

**MODIFICATION N° 2 DU  
 PLAN LOCAL D'URBANISME  
 Pièce 3 – Rapport de  
 Présentation**

Procédure	Prescription	Arrêt	Enquête publique	Approbation
<b>Révision du PLU</b>	07/09/2010	18/12/2014 28/05/2015	30/09/2015 au 30/10/2015	14/12/2015
<b>Modification simplifiée n°1</b>	25/01/2017	-	-	12/06/2017
<b>Modification N°1</b>	28/02/2017	-	19/05/2017 au 19/06/2017	12/07/2017
<b>Modification N°2</b>	14/02/2019	-	06/05/2019 au 07/06/2019	01/07/2019



# **P.L.U. de la Commune de MONTELEGER**

## **MODIFICATION N° 1**

### **RAPPORT DE PRESENTATION**

#### **1. Historique et choix de la procédure**

##### **1.1 Historique**

Le P.L.U. de la Commune de Montéleger a été approuvé par délibération du 14 décembre 2015.

Il fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 prescrite par arrêté de Madame le Maire n° AM-2017-07 du 25 janvier 2017.

Les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public ont été définies par délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2017.

La publicité de ces décisions a été faite conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

##### **1.2 Choix de la procédure**

Pour faire évoluer le P.L.U., le législateur offre aux communes la possibilité de recourir à différentes procédures (cf. articles L 153-36 et L 153-44 du Code de l'Urbanisme).

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisances.

L'adaptation du document conduit la Commune de Montéleger à utiliser la procédure de modification. En effet, les adaptations ne portent pas atteinte au P.A.D.D.

Ces modifications ne réduisent pas la zone agricole ou naturelle protégée et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

S'agissant du déroulement de la procédure de modification, celle-ci a été conduite conformément aux articles L 153-36 et L 153-37 du Code de l'Urbanisme.

Madame le Maire a initié ladite procédure par arrêté n° AM-2017-13 du 28 février 2017.

Le dossier de modification a été notifié aux personnes publiques concernées à savoir :

Monsieur le Préfet – PREFECTURE DE LA DRÔME  
Monsieur le Directeur ARS  
Monsieur le Directeur – CENTRE DE LA PROPRIETE FORESTIERE  
Monsieur le Directeur – INAO  
Monsieur le Directeur – D.D.T.  
Monsieur le Directeur – DREAL  
Monsieur le Directeur – UDAP  
Monsieur le Président – CDPENAF  
Monsieur le Président – CONSEIL GENERAL  
Monsieur le Président – CHAMBRE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE  
Monsieur le Président – CHAMBRE DES METIERS ET DE  
L'ARTISANAT  
Monsieur le Président – CHAMBRE D'AGRICULTURE  
Monsieur le Président – CONSEIL REGIONAL  
Monsieur le Président – SYNDICAT MIXTE DU SCOT ROVALTAIN  
Drôme-Ardèche  
Monsieur le Président – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

A compter de cette notification en date du 6 avril 2017, celles-ci ont un délai d'un mois pour faire connaître leur avis.

Le dossier de modification a fait l'objet d'une enquête publique du 19 mai 2017 au 19 juin 2017 pour laquelle Monsieur Georges GARRIGUE a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble dûment saisi par Madame le Maire.

## 2. Contenu de la modification

Les modifications apportées au P.L.U. approuvé par délibération du 14 décembre 2015 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération en date du 12 juin 2017 sont les suivantes :

2.1 Introduction dans les zones A et N des conditions de constructibilité résultant de la modification par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 de l'article L 123-1.5 du Code de l'Urbanisme.

Prise en compte de l'avis du Préfet de la Drôme en date du 12 juin 2017 au terme duquel les articles A2, A10, A11 et N2, N10, N11 ont intégré la rédaction agréée par la CDPENAF.

### 2.2 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) « Le Rodet »

L'O.A.P. « Le Rodet » au titre du P.L.U. approuvé, envisage un bâtiment de 30 logements en collectif (R + 1 et ponctuellement R + 2).

Celui-ci était destiné à accueillir des séniors qui ne souhaitent pas entrer en EHPAD. La proximité de l'EHPAD du Château a pour objet de leur permettre de bénéficier des services et activités de celui-ci.

A l'analyse, il s'avère que :

- les conditions d'accessibilité pour un séniors handicapé
- l'intégration dans un site qui jouxte un espace boisé

conduisent à prévoir la réalisation de logements individuels adaptés organisés en petits hameaux distribués par une voirie centrale et reliés par un cheminement piéton entre eux et avec l'EHPAD du Château.

En effet, ce projet n'est pas de créer seulement une résidence seniors supplémentaire sur le territoire de la Commune de Montéleger mais d'intégrer un nouveau mode d'hébergement synergique, complémentaire en amont de l'offre actuelle au sein du domaine du Château.

### 2.3 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) « Les Gamelles ».

Les propriétaires de la parcelle cadastrée ZI 85 ont fait savoir à la Commune qu'ils souhaitaient que celle-ci soit classée en zone N.

En conséquence, la modification porte sur :

- le périmètre de l'O.A.P.
- le zonage pour inclure la parcelle en question dans la zone N et plus dans la zone AUah.

Par ailleurs et pour tenir compte de l'analyse de ce secteur, l'O.A.P. est modifié sur les points suivants :

- la maison existante pourra être démolie dans la mesure où sa vétusté la rend difficilement réhabitable.
- les bâtiments seront organisés en individuel pur chaque fois que cela sera possible de façon à réduire l'impact des terrassements dans un terrain à forte déclivité.
- le nombre de logements individuels admissible est limité à 16.

### 2.4 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) « Saint Amand » pour assurer une meilleure cohérence de la forme urbaine projetée avec son environnement.

Après analyse et étude des propositions d'aménagement du futur lotissement communal, la modification porte sur le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation.

Celle-ci consiste à prévoir :

- à l'entrée du lotissement deux bâtiments en R + 1 destinés à recevoir l'un 3 logements, l'autre 4 logements en duplex.
- 10 logements environ sous forme de maisons individuelles pour partie en rez-de-chaussée, pour partie en R + 1.

### 2.5 Modification des périmètres des zones UI et AUai ainsi que de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) « Secteur 7 – Restructuration de la zone d'activité de Beauvert ».

La zone AUai définie au plan de zonage faisant partie du P.L.U. approuvé comprend un ensemble foncier cadastré ZA 86 et 118 d'une superficie de 27626 m<sup>2</sup>.

La Société « Valsoleil » souhaite y construire, à brève échéance, un entrepôt logistique à côté du silo dont elle est déjà propriétaire.

Il est à noter que la majeure partie de ces terrains est entourée de bâtiments existants, à savoir :

- au Nord, un entrepôt logistique
- au Sud, la Société « Big Mat ».

La modification a pour objet, d'une part, d'inclure ces terrains dans la zone UI, d'autre part, de revoir l'O.A.P. sur les points suivants :

- le secteur restant classé en zone AUai représente une superficie de 11,9 hectares environ et non plus de 14,6 hectares environ.
- le raccordement à la voie existante à côté du silo est déplacé au Sud dudit silo et l'accès sur la R.D. 261 deviendra commun avec celui de la Société « Big Mat ».

Il convient enfin de souligner que :

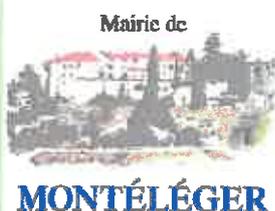
- la zone UI retrouve une meilleure cohérence eu égard aux tenements déjà construits
- le règlement écrit n'est pas modifié
- ceci permet l'implantation, à brève échéance, d'un entrepôt logistique générant 40 emplois environ.

2.6 Modification des marges de reculement sur les quartiers Vicherolle et Périon par rapport respectivement aux C.D. 261 et 211.

L'emplacement du point de départ de la prescription de la marge de reculement par rapport au C.D. 211 sur le quartier de Périon se révèle incohérent eu égard aux dispositions du règlement écrit.

La modification consiste donc à déplacer ledit point tel qu'il figure au plan intitulé « Règlement graphique ».

Après analyse, les marges de reculement sur le quartier Vicherolle ne sont pas modifiées.



## COMMUNE DE MONTELEGER

Département de la Drôme

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Pièce 3.2 – Justifications du choix des zones

Procédure	Prescription	Arrêt	Enquête publique	Approbation
<b>Révision du PLU</b>	07/09/2010	18/12/2014 28/05/2015	30/09/2015 au 30/10/2015	14/12/2015
<b>Modification simplifiée n°1</b>	25/01/2017	-	-	12/06/2017
<b>Modification N°1</b>	28/02/2017	-	19/05/2017 au 19/06/2017	12/07/2017



## SOMMAIRE

<b>1!</b>	<b>EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>4!</b>
<b>2!</b>	<b>EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>18!</b>
2.1!	SECTEUR PERION .....	19!
2.2!	SECTEUR LE SERRE D'ORFEUILLE .....	21!
2.3!	SECTEUR RODET .....	22!
2.4!	SECTEUR SAINT AMAND .....	24!
2.5!	SECTEUR LES GANELLES.....	25!
2.6!	SECTEUR BEAUVERT .....	27!
2.7!	SECTEUR LE RODET- ZONE COMMERCIALE .....	29!
<b>3!</b>	<b>EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT .....</b>	<b>30!</b>
3.1!	ZONAGE .....	32!
3.1.1!	LES ZONES URBAINES .....	32!
3.1.2!	LES ZONES A URBANISER.....	37!
3.1.3!	LES ZONES AGRICOLES .....	41!
3.1.4!	LES ZONES NATURELLES .....	42!
3.2!	REGLEMENT .....	44!
3.2.1!	LES REGLES SIMILAIRES AUX ZONES .....	44!
3.2.2!	LES REGLES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE .....	46!
<b>4!</b>	<b>LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>54!</b>
4.1!	LES EMPLACEMENTS RESERVES .....	54!
4.1.1!	EMPLACEMENT RESERVE ER 1 – BASSIN DE RETENTION PAYSAGER.....	54!
4.1.2!	EMPLACEMENT RESERVE ER 2 – CREATION ET ELARGISSEMENT DE VOIRIE .....	55!
4.1.3!	EMPLACEMENT RESERVE ER 3 – CHEMINEMENTS DOUX .....	55!
4.1.4!	EMPLACEMENT RESERVE ER 4 A ER 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS .....	55!
4.2!	LES ESPACES BOISES CLASSES.....	56!
<b>5!</b>	<b>JUSTIFICATIONS DE LA CONSOMMATION FONCIERE .....</b>	<b>57!</b>
5.1!	RAPPEL DU PADD ; BESOINS EN FONCIER A MOBILISER EN FONCTION DU TAUX DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CHOISI .....	57!
5.2!	LE FONCIER DEDIE A L'HABITAT DANS LE ZONAGE DU PLU.....	58!
<b>6!</b>	<b>BILAN DES SURFACES DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>60!</b>
6.1.1!	ZONES URBAINES .....	61!
6.1.2!	ZONES A URBANISER .....	61!
6.1.3!	ZONES AGRICOLES .....	61!
6.1.4!	ZONES NATURELLES .....	61!
6.1.5!	SYNTHESE DU PLU .....	62!
<b>7!</b>	<b>COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX .....</b>	<b>63!</b>
7.1!	LE SCOT ROVALTAIN .....	64!
7.2!	LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX.....	69!

## Table des tableaux, figures et illustrations

FIGURE 1 OAP – SECTEUR PERION.....	20!
FIGURE 2 – OAP SECTEUR DU SERRE D'ORFEUILLE .....	22!
FIGURE 3 OAP – SECTEUR RODET.....	23!
FIGURE 4 OAP SECTEUR SAINT AMAND .....	25!
FIGURE 5 OAP SECTEUR DES GAMELLES .....	26!
FIGURE 6 OAP - SECTEUR BEAUVERT .....	28!
FIGURE 7 OAP - SECTEUR LE RODET – ZONE COMMERCIALE.....	29!
FIGURE 8 CARTE DE LOCALISATION DES DENTS CREUSES ET CAPACITE D'ACCUEIL EN LOGEMENT.....	59!
FIGURE 9 TABLEAU DES SURFACES DU PLU.....	60!

---

# 1 EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

---

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence à la fois les atouts et les faiblesses du territoire communal de MONTELEGER en matière environnementale, sociale, économique.

Au regard des conclusions du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, la commune a défini un PADD afin de poursuivre un développement respectueux des espaces naturels, des paysages et des territoires agricoles, favorisant une maîtrise des déplacements et une densité des formes urbaines. Ce projet s'attache également à préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants.

Cette réflexion a permis de définir les orientations et les axes de réflexion au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, colonne vertébrale de la démarche d'élaboration du PLU.

Le PADD repose sur des orientations générales visant à préserver l'identité de la commune et valoriser les fondements de cette dernière tout en permettant une diversification résidentielle source d'équilibre et de mixité sociale. Pour mettre en œuvre les choix politiques, le projet compose également avec les différentes contraintes du territoire, notamment en matière de préservation des qualités paysagères, naturelles et de la préservation de la ressource agricole.

Le PADD dans sa retranscription réglementaire et graphique, décline ainsi à l'échelle locale, les principes d'urbanisme et d'aménagement prédictés par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent :

L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques

naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

En dépit de sa capacité à proposer à ses habitants un cadre de vie de qualité, la commune de Montéleger révèle plusieurs déséquilibres. L'un des principaux constats, partagés à l'issue du diagnostic est :

- une consommation excessive des espaces naturels en entrée de ville-route de Montmeyran et sur les zones boisées du sud-ouest,
- un étalement urbain (le long de la route de Montmeyran plus particulièrement)
- une consommation de foncier importante sur certains secteurs,
- une typologie d'habitat majoritairement individuelle,
- un vieillissement de la population.

Ce bilan amène à envisager l'avenir de Montéleger sous l'angle d'un recentrage de l'urbanisation autour du centre village, afin que la commune puisse tirer le meilleur bénéfice de ses caractéristiques urbaines. Il s'agit de proposer un dynamisme à hauteur de la qualité de vie qu'elle offre (redonner de la centralité au cœur de village) et également de répondre à la sauvegarde des espaces naturels et de préserver le potentiel agronomique de la plaine.

Les 5 grandes orientations qui émanent de cette réflexion sont :



ORIENTATIONS	SOUS-ORIENTATIONS	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
<b>ORIENTATION 1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE MAÎTRISÉE</b>	<b>Avoir une croissance démographique raisonnable</b>	Accueillir la population en maîtrisant la croissance dans le temps  Taux de croissance démographique à 1.1 % par an soit la baisse de la tendance connue lors de la dernière période censitaire (2,1%) en cohérence avec le dynamisme démographique du périmètre de la Communauté de Communes Confluences Drôme-Ardèche	Permettre un accueil de nouveaux ménages en adéquation avec les capacités d'accueil des équipements publics existants (groupe scolaire)
	<b>Créer une offre de logements équilibrée et de qualité</b>	Réduire les déséquilibres actuels des formes urbaines avec un rééquilibrage des formes urbaines :  60% de maisons individuelles purs  10% de maisons groupées  30% de petit collectif	Permettre l'accueil de jeunes ménages, répondre aux besoins des seniors dans un objectif de mixité sociale
		Privilégier la qualité architecturale du bâti et son intégration dans l'environnement	limiter l'impact paysager des constructions sur les coteaux boisés et prendre en compte les spécificités paysagères et architecturales du territoire communal. Il est nécessaire d'éviter tout pastiche d'architecture provençale, étrangère,...
	Privilégier les économies d'énergie	Favoriser les économies d'énergies et promouvoir les énergies renouvelables.	

**ORIENTATION 1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE MAÎTRISÉE**

ORIENTATIONS	SOUS-ORIENTATIONS	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
	<p><b>Identifier et structurer l'espace disponible autour du centre-village</b></p>	<p>Recentrer l'urbanisation autour du centre village</p>	<p>Recentrer l'urbanisation pour limiter l'étalement urbain le long des axes routiers (route de Montmeyran) et l'augmentation des déplacements. Permettre une certaine densification du tissu urbain constitué en préservant les caractéristiques urbaines et architecturale.</p>
		<p>Favoriser la densification dans les futures zones d'habitat et résorber les dents creuses.</p>	<p>Il s'agit de densifier les futures zones d'urbanisation tout en apportant un soin à l'intégration paysagère de ce nouveau tissu.</p>
		<p> limiter l'urbanisation des secteurs discontinus, éloignés ou sensibles en matière de paysage, d'agriculture.</p>	<p>Rompre avec le phénomène d'étalement urbain et de mitage de l'espace agricole et naturelle. Densifier les secteurs d'habitat diffus sur la route de Montmeyran en s'appuyant sur la desserte en réseaux. Réorganiser la forme urbaine vers plus de densité notamment sur le projet de renouvellement urbain de l'emprise de l'IME des Colombes afin de concentrer plus d'habitants dans un périmètre rapproché du centre-village.</p>

ORIENTATIONS	SOUS-ORIENTATIONS	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
<b>ORIENTATION 2 – PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE</b>	<b>Maintenir une coupure verte entre Montéleger et Beaumont lès Valence</b>	Rompre avec le continuum urbain avec Beaumont lès Valence par la création d'une coupure en limite communale dans le secteur du RODET	Afin de limiter l'effet de continuum urbain, qui ne permet pas d'identifier clairement les limites communales et afin de garantir un entrée de ville de qualité vers et depuis Beaumont lès Valence, il est souhaitable de conserver la grande plage agraire du Rodet.
	<b>Renforcer la centralité du centre bourg</b>	Réaménagement de la traversée du village	Création d'un espace public fédérateur en cœur de village, réorganisation du stationnement afin de redonner sa place aux piétons. Il s'agit de rompre avec la logique routière de la traversée du centre village.
	<b>Protéger l'environnement paysager</b>	Conserver les plages agraires comme ouvertures sur le grand paysage	La plaine agricole ouvre le paysage sur les reliefs marquants de Lautagne, des collines de Soyons (château de Crussol), du massif des 3 Becs. Ces plages agraires contribuent à la qualité paysagère du territoire communal. Il est donc indispensable de les préserver de toute urbanisation.

ORIENTATIONS	SOUS-ORIENTATIONS	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>ORIENTATION 2 – PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE</b></p>	<p><b>Protéger l'environnement paysager</b></p>	<p>Protéger les alignements d'arbres structurants de la plaine agricole le long des axes routiers</p>	<p>Les alignements d'arbres de type haies brise-vents créent dans la plaine agricole, une sensation de relief, il structure le paysage. Par ailleurs, plusieurs alignements d'arbres le long des axes routiers permettent de créer des ambiances paysagères différentes qui marquent le passage d'un environnement urbain (périphérique, zone d'activité,...) à un environnement plus champêtre en se rapprochant du centre village de Montéléger.</p>
	<p><b>Préserver les ressources, limiter les pollutions et gérer le risque naturel</b></p>	<p>Pérenniser les écoulements pluviaux par des aménagements valorisants</p>	<p>Gérer la problématique de ruissellement des eaux pluviales sur le territoire communal en limitant l'imperméabilisation des sols et permettre une bonne gestion au sein de la zone urbanisée afin de ne pas aggraver la situation actuelle voir de l'améliorer sur certains secteurs. Un schéma de gestion des eaux pluviales est annexé au présent PLU.</p>

ORIENTATIONS	SOUS-ORIENTATIONS	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
	<p><b>Préserver les ressources, limiter les pollutions et gérer le risque naturel</b></p>	<p>Prise en compte du risque inondation du Pétochin</p>	<p>Le risque inondation grève une grande partie du territoire communal de Montéleger. Il est impératif afin de garantir la sécurité des biens et des personnes de prendre en compte ce risque naturel dans la délimitation des zones constructibles et dans le règlement de chaque zone.</p>
<p><b>ORIENTATION 3 - PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET PRESERVATION/REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES</b></p>	<p><b>Préserver le potentiel écologique du réseau hydrographique</b></p>	<p>Préserver et mettre en valeur le corridor végétal le long du Pétochin et ses bras secondaires tels que la Loye et la Granette</p>	<p>Le caractère inondable du vallon du Pétochin a permis de conserver un micro-paysage à caractère naturelle. Cette identité paysagère convient d'être conservée et valorisée. Un travail de remise en état écologique du Pétochin a été initié par le syndicat de la Véore.</p>
		<p>Préserver le corridor écologique de la Veore reconnu enjeu régional</p>	<p>La Véore constitue un cordon à la fois végétal et hydrographique abritant une biodiversité riche. Il convient donc au titre des trames verte et bleue de la protéger.</p>

ORIENTATIONS	SOUS-ORIENTATIONS	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>ORIENTATION 3 - PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET PRESERVATION/REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES</b></p>	<p><b>Prendre en compte les espaces boisés, les zones humides, le patrimoine paysager</b></p>	<p>Protéger les collines boisées de toute urbanisation et classer les haies, talus les plus importants sur le plan écologique</p>	<p>Le couvert forestier est parsemé sur le territoire communal. Ils se concentrent principalement sur les espaces collinaires à proximité du centre ancien. Certains de ces espaces ont disparus au profit de l'urbanisation. Au regard de la rareté de ces zones boisées et de leur importance pour la faune locale, il est essentiel de protéger ces boisements par un classement approprié.</p>
		<p>Définir des modes de protection adaptés aux zones humides</p>	<p>Il s'agit de protéger la zone humide en zone agricole à forte valeur environnementale (biodiversité) et de garantir la continuité hydrologique.</p>
		<p>Protéger et mettre en valeur l'Espace naturel Sensible du Parc de Lorient</p>	<p>Les boisements existants dans cet ENS seront protégés par un classement en EBC.</p>
		<p>Développer le patrimoine vert et promouvoir sa diversité en développant des espaces publics/communs de qualité dans les nouvelles zones d'urbanisation.</p>	<p>Actuellement, il existe peu d'espaces publics paysagers dans le centre village et ses alentours. Il est donc intéressant de redonner sa place au végétal pour favoriser la biodiversité locale.</p>

ORIENTATIONS	SOUS-ORIENTATIONS	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
<p><b>ORIENTATION 3 - PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET PRESERVATION/REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES</b></p>		<p>Préserver la qualité paysagère du territoire</p>	<p>Afin d'éviter l'interpénétration entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains, les franges urbaines doivent être traitées avec attention pour assurer une transition douce et une bonne intégration des constructions nouvelles dans l'environnement.</p>
	<p><b>Limitier/interdire/encadrer la densification des secteurs urbains situés dans les espaces sensibles en matière de paysage</b></p>	<p>Les reliefs et les boisements au sud du village ainsi que les plages agraires doivent être protégés</p>	<p>Ce patrimoine naturel contribue à la qualité du cadre de vie de Montéléger. Il est donc important de le pérenniser dans le PLU de l'urbanisation.</p>

