

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- 15 MAI 2014 - COMMUNE DE MONTRÉAL -

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

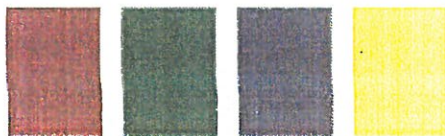
Rappel du code de l'urbanisme	page 2
Exposé des motifs de la modification simplifiée n°1	page 3
Pièces du PLU modifiées	page 5

Objet de la modification simplifiée n°2 :

Modification du règlement de la zone AUF de Bellevue
en vue de la construction d'un centre d'exploitation
des routes et des forestiers sapeurs

15 MAI 2014

MONTRÉAL - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU -



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 15 MAI 2014 - COMMUNE DE MONTRÉAL -

1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L123-13-3

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée.

Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

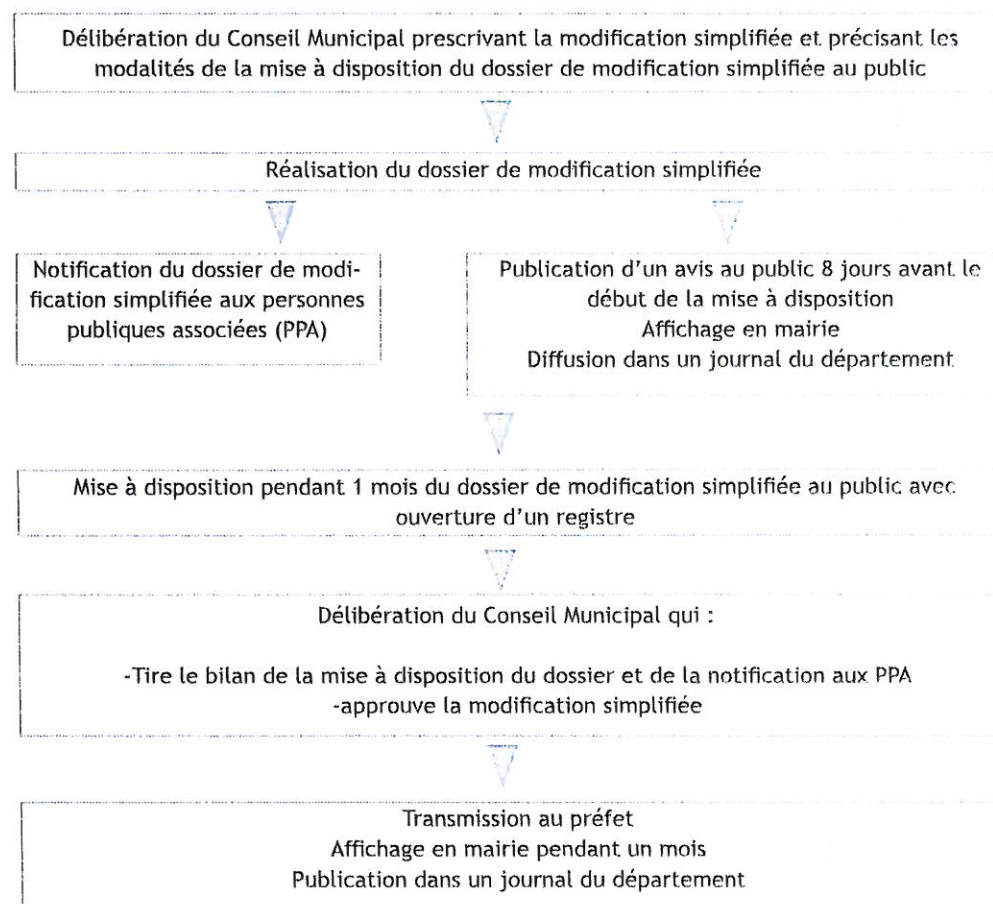
Ces observations sont enregistrées et conservées.

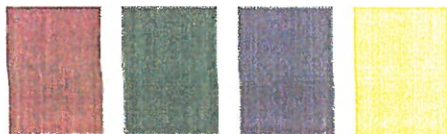
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU





MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 15 MAI 2014 - COMMUNE DE MONTRÉAL -

2 - EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Objet de la modification simplifiée n°2 :

La commune de Montréal a décidé de modifier son plan local d'urbanisme afin de permettre la réalisation d'un Centre d'Exploitation des Routes et des Forestiers Sapeurs, au niveau du lieu-dit Bellevue sur les parcelles n°469 et 470.

Le maître d'ouvrage de ce centre est le conseil général de l'Ardèche.

Les parcelles n°469 et 470 sont classées en zone AUF du PLU (zone réservée à une urbanisation future, après modification ou révision du PLU) pour une emprise d'environ 9000 m².

Ce secteur est concerné par l'application de la «loi Barnier» (article L111-1-4 du code de l'urbanisme) qui stipule que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 104, classée à grande circulation. (trait rouge sur le plan ci-contre).

