ont déjà été réalisés et des marges de recul différentes ont été appliquées.



Périmètre de la ZAC LES TERRASSES DE MAUBEC

- la ZAC Les Terrasses de Maubec, aujourd'hui un secteur très urbanisé, intégré pour partie dans la zone agglomérée de Montélimar

Par principe, les marges de recul s'appliquent en dehors des limites d'agglomération (au sens de l'article R.110-2 du code de la route et matérialisées par des panneaux d'agglomération). Mais, par dérogation, dans les zones déjà urbanisées ou vouées à être urbanisées et situées dans le prolongement de l'agglomération mais en dehors de ses limites, la Commission Permanente du Département de la Drôme, a rappelé dans sa délibération du 16 septembre 2013, que les marges de recul étaient laissées à l'initiative de la commune.

Par arrêté municipal 2012.03.202 du 13 mars 2012, la limite de l'agglomération montilienne a été déplacée du PP 1+400 au PP 1+740 soit après le nouveau giratoire desservant la ZAC de Maubec. Cette première partie de la route d'Allan est donc désormais incluse dans les limites de l'agglomération.

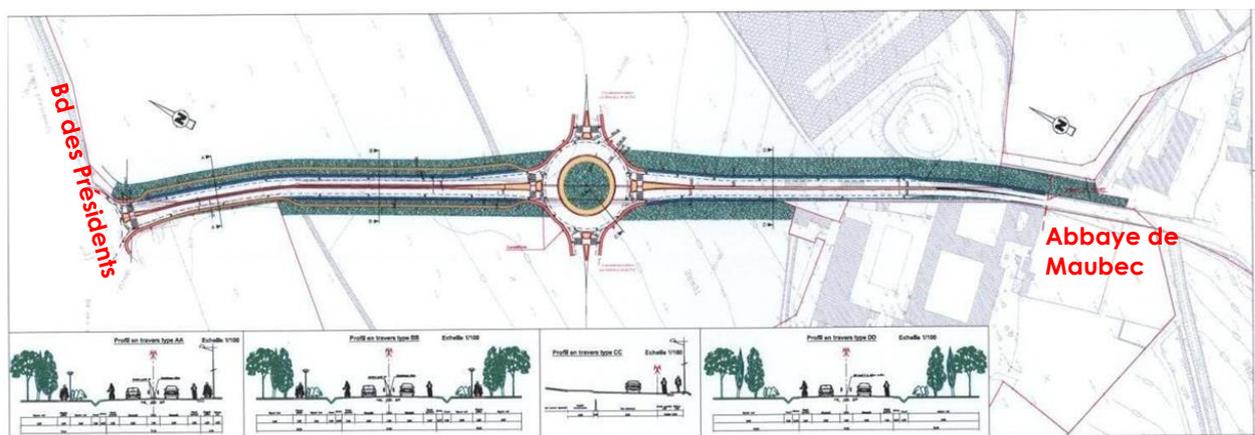
De plus, la réalisation de la première tranche et l'ouverture à l'urbanisation de la seconde tranche de la ZAC ont radicalement modifié la morphologie du quartier. Aujourd'hui c'est une zone urbanisée bordée de constructions dont la programmation présente une mixité de formes urbaines (collectifs, maisons de ville, maisons individuelles) assurant la construction de logements répondant à des besoins diversifiés.



Photo aérienne du quartier Maubec, le long de la route d'Allan (entre le boulevard des Présidents et l'Abbaye de Maubec)