ORIENTATIONS	SOUS-ORIENTATIONS	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>ORIENTATION 4 – FAVORISER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DE MONTELEGER</b></p>	<p><b>Restructurer la zone d'activités de Beauvert</b></p>	<p>Redessiner la délimitation de la zone de Beauvert et organiser son futur aménagement en lien avec les activités existantes</p>	<p>La zone de Beauvert est grevée au POS actuel par une réserve pour la réalisation d'un contournement autoroutier. Cette réserve n'a plus lieu d'être. En conséquence, la commune réintègre cette réserve dans la zone d'accueil économique et rétrocede à l'agriculture d'autres terrains plus éloignés des équipements en redessinant les limites de la zone d'extension AUJai (voirie et réseaux). L'extension de la zone de Beauvert à vocation mixte portant notamment sur de la petite logistique, du négoce professionnelle et de la petite production, présente un caractère structurant d'intérêt communautaire. En effet, la zone bénéficie d'un accès de bonne qualité de desserte sur la LACRA et d'une proximité avec l'accès à l'autoroute A7. Elle s'intègre dans un secteur déjà fortement marqué par l'activité, avec la zone de CLAYRAC qui lui fait face, dont le développement montre que la situation géographique et la desserte routière en font un lieu très attractif.</p> <p>Afin de garantir la cohérence de l'ensemble de la zone un schéma d'aménagement sera réalisé pour éviter la multiplicité des accès sur la RD 261 et permettre une bonne insertion paysagère des constructions dans l'environnement.</p>

ORIENTATIONS	SOUS-ORIENTATIONS	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>ORIENTATION 4 – FAVORISER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DE MONTELEGER</b></p>	<p><b>Permettre l'accueil d'artisanat de petites surfaces et de commerces à proximité du centre village</b></p>	<p>Une zone en entrée de ville nord derrière l'espace Cathelin a été identifiée.</p>	<p>Actuellement, la commune rencontre des difficultés à offrir des possibilités d'installation pour de petites structures d'artisanat et connaît un déficit en commerces de proximité en raison du changement de destination des rez de chaussée en centre bourg. En conséquence, la commune a identifié cette zone pour permettre de développer sa structure économique de proximité en veillant toutefois à une bonne insertion dans l'espace urbain.</p>
	<p><b>Développer le potentiel touristique en favorisant les structures d'accueil dites de tourisme vert</b></p>		<p>La commune est faiblement dotée en structures d'accueil touristiques malgré sa proximité avec l'agglomération valentinoise et le cadre de vie de qualité (pratique du cyclisme, marche à pied,..). La commune souhaite donc permettre l'implantation de petites structures d'accueil sans toutefois impacter le paysage.</p>

ORIENTATIONS	SOUS-ORIENTATIONS	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
	<b>Préserver et conforter l'activité agricole</b>	<p>Pérenniser les terres agricoles à enjeu par un classement adapté</p> <p>Favoriser les activités agricoles en limitant les interférences entre habitat, élevages.</p> <p>Guider l'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage</p> <p>Permettre la diversification de l'agriculture en favorisant le développement d'activités complémentaires.</p>	<p>L'agriculture est une filière économique historique du territoire communal. Elle est un moteur économique important qui doit être pris en compte par la préservation des espaces agricoles existants.</p>
<b>ORIENTATION 5 -- METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS</b>	<b>Redonner une identité villageoise au centre ancien par un réaménagement de la traversée</b>		<p>Réorganiser la traversée du village qui revêt un caractère très routier. Il s'agit de redonner une identité villageoise, de redessiner les usages</p>
	<b>Mailler le territoire par des cheminements doux</b>	<p>Création d'un cheminement piétonnier le long des berges du Pétochin.</p> <p>Cheminements piétons et cycles au niveau de la Poste et de l'Eglise. Création d'une passerelle au-dessus du Pétochin pour permettre de relier l'école, les espaces de jeux et les commerces en toute sécurité.</p>	<p>Ce cheminement permet de relier le centre village au parc de Lorient le long de la rivière.</p>

ORIENTATIONS	SOUS-ORIENTATIONS	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>ORIENTATION 5 – METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS</b></p>	<p><b>Redonner une identité villageoise au centre ancien par un réaménagement de la traversée</b></p>	<p>Poursuivre les efforts de création de cheminements doux</p>	<p>Il s'agit de renforcer la trame douce dans une dynamique intercommunale en poursuivant le cheminement au niveau du lycée avec la voie verte du Parc de Lorient et la ViaRhona.</p> <p>Par ailleurs, afin d'améliorer les liens entre les lotissements de l'Est de la commune avec le centre bourg, la montée du château sera retraitée.</p>
	<p><b>Réorganiser le stationnement en centre village</b></p>	<p>Le projet de réaménagement de la traversée du centre village intègre la réalisation d'un espace de stationnement en arrière de la place du Lavoir.</p> <p>Les places de stationnement sur le Cours des Platanes sont réorganisées.</p>	<p>Permettre de réorganiser le stationnement (éviter les conflits d'usage avec les piétons, dégager les façades) et de compléter l'offre de stationnement en centre village</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>ORIENTATION 5 - LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b></p>	<p><b>Les objectifs chiffrés</b></p>	<p>L'utilisation des espaces interstitiels</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réceptivité restante dans le tissu urbain est de 1.5 ha avec deux principaux espaces résiduels qui feront l'objet d'une OAP</li> <li>- Renouvellement urbain sur le site de l'IME des Colombes</li> <li>- Choix des zones d'urbanisation en extension, complément de l'enveloppe urbaine existante pour une superficie de 3,15 hectares.</li> </ul>	<p>Economiser et rationaliser la consommation de l'espace en fonction des besoins futurs de la commune.</p>

ORIENTATIONS	SOUS-ORIENTATIONS	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
<b>ORIENTATION 5 - LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN</b>	<b>Les objectifs chiffrés</b>	Mobilisation d'environ 14,5 hectares pour développer la zone d'activité de BEAUVERT et également permettre l'implantation de commerces de proximité et de petites structures d'artisanat en entrée de ville nord du village.	Renforcer l'activité économique sur le territoire communal de MONTELEGER afin de rattraper son retard.
		La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine <ul style="list-style-type: none"> <li>- Resserrer l'urbanisation autour du centre village</li> <li>- Réduction des zones constructibles par rapport au POS (suppression des zones NB)</li> <li>- Reclassement des zones NB au POS (34,80 ha) en zone N et en zone UD à Perion pour permettre la gestion de l'existant et stopper le mitage de l'espace naturel.</li> </ul>	Limiter le mitage de l'espace naturel et agricole
	<b>Moins d'espace consommé et mieux consommé</b>	Promotion d'une plus forte densité à l'hectare <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 logements/ hectare - type individuel pur</li> <li>- 20 logements/hectare - type groupée</li> <li>- 30 logements/hectare - type collectif</li> </ul>	Rompre avec l'habitat de faible densité et l'habitat diffus et promouvoir une mixité des typologies d'habitat pour répondre au mieux aux besoins des ménages actuels et futurs

---

## 2 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

Les orientations d'aménagement et de programmation sont régies par l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Les orientations par secteur constituent donc une pièce du PLU et sont définies dans un document spécifique. Elles sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

Des orientations d'aménagement ont été retenues sur sept espaces d'enjeux de la commune.

## 2.1 SECTEUR PERION

### Le contexte

Le secteur PERION est une importante surface au sein du tissu bâti en entrée de ville Est – route de Montmeyran. Actuellement, ce secteur est occupé par les bâtiments de l'Institut Médico Social des Colombes ; ces derniers sont aujourd'hui obsolètes et ne répondent plus aux besoins de l'institut et aux obligations d'accessibilité pour les établissements hospitaliers, sanitaires,...

En conséquence, les terrains seront libres pour une opération de renouvellement urbain favorisant la mixité des typologies d'habitat, la mixité sociale tout en conservant l'environnement boisé du secteur.

Dans le contexte de besoin de construction de logements mis en évidence par le diagnostic et conformément aux objectifs de recentrer l'urbanisation autour du centre village, de diversifier l'offre résidentielle inscrits au PADD, il a été décidé de maintenir ces terrains à l'urbanisation dans le PLU.

Le périmètre de la zone a été modifié par rapport au POS dans ses limites nord (jusqu'à la voie existante) et l'ouest (intégration de la zone boisée) et classé en zone UD indicé 1 impliquant des règles de hauteur plus importante qu'en zone UD.

Ce secteur de projet est le plus important avec environ 3,8 hectares de superficie dont 2,7 de foncier constructible, le reste de la superficie étant des boisements à conserver et à renforcer. Il offre la possibilité de construire 42 logements.

### Les principes retenus pour le développement urbain du secteur PERION :

- o Créer un quartier au tissu varié qui s'intègre dans l'environnement boisé ;
- o Créer un quartier qui prend en compte les courbes de niveau du site (limiter au maximum les affouillements et exhaussements du sol, intégration du bâti à la pente) ;
- o Favoriser la mixité sociale en diversifiant les typologies d'habitat avec du collectif, de l'habitat groupé et de l'habitat individuel ;
- o Favoriser la mixité sociale en imposant la réalisation de 10% de logements locatifs sociaux ;
- o Prise en compte de l'environnement avec traitement des limites avec les quartiers riverains (zones tampons végétalisées) et progression de la densité du bâti. L'implantation des constructions individuelles se fera sur les pourtours sud du secteur afin d'assurer une transition douce avec le bâti limitrophe plus lâche ;
- o Paysagement des voiries, des espaces de stationnement avec des essences locales pour favoriser la biodiversité urbaine ;
- o Conservation au maximum des boisements existants pour conserver le cadre de vie champêtre ;
- o Maillage viaire existant conservé et complété afin d'effectuer un travail de couture urbaine sur le secteur notamment en établissant une perméabilité vers le nord ;
- o Sécurisation des entrées et sorties du site par la création d'un rond point sur la route de Montmeyran.

**VOIR PAGE SUIVANTE – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PERION**

COMMUNE DE MONTELEGER  
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Figure 1 OAP – SECTEUR PERON

## 2.2 SECTEUR LE SERRE D'ORFEUILLE

### Le contexte

Le secteur du Serre d'Orfeuille est une surface résiduelle au sein du quartier résidentiel du Serre d'Orfeuille. Dans le contexte de besoin de construction de logements mis en évidence par le diagnostic et conformément aux objectifs de recentrer l'urbanisation autour du centre village, il a été décidé de mettre ces terrains à l'urbanisation dans le PLU. A noter que ces terrains ne sont pas cultivés, il s'agit de prairies.

La zone été classé au POS en EBC. Ces derniers n'ont jamais été occupés par des boisements, il s'agit d'une prairie.



Ce secteur de projet permet de compléter l'urbanisation de ce quartier sur une surface d'environ 4600 m<sup>2</sup> et permet de construire 7 logements environ soit une densité de 15 logements à l'hectare sur ce secteur.

- **Les principes retenus pour le développement urbain du secteur du Serre d'Orfeuille:**
  - o Compléter l'urbanisation du quartier qui s'intègre dans le tissu urbain existant ;
  - o Prise en compte de l'environnement avec conservation des haies boisées en limite ouest et mise en place d'un écran végétal sur les pourtours de la zone pour préserver au maximum la qualité paysagère du quartier ;



FIGURE 2 – OAP SECTEUR DU SERRE D'ORFEUILLE

## 2.3 SECTEUR RODET

### - Le contexte

Le secteur du Rodet est une zone agricole en entrée de ville -- route de Montmeyran classée dans le POS en zone NA. Ce secteur est reclassé sur 1 hectare au plus près de l'EPHAD du Château afin d'accueillir une opération d'aménagement d'ensemble d'habitat destinée aux seniors. Cette opération de logements individuels et groupés permettra de proposer aux seniors plus jeunes qui ne souhaitent pas entrer en EPHAD, un lieu d'habitation rassurant, bénéficiant des services à la personne de l'EPHAD (laverie, cantine,...).

Le périmètre de la zone été auparavant classé en zone NA au POS. Il est reclassé en zone AUah au PLU, les délimitations ont été redessinées afin de rendre 7 hectares à l'agriculture.

Ce secteur de projet est stratégique car il permet de renforcer la structure d'accueil des seniors sur le territoire communal, d'une superficie de 10 000 m<sup>2</sup> environ et permettant l'accueil de 26 logements environ.

**Les principes retenus pour le développement urbain du secteur du Rodet :**

- Créer un quartier compact au plus près de l'EPHAD du château qui s'intègre dans l'environnement et complète l'enveloppe urbaine ;
- Favoriser la mixité intergénérationnelle sur le territoire communal en proposant un lieu sécurisant pour l'accueil des seniors ;
- Promouvoir une certaine compacité du bâti pour limiter la consommation d'espace ;
- Intégration harmonieuse à l'environnement avec traitement des limites par rapport à la zone agricole (zone tampon végétalisée- traitement de la frange urbaine) et traitement architectural de qualité pour ne pas impacter le paysage
- Maillage viaire permettant un travail de couture urbaine sur le secteur avec une voie de desserte principale se raccordant à la voie existante
- Valorisation des cheminements doux depuis le secteur qui se raccorde à celui existant à l'est.



FIGURE 3 OAP – SECTEUR RODET

Le bâti doit s'implanter au plus près du château, à flanc de coteau afin de s'inscrire en continuité de l'esprit du centre ancien et de limiter son impact visuel depuis la route de Beaumont lès Valence.

## 2.4 SECTEUR SAINT AMAND

### Le contexte

Le secteur de Saint Amand se situe en entrée de ville- route de Beauvallon bordé par le chemin des Marauds.

Ce secteur de projet permet de structurer l'entrée de ville-route de Beauvallon, Il représente 10 000 m<sup>2</sup> et permet la construction de 18 logements environ.

### Les principes retenus pour le développement urbain du secteur de Saint Amand:

- o Greffer et finaliser le développement urbain de ce quartier résidentiel ;
- o Voirie sera connecté au chemin des Marauds (RD n°211) en retrait ;
- o Créer un quartier au tissu varié qui s'intègre dans l'environnement et complète l'enveloppe urbaine existante ;
- o Favoriser la mixité sociale en diversifiant les typologies d'habitat tout en préservant le caractère du secteur ;
- o Structurer l'entrée de ville route de Beauvallon par la création d'un front bâti ;
- o Prise en compte de l'environnement avec traitement des limites avec la zone d'urbanisation et la zone agricole au l'ouest (zone tampon végétalisée- traitement de la frange urbaine par des haies bolsées)
- o Paysagement des voiries, des espaces de stationnement avec des essences locales pour favoriser la biodiversité urbaine



FIGURE 4 OAP SECTEUR SAINT AMAND

Lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme, il pourra être envisagée de compléter l'urbanisation de ce secteur par l'ajout des terrains à l'ouest et l'ouverture du secteur sud, le long du chemin de Saint Amand à l'Est. (Cette possibilité avait été évoquée lors de l'élaboration du PLU mais abandonné en raison du nombre de logements produits trop importants par rapport à l'objectif fixé dans le PADD).

## 2.5 SECTEUR LES GAMELLES

Le secteur des Gamelles se situe en haut de la montée du Clot des Monédières. IL s'agit d'une zone d'extension urbaine enclavée dans le tissu urbain. En effet, le secteur est encadré par deux zones pavillonnaires :

- le lotissement « le Beaulieu » à l'ouest
- le lotissement « Valvignière » à l'est en léger contrebas.

Ce secteur de projet représente une superficie de l'ordre de 1,6 hectares. Ce secteur est concerné par un phénomène de ruissellement des eaux pluviales, les eaux de pluie venant du sud du secteur. En conséquence, la problématique de gestion des eaux pluviales est prise en compte dans l'aménagement du secteur par la création d'un bassin paysager en limite de la zone UD, afin de ne pas aggraver le phénomène existant et de régler cette problématique à la fois pour les nouvelles constructions et celles existantes plus au nord en contrebas. Cette préconisation est issue à la fois du schéma directeur de gestion des eaux pluviales réalisées par Geoplus et le schéma directeur des eaux pluviales de la communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes. Le secteur de projet d'une superficie de 1,6 ha est fortement grevé par l'emprise des ouvrages de gestion des eaux

pluviales. Il est donc considéré que seulement 1,2 ha est réellement constructible. Il permet la construction d'environ 14 logements.

Les principes retenus pour le développement urbain du secteur des Gamelles :

- Greffer et compléter le développement urbain de ce quartier résidentiel
- Favoriser la mixité des typologies d'habitat tout en conservant les caractéristiques du tissu urbain environnant et en tenant compte de la topographie du terrain (hauteur des bâtiments)
- Paysagement des voiries, espaces de stationnement avec des essences locales pour favoriser la biodiversité urbaine
- Gestion du ruissellement des eaux pluviales par la création de bassins tampons en limite nord et à l'ouest du secteur

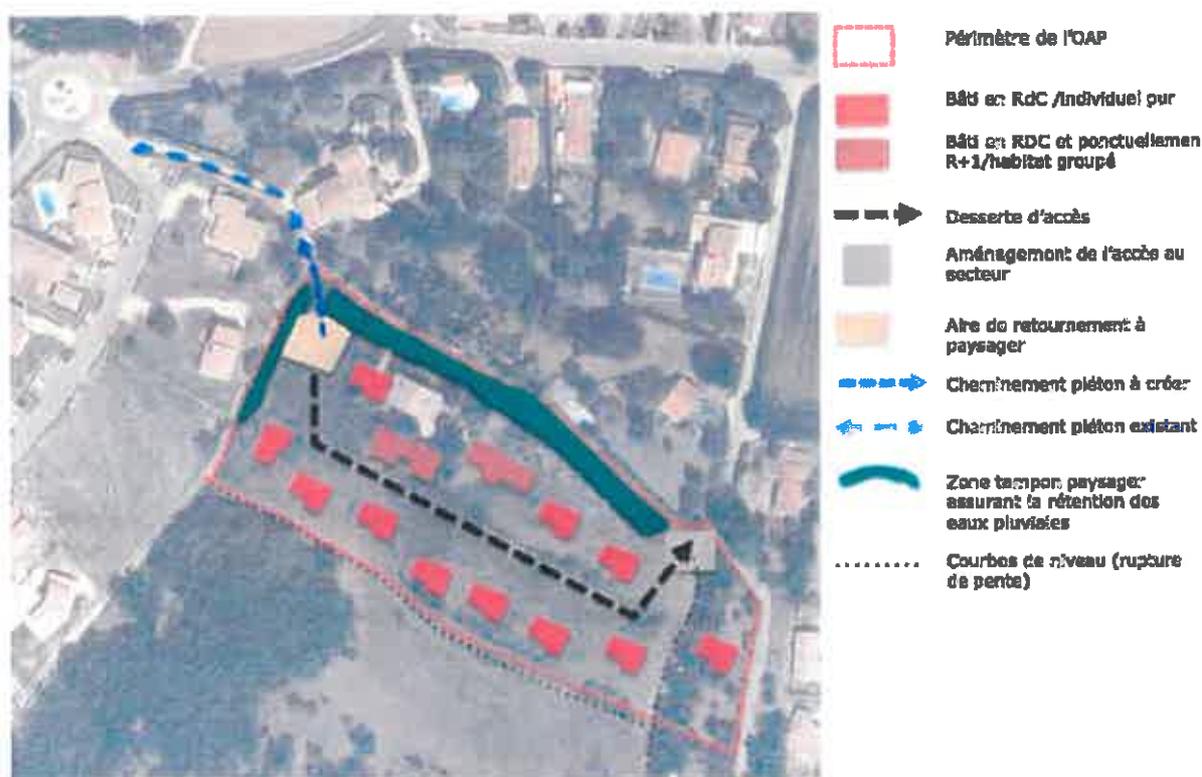


FIGURE 5 OAP SECTEUR DES GAMELLES

## 2.6 SECTEUR BEAUVERT

### ▣ Le contexte

Le secteur de Beauvert se situe en entrée nord de la commune de Montéleger en limite de Valence. Il a pour vocation d'accueillir des activités mixte d'intérêt communautaire portant notamment sur de la petite logistique, du négoce professionnel, de la petite production.

La totalité de la zone d'activité UI au POS est occupé par diverses activités et par une réserve sur des terrains classée en NI pour un contournement autoroutier. En l'état du POS, la zone d'activité UI n'offre plus de possibilité de nouvelles implantations. Une extension de cette zone était prévue au POS en zone NAa1 au sud de celle existante. La commune, en lien avec la communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes, souhaite compléter l'offre économique sur le quartier Beauvert en direction notamment d'activités de petites logistiques, de négoce professionnel, de petite production. Cette zone d'activités s'inscrit de façon cohérente dans le schéma directeur des zones d'activités d'intérêt communautaire de l'agglomération valentinoise. En outre, la zone bénéficie d'un accès de bonne qualité sur la LACRA, elle s'inscrit dans un secteur déjà fortement marqué par l'activité avec la zone de CLAIRAC dont le développement démontre que la situation géographique et la desserte routière en font un lieu très attractif.

Ce projet d'extension de la zone d'activité de Beauvert considéré d'intérêt communautaire représente une superficie totale d'environ 14,6 hectares.

### - Les principes retenus pour le développement urbain du secteur de Beauvert :

- Compléter et structurer le développement de la zone d'activité ;
- Mallier le secteur par une voirie structurante se raccordant à la RD n°261 au niveau du silo à grains au nord-est et au rond-point au sud-est afin de limiter la multiplicité des accès, générateur d'accidents ;
- Permettre l'implantation libre des bâtiments en fonction de leurs besoins spécifiques ;
- Conserver et renforcer la trame paysagère par le traitement des limites de zone ouest.

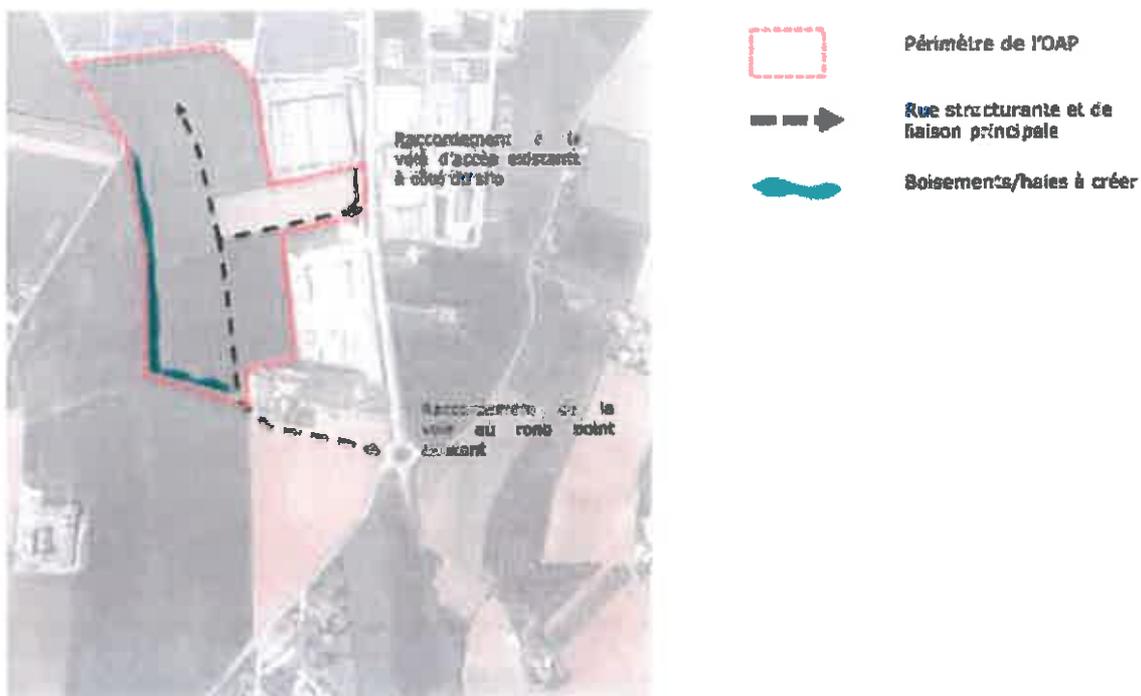


FIGURE 6 OAP - SECTEUR BEAUVERT

## 2.7 SECTEUR LE RODET- ZONE COMMERCIALE

### Le contexte

Ce secteur se situe en entrée de ville nord sur la route départementale n°261 entre le lycée agricole et la salle des fêtes Cathelin.

