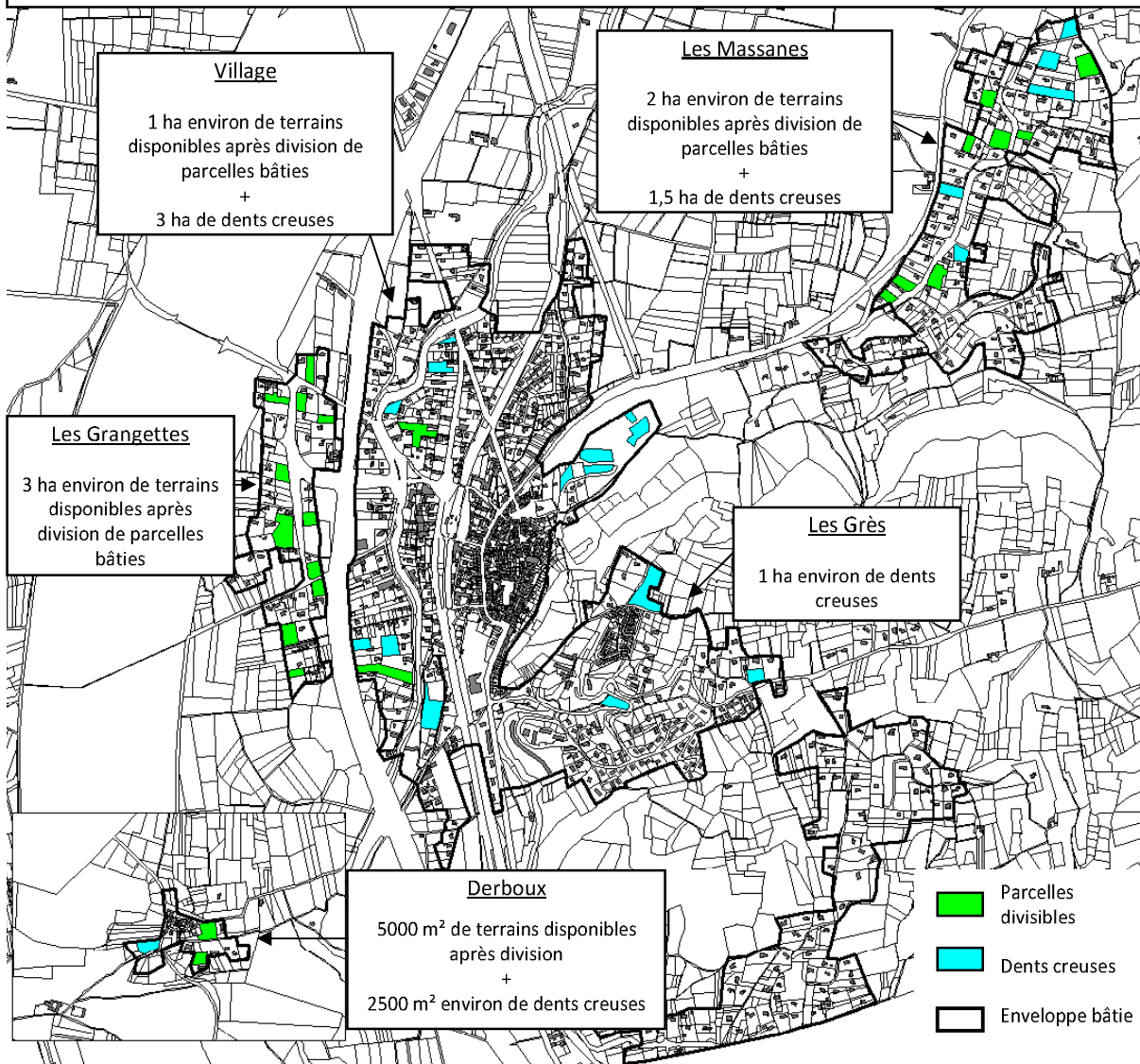


Surfaces dégagées dans l'analyse de l'enveloppe bâtie sur Mondragon



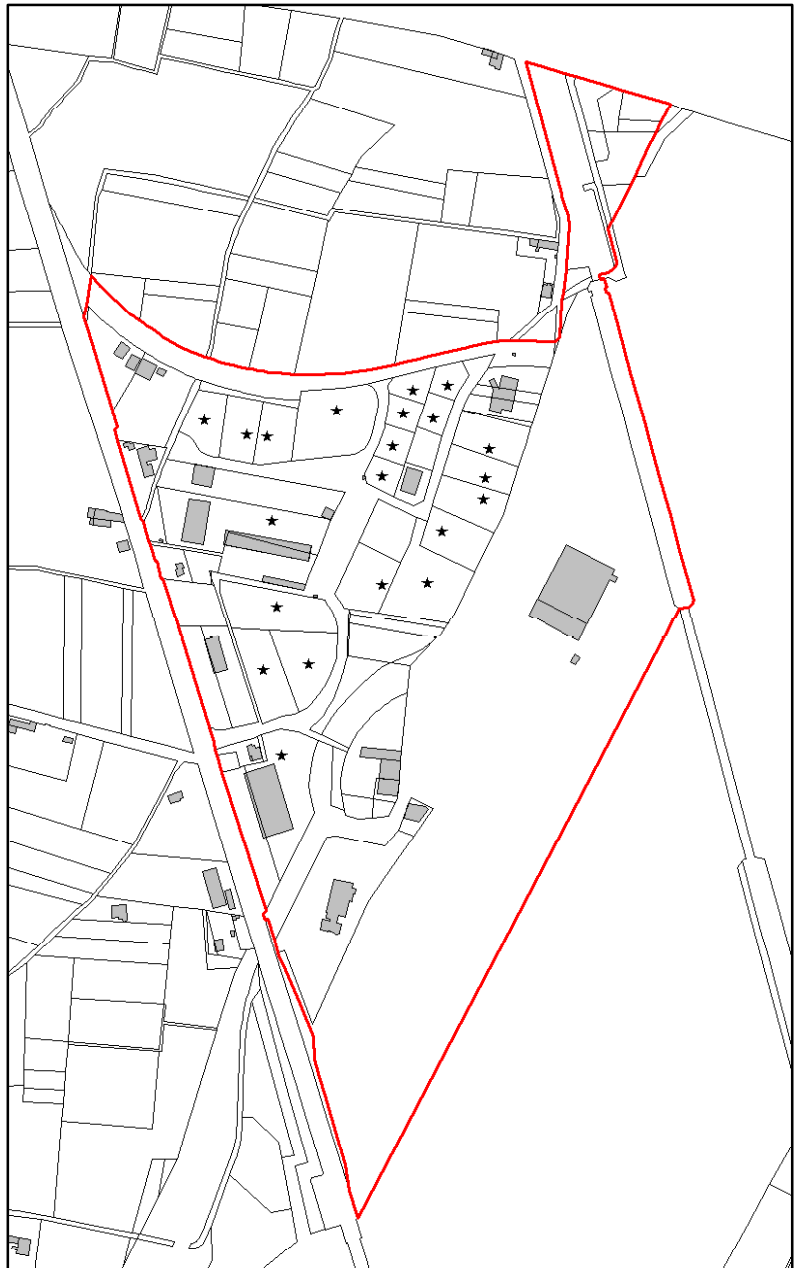
La zone d'activités Notre Dame

Au sein de la ZA Notre Dame, les possibilités de densification et de mutation sont très faibles. En effet, le site est aujourd'hui entièrement bâti et l'accueil de nouvelles entreprises désirant s'installer sur le territoire est devenu difficile.

En effet, comme le montre la carte ci-contre, pratiquement tous les lots sont bâtis (constructions existantes ou en cours) ou utilisés.

De plus la partie Nord-est correspond à l'emprise d'un tronçon de voie ferrée et au site d'une station d'épuration.

Enfin, la partie sud (non cadastrée) correspond à des terrains de la CNR et ne peuvent donc être mobilisés pour l'accueil d'activités économique.



Les étoiles noires correspondent à des « coups partis » (constructions en cours, PC, ...)

- TITRE IV -

PARTI D'AMENAGEMENT ET
JUSTIFICATION DU ZONAGE

IV.1 – LA PRESENTATION DES CHOIX DU PROJET PAR THEME

IV.1.1 – Rappel des grands objectifs du PADD

La commune de Mondragon est dotée d'un POS depuis le 12 février 1986. C'est un document qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol, en fonction des caractéristiques de la commune et du développement de la commune.

A partir des enjeux et besoins identifiés dans le diagnostic, la commune a élaboré un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) assurant les conditions d'un équilibre harmonieux et pérenne de l'utilisation de son espace.

Consciente de la nécessité d'organiser son développement, la commune de Mondragon désire s'inscrire dans un projet d'aménagement durable. Le diagnostic a clairement mis en évidence l'enjeu majeur sur le territoire communal : assurer un développement responsable, notamment au regard des contraintes en matière de risques naturels concernant une grande partie du territoire communal tout en garantissant un dynamisme démographique, économique, social et urbain.

Pour répondre à ce défi, la commune souhaite encourager l'accueil de nouveaux ménages, en favorisant l'installation de familles avec enfants et le maintien de jeunes ménages. Les ménages ciblés seraient issus de différentes catégories socio-professionnelles en vue de favoriser une mixité sociale.

Ainsi l'objectif poursuivi par les élus pour les 10 années à venir serait d'accueillir environ 550 nouveaux habitants, représentant un taux de croissance annuel moyen d'environ 1,4%.

Les élus englobent également dans leur réflexion le phénomène de desserrement des ménages. En une dizaine d'années, le nombre moyen d'occupants par logement a diminué de près de 0,2. Ce nombre était de 2,65 en 1999 contre 2,48 en 2012. En lien avec l'objectif d'accueil de ménages avec enfants, nous estimons que le nombre moyen d'occupants par logement se stabilisera à 2,35 d'ici 10 ans. L'évolution de ce phénomène induira également des besoins en logements supplémentaires. Il s'agit d'anticiper la création de résidences principales pour maintenir la population sur place. Ainsi, pour répondre aux besoins de cette part de la population (3 727 habitants en 2012), les besoins en logement sont estimés à plus de 1 600 résidences principales contre 1500 environ en 2012. Cela reviendrait à produire environ 115 logements supplémentaires pour répondre au phénomène de baisse de la taille des ménages.

De ce fait, nous pouvons estimer les besoins en logements suivants :

- ⇒ 240 nouveaux logements environ, pour tenir compte de l'accroissement démographique de 550 habitants ;
- ⇒ Auxquels s'ajoutent environ 115 logements pour tenir compte du phénomène de desserrement des ménages ;
- ⇒ Globalement, pour assurer le maintien de la population résidente et l'accueil d'une nouvelle population, la création d'environ 355 logements sera nécessaire d'ici 10 ans.

Depuis 10 ans, la densité des constructions réalisées sur la commune de Mondragon est d'environ 7 logements par hectare. Un objectif de modération de la consommation de l'espace, visant une densité moyenne brute de 20 logements par hectare, est prévu avec le PLU. La densité est renforcée par rapport à la décennie précédente, permettant ainsi de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire. Ainsi, en respectant cette densité, 19

hectares environ seront nécessaires pour atteindre les objectifs de développement (en ayant inclus la rétention foncière, la surface dédiée aux activités et équipements publics, ...).

Pour l'avenir, la commune de Mondragon entend conforter ses atouts en accueillant de nouveaux habitants et en développant la vie économique locale tout en préservant la vie de village et les richesses de son territoire.

Compte tenu de ces principaux enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) décliné pour le territoire de Mondragon se construit à travers 4 grands axes. Il s'agit :

- Tout d'abord, de Maintenir une vie au sein du village. Les élus souhaitent favoriser la mixité sociale par l'accueil de nouveaux habitants de catégories socio-professionnelles diverses et le maintien des résidents actuels. Ainsi, cette volonté sera encouragée par une diversification des formes d'habitat comme le collectif et le groupé ou la poursuite d'une offre locative simultanément au développement de l'accession à la propriété.
- Ensuite, de Conforter l'urbanisation. L'enjeu majeur est de limiter la consommation foncière et de densifier le noyau villageois, afin de conserver son dynamisme et son rôle de centralité. L'urbanisation des secteurs trop éloignés sera majoritairement stoppée. Des liens entre les quartiers résidentiels et le centre seront ensuite développer notamment en terme de déplacement doux afin de diminuer les déplacements motorisés.
- Puis, de Développer une vie économique locale. Pour réussir ce défi, la commune aspire à conforter le tissu de commerces de proximité, les services et l'artisanat dans le village d'une part. D'un autre côté, l'existence des zones d'activité doit permettre de proposer une alternative pour les activités ayant des besoins en terme de surface et pouvant générer des nuisances. L'agriculture doit également être préservée et le PLU doit encourager le développement de l'activité.
- Enfin, de protéger les richesses de Mondragon. La qualité des milieux naturels doit être préservée. Ils sont principalement liés au Rhône, au Lez et au Massif d'Uchaux. Des risques naturels sont d'ailleurs générés par ces entités, à savoir le risque inondation et le risque feu de forêt. L'activité agricole participant au cadre de vie de Mondragon doit être également maintenue.

IV.1.2 – Maintenir une vie au sein du village

IV.1.2.1 – Prendre en compte le contexte local et répondre à la demande d'installation

Les élus souhaitent pouvoir maîtriser l'urbanisation. L'objectif poursuivi par les élus pour les 10 années à venir serait d'accueillir environ 550 nouveaux habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de +1,4%. Cette volonté raisonnée d'asseoir dans la durée l'évolution démographique de Mondragon repose sur la nécessité de préserver la qualité de vie du village. La diversification de la population est un critère pour continuer à garder le dynamisme de la vie de village.

Pour ce faire, les zones urbanisables ont été délimitées afin de pouvoir accueillir cette nouvelle population. Les potentialités des zones constructibles ont été modifiées et correspondent aux besoins de développement définis dans le PADD, soit une hausse de 355 logements et des besoins en foncier s'élevant à 19 hectares (avec une moyenne de 20 logements par hectare).

L'accueil d'une population diversifiée nécessitera de créer les conditions d'un développement attractif, confortant le village comme véritable centralité de la commune. Ainsi, l'urbanisation est renforcée sur le centre et son pourtour afin de conserver une vie de village dynamique. Les secteurs

résidentiels éloignés, notamment ceux situés à l'Est au sein du Massif d'Uchaux, verront leur urbanisation stoppée.

La mise en place de ce projet par la commune a eu pour conséquence de diminuer très nettement l'enveloppe constructible de son document d'urbanisme, passant de 857 ha (POS) à 300 ha (PLU). Sont comptabiliser au sein de ces surfaces l'intégralité des zones urbaines et à urbaniser, tous secteurs confondus (zones à vocation d'habitat, d'activités et d'équipements). Les zones NB du POS correspondant aux secteurs d'urbanisation diffuse et aux hameaux éloignés du village soumis à un risque feu de forêt fort à très fort, ont été déclassés en zone A ou zone N en fonction de l'occupation du sol.

Au niveau du village, l'enveloppe constructible a été réduite en sortant les secteurs non bâtis soumis à un risque d'inondabilité élevé et également les secteurs peu ou pas bâtis ayant une vocation agricole, qui se situent principalement entrée de village, le long de la Nationale 7 (les Plantades notamment) et au Nord de la zone d'activités (les Genestes). Les secteurs intégrés à l'enveloppe constructible sont des équipements sportifs et de loisirs existants.

Le secteur des Massanes a vu son enveloppe constructible remodelée. Seule l'enveloppe bâtie a été conservée en zone constructible, la présence du risque incendie de forêt et la problématique des réseaux (assainissement autonome, difficultés d'accès) justifiant son affinement. La présence de dents creuses permettra de densifier ce secteur résidentiel, en conservant le modèle d'urbanisation actuel. L'enveloppe de ce secteur est étirée au Sud afin de prendre en compte l'activité de camping dans une zone spécifiquement réservée aux constructions et installations liées à l'activité.

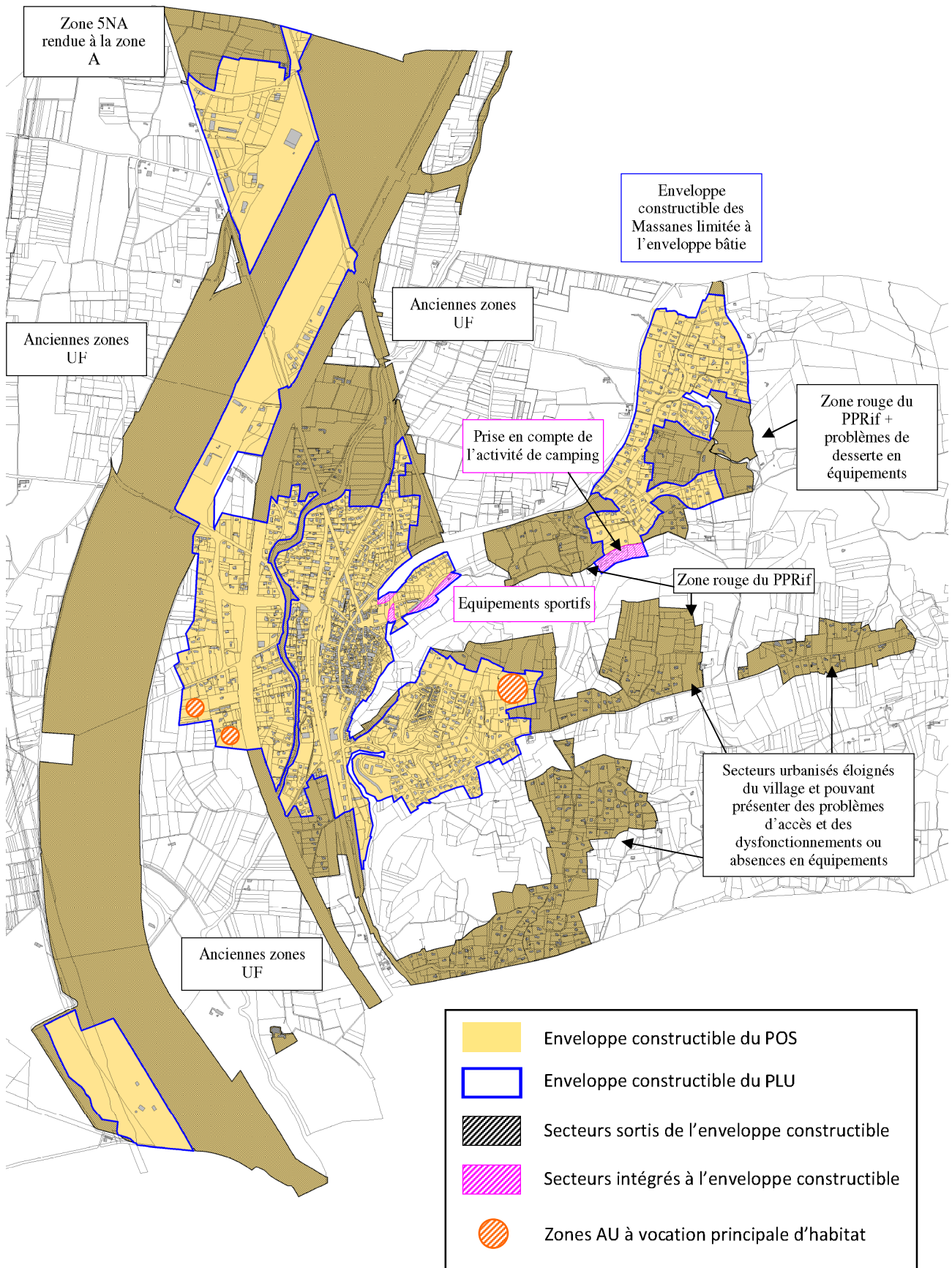
Le hameau de Derboux, relativement éloigné du village conserve des possibilités d'évolution afin de maintenir un certain dynamisme et du lien social. Néanmoins, l'enveloppe constructible a été rétrécie pour que son développement reste limité.

Enfin, les anciennes zones UF correspondant notamment aux voies de communication de l'autoroute A7 et du Canal de Donzère-Mondragon, ont été déclassés en zone U, A ou N en fonction du classement des espaces les jouxtant. Seule l'emprise de l'ancienne carrière a été maintenue dans l'optique d'un projet photovoltaïque, afin de revaloriser le site.

L'enveloppe constructible du PLU a donc été délimitée pour accueillir environ 355 nouveaux logements d'ici 10 ans :

- 7,5 hectares de foncier nu en extension de l'enveloppe bâtie permettront la réalisation de 140 logements environ, organisés sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble (zones à urbaniser du PLU) dans le respect de la densité de 20 logements/ha prescrite dans le PADD ;
- Environ 12 hectares composés de dents creuses présentes au sein de l'enveloppe bâtie et de parcelles isolées et non bâties en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie permettront la création de 140 logements :
 - Le comblement de 5,5 ha de dents creuses situées au sein du tissu suffirait à accueillir 80 nouveaux logements ;
 - 6,5 ha de parcelles isolées non bâties et en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie permettraient la création d'une soixantaine de logement.
- Environ 70 logements seront réalisés en densifiant des parcelles bâties (divisions).

Evolution de l'enveloppe constructible POS-PLU – Partie Ouest



Evolution de l'enveloppe constructible POS-PLU – Partie Est



IV.1.2.2 – Accueillir une population plus diversifiée et développer des formes d'habitat variées

La volonté des élus est de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle au sein de la population, en privilégiant notamment l'accueil et le maintien de jeunes ménages mais aussi en permettant aux personnes âgées de pouvoir rester sur la commune notamment en développant un lieu de vie adapté à leurs besoins (logements adaptés, EHPAD).

Afin de prévoir la réalisation d'un parc de logements diversifié, adapté notamment aux besoins des jeunes ménages et des ménages modestes, des zones à urbaniser à moyen terme ont été créées afin de constituer des réserves foncières pour accueillir cette population.

Par ailleurs, le PLU délimite différentes zones urbaines et permet une certaine densité selon leur localisation :

- **Zone UA** (centre ancien) où l'emprise au sol n'est pas réglementée ;
- **Zone UB** (premières extensions du centre ancien) où l'emprise au sol est de 60% de la superficie du terrain
- **Zone UC** (extensions pavillonnaires continues) où l'emprise au sol est de 40% de la superficie du terrain ; le secteur UCb, correspondant aux Massanes dispose d'une emprise au sol de 20% de la superficie du terrain, afin de conserver le mode d'urbanisation actuel.

Ainsi, à travers ces mesures, les élus mettent en œuvre des dispositions permettant de mettre en place leur politique de diversification des formes d'habitat afin de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.

Des prescriptions au sein des OAP ont également été fixées afin de diversifier les formes d'habitat. En effet, les zones 1AU et 1AUb prescrivent un pourcentage d'habitat groupé devant se réaliser sur le total de logements créés dans chaque zone. Au sein de la zone 1AU, 25% d'habitat groupé devra être réalisé sur la zone et sur la zone 1AUb, ce taux est fixé à 40%.

L'habitat collectif peut également être réalisé au sein des zones UA et UB à vocation principale d'habitat, puisque aucune règle ne vient contraindre le développement de ce type d'habitat. D'ailleurs, les élus ont souhaité permettre de déroger aux règles de hauteur en zone UB, pour les constructions visées par l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

« Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

- (...) 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; (...) ».

Pour les élus, l'utilisation de cet article permettra d'inciter à la création d'habitat collectif dans le centre urbain dense du village ainsi que développer l'offre de logement locatif social.

IV.1.3 – Conforter l'urbanisation de Mondragon

IV.1.3.1 – Limiter la consommation de l'espace

Mondragon connaît un développement contraint par de grandes infrastructures de déplacements (autoroute, route nationale, voie ferrée) et par la présence de deux risques naturels majeurs, les inondations et les incendies de forêt. Néanmoins, le POS orientait le développement urbain de la commune sur plusieurs secteurs plus ou moins éloignés du centre ancien. Via le PLU, les élus souhaitent orienter le développement en priorité sur le centre, en densifiant au maximum les secteurs déjà urbanisés.

Cette volonté de vouloir maîtriser l'urbanisation passe par la délimitation des zones constructibles du PLU prenant appui à la fois sur les contraintes inhérentes au territoire communal, sur l'existence des réseaux et sur le tissu bâti existant.

Les zones constructibles ont été délimitées en adéquation avec la capacité d'accueil des nouveaux ménages souhaitée. L'enveloppe du PLU telle qu'elle est délimitée, avec son potentiel constructible d'environ 19 hectares, est donc en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD.

Ainsi, à travers cela, la municipalité maîtrise son développement.

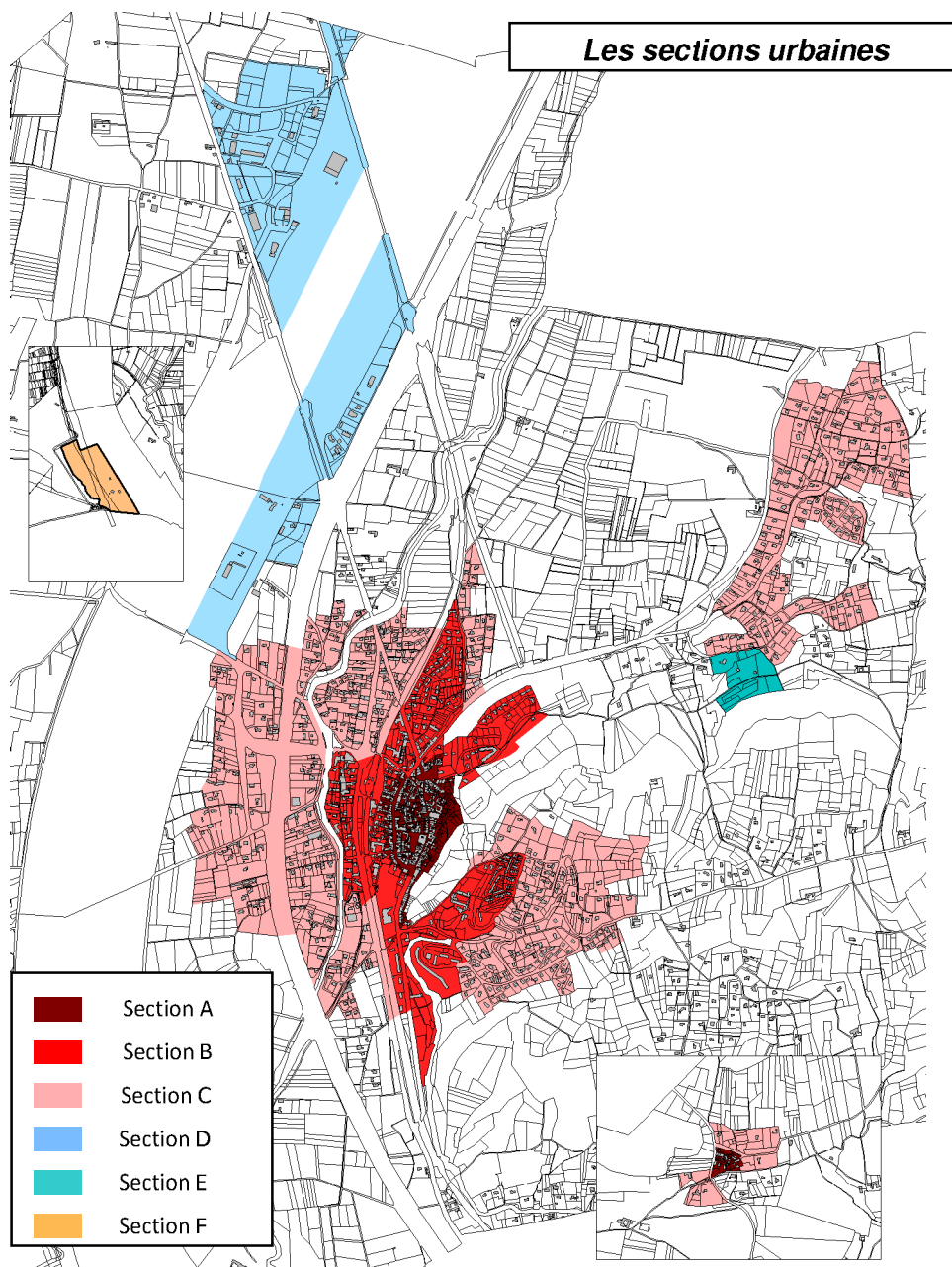
Au sein des zones constructibles, l'objectif est de favoriser la densification des espaces urbanisés notamment par le remplissage des dents creuses. Pour cela, une densité moyenne de 20 logements par hectare a été fixée, contre 7 logements par hectare en moyenne depuis ces dix dernières années. On limite donc la consommation de l'espace.

Ainsi, le PLU a délimité des secteurs urbains qui respectent la morphologie historique du village, du secteur des Massanes et du hameau de Derboux :

- le centre ancien dense du village et du hameau de Derboux (zone UA),
- les extensions immédiates et denses du centre ancien du village (zone UB),
- des secteurs d'urbanisation qui se sont développés au Nord du village, à l'Est et à l'Ouest du centre villageois où l'habitat individuel domine de façon plus ou moins organisée (lotissements ou réalisation « au coup par coup ») (zones UC et AU).
- Des zones spécifiques ont été créées pour tenir compte des activités existantes et de leur développement (zones UE, 2AUe et UT)

Afin de délimiter chaque zone constructible, 6 grandes sections ont été définies :

- La section A correspondant au centre ancien ;
- La section B correspondant aux premières extensions en continuité du centre ancien ;
- La section C où l'urbanisation s'est développée principalement au Nord et à l'Est sous la forme d'habitat individuel. La vocation résidentielle domine même si l'on note également la présence d'activités.
- La section D correspondant aux zones d'activités économiques situées le long des grands axes de transport.
- La section E correspondant à l'activité du camping.
- La section F comprenant un projet photovoltaïque dans le but de revaloriser le foncier d'une ancienne carrière.



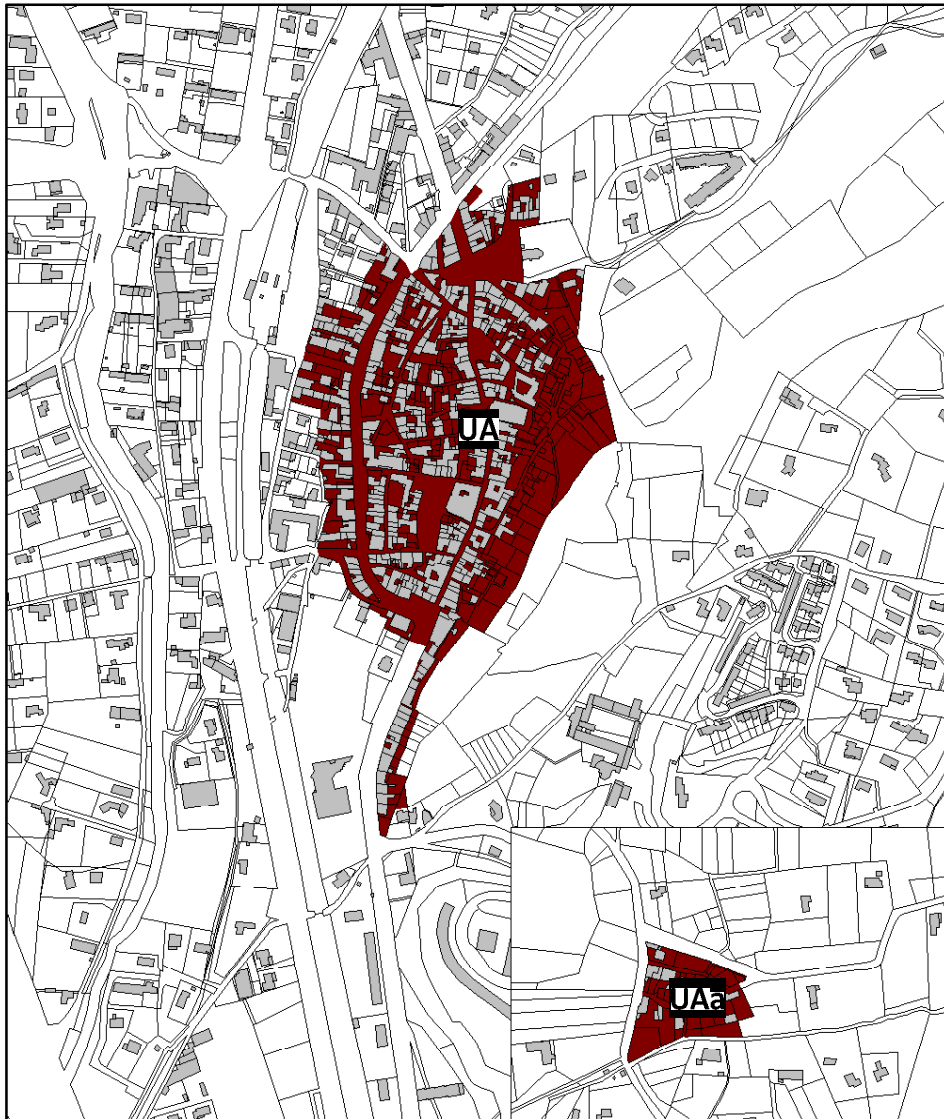
Section A : le centre ancien

La section A intègre le centre historique de la commune (**zone UA**) ainsi que le cœur du hameau de Derboux (secteur UAa). Elle est raccordée au réseau public d'assainissement, hormis le hameau de Derboux qui est en assainissement autonome.