- la route d'Allan, une voie déjà aménagée

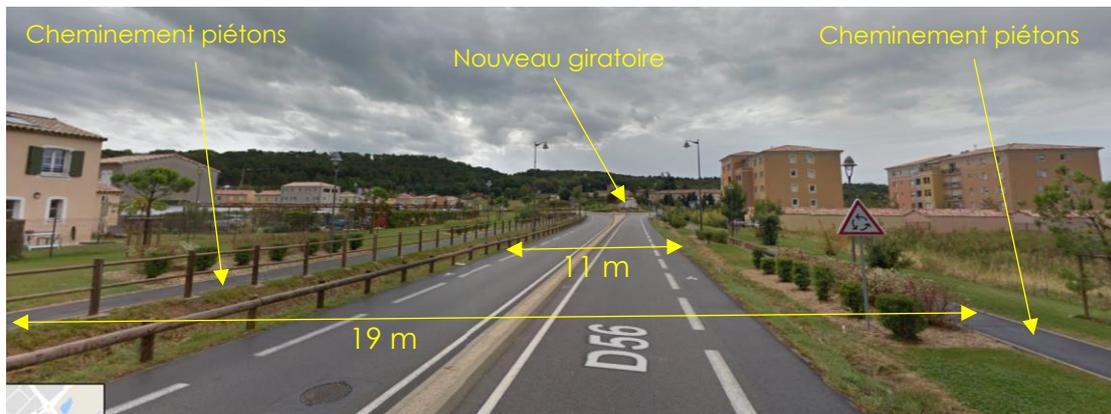
Le Département de la Drôme a transféré la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement de la route d'Allan à la Ville de MONTELIMAR qui, en partenariat avec l'aménageur de la ZAC, a procédé à un réaménagement de la voie, entre le boulevard des Présidents et l'Abbaye de Maubec.



Il s'agissait de créer une voie urbaine, renforcée dans son rôle de desserte.

L'aménagement a compris :

- l'élargissement de la voie circulaire à 11 m,
- la création d'un terre-plein central et d'un carrefour giratoire pour sécuriser et fluidifier les flux de circulation et faciliter les accès à la ZAC,
- l'aménagement de bandes cyclables et de cheminements piétons sécurisés et éclairés,
- un traitement paysager soigné,
- des noues pour le traitement des eaux de pluie.



- Des marges de recul différentes

Le rapport de présentation du PLU rappelle que « la Commune de Montélimar a souhaité accompagner le programme constructif de la ZAC des Terrasses de Maubec de prescriptions en matière d'aménagements paysagers et urbains. Ces prescriptions, qui se retrouvent dans le parti d'aménagement global et dans les documents spécifiquement élaborés dans le cadre de la ZAC, doivent être étendues à un périmètre élargi aux abords immédiats de la ZAC (boulevard des Présidents) :

- Vocation des espaces
- Principes d'accès et de desserte
- Trame paysagère, espaces verts et continuum écologique à préserver
- **Recul des constructions** ».

A ce titre, le règlement de la zone AUM1 (correspondant spécifiquement à ladite ZAC) énonce en son article 6 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES » que 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 ouvertes à la circulation. 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.