Lors de l'élaboration du PLU de Montréal en 2012, le projet de centre d'exploitation n'était pas suffisamment avancé pour permettre d'intégrer une étude justifiant de la non application de cette règle de recul de 75 mètres.

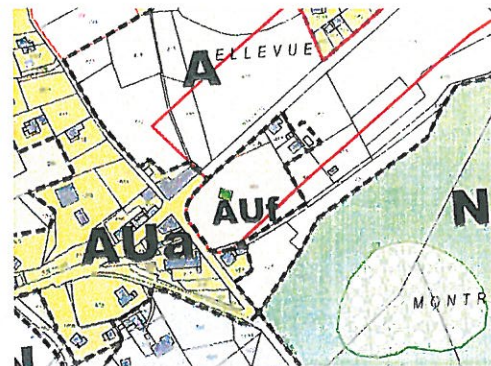
Intégration de l'étude de type «Loi Barnier» :

L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme permet de ne plus appliquer le recul de 75 mètres dès lors que des règles sont définies et justifiées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

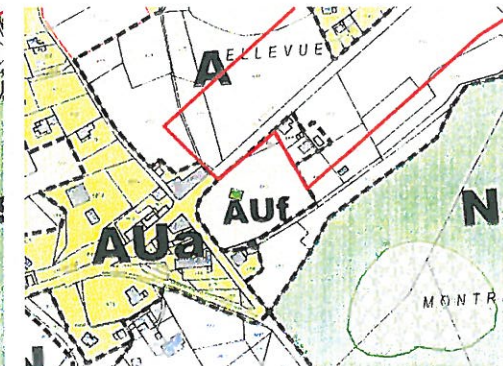
Dans ce contexte, le conseil général de l'Ardèche a réalisé une notice de type «Loi Barnier» (jointe en annexe du présent document) qui reprend les exigences réglementaires de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.


Cette étude sera insérée dans le rapport de présentation au même titre que le présent exposé des motifs.

Zonage avant modification simplifiée n°2



Zonage après modification simplifiée n°2



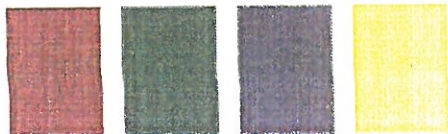
 Secteur soumis à l'application de la loi Barnier

Modification de la zone AUF de Bellevue :

La modification du règlement consiste à rectifier le tracé de la zone où s'applique le recul de 75 mètres.

L'étude réalisée par le conseil général permet effectivement de s'assurer de la qualité du projet sur les thématiques des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et des paysages.

Le règlement graphique sera ainsi modifié ainsi que le règlement écrit qui réglementera les articles 6-7-10-11 et 12.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 15 MAI 2014 - COMMUNE DE MONTRÉAL -

3 - LES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

Le rapport de présentation :

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées.

Le projet d'aménagement et de développement durable :

Les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées.

Les orientations d'aménagement et de programmation :

Les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas modifiées.

Le règlement graphique (zonage) :

Le règlement graphique sera modifié :

Le tracé de la zone où s'applique le recul de 75 mètres est rectifié et ne concernera plus les parcelles n°468-469-470, qui ont fait l'objet de l'étude Loi Barnier.

Le règlement :

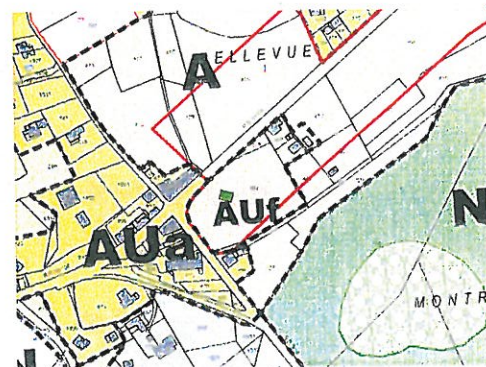
Les articles AUF 02-06-10-11-13 seront modifiés afin de les mettre en cohérence avec l'étude loi Barnier réalisée par le conseil général de l'Ardèche.

Voir annexe 1 pour la rédaction du règlement de la zone AUF après la modification simplifiée n°2.

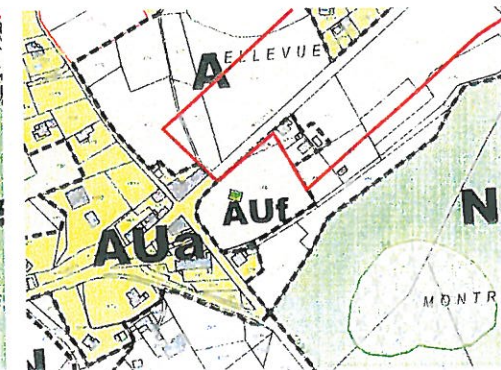
Les annexes :


Les annexes ne sont pas modifiées.