Dans la **zone UA**, on retrouve une unité dans sa forme urbaine avec un bâti dense et un alignement du bâti à la voie publique. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu, le long des voies, tout en respectant les spécificités d'une composition urbaine. Cet espace, densément bâti, est très largement occupé par des constructions.

Le zonage et le règlement de la zone ont été créés afin de prendre en compte les caractéristiques urbaines du site :

- Certaines affectations sont admises dans ce secteur (habitation, commerce, service...) afin d'optimiser un modèle mixte tout en prévenant les risques de nuisances.
- La formulation des règles de prospects (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives) permet de respecter la configuration du site. Des possibilités dérogatoires au principe ont été instaurées pour certaines adaptations.
- L'emprise au sol n'est pas réglementée dans un souci de maintien d'un modèle urbain dense.
- La hauteur des constructions (sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes) est imposée pour ne pas affecter un modèle fondé sur une volumétrie traditionnelle, des ouvertures régulées et un tissu urbain déjà dense.



Section B : les premières extensions du centre ancien

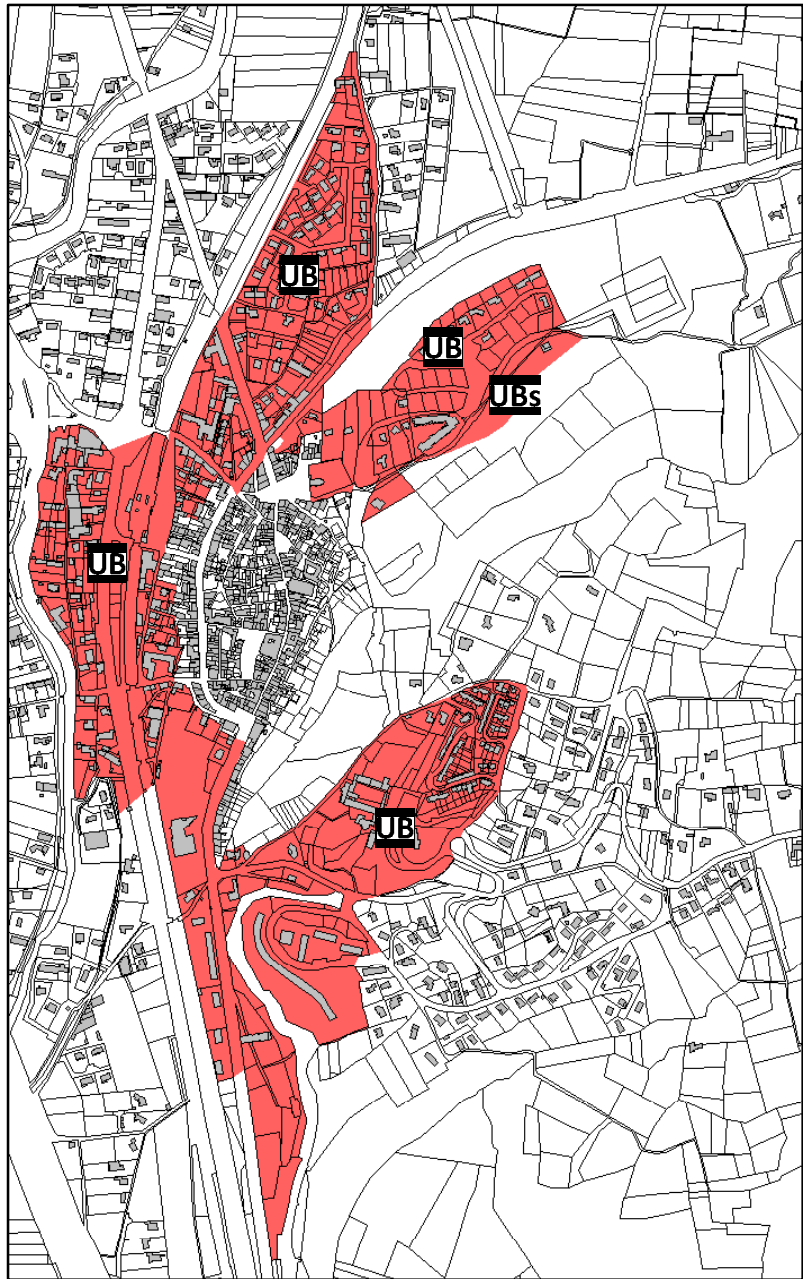
La section B correspond aux premières extensions urbaines situées tout autour du centre du village de Mondragon. Ce secteur est raccordé au réseau public d'assainissement.

La zone UB est une zone mixte à dominante d'habitat et de services de caractère semi continu ou continu et de densité moyenne à forte. Elle a été délimitée de manière à prendre en compte le tissu bâti existant qui présente une certaine densité (habitat individuel, groupé et collectif).

Cette zone se caractérisera par une mixité des fonctions.

L'enjeu de la zone UB pour les élus est de densifier ce secteur afin de conforter l'aspect de centralité du noyau villageois. Pour cela plusieurs règles ont été prescrites :

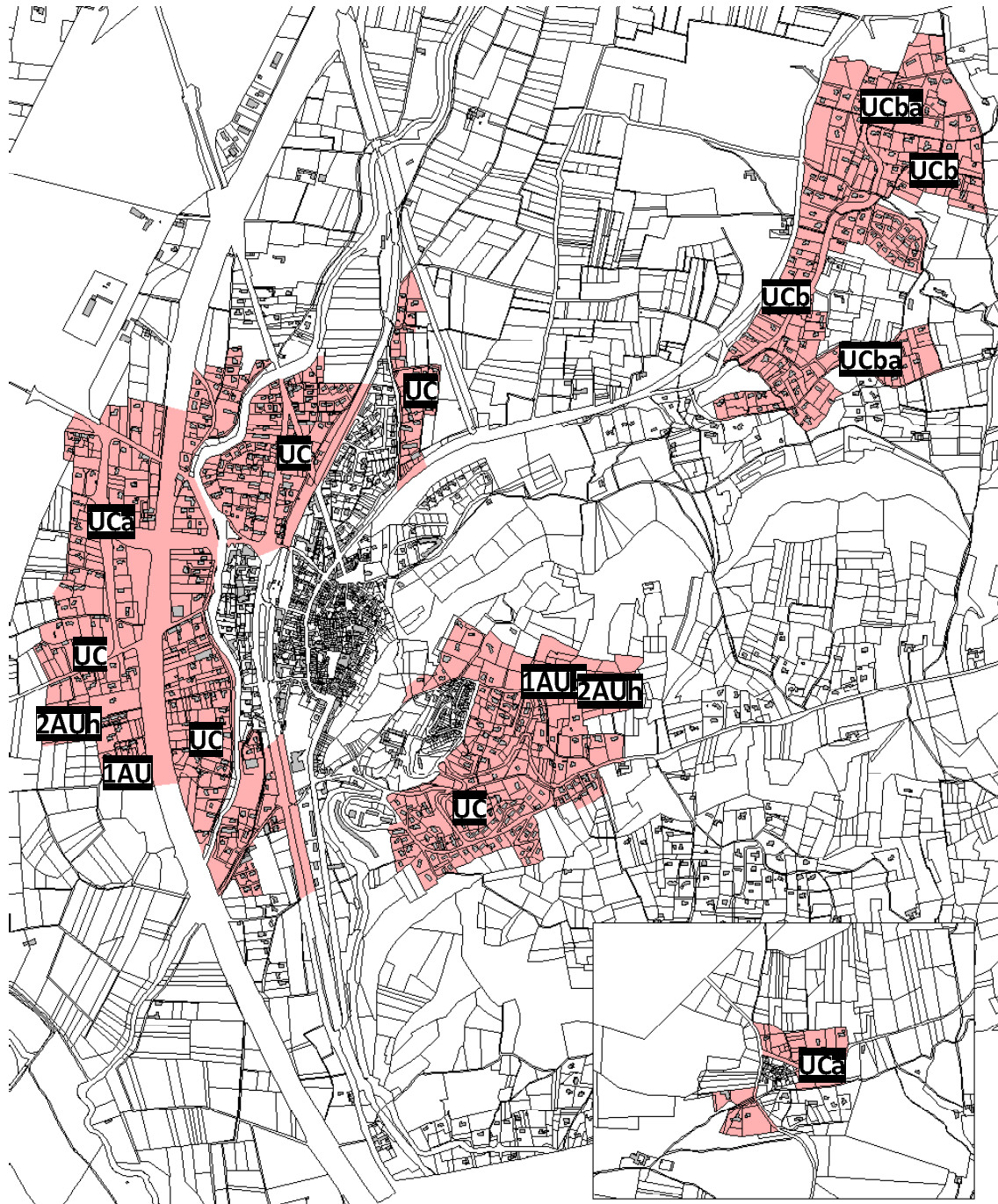
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes sont autorisés, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à 3 mètres ;
- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative devra être situé à une distance au moins égale à 4 mètres. Dans le cas où les constructions sont implantées en limite séparative, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage, sur une bande de 4 mètre ;
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain ;
- La hauteur des constructions sera limitée à 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage. Une majoration de la hauteur de 50%, pour les constructions visées par l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, est autorisée. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.



Un secteur UBs à l'Est du village correspond à une zone à vocation de sport et de loisirs, en l'occurrence à des courts de tennis. Au sein de ce secteur et afin de conserver sa vocation, seules peuvent être autorisées les constructions et installations à vocation sportive et de loisirs.

Section C : les extensions résidentielles contemporaines et récentes

La section C représente les extensions à vocation d'habitat principalement individuel qui se sont réalisées en périphérie du village, notamment entre le Lez et l'autoroute, puis au Nord du village. Desservie par les réseaux (assainissement collectif notamment), et située non loin du centre, cette section concentre une grande partie des enjeux de développement de la commune. La densification de ces secteurs viendra conforter le rôle de centralité du village.



Au sein de la zone UC, on note des divergences dans la morphologie du bâti, les constructions ayant été réalisées soit sous la forme de lotissements (secteur Nord) soit « au coup par coup » au gré des

opportunités foncières (secteur Ouest). Ces dernières sont d'ailleurs très souvent implantées sur de grands terrains potentiellement densifiables. Elle comprend des secteurs indicés .a correspondant aux extensions du hameau de Derboux et aux secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif des Massanes et des Grangettes. Les constructions devront évacuer leurs eaux usées par le biais de dispositifs de traitement autonomes.

Les dispositions applicables à la zone UC qui permettent de répondre à cet enjeu de densification du tissu urbain sont :

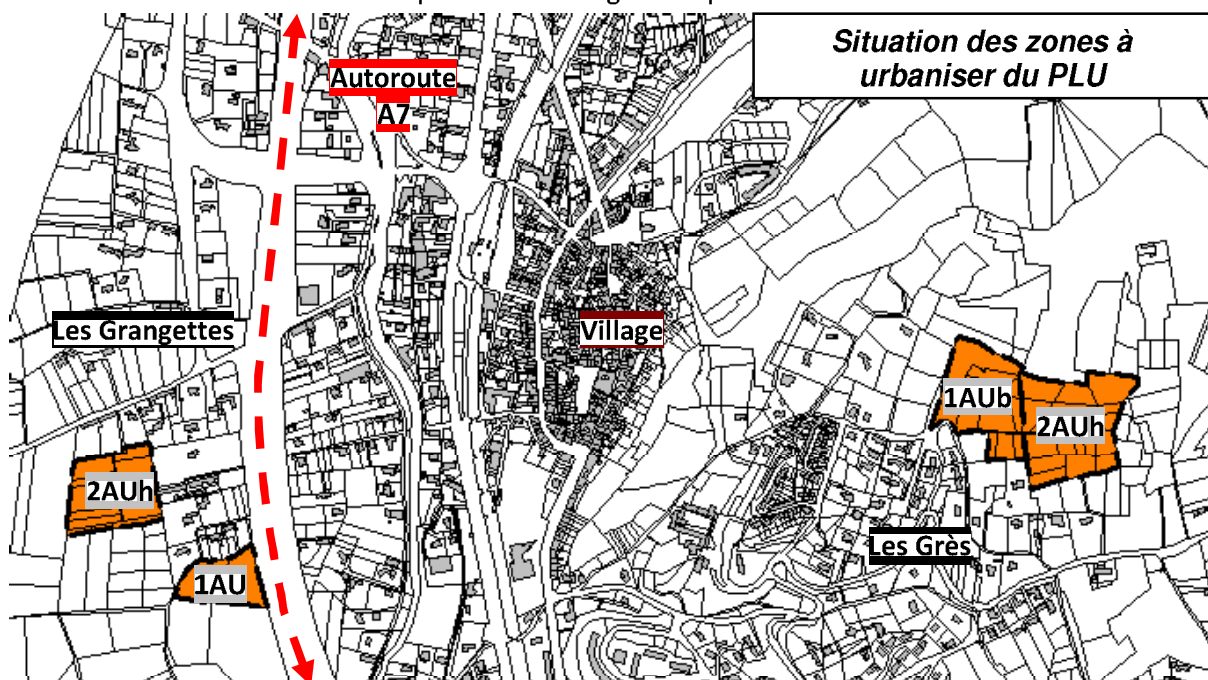
- Un retrait de 4 mètres minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 15 mètres minimum le long de la RD 152 et à 50 mètres minimum pour l'autoroute A7 ;
- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative devra être situé à une distance au moins égale à 4 mètres. Dans le cas où les constructions sont implantées en limite séparative, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage, sur une bande de 4 mètres et la partie du bâtiment implantée en limite ne devra pas excéder 7 mètres de long ;
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain. Dans les secteurs indicés .b, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain ;
- La hauteur des constructions sera limitée à 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

La section C est également composée de zones à urbaniser qui constituent des zones futures de développement de l'urbanisation sur Mondragon. Deux secteurs de développement futur ont été délimités par les élus, en continuité immédiate de l'urbanisation existante. Le premier se situe sur le secteur des Grangettes, à l'Ouest du village et de l'autoroute A7. Le second est situé aux Grès, à l'Est du village. Ces secteurs sont contigus à des espaces résidentiels.

Ces extensions urbaines devront permettre l'accueil de 140 nouveaux logements environ.

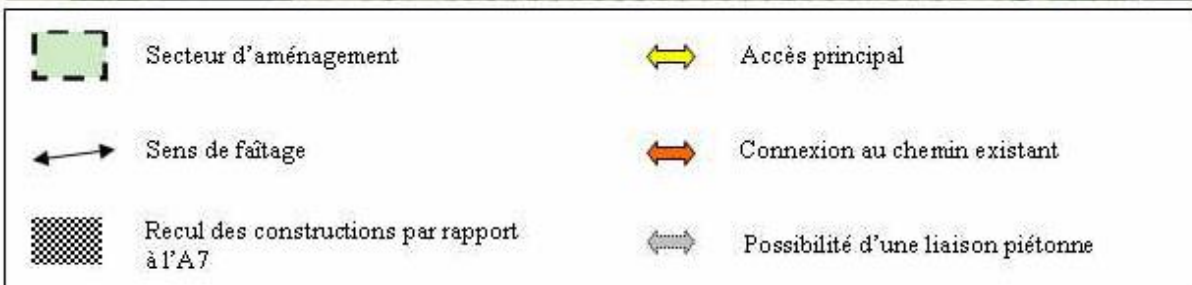
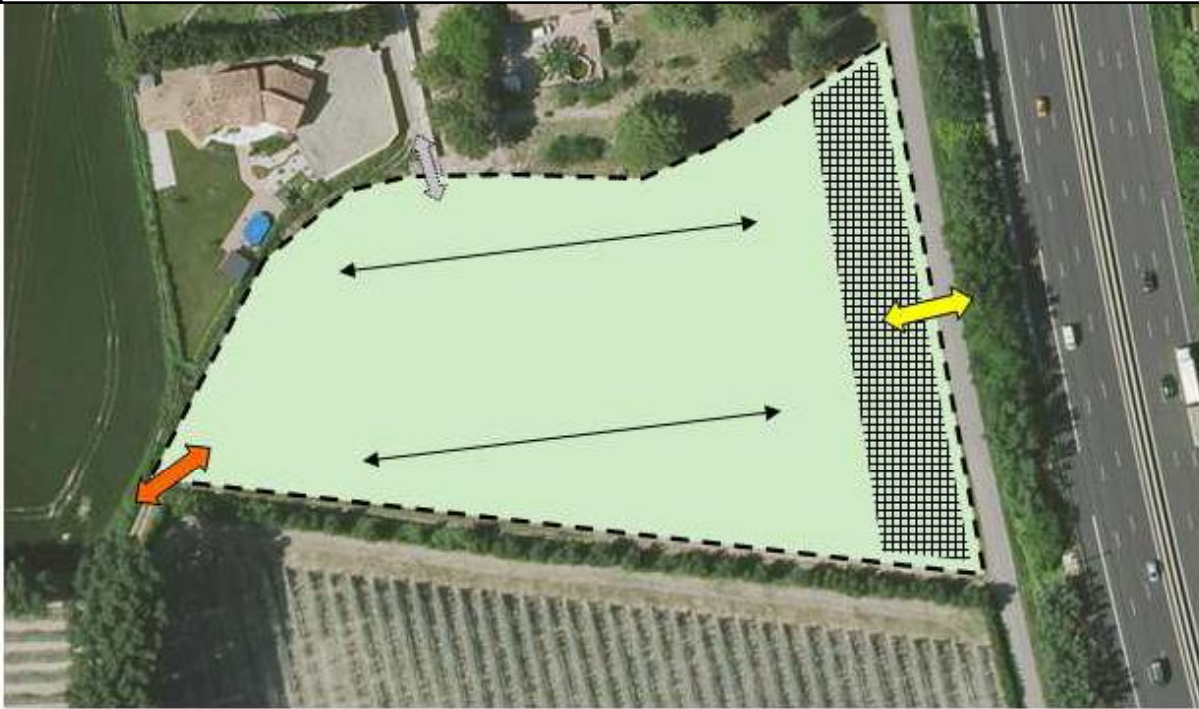
Zones d'extensions urbaines des Grangettes :

Deux zones à urbaniser ont été délimitées sur le secteur des Grangettes. Ce secteur a une vocation résidentielle, avec une densité des constructions faibles, les constructions étant uniquement sous la forme de maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles.



Une zone 1AU, zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation, est située au Sud du secteur des Grangettes, en continuité immédiate du tissu urbain existant. Elle devra accueillir au minimum 15 logements qui devront être réalisés sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. L'objectif de cette zone est de favoriser la diversification des formes d'habitat sur Mondragon, en imposant 20% d'habitat groupé et 15 % d'habitat collectif sur le total de logements créés sur le secteur.

Schéma d'aménagement de la zone 1AU des Grangettes



L'aménagement du secteur viendra prendre en compte l'environnement existant avec que les constructions s'intègrent de la meilleure des manières. Ainsi, le sens des faitages devra être parallèle à celui des constructions existantes au Nord, c'est-à-dire orienté au Sud. Les constructions devront s'implanter au Nord des terrains afin que les jardins soient situés au Sud pour un ensoleillement optimal. Les constructions devront respecter le recul de 50 mètres de l'axe de l'autoroute A7 imposé au sein des espaces urbanisés.

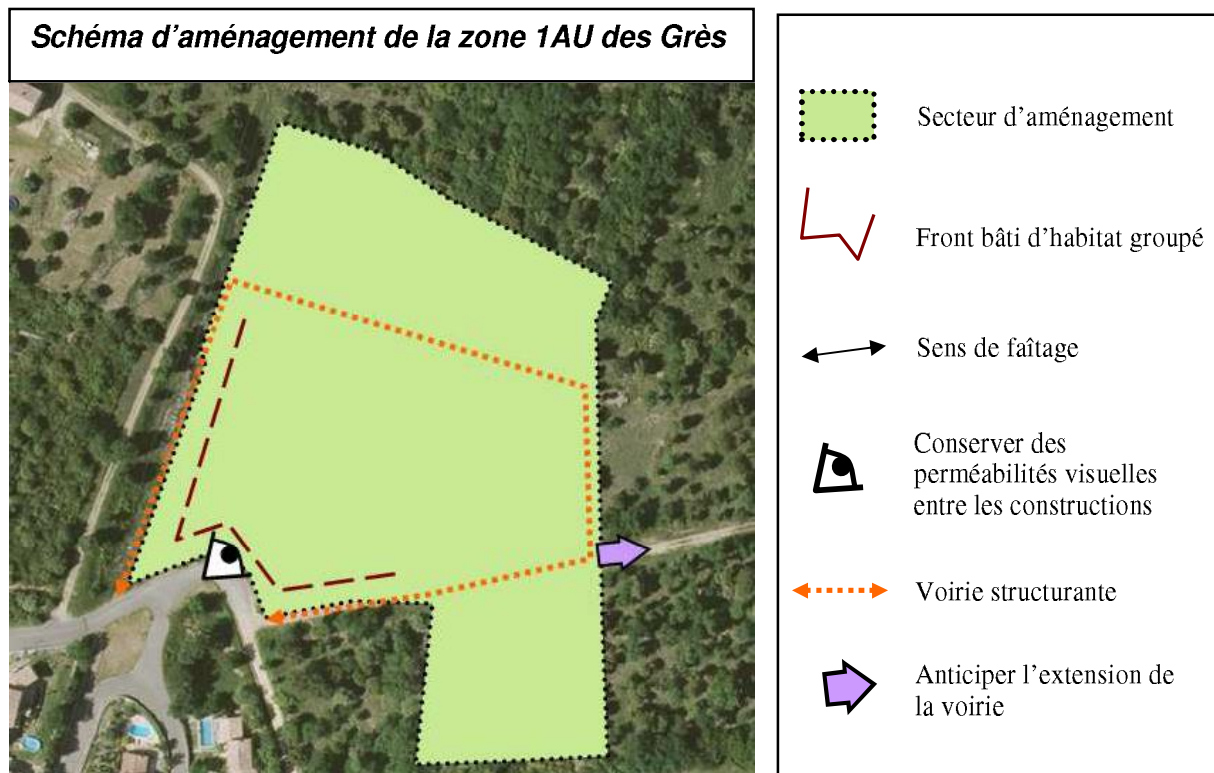
L'accès au secteur se fera principalement via la voie parallèle à l'autoroute à l'Est. Une voirie structurante desservira l'ensemble des constructions et offrira une connexion avec le chemin situé à l'Ouest. Des déplacements doux devront être aménagés le long de cet axe. Une voie piétonne pourra également être envisagée depuis le Nord du secteur afin de rejoindre le groupe de constructions existant. La problématique du stationnement sera aussi prise en compte à l'échelle de l'opération.

Une zone 2AUh est également située sur le secteur des Grangettes. Cette dernière est actuellement fermée puisqu'elle n'est pas desservie par les réseaux et qu'elle connaît des difficultés en matière d'accessibilité. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois desservie par l'ensemble des réseaux à travers une évolution du document d'urbanisme.

Zones d'extensions urbaines des Grès :

Deux zones à urbaniser ont également été délimitées sur le secteur des Grès. Ce secteur a une vocation résidentielle, avec une densité des constructions plus élevée que sur les Grangettes, générée notamment par des opérations de lotissements récentes. Un secteur de près de 5 hectares a été délimité en contiguïté de l'enveloppe bâtie. Afin de phaser dans le temps l'aménagement de ce secteur, il a été divisé en deux entités :

- une zone 1AUB, ouverte immédiatement à l'urbanisation car disposant des réseaux. Elle est actuellement accessible par la voie de desserte de lotissements. Elle devra s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte, tout en veillant à ne pas remettre pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Une zone à urbaniser fermée (2AUh) puisqu'elle se situe en continuité de la zone 1AUB à l'Est et son ouverture à l'urbanisation dépend de la réalisation de la zone 1AUB, notamment en terme d'accès. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par une évolution du document d'urbanisme et une fois que la zone 1AUB sera aménagée.



Sur la zone 1AUB, il est imposé une densité de 20 logements/ha afin de limiter la consommation d'espaces et dans le but d'appliquer une densité de constructions plus élevée que ces dernières années.

La zone 1AUb viendra également répondre aux enjeux de diversification des formes d'habitat sur la commune, puisqu'elle prescrit au moins 30% d'habitat groupé et 20% d'habitat collectif sur le nombre total de logements réalisés. Les logements sous la forme de groupés devront être situés en entrée de secteur afin de marquer un front bâti. Des perméabilités visuelles devront néanmoins être maintenues entre les constructions afin de prendre en compte la topographie et l'environnement boisé du site dans lequel l'aménagement se réalisera.

Le risque feu de forêt est d'ailleurs présent sur le secteur et l'aménagement de la zone devra prendre en compte le PPRif du Massif d'Uchaux. Néanmoins, l'OAP prescrit une voirie structurante sur la zone ayant un système de bouclage afin de faciliter les déplacements des véhicules mais également l'accès des secours. Cette voirie s'appuiera notamment sur le chemin existant. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe. Afin de permettre l'accès à la zone 2AUh à l'Est, il devra être anticiper une extension de la voirie. Enfin, la problématique du stationnement sera prise en compte à l'échelle de l'opération.

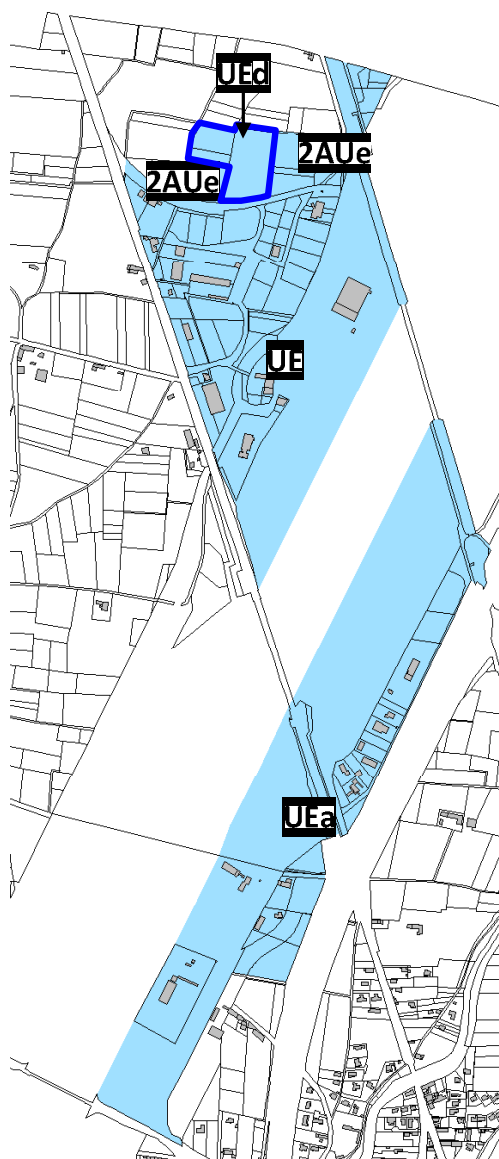
Section D : les secteurs à vocation économique

La commune dispose de plusieurs zones d'activités au Nord de son territoire, le long des principaux axes de déplacement (autoroute A7 et RN 7). Regroupant notamment des activités industrielles et artisanales, elles sont donc des opportunités en terme d'emplois que la commune souhaite préserver. Ces secteurs sont ainsi destinés à des fonctions commerciale, artisanale, industrielle et de bureau. Cette zone est donc composée d'espaces destinés spécifiquement à l'activité. Elle participe ainsi à la diversification des activités économiques sur Mondragon et à la présence d'emplois autre que tertiaires, comme ceux présents dans le village.

Par ailleurs, afin d'améliorer la lisibilité et la qualité de la zone d'activités économique, tout projet de construction devra s'accompagner d'une réflexion environnementale et paysagère. L'objectif est de favoriser le développement des entreprises en intégrant les problématiques d'accessibilité (qualité de la desserte interne, déplacements doux, signalétique, ...), d'intégration dans le site (paysagère et environnementale) et d'architecture (constructions durables).

De plus, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement et que ce dernier soit intégré aux bâtiments d'activité. Leur surface ne pourra avoir une surface de plancher supérieure à 100m².

Le projet des élus étant d'attirer des entreprises au sein de ces zones, ces secteurs sont classés en zone UE du PLU.



Les secteurs UE et UEd étant concernés par la révision du PPRi du Rhône, le règlement de ces zones définit des prescriptions à respecter au regard de la présence du risque inondation (zone d'aléa modéré du futur PPRi)

Les principales dispositions applicables à la zone UE sont :

- toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées vers le réseau d'assainissement collectif ;
- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation. Cette distance est portée à 45 mètres de l'axe de la RN 7 pour les constructions à usage d'habitation et 35 mètres pour les autres constructions. Cette distance est portée à 50 mètres pour toutes les constructions.
- Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 4 mètres.
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.
- La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 11 mètres à l'égout des toitures.

Au sein du secteur UEa, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront évacuer leurs eaux usées via des dispositifs d'assainissement autonome.

Une zone 2AUe a été créée au Nord des zones d'activités existantes, en prévision d'une extension. Actuellement fermée car non équipée, elle devra faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Au sein de cet espace, les parcelles ZI 71, 72 et 100 ont été classées en zone UEd destinée à accueillir la future déchetterie intercommunale. Le secteur est facilement accessible (proximité de la RN 7) et en position central sur le territoire de la CCRLP. Ce nouvel équipement jouera également un rôle de recyclerie toujours dans l'optique de réduire les déchets.

Le centre de valorisation comprendrait ainsi deux espaces distincts :

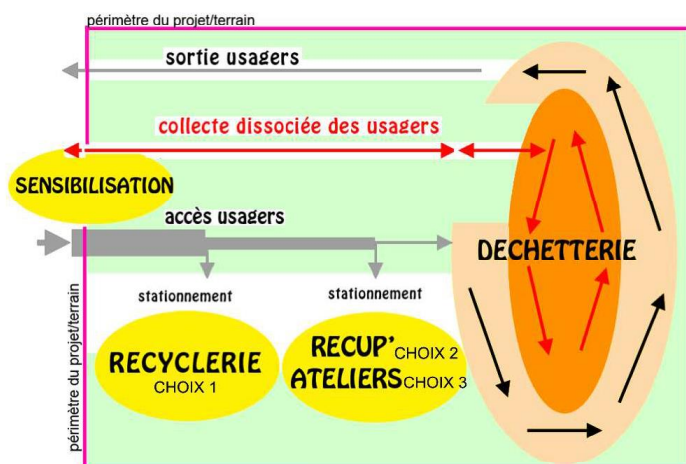
- l'espace de déchetterie ;
- l'espace recyclerie, atelier et accueil.

Les espaces non bâtis bénéficieraient d'un traitement paysager, pour une insertion harmonieuse des constructions et installations.

Concernant l'accessibilité, les voies seront adaptées au trafic et elles

Schéma sommaire du projet de centre de valorisation de la CCRLP

PROJET COMMENT REDUIRE LES APPORTS en déchetterie ?
ORGANIGRAMME



LEGENDE

- flux véhicules
- OBJECTIF : moins de déchets en déchetterie
- CHOIX 1 : apport en recyclerie de mobilier pouvant être revendu (participation à l'Economie Solidaire et Sociale: ESS)
- CHOIX 2 : dépôt de surplus matériaux pouvant être réutilisés par un tiers
- CHOIX 3 : mise à disposition d'ateliers bricolage (en libre service ou organisé), ouverts au public ; comment réparer ses meubles, quelles astuces pour transformer/ détourner un meuble....
- Circulation des usagers dans la déchetterie : principe de la marche en avant. Aucun contact avec les camions des collectes: séparation physique en les 2 flux
- Circulation des camions collectes dans la partie centrale de la déchetterie. L'accès «entrée-sortie» est dissociée de l'entrée et de la sortie des usagers
- Périmètre du projet : mise en place d'une clôture.
- Espaces non bâtis: traitement paysager
- bâti
- espace dédié uniquement à la déchetterie

seront dissociées entre l'accès usager et l'accès des camions de collecte.

L'émergence de ce projet découle d'une réflexion générale sur le territoire intercommunal qui a débuté en janvier 2017.

Il convient de préciser que l'idée initiale de la CCRLP était de réhabiliter totalement la déchetterie existante de la commune de Mondragon et de rénover celle de Bollène. Toutefois, ces solutions n'ont pu être retenues au regard des problématiques suivantes :

Pour la déchetterie de Mondragon :

- Accès difficile depuis la route nationale 7 (RN7) : chemin communal trop étroit et risque de bouchon sur la RN7 ;
- Manque de visibilité pour les véhicules entre le chemin communal et la route nationale ;
- Circulation difficile lors du déchargement des usagers en benne. La largeur du quai est trop exiguë)
- Manque d'organisation du site : la partie collecte des particuliers n'est pas séparée de celle de la collecte des bennes .*
- Inadéquation du projet avec le règlement préconisé par la révision en cours du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Rhône de la commune.
- Site non sécurisé : les gardes corps sont inexistantes ou non installés ;
- L'ensemble des services offerts à Bollène ne sont pas présents à Mondragon.