Ce secteur représente une superficie d'environ 1,42 hectares et permettra d'accueillir des commerces de proximité et des petites activités artisanales.

### Les principes retenus pour le développement urbain du secteur Le Rodet :

- o Structurer l'urbanisation de ce secteur en tenant compte de la contrainte de la ligne haute tension ;
- o Paysagement des voiries, des espaces de stationnement avec des essences locales ;
- o Création d'un front structuré le long de la RD n°261.

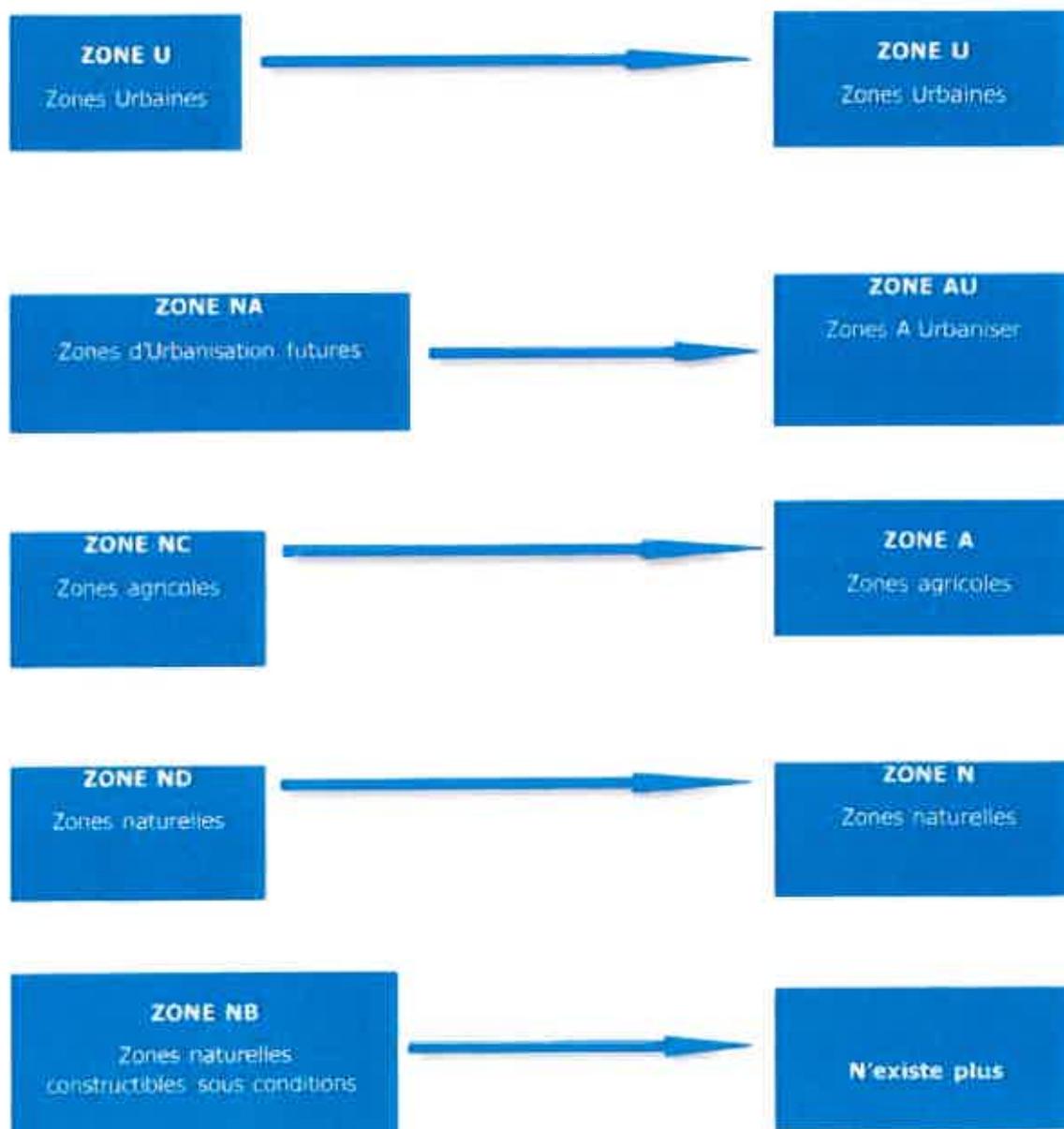


FIGURE 7 OAP - SECTEUR LE RODET – ZONE COMMERCIALE

### 3 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Le règlement écrit et les documents graphiques (plan de zonage) sont deux pièces du PLU Indissociables. En effet, les plans de zonage ont pour fonction de délimiter le champ d'application territorial des prescriptions du règlement écrit.

Le règlement a pour objectif la mise en œuvre des orientations d'aménagement retenues dans le PADD et dans les OAP à travers la répartition du territoire communal en 4 grandes catégories de zones. Ces dernières diffèrent légèrement de celles du Plan d'Occupation des Sols :



Chacune de ces zones est définie par le Code de l'Urbanisme en ces termes :

- **Les zones urbaines** – article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

- **Les zones à urbaniser** – article. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dispose : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

- **Les zones agricoles** – l'article R. 123-7 dispose : « les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Les zones naturelles et forestières** – l'article R.123-8 dispose : « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c. Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- o les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- o les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A l'exception de quelques cas, la dénomination des zones reprend pour l'essentiel celle du POS dans un souci de continuité des documents d'urbanisme (UA, UB, UC). Toutefois certaines zones du POS ont disparues en raison de leur inutilité (UD basculé en UC avec réglementation du COS) ou de leur inadaptation réglementaire (NB). Par ailleurs, les appellations se veulent au maximum évocatrices de la fonction principale de la zone : UE pour économie, UI pour industrie, UL pour loisirs, UHo pour les équipements hospitaliers. Il en est de même pour les indices des sous-secteurs qui restent identiques d'une zone à l'autre : p) pour protection paysagère ah) pour habitat, ...

Les zones U ont été définies en fonction du niveau d'équipements des secteurs, de leur niveau de desserte par les équipements et réseaux, des formes urbaines et de leur destination. Les zones AU, quant à elles, ont été définies au regard de l'ensemble des paramètres précitées mais également en fonction et en cohérence avec les besoins foncier définis dans le PADD.

## **3.1 ZONAGE**

### **3.1.1 LES ZONES URBAINES**

La définition des zones urbaines a été réalisée en fonction de leurs caractéristiques d'occupation du sol ainsi qu'en tenant compte de la graduation progressive de la densité du bâti.

#### **3.1.1.1 La zone UA**

Cette zone correspond au centre-village historique de Montéléger dont le caractère architectural et urbain est affirmée. Le tissu urbain est dense avec des constructions édifiées à l'alignement des voies publiques créant ainsi un front bâti structurant l'espace. Ce secteur dispose d'espaces publics de qualité suite à l'aménagement de la traversée du village réalisée en 2012-2013.

#### **Explication et justification**

Ce secteur correspond à la zone UA du POS, toutefois, le tracé a été légèrement redéfini dans la plaine pour prendre en compte le risque Inondation du Pétochin.

Cette zone regroupe des fonctions urbaines centrales et diversifiées : habitat, services (Poste) et équipements (groupe scolaire, Poste), activités commerciales (Bar, coliffeur en rez de chaussée des constructions sur la rue des Platanes) compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

L'aménagement, le changement de destination, l'extension des constructions existantes et des constructions nouvelles doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale du centre bourg. Le pétitionnaire devra s'inspirer de la typologie d'habitat des constructions existantes et intégrer les concepts architecturaux (volume, toitures, ouvertures, choix des matériaux, menuiseries, couleurs,...) afin d'assurer une bonne intégration du bâti dans son environnement. L'objectif est de conserver le caractère du centre ancien, son tissu bâti dense.

La zone limite le nombre d'annexes afin d'éviter un phénomène d'accumulation de bâti pouvant être préjudiciable au regard du paysage (architecture et matériaux hétéroclites des annexes) et également du voisinage.

### 3.1.1.2 la zone UB

Cette zone correspond à une zone de transition entre le centre ancien et les zones pavillonnaires et aux zones pavillonnaires de densité élevée à moyenne. Les constructions sont soit implantées à l'alignement des voies pour les zones les plus proches du centre ancien (en entrée de ville nord du centre village) ou soit en retrait par rapport à l'alignement des voies pour les quartiers plus récents (lotissements des Trois Becs sud, Valvignières, Hautnières,...).

#### Explication et justification

Ce secteur correspond à certaines zones UD du POS. Il a été choisi de les reclasser en zone UB afin de caractériser la progression de la densité du bâti sur le territoire communal dans le nouveau document de planification. Contrairement au centre ancien, cette zone est monofonctionnelle : vocation principale d'habitat.

### 3.1.1.3 la zone UC

Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain plus récent. Le tissu urbain y est constitué d'un habitat à dominante individuel organisé en ordre discontinu. La densité y est moyenne à faible. Le développement urbain de ces dernières années s'est réalisé au coup par coup au gré des opportunités foncières.

#### Explication et justification

Cette zone offre une fonction principale d'habitat même si des activités et des équipements peuvent ponctuellement y prendre place.

Cette zone UC correspond à l'enveloppe d'extensions urbaines éloignées du centre village et reprend globalement certaines zones UD du POS qui ont été urbanisées dans des formes et des densités similaires.

La zone UC a été également redessiné afin d'intégrer les derniers secteurs d'urbanisation de la commune et plus particulièrement le lotissement "Le Beaulieu" classée au POS en zone 1NAa et qui aujourd'hui est urbanisée dans sa quasi totalité. Actuellement il reste trois lots constructibles sur le lotissement « le Beaulieu », celui-ci dispose d'un règlement de lotissement reconduit en 2014, qui interdit toute nouvelle subdivision de lots. En conséquence, seulement trois constructions pourront se faire sur cette zone UC. Par ailleurs, la zone réglemente l'emprise au sol des constructions afin de ne pas créer ou aggraver la problématique de ruissellement des eaux pluviales pour les lotissements existants en contrebas de coteau ou implantés sur les pentes des coteaux. Par ailleurs, le règlement de la zone urbaine limite à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes en raison de la présence d'un risque d'inondation liés au phénomène de ruissellement des eaux pluviales. Il n'est pas souhaitable au regard du risque de permettre une imperméabilisation supplémentaire sur la zone qui pourrait entraver le libre écoulement des eaux pluviales.

Plus particulièrement, les trois parcelles constructibles au lotissement Le Beaulieu sont concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales venant du coteau de St Amand, il est donc nécessaire de ne pas entraver le libre écoulement de ces eaux en permettant la création de bâti trop imposant.

#### 3.1.1.4 La zone UD

Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain de densité faible. Le tissu urbain y est constitué d'un habitat à dominante individuel organisé en ordre discontinu.

##### Explication et justification

Cette zone offre une fonction principale d'habitat même si des activités et des équipements peuvent ponctuellement y prendre place. Cette zone UD correspond aux quartiers résidentiels de plus faible densité du POS.

La zone UD comprend :

- Un secteur route de Montmeyran concernée par un recul par rapport à l'axe de la route départementale de 45 mètres ; Ce secteur était au POS classé en zone NBA, il a été reclassé en zone UD en se basant sur la desserte en assainissement collectif des eaux usées ;
- Un secteur au nord du lycée agricole, comportant 6 constructions (dont une isolée située de l'autre côté de la voie), a été classé en zone UD afin d'acter l'existant et de permettre la gestion du bâti existant (extension, annexes, piscines). Ce classement en zone urbaine est plus favorable, moins contraignant qu'en zone agricole. Cette zone n'offre pas de possibilité de densification sur le secteur.
- Un secteur à proximité immédiate du centre bourg qui s'est urbanisée au coup par coup au gré des opportunités foncières créant un tissu lâche ;
- Un secteur en rive gauche du Pétochin à proximité du groupe scolaire, en entrée de ville-route de Beauvallon, dont l'urbanisation résidentielle s'est faite au coup par coup au gré des opportunités foncières et en se basant sur les anciennes fermes de la plaine agricole de Montléger ;
- La zone UD limite à 20% l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière hors emprise de la piscine, afin de ne pas aggraver le risque inondation présent sur la zone en rendant possible la création de bâti « barrage » à l'écoulement des eaux. Par ailleurs, cette limitation découle du souhait de ne pas aggraver la problématique de ruissellement des eaux pluviales existantes sur les lotissements existants à flanc de coteau.

Ce secteur UD comporte deux emplacements réservés le long de la Côte des Monedières. L'emplacement réservé le plus au nord, le long de la rue des Jardins est dédiée à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Ce choix est justifié par l'étude réalisée par géoplus (zonage de gestion des eaux pluviales) et également le schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la communauté d'Agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes qui ont mis en exergue la problématique de ruissellement des eaux pluviales depuis le haut de la côte des Monedières vers la rue des Jardins. Le second emplacement réservé permet la création d'un parc paysager qui assurera un espace de respiration, de transition dans le tissu urbain et permettra également de limiter l'imperméabilisation sur ce secteur fortement contraint par les eaux pluviales. La réalisation de nouvelles constructions sur ces parcelles aggraverait fortement le risque de ruissellement des eaux pluviales en aval (rue des Jardins et sur les constructions du lotissement les Hautinlères).

- Un secteur correspondant à l'emprise de l'IME des Colombes, auparavant classé dans le POS en zone UH, fera l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Le secteur est soumis aux respects des principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation assurant une mixité des typologie d'habitat et la mixité sociale, une bonne insertion

paysagère,... Ce secteur est classé en zone UD1, afin de permettre des hauteurs plus importantes pour favoriser le logement collectif, intermédiaire et également pour ne pas limiter l'emprise au sol sur ce quartier. Ce secteur est également soumis à l'obligation de réaliser 10% de logements locatifs conventionnés.

Cette zone urbaine limite à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes en raison de la présence d'un risque d'inondation liés au phénomène de ruissellement des eaux pluviales. Il n'est pas souhaitable au regard du risque de permettre une imperméabilisation supplémentaire sur la zone.

#### **3.1.1.5 La zone UEq**

Cette zone correspond à l'emprise des équipements publics sur le territoire communal à savoir la salle des fêtes Cathelin, les bâtiments municipaux et le cimetière.

#### **Explication et justification**

Ce secteur, en entrée de ville- route de Beaumont lès Valence (RD 502), était classé au POS en zone UD, à vocation d'habitat, de services et d'équipements. Afin d'être en cohérence avec l'occupation du sol actuelle, à savoir des équipements et installations publics. L'ensemble du foncier appartenant à la collectivité, il a donc été décidé de faire une zone dédiée où est autorisée la réalisation, l'aménagement d'équipements publics ou d'intérêt général mais également la construction de petits commerces, services, bureaux.

#### **3.1.1.6 La zone UEs**

Cette zone correspond à l'emprise des bâtiments, des infrastructures du lycée agricole en entrée de ville nord sur la route départementale n°261 au lieu-dit « les Chirouzes ».

#### **Explication et justification**

La zone a été redessiné avec une surface à la baisse par rapport au POS. Au POS, ces installations étaient classées en zone NCa, secteur de la zone NC où sont admis les établissements scolaires liés à l'activité agricole.

Le choix a été fait de reclasser une partie des terrains du lycée agricole en zone dédiée UEs.

#### **3.1.1.7 La zone UHo**

Cette zone correspond à l'emprise des installations hospitalières et des équipements à caractère médico-social et paramédical sur la commune de Montéleger (Hôpital Le valmont, IME de Lorient et EPHAD du Château).

#### **Explication et justification**

Cette zone comprend :

- L'EPHAD du Château dont la délimitation reste inchangée par rapport au POS ;
- L'IME de Lorient dont la délimitation ne change pas par rapport au POS ;
- L'hôpital Le Valmont dont la délimitation a changé, à la marge, afin de prendre en compte le projet de restructuration, d'agrandissement de la structure.

### 3.1.1.8 La zone UI

Cette zone correspond à l'ensemble des secteurs d'activités industrielles et artisanales qui se sont développés au nord du territoire communal. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, d'entrepôt, artisanal et commercial. Elle concerne la zone d'activités de « BEAUVERT ».

La zone UI est concernée en partie sud par les zones de danger liées au passage de l'oléoduc de défense commune » et par le polygone d'isolement de la cartoucherie pour sa partie nord. Des prescriptions particulières sont à prendre en compte.

Le tissu urbain y est hétérogène, regroupant des zones d'activités organisées ou des activités ponctuelles ayant fait l'objet d'extension ou d'aménagement au fil du temps.

#### Explication et justification

La zone UI de BEAUVERT a été redessiné dans ses contours afin d'intégrer les terrains auparavant grevés par une zone NC destiné à la réalisation d'un contournement autoroutier. Ce contournement autoroutier n'étant plus justifié et afin de structurer, compléter l'urbanisation de ce secteur, la zone NC est reclassée en zone UI.

Ce redécoupage s'inscrit dans une logique de réorganisation, de structuration de l'espace économique en entrée nord du territoire communal. Elle vient compléter l'armature économique de la zone de Clairac situé de l'ordre côté de la RD n°261 sur la commune de Beaumont lès Valence.

### 3.1.1.9 La zone UL

Cette zone correspond aux espaces aménagés à vocation de sport et de loisirs et destinés à l'accueil des activités de détente, socioculturels. Elle est soumise au risque Inondation du Pétochin, certaines prescriptions sont à respecter.

Elle regroupe le stade municipal en entrée de ville nord du centre village ainsi que les aménagements de détente, loisirs du parc de Lorient (stade, tennis, parcours de santé,...).

#### Explication et justification

Le premier secteur comporte le stade (2 terrains) ainsi que les vestiaires, le logement de gardien et le parking attenant. Cet équipement était précédemment zoné en zone ULr au POS. L'emprise et la dénomination ont été conservé dans le cadre du PLU.

Le second secteur correspondant au Parc de Lorient a été redessiné afin d'intégrer les terrains classés auparavant en zone UL ainsi que les parcelles au sud classées au POS en NDr. Cette nouvelle délimitation prend en compte la réalité de l'usage des parcelles au sud, ces dernières font partie intégrantes du Parc de Lorient. A noter que les Espaces Boisés Classés du POS sont conservés et

renforcés dans le PLU afin de maintenir le caractère boisé du site et préserver la biodiversité présente dans cet Espace Naturel Sensible.

## 3.1.2 LES ZONES A URBANISER

### 3.1.2.1 Zone AUah

La zone AUah est une zone d'urbanisation future, urbanisable pendant la durée du PLU. La zone AUah correspond à des secteurs pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable sont existants en périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions projetées. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat. Elles sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation.

#### Explication et justification

La zone AUah correspond aux quartiers suivants :

- **Quartier Saint Amand**, les parcelles classées en zone AUah au PLU, étaient classées au POS en zone NAa. la collectivité a souhaité compléter et structurer ce secteur en entrée de ville-route de Beauvallon. En conséquence, il a été décidé de classer ce secteur en zone à urbanisation future à court terme. Ce secteur permettra de prôner une plus forte densité et une meilleure organisation de l'espace (18 logts à l'hectare contre 10 logts à l'hectare sur le secteur actuellement). Ce secteur est desservi en limite par le réseau d'assainissement collectif sur le chemin des Marauds. Ce quartier devra s'urbaniser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant l'orientation d'aménagement et de programmation. A noter que la collectivité avait envisagée d'intégrer dans sa réflexion d'urbanisation sur le secteur, le tènement sud le long du chemin de St Amand. Cependant, cette option a dû être abandonnée en raison du foncier mobilisé, du nombre de logements projetés trop importants et incohérents par rapport aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- **Quartier Les Gamelles**, ces parcelles se situent entre deux secteurs urbanisés : le lotissement « le Beaulieu » et le lotissements « Les Hautinières ». L'accès se fait par la côté des Monedières. Ce secteur était classé en zone 1NAa au POS, il a été décidé de maintenir ce classement en zone d'urbanisation future avec des délimitations plus restrictives afin de tenir compte de la topographie du terrain. L'orientation d'aménagement et de programmation ainsi que l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur contribuera à structurer l'espace, limiter la consommation du foncier en promouvant la densité,. L'OAP permettra également d'organiser le maillage viaire depuis la côté des Monedières pour se raccorder au chemin Les Gamelles. Dans ce sens, la commune a prévu dans son PLU, des emplacements réservés pour élargissement de voirie le long de la côté des Monedières. Des prescriptions en terme de gestion des eaux pluviales permettront également d'assurer la sécurité des biens et des personnes sur le secteur et de solutionner les soucis actuellement connus par les constructions en contrebas lors de forts épisodes pluvieux.
- **Quartier du Rodet** à proximité immédiate de l'EPHAD du Château, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable sont existants en périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions projetées. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'accueil d'habitat avec notamment le projet d'habitat

pour seniors en lien direct avec l'EPHAD du château. Ce projet permettra notamment d'accueillir des retraités plus jeunes ne souhaitant pas entrer en EPHAD. Néanmoins ces personnes profiteront d'un certain nombre de services et d'activités en raison de la proximité de leur résidence avec l'EPHAD. Cette opération permettra de répondre à cette attente et de plus permettre un maintien à domicile le plus longtemps possible. Ce projet s'inscrit dans un objectif de mixité des âges avec l'EPHAD du Château ; la cohabitation de jeunes retraités et celle de seniors de plus de 80 ans sera dynamisante pour l'ensemble de la population hébergée. Ce projet favorisant la création de logements intermédiaires (petits collectifs) permettra également l'accueil de jeunes ménages et renforcera ainsi la mixité intergénérationnelle sur le secteur et sur l'ensemble du territoire communal. Par ailleurs, elle permet de dynamiser les commerces de proximité du centre-bourg (boulangerie, le coiffeur, le café). En conséquence, ce projet n'est pas de créer seulement une résidence senior supplémentaire sur le territoire communal de Montéleger mais d'intégrer un nouveau mode d'hébergement synergique, complémentaire en amont de l'offre actuelle au sein du domaine du Château et de favoriser la mixité intergénérationnelle

- **Quartier Serre d'Orfeuille** se situe au cœur du lotissement existant du Serre d'Orfeuille. Ce tènement dispose de la voirie existante et des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable en périphérie immédiate (sous la voie existante) et de capacité suffisante pour desservir les constructions projetées. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'accueil d'habitat. Ce projet permet de compléter l'urbanisation du lotissement en cohérence avec la forme urbaine existante et en préservant la qualité paysagère du site.