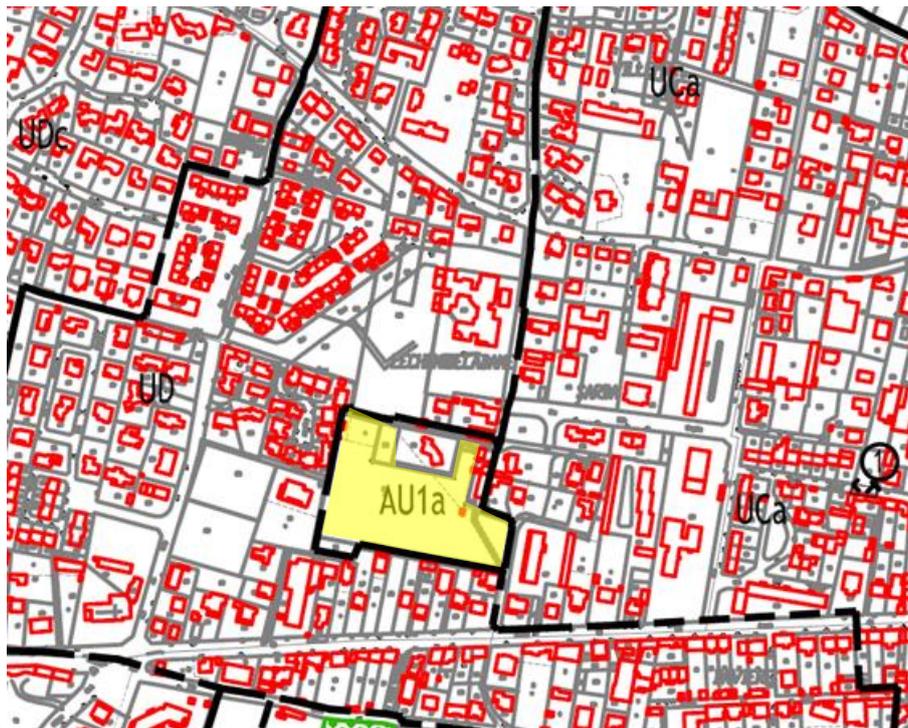
Ainsi compte tenu de la modification de la limite d'agglomération, de l'urbanisation du secteur, de l'aménagement de la route d'Allan ainsi que des marges de recul appliquées à l'intérieur de la ZAC Les Terrasses de Maubec, **la largeur de plateforme de 11 m et les marges de recul de 25 m et 15 m sont supprimées sur la portion de la route d'Allan (RD 56) située dans le périmètre de la ZAC (entre le boulevard des Présidents et l'Abbaye de Maubec).**

3) Modification de l'orientation d'aménagement programmée (OAP) du secteur de Sarda

Lors de la révision n°6 du PLU, la Commune de Montélimar a identifié des secteurs qui, par leur situation urbaine et leur disponibilité foncière, étaient particulièrement propices à un développement à la fois important et imminent.

De ce fait, ils étaient porteurs d'enjeux forts pour la commune qui souhaitait y développer une partie de son programme de logements.

Le secteur de Sarda est l'un des secteurs ainsi identifiés. D'une surface d'environ 1.2 hectare et classé en zone AU1a, cette dent creuse est constituée d'une parcelle plane, desservie depuis la RD 11A (Avenue du Teil) et la rue Félix Grégoire, via le Petit Chemin de Sarda.



Espace libre dans un contexte urbain déjà constitué au cœur du tissu pavillonnaire, son aménagement doit être encadré par un ensemble de prescriptions assurant la cohérence des aménagements et l'articulation harmonieuse de ce nouveau quartier avec la ville existante afin de bien intégrer les constructions nouvelles dans le tissu existant et le paysage : gestion des vues, de l'ensoleillement et des équipements (capacités des voiries d'accès, écoles...), continuités et respirations vertes, typologies et densités, principe d'accès et voirie structurante...

L'orientation d'aménagement du secteur de Sarda, prévoit ainsi que l'urbanisation devait 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 doit consister en l'édification de logements locatifs sociaux pour personnes âgées et de petits logements. Ainsi, il est privilégié un habitat qui n'accueillerait pas de familles, car l'école ne pourrait répondre à une augmentation des effectifs.