Pour la déchetterie de Bollène :

- Un terrain enclavé qui ne permet pas une extension possible du site. En effet, la société ALCYON située au Nord et à l'Ouest du site ainsi que la route départementale à l'Est empêchent son possible développement
- Un manque d'organisation du site • la partie collecte des particuliers n'est pas séparée de celle de la collecte des bennes
- Une circulation difficile lors du déchargement des usagers en benne. La largeur du quai est trop exiguë ',
- Un risque de bouchon sur la route départementale.

De plus, compte tenu de la taille du territoire et du nombre d'habitants, avoir deux sites engendrerait trop de frais de gestion et d'investissement pour la CCRLP. De plus, le site choisi est déjà une propriété de la CCRLP.

Face à ces constats, la CCRLP a souhaité engager un projet de construction d'une déchetterie unique sur le territoire intercommunal au Nord de la commune de Mondragon.

Un calcul sur la distance et le temps de trajet a été établi. Le cœur du territoire se situe à la limite entre Bollène et Mondragon.

Enfin, la révision du Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône (PPRi Rhône) en cours classe cette parcelle dans une zone permettant la construction d'une déchetterie.

Le projet consiste en la construction :

- d'une déchetterie de 7000 m², ainsi qu'une réserve foncière et un accès de circulation. Une partie du site sera occupée par des quais hauts et bas où le chargement se fera par le haut des bennes ; Une autre partie sera composée de casiers de plain-pied pour des flux lourds ou volumineux qui nécessitent une manipulation des déchets plus contraignants.
- d'une recyclerie • 450 m² de bâti, une réserve foncière, des stationnements et des accès de circulation >
- d'une matériauthèque • abri de 70 m²,
- de locaux annexes : Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques, Déchets Ménagers Spéciaux et Déchets Dangereux des Ménages
- Aménagement d'espaces verts, création d'une nouvelle voirie d'accès, bassin de rétention, récupération des eaux pluviales...

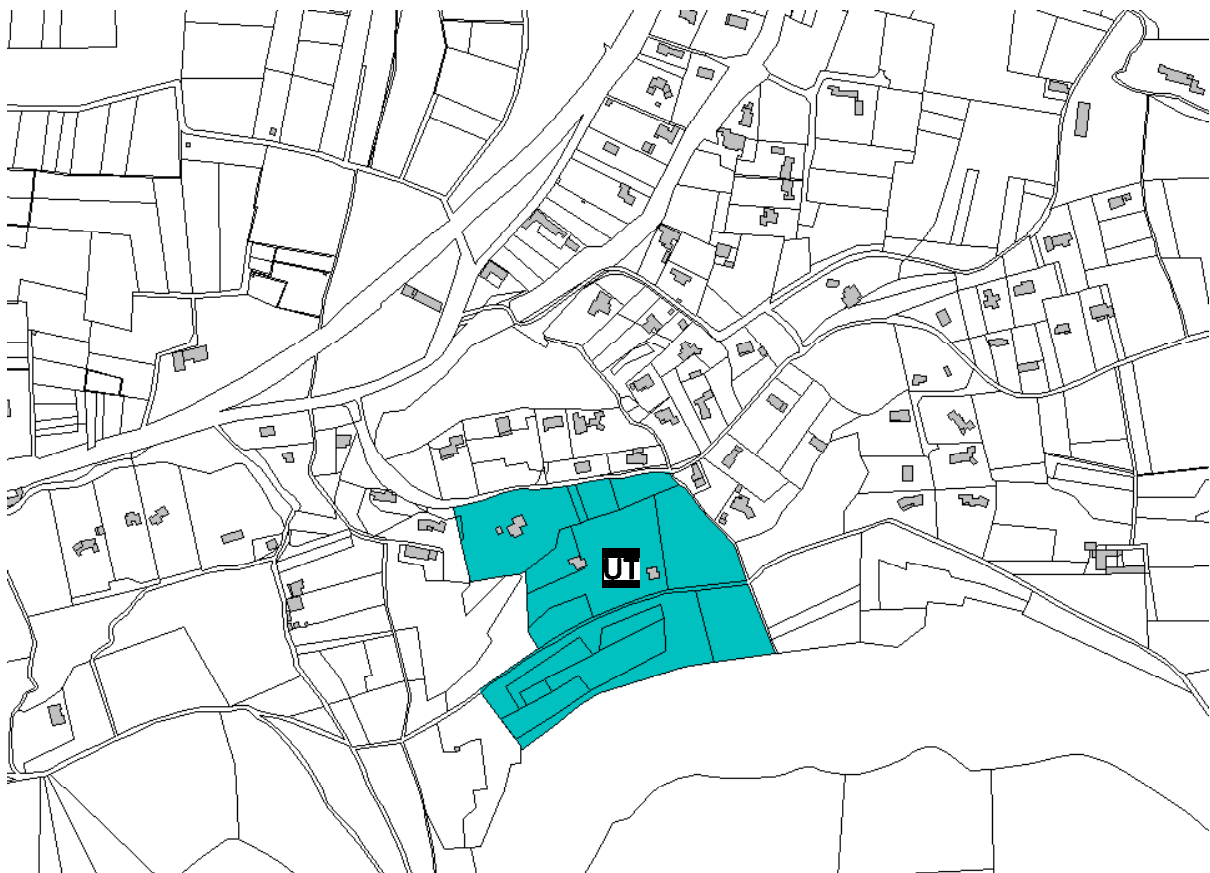
L'ensemble du projet nécessite une surface entre 20 000 et 25 000 m². Les parcelles ZI 71, 72 et 100 conviennent parfaitement dans la mesure où elles permettent la réalisation de zones de rétention hydraulique satisfaisantes, et un positionnement est-ouest qui permettra également la mise en place d'un aménagement paysager en front sud du terrain.

Section E : le secteur à vocation touristique

Mondragon dispose d'un camping sur son territoire, au Nord-Est du village, sur le secteur des Massanes. La volonté des élus est de conserver ce type d'hébergement sur la commune, garant d'un dynamisme économique au niveau touristique. Ainsi, cette activité a été incluse intégralement au sein de l'enveloppe constructible du PLU, dans une zone spécifique UT.

L'objectif de cette zone est de permettre seulement les occupations du sol en lien avec l'activité :

- les terrains de camping caravanning et de stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les constructions, équipements, installations et aménagements liés à la vocation de la zone ;
- les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone, ...) ;
- les aires de stationnement liées à la vocation de la zone ;
- les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à l'aménagement de la zone.

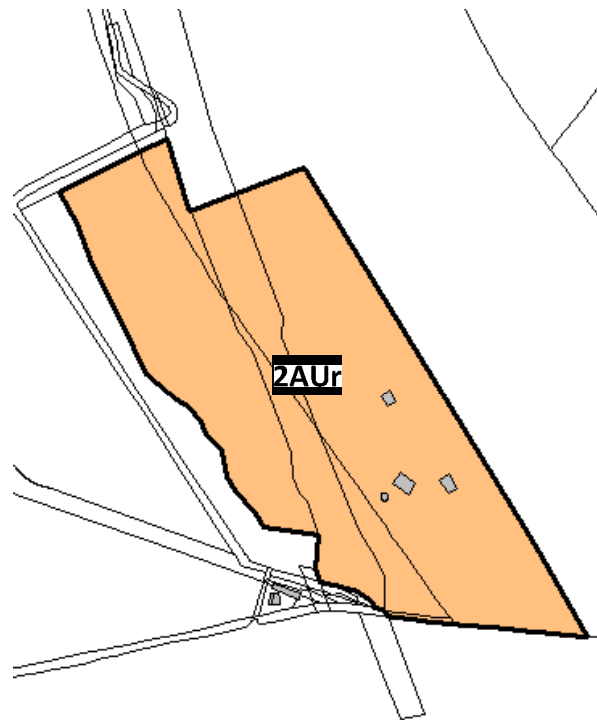


Section F : la revalorisation d'un site de carrière

Le territoire de Mondragon a été propice à l'implantation de carrières, plus particulièrement dans la partie Ouest, entre le Rhône et le Canal de Donzère-Mondragon.

Une des carrières dont l'activité d'extraction a cessé, fait ainsi l'objet d'un projet de revalorisation de son site. Situé à la confluence entre le Rhône et le canal, et traversé par la ligne LGV, cet espace n'a plus vocation à être exploité pour la richesse de son sol.

Ainsi, la municipalité a pour ambition de permettre l'implantation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable de type panneaux photovoltaïques sur l'emprise de l'ancienne carrière. Ce site n'a aucune valeur agricole ni naturelle puisqu'il a été fortement artificialisé.



Ce secteur est classé en zone 2AUr c'est-à-dire qu'il est dans un premier temps fermé à l'urbanisation. Le projet n'est pour le moment pas suffisamment avancé. Une procédure d'évolution du PLU permettra d'ouvrir cette zone une fois toutes les études réalisées (étude d'impact, étude de faisabilité, ...).

Les constructions au sein des espaces agricoles et naturels

Sur la commune de Mondragon, de nombreux bâtiments au sein des espaces agricoles et naturels se sont développés, n'ayant pas tous pour vocation de répondre aux besoins techniques de l'activité agricole et/ou forestière. Ainsi, des constructions non agricoles/forestières sont réparties sur le territoire communal. Pour tenir compte de cette situation, le PLU prévoit pour ces constructions une évolution limitée. C'est notamment le cas des constructions à vocation d'habitation situées sur les secteurs des Granges Blanches et au Sud-Est du village, pour lesquels l'urbanisation a voulu être stoppée par les élus.

Des fermes remarquables, faisant partie du patrimoine architectural de Mondragon, ont également été identifiées au niveau du PLU, et font l'objet de prescriptions spécifiques.

Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

La commune dispose d'une qualité paysagère que les élus souhaitent conforter et mettre en valeur.

En terme de patrimoine architectural et bâti, la municipalité a voulu identifier des bâtiments remarquables pouvant faire l'objet de changement de destination. Ces bâtiments sont identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise d'ailleurs que « Dans les zones agricoles ou naturelles (...), le règlement peut désigner des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Ainsi, les élus ont recensé 4 bâtiments situés en zone agricole ou naturelle, constituant des fermes remarquables sur le territoire communal. Il s'agit des fermes de Popaye (1), des Granges Neuves (2),

de la Guicharde (3) et de la Mandefore (6). Ces bâtiments sont situés hors zone rouge du PPRif et hors zone d'aléa de PPRI. De plus, ces quatre bâtisses représentent des éléments du patrimoine bâti de la commune et la possibilité de changer leur destination permettrait de les conserver au sein du paysage de Mondragon. Ces bâtiments sont également entourés de haies et/ou bosquets qui les séparent nettement des cultures voisines.

Il est permis leur restauration et leur changement de destination en logements dans les volumes existants.

Localisation des bâtiments remarquables pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Popaye (1)



Les Granges Neuves (2)



La Guicharde (3)



La Mandefore (4)



Les bâtiments d'habitation non identifiés

Sur la commune de Mondragon, de nombreuses constructions à usage d'habitation sont réparties au sein des espaces agricoles et naturels. Le PLU prévoit pour ces constructions une évolution limitée, en accord avec l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

« ... Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone... ».

Ainsi, le règlement autorise au sein des zones agricoles et naturelles :

- l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation, dont la surface de plancher initiale est d'au moins 70 m², dès lors que cette extension ne compromet pas la vocation naturelle et paysagère du site et qu'elle n'ait pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250 m².
- les annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas 2 unités bâties, chacune ne devant pas dépasser 20 m². Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 80 m² plage comprise.

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

Dans le cas présent, il ne s'agit pas de participer au mitage du territoire mais de prendre en compte l'existant en permettant des extensions limitées et des annexes sans nuire aux activités agricoles et aux paysages. Ainsi, le principe d'extension limitée est ici défini au travers de plusieurs règles limitatives : extension dans la limite de 30% de l'existant et après agrandissement, la surface de plancher du logement ne pourra pas dépasser 250 m². De plus, dans le but de limiter la consommation de l'espace, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 40% de l'emprise au sol existante du bâtiment. Il en est de même pour les annexes bâties qui ne devront au total pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et les piscines qui sont limitées à 80 m² d'emprise au sol plage comprise.

Ainsi, les extensions et annexes autorisées sont limitées en surface et s'intégreront au sein d'espaces déjà artificialisés des constructions existantes, voire au sein de leur jardin d'agrément. De fait, l'ensemble de ces règles vise à limiter la consommation de l'espace et permet de préserver les terres ayant un caractère naturel ou agricole (et les activités dépendantes de ces espaces).

Par ailleurs, des règles de hauteur et d'implantation des constructions ont été définies, dans le respect du caractère architectural des zones agricoles et naturelles, permettant d'assurer une bonne insertion de ces bâtiments dans l'environnement et de protéger la qualité des paysages. Ainsi, les mêmes règles architecturales et de gabarit s'appliqueront à ces extensions, assurant une insertion harmonieuse avec l'existant, limitant de fait les impacts sur les milieux environnants et les paysages. Elles devront en plus être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

Toutes ces règles permettent donc de limiter la consommation de foncier. Cela favorise l'économie de l'espace et permet également de préserver les terres agricoles et celles ayant un caractère naturel.

De fait, il s'agit de prendre en compte une situation existante, en intégrant le fait que certaines constructions soient situées au sein de zones agricoles et naturelles. Ainsi, on maintient une vitalité et des liens sociaux dans les secteurs ruraux de la commune, éléments qui caractérisent la vie de la commune avec un espace rural porteur d'une identité liée au caractère agricole et rural dominant et à la présence d'une vie sociale.

IV.1.3.2 – Prendre en compte la qualité et le cadre de vie et intégrer la problématique des déplacements

Les élus sont sensibles à la qualité de vie de leurs administrés et des futurs habitants qui viendront s'installer sur la commune.

La poursuite de la réhabilitation du centre du village fait partie des améliorations du cadre de vie encouragée par la commune. A travers le règlement de la zone UB, elle encourage la réalisation de constructions disposant d'une offre de logements locatifs sociaux en permettant la majoration de 50% de leur hauteur sous conditions. Cette règle pourra notamment favoriser la rénovation de bâtiments au sein du village.

Le cadre de vie est également synonyme d'aménagements d'espaces publics. Cette action est encouragée par la commune notamment dans le cadre des zones à urbaniser où les OAP viennent structurer les secteurs d'aménagement futur. Ainsi, au sein de ces zones, la question du stationnement est traitée. Elle devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Cela signifie qu'il pourra aussi bien se faire du stationnement propre à chaque logement, à l'échelle de la parcelle que du stationnement sous forme d'aires accessibles depuis la voirie structurante.

La place du piéton est depuis quelques années repensée sur Mondragon. En effet, une politique d'aménagement de trottoirs et de sécurisation de carrefours a été mise en œuvre par la municipalité notamment le long de l'axe de la RN 7 qui traverse le village. La volonté des élus est de poursuivre cette action notamment afin de relier les quartiers résidentiels périphériques avec le centre-village. Aucun outil n'est utilisé dans le PLU pour favoriser les déplacements doux. Néanmoins la commune est propriétaire de terrains en bordure de voie qui permettront en dehors du cadre du PLU d'aménager des cheminements piétons. Au travers des OAP, il a été fait le choix de développer ce type d'aménagement le long des voiries structurantes des deux secteurs d'aménagement.

De plus, l'aspect paysager n'est pas occulté par les élus notamment en ce qui concerne le glacis paysager situé au-dessus du village. Afin de ne pas dénaturer la silhouette villageoise, le glacis paysager a été conservé dans une zone naturelle doublée d'un espace boisé classé qui rend de fait le secteur inconstructible. Son caractère d'origine est ainsi maintenu en l'état.

Enfin la qualité du cadre de vie passe aujourd'hui par le déploiement des communications numériques. Les réseaux de communications tels qu'Internet sont des leviers importants qui peuvent jouer dans le choix d'implantation d'une entreprise mais également pour l'installation d'une famille.

Pour cela, les élus ont voulu que, dans le règlement des zones UA, UB, UC, UE et 1AU, toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités intègre les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

IV.1.4 – Développer une vie économique locale

IV.1.4.1 – Conforter le tissu économique local

La commune de Mondragon dispose d'un important tissu économique notamment au sein des espaces bâtis du village. Conscient de cet atout pour son territoire car générant des emplois et de l'attractivité, la municipalité souhaite encourager l'établissement notamment de petits commerces et le maintien des commerces actuels. Il en va de même pour l'artisanat.

Ainsi, le règlement des zones urbaines à vocation principale d'habitat n'interdit que les constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

De plus, les élus ont souhaité réglementer le stationnement uniquement pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente. 1 place par 25 m² de surface de vente devra être respecté pour l'implantation d'un commerce d'une telle surface. Cette règle ne contraint donc en aucun cas la création de petits commerces.

IV.1.4.2 – Développer les possibilités d'accueil de zones d'activités

La commune dispose également de zones d'activités situées en périphérie du village, facilement accessible depuis les axes routiers majeurs et éloignées des zones d'habitation. Elles n'entraînent ainsi pas de nuisances pour les quartiers résidentiels et permettent d'offrir une complémentarité en termes d'accueil d'activités sur la commune.

Ces zones classées en zone UE, autorisent les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale, industrielle et de bureau. Elles permettent ainsi les activités qui seraient incompatibles en milieu urbain, à proximité de zones d'habitat. Une zone 2AUe a d'ailleurs été délimitée en prévision de l'extension de la zone d'activités Notre-Dame au Nord du territoire communal. La compétence développement économique est portée par la Communauté de Communes Rhône Lez Provence, qui devra mener les études adéquates afin de déterminer les besoins et la faisabilité de cette extension.

La zone d'activités au Sud du village n'a pas été prise en compte dans une zone urbaine spécifique mais intégré à la zone UC. Cette zone d'activités n'a pas vocation à se développer, du fait de son enclavement dans des secteurs d'habitat. Cette zone ne pourra donc accueillir d'activités pouvant nuire à la vocation d'habitat dominant.

IV.1.4.3 – Maintenir l'activité économique issue de l'agriculture

Le paysage agricole de Mondragon se caractérise par une polyculture qui dépend de la localisation des espaces agricoles. En effet, de grandes cultures céréalières sont établies au sein de la plaine alluviale du Rhône, du fait de la grande richesse agronomique des sols. Au sein du Massif d'Uchaux, c'est la vigne qui est prépondérante avec notamment la présence de l'AOC Massif d'Uchaux. Les espaces agricoles font ainsi partie intégrante des paysages de la commune.

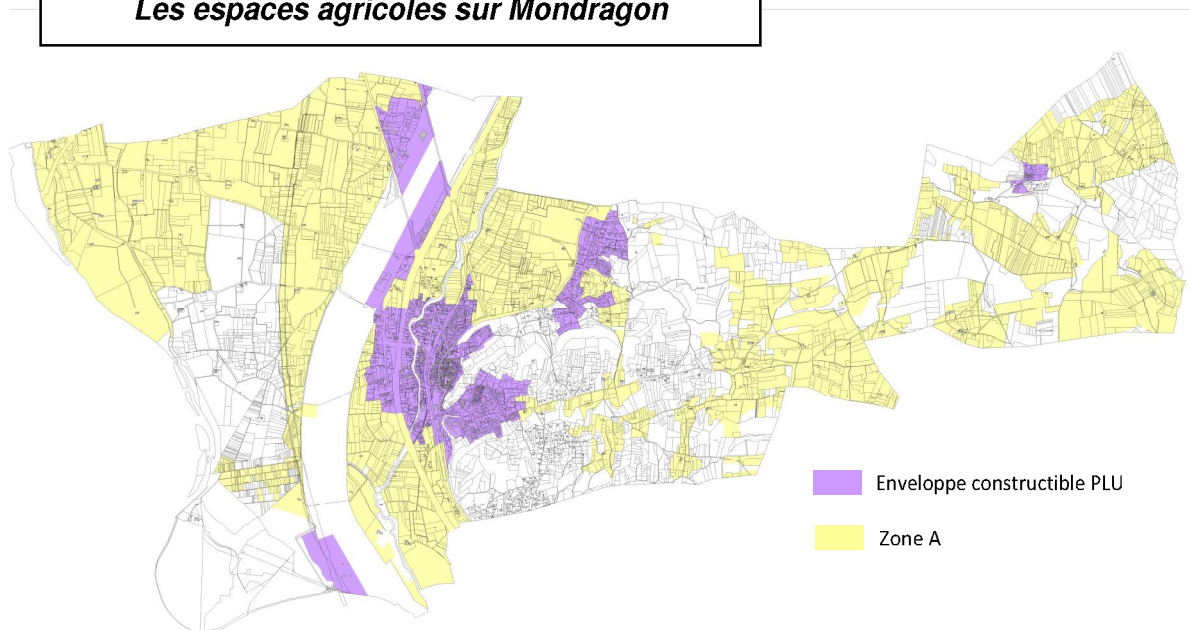
Ainsi, les élus ont souhaité classer en zone agricole les espaces présentant un potentiel agronomique, biologique et/ou économique pour l'activité agricole et définir une réglementation adaptée de la zone agricole.

De fait, les élus ont protégé les terres agricoles par une réglementation adaptée. Elle autorise les constructions nécessaires aux exploitations agricoles :

- des logements à condition de prouver la nécessité pour l'occupant d'être logé sur son exploitation et que le logement ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher ;
- des bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, ...)

Les constructions seront autorisées à condition qu'elles forment un ensemble cohérent et regroupé avec les bâtiments existants lorsque le siège d'exploitation existe. Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage des espaces agricoles et assurer une bonne intégration paysagère : les implantations seront étudiées à proximité de bâtiments existants.

Les espaces agricoles sur Mondragon



Ces règles permettent ainsi d'offrir des possibilités aux agriculteurs pour se développer et l'installation de nouveaux agriculteurs sur la commune.

La zone A abrite également des constructions à usage d'habitation. Les élus ont souhaité permettre à ces constructions d'évoluer à l'avenir par le biais d'extension limitée et d'annexes. Des règles, encadrant cette évolution de l'habitat en zone agricole, ont été fixées dans le règlement afin de ne pas nuire à l'activité agricole et aux paysages qui s'en dégagent (cf Partie IV.1.3).

Les élus ont souhaité protéger de manière plus stricte les espaces agricoles situés sur la plaine alluviale du Rhône et disposant de sols riches. Des secteurs Ap ont ainsi été créés. Au sein de ces secteurs, toute implantation de nouveau siège d'exploitation est interdite.

IV.1.5 – Protéger les richesses du territoire

IV.1.5.1 – Valoriser et protéger le patrimoine naturel

La commune de Mondragon est constituée d'espaces naturels sur son territoire, principalement dans sa partie Ouest avec la présence du Rhône et du Lez, et dans une moindre mesure au sein du Massif d'Uchaux qui conserve des boisements importants.

En effet, les espaces naturels les plus remarquables sur Mondragon sont liés au Rhône, qui long la commune sur sa partie Ouest. Le Marais de l'Île Vieille concerne toute la zone de confluence entre le Rhône, l'Ardèche, le Canal de Donzère-Mondragon et le Lez. Disposant de grandes richesses écologiques en étant notamment un carrefour migratoire pour de nombreuses espèces d'oiseaux, les élus ont fait le choix de sauvegarder ce site. Ainsi, une réglementation stricte a été fixée en classant ce secteur en zone Np. Au sein de ce secteur, toute nouvelle construction est interdite.

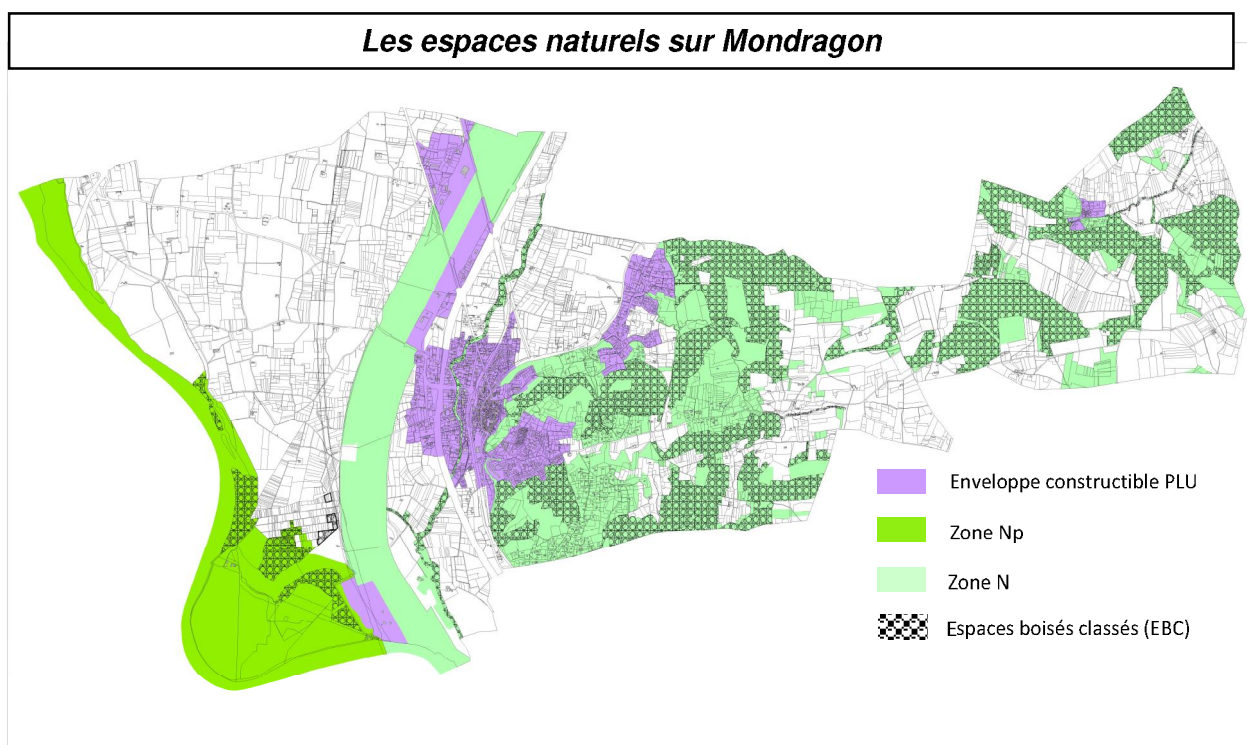
Le reste des espaces naturels de la commune a été classé dans une zone N « classique », doublé d'espaces boisés classés, ces espaces ayant un intérêt moindre en terme de biodiversité. Néanmoins ces secteurs, concernant essentiellement les boisements du Massif d'Uchaux et le cours du Lez, sont de fait rendus inconstructibles, puisque concernés par un aléa très fort d'incendie de forêt et/ou d'inondation.

Des secteurs d'habitat sont également classés en zone N par soucis de protection. En effet, les élus ont souhaité que ces secteurs insuffisamment équipés et éloignés du village soient inconstructibles (Boissouteyrand, le Vélobos). A l'instar de la zone A, seules quelques possibilités d'évolution des constructions sont permises (extension des constructions à usage d'habitat, annexes, ...).

L'objectif de la commune est de préserver et de valoriser les espaces naturels et boisés tant sur le plan paysager qu'environnemental. Il s'agit également de protéger les sites ayant une forte valeur écologique ainsi que les continuités écologiques majeures du territoire.

De plus, des Espaces Boisés Classés (EBC) ont été délimités sur les boisements les plus remarquables de la commune, en raison de l'intérêt qu'ils présentent en termes de protection visuelle et de valeur écologique et environnementale. Des EBC viennent ainsi protéger les boisements alluviaux du Rhône, la ripisylve le long du Canal de Donzère-Mondragon et du Lez, ainsi que les espaces boisés du Massif d'Uchaux.

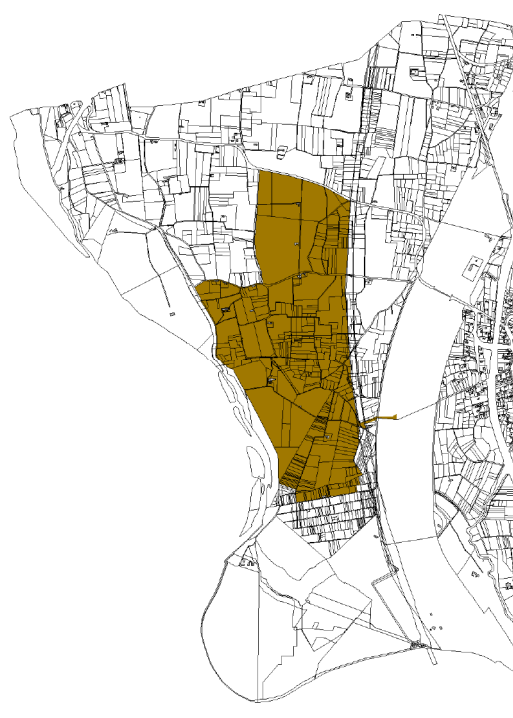
L'instauration du statut d'espaces boisés classés découle de l'application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Il permet de délimiter des espaces boisés à protéger ou à créer pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal.



La zone N contient également un secteur Ac correspondant aux espaces de carrières situés à l'Ouest du territoire communal, entre le Rhône et le Canal de Donzère-Mondragon.

Le secteur Ac du PLU

Ce secteur spécifique a été matérialisé en prenant en compte les carrières existantes ainsi que les périmètres des autorisations d'exploitation délivrées par le Préfet de Département. Les élus ont choisi de créer ce secteur afin d'encadrer l'exploitation de carrières, a contrario du POS, où l'ensemble de la zone AC (zone naturelle à dominante agricole) autorisait l'établissement de carrières.



Le périmètre du secteur Ac du PLU inclut également des espaces agricoles situés au Sud des sites de carrières. Ces espaces cultivés sur des terrains fertiles sont malgré tout contraints par les activités de carrières existantes puisque les vents dominants du Nord viennent décharger des poussières sur ces cultures. Ce sont des espaces à terme qui seront impropres à l'agriculture.

IV.1.5.2 – Intégrer la présence des risques naturels

Le territoire de Mondragon est fortement contraint par les risques naturels mais également par les voies de communication de l'autoroute A7, la route nationale 7 et la ligne TGV. Ces contraintes sont donc intégrées dans le plan local d'urbanisme.

Risque inondation

Le territoire de Mondragon est soumis au risque inondation. Il est concerné par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) du Rhône et par celui du Lez. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement de ces PPRi. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement du PLU. Les zones constructibles sont concernées par le risque inondation, notamment la zone d'activités au Nord, ainsi que le village qui est traversé par le Lez.

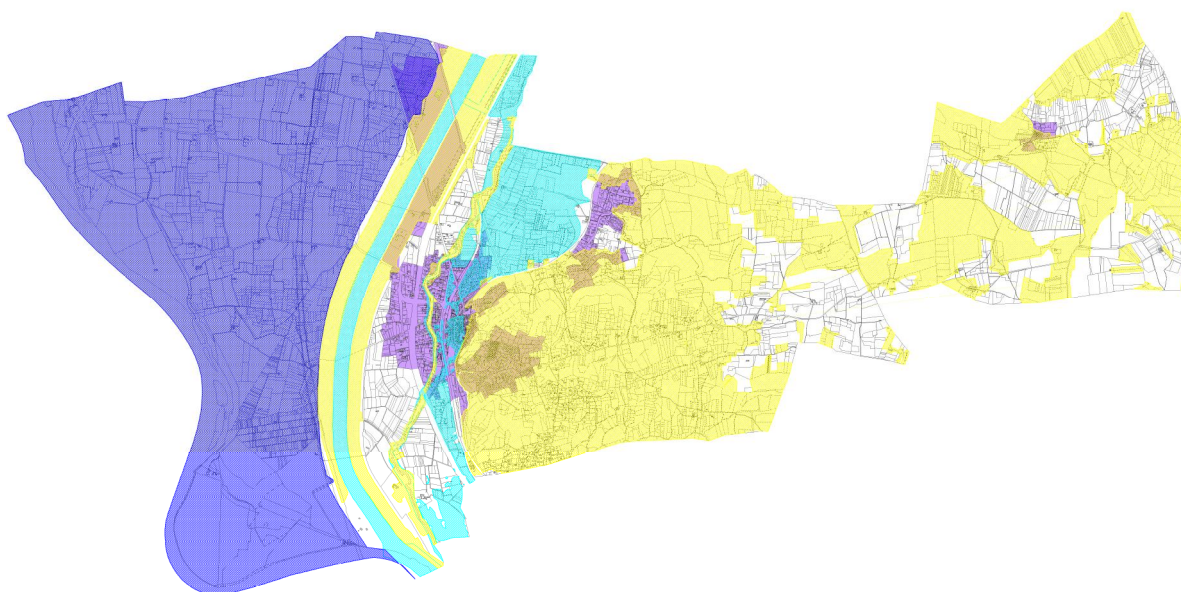
Néanmoins, dans un souci de lisibilité, l'enveloppe des PPRi (toutes zones du PPRi confondues) a été reportée sur le plan de zonage, et des prescriptions ont été introduites dans les secteurs UE et UEd.