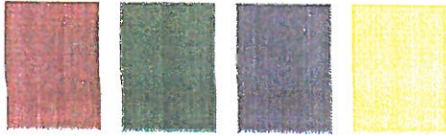
Zonage avant modification simplifiée n°2



Zonage après modification simplifiée n°2



 Secteur soumis à l'application de la loi Barnier.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 15 MAI 2014 - COMMUNE DE MONTRÉAL -

Zone AUF

Zone réservée pour une urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

La partie ouest de la zone a fait l'objet d'une étude de type «Loi Barnier» (intégrée dans le rapport de présentation) pour la construction d'un centre d'exploitation des routes et des forestiers sapeurs)

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées dans l'article AUF 2.

Article AUF-2- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

La réhabilitation et l'extension limitée des bâtiments existants sans changement de destination.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article AUF-4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AUF-5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AUF-6 -Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :	15 mètres au moins de l'axe de la voie.
Pour les voies communales :	5 mètres au moins de l'axe de la voie.

ANNEXE 1 : règlement modifié

Article AUF-7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article AUF-8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AUF-9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUF-10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 8 mètres (voir dispositions générales pour le calcul de la hauteur).

Article AUF-11 - Aspect extérieur

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Article AUF-12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

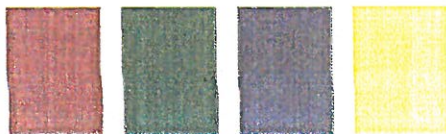
Article AUF-13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUF 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- 15 MAI 2014 - COMMUNE DE MONTRÉAL -

ANNEXE 2 : Voir annexe séparée
Étude Loi Barnier (L111-1-4 du code de l'urbanisme)

**Notice architecturale décrivant le terrain et présentant le projet
Construction d'un Centre d'Exploitation des Routes et des Forestiers Sapeurs**

1. Préambule

L'objet de la présente notice consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier le long de la RD 104. Il s'agit d'un tènement inscrit en AUf au Plan Local d'Urbanisme.

L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.»