Ces secteurs ont été définis en tenant compte de l'objectif de recentrer l'urbanisation autour du centre village tout en tenant compte des contraintes du territoire. (Risques inondation et technologique, topographie, organisation de l'enveloppe urbaine,...)

### **3.1.2.2 Zone AUae**

La zone AUae est une zone d'urbanisation future urbanisable pendant la durée du PLU. La zone AUae correspond au secteur entre la zone d'équipements publics UEq et le lycée agricole (UEs) en entrée de ville nord du centre bourg, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable sont existants en périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions projetées. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'accueil d'artisanat de petites surfaces et de commerces de proximité. Elle est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Explication et justification**

Ce secteur constitue une dent creuse dans le tissu urbain de l'entrée de ville nord sur la route départementale n°261. Ce secteur était classé en zone UI dans le POS, zone à vocation d'accueil d'activités industrielles, commerciales et artisanales. La commune a souhaité recentrer la vocation de la zone vers du commerce et du petit artisanat. En effet, la commune ne dispose plus de tissu commercial en centre village en raison des changements de destination des locaux commerciaux qui se sont opérés ces dernières décennies et ceci de manière irréversible.

Suite à de nombreuses demandes, la commune a souhaité compléter l'urbanisation de ce secteur afin de recréer un tissu commercial de proximité et permettre à de petites surfaces à vocation artisanale de s'implanter sur le territoire communal.

Une orientation d'aménagement et de programmation permet de structurer, d'organiser ce secteur stratégique tout en tenant compte de la contrainte de la ligne à haute tension.

### 3.1.2.3 Zone AUal

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation pendant la durée du PLU à vocation mixte d'activités économiques (petites logistiques, négoce professionnel, petites productions notamment) en entrée de ville nord du territoire de Montéleger. Les voies publiques et les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable sont existants en périphérie immédiate (RD n°261) et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions projetées.

#### Explication et justification

Sur le secteur de Valence, sur lequel se situe la commune de Montéleger, la surface disponible viabilisée à vocation économique est, à ce jour, de 44 hectares répartis en 33 lots

	Surfaces viabilisées (en ha)	Nombre de lots
Industrie	6,5	3
Logistique	19,1	5
Mixte	18,4	25
Tertiaire	0	0
Commerce	0	0
Total	44	33

Eu égard au délai de production du foncier viabilisé, ce marché est jugé tendu en volume. Les nouvelles opérations programmées pour améliorer la diversité de l'offre fondère portent sur un volume de 14 hectares et sont dédiées à des activités bien définies, à savoir :

- Lautagne à Valence : tertiaire et technologie,
- Mordon à Portes-lès-Valence : vocation mixte,
- Chabeuil : aéronautique.

Par ailleurs, et à titre d'exemple, il y a lieu de constater que la zone des Auréats est saturée.

Par conséquent, identifier une zone d'activités sur Beauvert s'inscrit de façon cohérente dans le schéma directeur des zones d'activités de l'agglomération valentinoise. Celle-ci permettra le développement d'une offre fondère à vocation mixte (petite logistique, négoce professionnel, petite production).

En outre, il y a lieu de souligner les points suivants :

- la zone bénéficie d'un accès de bonne qualité de desserte sur la LACRA,
- les activités existantes seront intégrées dans un schéma d'orientation cohérent avec l'ensemble de la zone, la multiplicité des accès étant générateur d'accidents,
- elle s'intègre dans un secteur déjà fortement marqué par l'activité, avec la zone de CLAIRAC dont le développement montre que la situation géographique et la desserte routière en font un lieu très attractif.

Cette zone d'activités présente donc un caractère structurant d'intérêt communautaire.

Ces terrains étaient classés en zone NAal au POS, la délimitation est revue à la baisse et ses contours redessinés afin de structurer l'espace. Une orientation d'aménagement et de programmation définit le maillage viaire afin de limiter la multiplicité des accès fortement accidentogènes sur la RD 261. L'OAP prévoit également de conserver, de renforcer la trame paysagère pour assurer une bonne insertion

dans l'environnement. (Traitement des franges urbaines par rapport à la zone agricole par la mise en place de haies bolsées)

S'agissant des modalités de mise en œuvre de cette opération, il convient de préciser qu'au stade du PLU, l'objectif est de qualifier la zone sur le plan du développement urbanistique. Au plan opérationnel (plan d'aménagement d'ensemble, type d'activités, phasage, taille des lots, rôle des collectivités), une concertation sera mise en place par la commune avec la communauté d'agglomération et le Département.

### 3.1.3 LES ZONES AGRICOLES

#### Zone A

La zone A, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

La zone A est concernée par :

- l'oléoduc de défense commune (ODC) générant une servitude d'utilité publique ainsi que des zones de dangers ;
- La canalisation de transport et de distribution de gaz ;
- La servitude liée au passage de la ligne à haute tension 225 kv BEAUMONT MONTEUX-CHAMBAUD- CHABRILLAND ;
- La servitude relative aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ;
- Le risque inondation du Pétochin et la zone de ruissellement provenant de la Granette.

#### Explication et justification

La zone A englobe les zones de cultures céréalières de la plaine de Montéleger. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme.

Aux termes de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, "Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement."

Sont autorisés sous conditions plusieurs occupations du sol à l'article 2, à savoir la gestion du bâti existant à usage d'habitation et les constructions, installations et constructions à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Conformément à l'article L. 123-1-5 II alinéa 6 du Code de l'urbanisme, la zone A autorise « les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Le règlement intègre cette possibilité offerte par la loi Alimentation Agriculture et Forêt du 13 octobre 2014 sous les conditions cumulatives suivantes :

- L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation est limitée à 33% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU **en dehors des zones de risque Inondation** sous réserve de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (bâti existant + extension) ;

La zone A reprend pour l'essentiel les zones agricoles du POS, toutefois ponctuellement des modifications ont été opérées notamment par un reclassement en zone à urbaniser ou en zones urbaines :

- Zone UEs quartier les Chirouzes pour tenir compte de la réalité des installations du lycée agricole dans le PLU.

Dans d'autres cas des parcelles auparavant classées en zone à urbaniser ont été rendues à l'agriculture :

- Zone NAa1 quartier BEAUVERT reclassée pour les parcelles à l'Ouest en zone agricole ;
- zone NA du Rodet reclassés en grande partie en zone Agricole (7 hectares sur les 8 hectares) ;
- zone NCa au POS quartier Les Chirouzes, les terrains au nord du lycée agricole ont été reclassées en zone A.

**La zone A comporte un sous-secteur qui se justifie par :**

- **Secteur Azh**, sous secteur agricole permettant la protection de la zone humide de la Véore en zone agricole, l'occupation et l'utilisation du sol y est restreinte.

Cette zone humide est l'une des plus importantes de la plaine de Valence et s'étend sur la commune de Montéléger et Beaumont lès Valence. Le secteur est occupé par l'activité agricole. Par ce classement strict il s'agit de limiter la dégradation- disparition des milieux naturels (Imperméabilisation des milieux, pratique de l'agriculture intensive,...) et de protéger la biodiversité. Ce classement vient compléter le travail réalisé par le syndicat mixte du bassin versant de la Véore qui ont lancé un programme de remise en état écologique.

### 3.1.4 LES ZONES NATURELLES

#### Zone N

Elle correspond aux zones, équipées ou non, présentant un caractère naturel et/ou forestier, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N est concernée par :

- l'oléoduc de défense commune (ODC) générant une servitude d'utilité publique ainsi que des zones de dangers ;
- La canalisation de transport d'hydrocarbures (au nord du territoire communal en limite de Valence) ;
- La servitude liée au passage de la ligne à haute tension 225 kv BEAUMONT MONTEUX-CHAMBAUD- CHABRILLAND ;

- Le risque inondation du Pétochin et la zone de ruissellement provenant de la Granette.

### Explication et justification

La zone N regroupe les zones naturelles de la commune (Collines boisées au sud du centre village, les entités boisées du territoire communal, l'entrée de ville-route de Montmeyran).

Aux termes de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Sont autorisé sous conditions plusieurs occupations du sol à l'article 2, à savoir la gestion du bâti existant à usage d'habitation et les constructions, installations et constructions à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Conformément à l'article L. 123-1-5 II alinéa 6 du Code de l'urbanisme, la zone N autorise « les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Le règlement intègre cette possibilité offerte par la loi Alimentation Agriculture et Forêt du 13 octobre 2014 sous les conditions cumulatives suivantes :

- - L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation est limitée à 33% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU **en dehors des zones de risque inondation** sous réserve de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (bâti existant + extension) ;

La zone N correspond pour l'essentiel aux zones ND et NB du POS, toutefois à l'instar de la zone A, elle a subi des modifications ponctuelles ou plus conséquentes afin de prendre en compte la réalité de l'occupation des sols. Ainsi les quartiers « CIVACIERE » et « LES BRUYERES » ont été reclassés en zone N alors que dans le POS, ce secteur était classé en zone NBb. Par ailleurs, l'ancienne zone NBa en entrée de ville-route de Montmeyran au POS est repassée pour partie en zone N non constructible.

Le quartier au lieu-dit « CONSONAVES » classé en zone NC au POS a été reclassé pour les parcelles limitrophes du lotissement des 3 becs en zone N pour prendre en compte la réalité du terrain. (Parcelles utilisées comme jardin d'agrément, présence ponctuelle de piscines, ...). Par ailleurs, la zone NB quartier « CONSONAVES » limitrophe de la commune de Beaumont a été reclassée en zone N.

## 3.2 REGLEMENT

### 3.2.1 LES REGLES SIMILAIRES AUX ZONES

#### **! • La destination générale des sols (article 1 et 2)**

Les articles 1 et 2 encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, l'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites et l'article 2 celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 est limitatif, ce qui revient à autoriser tout ce qui n'est pas interdit.

Dans le respect du principe fondamental de diversité des fonctions urbaines énoncé au 2°) de l'article L121-1 du code de l'urbanisme, les articles 1 et 2 du règlement en zone urbaine autorisent globalement toutes les occupations et utilisations du sol. Toutefois, certaines limitations sont apportées :

- les campings, stationnement ou garages de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ne répondent pas aux objectifs de densités et de formes urbaines souhaités ;
- les fonctions d'activités Industrielles, d'entreposage ou de stockage ne sont pas compatibles avec l'environnement résidentiel présent dans l'ensemble de la ville ;
- afin d'organiser la cohabitation des fonctions urbaines, les activités sont admises sous conditions de surface de plancher pour les activités artisanales et commerciales et dans la mesure où les conditions pour prévenir tout risque de nuisance sont réunies. Aussi, les installations classées ne sont autorisées que lorsqu'elles sont compatibles et qu'elles participent à la vie urbaine locale.
- Afin de limiter les risques de nuisances, les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sont interdits dans les zones urbaines.

La vocation particulière de certaines zones engendre certaines spécificités relatives à l'occupation et l'utilisation des sols :

- dans le tissu du centre-ville (zone UA), l'implantation de constructions artisanales de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont interdites ainsi que les surfaces commerciales de plus de 100 m<sup>2</sup>;
- dans les zones d'activités de commerces (zone UE) et d'activités industrielles et artisanales (UI), les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seules sont autorisées les habitations liées à des nécessités de gardiennage, de surveillance et ce dans une limite de surface de plancher.
- Dans la zone UHo d'activités hospitalières, seules sont autorisées les constructions liées à la vocation de la zone et les équipements publics
- dans la zone des équipements touristiques (UT) et la zone des équipements de loisirs et sportives (UL), les destinations autres que les équipements, ayant une fonction touristiques ne sont autorisées que dans des conditions très encadrées, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général.

### **! Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)**

- L'article 3 prévoit les modalités de création de voies nouvelles au regard de la nature des constructions, de préoccupations sécuritaires et de cohérence avec la trame viaire existante.

La notion de sécurité pour l'ensemble des usagers de la voie est prépondérante dans les dispositions relatives à la localisation et aux caractéristiques des accès.

- L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Le PLU pose le principe du raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable et d'assainissement et renvoie au règlement d'assainissement communal joint en annexes (pièce 6 du PLU).

Concernant les eaux pluviales, le règlement renvoie au règlement d'assainissement communal joint en annexes (pièce 6 du PLU).

A l'article 13 du règlement, relatif aux espaces libres, une superficie de terrain devant être maintenue en pleine terre, participe à la gestion qualitative des eaux pluviales grâce à leur infiltration directe dans le sol.

Enfin, afin de faciliter la collecte sélective des déchets, des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions afin qu'elles intègrent un local de stockage nécessaire et adapté au tri sélectif.

### **! L'aspect extérieur des constructions (article 11)**

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel, de respect de la modénature et des éléments de composition pour les constructions existantes dans le cas de modifications ou d'extensions. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont générales et il convient de se reporter au cahier des prescriptions architecturales en annexe du règlement ainsi que la palette chromatique pour des recommandations plus précises afin de conserver le caractère architectural des anciens bâtiments en centre village et les fermes traditionnelles ou pour permettre une bonne intégration des constructions dans les quartiers plus récents.

Ainsi, les règles édictées à l'article 11 ont pour objectif de renforcer la qualité architecturale et urbaine de Montéleger tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes.

De plus, les matériaux des façades et des toitures, utilisant les énergies renouvelables, dans le respect des principes de développement durable, seront encouragés dans le cadre d'une bonne insertion dans le tissu environnant.

Les clôtures font également l'objet d'un développement particulier pour l'ensemble de la ville.

Enfin, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.

## I Les règles de stationnement (article 12)

Les normes de stationnement requises ont été définies en fonction des différentes destinations des constructions, telles qu'elles sont définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, à savoir : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, établissements industriels, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Pour les habitations**, les normes ont été fixées par logement pour l'habitat individuel et par une surface de plancher pour l'habitat collectif, mais avec un minimum de places sans être inférieur à une place par logement quel que soit la superficie du logement. Ces normes ont été définies sur la base du taux de motorisation des ménages ainsi qu'au regard des types de constructions et de logements et de la taille des opérations d'ensemble de logements (taille des logements, logements aidés,...). Pour les logements locatifs aidés, 1 place de stationnement maximum par logement est exigée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (article L.123-1-12).
- **Pour les bureaux, les activités artisanales et les commerces**, les règles de Stationnement ont été fixées par rapport à un pourcentage de la surface de plancher réalisée.
- **Pour les hébergements hôteliers**, les règles de stationnement ont été fixées par rapport au nombre de chambres.
- **Pour les équipements collectifs d'intérêt général**, le nombre de places est calculé en fonction de la nature du projet considéré, le taux et le rythme de fréquentation, la situation géographique... En effet, les équipements, compte tenu de la diversité de leur vocation et de leur localisation, peuvent avoir des besoins très variés en matière de stationnement. Ainsi, un équipement situé à proximité de parcs de stationnement publics nécessitera moins de places qu'un équipement isolé. Il en est de même lorsque plusieurs équipements sont regroupés sur le même site, le nombre de places de stationnement doit être calculé en prenant en compte le ratio de « foisonnement », c'est-à-dire le fait qu'une même place peut être utilisée par les usagers d'équipements différents selon les plages horaires de fréquentation des équipements.
- **Pour les deux-roues non motorisés**, les normes de stationnement sont calculées selon la destination de la construction et la nature du projet considéré. Avec, pour les constructions à destination d'habitation la création d'un parking pour 10 logements, pour les bureaux/commerces/services : la création d'un ou plusieurs locaux correspondant à un pourcentage de la surface de plancher créée et pour les établissements scolaires : la création de 5 places par classe.

### 3.2.2 LES REGLES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

L'évolution de la réglementation en matière de PLU permet de traduire dans le règlement les orientations du projet d'aménagement et de développement durable et de prévoir des dispositions qui s'accordent avec la diversité des typologies de bâti, notamment grâce aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 du règlement d'urbanisme.

Il s'agit donc de prendre en compte le paysage général de la ville, de maintenir sa diversité au travers de ses éléments constitutifs que sont la rue, l'îlot, les espaces libres, d'en maîtriser le renouvellement et de protéger son patrimoine.

Les dispositions relatives à la forme urbaine ont pour objectif d'encadrer l'évolution du bâti dans le respect des orientations du PADD, notamment celles qui consistent à maintenir les équilibres et à préserver la diversité des formes urbaines, dans le sens d'une maîtrise de la densité.

### 3.2.2.1 Les règles spécifiques à la Zone UA

Pour les règles communes à toutes les zones, se reporter au chapitre précédent.

- ! **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** habitat, commerce de moins de 100 m<sup>2</sup>, services, etc.
- ! **Desserte par les réseaux (article 4) :** raccordement à l'assainissement collectif, au réseau d'eau potable obligatoire
- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** la règle est l'alignement pour conserver le front bâti le long des voies. Cependant, les constructions peuvent s'implanter en recul si le mur clôture à l'alignement permet de créer, conserver le front bâti.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à une autre dans une bande de 8 mètres de largeur à partir de l'alignement.
- ! **Hauteur des constructions (Article 10) :** Les faitages doivent s'inscrire dans l'enveloppe urbaine des toitures de la zone. Il s'agit de respecter la morphologie du bâti ancien du centre village. En conséquence, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit.
- ! **Aspect extérieur (Article 11) :** les règles visent à assurer une homogénéité d'aspect avec les constructions existantes du centre ancien et ce dans le respect de l'architecture du centre ancien. Notamment, l'utilisation des volets roulants et des persiennes est interdite sur les façades donnant sur le front de rue afin de garantir l'aspect architectural existant sur le secteur .
- ! **COS (Article 14) :** non réglementé

### 3.2.2.2 Les règles spécifiques à la Zone UB

- ! **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** habitat, commerce, services, etc. sous réserve de respecter les prescriptions en matière de lutte contre le risque inondation et de la canalisation de transport et de distribution de gaz.
- ! **Desserte par les réseaux (article 4) :** raccordement à l'assainissement collectif, au réseau d'eau potable obligatoire
- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** la règle est le recul de 3 mètres par rapport à l'alignement avec un recul supplémentaire à respecter au droit des garages pour assurer l'accès sécurisé aux constructions
- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les

constructions doivent être édifiées en ordre discontinu et isolées des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

- ! **Hauteur des constructions (Article 10):** Les faitages doivent s'inscrire dans l'enveloppe urbaine des toitures de la zone.. En conséquence, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit.
- ! **COS (Article 14) :** Non réglementé.

### 3.2.2.3 Les règles spécifiques à la Zone UC

La zone UC correspond à des secteurs d'habitat disposant de peu de possibilités de nouvelles constructions à usage d'habitation.

- ! **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** habitat, commerce, services, etc. sous réserve de respecter les prescriptions en matière de lutte contre le risque inondation.
- ! **Desserte par les réseaux (article 4) :** raccordement à l'assainissement collectif, au réseau d'eau potable obligatoire
- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** la règle est le recul de 4 mètres par rapport à l'alignement avec un recul supplémentaire à respecter au droit des garages pour assurer l'accès sécurisé aux constructions.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les constructions peuvent s'implanter sur une au moins des limites ou isolées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Cette règle se base sur des constats de terrain.
- ! **Emprise au sol (Article 9) :** l'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière hors emprise de la piscine. Cette règle a été définie pour limiter l'imperméabilisation des sols sur des secteurs soumis à des risques inondation du Pétochin mais également en raison des risques de ruissellement des eaux pluviales.
- ! **Hauteur des constructions (Article 10):** Les faitages doivent s'inscrire dans l'enveloppe urbaine des toitures de la zone. En conséquence, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit.
- ! **COS (Article 14) :** Non réglementé.

### 3.2.2.4 Les règles spécifiques à la Zone UD

- ! **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** habitat, commerce, services, etc. sous réserve de respecter les prescriptions en matière de lutte contre le risque lié à la canalisation de transport et de distribution de gaz.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** la règle est le recul de 4 mètres par rapport à l'alignement avec un recul supplémentaire à respecter au droit des garages pour assurer l'accès sécurisé aux constructions

- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les constructions doivent être édifiées en ordre discontinu et isolées des limites séparatives d'au moins 4 mètres.
- ! **Emprise au sol (Article 9) :** l'emprise au sol est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière hors emprise de la piscine. Cette règle a été définie pour limiter l'imperméabilisation des sols sur des secteurs soumis à des risques de ruissellement des eaux pluviales (mis en exergue dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales de Geoplus et celui réalisé par la communauté d'agglomération) et cela plus particulièrement sur le quartier Côte des Monédières et les lotissements limitrophes (Valvignières, Hautinières). Cependant cette règle ne s'applique pas au sous-secteur UD1 afin de permettre une plus forte densité, secteur déjà fortement contraint par la topographie du terrain.
- ! **Hauteur des constructions (Article 10) :** la hauteur ne doit pas excéder 6 m de hauteur à l'égout du toit. Dans le sous-secteur UD1, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur. Cette règle en UD1 favorise l'implantation de bâti en R+1/R+2.

**COS (Article 14) :** Non réglementé.

### 3.2.2.5 Les règles spécifiques à la Zone UEq

- ! **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** les équipements publics, d'intérêt collectif ainsi que l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, les installations classées n'induisant pas de nuisances.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** la règle est le recul de 4 mètres par rapport à l'alignement et un recul hors agglomération de 15 mètres le long de la RD 261.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives d'au moins 5 mètres.
- ! **Hauteur des constructions (Article 10) :** la hauteur ne doit pas excéder 8,5 m de hauteur à l'égout du toit.
- ! **Stationnement (Article 12) :** le stationnement pourra être mutualisé avec les places de stationnement existantes des équipements publics afin :
  - d'économiser l'espace dédié au stationnement ;
  - d'optimiser les coûts ;
  - de favoriser un meilleur équilibre entre l'offre et la demande de stationnement. Le constat est que l'offre globale de stationnement de la salle des fêtes Cathelin et du cimetière sont sous utilisés selon les horaires et les périodes de l'année.

la mutualisation du stationnement permettra de faire jouer la complémentarité d'usage entre parkings publics existants pour éviter la construction d'un nouveau parking coûteux et consommateur de foncier au détriment de la surface bâtie.

- ! **COS (Article 14) :** Non réglementé.

### 3.2.2.6 Les règles spécifiques à la Zone UEs

- ! **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** les constructions et les équipements à usage éducatif.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** la règle est le recul de 25 mètres par rapport à la RD 261 pour les constructions à usage d'habitation et de 15 mètres par rapport à la RD 261 pour les autres types de constructions.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives d'au moins 6 mètres.
- ! **Hauteur des constructions (Article 10) :** la hauteur ne doit pas excéder 9 m de hauteur à l'égout du toit.
- ! **COS (Article 14) :** Non réglementé.