Risque incendie de forêt

La commune est également soumise au risque incendie de forêt qui impacte le Massif d'Uchaux dans les parties centre et est de la commune, extrêmement boisées. Le PPRif du Massif d'Uchaux s'impose ainsi au plan local d'urbanisme. Ainsi, à ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRif. Les zones constructibles notamment sur le secteur des Massanes, de Derboux et des Grès sont concernées par le risque.

Dans un souci de lisibilité, l'enveloppe du PPRif (toutes zones du PPRif confondues) a été reportée sur le plan de zonage.

Les risques naturels sur Mondragon



Les nuisances dues aux infrastructures de transport

La concentration importante de grands axes de communication induit nécessairement des nuisances qu'elles soient liées à la sécurité mais également au bruit.

Mondragon est traversé par trois axes de communication majeurs : la ligne TGV, l'autoroute A7 et la RN 7. Ces voies de communication sont prises en compte de manières diverses dans le PLU.

La ligne TGV traverse la commune sur des espaces agricoles et naturels. Elle est relativement éloignée de l'enveloppe constructible est ne génère ainsi pas de nuisances sur les zones d'habitat.

Les voies routières de l'autoroute et de la route nationale 7 traversent quant à elle le tissu urbain de Mondragon. Un retrait des

Les infrastructures de transport sur Mondragon



constructions conformément à la Loi Barnier est donc obligatoire par rapport à l'axe de ces voies. Ainsi, au sein des espaces urbanisés, dans les zones constructibles (zones U et AU) traversées par ces axes, un retrait de 50 mètres est imposé aux constructions le long de l'autoroute A7. Le long de la RN7, un retrait de 45 mètres est imposé par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 35 mètres pour les autres constructions.

En dehors des espaces urbanisés, cette distance est portée à 100 mètres de l'axe de l'autoroute A7 et le long de la RN 7 elle est de 75 mètres. Certains bâtiments peuvent déroger à cette règle : les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions ou les installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ...

IV.2. PRESENTATION DU ZONAGE ET ESPRIT DU REGLEMENT

IV.2.1 – Les principes

Article R.123-4 (décret n°2012-290 du 29 février 2012 – art. 21)

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R123-9.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée. »

Article R.123-5 (décret n°2001-260 du 27 mars 2001 – art. 1^{er})

« 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. »

Article R.123-6 (décret n°2012-290 du 29 février 2012 – art. 22)

« 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. »

Article R.123-7 (décret n°2012-290 du 29 février 2012 – art. 23)

« 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 dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Article R.123-8 (décret n°2012-290 du 29 février 2012 – art. 24)

« 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° 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.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

IV.2.2 – Présentation des différentes zones du PLU

IV.2.2.1 – Les zones urbaines

Les zones urbaines comprennent 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.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie, eau, assainissement, électricité et équipements communaux). Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc constructibles.

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- Des parties actuellement non urbanisées ;
- De la préservation des vues et du patrimoine bâti ;
- De la gestion économe de l'espace ;
- De la qualité des terres agricoles ;
- De l'intérêt des sites et milieux naturels ;
- De l'existence de risques ;
- Etc...

Les zones urbaines comprennent également les secteurs dans lesquels les équipements sont insuffisants et pour lesquels la commune s'engage à les renforcer ou les réaliser. Dans ce cas ne peuvent être classés en zone urbaine que les secteurs déjà urbanisés.

A noter qu'une partie des zones urbaines est concernée par les risques inondation et incendie de forêt.

- **Zone UA**

La zone UA correspond au centre historique de la commune ainsi qu'au noyau ancien du hameau de Derboux. Elle regroupe principalement de l'habitat ancien. Cependant, dans un objectif de mixité des fonctions, elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat, mais aussi toutes constructions et activités n'entraînant pas de nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

Le secteur UAa correspond au cœur du hameau de Derboux, qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

- **Zone UB**

La zone UB concerne les premières extensions du centre ancien du village. Elle est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerces, ... Cette zone est destinée à être densifiée afin de renforcer sa place centrale au sein de la commune.

Elle comprend un secteur UBs à l'Est du village correspondant à une zone d'équipements sportifs (courts de tennis).

- **Zone UC**

La zone UC concerne les extensions urbaines plus récentes, caractérisées par une vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions. Situés en zone de périphérie, cette zone accueille une majeure partie des constructions récentes sous la forme de maison individuelle. Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement du domaine public. La morphologie bâtie peut cependant varier en fonction de la structure urbaine.

Les secteurs indicés .a ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Les secteurs indicés .b correspondent au secteur des Massanes qui disposent de règles d'emprise au sol particulière.

- **Zone UE**

La zone UE est une zone destinée aux activités économiques. Elle correspond aux zones d'activités en entrée de village, au Nord, le long de l'autoroute et de la nationale 7.

Elle comprend un secteur UEd seules peuvent être autorisées les constructions, installations et aménagements liés au projet de déchetterie.

Un secteur UEa correspond à la zone d'activités du Pas d'Arles n'étant pas connectée au réseau d'assainissement collectif.

- **Zone UT**

La zone UT correspond à l'activité de camping.

IV.2.2.2 – Les zones à urbaniser

Ces zones non, correspondant majoritairement à des réserves foncières non bâties, regroupent des secteurs à caractère dominant naturel de la commune destinés à accueillir une urbanisation.

- **Zone 1AU**

La zone 1AU est une zone destinée à l'urbanisation future, ouverte immédiatement à l'urbanisation dans la mesure où elle est desservie par tous les réseaux. Elle comprend 2 secteurs. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et devra être aménagée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone, et sans remettre en cause les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur 1AUb devra quant à lui s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte tout en veillant à ne pas remettre en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

- **Zone 2AU**

La zone 2AU est une zone destinée à l'urbanisation future, fermée à l'urbanisation dans la mesure où elle n'est pas desservie par tous les réseaux. Elle sera ouverte à l'urbanisation dès lors qu'elle sera raccordée aux différents réseaux.

Composée de 2 secteurs 2AUh, cette zone est destinée à accueillir une partie des besoins en logements :

- Une réserve foncière en prolongement de la zone UC sur le secteur des Grangettes.
- Une réserve foncière en prolongement du secteur 1AUb sur le secteur des Grès.

Un secteur 2AUe au Nord de la commune, dans la continuité de la zone UE, correspond à une zone à urbaniser à vocation d'activité économique.

Enfin, un secteur 2AUr, sur le site de l'ancienne carrière des Grèzes Hautes, permettra une reconversion du site autrefois exploité.

IV.2.2.3 – Les zones agricoles

La zone A est une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle ne peut accueillir que les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité. Cette zone intègre également des constructions à usage d'habitation, où l'extension limitée et la création d'annexes (sous conditions) est autorisée.

Elle comprend également un secteur Ac correspondant à des secteurs de carrière.

La zone A est concernée par le risque inondation (PPRI du Rhône et du Lez) et le risque incendie de forêt (PPRIF du Massif d'Uchaux).

IV.2.2.4 – Les zones naturelles

La zone N est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages ou de leur intérêt écologique.

Elle comprend un secteur Np où pour des raisons liées à la sauvegarde de zones humides sur l'île Vieille et le long du Rhône, toute nouvelle construction est interdite.

La zone N est concernée par le risque inondation (PPRI du Rhône et du Lez) et le risque incendie de forêt (PPRIF du Massif d'Uchaux).

IV.2.3 – **Autres délimitations**

Le Plan Local d'Urbanisme délimite également :

- Des espaces boisés classés (EBC) à protéger ou à créer, pour assurer la pérennité de l'état existant ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision.
- L'enveloppe de la zone inondable des PPRI du Lez et du Rhône. Ainsi, pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions issues des PPRI : document annexé au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique.
- L'enveloppe du risque incendie de forêt du PPRIF du Massif d'Uchaux. Ainsi, pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions issues du PPRIF : document annexé au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique.
- Des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments participent à l'identité du territoire et doivent être protégés. Ainsi, leur restauration et leur changement de destination en logement sont autorisés.
- Des éléments liés au patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cet article permet dans le cadre du PLU d' « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs

d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration ».

IV.2.4 – L'esprit du règlement

IV.2.4.1 – Limitations concernant les occupations et utilisations du sol

Les limitations concernent l'interdiction d'implanter des constructions ou une occupation du sol liées à une activité ou une fonction qui ne serait pas compatible avec la vocation de la zone concernée.

Les zones UA, UB, UC et 1AU ont ou auront pour vocation principale d'accueillir de l'habitat dans un contexte de mixité fonctionnelle. En conséquence, ne sont interdites dans ces zones que les activités nuisibles ou incompatibles avec l'habitat et les activités de proximité.

Dans le secteur UBs, seules peuvent être autorisées les constructions et installations à vocation sportive et de loisirs. Il s'agit de maintenir la vocation actuelle de ce secteur.

En zone UE, la vocation dominante est économique. Ainsi, seules sont autorisées les constructions à usage artisanal, industriel, commercial et de bureau. Les constructions à usage d'habitation sont tolérées à condition que la nécessité d'une présence sur le site soit justifiée : le logement ne pourra pas dépasser 100 m² de surface de plancher, devra être intégré aux bâtiments d'activité et ne pourra être supérieure à la moitié de la surface du local réservé à l'activité. Enfin, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Elle comprend un secteur UEd destiné à accueillir une déchetterie.

Au sein des secteurs UE et UEd, des prescriptions liées à la prise en compte du risque inondation ont été introduites.

En zone UT correspondant au camping, seuls sont autorisés les constructions et installations liées à l'activité existante (terrains de camping, stationnement de caravanes, habitations légères de loisirs, ...).

La zone 2AU n'autorise aucune nouvelle construction, son ouverture à l'urbanisation ne pouvant se faire qu'une fois la desserte en équipements réalisée. Une procédure d'évolution du document d'urbanisme sera également nécessaire afin de permettre l'aménagement de la zone.

En zone A, les limitations visent à protéger le potentiel agronomique et économique des terres agricoles. Ainsi, en dehors des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ne sont autorisées, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que quelques occupations du sol (l'extension limitée à 30% des habitations existantes de plus de 70m², sans dépasser 250 m² de surface de plancher, les annexes des habitations existantes sans dépasser 2 unités bâties et de 20 m² chacune, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ...).

Les secteurs spécifiques Np identifient des terrains à protéger des milieux naturels sensibles (zones humides). Ainsi, toute nouvelle implantation de siège d'exploitation est interdite au sein du secteur Ap et toute nouvelle construction est interdite en zone Np.

En zone N, seules quelques constructions et installations soumises à conditions particulières sont autorisées à l'instar de la zone A, telles que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou encore l'extension limitée des habitations existantes et leurs annexes. L'objectif est de préserver le caractère naturel de la zone.

IV.2.4.2 – Limitations relatives à l'accès et à la voirie

L'objectif des limitations est ici d'assurer pour toutes constructions et notamment les constructions nouvelles :

- la sécurité et le bon fonctionnement des accès ;
- l'accessibilité aux services de lutte contre les incendies ;
- l'accès aux services d'entretien ;
- les possibilités de manœuvre et de retournement.

Dans les secteurs indicés .a et en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs, conformément aux règles sanitaires en vigueur.

IV.2.4.3 – Limitations relatives aux conditions de desserte par les réseaux

Les limitations visent à :

- Garantir de bonnes conditions sanitaires aux (futurs) habitants et de garantir la santé et la sécurité publique ;
- Préserver les ressources souterraines en eau ;
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ;
- Déterminer les moyens de défense extérieure contre l'incendie ;
- Définir les modalités d'assainissement des futures constructions ;
- Favoriser le déploiement des réseaux de communication numérique.

IV.2.4.4 – Limitations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

L'ensemble de ces règles vise à conserver la morphologie urbaine de ces espaces urbanisés et à reproduire ces caractéristiques pour obtenir une continuité avec le bâti existant. On conserve ainsi un caractère urbain dans le centre ancien.

Dans la zone UB, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à 3 mètres de l'axe de celles-ci. Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Cette règle vise à conforter une morphologie urbaine plus dense.

Dans la zone UC, les constructions doivent être édifiées à au moins 50 mètres de l'axe de l'autoroute 7 au sein des espaces urbanisés et à 100 mètres en dehors des espaces urbanisés. Elles doivent également observer un recul de 15 mètres minimum de l'axe de RD 152 et de 4 mètres minimum de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique, pour différentes raisons :

- la morphologie : la densité bâtie recherchée est moins importante que dans les secteurs centraux ;
- la sécurité : les véhicules doivent pouvoir manœuvrer en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Dans la zone UE et au sein des espaces urbanisés, les constructions doivent être édifiées à 50 mètres de l'axe de l'autoroute 7 et à 35 mètres minimum de l'axe de la RN7 (45 mètres pour les constructions à usage d'habitation). En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être édifiées à au moins 100 mètres de l'axe de l'autoroute 7 et 75 mètres de l'axe de la RN7. Le long des autres voies ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres de l'axe.

Au sein de la zone UT, les constructions doivent être édifiées à 6 mètres minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Concernant la zone 1AU, un secteur est concerné par le retrait de 50 mètres imposé le long de l'axe de l'A7 au sein des espaces urbanisés. Le long des autres voies, les constructions devront observer un recul de 3 mètres minimum de l'axe.

Concernant la zone 2AU, les constructions doivent être édifiées à 3 mètres de l'axe des voies, exception faite le long de la RN 7 où la distance est portée à 35 mètres de l'axe (45 mètres pour les constructions à usage d'habitation).

Dans les zones A et N la règle prévoit un recul différencié par rapport à l'axe des voies. Il s'agit de prendre en compte les risques de nuisances sonores, de tenir compte de la sécurité et de ne pas gêner l'agrandissement éventuel des voies, qui viserait à mettre en cohérence l'affectation des voies existantes et leurs caractéristiques.

De plus, au sein des zones UC, UD, UE, 2AU, A et N, une marge de recul de 10 mètres est imposée le long des canaux et rivières afin de prendre en compte les risques d'inondation et pour ne pas gêner l'écoulement naturel des eaux.

Enfin, la règle impose, au sein de toutes les zones concernées, un recul différencié par rapport aux voies départementales hors agglomération, afin de prendre en compte les risques de nuisances sonores, mais aussi pour ne pas gêner l'agrandissement éventuel des voies dans le futur qui viserait à mettre en cohérence l'affectation des voies existantes et leurs caractéristiques.

IV.2.4.5 – Limitations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ont pour objet :

- d'homogénéiser le bâti
- d'assurer des conditions de sécurité (propagation des incendies, accessibilité aux services de lutte contre les incendies).

Dans la zone UA, en bordure de voie, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement existant. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées des constructions soit en limite séparative si la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout des toitures, soit 4 mètres minimum des limites séparatives.

Ces règles visent à proposer un habitat dense dans l'espace central, tout en conservant des règles de recul et de hauteur en fond de parcelle afin d'éviter d'avoir de constructions trop hautes en limites séparatives.

Dans les zones UB, UC, 1AU, 2AU, A et N, les constructions seront en limite séparative ou à au moins 4 mètres.

En zone UB et UC, dans le cas où les constructions sont implantées en limite séparative, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres au faitage, sur une bande de 4 mètres. Spécifiquement pour la zone UC, afin d'éviter les linéaires bâtis importants en limite, ces derniers sont limités à 7 mètres de long.

Dans les zones UE et UT, les constructions devront s'implanter à 4 mètres minimum des limites séparatives, pour des questions de sécurité.

IV.2.4.6 – Limitations relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé dans le PLU.

IV.2.4.7 – Limitations relatives à l'emprise au sol

Les limitations sont ici motivées pour des raisons de morphologie urbaine, de gabarit des constructions et d'occupation de l'espace.

Cet article n'est pas réglementé pour les zones UA et 1AU pour lesquelles d'autres règles sont applicables.

Plusieurs emprises au sol sont définies, afin de renforcer l'effet de diminution de densification du centre vers la périphérie :

- Dans les zones UB et UE, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain ;
- Dans la zone UC, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain. Sur le secteur UCb, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain, afin de terminer l'urbanisation de l'enveloppe bâtie des Massanes sur le modèle actuel ;
- Dans le secteur UT, l'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie du terrain ;

Dans la zone 2AU, l'emprise au sol n'est pas réglementée puisqu'elle est actuellement fermée à l'urbanisation.

Ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines et les terrasses non couvertes. Cette règle ne s'applique pas non plus aux aménagements ou extensions d'une construction existante, sous certaines conditions, ni aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Enfin, dans les A et N, en cas d'extension des bâtiments d'habitation existants, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 40% de l'emprise au sol existante du bâtiment, dans la limite de 250 m². Concernant les annexes des bâtiments d'habitation existants, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m². Pour les piscines, elle ne pourra excéder 80 m² plage comprise.

IV.2.4.8 – Limitations relatives à la hauteur maximale des constructions et installations

Les règles mises en place limitent en hauteur les constructions, afin que leur volume ne nuise pas au caractère du site qui les entoure et afin de renforcer l'intégration des constructions dans le paysage environnant.

Afin de conserver l'aspect actuel du centre village, dans la zone UA, la hauteur des faîtes doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone. De plus, la hauteur est limitée à celle des immeubles voisins.

Dans la zone UB, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîte. Une majoration de la hauteur de 50% est autorisée en application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme. Elle ne pourra néanmoins pas être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Dans les zones UC, UT et 1AU, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîte.

Dans la zone UE, la hauteur est limitée à 11 mètres à l'égout des toitures.

Dans les zones A et N, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîte. Concernant les annexes, ils ne pourront être supérieurs à 3,5 mètres de hauteur à l'égout de toit. Des adaptations pourront être admises pour les superstructures nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

IV.2.4.9 – Limitations relatives à l'aspect extérieur des constructions

Les dispositions réglementant l'aspect extérieur des constructions ont une fonction d'ordre paysager, esthétique, urbanistique et architectural. Elles visent à l'intégration des constructions dans leur site et leur environnement naturel ou bâti, et au maintien d'une certaine qualité architecturale, par des dispositions concernant l'usage de matériaux et de couleurs, les formes et pentes de toitures, ou les clôtures.

IV.2.4.10 – Limitations relatives au stationnement

Les conditions de stationnement sont réglementées dans les zones où cette donnée est susceptible d'occasionner des dysfonctionnements. Les règles édictées sont motivées par les objectifs suivants :

- la satisfaction des besoins générés par l'habitat ou les activités en matière de stationnement
- le fonctionnement des espaces publics (nuisances apportées par l'encombrement de véhicules en stationnement sur le domaine public).

IV.2.4.11 – Limitations relatives aux espaces libres et plantations

Ces limitations sont motivées par des impératifs d'intégration et de mise en valeur des constructions et des sites (amélioration de l'aspect des terrains, masquage d'éléments inesthétiques, protection de la végétation existante). Elles complètent l'article 11 du règlement.

- TITRE V -
EVALUATION DES INCIDENCES
SUR L'ENVIRONNEMENT

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Mondragon est un document d'urbanisme, qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communal.

Contexte réglementaire

La Directive Européenne du 21 juillet 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, impose la réalisation d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dès le stade de leur planification. Elle a été transposée en droit interne par :

- l'ordonnance du 3 juin 2004, modifiant notamment le code de l'Environnement et le code de l'Urbanisme ;
- les décrets 608 et 613 du 27 mai 2005, codifiés dans le code de l'Environnement et le code de l'Urbanisme ;
- la circulaire du 12 avril 2006, relative à l'évaluation de certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification ayant une incidence notable sur l'environnement ;
- le décret n°2010-365 du 9 avril 2010, relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, relative à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

Le champ d'application de l'évaluation environnementale des PLU découle des critères fixés par le code de l'Urbanisme au titre de l'article R121-14 dans sa rédaction résultant de l'application du décret du 23 août 2012. De fait, cet article prévoit de soumettre, à une évaluation environnementale, entre autres :

« 1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire communal comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

2° Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement ;

3° Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L.145-11. »

Le territoire étant concerné en partie par deux sites relevant du réseau Natura 2000, recensé dans la Z.S.C. « Rhône Aval » et dans la Z.P.S. « Marais de l'Île Vieille et alentour », le plan local d'urbanisme de Mondragon est soumis à évaluation environnementale.

Dans ce contexte, et suite à l'analyse des enjeux et besoins en matière de développement et d'environnement ainsi que de l'explication des choix liés au projet de la commune et de leurs déclinaisons réglementaire, au sein des parties précédentes, la présente partie a pour principal objectif d'analyser la prise en compte de l'environnement par le PLU et d'en évaluer les incidences, conformément au code de l'Urbanisme et à l'obligation de soumettre ce plan à une évaluation environnementale.

V.1. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

V.1.1 – Développement urbain et durable

V.1.1.1 – Les choix de développement de la municipalité

Les élus ont fait le choix de maîtriser la croissance démographique de la commune et son attractivité résidentielle en optant pour un rythme d'environ 550 habitants et un nombre de 355 nouveaux logements construits pour les 10 années à venir. Ce rythme démographique est considéré comme pouvant permettre la préservation du cadre de vie, tout en permettant le développement de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme ne doit pas se traduire par un accueil de nouveaux résidents au profil spécialisé en fin de parcours résidentiel. C'est pourquoi les orientations du PLU favorisent la diversité des formes d'habitat et des modes d'occupation (propriété, accession, location, logements sociaux,...), mieux à même de garantir une diversité de peuplement et mixité des populations : accueil ou maintien sur la commune de jeunes ménages, accueil de jeunes actifs, maintien à domicile de personnes âgées...

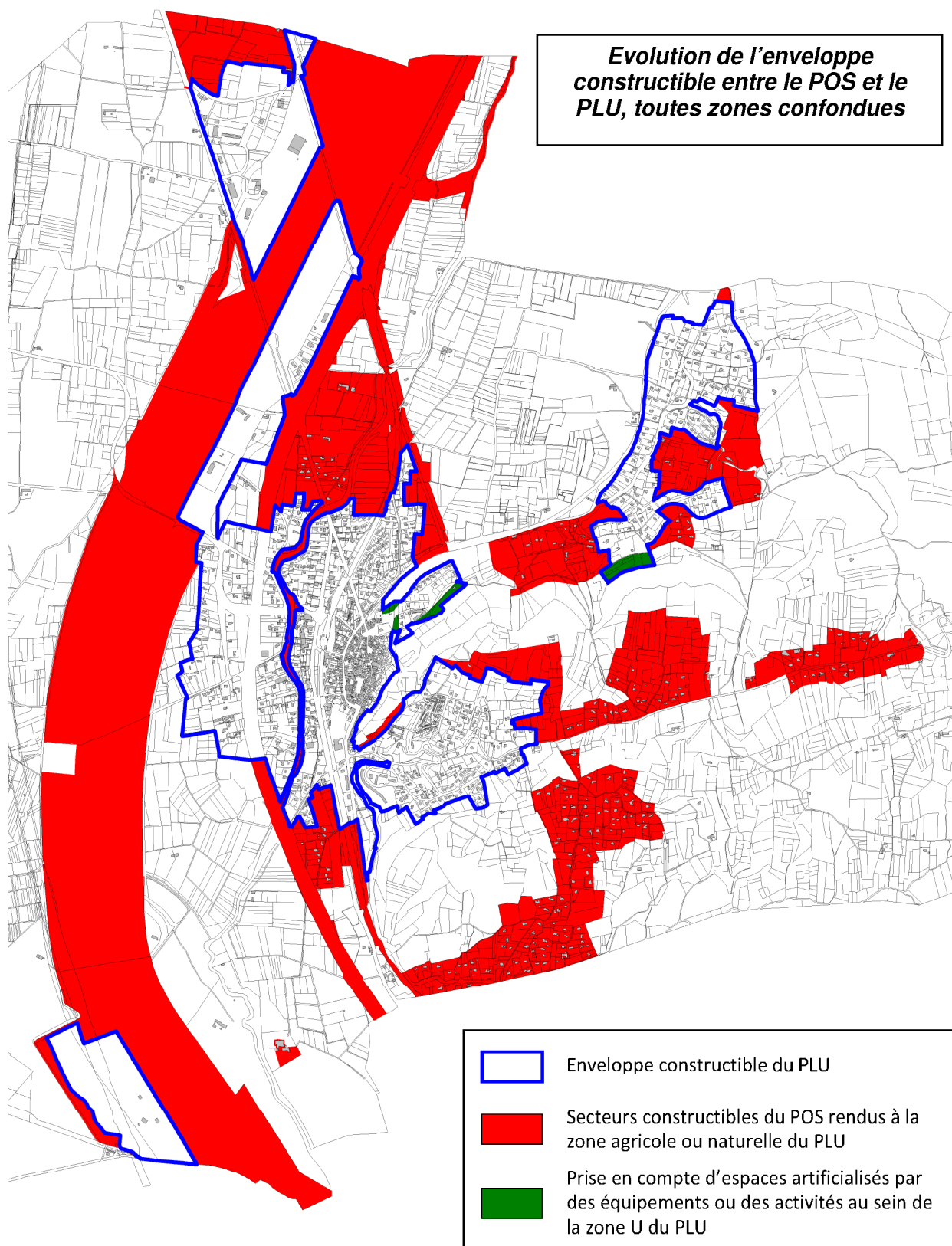
Cette dynamique de croissance démographique n'est pas sans bousculer l'occupation du territoire communal et l'équilibre entre activités humaines et cadre environnemental. La qualité du cadre de vie est notamment la conséquence d'un site attractif, ce qui a également pour conséquence d'accroître la pression foncière et donc l'influence de l'Homme sur les milieux environnementaux.

Face à ce constat, les élus souhaitent que Mondragon conserve son aspect de village agréable à vivre. A cet égard, le développement spatial est assorti de mesures visant à favoriser les déplacements et le stationnement sur la commune, mais aussi des formes urbaines plus économes en espace (habitat groupé/petits collectifs en complément de l'habitat individuel) qui s'intègrent au tissu urbain existant.

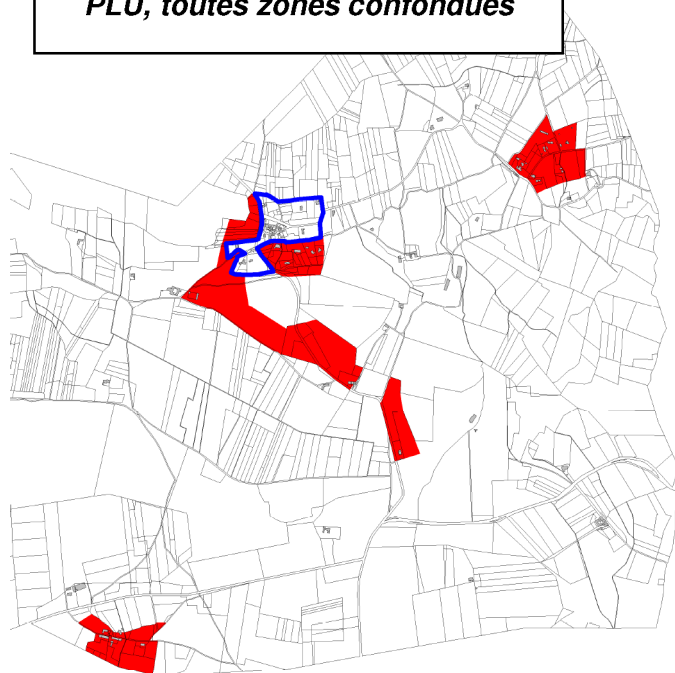
Le PLU prend en compte la pression grandissante de l'urbanisation qui s'exerce sur l'espace agricole. Il s'agit d'une composante fondamentale du territoire communal et de son histoire. Conscients de l'ensemble des enjeux portés par la zone agricole, les élus ont pris la décision d'identifier avec précision les espaces urbanisés en vue de les limiter spatialement. Les zones à urbaniser sont situées en continuité immédiate, afin de ne pas générer de mitage sur le territoire. La protection des espaces agricoles a été définie par la délimitation d'une zone agricole dont la défense a été renforcée par une réglementation et un zonage adaptés, qui devra tenir compte obligatoirement de l'évolution de l'agriculture. La délimitation de la zone agricole sur le Massif d'Uchaux a été travaillée en concertation avec les agriculteurs de la commune ainsi que l'inscription des EBC afin de ne pas bloquer la remise en culture de certaines parcelles.

Les milieux naturels liés au Rhône et au Lez, principaux cours d'eau de la commune, constituent une richesse environnementale et une diversité écologique forte. Ces secteurs constituent un élément essentiel du territoire communal tant dans son apport paysager que dans sa dimension environnementale. C'est pourquoi, les orientations du PLU favorisent la protection de ces sites par un classement en zone naturelle (N voire Np pour le Rhône et les marais de l'île Vieille) et par la délimitation d'Espaces Boisés Classés qui ne permettent aucune nouvelle construction dans une partie de ces secteurs. Seules les parcelles agricoles présentant un fort potentiel agronomique ont été classées en zone A pour ne pas entraver les activités agricoles présentes sur le secteur.

D'ailleurs un projet de ZAP (Zone agricole protégée) est en cours de réalisation sur la partie Ouest du territoire communal.



**Evolution de l'enveloppe
constructible entre le POS et le
PLU, toutes zones confondues**



V.1.1.2 – La capacité des équipements

Le développement démographique et spatial s'accompagne d'orientations visant à garantir des équipements en adéquation avec l'évolution de la population communale.

Les équipements, commerces et services publics :

Le souhait de maîtriser l'essor démographique de la commune a été fixé en accord avec les capacités existantes des équipements publics et dans le but de maintenir la vitalité du village. Aussi, en vue de garantir un développement harmonieux du territoire communal, les élus entendent mener une politique de développement responsable des équipements et des services à destination du public. Cet essor se fera en adéquation avec l'évolution de la population projetée au sein de la commune.

Les réseaux et les infrastructures de déplacements :

Le dimensionnement des voies est apte à accueillir un développement urbain. La commune a en effet, depuis de nombreuses années, œuvré sur la qualité des déplacements sur son territoire. En outre, la volonté des élus de privilégier une densification urbaine à proximité du centre de la commune, où sont localisés la majorité des commerces et des équipements devrait favoriser, à terme, une diminution des déplacements motorisés au sein de la commune. Les OAP viennent d'ailleurs favoriser les déplacements doux au sein de chaque secteur afin de limiter l'usage de la voiture (voirie prévoyant des cheminements doux, ...).

Il en va de même concernant le stationnement, où la municipalité a créé plusieurs aires de stationnement sur le centre-village notamment. Cette problématique est également prise en compte dans les projets de la commune. Un nombre minimum de places de stationnement à créer est

imposé dans les zones U et 1AU pour tout nouveau logement, commerce, hôtel et restaurant. Les OAP prescrivent également la réalisation de stationnement à l'échelle de l'opération.

Des règles concernant les accès sont également introduites dans le règlement afin de prendre en compte cette problématique de la desserte et des accès dans le PLU. L'objectif de toutes ces règles est d'anticiper l'arrivée d'une nouvelle population sur ces secteurs et donc, de prévoir un réseau viaire de capacité et de largeur suffisantes, et d'assurer les continuités entre les différents zones (éviter les voies en impasses). C'est pourquoi, au sein des zones 1AU, une réflexion a été menée sur l'accessibilité et le maillage des secteurs d'aménagement avec les voies existantes.