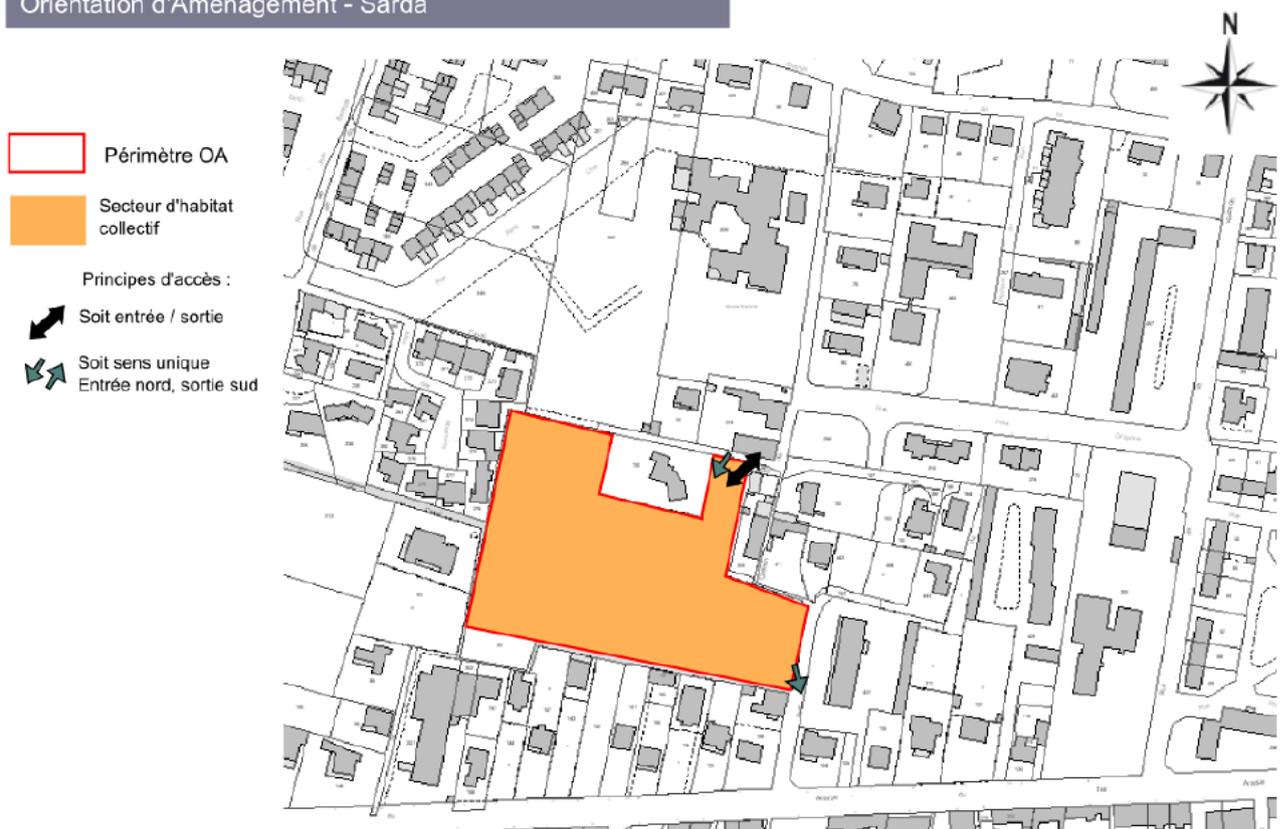
L'édification de collectifs, jusque R+2, devait faciliter la mise en place de dispositifs pour l'accessibilité des logements, notamment des ascenseurs.

Pour les accès véhicules, il était 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.

Dans les OAP thématiques, la densité minimum imposée est de 45,45 logements/ha et la programmation estimée s'élève alors à 50 logements en R+2.

Orientation d'Aménagement - Sarda





Aujourd'hui, un projet de construction est envisagé sur ce secteur et une modification de l'OAP a été envisagée.

Cependant, dans le cadre de l'enquête publique, il est apparu que cette modification devrait préalablement faire l'objet d'une concertation avec les habitants.

Par conséquent, il a été décidé de conserver l'OAP initiale à l'exception de la création d'une voie intérieure à la future opération qui, dans l'attente d'une éventuellement évolution du secteur, se terminera en impasse avec une aire de retournement.

Extrait OAP – Etat modifié

Orientation d'Aménagement - Sarda



L'orientation d'aménagement de secteur de Sarda est modifiée.