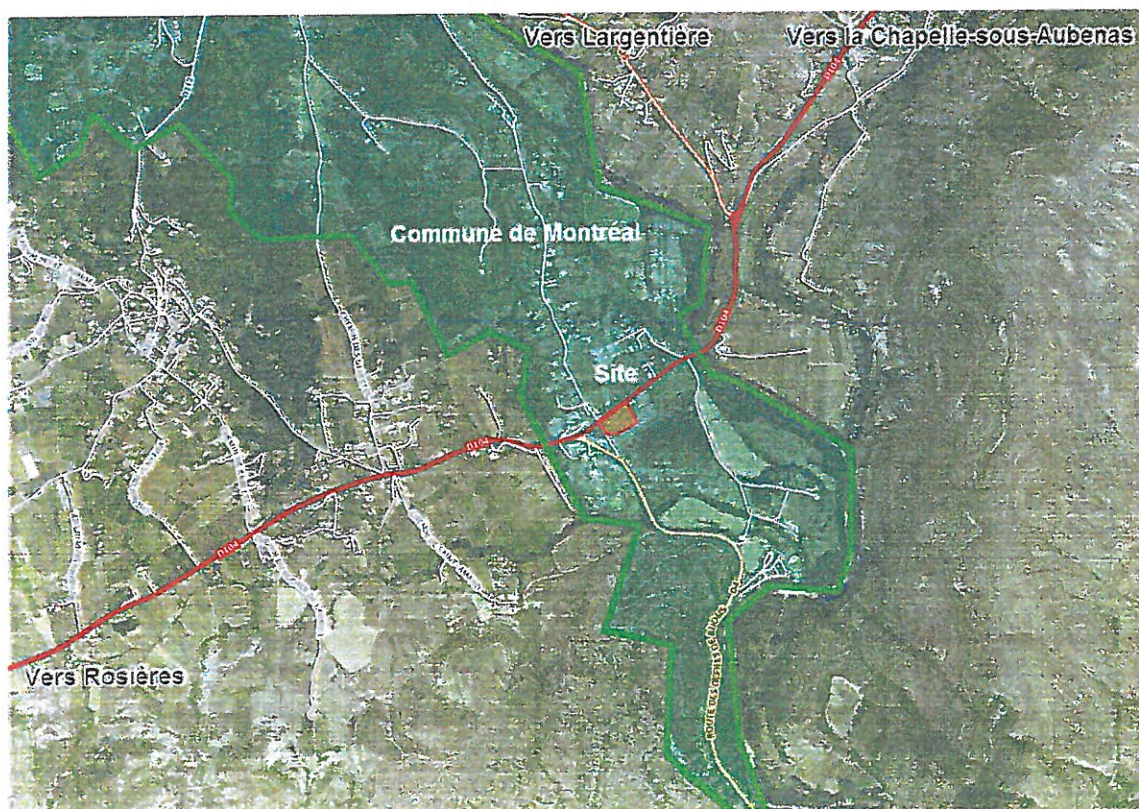
2. Renseignements généraux

<p><i>Maître d'ouvrage</i> CONSEIL GENERAL DE L'ARDECHE Direction Adjointe Investissement des Bâtiments Hôtel du Département – 07000 PRIVAS Tél. : 04 75 66 79 16 – Fax : 04 75 66 71 16</p>	
<p><i>Architecte mandataire</i> ATELIER MONTEREMAL ARCHITECTES SARL 17 Avenue du Pont – 07400 LE TEIL Tél. : 04.75.49.03.06 – Fax : 04.75.52.27.21</p>	<p><i>Architecte Cotraitant</i> CABINET PATRICE REVERDI 22 av. Maréchal Foch – 07300 TOURNON Tél. : 04.75.07.13.78 - Fax : 04.75.08.44.94</p>

3. Présentation du site.

3.1. Situation du tènement.

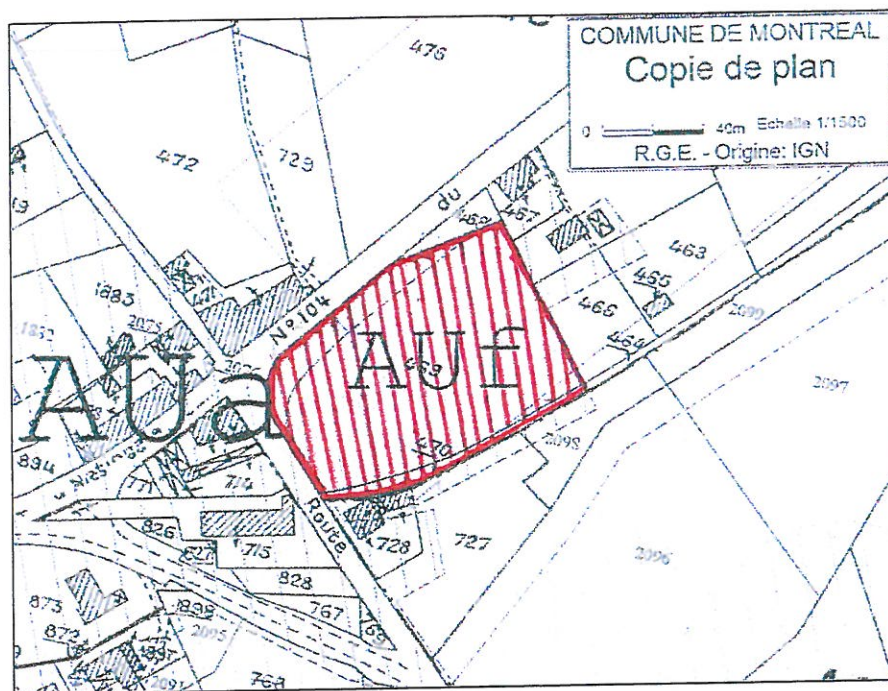
Le tènement se situe sur la commune de Montréal (07110) en Ardèche, au lieu-dit Bellevue, à proximité du carrefour entre la RD 104 (qui relie Rosières à la Chapelle-sous-Aubenas) et la RD 4. Il comprend les parcelles n°469 et n°470, offrant environ 9 000m² de terrain. Au Sud-ouest, le tènement est bordé par l'ex RD 4. La parcelle n°470 correspond au chemin qui doit être laissé libre de passage.



Plan de situation du tènement, le long de la RD 104, axe routier entre Rosières et La Chapelle-sous-Aubenas.

3.2. Eléments d'appréhension du contexte réglementaire.

-Le **Plan Local d'Urbanisme** : le tènement se situe dans la zone AUf, « zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme. »



-Le **règlement de la zone AUf** : la desserte des réseaux, les caractéristiques des terrains, l'implantation par rapport aux voiries et emprises publiques, l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions sur une même propriété, l'emprise au sol, la hauteur, l'aspect extérieur, le stationnement des véhicules, les espaces libres et plantations et le coefficient d'occupation des sols (COS) ne sont pas réglementé pour cette zone.

3.3. Topographie.

Le tènement se trouve au lieu-dit Bellevue, à proximité d'une petite colline au Sud. Il présente une légère déclivité régulière d'Ouest en Est, son point le plus étant à +157,50 (NGF) et avec un point bas à 154,34 (NGF). Des arbres présents sur le tènement sont principalement situés sur sa périphérie. Un muret en pierres le borde côté Ouest et côté Nord.

4. Présentation du projet.

4.1. Description sommaire du projet.

Construction à Montréal (07110) d'un Centre d'Exploitation des Routes et des Forestiers Sapeurs. Le projet fait suite au souhait du Conseil Général de regrouper les deux services aujourd'hui installés dans des sites différents, dans le but de mutualiser les locaux et les frais de fonctionnement.