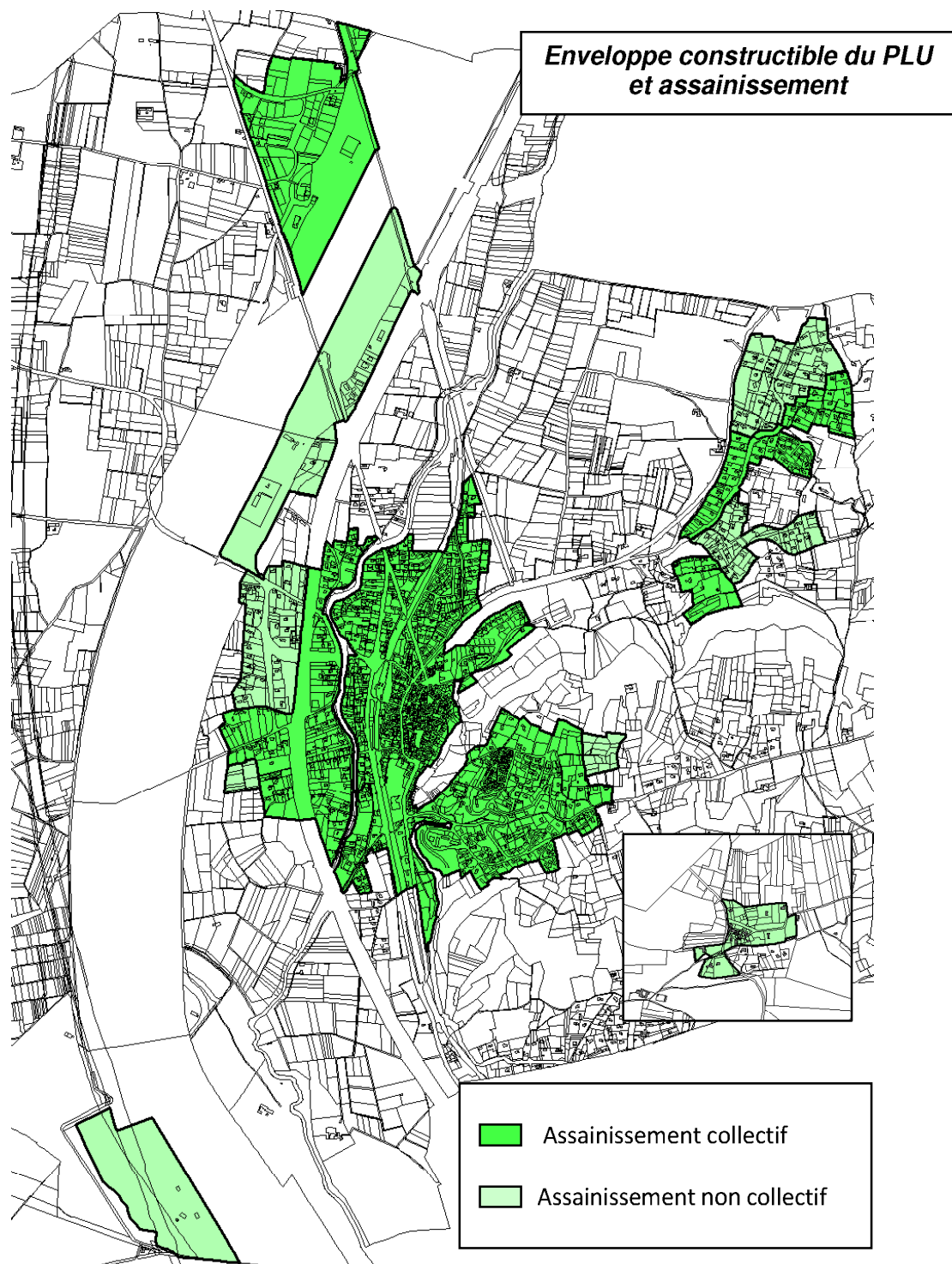
L'assainissement collectif :

La volonté des élus est de parvenir à assurer un développement urbain, en cohérence avec l'ensemble des réseaux, afin de limiter les coûts d'équipements pour la collectivité, tout en favorisant une urbanisation au sein des zones urbaines existantes.

Les eaux usées collectées sur la commune de Mondragon sont dirigées vers la station d'épuration située sur le territoire de la commune. La station d'épuration possède une capacité de 4000 EH. Elle sera apte à recevoir une augmentation d'effluents à l'échelle du PLU. De plus, elle a été jugée conforme en équipement et en performance en 2016.

La commune dispose d'un réseau de collecte des eaux usées qui dessert l'agglomération et les principales zones d'habitat périphériques. L'intégralité des zones urbaines et à urbaniser seront desservies, hormis le hameau de Derboux (zones UAa et UCa), une partie des secteurs urbanisés périphériques des Massanes et des Grangettes (zones UCa et UCba) et un secteur UEa correspondant à la zone d'activités longeant le canal de Donzère-Mondragon, au Nord du village. L'assainissement des constructions sur ces secteurs ne peut se faire que par des dispositifs autonomes.

Au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par de canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, hormis donc les secteurs indicés .a où les constructions devront évacuer leurs eaux usées via des dispositifs d'assainissement autonomes en l'absence du réseau collectif.



La ressource en eau :

En 2015, la commune de Mondragon compte 1678 abonnés au réseau d'eau potable. Le réseau d'eau potable s'étend sur toutes les parties urbanisées de la commune de Mondragon. La commune ne possède aucun captage d'eau potable sur son territoire. La ressource principale alimentant la commune est le réseau dit « adduction de Mornas ».

En dehors de la zone desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable, il existe des constructions alimentées par des captages privés.

L'augmentation prévu par la commune dans le cadre du PLU est cohérente avec les estimations faits par le SDAEP (Schéma Directeur d'Alimentation en eau Potable).

Communications numériques :

Afin de prendre en compte le développement des communications numériques sur le territoire communal, les élus ont souhaité intégrer une disposition dans leur règlement allant vers une meilleure prise en compte de la fibre optique pour les constructions nouvelles. En effet, il s'agit de favoriser le déploiement des réseaux de communications numériques.

Pour cela, le règlement précise dans toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat que toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

Les consommations d'énergie :

Au sein du département de Vaucluse, le résidentiel et le tertiaire sont les principaux postes consommateurs d'énergie. Les déplacements et l'agriculture sont également bien représentés. A Mondragon, le résidentiel et les transports participent également à cette consommation d'énergie.

L'objectif de la commune est donc d'agir sur ces différents postes afin de favoriser une limitation des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. En effet, l'augmentation de la population prévue par le PLU va engendrer automatiquement des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires. Il est donc important de limiter cela.

Nous avons vu dans la 1ère partie du rapport de présentation que la commune de Mondragon comptait en 2012, 1504 ménages, soit des rejets s'élevant à 5 811 tonnes de CO2 par an.

Le souhait des élus pour les années à venir serait d'accueillir environ 550 nouveaux habitants, soit 234 ménages environ. Nous pouvons donc calculer ainsi, de manière générale, les émissions supplémentaires qui seront induites, dans le domaine des déplacements, par l'arrivée de ces nouveaux ménages :

- 280 à 290 véhicules supplémentaires ;
- Soit environ 2 935 764 km parcourus chaque année ;
- Soit plus de 904 215 kg d'émission de CO2 supplémentaires (+15,5%).

Cependant, il convient de noter que les émissions de gaz à effet de serre seront bien moins importantes que celles qui auraient pu être générées avec le maintien des règles d'urbanisme du précédent document d'urbanisme. En effet, l'urbanisation se concentre principalement au sein des pôles urbains (commerces, services, etc.) existants et en continuité immédiate du tissu bâti existant, et avec une certaine densification. L'enjeu pour la commune de Mondragon consiste donc à compenser ces nouvelles consommations d'énergie et émission de CO2 par des mesures et par un projet de développement adapté à la situation.

V.1.2 – Paysage

V.1.2.1 – La préservation des grands espaces du territoire

La commune de Mondragon dispose de paysages variés dû à un relief très hétérogène, entre la vallée du Rhône à l'Ouest et le Massif d'Uchaux à l'Est.

Afin de préserver ces différentes entités, la délimitation des zones agricoles et naturelles a été affinée. Cela a conduit à classer en zone agricole, les terres cultivées ainsi que celles comprenant les sièges d'exploitation et bâtiments techniques liés à l'activité agricole.

Sur la partie Ouest de Mondragon, entre le Rhône et le Canal de Donzère Mondragon, où les grandes cultures maraîchères et céréalières sont majoritaires, la qualité agronomique exceptionnelle des sols a conduit les élus à classer ces terres en zone A. Un secteur Ac a également été délimité prenant en compte les carrières actuelles et les périmètres des autorisations d'exploitation. Réduit par rapport au POS, il permettra de pérenniser ces activités d'extraction. Les terres agricoles intégrées dans ce secteur seront à long terme impropres à la culture sachant que les vents du Nord viennent y déposer des poussières.

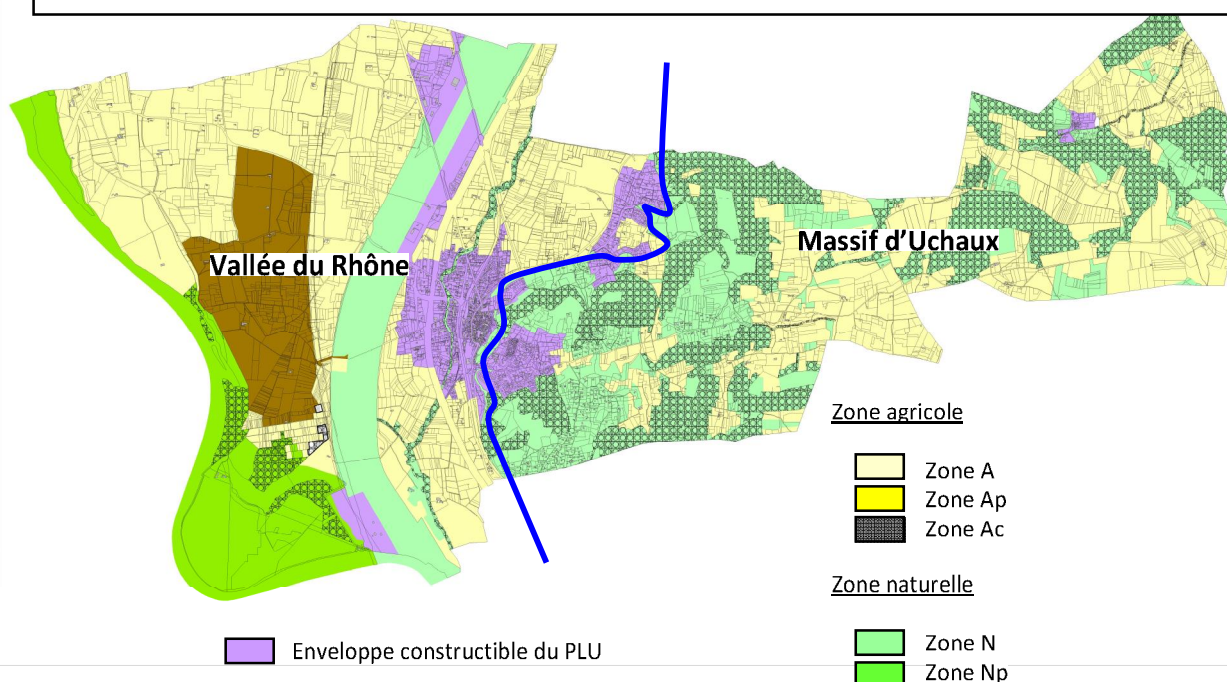
Sur le Massif d'Uchaux, c'est la vigne qui est la culture dominante. Les parcelles cultivées ont été classées en zone agricole. La présence de terres en friche a conduit à un classement en zone naturelle sans EBC, dans la mesure où elles pourraient être remises en culture à l'avenir. Par contre, les boisements structurants au sein du massif ont été intégrés en zone naturelle doublée d'un EBC. La mosaïque paysagère sur cette partie Est du territoire communal est ainsi préservée.

Sont également classés en zone N, les grands éléments naturels et aquatiques structurants le territoire, à savoir le Lez, le Canal de Donzère Mondragon dont le rôle écologique est important et le Rhône. Ce dernier a bénéficié d'un classement en secteur Np, où toute nouvelle construction est interdite, au même titre que le Marais de l'Île Vieille, concentrant des enjeux environnementaux forts.

Les boisements rivulaires accompagnant les milieux aquatiques ont été protégés dans le cadre d'espaces boisés classés.

La constructibilité au sein des zones A et N, s'est également renforcée. Ainsi, au sein des espaces agricoles et naturelles les règles de constructibilité se sont adaptées à ces espaces. De plus, les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées de manière limitée.

La prise en compte des grandes entités paysagères dans le PLU



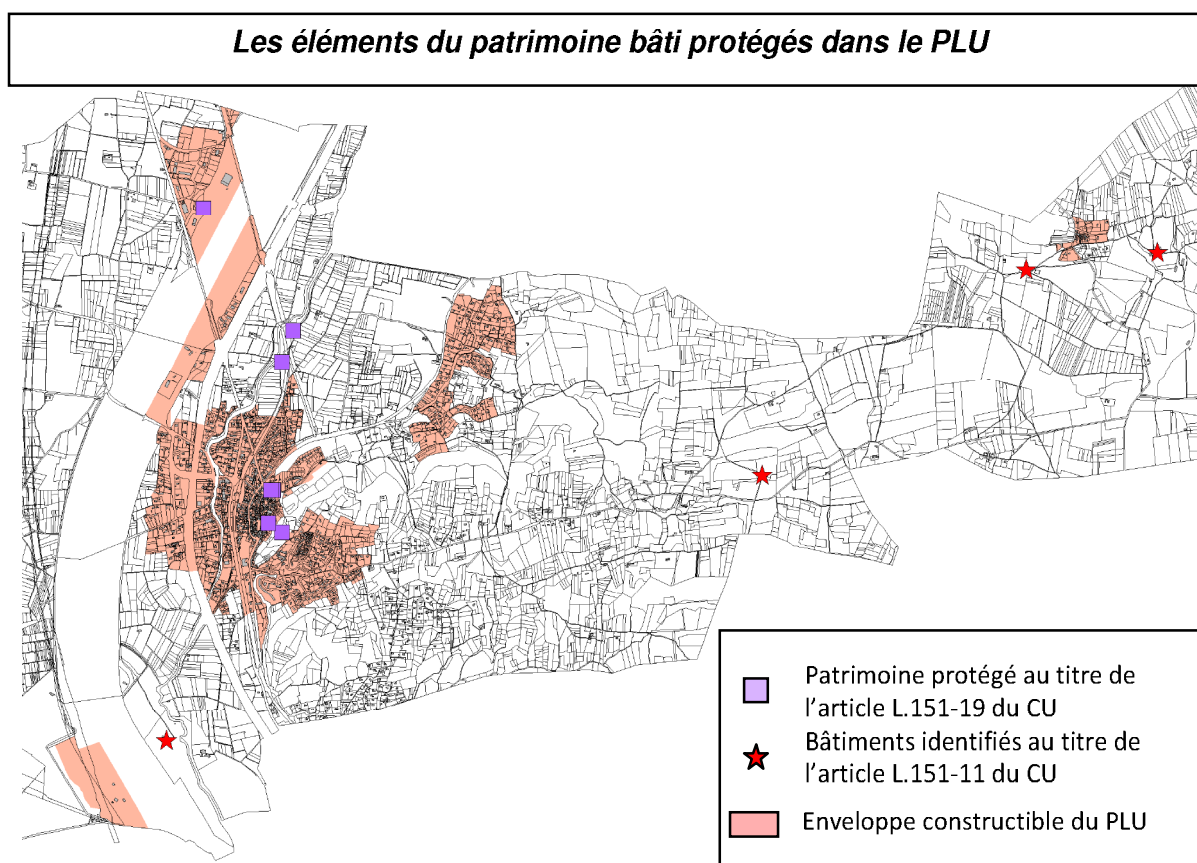
Ces extensions et annexes doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants, ce qui permet de limiter la consommation de l'espace agricole, mais aussi de favoriser leur insertion dans l'environnement (impact paysager limité).

Enfin, la délimitation des zones constructibles elle-même participe à la préservation des espaces agricoles et naturelles. En effet, la capacité des zones constructibles est en adéquation avec les objectifs démographiques fixés, et les règles mises en place, concernant notamment la densification des secteurs bâtis, permettent de préserver ces espaces.

V.1.2.2 – La protection du patrimoine rural

L'identité rurale et agricole de Mondragon se traduit également par un patrimoine bâti remarquable disséminé sur son territoire communal au sein des zones agricoles et naturelles. Il est constitué de corps de ferme, principalement situés sur le Massif d'Uchaux, que la municipalité souhaite pérenniser. En effet, ces bâtiments font partie intégrante de l'identité rurale du village.

Ainsi, il est seulement permis leur changement de destination dans les volumes existants en logement. Ces bâtisses ont été sélectionnées à la fois pour leur qualité architecturale et pour leur situation hors zone rouge du PPRif ou du PPRi : le niveau de risque ne va ainsi pas à l'encontre d'un changement de destination.



De plus, cette possibilité favorisant la création de logement en zone agricole et naturelle ne générera pas de consommations d'espaces cultivés et/ou boisés, les logements viendront redonner vie à des bâtiments agricoles n'étant plus adaptés à l'agriculture. L'identification régie par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ne concerne également que six bâtiments.

Enfin, l'ancien Moulin de la Condamine et son barrage de prise d'eau au Nord du village ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que plusieurs autres éléments de patrimoine (chapelle, ruine du château...). Ces ouvrages et constructions sont également un témoignage de la richesse agricole du territoire communal.

Ainsi, ces identifications viennent protéger les éléments de patrimoine les plus remarquables de la commune, situés en zone agricole et naturelle du PLU.

*Toutes ces règles visent à mettre en valeur et à préserver les paysages de Mondragon à travers la protection de son patrimoine bâti. On favorise ainsi une meilleure intégration des constructions dans leur environnement tout en préservant le caractère villageois : **les incidences sur l'environnement sont donc faibles.***

V.1.3 – Milieux naturels et biodiversité

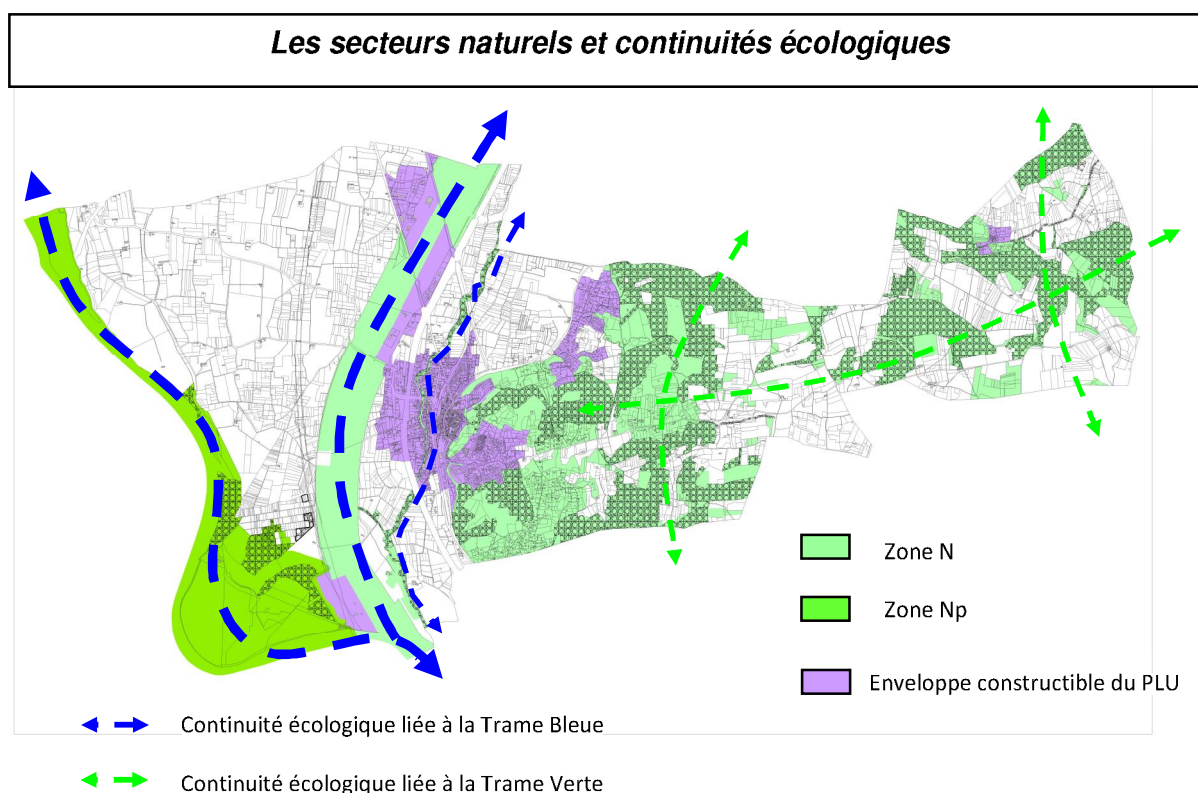
V.1.3.1 – Les milieux naturels remarquables

Les milieux naturels sur Mondragon sont riches et sont liés aux trois entités naturelles, le Rhône, le Lez et le Massif d'Uchaux.

Ces milieux ont été classés en zone naturelle. Le Rhône et les zones humides associées (Marais de l'Île Vieille, Gravière de Lamiat) ont été intégrés au sein d'un secteur Np, où toute nouvelle construction est interdite.

Le Lez et le Canal de Donzère Mondragon ont été classés en zone N et leur ripisylve est protégée au travers d'EBC. Cet élément boisé joue en effet un rôle important dans le fonctionnement écologique des cours d'eau.

Le Massif d'Uchaux, qui a été colonisé par la culture de la vigne, a fait l'objet d'un travail fin dans la délimitation des zones agricoles et naturelles. Ainsi, les boisements et les ruisseaux structurants le massif ont été classés en zone naturelle doublés d'un EBC.

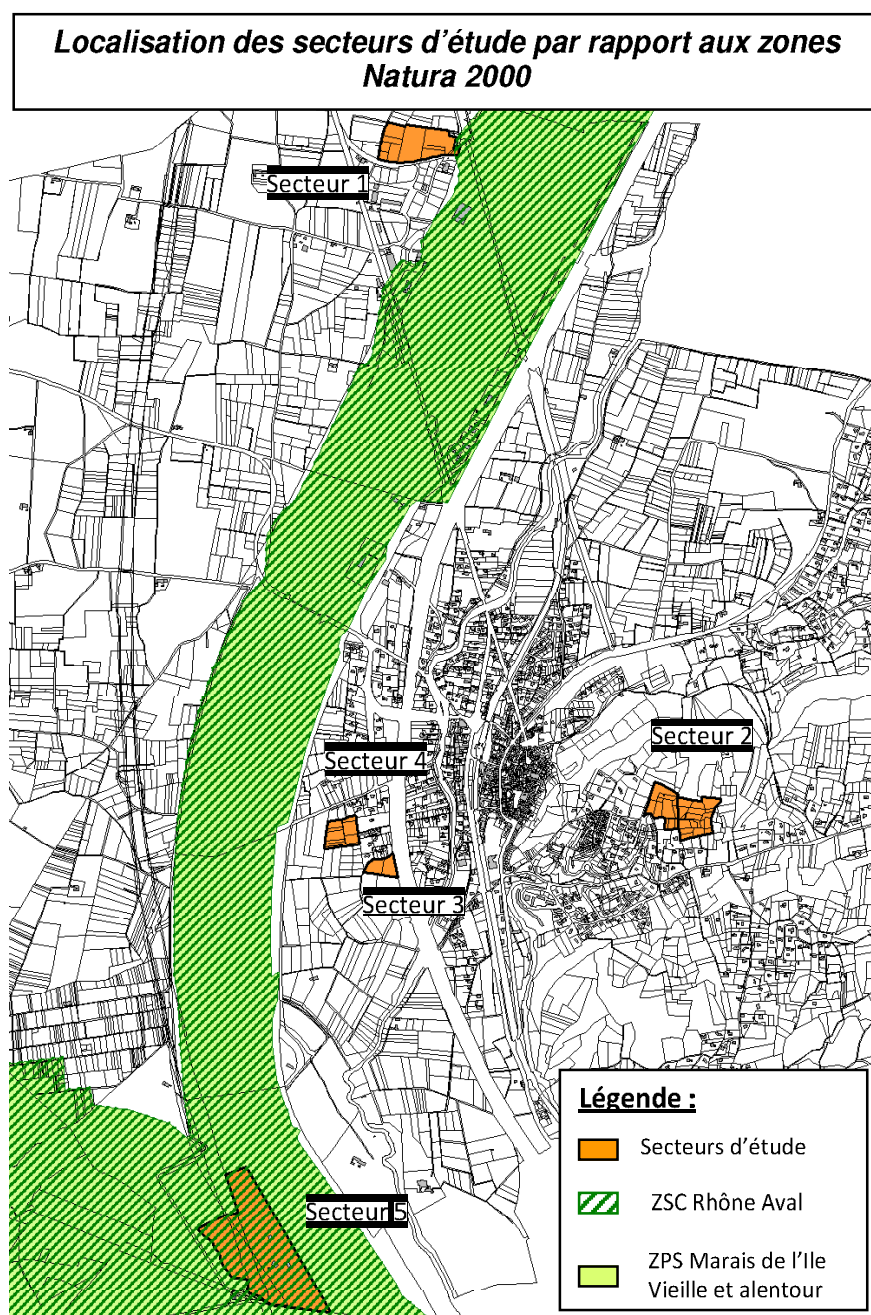


Les parcelles cultivées et les terrains en friche sont classés en zone agricole afin de permettre le maintien et le développement de l'activité. Ce secteur de mosaïque agricole peut être favorable à de nombreuses espèces chassant sur des secteurs agricoles ouverts et utilisant des zones de repos constituées de bois et de bosquets.

Toutes ces prescriptions participent donc à la conservation des éléments boisés et naturels présents sur le territoire de Mondragon. Ces dispositifs de protection permettront ainsi de pérenniser le rôle écologique des éléments de Trame Verte et Bleue recensés.

V.1.3.2 – Incidences du projet sur les habitats et espèces protégés et/ou à enjeu de conservation local

Le territoire communal de Mondragon est concerné par quatre ZNIEFF et deux zones Natura 2000. Ces protections concernent le Rhône, le Marais de l'île Vieille et le canal de Donzère Mondragon (partie Ouest du territoire communal).



Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat sont éloignées des sites Natura 2000. Par contre, les secteurs 1 et 5, que sont les zones 2AUe et 2AUr, sont situés par ces espaces de protection.

Malgré l'éloignement des secteurs 2, 3 et 4, des liens fonctionnels peuvent exister notamment par rapport à certains habitats présents sur la commune pouvant servir de zones de chasse pour certaines populations animales.

Ainsi, il convient d'analyser les incidences relatives du projet sur :

- les habitats et espèces déterminants ; cette évaluation est effectuée à l'échelle de ces périmètres ;
- les espèces protégées et/ou constituant des enjeux de conservation à l'échelle de la commune ;
- les fonctionnalités écologiques identifiées au sein de la commune.

Le secteur 1 constitue un grand tènement en grande partie agricole, en continuité immédiate de la zone d'activité de Notre-Dame.

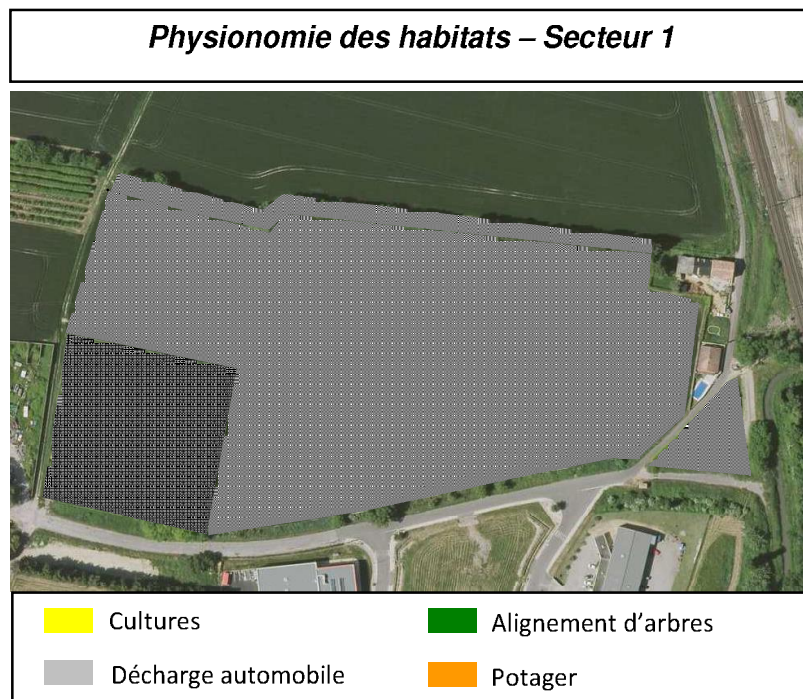
Les secteurs 2, 3 et 4 sont des espaces à urbaniser situés en continuité de l'enveloppe urbanisée de la commune.

Le secteur 5 correspond au site d'une ancienne carrière située à la confluence entre le Rhône et le Canal de Donzère Mondragon, et donc incluse dans les périmètres des sites Natura 2000.

• **Le secteur 1**

Ce secteur essentiellement agricole présente une parcelle cultivée de légumes. Une parcelle à l'Ouest du secteur constitue une décharge automobile, dont l'activité est également présente sur une parcelle voisine. Le secteur est bordé au Nord par un alignement de cyprès. Enfin, à l'Est une petite parcelle a actuellement la vocation de potager.

Aucun des habitats présents sur le secteur 1 ne se rattache à un type d'habitat d'intérêt communautaire. Le périmètre du site Natura 2000 concerne uniquement la parcelle comprenant un jardin et un potager à l'Est. Cette dernière ne constitue pas un habitat d'intérêt écologique remarquable, dans le sens où elle est incluse dans un espace



Milieu agricole ouvert



déjà anthropisé, comprise entre des maisons d'habitation au Nord et la zone d'activités au Sud.

L'élément végétal au Nord correspondant à un alignement de cyprès n'a pas de fonction écologique importante, son implantation ayant surtout un rôle de brise-vent pour protéger les cultures du mistral.

Ainsi, concernant le secteur 1 de la zone d'étude, les incidences du projet sur l'état de conservation des populations d'espèces sont considérées comme faibles à très faibles.

- **Le secteur 2**

Le secteur 2 est situé au sein du Massif d'Uchaux, en continuité immédiate de l'urbanisation. Le secteur est essentiellement boisé. On note tout de même à l'Est deux parcelles agricoles, l'une plantée d'oliviers et l'autre plantée de vignes. Cette zone est déjà partiellement aménagée puisqu'un chemin traverse le secteur d'Ouest en Est.

Aucun des habitats présents sur le secteur 2 ne se rattache à un type d'habitat d'intérêt communautaire et n'est en lien avec le site Natura 2000.

En effet, la zone se situe à l'écart de tout site Natura 2000, le plus proche étant à 1,5 km.

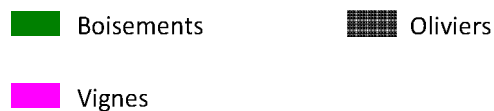
Les boisements denses sont constitués essentiellement de chênes et de peupliers. Ils sont ainsi peu propices à l'accueil d'espèces animales remarquables au sein des sites Natura 2000.

Ainsi, concernant le secteur 2 de la zone d'étude, les incidences du projet sur l'état de conservation des populations d'espèces sont considérées comme faibles à très faibles.

Jardin et potager



Physionomie des habitats – Secteur 2



Terrain parsemé de chênes et peupliers



- **Le secteur 3**

Le secteur 3 est uniquement représenté par des milieux agricoles. Il comprend deux parcelles plantées de vignes. Il constitue ainsi un milieu ouvert. Il est localisé en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie et longé par l'axe routier de l'A7.

Aucun des habitats présents sur le secteur 3 ne se rattache à un type d'habitat d'intérêt communautaire et n'est en lien avec le site Natura 2000, le plus proche étant situé à 400 mètres.

De plus, la très forte anthropisation du secteur ainsi que l'absence d'éléments végétaux structurants aux abords de la zone ne permettent pas de dégager d'enjeux environnementaux intéressants.

Physionomie des habitats – Secteur 3



 Vignes

Parcelles de vignes (vue depuis le Sud-Est)



Parcelles de vignes (vue depuis le Sud-Ouest)



Ainsi, concernant le secteur 3 de la zone d'étude, les incidences du projet sur l'état de conservation des populations d'espèces sont considérées comme faibles à très faibles.

- **Le secteur 4**

Le secteur 4 est très largement occupé par l'activité agricole, planté de tournesols. Nous sommes donc en présence d'un milieu ouvert, situé en continuité immédiate de l'urbanisation.

Trois éléments boisés sont recensés sur le secteur : deux haies au Sud-Est et un espace boisé en friche au

Milieu agricole ouvert



Nord, correspondant au fond des parcelles bâties.

Aucun des habitats présents sur le secteur 4 ne se rattache à un type d'habitat d'intérêt communautaire et n'est en lien avec le site Natura 2000, le plus proche étant à 200 mètres. La zone d'études est donc relativement proche du site Natura 2000.

D'ailleurs, les deux haies peuvent être potentiellement favorables à l'accueil de certaines espèces, car elles sont situées dans un milieu ouvert où l'on observe peu de boisements. Les alignements boisés présentent des axes de chasse et de transit favorables aux chiroptères. L'ensemble de la zone présente un habitat de chasse favorable aux chiroptères. Certaines espèces d'oiseaux peuvent également être à la recherche de tels abris.

Physionomie des habitats – Secteur 4



■ Cultures

■ Haies /boisements

Ainsi, concernant le secteur 4 de la zone d'étude, les incidences du projet sur l'état de conservation des populations d'espèces sont considérées comme faibles à modérés.

- **Le secteur 5**

Le secteur 5 constitue une carrière d'extraction de sables et de graviers aujourd'hui fermée, situé à la confluence du Rhône et du Canal de Donzère-Mondragon. C'est donc un espace fortement anthropisé, d'autant plus qu'il est traversé par la LGV Paris-Marseille. Il est malgré tout situé au sein des deux sites Natura 2000.

L'aire d'étude est recouverte principalement de terrains très dégradés issus de l'exploitation en carrière.