4) Intégration graphique du projet de Vélo Route Voie Verte de la Vallée du Jabron

Suite à la mise en compatibilité du PLU de Montélimar dans le cadre du projet de Vélo Route Voie Verte, il convient simplement d'intégrer graphiquement sur le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés, l'emplacement réservé n°41.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour prendre en compte la création de l'emplacement réservé n°41 correspondant au tracé de la Vélo Route Voie Verte, au profit du Syndicat Mixte du Bassin du Roubion et du Jabron pour une superficie totale de 87 440 m².

E - 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 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 MONTELMAR porte principalement sur des modifications d'ordre réglementaire qui ont peu ou pas d'incidence sur l'environnement :

* L'interdiction de planter des prunus dans les zones à urbaniser proches des zones agricoles, inscrite dans le règlement à la demande de la Chambre d'Agriculture, visait à lutter contre le virus de la Sharka. Cette disposition, parce qu'étrangère à la législation sur l'urbanisme, est supprimée du règlement.

Cette suppression n'aura que peu d'incidence sur la protection des zones agricoles dans la mesure où le contrôle exercé jusque-là par l'administration sur la plantation de prunus via l'instruction des autorisations d'urbanisme était très limité ; pas de contrôle au-delà, la plantation de prunus hors autorisation d'urbanisme n'était pas maîtrisée.

* L'instauration de règles de hauteur des constructions dans le sous-secteur Nf vient compléter la réglementation de ce sous-secteur, de façon identique à l'ensemble de la zone N et sans modifier la liste exhaustive des constructions autorisées liées aux seules activités de la CNR. L'encadrement de la hauteur dans ce secteur renforce ainsi la protection des paysages naturels.

* L'autorisation de construire des extensions et annexes pour les seules habitations existantes en zones A et N, conformément à la législation, ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les précisions apportées dans le règlement – sur les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité – visent à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

* La prise en compte de la recodification du Livre 1^{er} n'a aucune incidence sur l'environnement, il s'agit d'intégrer la nouvelle numérotation des articles législatifs du code de l'urbanisme. Essentiellement à droit constant, cette nouvelle codification opère une modernisation du contenu du règlement renforçant la prise en compte du développement durable.

* La qualification des piscines en tant qu'annexes et la précision sur leurs règles d'implantation n'impacte pas l'environnement.

* La suppression de la limitation à une seule construction par lot dans les lotissements vise à permettre de densifier des opérations qui jusqu'alors étaient très consommatrices d'espaces. Il s'agit d'un levier pour optimiser l'occupation des sols à l'intérieur des lotissements et ainsi lutter contre la consommation foncière.

* La modification des modalités d'aménagement de la zone AU1, lorsqu'une partie du secteur concerné est bâti, tend à faciliter l'aménagement d'un secteur désigné dans le PLU comme propice à l'urbanisation et surtout très réglementé en terme de densité urbaine. La cohérence de l'aménagement de la totalité du secteur étant obligatoire, la modification mineure apportée n'a pas d'incidence sur l'environnement.

* La modification des règles de stationnement s'inscrit dans l'approche initiée par la loi SRU et les Grenelle de l'Environnement tendant à la diminution des déplacements motorisés et au développement des transports collectifs ainsi qu'à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'économie des ressources fossiles. Elle favorise également la densification au cœur du tissu urbain permettant de limiter la consommation foncière.

* La suppression de l'emplacement réservé n° 11 « libère » une propriété bâtie à usage d'habitation en tissu urbain, sans incidence sur l'environnement.

* La modification des marges de recul des constructions par rapport à la route d'Allan, à l'intérieur du périmètre de la ZAC LES TERRASSES DE MAUBEC, n'a pas d'incidence sur l'environnement : la voie est déjà aménagée et a bénéficié d'un traitement paysager soigné, la zone est déjà urbanisée.

L'ensemble de ces modifications n'a aucune incidence sur la zone NATURA 2000 ou les ZNIEFF présentes sur le territoire communal.