Le projet prévoit la construction de bureaux, de garages de véhicules légers et de poids lourds, d'un abri à sel, ainsi que de locaux de stockage, avec une surface d'environ 1 500 m².

4.2. Objectifs du programme.

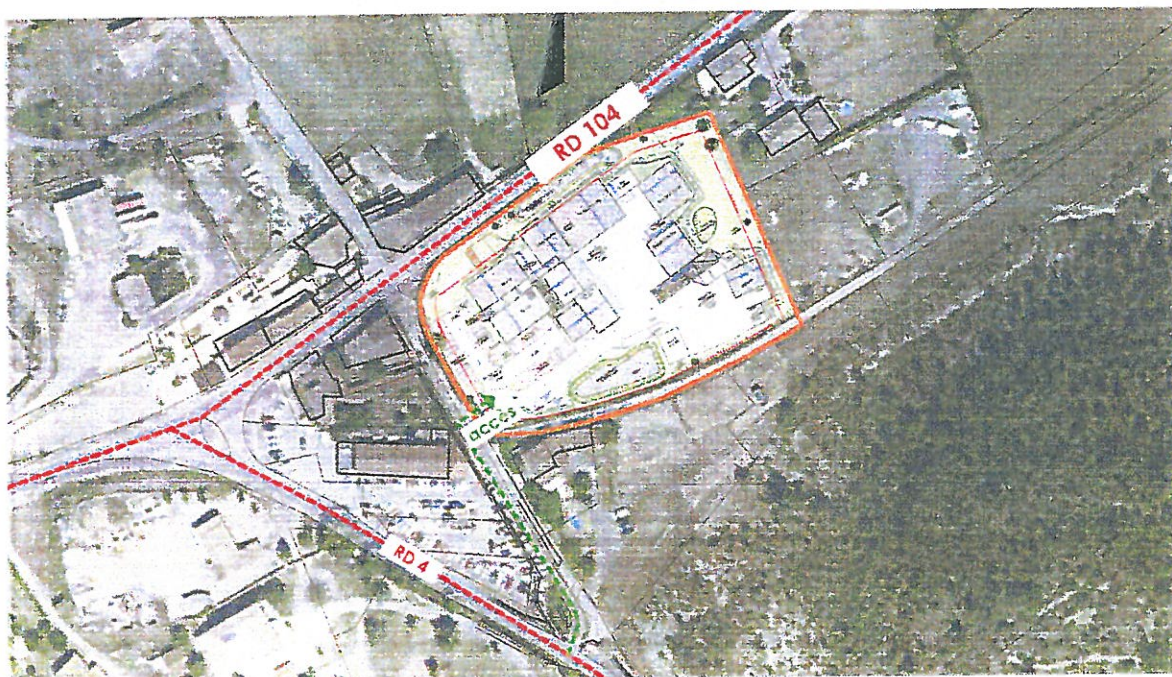
a. Le programme prévoit la construction : d'un bâtiment de bureaux, de garages pour poids lourds et véhicules légers, d'ateliers tempérés de réparation des engins et du matériel, de locaux de stockage de matériaux, de zones d'abri des véhicules et engins, d'un abri à sel et de cases à matériaux.

b. Objectif environnemental : l'objectif thermique visé pour la zone bureaux est le niveau passif, pour la zone ateliers tempérés RT 2012.

c. Destination : le projet doit permettre de regrouper les services des Routes et des Forestiers Sapeurs aujourd'hui situés à Largentièrre et Chassiers, dans des locaux vétustes et n'appartenant pas au Conseil Général de l'Ardèche.

4.3. Présentation de l'environnement proche.

Des habitations sont présentes en périphérie au Sud-ouest, au Nord (de l'autre côté de la RD 104), et au Nord-ouest.



Plan de situation et voies d'accès.