Un terrain de motocross s'est installé au Nord-Ouest du secteur et constitue

Physionomie des habitats – Secteur 5



■ Carrière

■ Terrain de motocross

■ Boisements

■ Ligne LGV

un milieu perturbé, fortement rudéralisé. Il est parsemé de friches herbacées.

On distingue le long du Canal de Donzère-Mondragon une ripisylve constituée de boisements alluviaux sur tout le flanc Est du secteur. Il en va de même sur la frange Ouest. Ces boisements sont constitués en grande partie de Peupliers blancs. Cet habitat constitue d'ailleurs, selon le DOCOB, un habitat communautaire remarquable.

Le secteur est donc en grande partie peu intéressant du point de vue environnemental, au vue de la forte artificialisation des terrains. Néanmoins, le massif boisé à l'Ouest peut être potentiellement utilisé par certaines espèces d'oiseaux pour la nidification ainsi que pour les chiroptères.

Le site industriel de carrière



Vue sur le terrain de motocross



Boisements alluviaux de peupliers blancs



Friches herbacées



V.1.3.3 – Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000

La directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée en droit français par l'ordonnance du 3 juin 2004 qui modifie à la fois les codes de l'environnement et de l'urbanisme. Cette directive impose le principe selon lequel certains plans, schémas, programme et autres documents de planification susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement ou qui ont des effets prescriptifs à l'égard de travaux ou projets d'aménagement soumis à étude d'impact, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ainsi que d'une information et d'une consultation du public préalablement à leur adoption.

Deux décrets d'application ont été publiés au journal officiel le 29 mai 2005 modifiant le code de l'environnement (décret n° 2005-613) et le code de l'urbanisme (décret n°2005-608).

La circulaire UHC/PA2 n°2006-16 du 6 mars 2006 relative à l'évaluation des incidences de certains documents d'urbanisme sur l'environnement indique la procédure de cette nouvelle démarche d'évaluation.

Cette circulaire précise :

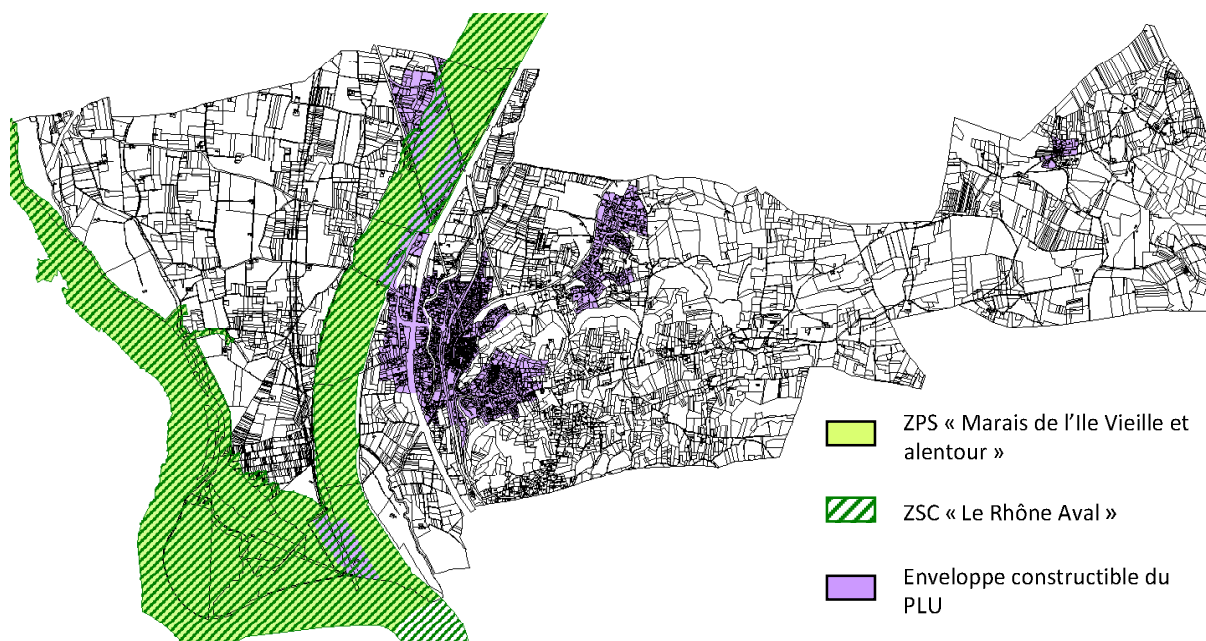
« La nouvelle procédure d'évaluation environnementale issue de la directive n'a pas nécessairement d'incidence sur les études environnementales déjà exigées par la loi SRU et n'entraîne donc pas systématiquement la réalisation d'études complémentaires pour l'établissement des documents d'urbanisme concernés. Le degré d'analyse est fonction de la complexité et de la sensibilité environnementale du territoire concerné et de l'importance des projets que le document permet... »

Cette circulaire a notamment modifié l'article L.414-4 du code de l'environnement.

L'article L.414-4 §1 du code de l'environnement stipule :

« Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 122-4 et suivants du présent code. »

Situation des sites Natura 2000 par rapport à l'enveloppe constructible du PLU



La plupart des secteurs étudiés sont situés hors des sites Natura 2000 considérés et sans lien direct avec celui-ci. En effet, les secteurs 2, 3 et 4 sont en dehors des périmètres Natura 2000.

Les secteurs 1 et 5 sont quant à eux concernés en tout ou partie par les sites Natura 2000. Par conséquent, l'urbanisation de ces secteurs peut avoir une incidence vis-à-vis de l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaire.

Caractéristiques des sites Natura 2000 présents sur la commune

Nom	Type	Habitats et espèces d'intérêt communautaire	Parcelles concernées
FR9301590 « Le Rhône aval »	ZSC	24 habitats 6 poissons 9 mammifères 1 amphibien 1 reptile 6 invertébrés	ZI 104 (secteur 1) ZR 19-22-24 (secteur 5) ZS 28-31-32-35 (secteur 5)
FR 9312006 « Marais de l'Île Vieille et alentour »	ZPS	31 espèces d'oiseaux	ZI 104 (secteur 1) ZR 19-22-24 (secteur 5) ZS 28-31-32-35 (secteur 5)

Le secteur 1 concerné par la ZSC du Rhône Aval n'abrite aucun habitat d'intérêt communautaire. De plus, la parcelle incluse dans le site Natura 2000 abrite un jardin potager n'ayant aucun rôle écologique majeur.

Le secteur 5 entièrement inclus dans le périmètre du site Natura 2000 du Marais de l'Île Vieille et alentour, a été fortement artificialisé. Les milieux naturels encore présents sur le site devront être préservés au moment de l'ouverture à l'urbanisation.

D'une manière générale, les sites Natura 2000 ont été pris en compte dans le PLU, sur les parties du territoire communal qu'elle traverse. Ainsi, le lit du Rhône, les milieux naturels lui étant associés ainsi que le Canal de Donzère-Mondragon ont été intégrés dans la zone naturelle voire dans un secteur plus restrictif Np, interdisant toutes nouvelles constructions. Des espaces boisés classés ont également été intégrés sur les boisements rivulaires.

Conscients de l'ensemble des enjeux portés par ces espaces écologiquement sensibles, il apparaît que les élus de Mondragon ont mené une réflexion transversale à l'échelle du territoire communal en vue d'établir un ensemble de règles et d'outils spécifiques destinés à mieux prendre en compte ces milieux naturels.

Au travers de toutes ces règles, on renforce la protection des milieux naturels à enjeux écologiques et environnementaux forts.

Ainsi, le projet d'élaboration du PLU de Mondragon ne portera pas d'atteinte notable dommageable sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site Natura 2000.

Les mesures prises dans le PLU

Les élus, dans la révision de leur document d'urbanisme, ont adopté une démarche responsable et durable en vue de concilier au mieux enjeux environnementaux et développement des espaces urbanisés. Ainsi, la délimitation des zones constructibles a largement été redéfinie par rapport aux risques feu de forêt et inondation, et au fonctionnement urbain.

De plus, les élus ont souhaité stopper le mitage des espaces agricoles et naturels, en projetant des extensions urbaines en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie, sur des terrains n'ayant peu voire pas d'enjeux écologiques. En outre, l'enveloppe constructible a été définie en prenant en compte le tissu bâti existant du village et en localisant les zones à urbaniser en continuité immédiate. Les secteurs de Derboux et des Massanes disposent d'une enveloppe constructible suivant l'enveloppe bâtie, pour un développement cohérent et maîtrisé.

Par conséquent, cette limitation de la consommation de l'espace, en assurant une densification des secteurs déjà bâtis et en recentrant le projet de développement sur le village, contribue à la préservation des espaces naturels et des secteurs à forte valeur écologique et/ou environnementale. La protection des espaces agricoles a été renforcée, les paysages et le patrimoine naturel ont été protégés.

En outre, un certain nombre de règles introduites par le PLU concourent à réduire les incidences éventuelles de l'urbanisation sur les espaces naturels majeurs (prises en compte du risque inondation et du risque incendie de forêt, maîtrise de l'étalement urbain, création de secteurs spécifiques interdisant toute nouvelle construction = Np, protection des espaces boisés par l'inscription en EBC, ...).

Au travers de toutes de ces règles, on protège ainsi ces sites à enjeux écologiques et environnementaux forts.

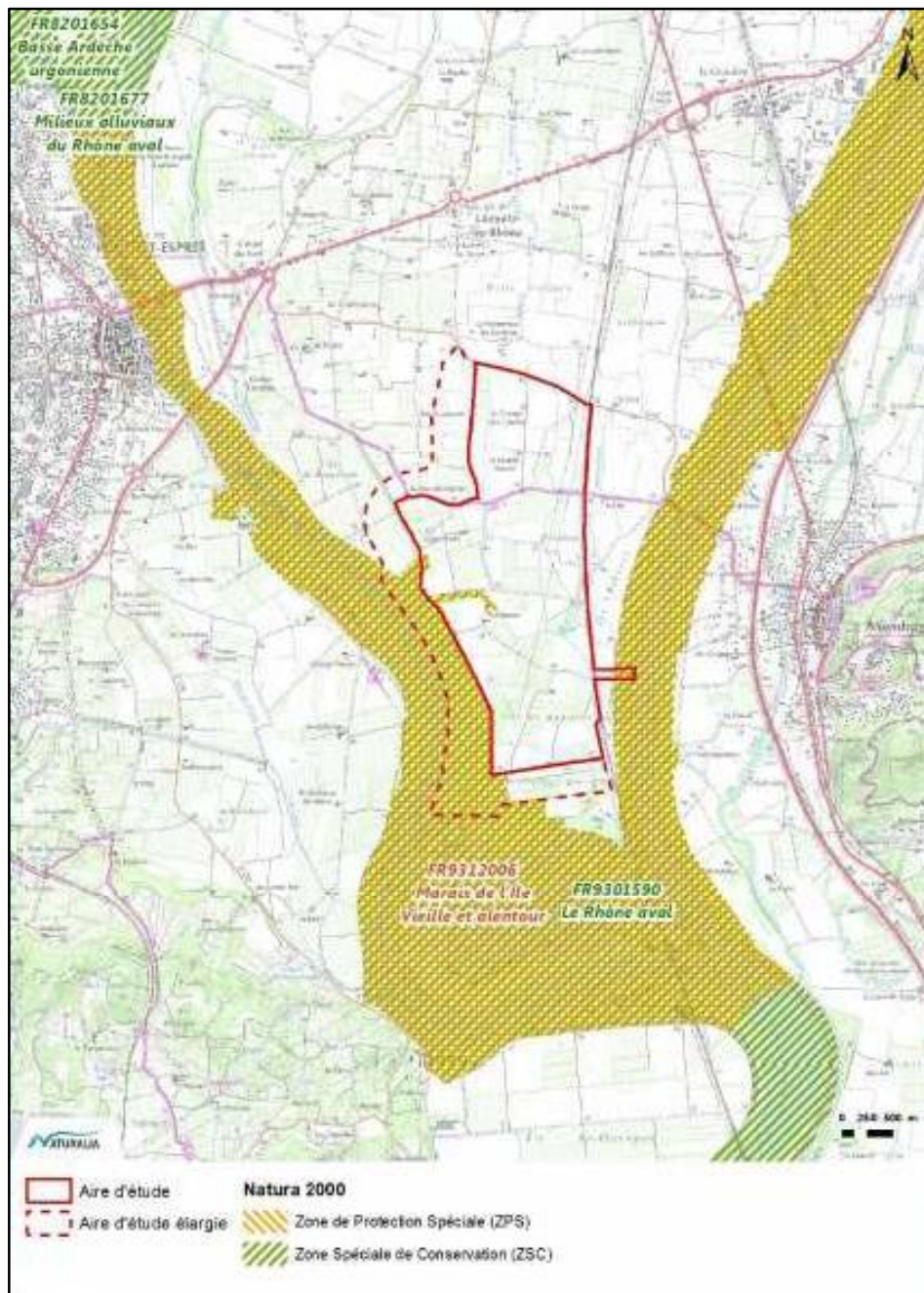
Concernant les équipements et infrastructures, nous avons constaté que leur capacité serait suffisante pour prendre en compte l'évolution démographique, notamment le système d'assainissement et le réseau d'eau potable.

Par conséquent, conscients de l'ensemble des enjeux portés par cet espace écologiquement sensible, il apparaît que les élus de Mondragon ont mené une réflexion transversale à l'échelle du territoire communal en vue d'établir un ensemble de règles et d'outils spécifiques destinés à mieux prendre en compte les milieux naturels. Le PLU, compte tenu des éléments évoqués dans cette partie et dans la partie concernant les incidences du PLU sur les composantes environnementales, n'aura pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 liés au Rhône et aux milieux qui lui sont associés (Marais de l'Île Vieille).

La carrière

L'ensemble des données présentées ci-après proviennent des suivis écologiques sur la carrière Pradier menés par Naturalia ainsi que de l'expertise de géoenvironnement menée dans le cadre de l'extension de la carrière.

Les deux périmètres Natura 2000 (ZPS « Marais de l'île vieille et alentour » et ZSC « Le Rhône aval ».) jouxtent le périmètre de la carrière Pradier actuellement en exploitation et objet de la présente évaluation.



a) Incidences prévisibles du PLU vis-à-vis des objectifs de conservation

a) Incidences prévisibles du PLU vis-à-vis des objectifs de conservation

Site Natura 2000 considéré	Objectifs de conservation	Sous-objectifs de conservation	Effet de l'exploitation de la carrière
ZPS « Marais de l'île Vieille et alentours »	Conserver les populations de nicheurs paludicoles	Garantir la tranquillité des sites de reproduction dans la roselière de la lône et des casiers de Lamiat	-
		Limiter la propagation d'espèces invasives	Une mesure dédiée est intégrée dans le volet naturel de l'étude d'impact de la carrière Pradier « Dispositif de lutte contre les espèces exotique envahissantes ».
	Conserver les populations d'Ardéidés nicheurs et autres espèces arboricoles	Assurer le non-dérangement des ripisylves	Les boisements sont préservés dans le cadre du projet hormis les platanes au nord qui seront abattus à terme (Rollier hors FSD). <u>Le projet sera donc sans effet sur cet objectif.</u>
		Assurer le vieillissement des peuplements arboricoles	Les boisements existants sont d'ores et déjà fragmentés. Le schéma de réhabilitation de la carrière intégrera une recréation de haie permettant des liens fonctionnels entre eux.
		Eviter la fragmentation des milieux arborés	
		Maintien des sites d'alimentation	
	Conserver ou restaurer les potentialités d'accueil pour les oiseaux hivernants et migrateurs	Assurer le maintien d'un niveau d'eau suffisant dans la lône de Lamiat	-
		Préserver la qualité écologique des plans d'eau	Le Canard chipeau et la Bécassine des marais (au sein des zones humides peu profondes) est présent en hivernage. <u>Le plan d'eau créé par la carrière constitue un attrait pour le Canard chipeau. Concernant la Bécassin, le projet sera sans effet.</u>
	Maintien des populations d'oiseaux nicheurs inféodés aux milieux remaniés	Assurer la préservation de la colonie d'Hirondelles de rivage	Un couple est cantonné dans le bassin en cours d'extraction. Les travaux ont adopté un phasage permettant à cette espèce de se reproduire sans dérangement. <u>Le projet est donc sans effet voire positif à l'avenir compte tenu de la création de bassins en eau et fronts de taille.</u>
		Assurer le maintien des bancs de galets du Rhône	Le Petit gravelot a été observé au sein du bassin d'extraction en reproduction les années précédentes et en bordure courant 2018. <u>Le projet occasionne un dérangement des individus du fait de l'activité engendrée et sera positif à l'avenir compte tenu de la création de bassins en eau et bancs de galets/graviers.</u>
		Favoriser la reproduction des espèces dépendantes des milieux remaniés	Plusieurs colonies de Guépier d'Europe sont cantonnées dans le bassin en cours d'extraction. Les travaux ont adopté un phasage permettant à cette espèce de se reproduire sans dérangement. <u>Le projet est donc sans effet voire positif à l'avenir compte tenu de la création de bassins en eau et fronts de taille.</u> L'Alouette lulu et le Pipit rousseline ont été contactés au sein de la zone d'emprise, en période de reproduction.

Site Natura 2000 considéré	Objectifs de conservation	Sous-objectifs de conservation	Effet de l'exploitation de la carrière
			<u>Le projet induit des effets alternatifs pour ces espèces des milieux agricoles (- / +). En effet la création de bassins en eau et fronts de taille provoque la suppression des milieux, qui seront recréés ensuite post exploitation.</u>
ZSC « le Rhône aval »	1- Aller vers une amélioration de la dynamique fluviale et de rétablissement du régime naturel d'inondation	-	-
	2- Rétablir la fonction de corridor du fleuve et de sa ripisylve et favoriser les « réservoirs de biodiversité » et les ensembles fonctionnels à forte naturalité		Bien que hors du site Natura 2000, l'habitat présent dans l'emprise de l'exploitation constitue un lambeau de ripisylve directement connecté à la ripisylve du Rhône. <u>Le projet préserve les boisements rivulaires (92A0) présents dans l'emprise et participe in fine au rétablissement fonctionnel via la récréation de haies notamment.</u>
	3- Lutter contre les sources de dégradation des eaux - Améliorer la qualité de l'eau	-	Des piézomètres sont implantés pour garantir la qualité de l'eau de la nappe connectée au Rhône. Une mesure préventive contre les pollutions en phase exploitation est également prévue.
	4- Améliorer la qualité d'accueil des espèces de la Directive « Habitats »	-	4 espèces d'intérêt communautaire listées au FSD de la ZSC « Rhône aval » font l'objet d'une évaluation des incidences dédiées ci-après. <u>Le projet induit des effets alternatifs pour ces espèces d'intérêt communautaire (- / +). En effet la création de bassins en eau et fronts de taille provoque la suppression des milieux (notamment mayre et bâti), qui seront recréés pour partie ensuite post exploitation. Des mesures compensatoires le cas échéant seront également mises en œuvre concernant les chiroptères.</u>
	5- Conserver et améliorer les habitats d'intérêt communautaire	-	Idem ci-dessus (objectif de conservation 2).

Tableau 1 : Effet de l'exploitation de la carrière vis-à-vis des objectifs de conservation des sites Natura 2000 considérés

Afin de garantir la bonne exécution des objectifs de conservation, le projet de renouvellement et d'extension de la carrière Pradier intègre un certain nombre de mesures en ce sens : préservation des boisements rivulaires, adaptation du calendrier écologique.

b) Incidences prévisibles du PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire

L'ensemble des habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site «Le Rhône aval est pris en considération dans l'analyse suivante.

Code EUR	Types d'habitats présents	Secteur(s) concerné(s)	Etat	Incidences	Mesure(s)	Incidences résiduelles
1110	Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	Absent				
1130	Estuaires	Absent				
1140	Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	Absent				
1150	Lagunes côtières*	Absent				
1160	Grandes criques et baies peu profondes	Absent				
1210	Végétation annuelle des laissés de mer	Absent				
1310	Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	Absent	-	-	-	-
1410	Prés-salés méditerranéens (<i>Juncetalia maritimi</i>)	Absent				
1420	Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (<i>Sarcocornietea fruticosi</i>)	Absent				
1510	Steppes salées méditerranéennes (<i>Limonietalia</i>)*	Absent				
2110	Dunes mobiles embryonnaires	Absent	-	-	-	-
2120	Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)	Absent	-	-	-	-
2210	Dunes fixées du littoral du Crucianellion <i>maritimae</i>	Absent	-			-
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara</i> spp.	Absent	-	-	-	-
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	Absent	-	-	-	-

Code EUR	Types d'habitats présents	Secteur(s) concerné(s)	Etat	Incidences	Mesure(s)	Incidences résiduelles
3170	Mares temporaires méditerranéennes *	Absent	-	-	-	-
3250	Rivières permanentes méditerranéennes à <i>Glaucium flavum</i>	Absent	-	-	-	-
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>	Absent	-	-	-	-
3270	Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodion rubri</i> p.p. et du <i>Bidention</i> p.p.	Absent	-	-	-	-
3280	Rivières permanentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion avec rideaux boisés riverains à <i>Salix</i> et <i>Populus alba</i>	Absent	-	-	-	-
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin	Absent	-	-	-	-
91F0	Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves (<i>Ulmion minoris</i>)	Absent	-	-	-	-
92A0	Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	Présent au sein de l'emprise de la carrière	Etat de conservation médiocre Peu représenté	Habitat préservé (3,46 ha)	Evitement et préservation de cet habitat d'intérêt communautaire Evitement	-
92D0	Galeries et fourrés riverains méridionaux (<i>Nerio-Tamaricetea</i> et <i>Securinegion tinctoriae</i>)	Absent	-	-	-	-

Tableau 2414 : Evaluation des incidences sur les habitats naturels d'intérêt communautaire

Un seul habitat d'intérêt communautaire est présent dans les emprises de la carrière. Etant intégralement préservé, aucune incidence significative n'est évaluée pour l'ensemble des habitats ayant participé à la désignation du site Natura 2000 du territoire communal.

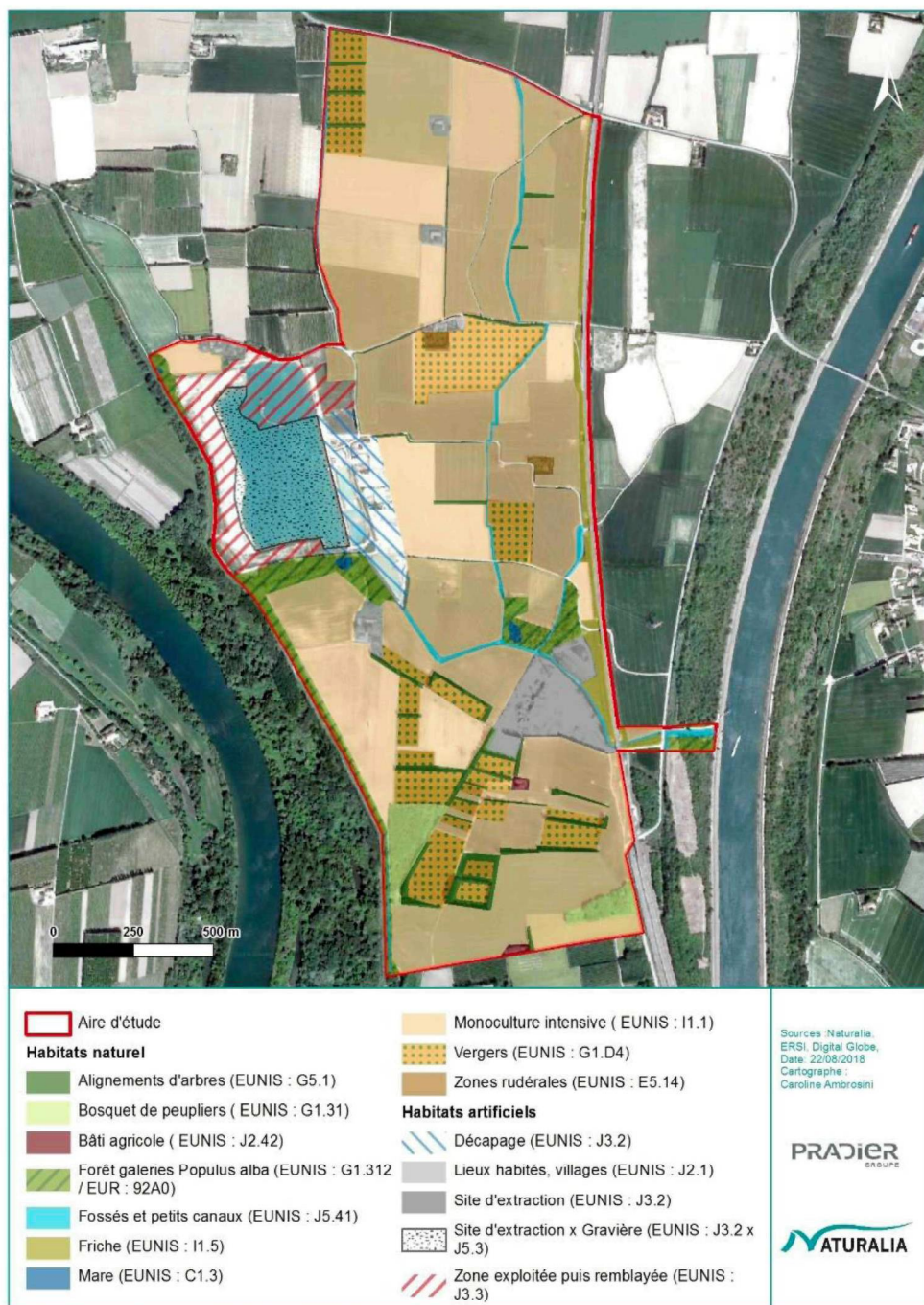


Figure 2 : Cartographie des habitats identifiés au sein de l'aire d'étude

La sélection dans le tableau ci-après des espèces d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site Natura 2000 « Le Rhône aval » se justifie par plusieurs facteurs :

- Présence avérée ou potentielle dans une ou plusieurs parcelles concernées par le PLU ;
- Déplacements fonctionnels pouvant conduire les individus provenant du ou des sites Natura 2000 dans les parcelles étudiées ;
- Déplacements fonctionnels pouvant conduire de manière notable (alimentation, halte migratoire importante, émancipation juvénile,...) les individus provenant du site Natura 2000 dans les parcelles étudiées (cas de l'avifaune) ;
- Liens fonctionnels avérés entre les populations du ou des sites Natura 2000 et les individus contactés au sein de la zone d'étude.

Code EUR	Espèces	Statut biologique	Secteur(s) concernés	Site Natura2000 concerné	Niveau d'incidences	Mesures	Incidences résiduelles
Plante							
..2	Aldrovanda à vessies	Absent	-	ZSC « Le Rhône aval »	-	-	-
Entomofaune							
1041	Cordulie à corps fin	Absent	-	ZSC « Le Rhône aval »	-	-	-
1044	Agrion de mercure	Connue à proximité et anciennes données	Canal à l'est		Non significatif	Hors emprise de la carrière	-
1046	Gomphe de Graslins	Absent	-		-	-	-
1083	Lucane cerf-volant	Absent	-		-	-	-
1088	Grand Capricorne	Absent	-		-	-	-
6199	Ecaille chinée	Absent	-		-	-	-
Poissons							
1103	Alose feinte	Absent		ZSC « Le Rhône aval »	-	-	-
1095	Lamproie marine	Absent					
1163	Chabot	Absent					
5339	Bouvière	Absent					
6147	Blageon	Absent					
6150	Toxostome	Absent					
Amphibiens							
1166	Triton crêté	Absent	-	ZSC « Le Rhône aval »	-	-	-
Reptiles							
1220	Cistude d'Europe	Absent	-	ZSC « Le Rhône aval »	-	-	-
Mammifères							
1337	Castor d'Europe	Avéré	Mayres	ZSC « Le Rhône aval »	Négligeable	-	-
1355	Loutre d'Europe	Connue à proximité	Ile vieille et canal Donzère Mondragon		-	-	-
Chiroptères							
1303	Petit Rhinolophe	Absent	-	ZSC « Le Rhône aval »	-	-	-
1304	Grand Rhinolophe	Absent	-		-	-	-
1305	Rhinolophe euryale	Absent			-	-	-

Code EUR	Espèces	Statut biologique	Secteur(s) concerné(s)	Site Natura2000 concerné	Niveau d'incidences	Mesures	Incidences résiduelles
1307	Petit Murin	Avéré	Gites dans la grande neuve, et 2 ouvrages ferroviaires, chasse transit au niveau des boisements relictuels,		Faible	Conservation boisements Prise des chiroptères en bâti Réhabilitation de bâti	Négligeable
1310	Minioptère de Schreibers	Avéré	Chasse transit-		Négligeable	Conservation boisement	Négligeable
1316	Murin de Capaccinii	Absent	-		-	-	-
1321	Murin à oreilles échancrées	Avéré	Gites dans la grande neuve chasse transit au niveau des boisements relictuels		Faible	Conservation boisements Prise des chiroptères en bâti Réhabilitation de bâti	Négligeable
1324	Grand murin	Avéré	Gites dans la grande neuve, et 2 ouvrages ferroviaires, chasse transit au niveau des boisements relictuels,		Faible	Conservation des boisements Prise des chiroptères en bâti Réhabilitation de bâti	Négligeable

Tableau 3 : Evaluation des incidences sur les espèces (hors avifaune) d'intérêt communautaire

Code EUR	Espèces	Statut biologique	Secteur(s) concerné(s)	Niveau d'incidences	Mesures	Incidences résiduelles
A021	Butor étoilé	-	-	-	-	-
A022	Blongios nain	-	-	-	-	-
A023	Bihoreau gris	-	-	-	-	-
A024	Crabier chevelu	-	-	-	-	-
A026	Aigrette garzette	-	-	-	-	-
A027	Grande aigrette	-	-	-	-	-
A028	Héron cendré	En survol fonctionnel	Ensemble du site	Négligeable		
A029	Héron pourpré	En survol fonctionnel	Ensemble du site	Négligeable		
A031	Cigogne blanche	Halte migratoire	Ensemble du site	Négligeable		
A051	Canard chipeau	Stationnement migratoire	Ensemble du site	Négligeable		
A055	Sarcelle d'été	-				
A060	Fuligule nyroca	-				
A061	Fuligule morillon	-				
A072	Bondrée apivore	Survol migratoire		Négligeable		

Code EUR	Espèces	Statut biologique	Secteur(s) concerné(s)	Niveau d'incidences	Mesures	Incidences résiduelles
A073	Milan noir	Reproduction, alimentation	Ripisylve (reproduction) Totalité de la zone d'exploitation	Négligeable	Conservation des boisements	-
A074	Milan royal	Survол migratoire		Négligeable	-	-
A080	Circaète Jean-le-blanc	Alimentation		Négligeable	-	-
A081	Busard des roseaux	-				
A082	Busard Saint-Martin	-				
A094	Balbusard pêcheur	-				
A098	Faucon émerillon	-				
A099	Faucon hobereau	Reproduction ripisylve Alimentation au niveau des plans d'eau	A l'ouest	Négligeable	Conservation des boisements	-
A103	Faucon pèlerin	-				
A119	Marouette ponctuée	-				
A133	Œdicnème criard	Présent à l'est (nicheur hors emprise)	Hors emprise	-	-	-
A136	Petit gravelot	Nicheur possible (îlot de graviers)		Négligeable		-
A149	Bécasseau variable	-				
A151	Combattant varié	-				
A153	Bécassine des marais	Halte migratoire	Emprise exploitation et Marais de l'île vieille	Négligeable		
A155	Bécasse des bois	-				
A166	Chevalier sylvain	-				
A193	Sterne pierregarin	Mentions anciennes non recontacté	-			
A196	Guifette moustac	-				
A197	Guifette noire	-				
A214	Petit-duc scops	-				
A224	Engoulevent d'Europe	-				
A229	Martin-pêcheur d'Europe	Nicheur	mare et bassin d'extraction	Modéré	Conservation de la mare et adaptation du calendrier d'exploitation	Négligeable
A246	Alouette lulu	Nicheur	Zones agricoles ouvertes	Modéré	Recréation de milieux favorables	Négligeable
A249	Hirondelle de rivage	Nicheur probable	Front de taille du bassin d'extraction	Faible		

Code EUR	Espèces	Statut biologique	Secteur(s) concerné(s)	Niveau d'incidences	Mesures	Incidences résiduelles
A255	Pipit rousseline	Nicheur	Zones agricoles ouvertes	Faible	Adaptation du calendrier Recréation d'habitats de reproduction	Négligeable
A293	Lusciniole à moustaches	-				
A295	Phragmite des joncs	-				
A298	Rousserolle turdoïde	-				
A336	Rémiz penduline	-				
A338	Pie-grièche écorcheur	-				
A391	Grand cormoran continental	Survол régulier fin d'hivernage	Bassin d'extraction	Négligeable	-	

Tableau 4 : Evaluation des incidences sur l'avifaune d'intérêt communautaire

Au regard des mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre, le projet apparaît compatible avec les objectifs de conservation des deux sites Natura 2000 du territoire de Mondragon.