Enfin la prise en compte de l'emplacement réservé n° 41 lié au projet de Vélo Route Voie Verte de la Vallée du Jabron porté par le Syndicat Mixte du Bassin du Roubion et du Jabron ne constitue pas une modification en tant que telle. Il s'agit seulement d'intégrer graphiquement une « modification » qui a déjà fait l'objet d'une procédure : procédure de mise en compatibilité du PLU avec étude d'impact, enquête publique et arrêté préfectoral n°26-2017-03-15-001 du 15 mars 2017, de déclaration d'utilité publique et de cessibilité emportant mise en compatibilité du PLU de Montélimar notamment.

Ce projet correspond au développement de l'offre à destination des mobilités douces qui va dans le sens d'une inflexion des comportements en termes d'usage de la voiture individuelle et d'émission de pollutions, nuisances et gaz à effet de serre. Il est aussi accompagné d'effets positifs en termes de santé publique du fait de l'incitation à la pratique régulière d'activités physiques. Le potentiel d'effets négatifs du projet est globalement limité dans la mesure où il privilégie l'usage de voies existantes.

Enfin, 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.

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. Elle renforce au contraire la maîtrise de l'extension urbaine et la lutte contre la consommation d'espaces.

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 : la zone N et le sous-secteur Nf conservent la même superficie, seule la réglementation de la hauteur dans le sous-secteur Nf est modifiée,
- 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 seul fait de l'instauration d'une réglementation des constructions dans le sous-secteur Nf,
- potentiellement majorer de plus de 20% les possibilités de construction en autorisant l'extension et les annexes aux habitations existantes en zones A et N
- modifier le règlement en ce qu'elle :
 - supprime, dans certains articles 13, l'interdiction de planter des prunus
 - introduit la nouvelle codification des articles législatifs,
 - qualifie les piscines d'annexes et précise les règles d'implantation,
 - dispose que les règles édictées par les articles 6, 7 et 8 s'appliqueront, à l'intérieur des opérations d'ensemble, à l'échelle de chaque lot ou unité issu de la division
 - supprime la limitation à une seule construction par lot dans les lotissements,
 - introduit une dérogation, pour les terrains, en partie bâtis, lors de l'aménagement de la zone AU1, tout en conservant l'obligation d'une cohérence globale,
 - prévoit une diminution des obligations de stationnement
 - supprimer l'emplacement réservé n° 11 relatif à l'extension de l'école du Bouquet qui n'est plus nécessaire ainsi que les marges de recul spécifiques le long de la RD56, dans le périmètre de la ZAC LES TERRASSES DE MAUBEC
 - intègre graphiquement l'emplacement réservé n°41 créé lors de la procédure relative au projet de Vélo Route Voie Verte de la Vallée du Jabron déclaré d'utilité publique par le Préfet de la Drôme.

Les modifications du règlement permettent de mettre en cohérence le document d'urbanisme actuellement en vigueur avec la jurisprudence et la législation récentes et de clarifier la lecture du document lors de l'instruction des autorisations du droit des sols.

A l'exception des articles du règlement visés ci-dessus, du plan de zonage (pour la suppression ou création d'emplacements réservés et la modification des marges de recul de la RD56), de l'orientation d'aménagement du secteur de Sarda 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. Du fait, de la possibilité de majoration des surfaces constructibles en zones A et N, la présente procédure est soumise à enquête publique, conformément au Code de l'urbanisme.

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

B - LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPERIEURE

La densité des logements et la limite des zones urbaines initialement prévues au PLU ne sont pas modifiées et restent donc compatibles avec le Programme Local de l'Habitat.

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.

V - LES PIECES MODIFIEES

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

Le règlement écrit est modifié comme présenté en annexe.

La liste des emplacements réservés est modifiée pour tenir compte de :

- la suppression de l'ER n° 11 (secteur Nord)
- la création d'un ER n° 41 (secteurs Sud et Nord).

Le plan de zonage est modifié pour tenir de l'évolution des emplacements réservés et des marges de recul par rapport à la RD 56.

L'OAP du secteur de Sarda est modifiée.