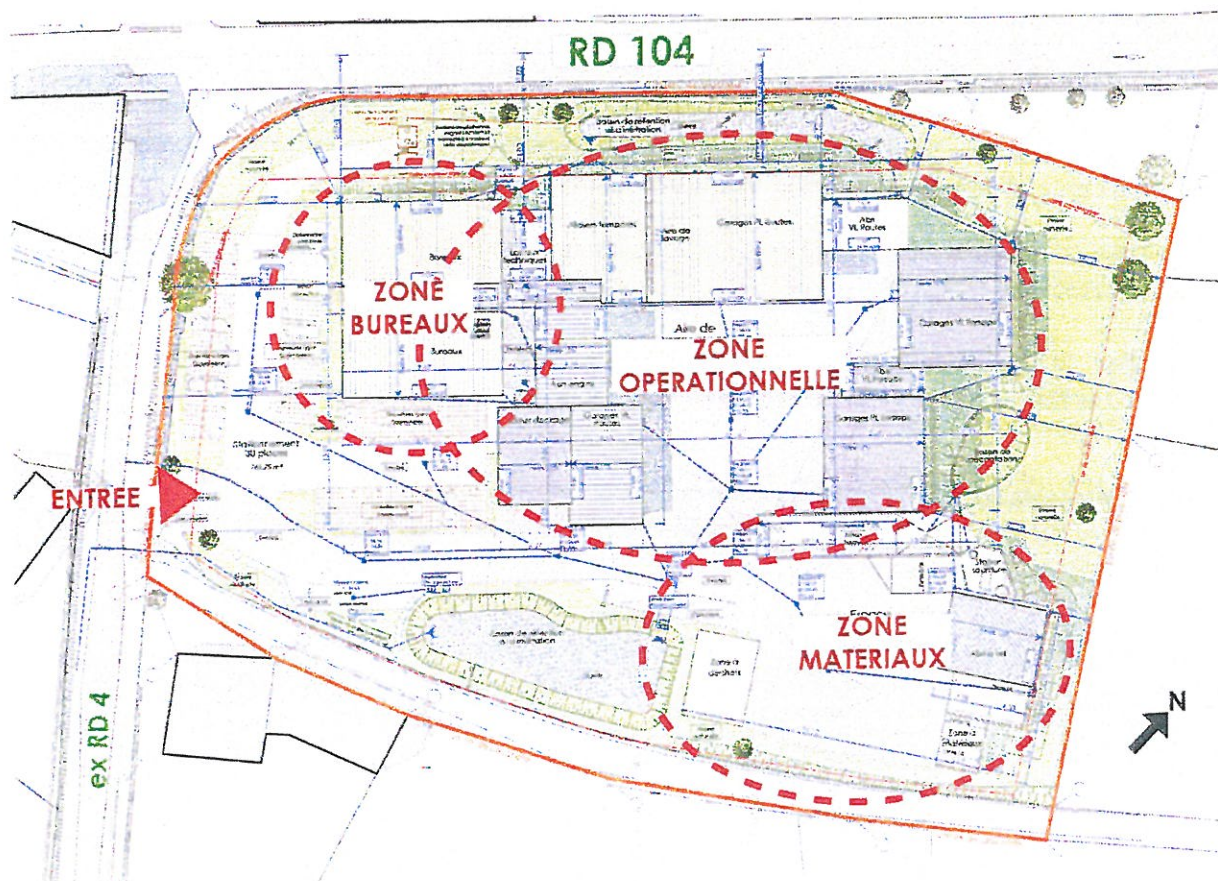
4.4. Prise en compte de la sécurité : accès au terrain.

Aucun accès au terrain n'est prévu par la RD 104 : l'accès se fera par l'ex RD 4, depuis l'embranchement plus au Sud.

La nature des services qu'abritera le bâtiment (services des Routes notamment) nécessite la proximité d'une voirie importante.

4.5. Prise en compte de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des nuisances.

Le projet tourne le dos à la RD 104 et s'aligne à celle-ci. Le bâtiment de bureaux se situe sur le côté Sud-ouest du tènement, vers l'entrée du site. La zone opérationnelle, au Nord, constituée des garages de véhicules légers et de poids lourds s'articule autour d'une aire de manœuvre centrale. Enfin la zone matériaux qui comprend l'abri à sel et sa fosse de chargement, les cases à matériaux et une zone à déchets, se situe à l'Est du site, espace le plus éloigné de toutes habitations, ce qui limitera les nuisances. Il n'est pas prévu la réalisation de logements dans ce projet.



4.6. Prise en compte du paysage et traitement des espaces libres.

Les voiries créées sur la parcelle seront de différents types selon l'usage : une voirie lourde est prévue pour l'accès au site, l'aire de manœuvre de la zone opérationnelle et l'espace de manœuvre de la zone à matériaux. Une voirie légère est prévue pour l'espace de stationnement du personnel et des visiteurs au devant de la zone bureaux. Les places de stationnement sont prévues en gravillons, exceptés pour la place réservée aux PMR et au stationnement des deux roues (enrobé).

L'accès au bâtiment de bureaux se fait par un parvis en béton balayé.

La piste permettant l'accès pour l'entretien de la micro-station de traitement des eaux usées à l'Ouest des bureaux, le long de la RD 104 est prévue en concassé.

Les espaces verts restants sont prévus en prairie naturelle.

Le fractionnement et le rythme des bâtiments de la façade Nord-ouest qui longe la RD 104 génèrent des percées visuelles depuis la voie vers l'aire de manœuvre, permettant ainsi de laisser paraître l'activité du site sans complètement la dévoiler.

Les surfaces d'enrobé ont été optimisées afin de libérer un maximum d'espace au Nord du site, pour accueillir des bassins de rétention d'eaux pluviales et ainsi conserver un maximum d'espaces revégétalisés après travaux et à l'aspect naturel préservé.

L'implantation des bâtiments respecte les prospectifs réglementaires habituels en limites séparatives. Un recul de 15 m depuis l'axe de la route départementale est respecté afin de ménager un équilibre dans le paysage et la perception que l'on en a depuis cette voie de circulation.





MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU

Rappel du code de l'urbanisme	page 2
Exposé des motifs de la modification simplifiée n° 1	page 3
Pièces du PLU modifiées	page 5

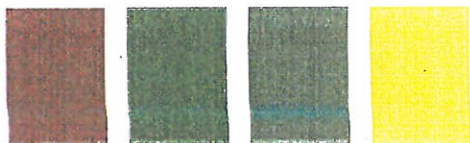
Objet de la modification simplifiée n° 1 :

Modification des modalités «d'ouverture à l'urbanisation» de la zone 1AU du Mas Gauthier

31 MARS 2014

MONTREAL - MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU -





MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L123-13-3

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée.

Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

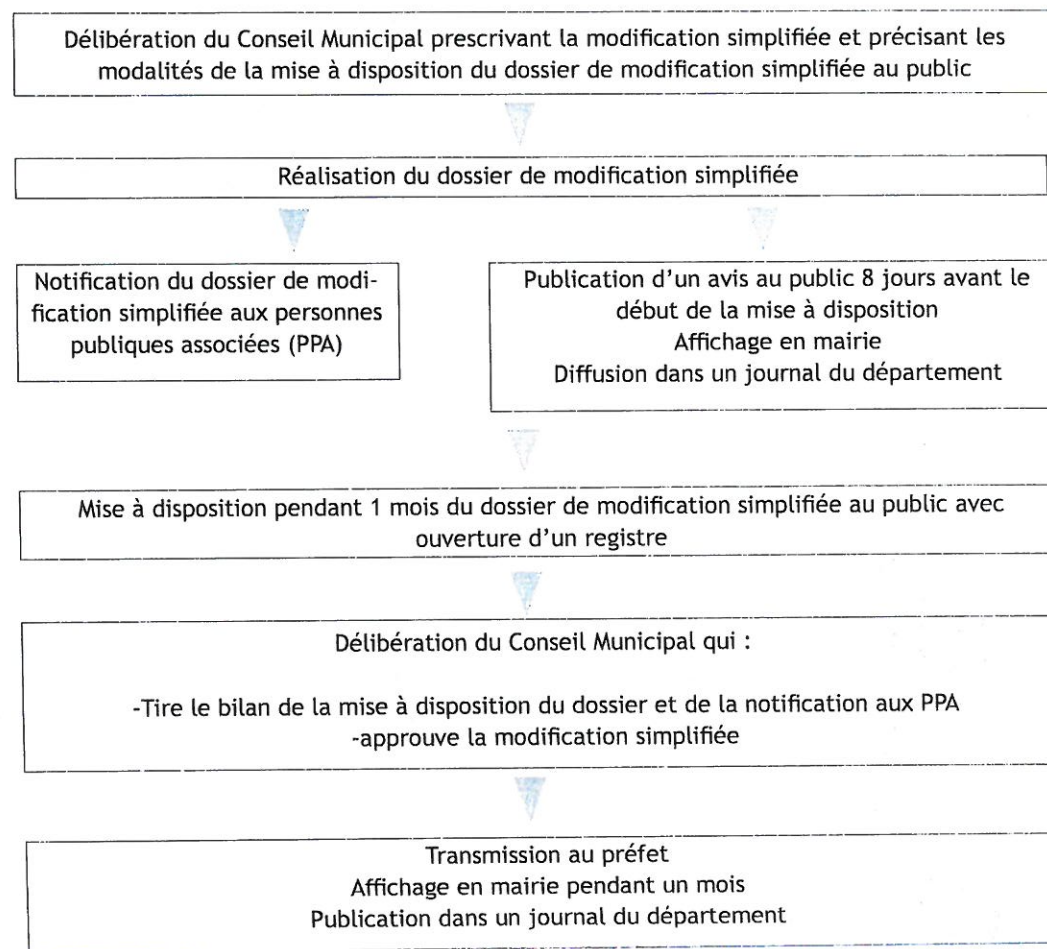
Ces observations sont enregistrées et conservées.

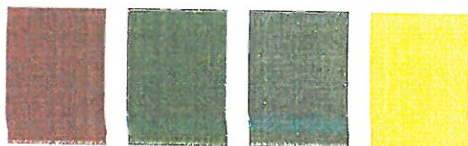
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU





MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

2 - EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du Mas Gauthier :

La commune de Montréal a décidé de modifier son plan local d'urbanisme afin de changer les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du Mas Gauthier.

L'article R123-6 du code de l'urbanisme définit les zones à urbaniser de la sorte :

«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.