### 3.2.2.7 Les règles spécifiques à la Zone UHo

- ! **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** les Installations hospitalières et les équipements à caractère médico-social, paramédical. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation liées à des fonctions de gardiennage, de surveillance.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** la règle est le recul de 4 mètres par rapport à l'alignement
- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives d'au moins 4 mètres.
- ! **Hauteur des constructions (Article 10) :** la hauteur ne doit pas excéder 10 m de hauteur à l'égout du toit.
- ! **COS (Article 14) :** Non réglementé.

### 3.2.2.8 Les règles spécifiques à la Zone UI

- ! **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** les constructions à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** la règle est le recul de 5 mètres par rapport à l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 261.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives d'au moins 5 mètres.
- ! **Hauteur des constructions (Article 10) :** la hauteur ne doit pas excéder 12 m de hauteur à l'égout du toit.

### 3.2.2.9 Les règles spécifiques à la Zone UL

- ! **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** les activités de détente, de sports et de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** la règle est le recul de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Les constructions autres qu'à vocation d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 261.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives d'au moins 4 mètres.
- ! **Hauteur des constructions (Article 10) :** la hauteur ne doit pas excéder 7 m de hauteur à l'égout du toit.

### 3.2.2.10 Les règles spécifiques à la Zone Auah

- ! **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** les constructions à usage d'habitation, les services, les commerces de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** en l'absence d'indications portés sur le document « orientations d'aménagement et de programmation », les constructions nouvelles sont normalement implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les constructions doivent être édifiées soit sur un une au moins des limites séparatives ou en recul des limites séparatives d'au moins 3 mètres..
- ! **Emprise au sol (article 9) :** l'emprise au sol est limitée à 25% de la surface de l'unité foncière hors emprise de la piscine
- ! **Hauteur des constructions (Article 10) :** la hauteur ne doit pas excéder 6 m de hauteur à l'égout du toit.

### 3.2.2.11 Les règles spécifiques à la Zone AUae

- ! **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** les constructions à usage artisanales, les services, les commerces. Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** en l'absence d'indications portés sur le document « orientations d'aménagement et de programmation », les constructions nouvelles sont normalement implantées avec un recul d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les

constructions doivent être édifiées soit sur un une au moins des limites séparatives ou en recul des limites séparatives d'au moins 3 mètres..

- ! **Hauteur des constructions (Article 10) :** la hauteur ne doit pas excéder 8 m de hauteur à l'égout du toit.

### 3.2.2.12 Les règles spécifiques à la Zone Auai

- ! **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** les constructions à usage Industrielles, artisanales, de services sont autorisés (petites logistiques, petit négoce, petite production, etc.). Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble d'intérêt communautaire, compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans les Orientations d' Aménagement et de Programmation.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** en l'absence d'indications portés sur le document « orientations d'aménagement et de programmation », les constructions nouvelles sont normalement implantées avec un recul d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement des voies. Sauf pour les constructions nouvelles qui doivent s'implanter avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 261 hors agglomération.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives d'au moins 6 mètres..
- ! **Emprise au sol (article 9) :** l'emprise au sol est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière
- ! **Hauteur des constructions (Article 10) :** la hauteur ne doit pas excéder 18 m de hauteur à l'égout du toit.

### 3.2.2.13 Les règles spécifiques à la Zone A

- **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'adaptation et la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas changer la volumétrie. L'extension des bâtiments existants sous conditions cumulatives (33% de l'emprise au sol existante sous réserve de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale
- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** la règle est le recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Les constructions autres qu'à vocation d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 107.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- ! **Hauteur des constructions (Article 10) :** la hauteur ne doit pas excéder 6 m de hauteur à

l'égout du toit, pour les constructions agricoles ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit.

#### 3.2.2.14 Les règles spécifiques à la Zone N

- **Occupation et utilisation du sol autorisés (articles 1 et 2) :** les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; l'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et de volumétrie du bâti. ; la règlement de la zone permet également l'extension des bâtiments existants est limitée à 33% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU **en dehors des zones de risque inondation** sous réserve de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (bâti existant + extension) ;

!

- ! **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** la règle est le recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
- ! **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7) :** les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- ! **Hauteur des constructions (Article 10) :** la hauteur ne doit pas excéder 6 m de hauteur à l'égout du toit.

## 4 LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

### 4.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme dispose que :

« 6° - Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

8° - Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ; »

En conséquence, la commune a fixé les emplacements réservés suivants afin :

- d'améliorer la circulation automobile,
- de promouvoir les déplacements doux entre les zones pavillonnaires, les équipements publics et les zones d'activités économiques
- de compléter l'offre en équipements publics (terrains de tennis, création d'un parc paysager...)

#### 4.1.1 EMPLACEMENT RESERVE ER 1 – BASSIN DE RETENTION PAYSAGER

USAGE	SITUATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
Création d'un bassin de rétention paysager	Côte des monédières- rue des Jardins	COMMUNE	2 365 m <sup>2</sup>
TOTAL			2 365 m <sup>2</sup>

#### 4.1.2 EMPLACEMENT RESERVE ER 2 – CREATION ET ELARGISSEMENT DE VOIRIE

USAGE	SITUATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
Création d'une voie d'accès	Zone de BEAUVERT	COMMUNE	1 733 m <sup>2</sup>
Elargissement de voirie	Côte des Monedières - rue des jardins	COMMUNE	591 m <sup>2</sup>
Elargissement de voirie	Saint Amand - route de Montmeyran	COMMUNE	930 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>3 123 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1.3 EMPLACEMENT RESERVE ER 3 – CHEMINEMENTS DOUX

USAGE	SITUATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
Création cheminement piéton	Le long des berges du Pétochin (projet de remise en état écologique du Pétochin)	COMMUNE	23 455 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>23 455 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1.4 EMPLACEMENT RESERVE ER 4 A ER 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS

USAGE	SITUATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
Création d'un parc paysager	Côte des Monedières	COMMUNE	3120 m <sup>2</sup>
Création de bâtiments techniques municipaux	Perion	COMMUNE	3 970 m <sup>2</sup>
Création d'un équipement sportif (Tennis)	Les Chirouzes	COMMUNE	7 790 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>9 238 m<sup>2</sup></b>

## 4.2 LES ESPACES BOISES CLASSES

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a donné lieu à une réflexion sur les classements en Espaces Boisés Classés (EBC) de la commune. Il est proposé de conserver cette protection sur les boisements d'intérêt écologique afin de garantir la préservation de la biodiversité.

Cette protection correspond notamment au Parc de Lorient classé ENS et au parc boisé de l'hôpital Valmont.

Le reste du territoire concerné par quelques superficies boisées au sud du centre village n'est pas classé en EBC, ces boisements sont classés au titre du L. 123-1-5-III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

**Le PLU prévoit au total une surface d'environ 26,4 hectares d'Espaces Boisés Classés**

La trame des EBC inscrite sur le plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

## 5 JUSTIFICATIONS DE LA CONSOMMATION FONCIERE

### 5.1 RAPPEL DU PADD : BESOINS EN FONCIER A MOBILISER EN FONCTION DU TAUX DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CHOISI

Evolution démographique	
Population 2009	1568
Population estimée en 2013 (2,1% par an)	1704
Affichée dans le PLU (1,1% de croissance annuelle)	1901
Croissance (habitants supplémentaires entre 2013 et 2023)	197
Estimation du nombre de logements 2013-2023	
Ratio nbre de personnes/ménage 2009	2,53
Ratio nbre de personnes /ménage à horizon 2022	2,4
Ratio estimé nbre de personnes /ménage en 2012	2,50
Nbre de logements estimé en 2013	667
Nbre de logements estimé en 2023	779
<b>Total logements à produire à l'horizon 2023</b>	<b>112</b>
<b>Production par an (2013/2023)</b>	<b>11</b>
<b>Dont Nbre de logements à produire dû au desserement des ménages</b>	<b>28</b>
Nombre de logements à produire selon la typologie d'habitat	
<b>Individuel</b>	<b>60%</b>
	67
<b>Individuel groupé</b>	<b>10%</b>
	11
<b>Petit collectif</b>	<b>30%</b>
	34
Estimation du foncier à mobiliser	
<b>Surface moyenne nécessaire selon type d'habitat</b>	
<b>Individuel- Ratio à l'hectare</b>	<b>15</b>
<b>Individuel- Foncier à mobiliser</b>	<b>4,5</b>
<b>Individuel groupé- Ratio à l'hectare</b>	<b>20,0</b>
<b>Individuel groupé- Foncier à mobiliser</b>	<b>0,6</b>
<b>Collectif- Ratio à l'hectare</b>	<b>25,0</b>
<b>Collectif-Foncier à mobiliser</b>	<b>1,3</b>
<b>Total ha nécessaire (nouveau foncier à libérer et dents creuses existantes)</b>	<b>6,4</b>

5.2 LE FONCIER DEDIE A L'HABITAT DANS LE ZONAGE DU PLU

Lieu dit	Zone PLU	Destination	Superficie	Typologie d'habitat	Ratio logement/hectare	Superficie moyenne par construction à l'hectare	% de répartition par typologie d'habitat	Superficie par typologie d'habitat	Nombre de logements
Les Garmelles- Lodgement le Beudieu	UC	habitat	3284	Individuel pur	8,00	1250	100%	3284,00	2,63
				Individuel par individuel groupé	17,00	833	50%	1380,00	16,56
Perlon (emprise IJNE des Colombes)	UD	habitat	27600	Individuel pur	18,00	556	40%	11040,00	19,87
				Individuel par individuel groupé	22,96	453	16%	2760,00	8,07
<b>SOUS TOTAL Dents creuses</b>									
<b>SOUS TOTAL Dents creuses</b>									
<b>ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>									
Saint Amand Nord	Aush	habitat	10000	Individuel pur	15,00	567	47%	4000,00	6,0
				Individuel par individuel groupé	20,00	500	53%	6000,00	12,0
Reolet	Aush	habitat	10000	Individuel pur	30,00	333	100%	10000,00	30,0
				Individuel par individuel groupé					
Consonnes- lodgement le Serre d'Ouille	Aush	habitat	4630	Individuel pur	15,00	667	100%	4630,00	6,9
				Individuel par individuel groupé	12,00	833	85%	10200,00	12,2
Les Garmelles	Aush	habitat	12000	Individuel pur	16,00	625	15%	1800,00	2,9
				Individuel par individuel groupé					
<b>SOUS TOTAL Zones d'urbanisation future</b>									<b>20,97</b>
<b>TOTAL</b>									<b>115,20</b>

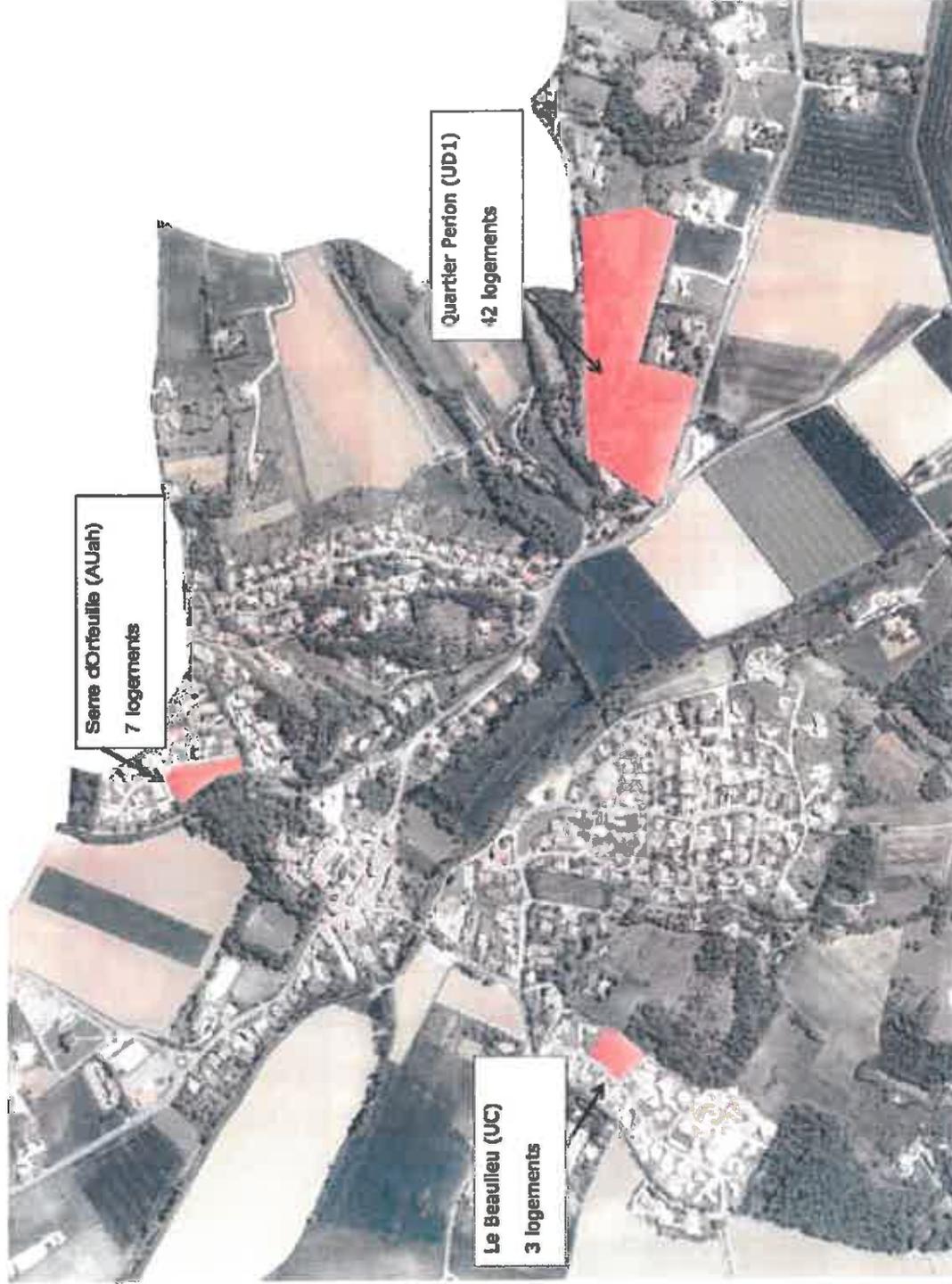
Objectif PLU (0,1% par an)	Total logements à produire à l'horizon 2023	117
	Production par an (2013/2023)	11
Total capacité dérogée dans le projet de PLU	Total logements à l'horizon 2023	115
	Production par an (2013/2023)	12

\* Pas de distinction entre production pure et production pour compenser le desserrement des ménages

Utilisation entre  
Capacité PLU de  
0,1% par an et le  
projet de PLU  
(autres habitats)  
0,01%

Superficie moyenne de terrain/construction (m <sup>2</sup> )	586
Densité moyenne sur le projet de PLU	17

**CARTE DE LOCALISATION DES DENTS CREUSES ET DE LEUR CAPACITE D'ACCUEIL EN LOGEMENTS**



**FIGURE 8 CARTE DE LOCALISATION DES DENTS CREUSES ET CAPACITE D'ACCUEIL EN LOGEMENTS**

## 6 BILAN DES SURFACES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONES	POS révisé 2002	ZONES	PLU	Evolution des surfaces (ha / %)	
UA/Uar	2	UA	2,03	0,0	0,0
UD/Udr	37,88	UB	12,68	-25,1	-0,7
		UC	15,62		
		UD	16,91		
		Ueq	2,35		
		Ues	3,72		
UL/Ulr	10,5	Ulr	21,04	10,5	1,0
UH	31,39	UHo	31,87	0,5	0,0
UI	1,3	Ui	37,38	36,1	27,8
NB/Nba/NBb	34,8				
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>117,87</b>		<b>143,59</b>	<b>25,80</b>	<b>0,22</b>
NAA	7,5	AUah	4,1	-3,4	-0,5
Naar/1NAa	5,84	AUae	1,42	-4,4	-0,8
NAai	58,0	AUai	14,6	-43,4	-0,7
<b>TOTAL DES ZONES D'URBANISATION FUTURES</b>	<b>71,3</b>		<b>20,1</b>	<b>-51,3</b>	<b>-0,7</b>
NC	423,70	A	579,93	156,2	0,4
		Azh	11,2		
Nca	9,00				
<b>AGRICOLES</b>	<b>432,70</b>		<b>591,12</b>	<b>158,4</b>	<b>0,4</b>
ND/NDr	323,09	N	190,12		
<b>NATURELLES</b>	<b>323,09</b>		<b>190,12</b>	<b>-133,0</b>	<b>-0,4</b>
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>945</b>		<b>945</b>		

FIGURE 9 TABLEAU DES SURFACES DU PLU

### 6.1.1 ZONES URBAINES

La surface de la zone urbaine augmente de 25,8 hectares car les zones constructibles définies dans le POS ont été redessinées pour intégrer des secteurs auparavant classés en zone naturelle.

### 6.1.2 ZONES A URBANISER

La différence est significative dans le projet de PLU car la surface à diminuer de 51,3 hectares entre le POS et le PLU. Cette réduction considérable tient à deux raisons :

- Réduction des zones à urbaniser notamment avec le reclassement de la zone NA du Rodet en zone agricole (7 hectares),
- Réduction de la zone NAai de Beauvert

La balance environnementale penche largement en faveur du PLU car ses espaces, autrefois en zones à urbaniser, sont reclassés en zones agricoles principalement. De plus, de manière indirecte, la limitation des zones ouvertes aux constructions engendre une densification de l'habitat, une rationalisation de l'espace par la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### 6.1.3 ZONES AGRICOLES

La zone agricole gagne en superficie au PLU par rapport au POS avec +158,4 hectares. Cela s'explique par :

- Le reclassement de zones à urbaniser en zone agricole notamment avec le secteur de Rodet d'environ 7 hectares;
- Le reclassement de parcelles à urbaniser NAai du POS à vocation d'activité Industrielle, commerciale et artisanale sur la zone de Beauvert en zone A ;
- Le reclassement de zones N en zone agricole afin de prendre en compte la réalité de l'occupation des sols de Montéléger.

Le PLU est plus favorable à l'environnement en contribuant à la protection plus forte de la zone agricole, véritable pilier communal sur le plan économique, écologique et paysager.

### 6.1.4 ZONES NATURELLES

Les zones naturelles ont connu, quant à elles, une réduction de leur superficie dans le projet de PLU de l'ordre de 0,4% soit 133 hectares en moins, en raison du reclassement de certains secteurs en zone agricole afin de prendre en compte la réalité du terrain.

Mais le PLU est tout de même plus favorable à l'environnement notamment au travers du reclassement de certains secteurs NB constructibles en zone N non constructible limitant ainsi le mitage de l'espace naturel au sud du centre bourg et le long de la route de Montmeyran notamment.

### 6.1.5 SYNTHÈSE DU PLU

En l'absence d'un nouveau document de planification, les impacts sur le territoire communal seront de la nature suivante :

- La plupart des milieux agricoles et naturels sont impactés. Les zones de développement urbain prévus dans le POS sont surdimensionnées par rapport au prospective de développement démographique sur les prochaines décennies. Le nouveau PLU va réduire la fragilisation spatiale de l'activité agricole en réduisant les secteurs de pression urbaine.
- Les déplacements automobiles et les nuisances induites (émission de GES, sécurité des accès sur les RD) vont impacter une partie du territoire en raison de l'éloignement des zones d'habitat, de l'étalement urbain le long des axes. Le nouveau PLU prend en compte cette problématique en recentrant l'urbanisation autour du centre-village, en développant une politique de développement des cheminements doux et de sécurisation des déplacements automobiles (aménagement de carrefour, élargissement de voirie).
- Une surconsommation foncière liée à des règles favorisant des densités moyenne à faible. Le nouveau PLU préconise une plus grande compacité bâtie.

Il apparaît que le PLU est l'outil de planification le plus adaptée pour la protection de l'environnement. Il engendre moins d'incidences négatives sur l'ensemble des thématiques environnementales que le POS.

## 7 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Comme prévu au premier alinéa de l'article R123-2-1, l'évaluation environnementale décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

Les PLU doivent être compatibles s'il y a lieu, avec :

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ;
- la loi montagne et la loi littoral ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- la charte du parc naturel régional ou du parc national ;
- le plan de déplacements urbains (PDU) ;
- le programme local de l'habitat. (PLH) ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI).

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le programme local de l'habitat.

De même, les PLU doivent prendre en compte, lorsqu'ils existent :

- les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE)
- les plans climat-énergie territoriaux. (PCET)

Le PLU de la commune de Montéleger doit être compatible avec :

- Le SCOT Rovaltain
- Le SDAGE Rhône Méditerranée approuvé le 20 novembre 2009

Comme indiqué dans la circulaire MEEDDAT du 12 avril 2006, « le rapport peut également faire référence à d'autres documents lorsque cela s'avère pertinent ».