V.1.4 – Risques naturels et nuisances

L'enjeu pour la municipalité est d'intégrer dans le PLU la présence des risques naturels et des nuisances afin de garantir la protection des habitants et des milieux naturels.

V.1.4.1 – Le risque inondation

La commune de Mondragon est concernée par les PPRi du Rhône approuvé par le Préfet de Vaucluse le 20 janvier 2000 et du Lez approuvé le 13 décembre 2006. Les règlements de ces PPRi s'imposent en sus du règlement de chaque zone du PLU.

L'enveloppe constructible est en partie impactée par le risque inondation. La zone d'activités de Notre Dame est concernée par les zones orange et jaune du PPRi du Rhône. Le PPRi du Lez impacte le village et les zones résidentielles alentours. C'est pourquoi certains secteurs d'urbanisation sont rendus inconstructibles (Les Plantades notamment).

V.1.4.2 – Le risque incendie

Le PLU de Mondragon intègre le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie arrêté par le Préfet le 10 janvier 2017.

Ainsi, à l'article 4 du règlement de chaque zone, il est fait référence à ce document, dont les dispositions ont été annexées au règlement et devront être respectées par les futurs projets.

De plus, le risque incendie de forêt est régi par le PPRif du Massif d'Uchaux. Cette servitude d'utilité publique s'applique en sus du règlement de chaque zone du PLU. L'enveloppe du PPRif, tout niveau

d'aléas confondus, est affichée sur le plan de zonage. Le règlement et le zonage associé sont annexés au dossier de PLU. Un renvoi à ces documents est intégré au niveau du règlement du PLU.

V.1.4.3 – Le risque lié au mouvement de terrain et au risque sismique

La commune est impactée par d'autres risques tels que le risque mouvement de terrain et le risque sismique. Cependant, même si ces risques sont peu importants au niveau des zones urbanisées de la commune (modéré pour le risque sismique notamment), le risque n'est pas nul, et la mise en place de dispositifs techniques sont conseillés afin de minimiser tous types de sinistres.

V.1.4.4 – Les nuisances liées notamment aux déplacements motorisés

La commune compte trois voies routières considérées comme bruyantes en raison du trafic qu'elle supporte : l'autoroute A7, la Nationale 7 ainsi que la Nationale 86. Deux voies ferrées sont également considérées comme bruyantes (Ligne TGV et ligne Lapalud-Avignon).

A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit à proximité de ces voies, les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, d'hébergement, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conforme aux règles de constructions en vigueur (cf. arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Enfin, le PLU présente des mesures visant à faire face aux problèmes en matière de déplacements et de fonctionnalité urbaine. Ainsi, au sein des nouvelles opérations d'aménagement, des prescriptions liées au stationnement, aux accès motorisés et piétons ont été fixées.

V.1.4.5 – Le risque technologique lié au transport de matières dangereuses

La commune est traversée par des canalisations de transport de matières dangereuses. Outre les servitudes d'utilité publique attachées à ces réseaux, des études de sécurité indiquent qu'en cas de perte de confinement de la canalisation les conséquences sur la population pourraient présenter des effets irréversibles. D'où l'importance de ne pas augmenter les risques à proximité de ces canalisations. Le PLU n'augmente pas ces risques, dans la mesure où les zones constructibles restent en dehors de ces périmètres de protection.

A travers toutes ces mesures, on constate que le PLU a pris en compte la présence des risques naturels ainsi que les nuisances éventuelles. Ces mesures permettent de définir un projet global et durable. **Les incidences sur l'environnement sont donc faibles.**

V.2. OUTILS DE SUIVI ET MESURES COMPENSATOIRES

V.2.1 – Contexte réglementaire

L'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme explique que :

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation : [...]

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Par ailleurs, l'article L153-27 du Code de l'urbanisme précise que :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

V.2.2 – Mesures d'évitement, de réduction et de compensation du PLU sur l'environnement

V.2.2.1 – Les mesures d'évitement

D'une manière générale, certaines mesures projetées par le PLU ont un impact positif sur l'environnement et permettent d'éviter les nuisances. Il s'agit notamment :

- de la protection des cours d'eau et leur ripisylve par un retrait défini pour les constructions ;
- de la préservation des corridors écologiques et des espaces naturels remarquables ;
- de la préservation des espaces à forts enjeux écologiques grâce à un zonage et une réglementation adaptée ;
- du maintien d'une zone urbaine compacte, avec une extension sur Coustelllet en continuité immédiate du tissu urbain ;
- du développement des modes doux qui constituent une alternative à la voiture et favorisent, ainsi, la réduction des nuisances sonores et des rejets de gaz à effet de serre ;
- de la densification des zones déjà urbanisées, des futures zones à urbaniser (20 logements par hectares) et de la délimitation de l'enveloppe constructible en adéquation avec la capacité souhaitée d'accueil de nouveaux ménages ;
- de la prise en compte des risques naturels et de la préservation de la ressource en eau ;

V.2.2.2 – Les mesures de réduction et de compensation

Bien que les mesures prises dans le PLU cherchent à limiter les impacts sur l'environnement, l'extension des zones constructibles sur la zone agricole et l'augmentation de la population conduit à des incidences négatives sur l'environnement. Les impacts négatifs les plus significatifs sont concentrés sur les secteurs d'urbanisation future (espaces non bâtis voués à l'urbanisation). Des mesures de réduction et de compensation ont d'ores et déjà été mises en place par le PLU.

Les mesures de réduction :

- Les extensions de l'urbanisation sont en cohérence avec les besoins de développement définis dans le PADD ;
- La délimitation de la zone urbaine s'intègre à l'objectif de renforcement de la centralité du village ;
- Les extensions s'appuient sur des terrains présentant des enjeux paysagers modérés et n'affectent pas les zones à forts enjeux naturels ;
- Réduction des nuisances liées au fonctionnement urbain.

Sur deux secteurs d'études, des mesures de réduction ont été prises afin de préserver les éléments naturels identifiés comme pouvant avoir un rôle dans le fonctionnement écologique.

Secteur 4

Les deux haies peuvent être potentiellement favorables à l'accueil de certaines espèces, car elles sont situées dans un milieu ouvert où l'on observe peu de boisements. Les alignements boisés présentent des axes de chasse et de transit favorables aux chiroptères et à l'avifaune. Au moment de l'ouverture à l'urbanisation, ces boisements devront être préservés a minima au sein de l'OAP.

Secteur 5

Le secteur est peu intéressant du point de vue environnemental, malgré sa situation au sein du site Natura 2000. La forte artificialisation générée par l'activité de carrière affecte un rôle écologique faible au secteur. Néanmoins, le massif boisé situé à l'Ouest devra être préservé au moment de l'ouverture à l'urbanisation du secteur (OAP), puisqu'il peut être potentiellement utilisé par certaines espèces d'oiseaux pour la nidification ainsi que pour les chiroptères.

Les mesures de compensation :

- Protection des secteurs à forts enjeux naturels (zone N et Np) ;
- Renforcement de la protection de la zone agricole, notamment au travers d'un règlement hiérarchisé et limitant l'usage des sols (zone A) ;
- Préservation des linéaires boisés et boisements importants via l'identification d'Espaces boisés classés ;
- Renforcement de la protection des espaces naturels et prise en compte des éléments de continuité écologique ;
- Renforcement du village à travers une densification des espaces d'urbanisation prioritaire ;

- Meilleure optimisation de l'espace au travers de nouvelles règles de morphologie urbaine.

D'autres impacts négatifs sont à prévoir, compte tenu de l'augmentation de la population, sur la qualité de l'eau, la qualité de l'air et les consommations d'énergie qui sont à relativiser au vu de la politique d'aménagement de la commune (objectifs et orientations du PADD).

Par ailleurs, afin de protéger la reproduction de la faune certaines dispositions sont à prendre en compte :

- **La période d'activité et de reproduction de la faune s'étale de mars à août.** Cette période correspond à une phase de sensibilité accrue pour les différentes espèces.

Ainsi, les travaux lourds devront être effectués en dehors de cette période. Pour les oiseaux notamment, dans le cadre d'éventuels travaux, il serait préférable d'intervenir hors périodes de reproduction et de développement des jeunes, c'est-à-dire, éviter la période s'étalant de mars à août.

Il est préconisé d'organiser l'éventuel chantier d'aménagement en deux phases :

1. « Défavorabilisation » écologique :

Dans un premier temps, il est préconisé de « défavorabiliser » ces zones à végétation dense en amont des périodes sensibles pour la faune, donc pendant des périodes défavorables du point de vue écologique.

Pour défavorabiliser ces zones il convient de réaliser un premier débroussaillage sévère, gyrobroyage et/ou déboisement de type coupe à blanc en fin d'été - début d'automne (août - octobre).

De même, il convient de retirer toutes les éléments et structures (tas de pierres, bois, gravats) pouvant servir potentiellement de gîte pour les amphibiens et reptiles. Cette intervention et sa période empêcheront l'installation des espèces pour l'hibernation (amphibiens, reptiles, chiroptères) et rendront la zone défavorable à la reproduction de l'avifaune forestière et des chiroptères au printemps.

2. Réalisation des éventuels travaux de terrassement :

Les travaux de terrassement proprement dits interviendront dans un deuxième temps, une fois les actions de « défavorabilisation » écologique (débroussaillage/ déboisement/gyrobroyage) terminées.

Ces préconisations n'ont pas pour but de contraindre la mise en place du chantier pendant toute la période d'activité écologique, mais surtout d'effectuer les premiers travaux de défrichage à une période peu sensible pour éviter la destruction d'individus (gîte de chauves-souris, nids d'oiseaux, etc...) et de rendre ainsi la zone d'emprise peu favorable à sa fréquentation ultérieure par des espèces à enjeux.

Le tableau suivant indique les périodes favorables pour la réalisation des travaux au vu des sensibilités des différents groupes biologiques. Ainsi, au vu des différentes sensibilités, la meilleure période pour les travaux de défavorabilisation en amont des travaux de terrassement se situe en fin d'été, à l'automne : d'août à octobre.

	Juin	Juillet	Août	septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai
Défavorabilisation de la zone d'emprise												
Travaux de terrassement												

Période défavorable aux travaux
 Période favorable aux travaux

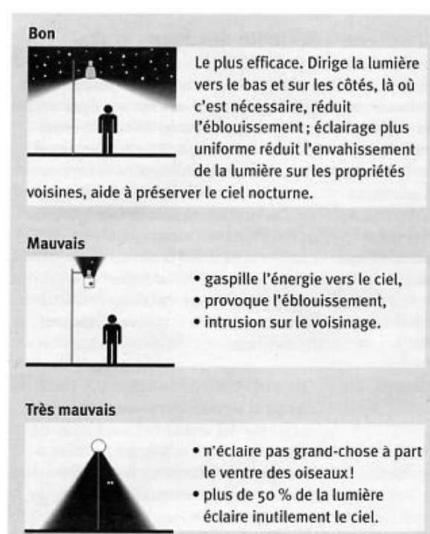
• Limitation et adaptation des éventuels éclairages

Le respect de cette mesure permettra de ne pas effrayer certaines espèces de chauves-souris lucifuges. La pollution lumineuse induite par l'éclairage perturbe les déplacements des espèces sensibles et peut conduire à l'abandon des zones de chasses.

Ainsi, tout éclairage permanent est à proscrire, surtout s'il s'agit d'halogènes, sources puissantes et dont la nuisance sur l'entomofaune (disponibilité en proie) et donc sur les chiroptères lucifuges, est accentuée.

Une utilisation ponctuelle peut être tolérée, seulement si les conditions suivantes sont respectées :

- minuteur ou système de déclenchement automatique (système plus écologique mais aussi plus économe) ;
- éclairage au sodium à basse pression ;
- orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ;
- l'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant (des exemples de matériels adaptés sont cités dans les documentations de l'Association Nationale pour la Protection du Ciel
- Nocturne (ANPCN)) ;
- moins de 5 % de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale (voir schémas ci-après) ;
- minimiser les éclairages inutiles, notamment en bordure du parc afin de limiter l'impact sur les populations limitrophes à la zone.



Représentation des différentes manières d'éclairer.
Source : ANPCN, 2003

L'application durable de cette mesure garantira un moindre dérangement des espèces de chiroptères lucifuges.

Cette mesure sera également favorable à l'ensemble de la faune du secteur. En effet, la pollution lumineuse entraîne une modification du rythme circadien de la faune (entomofaune, avifaune, mammifères).

D'autres impacts négatifs sont à prévoir sur la qualité de l'eau, la qualité de l'air et les consommations d'énergie qui sont à relativiser au vu de la politique d'aménagement de la commune (objectifs et orientations du PADD).

Des études spécifiques (dossiers « Loi sur l'Eau », études d'impact, ...) pourront être réalisées avant l'urbanisation des secteurs et permettront d'approfondir l'état initial qui a été réalisé dans le cadre du PLU, ainsi que les mesures de suppression, réduction, compensation à appliquer.

V.2.2.3 – Les indicateurs de suivi

Le respect des enjeux fixés par le PLU doit faire l'objet d'un contrôle dans le temps afin de juger de l'évolution positive ou négative de la mise en oeuvre de politique urbaine sur l'environnement.

Pour ce faire, il convient de définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en oeuvre du PLU sur le territoire communal au regard des principaux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire de Mondragon, dans le respect des grands objectifs d'équilibre énoncés par le code de l'urbanisme. Il s'agit des éléments suivants :

- **En matière de développement urbain et durable** : nombre (et nature) de logements construits, densité, mixité sociale, en lien avec la nécessité de recentrer le développement de l'urbanisation à proximité des espaces centraux (stopper l'urbanisation linéaire, conforter les zones urbaines à proximité des équipements, concevoir de nouvelles formes urbaines, conforter le village, etc.).
- **En matière d'occupation des sols et de paysages** : consommation des sols (habitat, activités, équipements...), en lien avec la protection des espaces agricoles, naturels et des éléments de paysage. Les surfaces « à urbaniser » inscrites dans le document d'urbanisme ont-elles été optimisées et l'objectif de densité moyenne fixé a-t-il été respecté ?
- **En matière d'infrastructures et d'équipements**, dont les déplacements (notamment les cheminements doux) : capacités des réseaux à répondre aux nouveaux besoins, compatibilité des équipements aux besoins, amélioration des déplacements, etc.
- **En matière d'enjeux écologiques et de prise en compte des risques** : zones inconstructibles et réservoirs de biodiversité/corridors (en particulier : le Rhône et les milieux naturels lui étant associés, le Lez, les espaces boisés du Massif d'Uchaux ...) et protection des espaces agricoles et naturels. Les ressources naturelles ont-elles été préservées et ont-elles été suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs ? Y a-t-il des conséquences liées au développement de l'urbanisation sur les risques naturels ? Déplores-t-on de nouvelles nuisances urbaines liées au développement de l'urbanisation ?

Thématiques environnementales	Indicateurs de suivi	Source	Fréquence
Occupation du sol	- Nombre de logements accordés, évolution du nombre de logements à loyer maîtrisé	INSEE, Autorisation d'occupation du sol (AOS)	Tous les 3 ans
	- Superficie consommée dans les zones U et AU	Zonage PLU	Durée du PLU
	- Maintien de l'activité agricole sur la commune	SAU communale et surface du zonage (zone A)	
Paysage	- Maintien des secteurs paysagers - Surface et ratio des	Zonage PLU	Durée du PLU

	grands ensembles agricoles et naturels		
Milieux naturels et biodiversité	- Diversité d'espèces observées sur la commune	Faune PACA, études complémentaires	Tous les 2 ans
	- Surface des zones humides - Surfaces d'EBC	PLU	Durée du PLU
Infrastructures et équipements	- Relevés concernant la qualité des rejets - Part de la population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes - Evolution des ressources en eau potable - Analyse de la qualité de l'eau potable - Nombre de nouveaux projets intégrant des obligations de qualité énergétique des bâtiments - Production annuelle d'énergies renouvelables - Utilisation des emplacements réservés destinés à du stationnement	Commune, CCRLP, ARS, AOS	Durée du PLU
Risques naturels et nuisances	- Les surfaces imperméabilisées - Nombres d'intervention pour chaque type de risque - Relevés sur la qualité de l'air	v SDIS, commune	Durée du PLU

V.3. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

L'article L.131-4 (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) explique que :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4 ».*

Par ailleurs, la loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCOT qui devient l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLU.

Pour rappel, il existe deux types de relations entre les documents de planification :

- Le principe de compatibilité. Il s'agit d'une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.
- Le principe de prise en compte, est une obligation de ne pas ignorer. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Concernant le PLU de Mondragon, la commune étant uniquement inscrite dans un périmètre arrêté de SCOT (SCOT de Montélimar), il doit être compatible avec le SDAGE Rhône Méditerranée et prendre en compte a minima le SRCE de la Région PACA et le PDPFCI de Vaucluse.

V.3.1 – Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021

Le SDAGE reprend les principes d'action issus du plan bassin d'adaptation en premier lieu au travers la création d'une nouvelle orientation fondamentale dédiée au changement climatique, seule nouvelle orientation fondamentale de ce SDAGE par rapport au SDAGE 2010-2015.

Nous allons présenter rapidement quels sont les grands principes fondamentaux à prendre en considération dans le SDAGE et voir si le projet de la commune de Mondragon est compatible avec ceux-ci. Cette analyse doit notamment consister à vérifier l'absence d'impact remettant en cause l'atteinte du bon état des eaux et le respect de l'objectif de non dégradation de l'état des masses d'eau, et la prise en compte correct des différents thèmes évoqués dans le SDAGE.

Orientations du SDAGE	Intégration des orientations du SDAGE dans le PLU
<p><u>Orientation 1</u> : s'adapter aux effets du changement climatique</p>	<p>Le bilan des impacts du changement climatique met en évidence des signes très nets qui annoncent un climat plus sec, avec des ressources en eau moins abondantes et plus variables. Des sécheresses plus intenses, plus longues et plus fréquentes sont attendues dans le bassin. Ainsi, le PLU de Mondragon se veut durable et responsable : prise en compte des risques naturels, optimisation du foncier au niveau du village, amélioration du fonctionnement urbain (déplacements, commerces, services, etc.) et protection des grands ensembles naturels et agricoles structurant le territoire.</p>
<p><u>Orientation 2</u> : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</p>	<p>Le zonage du PLU prend en compte les risques d'inondations et le règlement encadre la gestion de l'eau pour chaque zone (Art.4). Le PLU prévoit au sein des zones d'urbanisation future des règles visant à prendre en compte la problématique du pluvial liée à l'urbanisation nouvelle (OAP).</p>
<p><u>Orientation 3</u> : concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques</p>	<p>Le zonage du PLU a été élaboré en fonction des sensibilités et des enjeux du territoire. Le projet communal permet le maintien du bon état écologique du Rhône et du Lez ainsi que leur rôle de réservoir de biodiversité, par un classement au sein de la zone Np et N, ainsi que la protection de leur ripisylve au travers d'EBC.</p> <p>Par ailleurs, le PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation sur des milieux aquatiques.</p>

<p><u>Orientation 4</u> : prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics</p>	<p>L'enveloppe constructible du projet communal privilégie l'urbanisation des secteurs proches des services, des équipements et des commerces, limitant ainsi les déplacements et les dépenses pour la collectivité, tout en favorisant la création de liens sociaux.</p>
<p><u>Orientation 5</u> : renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.</p>	<p>Le développement raisonné des zones à urbaniser et la maîtrise de la gestion de l'eau par un cadrage au sein des règles d'urbanisme permettent la prise en compte des enjeux de l'eau au travers du PLU.</p>
<p><u>Orientation 6</u> : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé</p>	<p>Les nouvelles constructions au sein du village doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau (Derboux), le traitement est assuré par un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur.</p> <p>Le classement en EBC des secteurs de la ripisylve du Rhône et du Lez et le classement en zone Np et N du PLU de leur lit participent au maintien de la ripisylve, élément végétal important dans la phytoépuration et la lutte contre l'apport de nutriments dans les eaux de surfaces.</p>
<p><u>Orientation 7</u> : préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides</p>	<p>Protection de la ripisylve du Rhône et du Lez par un classement en zone N/Np (zone Naturelle) et/ou en EBC de certains espaces garantissant l'aspect général de ce boisement alluvial.</p>
<p><u>Orientation 8</u> : atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir</p>	<p>Les objectifs démographiques du PLU sont compatibles avec la ressource en eau disponible. Les zones à urbaniser et d'une manière générale l'enveloppe constructible du PLU 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.</p>
<p><u>Orientation 9</u> : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</p>	<p>L'enveloppe inondable des PPRi du Rhône et du Lez a été retranscrite sur les plans de zonage afin d'informer la population sur le risque. Le zonage réglementaire et le règlement sont annexés au dossier de PLU.</p>

	Ainsi, les secteurs de développement de l'habitat sur Mondragon sont situés hors zone de risque inondation.
--	---

Le PLU de la commune de Mondragon est compatible avec les orientations du SDAGE. En effet, à travers le recentrage de l'urbanisation autour du village, la limitation de l'enveloppe constructible en lien avec les besoins de développement analysés et la protection des espaces agricoles et boisés de la commune, le PLU a intégré le principe de non dégradation des milieux aquatiques. La capacité de la ressource en eau et celle de la station d'épuration se trouvent en adéquation avec les objectifs de croissance démographique, confirmant ainsi la volonté de la municipalité d'intégrer la question de l'eau au sens large dans son projet de développement. Nous constatons ainsi que les mesures prises dans le PLU de Mondragon permettent de répondre aux grands objectifs du SDAGE. Les deux documents sont donc compatibles.

V.3.2 – Le SRCE de la région PACA

Il s'agit au sein de cette partie de présenter rapidement quels sont les objectifs de conservation des réservoirs de biodiversité et corridors à prendre en considération dans le SRCE, puis de voir si le PLU de Mondragon les prend en compte.

Orientations du SRCE	Prise en compte des orientations du SRCE dans le PLU
<p style="text-align: center;"><u>Orientation 1</u> : Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques</p>	<p>Le projet de développement de Mondragon et les règles définies dans le PLU favorisent la limitation de consommation de l'espace en assurant une densification des secteurs bâtis et en recentrant le développement au niveau du village.</p> <p>De plus, les objectifs de préservation des éléments naturels identifiés sur la commune respectent les mesures de protection définies sur les communes voisines et est en cohérence avec les orientations du SDAGE.</p> <p>Il s'agit principalement du maintien de la fonctionnalité naturelle du Rhône, du Lez, du canal de Donzère Mondragon et des boisements disséminés au sein des espaces agricoles (notamment le Massif d'Uchaux).</p> <p>Ainsi ces éléments ont été préservés au travers de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégration au sein d'une zone Np restrictive, dont la réglementation assure leur protection par l'interdiction de toutes nouvelles constructions ; - La prise en compte des espaces agricoles et

	<p>naturels secondaires au sein de zones A et N, où les constructions autorisées se limitent à celles des exploitations agricoles et à l'extension et aux annexes des constructions à usage d'habitation existantes ;</p> <p>- Le classement en EBC des ensembles boisés les plus remarquables constituant notamment la ripisylve des différents cours d'eau et des boisements structurant le Massif d'Uchaux.</p>
<p><u>Orientation 2</u> : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques</p>	<p>Les espaces agricoles sont protégés par une identification fine. La zone A assure ainsi le maintien des zones agricoles traditionnelles.</p> <p>La continuité écologique majeure du Rhône est préservée par un classement en zone Np et sa ripisylve est protégée par un EBC.</p>
<p><u>Orientation 3</u> : Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture</p>	<p>Cet objectif vise principalement la mise en place d'outils d'échanges et de valorisation d'expériences, de pôle de ressources, d'information, de sensibilisation, de communication ou encore de formation pour une meilleure prise en compte des enjeux de préservation des fonctionnalités écologiques sur les territoires à destination des porteurs de projets d'infrastructure et d'aménagement. Le PLU joue avant tout un rôle réglementaire.</p> <p>Néanmoins, les instructeurs des droits des sols pourront s'appuyer sur les objectifs de protection définis dans le PLU comme base de discussion avec les porteurs de projets pour proposer des solutions écologiques innovantes et tenant compte de l'évolution des pratiques en la matière.</p>
<p><u>Orientation 4</u> : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins</p>	<p>Cet objectif concerne particulièrement les communes situées sur la frange littorale. Dans notre cas, Mondragon est éloignée de la mer et n'entretient pas de lien direct avec les milieux naturels littoraux ou marins.</p>

Compte tenu des outils mis en place dans le PLU de la commune de Mondragon, la menace d'une rupture sur les continuités écologiques recensées au sein du SRCE est très faible. En effet, à l'échelle de la commune, la diversité des milieux est mise en valeur, au travers d'une différenciation des zones respectant la spécificité du milieu, et l'enveloppe constructible a été restreinte aux besoins de développement, limitant le risque d'une fragmentation de ces milieux. De plus, l'ensemble des espaces présentant un intérêt écologique a été préservé et enfin, de nouveaux outils ont été déclinés afin de préserver les interactions entre ces espaces naturels. Ainsi, les évolutions apportées par le PLU n'impacteront pas les principaux éléments naturels identifiés par le SRCE.

V.3.3 – Le PDPFCI de Vaucluse

Le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie (PDPFCI) a été arrêté le 25/11/2015 pour la période 2015 à 2024.

Ce plan a pour double finalité de diminuer le nombre d'éclosions de feux de forêt et des superficies brûlées, mais aussi de prévenir les risques d'incendie et limiter leurs conséquences. Ainsi, les dispositions apportées par le PLU vont dans ce sens : zonage et règlement adaptés en fonction de l'aléa du risque, urbanisation future hors secteurs concernés par un risque d'incendie important, etc.

V.4. RESUME NON TECHNIQUE

V.4.1 – Contexte du projet et évaluation environnementale : la méthode retenue

Le Plan Local d'Urbanisme constitue l'un des principaux outils locaux de planification urbaine et rurale. Il établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communal.

Dans un premier temps, elle consiste à analyser l'état initial de l'environnement sur le territoire de Mondragon et à dégager les principaux enjeux environnementaux qui servent de base à l'évaluation des incidences potentielles du PLU sur l'environnement.

Il s'agit ensuite d'analyser l'ensemble des composantes du PLU afin de dégager les éventuelles incidences sur l'environnement de manière globale. A noter que le PLU est un document d'urbanisme et non un projet opérationnel, toutes les incidences sur l'environnement ne sont pas connues précisément à ce stade. L'objectif ici est donc de cibler les secteurs à fort enjeu. Concernant l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement, pour chaque thématique environnementale sont présentées les dispositions réglementaires mises en place par la municipalité.

Cette analyse permet également de faire ressortir la cohérence entre les enjeux identifiés dans le diagnostic, les orientations prises dans le PADD et la traduction réglementaire de celles-ci. En effet, l'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant les différents types de disposition du document (objectifs du PADD, orientations d'aménagement et de programmation) à chacun des thèmes analysés dans la présentation de l'état initial de l'environnement. Ainsi une réflexion critique est menée sur les impacts aussi bien négatifs que positifs du PLU. Enfin, les mesures d'atténuation permettant de compenser ou d'atténuer les incidences négatives potentielles sur l'environnement, sont présentées. Des indicateurs sont également proposés afin de permettre le suivi puis l'évaluation environnementale de la mise en oeuvre du PLU dans le temps.

Une grande importance a été accordée à la phase de collecte des données tout au long du processus de PLU. La précision et la pertinence de l'étude sont directement liées au volume et à la qualité des informations qui ont pu être recueillies. La phase de collecte des données a consisté à : réaliser une étude de terrain afin d'appréhender au mieux les grandes caractéristiques du territoire (les paysages, la morphologie du village, le système viaire, etc.) ; analyser et synthétiser les données (données à disposition du maître d'ouvrage, études diverses, consultation de sites Internet, Porter à connaissance de l'État, ...).

V.4.2 – Analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement porte sur les 6 grandes thématiques, dont les caractéristiques et enjeux sont présentés ci-après : contexte socio-économique, occupation du sol et paysage, milieux naturels et biodiversité, infrastructures et équipements, consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre, et risques naturels et nuisances.

V.4.2.1 – Contexte socio-économique

Population : La commune connaît une hausse démographique constante depuis les années 1975. Sur la période 2007-2012, la commune a vu sa population augmenter d'environ 180 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de 1% par an durant cette période. La population est relativement

jeune (les 0-44 ans représentent 58,2% en 2012, en hausse par rapport à 2007), permettant le renouvellement de la structure de la population. Enfin, le nombre moyen d'occupants par ménage tend à diminuer depuis de nombreuses années (2,53 personnes par ménages en 2007 contre 2,48 en 2012), mais reste élevé comparé à la moyenne départementale (2,3 personnes par ménage environ).

L'enjeu est de pérenniser l'accueil d'une population jeune et dynamique, afin de maintenir une population homogène sur le territoire. Il s'agit également de faire prospérer une croissance démographique par rapport aux évolutions passées tout restant en cohérence avec les équipements communaux.

Habitat : Compte tenu de sa localisation, la commune bénéficie du développement actuel de l'habitat résidentiel en milieu rural, puisqu'on observe près de 71% d'augmentation du parc de logements depuis 1975. Signe d'un dynamisme résidentiel important, la part de résidences principales représente près de 86,7% du parc de logements en 2012, même si elle diminue au profit des résidences secondaires (4,3% en 2012) et des logements vacants (9,1%). Le nombre de locataires a augmenté entre 2007 et 2012 (+8,1%), représentant près de 30% du parc de logement. A noter que le nombre de petits logements (entre 1 et 3 pièces) reste minoritaire sur la commune, où les logements de 4 pièces et plus représentent plus de 75% du parc.

L'enjeu est de permettre à la population de pouvoir franchir les différentes étapes de leur parcours résidentiel. Il s'agit également de proposer une offre d'habitat diversifiée (création de logements groupés, collectifs) adaptée aux besoins de la population.

Activités économiques : le nombre d'actifs sur la commune est en hausse, avec un taux de chômage qui augmente cependant depuis 2007. Par ailleurs, la commune est proche des bassins d'emplois de Bollène, Montélimar mais aussi Orange, favorable à une augmentation des migrations journalières domicile/travail. Toutefois, la fonction économique sur le territoire de la commune est développée avec de nombreuses entreprises implantées sur les différentes zones d'activités, et un tissu commercial en centre-ville bien présent. L'activité agricole, de part la qualité agronomique de son terroir, reste un atout en matière économique.

L'enjeu est d'être attentif au type d'activités à développer sur la commune afin de ramener davantage d'emplois sur le territoire et de l'activité déjà bien développée. Par ailleurs, il est important de maintenir l'activité agricole et de trouver un équilibre entre le maintien de l'agriculture et le développement de l'urbanisation.

V.4.2.2 – Occupation du sol et paysage

Hydrographie : Le Rhône, principal cours d'eau du territoire, traverse la commune à l'Ouest, avec notamment la présence de sa ripisylve. D'autres cours d'eau drainent la commune tels que le Lez. Le Canal de Donzère-Mondragon permettant la navigation fluviale parallèle au fleuve.

L'enjeu est de préserver ces éléments naturels qui constituent des continuités écologiques secondaires sur le territoire.

Unités paysagères : le territoire communal appartient à l'entité du Couloir Rhodanien et à celle du Massif d'Uchaux : la commune dispose ainsi d'une partie Ouest de plaine et de grandes cultures et une partie Est vallonnée et boisée, avec la présence de mitage et la culture de la vigne.

L'enjeu est de préserver et protéger les grandes entités paysagères en assurant le maintien de l'agriculture (par une réglementation adaptée de la zone agricole) et des espaces naturels tout en encadrant l'urbanisation.

Cônes de vue et enjeux paysagers : La présence du château ceinturée par un glacis boisé constitue un élément paysager important. La commune possède un caractère paysager indéniable, marqueur du patrimoine et de l'identité de la commune, notamment dans sa partie orientale.

L'enjeu est de veiller à sauvegarder les quelques secteurs ayant un intérêt paysager majeur.

Morphologie urbaine : la commune est composée de trois secteurs d'urbanisation : le village composé de son centre ancien et de zones d'extension urbaine, la poche d'urbanisation des Massanes ayant un caractère pavillonnaire et le hameau de Derboux, où se mêlent constructions d'origine agricole et villas récentes. Enfin, le territoire présente également un habitat dispersé au sein de la zone agricole (mas, bâtiments d'exploitation, logements).

L'enjeu est de privilégier le développement du village et de densifier ses extensions. Il s'agit également d'assurer une urbanisation maîtrisée des Massanes et de Derboux, visant à limiter la consommation de l'espace tout en délimitant les zones constructibles en adéquation avec la capacité souhaitée d'accueil de nouveaux ménages et le niveau de desserte en équipements.

Patrimoine historique : le village possède un patrimoine bâti principalement situé dans le village. En effet, le noyau historique possède un caractère architectural de qualité avec la présence de constructions authentique, qu'il convient de préserver. De plus, des éléments bâtis hérités de l'identité agricole de la commune sont disséminés sur la partie Nord du territoire (mas, corps de ferme, moulins).