## 7.1 LE SCOT ROVALTAIN

OBJECTIFS ET ACTIONS DU SCOT	INTEGRATION DES ORIENTATIONS DU SCOT DANS LE PLU
<b>Objectif 1 Pour un territoire mieux organisé</b>	
Réorganiser l'alliance des villes et des campagnes /	
A l'échelle des proximités, organiser des centralités plus affirmées et complémentaires	La commune a fait le choix d'un taux de croissance démographique de 1,1% annuel en tenant compte du rééquilibrage à opérer sur l'ensemble des communes voisines. Ce taux de croissance permettra l'accueil de ménages supplémentaires en adéquation avec la capacité des équipements collectifs. Par ailleurs, ces habitations permettront également le maintien du petit tissu économique présent dans le centre village
Conforter le rôle d'armature urbaine	La commune est recensée dans la nomenclature du SCOT comme village.
Adapter l'offre d'emplois à chaque territoire /	
<b>Objectif 2 Pour une meilleure préservation du territoire et de ses ressources</b>	
Modérer la consommation foncière du territoire	Il s'agit de privilégier le potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine existante. La commune de MONTELEGER s'est orientée vers un recentrage de l'urbanisation autour du centre village afin de limiter l'étalement urbain le long des axes routiers (Route de Montmeyran) et d'être au plus proche des commodités du centre village. Par ailleurs, l'enveloppe urbaine mobilisée est en cohérence avec les besoins en foncier à mobiliser pour répondre à l'accueil de nouveaux ménages à l'horizon 10 ans. De plus, la collectivité promeut une reconversion de site bâti existant pour éviter la consommation nouvelle de foncier. (site de renouvellement urbain de l'IME des Colombes). Cette orientation du développement urbain permet également de limiter au maximum la ponction de terres agricoles à forte valeur agronomique et de stopper le mitage de l'espace naturel permis par le POS (zones NB) afin de préserver les zones collinales de Montéléger.
Maintenir, restaurer, renforcer et compléter une trame verte et bleue de qualité	Le projet de PLU de Montéléger a intégré le projet de restauration, remise en état des continuités écologiques du Pétochin. Par ailleurs, le PLU assure la protection de la zone humide de la Véore, l'ENS du Parc de Lorient par un classement en EBC. Les constructions le long du Pétochin sont interdites permettant de conserver la trame verte et bleue de la rivière (ripisylve). De plus, le PLU permet de préserver les entités boisées diffuses du territoire et assure également la préservation des haies paysagères le long des voies de communication (RD 21)
La ressource en eau	La commune a mis en adéquation l'accueil de nouveaux ménages et ses ressources en eau

	<p>potable. Les zones à urbaniser sont conçues de manière à tendre vers une distribution équitable de la ressource en eau via l'adaptation du réseau de distribution d'eau potable et l'ouverture de zones constructibles aux seules parcelles viabilisées ou viabilisables sans gros travaux. Le règlement du PLU prévoit la limitation de la consommation d'eau au travers du règlement de zonage avec l'incitation au choix d'espèces végétales locales peu consommatrices d'eau pour orner les espaces verts publics et privés. La commune limite également l'imperméabilisation des sols en zone urbaine permettant ainsi aux nappes souterraines de se recharger en temps de pluie.</p>
Promouvoir la production d'énergie renouvelable dans le respect des enjeux environnementaux et économiques du territoire	<p>Le règlement du PLU autorise la réalisation de dispositifs d'énergie renouvelable tout en s'assurant d'une bonne intégration paysagère et dans son environnement urbain. Plus particulièrement, la commune autorise sous conditions la réalisation de l'isolation par l'extérieur pour un meilleur bilan énergétique des constructions anciennes. Dans le projet de PLU, l'ancienne réserve pour le contournement autoroutier sur la zone de BEAUVERT a été supprimée et reclassée en zone UI. Ce zonage permettra au parc photovoltaïque de se développer en son centre (auparavant coupé par la dite réserve foncière).</p>
La prise en compte des risques (risques naturels et technologiques)	<p>La collectivité a intégré le risque inondation dans la délimitation des zones constructibles. Le règlement intègre également les interdictions et prescriptions constructives dans les zones inondables. Le risque de ruissellement des eaux pluviales est pris en compte par des règles d'emprise au sol limitant l'imperméabilisation dans les secteurs les plus exposés et par l'obligation de création de bassin de rétention et de noues paysagères dans les nouvelles zones à urbaniser. Le zonage prend également en compte le risque de transport de matières dangereuses à la fois par le tracé de la canalisation et les zones de danger.</p>
Mettre en scène le patrimoine paysager et architectural	<p>La perception visuelle du village et plus particulièrement vers le château depuis les entrées de ville est conservée. Le choix de localisation des zones d'urbanisation future prennent en compte le paysage et plus particulièrement les vues sur les zones collinaires. En conséquence, les collines boisées ne sont plus constructibles (zone NB au POS). Les points de vue sur le grand paysage sont conservés depuis la plaine par un classement en zone agricole ou naturelle. Afin d'assurer une bonne intégration du bâti dans le patrimoine paysager, des règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur sont définies dans le</p>

	règlement du PLU. (limitation des affouillements et exhaussements du sol, ...)
<b>Objectif 3 Pour une mobilité plus durable</b>	
Faire évoluer le modèle de développement urbain pour augmenter la part des déplacements autres qu'en voiture particulière	La commune a défini des emplacements réservés pour l'élargissement des voiries afin d'intégrer les modes doux de déplacement. Par ailleurs, les OAP intègrent les cheminements doux depuis les nouvelles zones vers le centre village. Ces nouvelles liaisons douces complètent l'armature piétonne sur le territoire de Montéleger. La commune, en parallèle de son PLU a réalisé le réaménagement du village permettant un meilleur partage de la voirie et de l'espace public entre voitures et piétons.
Le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle (promouvoir les modes doux de déplacements)	
Le maillage routier et son amélioration	Afin de sécuriser les déplacements automobiles vers les nouvelles zones d'urbanisation future, des emplacements réservés pour l'élargissement de voirie ont été identifiés.
L'optimisation du stationnement	La collectivité a lancé un réaménagement complet de la traversée du centre village avec la réorganisation du stationnement sur le Cour des Platanes et par la création d'une place dédiée au stationnement. (derrière le lavoir). Dans les nouvelles zones d'urbanisation, les OAP imposent la réalisation d'aires de stationnement le long des voies et au sein des espaces publics.
<b>Objectif 4 Pour une politique de l'habitat plus solidaire</b>	
S'inscrire dans une progression démographique raisonnable (accueil de 70 000 habs supplémentaires d'ici 2040)	La croissance démographique projetée de MONTÉLEGER entre 2013 et 2023, est en retrait par rapport à celle constatée entre 1999-2009: 1,1%/an au lieu de 2,4% par an. En conséquence, la commune prévoit l'accueil de 197 habitants supplémentaires.
Soutenir et équilibrer territorialement la production de logements	Ce taux de croissance démographique implique la construction de 112 logements supplémentaires pour les 10 années à venir, en cohérence avec l'objectif défini dans le SCOT.
Reconquérir le parc vacant pour limiter la consommation foncière	L'emprise de l'IME des Colombes fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain limitant ainsi la consommation foncière supplémentaire.
Amplifier l'effort de réalisation de logements abordables	La mixité des typologies d'habitat dans les nouvelles extensions urbaines permet de proposer une plus large gamme et une offre plus adaptée pour les jeunes ménages.
Proposer une mixité de formes à chaque niveau de l'armature urbaine	La collectivité propose de mixer les typologies d'habitat sur plusieurs zones d'extension urbaines : petit collectif, maison groupé et maison individuelle selon la répartition suivante : 60% d'habitat individuel 10% d'habitat groupé 30% de petit collectif
<b>Objectif 5 Pour un développement économique plus équilibré</b>	
L'organisation du foncier à vocation économique	La commune a délimité une zone d'extension à vocation d'activités économique (zone AUai), en entrée de ville nord, zone de Beauvert. Ce secteur fait l'objet d'une OAP qui permet
Le commerce	

	<p>notamment de renforcer le maillage viaire entre la zone existante plus au nord et celle projetée classée en AUa1.</p> <p>La zone AUa1 d'intérêt communautaire, offre 14,6 hectares de foncier constructible en direction notamment des activités de petite logistique, négoce professionnel et petite production.</p> <p>Par ailleurs, afin de renforcer, compléter l'armature de commerces de proximité et de petits artisans, une zone en entrée de village a été définie (AUae) au sud du lycée agricole. Cette offre foncière a été définie en entrée de village (400 m à pied de la mairie via un cheminement piétonnier) en raison de l'absence de foncier, de rez-de-chaussée à vocation commerciale en centre village.</p> <p>A</p>
<p>Agriculture (protéger la fonctionnalité de l'espace agricole et limiter les conflits d'usages, prise en compte des bâtiments d'exploitation dans le projet des communes)</p>	<p>Une cartographie des enjeux agricoles sur le territoire de MONTELEGER a permis d'éviter les extensions urbaines sur les terres à fort enjeu agronomique et ainsi préserver le patrimoine et le potentiel de la plaine agricole.</p>
<p><b>Objectif 6 L'accueil des équipements</b></p>	
<p>Implanter les équipements et services au bon endroit</p>	<p>La collectivité a défini dans son PLU, un emplacement réservé pour la réalisation de tennis (déplacements des tennis présents actuellement au parc de Lorient). De plus, un emplacement réservé permettra la création d'un poumon vert au sein de l'urbanisation du centre village. Par ailleurs, la commune a défini une zone pour la réalisation d'habitat en lien avec l'EPHAD du Château favorisant ainsi la mixité intergénérationnelle sur le territoire communal.</p>
<p><b>Objectif 7 Pour une urbanité plus durable</b></p>	
<p>Rechercher une plus grande qualité urbaine (densité, mixité au sein des quartiers, insertion paysagère et urbaine du quartier, réintégrer la nature en ville, optimiser l'usage de la parcelle, promouvoir une architecture plus durable, limiter la place de la voiture en ville, mettre en œuvre les conditions d'une mobilité douce)</p>	<p>La densité moyenne dans le projet de PLU est de 17 logements à l'hectare comme préconisé pour les « Villages ».</p> <p>Cette urbanisation est recentrée autour du centre village afin de limiter les déplacements automobiles et de favoriser les déplacements doux (cheminements piétons prescrits dans les OAP)</p> <p>Les OAP permettent d'assurer une bonne insertion paysagère et urbaine de chaque quartier dans l'enveloppe urbaine existante.</p>
<p>Améliorer la qualité des zones d'activités (densification, mixité des fonctions, intégration urbaine et paysagère de la zone, organisation interne et des aménagements limitant la place de la voiture et favorisant les déplacements piétons et cycles)</p>	<p>La zone d'activité de BEAUVERT fait l'objet d'une OAP afin de mailler l'ensemble de la zone d'activité de BEAUVERT mais également de protéger la trame paysagère sur le site.</p>
<p>Mettre en valeur les entrées et les traversées de villes</p>	<p>L'entrée de ville-route de Montmeyran est protégée par l'interdiction de construire, il permet de stopper le mitage de l'espace naturel et l'étalement urbain.</p>

L'entrée de ville - route de Beauvallon est restructurée, mise en scène grâce à l'urbanisation organisée prévue par l'OAP St Amand.

La traversée du village a d'ors et déjà fait l'objet d'une requalification permettant une meilleure répartition du stationnement et limiter les conflits d'usage entre automobiles et piétons.

Les autres entrées de ville sont préservées dans leur armature paysagère par le classement des haies en boisements à protéger.

## 7.2 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le projet respecte les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse (SDAGE RMC) 2010-2015.

Les différentes dispositions du SDAGE concernées par le projet sont reprises ci-dessous et il est indiqué de quelle façon le PLU répond de manière favorable à chacune d'entre elles. Seules les actions concernant le PLU et applicables au territoire sont abordées dans le tableau ci-dessous.

OBJECTIFS ET ACTIONS DU SDAGE RMC	INTEGRATION DES ORIENTATIONS DU SDAGE DANS LE PLU
<b>Orientation 1 : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</b>	
<i>Inscrire le principe de prévention de façon systématique dans la conception des projets et les outils de planification locale</i>	Le règlement encadre la gestion de l'eau pour chaque zone (Art.4).
<b>Orientation 2 : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques</b>	
<i>Élaborer chaque projet en visant la meilleure option environnementale compatible avec les exigences du développement durable</i>	Le zonage du PLU a été élaboré en fonction des sensibilités et des enjeux du territoire. Le projet communal permet le maintien et la remise en bon état écologique du Pétochin (Intégration des ER nécessaires à la réalisation du projet porté par le Syndicat mixte du bassin versant de la Véore) ainsi que de la zone humide de la Véore dans le périmètre communal et leur rôle de corridors écologiques aquatiques et terrestres. Le règlement encadre la gestion de l'eau pour chaque zone (Art.4)
<b>Orientation 3 : Intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux</b>	
<i>Privilégier les financements efficaces, susceptibles d'engendrer des bénéfices et d'éviter certaines dépenses</i>	/
<b>Orientation 4 : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable</b>	
<i>Intégrer les différents enjeux de l'eau dans les projets d'aménagement du territoire</i>	Le projet communal s'insère dans une volonté forte des élus de préservation du patrimoine naturel, paysager, historique et culturel. Le développement raisonné des zones à urbaniser et la maîtrise de la gestion de l'eau par un cadrage au sein du règlement de zonage permet la prise en compte des enjeux de l'eau au travers du PLU.
<b>Orientation 5 : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé</b>	
<i>Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle</i>	Les nouvelles constructions doivent être obligatoirement connectées au réseau d'eaux usées existant. La définition des zones à urbaniser et le reclassement de zones NB au POS
<i>&gt;&gt; Adapter les conditions de rejet pour</i>	

<p><b>préserver les milieux récepteurs particulièrement sensibles aux pollutions</b></p>	<p>en zone urbaines tiennent compte de la présence des réseaux d'assainissement collectif. Dans le cas de zones sans réseau collectif d'assainissement, le traitement est assuré par un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.</p>
<p><b>Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques</b></p>	<p>Les industries ou les occupations urbaines pouvant générer l'eutrophisation (apport de nitrates, polyphosphates, ammonium) doivent traiter leurs effluents avec rejet dans le réseau collectif d'assainissement après traitement si nécessaire en fonction de l'activité industrielle. Tout rejet direct au milieu naturel est interdit par le règlement de la zone UI et des zones urbaines à vocation d'habitat.</p>
<p><b>Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles</b></p> <p><b>&gt;&gt; Inciter à l'adoption de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement</b></p>	
<p><b>Orientation 6 : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques</b></p>	
<p><b>Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver et/ou restaurer l'espace de bon fonctionnement des milieux</b></li> <li>• <b>Préserver et restaurer les bords de cours d'eau et les boisements alluviaux</b></li> </ul>	<p>Le PLU prend en compte le projet d'aménagement hydroécologique du Pétochin. Il s'agit de créer des seuils piscicoles, des banquettes en fascines d'élophyte, création de sous berges afin de restaurer les milieux humides et aquatiques mais également d'améliorer le fonctionnement morphologique du cours d'eau par la reprise des berges et la reconnexion de l'ancien bras de la rivière. Ce projet est mené par le syndicat mixte du bassin versant de la Véore (SMBVV).</p>
<p><b>Prendre en compte, préserver et restaurer les zones humides</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver les zones humides en les prenant en compte à l'amont des projets</b></li> </ul>	<p>La zone humide de la Véore est protégée par un classement spécifique en zone Azh au PLU avec un règlement restrictif (seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics). Ce dispositif permet la préservation de la zone humide.</p>
<p><b>Intégrer la gestion des espèces faunistiques et floristiques dans les politiques de gestion de l'eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Identifier et préserver les secteurs d'intérêt patrimonial et les corridors écologiques</b></li> <li>• <b>Favoriser les interventions préventives pour lutter contre les espèces exotiques</b></li> </ul>	<p>Le lit et la ripisylve Pétochin, corridor écologique (aquatique et terrestre) sont préservés au travers du classement en zone agricole. Par ailleurs, les boisements d'importance sur le territoire communal sont protégés par un classement EBC au titre de la loi Paysage.</p> <p>Le règlement encourage à l'utilisation d'espèces végétales locales dans le traitement des espaces</p>

<b>envahissantes</b>	privés et publics en zones urbaines et à urbaniser.
<b>Orientation 7 : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir</b>	
<b>Promouvoir une véritable adéquation entre l'aménagement du territoire et la gestion des ressources en eau</b>	Les objectifs démographiques du PLU sont compatibles avec la ressource en eau disponible. <b>(cf. annexe 6.1- Description du système de distribution et d'alimentation en eau potable)</b> Les zones à urbaniser sont conçues de manière à tendre vers une distribution équitable de la ressource en eau via l'adaptation du réseau de distribution d'eau potable et l'ouverture de zones constructibles aux seules parcelles viabilisées ou viabilisables sans gros travaux. Le règlement du PLU prévoit la limitation de la consommation d'eau au travers du règlement de zonage avec l'incitation au choix d'espèces végétales locales peu consommatrices d'eau pour orner les espaces verts publics et privés.
<b>Orientation 8 : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau</b>	
<b>Éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant l'urbanisation en dehors des zones à risque</b>	Un zonage de gestion des eaux pluviales vient compléter le PLU. La délimitation des zones à urbanisées a pris en compte ce risque de ruissellement. Il s'agit également de prendre en compte les modalités de collecte et de gestion des eaux pluviales sur tout le territoire avec des dispositifs appropriés (notamment bassin de rétention). Par ailleurs, le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Pétouchin a été pris en compte dans la définition des zones à urbaniser et urbaines et par l'intégration de prescriptions constructives dans le règlement de chaque zone concernée par le risque naturel d'inondation. Ce travail a été fait en lien avec la cellule risque de la DDT. A noter également que le syndicat mixte du bassin versant de la Véore (SMBVV) a lancé un projet de gestion des risques d'inondation par champs d'inondation contrôlée afin de protéger le centre urbain de Montélagér notamment.





**COMMUNE DE MONTELEGER**  
 Département de la Drôme

**MODIFICATION N° 1 DU PLAN  
 LOCAL D'URBANISME**  
 Pièce 3.3 – Evaluation des  
 incidences du PLU sur  
 l'environnement

Procédure	Prescription	Arrêt	Enquête publique	Approbation
<b>Révision du PLU</b>	<b>07/09/2010</b>	<b>18/12/2014 28/05/2015</b>	<b>30/09/2015 ou 30/10/2015</b>	<b>14/12/2015</b>
Modification simplifiée n°1	25/01/2017	-	-	12/06/2017
Modification N°1	28/02/2017	-	19/05/2017 ou 19/06/2017	12/07/2017



## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CADRE JURIDIQUE</b>	<b>3</b>
1.1	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
1.2	LES OBJECTIFS DE L'EVALIATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	4
<b>2</b>	<b>ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX</b>	<b>6</b>
2.1	LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX	7
2.2	LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX MOLASSES MIOCENES DU BAS-DAUPHINE ET ALLUVIONS DE LA PLAINE DE VALENCE	10
2.3	LE CONTRAT DE MILIEU OU CONTRAT DE RIVIERE	10
2.4	LE SCOT ROVALTAIN DROME- ARDECHE	11
<b>3</b>	<b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES PORTANT ATTEINTE A LA SANTE HUMAINE</b>	<b>16</b>
3.1	LE CLIMAT, LA QUALITE DE L'AIR	17
3.2	LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	18
3.2.1	RISQUES NATURELS	19
<b>4</b>	<b>INCIDENCES SUR LA QUALITE ET LA GESTION DES EAUX</b>	<b>21</b>
4.1.1	LES EAUX USEES	21
4.1.2	LES EAUX PLUVIALES	22
4.1.3	GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU	24
<b>5</b>	<b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L' ECONOMIE D'ESPACE, LA DIVERSITE ET LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS</b>	<b>29</b>
7.1	INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS	29
7.2	INCIDENCES SUR LES ESPACES AGRICOLES	29
<b>8</b>	<b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES PAYSAGES DU TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>31</b>

---

# 1 CADRE JURIDIQUE

---

## 1.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La directive européenne n°2001/42/CE du 21 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a complété le système d'évaluation existant qui portait essentiellement sur les impacts des projets. Désormais, une évaluation environnementale est nécessaire au niveau de la planification pour les plans et programmes qui répondent aux critères de la directive. La directive européenne a été transposée en droit français par ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

Ce texte (publié au Journal officiel du 5/06/2004) rappelle les modifications effectuées au sein du Code de l'environnement, du Code de l'urbanisme et du Code général des collectivités territoriales, qui sont relatives à la mise en place d'une évaluation environnementale pour certains plans et documents d'urbanisme pouvant avoir une incidence notable sur l'environnement national ou sur un État membre de la Communauté Européenne. Cette ordonnance précise qu'avant l'adoption d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente sera tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger, un rapport environnemental détaillant entre autres :

- les raisons pour lesquelles le projet a été retenu,
- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en oeuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

Les Plans Locaux d'Urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.121-10 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Le territoire communal de MONTELEGER n'est pas concerné par cette évaluation environnementale en raison de l'absence d'un site Natura à proximité ou sur son territoire.**

Cependant, le PLU doit faire l'objet d'une évaluation de ces incidences sur l'environnement en application de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

Actuellement, le contenu du rapport de présentation doit être conforme à l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013 relatif aux documents d'urbanisme.

1. Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement , présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
3. Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2 ;
4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de sa mise en valeur ;
5. Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

## **1.2 LES OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement est prospective et concerne les incidences prévisibles des orientations générales du projet de PLU sur l'environnement.

Il se doit de contribuer aux choix de développement et d'aménagement et de s'assurer de leurs pertinences au regard des enjeux environnementaux du territoire et également du respect des principes d'équilibre et de préservation des espaces naturels posés par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Cette évaluation vise donc à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durables qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

L'évaluation de la politique publique est un outil de contrôle de son efficacité et de son efficience à différentes échelles de temps et d'espace. Il s'agit en effet :

- d'examiner les incidences des orientations d'aménagement retenues par la commune de Montéléger sur la qualité de son environnement
- de présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et éventuellement en compenser les impacts négatifs

L'analyse suivante se base sur une lecture de l'impact des orientations du PLU vis à vis de différentes thématiques environnementales.

Ainsi pour chaque grande orientation du PLU, PADD et des OAP, sont détaillées leurs incidences sur 6 « cibles » environnementales :

1. Protection du milieu physique (climat, risques naturels et technologiques, gestion de l'eau)
2. Gestion économe de l'espace, diversité et mixité des fonctions urbaines
3. Protection de la biodiversité
4. Protection des espaces agricoles et naturels (préservation et maintien voir renforcement de la biodiversité)
5. Consommation des ressources énergétiques et qualité de l'air
6. Mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages du territoire communal

*A noter : L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement diffère de l'évaluation environnementale régie par l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme car elle n'a pas à exposer « les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisageables ». En d'autres termes, on doit considérer qu'ils n'ont pas à présenter d'autres partis d'aménagement ou d'autres orientations que celles qui ont été retenues.*

Le PLU de la commune de MONTELEGER doit être compatible avec :

- le SDAGE Rhône Méditerranée approuvé le 20 novembre 2009
- le SCOT Rovaltain Drôme- Ardèche

## 2 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Comme prévu au premier alinéa de l'article R123-2-1, l'évaluation environnementale décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

Les PLU doivent être compatibles s'il y a lieu, avec :

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ;
- la loi montagne et la loi littoral ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- la charte du parc naturel régional ou du parc national ;
- le plan de déplacements urbains (PDU) ;
- le programme local de l'habitat. (PLH) ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI).

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le programme local de l'habitat.

De même, les PLU doivent prendre en compte, lorsqu'ils existent :

- les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE)
- les plans climat-énergie territoriaux. (PCET)



Comme indiqué dans la circulaire MEEDDAT du 12 avril 2006, « le rapport peut également faire référence à d'autres documents lorsque cela s'avère pertinent ».

## 2.1 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le projet respecte les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse (SDAGE RMC) 2010-2015.

Les différentes dispositions du SDAGE concernées par le projet sont reprises ci-dessous et il est indiqué de quelle façon le PLU répond de manière favorable à chacune d'entre elles. Seules les actions concernant le PLU et applicables au territoire sont abordées dans le tableau ci-dessous.