L'enjeu est de sauvegarder et de valoriser le patrimoine bâti de la commune et la qualité architecturale du centre ancien, qui confère une identité au village et à son territoire.

V.4.2.3 – Milieux naturels et biodiversité

Mesures de protection de l'environnement : la commune est concernée par : 4 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF), 2 zones Natura 2000, très souvent associées aux milieux naturels liés au Rhône. Cela marque la présence de secteurs à forte valeur écologique et/ou environnementale.

L'enjeu est de prendre en compte ces mesures de protection dans les choix de développement de l'urbanisation, notamment par un zonage et un règlement adaptés, visant à préserver les richesses écologiques et environnementales du territoire.

Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité : la commune est couverte par le massif boisé d'Uchaux et par les milieux naturels liés au Rhône, constituant des réservoirs de biodiversité majeur, de la trame verte et bleue. La plaine agricole joue également le rôle de continuité écologique, du fait de sa structuration ouverte et la présence de haies et bosquets.

L'enjeu est de prendre ces éléments naturels de biodiversité afin d'en assurer leur préservation et leur mise en valeur.

V.4.2.4 – Infrastructures et équipements

Déplacements : la commune est bien desservie par les axes routiers avec la présence de l'autoroute A7, de la Nationale 7 et de routes départementales et de routes locales qui maillent le territoire communal. Enfin, des zones de stationnement ont été prévues afin de faciliter l'accès aux principaux équipements de la commune. Les déplacements doux se sont développés sur la partie village.

L'enjeu est d'intégrer la problématique des déplacements dans le développement de la commune, et notamment du stationnement, afin de limiter les déplacements motorisés.

Réseaux : la station d'épuration à une capacité de 4000 EH, et les derniers bilans réalisés par les organismes de contrôle révèlent un fonctionnement de la station conforme en équipement et en performance. Le réseau d'eau potable est à la charge du syndicat des eaux Rhône Aygues Ouvèze (RAO). La qualité et la quantité d'eau produite sont conformes aux besoins actuels et futurs.

L'enjeu est d'être vigilant à l'adéquation entre la capacité des équipements (station d'épuration, réseau d'eau potable, école, etc.) et les nouveaux besoins induits par l'apport d'une nouvelle population pour les 10 prochaines années.

Équipements : présence de divers équipements publics : Mairie, groupe scolaire, salle des fêtes, poste, espace culturel,...

L'enjeu est de prendre en compte la capacité des équipements dans le développement de la commune.

V.4.2.5 – Consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre

Consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre : les secteurs du résidentiel et des transports sont les deux postes les plus consommateurs d'énergie sur la commune, tout comme dans le département de Vaucluse.

L'enjeu est de favoriser une maîtrise des consommations d'énergie et une diminution des gaz à effet de serre notamment dans le domaine des transports, des déplacements et de l'habitat (formes urbaines variées, l'utilisation de matériaux renouvelables ou bioclimatiques ainsi que les constructions à énergie positive ou à très hautes performances environnementales).

V.4.2.6 – Risques naturels, technologiques et nuisances

Risque inondation : la commune de Mondragon est soumise au risque d'inondation principalement par le Rhône ainsi que le Lez, faisant l'objet de PPRi. Le risque concerne les secteurs urbanisés de la commune.

L'enjeu est de prendre en compte le risque inondation, d'intégrer les dispositions particulières dans les documents réglementaires et d'assurer une bonne gestion des réseaux du pluvial dans le développement de la commune.

Risque feu de forêt : en raison du nombre de boisements sur la partie Est du territoire, la commune est impactée par ce risque. Un plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRif) a été approuvé le 30 septembre 2011.

L'enjeu est de prendre en compte le risque incendie de forêt dans la délimitation de l'enveloppe constructible du village.

Autres risques : la commune est également concernée par le risque sismique (aléa modéré) et le risque lié au retrait gonflement des argiles. De plus, certaines voies (A7, N7 et ligne TGV notamment), en raisons du trafic qu'elles supportent, sont considérées comme bruyantes.

L'enjeu est d'intégrer la présence de ces risques.

V.4.3 – Les incidences du PLU sur l'environnement

Cette partie de l'évaluation analyse le projet de PLU au regard des composantes environnementales identifiées dans l'état initial de l'environnement. Pour chacun des thèmes, l'évaluation aborde les incidences positives et négatives ainsi que les dispositions mises en place dans le Plan Local d'Urbanisme.

V.4.3.1 – Contexte socio-économique

Incidences positives : les objectifs démographiques fixés par les élus permettent une croissance démographique maîtrisée d'ici une dizaine d'années. Par ailleurs, les règles mises en place dans le PLU permettent de favoriser une mixité à la fois sociale et urbaine à travers la réalisation de formes d'habitat plus variées, venant ainsi contrebalancer l'offre de maisons individuelles. Enfin, concernant l'aspect économique, les règles permettent de développer les activités de proximité, et de tourisme et de soutenir également les activités existantes.

Incidences négatives : l'arrivée d'une nouvelle population engendrera automatiquement des consommations d'énergie supplémentaires, notamment dans le domaine du résidentiel mais également des transports. Il faudra donc que la commune soit vigilante à cela pour atténuer ces incidences négatives sur l'environnement.

V.4.3.2 – L'occupation du sol

- Morphologie urbaine

Incidences positives : le projet de la commune consiste à relancer la croissance démographique de manière durable, et à maîtriser le développement de son urbanisation. Afin de délimiter l'enveloppe constructible du PLU, plusieurs critères ont été pris en compte : les limites naturelles, la présence d'un tissu bâti existant, les risques feu de forêt et inondation et l'adéquation entre la capacité des zones constructibles, les objectifs démographiques et la capacités des réseaux collectifs. Ainsi, les élus ont été attentifs à l'adéquation entre la capacité des zones constructibles et les objectifs démographiques fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. De plus, la limitation de la consommation de l'espace est passée par une densification des secteurs déjà urbanisés notamment le village. Enfin, l'objectif est également de permettre une diversification des typologies d'habitat, notamment dans les secteurs stratégiques situés à proximité de toutes les commodités et des équipements.

- Espaces à vocation agricole

Incidences positives : les espaces à vocation agricole ont vu leur protection renforcée lors de l'élaboration du PLU. Une délimitation fine des espaces cultivés ou ayant un potentiel agricole avéré a été effectuée sur le secteur du Massif d'Uchaux. On limite ainsi le mitage de ces espaces. L'extension limitée des constructions à usage de logements et la création d'annexes d'habitation sont autorisées sous conditions. De plus les règles mises en place dans le PLU permettent de limiter la consommation des espaces agricoles par une densification des secteurs déjà construits.

- Espaces naturels et continuités écologiques

Incidences positives : les espaces naturels sont protégés par un classement en zone naturelle (N) dans laquelle une réglementation stricte a été mise en place, limitant ainsi la consommation des espaces naturels. Le Rhône et les milieux naturels associés ont été classés dans un secteur de protection Np interdisant toute nouvelle construction. De plus, des EBC ont été délimités, afin de renforcer la protection des boisements les plus importants (ripisylve du Rhône, Massif d'Uchaux, ...) présentant un intérêt écologique et naturel indéniable. L'ensemble de ces mesures vise à protéger de manière efficace les espaces, en tenant compte de leur particularité et de leur besoin de préservation. Ces espaces naturels incluent également les secteurs présentant un intérêt écologique et/ou environnemental. Enfin les règles mises en place dans le PLU permettent de limiter la consommation des espaces naturels par une densification des secteurs déjà construits.

V.4.3.3 – Infrastructures et équipements

Incidences positives : la capacité de la station d'épuration de la commune sera suffisante pour anticiper les futurs besoins des habitants. Les ressources en eau potable sont également suffisantes pour prendre en compte l'évolution de la population. De plus, les objectifs du PLU sont compatibles avec les dispositions du SDAGE. La problématique de l'accessibilité, des déplacements et du stationnement est bien prise en compte notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

V.4.3.4 – Consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre

Incidences positives : la municipalité souhaite faciliter la circulation au sein du village et permettre le développement de circulations douces dans les futures zones d'urbanisation. Il s'agit de limiter les déplacements motorisés. Enfin, notons que la commune est desservie par les transports en commun, avec cependant une cadence moyenne. Ces dispositions apportent donc une plus value sur l'environnement.

Incidences négatives : l'augmentation de la population d'ici 10 ans va engendrer des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie supplémentaires, liées notamment au domaine des déplacements et du résidentiel. Cependant ces incidences négatives sont atténuées par la mise en place d'un réseau viaire plus performant afin de faciliter l'accessibilité du village, depuis les futures zones d'aménagement. De plus, la limitation de la consommation de l'espace et la densification des secteurs déjà urbanisés, tendent également à limiter les déplacements sur la commune et réduisent les consommations d'énergie.

V.4.3.5 – Risques naturels et nuisances

Incidences positives : les risques naturels inondation, incendie de forêt et autres risques ont bien été pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. La délimitation des zones constructibles et les documents règlementaires tiennent compte de ces risques et nuisances majeures.

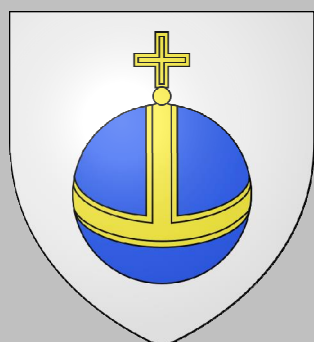
- ANNEXES -

Etude « Loi Barnier »

MONDRAGON



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



Plan Local d'Urbanisme

ÉTUDE « LOI BARNIER »

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	HABITAT&DEVELOPPEMENT DE Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL M.DUBOIS	Chargé de mission Urbanisme Assistant d'études Urbanisme

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
ANALYSE DE L'ETAT EXISTANT	4
LE RESPECT DES CONDITIONS EDICTEES PAR L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME	9
LE TRAITEMENT DU SECTEUR DANS LE PLU	11

PREAMBULE

Sur la commune de Mondragon, l'application de l'amendement Dupont concerne, notamment, l'Autoroute A7: les bâtiments à construire doivent donc être implantés à 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée.

L'objet de la présente annexe consiste à prendre en compte les dispositions des articles L.111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme qui trouvent leur origine dans la Loi Barnier du 2 février 1995 (relative au renforcement de la protection de l'environnement). Le secteur étudié se trouve le long de l'A7, côté ouest, sur le secteur es Grangettes.

Rappels du Code de l'Urbanisme :

Article L111-6 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 »

Article L111-7 du Code de l'Urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ».*

Article L111-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Article L111-9 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Article L111-10 du Code de l'Urbanisme :

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée ».

L'article L111-8 vient donc renforcer la qualité architecturale et urbaine des entrées de ville afin de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Les objectifs de l'Amendement Dupont sont multiples :

- inciter les collectivités à mener une réflexion afin de préciser leurs projets de développement de manière à éviter une extension non maîtrisée et anarchique de l'urbanisation le long des axes routiers en entrées de ville ;
- limiter les nuisances et pollutions induites sur les riverains et paysages ;
- permettre de mieux réussir l'insertion paysagère des grands axes routiers en entrées de ville.

Pour lever l'inconstructibilité frappant les espaces non urbanisés qui longent cette voie et permettre un développement urbain cohérent sur l'ensemble de l'axe, en continuité de l'urbanisation existante, des orientations d'aménagement ont été définies prenant en compte les critères suivants :

- les nuisances (bruit, traitement des eaux pluviales, perception visuelle...) ;
- la sécurité (gestion des flux de circulation, desserte interne, sécurité incendie...) ;
- la qualité architecturale (hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie...) ;
- la qualité de l'urbanisme (accessibilité et liaisons externes, organisation interne...) ;
- la qualité des paysages (insertion paysagère des sites dans leur contexte...).

Parmi les changements effectués dans le cadre de la présente étude, figure donc la réduction de cette limite d'implantation des constructions à 50 mètres au lieu de 100 mètres, en garantissant la qualité architecturale et paysagère mais également la prise en compte les autres aspects de la sécurité, des accès et des nuisances.

Afin de lever l'interdiction de construire, le présent document aborde notamment :

- l'analyse de l'état existant ;
- les dispositions mises en œuvre, sur le secteur d'étude, afin de respecter les dispositions des articles L.111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme.

ANALYSE DE L'ETAT EXISTANT

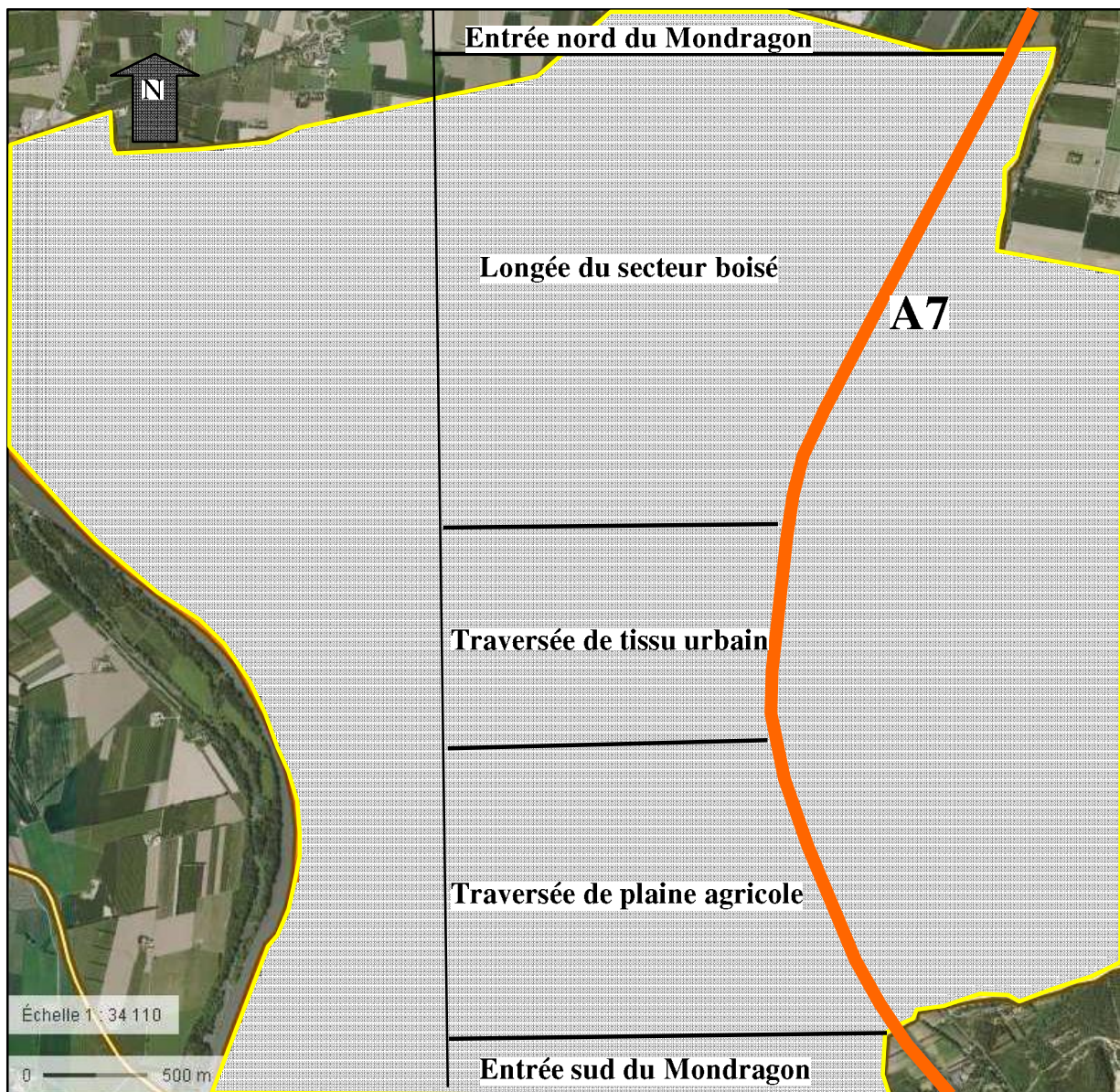
1. L'Autoroute A7

L'autoroute A7 (aussi appelée « autoroute du Soleil ») est une autoroute française qui prolonge l'autoroute A6 au niveau du centre de Lyon jusqu'à Marseille sur 312 km

Cette autoroute est très chargée tout au long de l'année. L'axe de la vallée du Rhône voit transiter des flux de trafic surtout de poids-lourds entre le Nord de la France, le Benelux, l'Allemagne et le pourtour méditerranéen (Languedoc, Marseille, Espagne et Afrique du Nord...). De plus la circulation est aussi générée par un trafic local desservant tout le chapelet des villes de la vallée du Rhône (Lyon, Vienne, Valence, Orange, Avignon...) et les axes latéraux (Saint-Étienne, Grenoble, Aix...).

L'autoroute A7 traverse la commune de Mondragon, du Nord vers le Sud entre le massif d'Uchaux et le canal de Donzère- Mondargon, à l'ouest du centre historique. Elle traverse des espaces urbanisés.

Division en séquence de l'A7 dans la commune de Mondragon



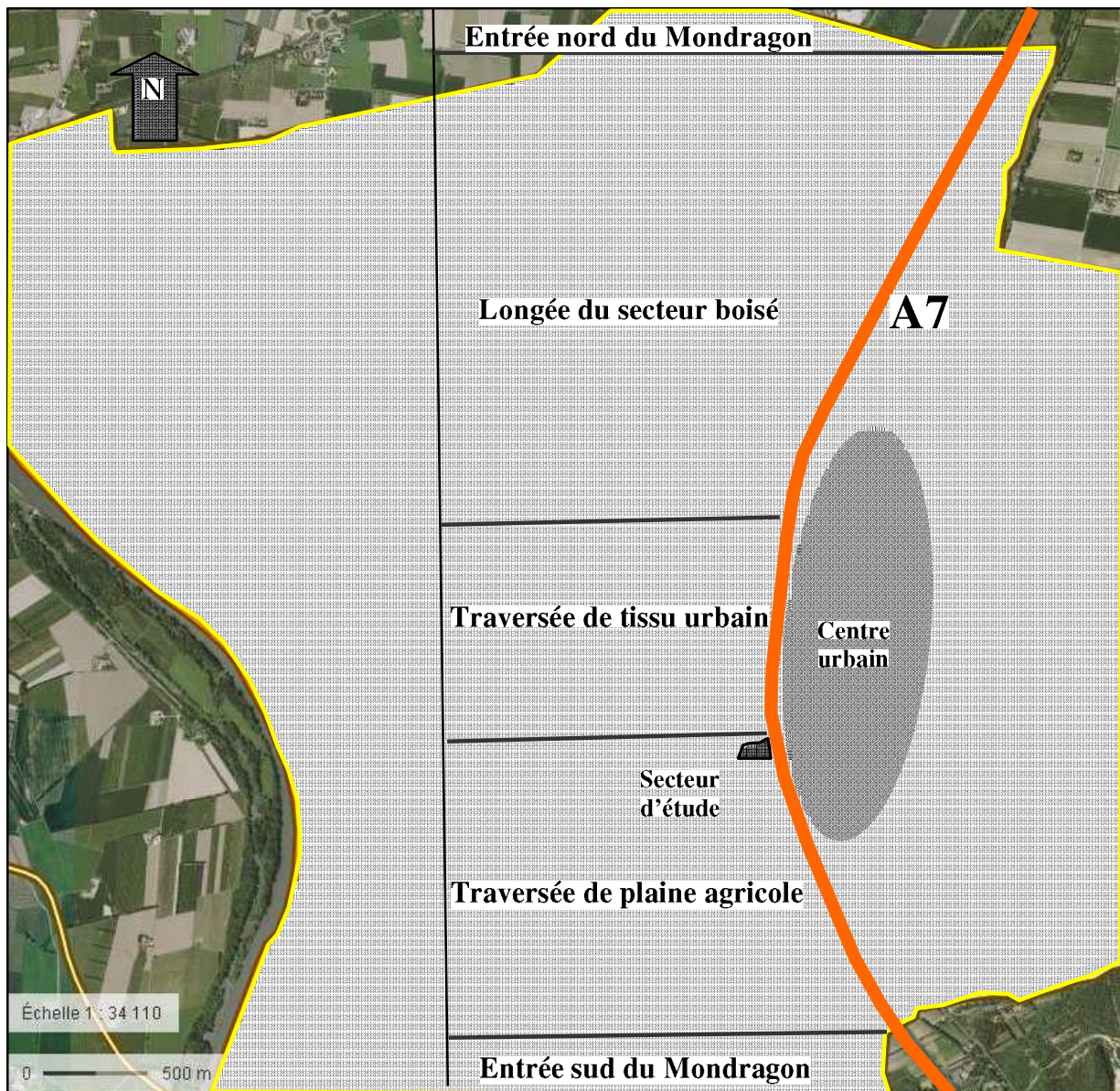
2. Localisation du secteur

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Mondragon a identifié un secteur d'urbanisation future le long de l'A7 sur le secteur des Grangettes. Il se situe à l'ouest de l'A7, dans le prolongement sud de la zone déjà urbanisée. La surface de cette zone est d'environ 9500m².

Afin de réduire les bandes inconstructibles de 100 m de part-et-autre de l'axe de l'A7 (route classée à grandes circulation), la présente étude justifie, conformément à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, que les nouvelles règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Localisation du secteur d'étude





Vue du site depuis le nord avec à gauche, le talus boisé de l'A7 situé face au site à droite le terrain occupé par de la vigne, et a fond, la haie qui marque la limite sud du terrain.



Vue du site depuis le sud avec à droite, le talus boisé de l'A7 situé face au site, à droite le terrain occupé par de la vigne et en fond la trame végétale de la partie urbanisés.



Vue du site depuis l'est avec à gauche haie qui marque la limite sud du terrain et à droite la trame végétale de la partie urbanisés.

3. Contexte architectural, urbain et paysager

Le site est composé d'un espace planté en vigne.

Le paysage est également caractérisé par des alignements d'arbres, qui longent l'A7, d'une trame végétale important dans les parties urbanisées, ainsi que des haies, principalement de cyprès, qui structurent le paysage agricole.

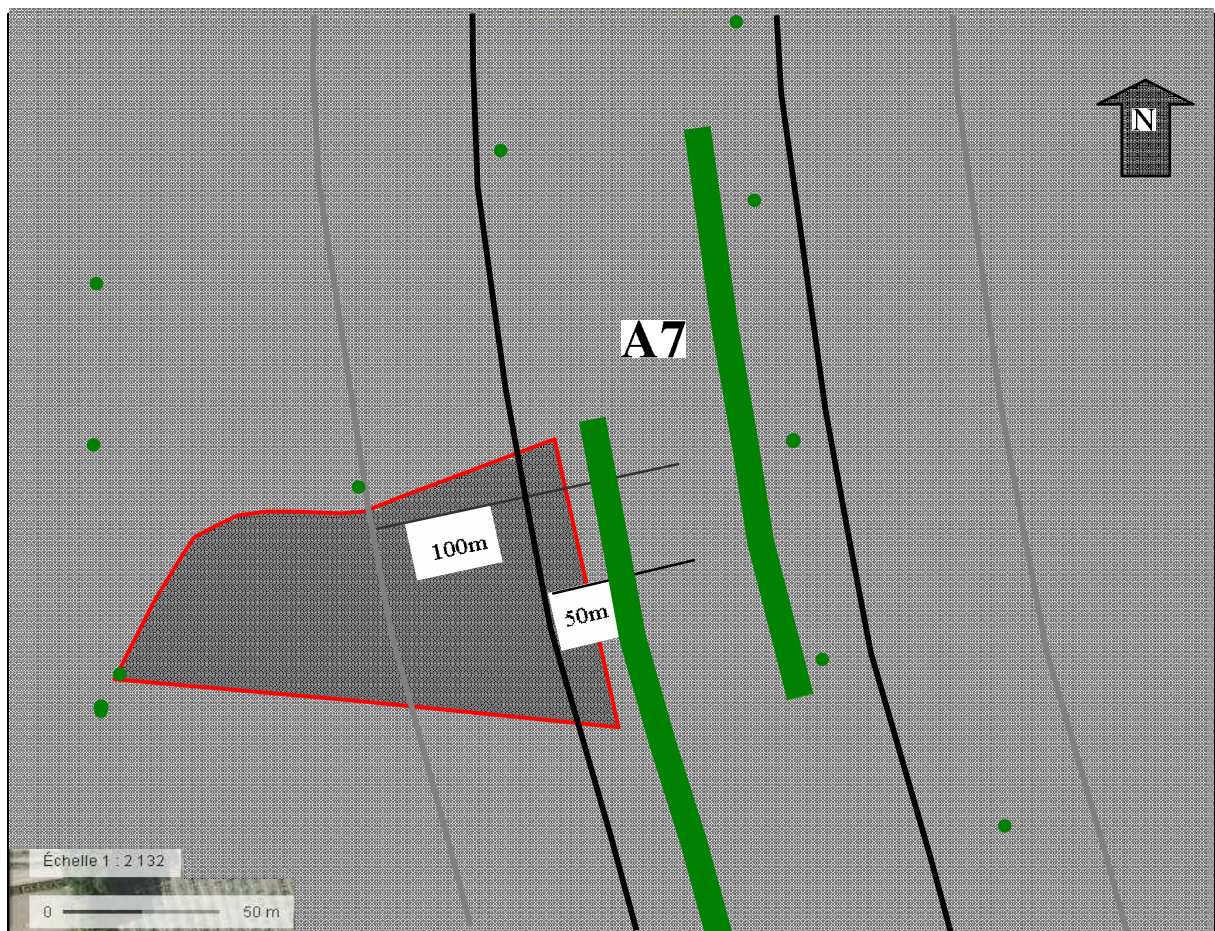
La frange sud du site est marquée par une de cyprès qui marque la limite entre les secteurs d'urbanisation et la zone agricole.

La partie nord est composée d'un tissu bâti peu dense inséré dans une trame végétale importante.

La majorité des bâtiments au sein des espaces déjà urbanisé en bordure de l'A7 est implanté à une distance de 50 mètres de l'axe de l'A7.

Le site est traversé est bordé à l'est par un chemin communal qui longe l'A7.

L'occupation du sol sur le site



Vignes



Arbres en alignement



Bande végétalisée



Haies



Périmètre du secteur d'étude



Distance à 50m de l' A7



Distance à 100m de l' A7

4. Nuisances

La principale nuisance présente sur le site est la nuisance sonore.

L'arrêté préfectoral en date du 2 février 2016 précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié à aux infrastructures de transport.

Il classe l'A7, longeant le site en infrastructure de catégorie 1. Les secteurs affectés par le bruit généré par le trafic sur cet axe se situent jusqu'à 300 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Le site est concerné par la bande de 300 mètres depuis l'A7, prescrite par l'arrêté préfectoral en date du 2 février 2016, du fait des nuisances sonores que la voie génère. Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs

5. Sécurité

L'accès au secteur s'effectue depuis un chemin communal qui est connecté à la RD44. Ce chemin communal est peu fréquenté. Il s'agit d'une voie de 5 mètres de large qui longe l'A7 et qui ne présente pas de courbe ou virage à proximité du site concerné par le présent dossier.



Vue de l'interface entre le chemin communal et le site



Localisation du futur accès à la zone

LE RESPECT DES CONDITIONS EDICTEES PAR L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

L'esprit général des aménagements proposés repose sur une recherche de cohérence, d'organisation et de qualité de cet espace.

L'accent est mis sur la qualité architecturale et l'organisation de cet, ainsi que sur la prise en compte des différentes contraintes qui s'imposent (nuisances, sécurité,...). Une OAP a été rédigée dans le PLU en ce sens.

1. Qualité architecturale

Le projet d'aménagement du site prévoit que l'urbanisation de cette zone 1AU se fasse dans le cadre d'une opération d'ensemble, cette dernière permettant un urbanisme de qualité (pour une meilleure cohérence des opérations d'un point de vue architectural notamment).

Les bâtiments doivent participer à la composition d'une image de qualité pour la commune. La préconisation principale est d'éviter une hétérogénéité architecturale qui viendrait complexifier les perceptions depuis la route. L'implantation devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (maintenir une unité d'alignement des constructions, avec des décrochés de façades et de toitures).

Une orientation du faîtage/des bâtiments "est-ouest" sera privilégiée. Elle permettra notamment de maximiser les apports solaires gratuits et d'augmenter aussi la productivité d'une installation solaire thermique par exemple).

L'opération visera une densité bâtie globalement plus élevée que celle constatée sur la commune, avec 15 logements minimum sur la zone, dans un souci de gestion économe des sols, telle que préconisée dans le PADD.

La diversification des formes urbaines (habitat individuel, habitat groupé et habitat collectif) sera également recherchée avec 20% minimum de logements groupés et 15% d'habitats collectifs, mais avec des hauteurs limitées à R+1 afin de garantir l'insertion des constructions dans leur environnement bâti et paysager.

2. Qualité urbaine et paysagère

Le projet d'aménagement prévoit des orientations à prendre en compte en matière environnementale et paysagère.

D'une manière générale, des espaces verts seront maintenus ou renforcés le long de l'A7 afin d'en diminuer l'impact sur le paysage.

La marge de recul de 50 mètres entre la voie et le bâti reprend le principe d'urbanisation que l'on retrouve de part et d'autre de l'A7 dans la traversée de Mondragon. Elle permet donc d'assurer une cohérence avec les espaces urbanisés de la commune.

En outre, les vues vers le site d'extension urbaine est masqué par l'alignements d'arbres situés sur le talus qui borde l'A7 en bordure du site concerné par la zone 1AU des Grangettes.

Enfin, la limite entre zone urbanisée et zones agricoles sera marquée avec le maintien de la haie présente au sud du secteur.

3. Nuisances

Le projet d'aménagement prend en compte les nuisances, qu'elles soient sonores ou visuelles:

- La problématique du bruit liée au trafic sur l'A7 implique que les bâtiments devront respecter les normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux, selon l'occupation du sol.
- La frange sud du site constitué d'une haie du site sera maintenue, et les constructions devront respecter un retrait similaire à celui constaté de part et d'autre de l'A7 au sein des espaces urbanisés.

4. Sécurité

Le projet ne présente pas de problème particulier en matière de sécurité. En effet, l'accès principale devra s'effectuer depuis une voie communale peu fréquentée et présentant ne bonne visibilité. De plus, l'accès à la zone devra être unique pour assurer une desserte sécurisée et organisée du site.

LE TRAITEMENT DU SECTEUR DANS LE PLU

Le secteur est classé dans une zone 1AU ouverte destiné à l'habitat et fait l'objet de prescriptions propres définies dans le règlement et les d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu du règlement et de l'OAP est justifié dans le rapport de présentation, ainsi que l'absence d'incidences sur les zones Natura 2000 de l'aménagement de ce secteur.

Extrait du zonage du PU

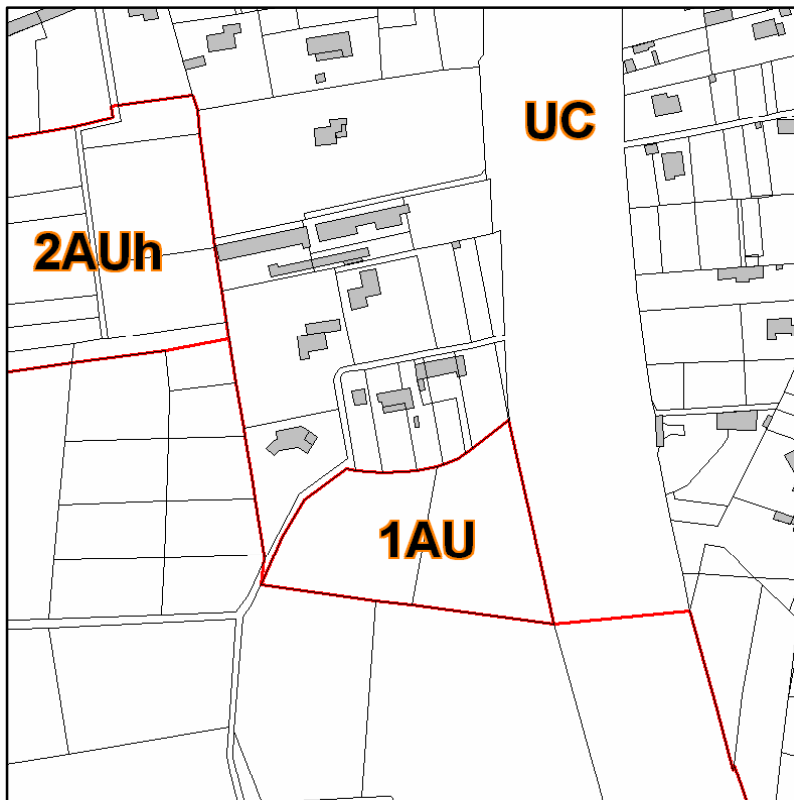


Schéma de l'OAP