OBJECTIFS ET ACTIONS DU SDAGE RMC	INTEGRATION DES ORIENTATIONS DU SDAGE DANS LE PLU
<b>Orientation 1 : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</b> <i>Inscrire le principe de prévention de façon systématique dans la conception des projets et les outils de planification locale</i>	Le règlement encadre la gestion de l'eau pour chaque zone (Art.4).
<b>Orientation 2 : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques</b> <i>Elaborer chaque projet en visant la meilleure option environnementale compatible avec les exigences du développement durable</i>	Le zonage du PLU a été élaboré en fonction des sensibilités et des enjeux du territoire. Le projet communal permet le maintien et la remise en bon état écologique du Pétouchin (Intégration des ER nécessaires à la réalisation du projet porté par le Syndicat mixte du bassin versant de la Véore) ainsi que de la zone humide de la Véore dans le périmètre communal et leur rôle de corridors écologiques aquatiques et terrestres. Le règlement encadre la gestion de l'eau pour chaque zone (Art.4)
<b>Orientation 3 : Intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux</b> <i>Privilégier les financements efficaces, susceptibles d'engendrer des bénéfices et d'éviter certaines dépenses</i>	/
<b>Orientation 4 : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable</b> <i>Intégrer les différents enjeux de l'eau dans les projets d'aménagement du territoire</i>	Le projet communal s'insère dans une volonté forte des élus de préservation du patrimoine naturel, paysager, historique et culturel. Le développement raisonné des zones à urbaniser et la maîtrise de la gestion de l'eau par un cadrage au sein du règlement de zonage permet la prise en compte des enjeux de l'eau au travers du PLU.
<b>Orientation 5 : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé</b> <i>Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle</i> <b>&gt;&gt; Adapter les conditions de rejet pour préserver les milieux récepteurs</b>	Les nouvelles constructions doivent être obligatoirement connectées au réseau d'eaux usées existant. La définition des zones à urbaniser et le reclassement de zones NB au POS en zone urbaines tiennent compte de la présence des réseaux d'assainissement collectif. Dans le

**particulièrement sensibles aux pollutions**

**Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques**

cas de zones sans réseau collectif d'assainissement, le traitement est assuré par un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les industries ou les occupations urbaines pouvant générer l'eutrophisation (apport de nitrates, polyphosphates, ammonium) doivent traiter leurs effluents avec rejet dans le réseau collectif d'assainissement après traitement si nécessaire en fonction de l'activité industrielle. Tout rejet direct au milieu naturel est interdit par le règlement de la zone UI et des zones urbaines à vocation d'habitat.

**Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles**

**>> Inciter à l'adoption de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement**

**Orientation 6 : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques**

**Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques**

- **Préserver et/ou restaurer l'espace de bon fonctionnement des milieux**
- **Préserver et restaurer les bords de cours d'eau et les boisements alluviaux**

Le PLU prend en compte le projet d'aménagement hydroécologique du Pétochin. Il s'agit de créer des seuils piscicoles, des banquettes en fascines d'élophyte, création de sous berges afin de restaurer les milieux humides et aquatiques mais également d'améliorer le fonctionnement morphologique du cours d'eau par la reprise des berges et la reconnexion de l'ancien bras de la rivière. Ce projet est mené par le syndicat mixte du bassin versant de la Véore (SMBVV).

**Prendre en compte, préserver et restaurer les zones humides**

- **Préserver les zones humides en les prenant en compte à l'amont des projets**

La zone humide de la Véore est protégée par un classement spécifique en zone Azh au PLU avec un règlement restrictif (seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics). Ce dispositif permet la préservation de la zone humide.

**Intégrer la gestion des espèces faunistiques et floristiques dans les politiques de gestion de l'eau**

- **Identifier et préserver les secteurs d'intérêt patrimonial et les corridors écologiques**

Le lit et la ripisylve Pétochin, corridor écologique (aquatique et terrestre) sont préservés au travers du classement en zone agricole. Par ailleurs, les boisements d'importance sur le territoire communal sont protégés par un classement EBC au titre de la loi Paysage.

- **Favoriser les interventions préventives pour lutter contre les espèces exotiques envahissantes**

Le règlement encourage à l'utilisation d'espèces végétales locales dans le traitement des espaces privés et publics en zones urbaines et à urbaniser.

**Orientation 7 : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir**  
***Promouvoir une véritable adéquation entre l'aménagement du territoire et la gestion des ressources en eau***

Les objectifs démographiques du PLU sont compatibles avec la ressource en eau disponible. (cf. annexe 6.1- Description du système de distribution et d'alimentation en eau potable) Les zones à urbaniser sont conçues de manière à tendre vers une distribution équitable de la ressource en eau via l'adaptation du réseau de distribution d'eau potable et l'ouverture de zones constructibles aux seules parcelles viabilisées ou viabilisables sans gros travaux. Le règlement du PLU prévoit la limitation de la consommation d'eau au travers du règlement de zonage avec l'incitation au choix d'espèces végétales locales peu consommatrices d'eau pour orner les espaces verts publics et privés.

**Orientation 8 : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau**

***Éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant l'urbanisation en dehors des zones à risque***

Un zonage de gestion des eaux pluviales vient compléter le PLU. La délimitation des zones à urbanisées a pris en compte ce risque de ruissellement. Il s'agit également de prendre en compte les modalités de collecte et de gestion des eaux pluviales sur tout le territoire avec des dispositifs appropriés (notamment bassin de rétention). Par ailleurs, le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Pétochin a été pris en compte dans la définition des zones à urbaniser et urbaines et par l'intégration de prescriptions constructives dans le règlement de chaque zone concernée par le risque naturel d'inondation. Ce travail a été fait en lien avec la cellule risque de la DDT. A noter également que le syndicat mixte du bassin versant de la Véore (SMBVV) a lancé un projet de gestion des risques d'inondation par champs d'inondation contrôlée afin de protéger le centre urbain de Montéleger notamment.

## **2.2 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX MOLASSES MIOCENES DU BAS-DAUPHINE ET ALLUVIONS DE LA PLAINE DE VALENCE**

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux « Molasses miocènes du bas- Dauphiné et alluvions de la plaine de Valence » est en cours d'instruction. Son périmètre a été fixé par arrêté préfectoral en date du 15 mai 2013 pour une superficie de 2018 km<sup>2</sup> concernant les départements de la Drôme et de l'Isère.

Ce dernier est en cours d'instruction.

## **2.3 LE CONTRAT DE MILIEU OU CONTRAT DE RIVIERE**

La commune est concernée par le contrat de rivière de la VEORE- BARBEROLLE s'est achevé en 2010. Le 2<sup>nd</sup> contrat est en cours d'élaboration par le syndicat mixte du bassin versant de la Véore.

## 2.4 LE SCOT ROVALTAIN DROME- ARDECHE

OBJECTIFS ET ACTIONS DU SCOT	INTEGRATION DES ORIENTATIONS DU SCOT DANS LE PLU
<b>OBJECTIF 1 POUR UN TERRITOIRE MIEUX ORGANISE</b>	
<p><b>Réorganiser l'alliance des villes et des campagnes</b>  <b>A l'échelle des proximités, organiser des centralités plus affirmées et complémentaires</b></p> <p><b>Conforter le rôle d'armature urbaine</b></p> <p><b>Adapter l'offre d'emplois à chaque territoire</b></p>	<p>La commune a fait le choix d'un taux de croissance démographique de 1,1% par an en tenant compte du rééquilibrage à opérer sur l'ensemble des communes voisines. Ce taux de croissance permettra l'accueil de ménages supplémentaires en adéquation avec la capacité des équipements collectifs. Par ailleurs, ces habitations permettront également le maintien du petit tissu économique présent dans le centre village</p> <p>La commune est recensée dans la nomenclature du SCOT comme village.</p>
<b>OBJECTIF 2 POUR UNE MEILLEURE PRESERVATION DU TERRITOIRE ET DE SES RESSOURCES</b>	
<p><b>Modérer la consommation foncière du territoire</b></p> <p><b>Maintenir, restaurer, renforcer et compléter une trame verte et bleue de qualité</b></p>	<p>Il s'agit de privilégier le potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine existante. La commune de MONTELEGER s'est orientée vers un recentrage de l'urbanisation autour du centre village afin de limiter l'étalement urbain le long des axes routiers (Route de Montmeyran) et d'être au plus proche des commodités du centre village. Par ailleurs, l'enveloppe urbaine mobilisée est en cohérence avec les besoins en foncier à mobiliser pour répondre à l'accueil de nouveaux ménages à l'horizon 10 ans. De plus, la collectivité promeut une reconversion de site bâti existant pour éviter la consommation nouvelle de foncier. (site de renouvellement urbain de l'IME des Colombes).</p> <p>Cette orientation du développement urbain permet également de limiter au maximum la ponction de terres agricoles à forte valeur agronomique et de stopper le mitage de l'espace naturel permis par le POS (zones NB) afin de préserver les zones collinaires de Montéléger. Le projet de PLU de Montéléger a intégré le projet de restauration, remise en état des continuités écologiques du Pétochin. Par ailleurs, le PLU assure la protection de la zone humide de la Véore, l'ENS du Parc de Lorient par un classement en EBC. Les constructions le long du Pétochin sont interdites permettant de conserver la trame verte et bleue de la rivière (ripisylve). De plus, le PLU permet de préserver les entités boisées diffuses du territoire et assurent également la préservation des haies paysagères</p>

**La ressource en eau**

le long des voies de communication (RD 21) la commune a mis en adéquation l'accueil de nouveaux ménages et ses ressources en eau potable. Les zones à urbaniser sont conçues de manière à tendre vers une distribution équitable de la ressource en eau via l'adaptation du réseau de distribution d'eau potable et l'ouverture de zones constructibles aux seules parcelles viabilisées ou viabilisables sans gros travaux. Le règlement du PLU prévoit la limitation de la consommation d'eau au travers du règlement de zonage avec l'incitation au choix d'espèces végétales locales peu consommatrices d'eau pour orner les espaces verts publics et privés. La commune limite également l'imperméabilisation des sols en zone urbaine permettant ainsi aux nappes souterraines de se recharger en temps de pluie.

**Promouvoir la production d'énergie renouvelable dans le respect des enjeux environnementaux et économiques du territoire**

Le règlement du PLU autorise la réalisation de dispositifs d'énergie renouvelable tout en s'assurant d'une bonne intégration paysagère et dans son environnement urbain. Plus particulièrement, la commune autorise sous conditions la réalisation de l'isolation par l'extérieur pour un meilleur bilan énergétique des constructions anciennes. Dans le projet de PLU, l'ancienne réserve pour le contournement autoroutier sur la zone de BEAUVERT a été supprimée et reclassée en zone UI. Ce zonage permettra au parc photovoltaïque de se développer en son centre (auparavant coupé par la dite réserve foncière).

**La prise en compte des risques (risques naturels et technologiques)**

La collectivité a intégré le risque inondation dans la délimitation des zones constructibles. Le règlement intègre également les interdictions et prescriptions constructives dans les zones inondables. Le risque de ruissellement des eaux pluviales est pris en compte par des règles d'emprise au sol limitant l'imperméabilisation dans les secteurs les plus exposés et par l'obligation de création de bassin de rétention et de noues paysagères dans les nouvelles zones à urbaniser. Le zonage prend également en compte le risque de transport de matières dangereuses à la fois par le tracé de la canalisation et les zones de danger.

**Mettre en scène le patrimoine paysager et architectural**

La perception visuelle du village et plus particulièrement vers le château depuis les entrées de ville est conservée. Le choix de localisation des zones d'urbanisation future prennent en compte le paysage et plus particulièrement les vues sur les zones collinales. En conséquence, les collines boisées ne sont plus constructibles (zone NB au POS). Les points de vue sur le grand paysage sont conservés depuis la plaine par un classement en zone agricole ou naturelle. Afin d'assurer une



**OBJECTIF 5 POUR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PLUS EQUILIBRE**

**L'organisation du foncier à vocation économique**  
**Le commerce**

La collectivité a défini une extension organisée par une OAP sur le quartier BEAUVERT en continuité de l'existant pour permettre l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal sur une surface globale de 14,6 hectares. Par ailleurs, afin de renforcer, compléter l'armature commerciale et du petit artisanat, une zone en entrée de village a été définie (OAP). Ces dispositions permettront de renforcer l'offre d'emploi sur la commune. Cette offre de foncier économique a été définie en fonction avec les besoins recensés sur le territoire.

**Tourisme (développer et améliorer l'offre, s'appuyer sur les spécificités du territoire pour développer différents types de tourisme)**

**Agriculture (protéger la fonctionnalité de l'espace agricole et limiter les conflits d'usages, prise en compte des bâtiments d'exploitation dans le projet des communes)**

Une cartographie des enjeux agricoles sur le territoire de MONTELEGER a permis d'éviter les extensions urbaines sur les terres à fort enjeu agricole et ainsi préserver le patrimoine et le potentiel de la plaine agricole. La délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées en zone agricole ne concerne pas les sièges d'exploitation.

**OBJECTIF 6 L'ACCUEIL DES EQUIPEMENTS**

**Implanter les équipements et services au bon endroit**

La collectivité a défini dans son PLU, un emplacement réservé pour la réalisation de tennis (déplacements des tennis présents actuellement au parc de Lorient). De plus, un emplacement réservé permettra la création d'un poumon vert au sein de l'urbanisation du centre village. Par ailleurs, la commune a défini une zone pour la réalisation d'habitat en lien avec l'EPHAD du Château favorisant ainsi la mixité intergénérationnelle sur le territoire communal.

**OBJECTIF 7 POUR UNE URBANITE PLUS DURABLE**

**Rechercher une plus grande qualité urbaine (densité, mixité au sein des quartiers, insertion paysagère et urbaine du quartier, réintégrer la nature en ville, optimiser l'usage de la parcelle, promouvoir une architecture plus durable, limiter la place de la voiture en ville, mettre en œuvre les conditions d'une mobilité douce)**

La densité moyenne dans le projet de PLU est de 17 logements à l'hectare comme préconisé pour les « Villages ».

Celle-ci atteint 20 logements/hectare sur les zones d'urbanisation future. Cette urbanisation est recentrée autour du centre village afin de limiter les déplacements automobiles et de favoriser les déplacements doux (cheminements piétons prescrits dans les OAP)

Les OAP permettent d'assurer une bonne insertion paysagère et urbaine de chaque quartier dans l'enveloppe urbaine existante.

La zone d'activité de BEAUVERT fait l'objet d'une OAP afin de mailler l'ensemble de la zone d'activité de BEAUVERT mais également de protéger la trame paysagère sur le site.

**Améliorer la qualité des zones d'activités (densification, mixité des fonctions, intégration urbaine et paysagère de la zone, organisation interne et des aménagements limitant la place de la voiture et favorisant les déplacements piétons et cycles)**

**Mettre en valeur les entrées et les**

L'entrée de ville-route de Montmeyran est

## **traversées de villes**

protégée par l'interdiction de construire, il permet de stopper le mitage de l'espace naturel. L'entrée de ville - route de Beauvallon est restructurée, mise en scène grâce à l'urbanisation organisée prévue par l'OAP St Amand.

La traversée du village a d'ors et déjà fait l'objet d'une requalification permettant une meilleure répartition du stationnement et limiter les conflits d'usage entre automobiles et piétons.

Les autres entrées de ville sont préservées dans leur armature paysagère par le classement des haies en boisements à protéger.

### 3 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES PORTANT ATTEINTE A LA SANTE HUMAINE

*Question « environnementale » posée :*

*- dans quelle mesure le PLU participe-t-il à limiter les risques et les nuisances portant atteinte à la santé humaine (risques technologiques, pollutions de sol, de l'air et nuisances sonores) ?*

*- Dans quelle mesure le PLU intègre-t-il les risques liés à l'eau (ruissellements, inondations) ?*

La commune de Montéleger est concernée par le risque technologique en raison de la présence de deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- FIRST SUN VALENCE (entrepôt de matières combustibles) ;
- VALENCE CEREALES (stockage de céréales).

Ces risques technologiques sont pris en compte dans le développement de l'urbanisation, aucune nouvelle habitation ne pourra se faire à proximité de ces établissements dans le projet de PLU.

La commune est également concernée par le passage de trois canalisations de transport de matières dangereuses à savoir :

- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par la société SPMR à l'extrême nord de la commune en limite du territoire de Valence;
- la canalisation de transport de gaz naturel de GRT Gaz au sud-est du territoire communal ;
- la canalisation de l'oléoduc de défense commune (ODC 1) de la TRAPIL qui traverse le territoire communal du nord au sud-ouest.

Ces canalisations génèrent des zones de danger dans lesquelles l'urbanisation doit être maîtrisée. Le règlement écrit du PLU mentionne les restrictions, les prescriptions en matière de constructibilité dans les différentes zones de dangers. Par ailleurs, le règlement graphique identifie la localisation de ces canalisations et leurs zones de dangers.

Les nuisances sonores sont principalement liées à la circulation automobile sur les axes principaux. Des reculs sont imposés aux constructions bordant la route de Montmeyran ainsi que le long de la RD n°261 depuis Valence. Seule la section de la RD 261 située au nord du giratoire RD 261/ RD 269 est recensée dans le dernier arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures terrestres dans le département de la Drôme (arrêté du 20 novembre 2014). En conséquence, une zone de bruit est reportée sur le document graphique. Des prescriptions en matière de protection doivent être respectées pour les nouvelles constructions.

De la même manière, la pollution atmosphérique provient essentiellement du trafic local. Il n'y a pas d'industrie polluante sur Montéleger. Les choix en matière de déplacement urbain, en particulier des modes doux de déplacement, ont pour objectif la limitation des déplacements automobiles et des nuisances qui y sont liées.

### 3.1 LE CLIMAT, LA QUALITE DE L'AIR

#### Les effets

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur le climat ne sont pas évidentes à évaluer. Néanmoins, l'augmentation de l'urbanisation et de la population en conséquence, implique une augmentation du trafic routier et des constructions et donc une augmentation de la concentration en gaz à effet de serre.

#### Les mesures

Dans un souci de développement durable, la commune prévoit le développement des déplacements doux en améliorant les liaisons entre nouvelles zones d'habitat et vieux village et également en privilégiant les opérations urbaines veillant à un meilleur maillage de voirie. Ce maillage constituera une alternative aux véhicules automobiles pour les petits trajets.

Par ailleurs, dans une logique de développement durable, la municipalité souhaite encourager le recours aux énergies renouvelables, aux technologies soucieuses de l'environnement. Cette ambition est traduite dans le règlement par les panneaux solaires, l'isolation des constructions par l'extérieur,...

Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental			
PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Mailler le territoire par des cheminements doux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cheminement piétonnier le long du Pétouchin ;</li> <li>- cheminements piétons et cycles créés dans le cadre du réaménagement de la traversée du village ;</li> <li>- cheminement piétonnier et cycle dans la montée du château pour permettre une liaison sécurisée depuis et vers le vieux village ;</li> <li>- cheminement piéton à compléter depuis le lycée jusqu'à la voie verte du Parc de Lorlent et la Via Rhona.</li> </ul>	<p>Inscription d'emplacements réservés dans le plan de zonage pour permettre la réalisation de cheminements piétonniers et cycles.</p>	<p>Les panneaux solaires intégrés à la toiture sont autorisés ;</p> <p>Est également autorisée l'isolation par l'extérieur des façades dans le cadre de rénovation.</p>	<p>Intégration dans les OAP de cheminements piétons et cycles pour faciliter les déplacements doux depuis les nouvelles zones à urbaniser vers les équipements publics (mairie, groupe scolaire, ...)</p>

## 3.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

### Effets

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les risques technologiques ont été traitées au stade de l'élaboration du zonage du PLU par la prise en compte des différentes contraintes inhérentes au territoire de Montéleger. Il s'agit donc de prendre en compte dans la définition des zones à urbaniser, urbaines, les servitudes d'utilité publique liées aux transports de matières dangereuses ainsi que les périmètres générés par les ICPE.

### Mesures

Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental			
PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Inscription des zones de danger autour des canalisations de gaz	Le règlement tient compte des zones de maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de gaz en retranscrivant les prescriptions et interdictions d'occupations et d'utilisation des sols dans ces secteurs.	
	La délimitation des zones d'urbanisation à vocation d'habitat a pris en compte la présence ou non d'installations classées.	Le règlement autorise les installations classées nouvelles si elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne sont pas susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. L'aménagement et l'extension des installations classées sont également autorisés si les travaux contribuent à diminuer les nuisances et à améliorer leur fonctionnement	

### 3.2.1 RISQUES NATURELS

#### Effets

La commune est concernée par :

- le risque inondation de la Véore, du Pétochin et du ruisseau de la Granette ;
- un aléa faible de mouvement de terrain ;
- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles ;
- un risque incendie feux de forêt allant de l'aléa très faible à faible.

#### Mesures

Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental			
PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Prendre en compte le risque inondation du Pétochin dans la délimitation des zones d'urbanisation futures	Aucune zone à urbaniser (AUah) n'est concernée par un risque naturel. Toutefois, certaines zones urbaines existantes sont concernées par le risque inondation d'aléa moyen et faible. Les zones en aléa rouge de risque inondation ont été écartées de toute possibilité de développement afin de garantir la sécurité des biens et des personnes (classement en zone A ou N).	Le PLU prend en compte le risque inondation par le renvoi à l'article 1 et 2 de chaque zone concernée aux prescriptions du plan de prévention des risques inondation inscrites au chapitre 2 des dispositions générales.	/
- limiter le ruissellement des eaux pluviales	Au niveau hydraulique, le PLU prévoit la réservation d'espaces pour la gestion des écoulements des eaux pluviales notamment le long de la rue des Jardins pour la création d'un bassin de rétention paysager afin de capter les eaux ruisselant depuis la côte des Monédières vers le quartier Valvignières, Hautinières,... lors de fortes pluies. De plus un parc paysager a été prévue (emplacement réservé) afin de limiter		La problématique de ruissellement des eaux pluviales a été intégrée lors de la définition des orientations d'aménagement et de programmation C'est le cas :  - du secteur du Rodet qui dispose d'une topographie en pente. Il est prévu la réalisation d'un bassin de rétention paysager au sud de la parcelle et la mise en place de noues

	l'imperméabilisation du sol sur le secteur et également pour éviter de bloquer le ruissellement des eaux pluviales.		paysagères. Du secteur des Gamelles soumis au risque de ruissellement des eaux pluviales issues du bassin versant sud de la commune. Afin de traiter cette problématique, les orientations d'aménagement impose la réalisation d'un bassin de rétention paysager le long de la limite nord et de la limite ouest. Ce dispositif permettra de traiter le phénomène existant et de ne pas l'aggraver par la l'imperméabilisation des sols induite par les constructions nouvelles.
	Aucune zone à urbaniser ou urbaine n'a été définie en zone de risque feux de forêt même faible.		

Les orientations du plan n'auront pas d'incidences négatives sur ces risques identifiés sur la commune. Concernant la gestion des eaux de ruissellement en cas de fortes pluies, le PLU est l'occasion de résoudre les problèmes connus sur certains secteurs par la mise en place d'emplacement réservé pour la création de bassin de rétention.

Avec la politique affirmée du maintien d'une vaste superficie du territoire consacrée aux espaces naturels, le PLU se donne les moyens, de façon indirecte, de limiter les phénomènes d'inondation en zonant les lieux susceptibles de débordements (zones A et N).

De manière plus directe, la gestion alternative des eaux pluviales, grâce à la rétention possible et à un ralentissement des eaux et une limitation de l'imperméabilisation des sols, devraient contribuer significativement à la réduction des phénomènes d'inondation par ruissellement pour la commune.

En conséquence, le PLU a une incidence positive.

Par ailleurs, le rapport de présentation fait état des dispositions constructives à respecter, à mettre en œuvre pour limiter le risque de retrait-gonflement des terrains et le risque de mouvements de terrain.

---

## 4 INCIDENCES SUR LA QUALITE ET LA GESTION DES EAUX

---

QUESTION « environnementale » posée :

dans quelle mesure le PLU participe-t-il à une gestion durable et à la qualité des aménagements en eau ?

### 4.1.1 LES EAUX USEES

#### Effets

L'incidence de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones dans le PLU peut engendrer une augmentation des effluents à traiter par la station d'épuration et la multiplication des dispositifs d'assainissement non collectif.

#### Mesures

Pour ce qui est des nouvelles zones à urbaniser ainsi que des dents creuses dans le tissu urbain, elles seront toutes reliées au réseau d'assainissement collectif. La délimitation des zones urbaines et à urbaniser a pris en compte la présence du réseau existant.

La commune de Montéleger dispose d'un réseau communal qui se raccorde au réseau intercommunal cheminant jusqu'à la station d'épuration de Portes- lès Valence. Cette station traite les effluents des communes de Portes-lès-valence, Beaumont-lès-Valence, d'une partie de la zone industrielle des Auréats de Beauvallon, d'Etoile sur Rhône, de Montmeyran et de Montéleger.

Cette station d'épuration a fait l'objet de travaux d'agrandissement afin :

- de se mettre en conformité avec les normes de rejet ;
- de traiter les eaux pluviales dans des bassins de stockage/décantation ;
- d'augmenter sa capacité de traitement en passant de 42 000 à 76 000 équivalents habitants (EH)

Le gestionnaire de la station d'épuration Valence Agglo n'a pas connaissance de la répartition du nombre d'équivalent habitant attribué par chaque commune lors de la création de la nouvelle station d'épuration intercommunale. Cependant, la convention signée le 1<sup>er</sup> janvier 2010 entre Valence Agglo et Montéleger répartit les financements de travaux proportionnellement aux investissements initiaux selon les communes. Pour la commune de Montéleger, il s'élève à 19.51% ce qui amène à une hypothèse de 14 830 équivalents habitants. Ce nombre est largement supérieur à la projection démographique prévue dans le PLU (2013-2023), à savoir environ 200 habitants supplémentaires. Actuellement la charge de Montéleger traitée par la station d'épuration est de 2000 EH. Le volume d'effluents à traiter n'est donc pas limité par la capacité de la station intercommunale.

La station d'épuration intercommunale traite actuellement une charge polluante totale d'environ 20 200 EH. Elle dispose donc d'une capacité supplémentaire d'environ 55 800 EH.

Le problème de pollution par les effluents individuels se pose donc pour les maisons anciennes non équipées ou équipées d'un système de traitement autonome obsolète. Les annexes sanitaires précisent des éléments relatifs aux constructions en assainissement autonome ainsi que les

disfonctionnements constatés (33% des installations contrôlées sont non conformes et 46% sont considérées comme non conformes avec risques) et les réhabilitations à prévoir pour permettre une qualité de rejet dans le milieu naturel optimale.

Ce travail est réalisé par la communauté de communes Confluences Drôme-Ardèche dans le cadre du SPANC.

Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental			
PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Avoir une croissance démographique raisonnable	<p>Délimitation des zones à urbaniser et urbaines en se basant sur la présence des réseaux d'assainissement collectif.</p> <p>Les zones d'habitat dispersé au POS sont reclassées en zone N du PLU permettant uniquement l'adaptation, la réfection du bâti existant. Cette disposition ne permet pas de nouvelles constructions sur ces secteurs induisant le mode de l'assainissement non collectif.</p>	<p>L'article 4 du règlement encadre les conditions de desserte par le réseau d'assainissement eaux usées dans un objectif de réduction des pollutions.</p> <p>L'article 4 édicte également des normes spécifiques pour le traitement des eaux résiduelles industrielles et artisanales.</p> <p>Par ailleurs, l'article 4 des zones agricoles et naturelles, rappellent les obligations de mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes en vigueur.</p>	/

#### 4.1.2 LES EAUX PLUVIALES

##### Effets

Par rapport au POS existant, le projet de PLU engendrera une augmentation des surfaces imperméabilisées et des rejets d'eau de ruissellement vers le milieu naturel.

En effet, le développement de l'urbanisation a pour effet de modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales. La viabilisation des terrains, l'imperméabilisation des surfaces de voirie, la mise en place de nouveaux réseaux à pour conséquence :

- une accélération des écoulements, et donc une augmentation des débits de pointe ;
- une diminution de l'absorption de l'eau par les sols et donc une augmentation des volumes ruisselés,
- une augmentation des flux de pollution transportés (des émissions de poussières résultant de l'usure des revêtements des chaussées et des pneumatiques, l'émission des gaz d'échappement qui contiennent des oxydes de carbone et d'azote, des fuites d'hydrocarbures contenant des composés du plomb, des macro-déchets solides rejetés dans les rues et sur les trottoirs),

une dégradation des milieux récepteurs.

### Mesures

Dans les secteurs d'urbanisation futures et les zones urbaines, les terrains urbanisables doivent contenir un minimum d'espaces végétalisés et de pleine terre (ou toitures végétales ou parkings perméables), permettant ainsi une infiltration naturelle des eaux pluviales dans les sols.

Par ailleurs, conformément au SDAGE Rhône- Méditerranée, le règlement de toutes les zones du PLU impose pour toute nouvelle opération d'aménagement ou toute construction, de moins d'1 hectare, la mise en place d'un système de rétention/infiltration propre au projet, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

De plus, la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 modifiée, affirme la nécessité de maîtriser les eaux pluviales, à la fois sur les plans quantitatifs et qualitatifs, dans les politiques d'aménagement de l'espace.

A ce titre, les opérations d'aménagement au dessus d'un hectare sont soumises à un dossier « loi sur l'eau ». Ce dernier a pour objet de définir notamment dans les opérations d'aménagement les dispositifs de stockage et de traitement des eaux de ruissellement.

Les projets d'urbanisation doivent donc intégrer les dispositions permettant de limiter les débits et leurs conséquences dommageables, de façon notamment à prévoir les réserves foncières nécessaires pour l'installation des ouvrages de stockage et/ou de dépollution.

Le règlement du PLU conditionne l'urbanisation de chaque zone à urbaniser (zone AUah, AUai, AUae) à une opération d'ensemble ce qui nécessitera pour chaque opération un « dossier loi sur l'eau ».

En plus de ces mesures, précisons qu'au fur et à mesure de l'urbanisation de Montéleger, des bassins de retenue des eaux pluviales seront créés par les divers aménageurs. Ces bassins serviront à la régularisation des débits et à une auto-épuration des eaux avant rejet dans le collecteur.

La commune a également prévu un emplacement réservé pour permettre la collecte et gestion des eaux de ruissellement lors de fortes pluies afin de réduire les inondations sur le quartier de Valvignières, Hautinières (proximité de la rue des Jardins).

Le PLU prend également des mesures nouvelles permettant la mise en oeuvre de formes de toiture « environnementales », permettant en particulier une gestion des eaux de pluie.

Enfin, toutes les mesures prises en faveur de la protection des espaces naturels (cf. ci-après) jouent un effet positif sur les questions de ruissellement des eaux pluviales.

Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental			
PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Limiter le ruissellement des eaux pluviales dans les nouvelles zones d'urbanisation par la mise en oeuvre d'un schéma eaux pluviales annexé au présent projet de PLU.</p>	<p>Le zonage ne s'attache pas ouvertement à la préservation de la ressource en eau. En revanche le maintien, la préservation des zones naturelles et la limitation du mitage de l'espace naturel permet de prendre en compte cette préoccupation.</p> <p>Les zones</p>	<p>Limiter l'imperméabilisation des sols à l'article 13- imposant un minimum d'espaces non bâties (20%) aménagée en espaces verts en pleine terre</p> <p>Les règles à appliquer sont déclinées également aux articles 4 des zones : condition de desserte par les réseaux avec les obligations/recommandations</p>	<p>Intégration de principes de gestion des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bassin de rétention paysager ;</li> <li>- noues paysagères.</li> </ul>

	constructibles ont été définies en tenant compte de l'étude du schéma de gestion des eaux pluviales.	et réutilisation des eaux pluviales- gestion à la parcelle. L'article 9- emprise au sol de certains secteurs permettent également de limiter l'imperméabilisation des sols.	
--	--	--	--

### 4.1.3 GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

#### Effets

Aujourd'hui, la totalité des zones urbaines (U) est desservie par le réseau d'assainissement collectif, ce qui aura un impact non négligeable sur la qualité des cours d'eau récepteurs.

#### Mesures

Le PLU impose le branchement à ces réseaux d'assainissement séparatifs pour toutes les nouvelles constructions.

Par ailleurs, rappelons que l'ensemble des masses d'eau (aquifère des alluvions des basses terrasses du Wurm, aquifère des alluvions des moyennes terrasses du Riss) présente un état quantitatif bon mais des problèmes de pollutions notables par les nitrates, mes pesticides, triazine, atrazine. Toutes les mesures précédentes prises en faveur de la protection des espaces naturels, de l'augmentation des surfaces de pleine terre sur chaque parcelle, ou encore de la limitation des débits de ruissellement à la parcelle, jouent un effet positif sur les questions de qualité des milieux aquatiques. Malheureusement, ces mesures d'urbanisme ne peuvent influer sur l'usage des intrants par les agriculteurs. A savoir que le bon état chimique des masses d'eau a été reporté à 2021 pour des raisons de faisabilité technique en lien avec les pollutions agricoles.

Enfin, le projet tient compte de la ressource en eau potable disponible à proximité de la commune (cf. état initial de l'environnement). Les nouveaux projets de logements et d'activités engendreront des besoins en eau.

La commune de Montéleger est alimentée par le Syndicat Intercommunal des Eaux du Sud Valentinien. La ressource en eau est assurée par le puits des « Tromparents » et par deux forages (forage « jupe » et forage « Lavedeaux »). Les ressources en eau sont suffisantes pour répondre aux besoins des nouveaux ménages à l'horizon 10 ans. Toutefois, ceux-ci seront évalués au cas par cas en amont afin de permettre à la commune et au syndicat des eaux d'adapter ses capacités de distribution.

Rappelons que le PLU de Montéleger tient compte des prescriptions du SDAGE Rhône- Méditerranée, et affiche clairement dans le PADD la volonté de la commune d'intégrer les préoccupations environnementales au coeur des projets.

## 5 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ÉCONOMIE D'ESPACE, LA DIVERSITÉ ET LA MIXITÉ DES FONCTIONS URBAINES

### Question « environnementale » posée :

*dans quelle mesure le PLU encourage-t-il la densité et la diversité des fonctions de la ville, dans l'objectif, d'une part, de limiter les extensions urbaines sur des territoires nouveaux et, d'autre part, de limiter les déplacements automobiles engendrés par des espaces monofonctionnels ou trop étalés ?*

### Effets

Le PLU permet une véritable mixité des fonctions dans les zones UA, UB, UC, UD et AUah dites mixtes. Toutes les destinations énoncées par la loi SRU y sont autorisées, à l'exception des activités nuisibles.

Le PLU permet de manière générale de densifier le tissu urbain actuel en respectant les nouvelles dispositions de la loi ALUR, à savoir un COS non réglementé sur l'ensemble des zones, mais également en édictant des règles de hauteur et des emprises au sol au sein de ce tissu à dominante pavillonnaire. Le projet permet également d'optimiser le foncier dégagé dans les nouvelles zones d'urbanisation (AUah).

Le PLU inscrit une zone de renouvellement urbain à proximité du centre village (IME des Colombes) et des secteurs de densification et de mixité des typologies d'habitat. Ceux-ci font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et représentent un potentiel de production d'environ 112 logements. Ces secteurs ont été déterminés en fonction de plusieurs critères :

- préservation des espaces sensibles (haies, zones humides,...)
- présence de risques naturels et technologiques
- proximité des équipements, commerces et services et l'accessibilité
- les problématiques de ruissellement des eaux pluviales
- recentrage de l'urbanisation autour du centre village

Les densités à l'ilot attendues sur ces secteurs tournent autour de 20 logements/ha conformément aux dispositions du SCOT Rovaltain. Précisons que les zones AUah dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation permettent la réalisation de différentes typologies d'habitat : 60% d'habitat individuel, 30% de petit collectif et de 10% d'habitat groupée et d'assurer une mixité sur certains sites permettant à la fois la mixité sociale et intergénérationnelle.

Concernant l'activité économique, la ville a souhaité conserver son potentiel de développement en entrée de ville Nord – quartier de BEAUVERT en levant la réserve liée au contournement routier pour accueillir les activités à vocation notamment de petite logistique, petit négoce et petite production. Cette extension sur le quartier Beauvert en raison de son caractère structurant est reconnue d'intérêt communautaire.

L'offre de foncier économique est complétée par l'optimisation d'une dent creuse d'une superficie de 1,42 hectares, en entrée de ville nord de Montéléger qui permettra l'accueil de petites structures artisanales, de commerces et de services.

Au total, les zones d'urbanisation futures à vocation d'habitat et à vocation économique représentent une superficie de 20,1 hectares au total.

Les superficies des zones d'urbanisation future et zones constructibles sont considérablement réduites, plus particulièrement sur la zone du Rodet (passage d'une zone NA de 8 ha à une zone AUah d'1 ha). Certains espaces voués à l'urbanisation dans le POS ont été reclassés en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N) dans le PLU. Il s'agit notamment du secteur du Rodet, secteur de CIVACIERES (zone NB au POS), du secteur PERION (zone NBa).

Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental			
PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer une offre de logements équilibrés et de qualité</li> <li>- Identifier et structurer l'espace disponible autour du village</li> <li>- Permettre l'accueil d'artisanat de petites surfaces et de commerces à proximité du centre village</li> <li>- Restructurer la zone d'activités de Beauvert</li> </ul>	Délimitation des zones d'urbanisation futures autour du centre village	<p>Mixité des fonctions autorisées par les articles 1 et 2 dans les zones UA, UB, UC, UD et AUah.</p> <p>Délimitation d'îlots à densifier et restructurer</p>	<p>Mixité des typologies d'habitat</p> <p>Rationalisation de l'espace</p>

---

## 6 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

---

*Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU protège et met en valeur le patrimoine végétal présent sur son territoire ?*

Le zonage du PLU permet une préservation de toutes les continuités écologiques existantes. L'ensemble des zones naturelles les plus sensibles sur la commune bénéficient en effet d'un classement en zone naturelle ou agricole (A ou N).

Pour répondre aux objectifs du SCOT et du SDAGE Rhône méditerranée, le PLU de MONTELEGER classe également la principale zone humide recensée sur le territoire en zone Azh (protégée) et les zones sensibles (ENS Parc de Lorient) en zone N. Les abords des principaux cours d'eau, sont classés en zone agricole et en zone naturelle.

Les choix de localisation du développement urbain de MONTELEGER (par densification ou extension mesurée) permettent de limiter voire d'éviter complètement la destruction de milieux naturels ou agricoles. Les vastes espaces agricoles ou naturels de la commune non fragmentés par l'urbanisation sont donc protégés.

La ville a notamment fait le choix de ces zones d'urbanisation futures sur la base de critère de préservation des écosystèmes les plus riches. Ainsi, à titre d'exemple, le Pétochin et ses abords ont été reclassés en zones A et N du fait de sa grande qualité écologique et du risque inondation.

Dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation, certaines zones AUah ont fait l'objet de prescriptions paysagères afin de réintégrer la nature en ville.

Par ailleurs, afin de préserver les entités boisées éparses du territoire dans leur rôle écologique, la ville de MONTELEGER a souhaité les classer au titre de l'article L. 123-1 5-III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme qui renvoie à la protection au titre des Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du code de l'Urbanisme).

Enfin, quelques Espaces Boisés Classés majeurs existants sur le zonage du POS ont été conservés notamment sur le Parc de Lorient et sur les pourtours de l'hôpital Valmont.

Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le potentiel écologique du réseau hydrographique</li> <li>- Prendre en compte les espaces boisés, les zones humides, le patrimoine paysager</li> <li>- Limiter/interdire/encadrer la densification des secteurs urbains situés dans les espaces sensibles en matière de paysage (les reliefs et boisements, notamment au sud du Village, les plages agraires)</li> </ul>	<p>Classement des principales zones riches en biodiversité et en zones humides en zone N ou A</p> <p>Classement de haies structurantes, des entités boisées au titre de l'article L. 123-1-5-III alinéa 2 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Classement en EBC des boisements majeurs à forte valeur écologique</p>	<p>Des contraintes réglementaires plus importantes en matière de plantations d'espaces libres (article 13)</p>	<p>Obligation de paysager les secteurs d'urbanisation futurs</p>

## 7 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

**Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU permet-il la préservation des espaces agricoles à fort enjeu et potentiel agricole ? Quelles mesures sont prises pour assurer la pérennité des espaces naturels qualitatifs sur le territoire communal ?**

### 7.1 INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS

Les zones à enjeux écologiques, identifiées dans le diagnostic communal bénéficient d'un statut de protection avec un classement en zone naturelle (N). Par ailleurs, les boisements éparses et les zones de bâti diffus ont été protégés par un classement en zone naturelle pour à la fois stopper le mitage et l'impact paysager sur les collines boisées de Montéléger. A noter que ces collines boisées sont protégées par un classement en Espace Boisé Classé.

Globalement les différents corridors écologiques recensés le long du Pétochin et ses affluents ont été respectés.

Ainsi, le PLU aura globalement des effets positifs vis à vis de la biodiversité locale, évitant le mitage du territoire et en protégeant les espaces d'intérêt écologique majeur (ENS du Parc de Lorient classé en EBC).

### 7.2 INCIDENCES SUR LES ESPACES AGRICOLES

Les espaces agricoles du territoire sont globalement préservés dans leur cohérence et leurs fonctionnalités. Les sièges d'exploitation recensés lors du diagnostic se localisent en zone agricole et ne seront pas gênés par l'urbanisation. La pression foncière sur les espaces agricoles induite par les anciennes zones NA, INA sera réduite par le classement en zone agricole de plusieurs secteurs d'intérêt agricole (zone du Rodet plus particulièrement où est rétrocedé à l'agriculture 7 hectares).

Globalement le PLU, par une définition claire des limites de l'urbanisation, par la préservation des accessibilités agricoles et des corridors de fonctionnalité agricole devrait avoir un effet de maintenir l'agriculture locale.

La gestion des habitations existantes dans la zone agricole telle qu'elle est envisagée par le PLU de façon limitative ne conduira pas à une fragilisation de l'activité agricole. En effet, elle ne concerne que les constructions à usage d'habitation existantes à la date du PLU et ne conduit pas à la création de nouvelles habitations. Le règlement ne permet que l'extension de manière limitée du bâti à usage d'habitation, l'adaptation et la réfection du bâti existant et sans changement de destination.

Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental			
PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger l'environnement paysager : conserver les plages agraires comme ouvertures sur le grand paysage</li> <li>- Préserver et conforter l'activité agricole en pérennisant les terres agricoles à fort enjeu, favoriser les activités agricoles, permettre la diversification de l'agriculture</li> </ul>	<p>Classement des terres agricoles à fort enjeu agronomique en zone agricole (A)</p> <p>Classement des zones boisées et éloignées du centre village en zone naturelle (N)</p>	<p>Zone agricole strictement dédiée aux besoins et nécessités des exploitations agricoles</p> <p>La zone naturelle (N) est préservée de toute nouvelle construction (mitage).</p> <p>Gestion du bâti existant dans les zones agricoles et naturelles en autorisant uniquement l'extension sous certains critères limitatifs, la réfection, l'adaptation des volumes existants sans changement de destination.</p>	<p>Traitement des limites urbaines entre les nouvelles zones d'urbanisation futures et les zones naturelles et agricoles pour assurer une transition douce et une bonne intégration paysagère.</p>

## 8 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET DES PAYSAGES DU TERRITOIRE COMMUNAL

### Question « environnementale » posée :

*dans quelle mesure le PLU participe-t-il à la mise en valeur du cadre de vie, du patrimoine bâti et des paysages urbains et ruraux ?*

Les grands équilibres paysagers seront globalement respectés par la limitation du mitage de l'espace périurbain, du fait de la préservation des zones naturelles et agricoles.

Le PLU inscrit :

- La préservation des grandes perspectives visuelles ; - La préservation des collines boisées, les boissements et des alignements végétaux structurants le long des voies de communication. Ces protections devraient contribuer à maintenir une qualité dans le paysage communal par le maintien de « respirations vertes ». Par ailleurs, la collectivité souhaite créer une zone de « respiration verte » entre la zone des Hautnières, Valvignières et la zone de des Monédières.

Elle a aussi été prise en compte dans le PADD. En effet, la municipalité a fait le choix de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux développements urbains notamment par la mise en place de prescriptions paysagères (pourcentage de pleine terre, conservation des arbres existants,...). Ce choix est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation du patrimoine identitaire communal. Cela concerne notamment les collines boisées de Montéléger, la coulée verte du Pétochin (aménagement piétonnier intégré dans le projet de PLU).

Le PLU a été élaboré avec le souci permanent de prendre en compte le paysage comme enjeu principal de conception du projet afin de permettre une greffe réussie des nouveaux quartiers au village existant et que ceux-ci s'inscrivent dans la trame paysagère. Mesures : Plusieurs mesures ont été prises pour préserver la qualité paysagère et les éléments identitaires de la commune. Tout d'abord, des orientations particulières d'aménagement ont été élaborées sur les zones à urbaniser AUah. Celles-ci sont conçues sur la base d'une approche paysagère qui met en exergue les enjeux paysagers des secteurs concernés et présente un véritable parti paysager avec un certain nombre de principe à respecter pour permettre une intégration paysagère du projet. L'ensemble de ces principes (aire de stationnement paysager, bassin de rétention paysager, etc.) garantis par leur inscription dans les orientations d'aménagement et de programmation, permettent une prise en compte effective du paysage dans l'élaboration du projet de développement de la commune.

## Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger l'environnement paysager :</li> <li>- Conserver les plages agraires comme ouvertures sur le grand paysage</li> <li>- Protéger les alignements d'arbres structurants de la plaine agricole, le long des axes routiers.</li> <li>- Protéger les collines boisées de toute urbanisation</li> <li>- Développer le patrimoine vert et promouvoir sa diversité en développant des espaces publics, communs de qualité dans les nouveaux quartiers par un règlement adapté.</li> <li>- Préserver la qualité paysagère du territoire</li> </ul>	<p>Emplacement réservé pour la valorisation de la coulée verte le long du Pétochin (projet de mise en valeur écologique du Pétochin porté par le SMBV de la Véore)</p> <p>Classement des boisements épars en L. 123-1-5-III alinéa 2 .</p> <p>Classement en EBC des grandes unités boisées et à forte valeur écologique (Parc de Lorient)</p> <p>Les constructions existantes sur les collines ont été classées en zone N pour ne pas permettre l'implantation de nouvelles constructions. L'extension du bâti existant est encadré par deux critères limitatifs afin d'éviter les impacts préjudiciables sur le plan paysager sur ces secteurs.</p>	<p>L'article 13 impose des prescriptions paysagères dans les zones d'urbanisation futures et zones urbaines afin de réintégrer la nature dans le tissu urbain.</p> <p>L'article XI permet également d'encadrer l'architecture des futures constructions pour limiter leur impact sur le paysage.</p>	<p>Prescriptions paysagères édictées pour assurer une bonne insertion paysagère et architecturale dans le tissu urbain existant de la commune de MONTELEGER.</p>