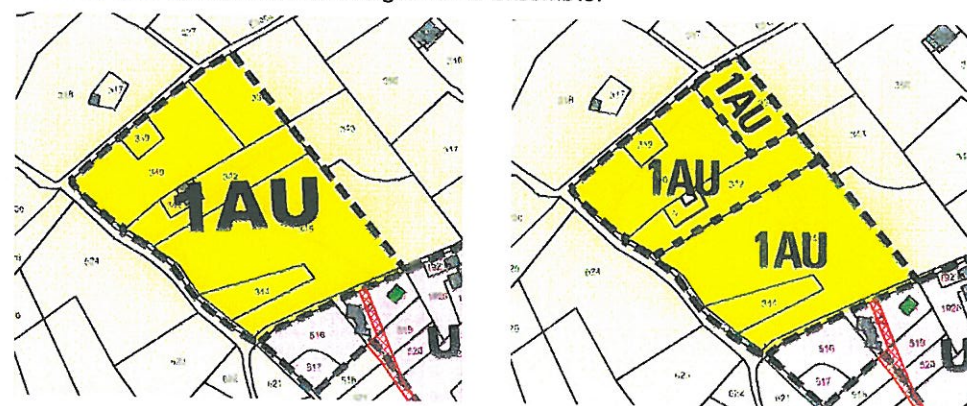
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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».

Lors de l'élaboration du PLU de Montréal en 2012, le choix s'est porté pour une ouverture à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble pour la zone 1AU du Mas Gauthier.

Cette obligation de réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble s'avère problématique et «gèle» son développement pour diverses raisons (obligation de réalisation d'un permis d'aménager commun et de réalisation des travaux de viabilisation en une seule tranche notamment).

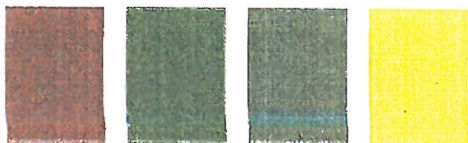
La commune souhaite ainsi modifier le PLU et définir 3 secteurs 1AU en remplacement de la zone 1AU initiale du Mas Gauthier (sur le même périmètre). Cela permettra de garantir le respect des orientations d'aménagement et notamment la densité minimale attendue par la réalisation de 3 opérations d'aménagement d'ensemble.



Afin de garantir l'unité et la cohérence entre ces 3 opérations d'aménagement d'ensemble, la commune de Montréal souhaite prendre en charge la réalisation de la voirie et des équipements internes à la zone (voirie centrale + chemins piétons + espaces verts + espace public central).

Des emplacements réservés seront ainsi définis et tracés sur le règlement graphique (voir annexe n°2).

Une étude de faisabilité et de mise en place d'un PUP (projet urbain partenarial) est par ailleurs en cours sur ce secteur du Mas Gauthier (afin de financer le programme d'équipement public).



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

Orientations d'aménagement et de programmation :

La commune souhaite conserver les grandes composantes de l'orientation d'aménagement et de programmation initiale du Mas Gauthier afin de rester en cohérence avec les orientations générales du PADD

Rappel PADD :

La seule zone, au regard des caractéristiques du territoire communal, permettant de diversifier l'offre en logement est la zone 1AU du Mas Gauthier. L'orientation d'aménagement et de programmation devra alors permettre une meilleure rentabilisation du foncier laissant ainsi la possibilité à de jeunes ménages de s'installer sur la commune (acquisition de terrains de petite superficie). Cette zone devra fonctionner comme un véritable quartier avec la création d'un espace commun de rencontre.

Ainsi : L'objectif de densité minimale de 12 logements par hectare sera maintenu ainsi que les principes d'aménagements urbains (placette centrale, chemins piétons, arbres d'alignement ...).

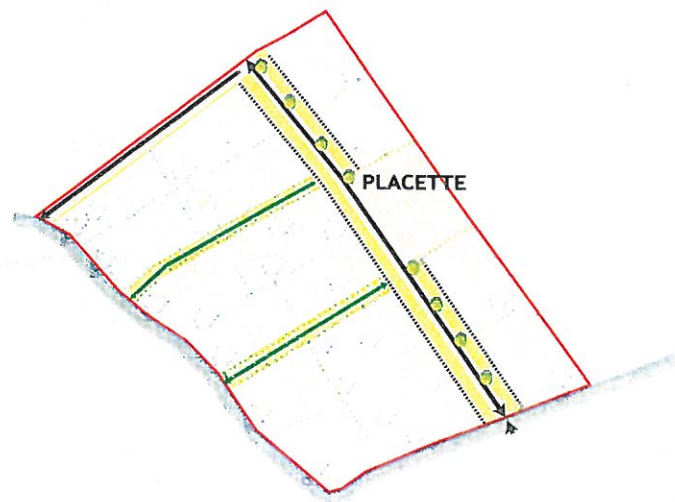
La seule modification concerne l'implantation des bâtiments le long de la voirie centrale.

La précédente orientation d'aménagement imposait un alignement à 5 mètres de l'alignement afin de favoriser un effet de rue. Cela posait toutefois des problèmes pour l'orientation des maisons sur la partie «est» de la voirie centrale.

Il a été décidé de conserver l'objectif de créer un «effet de rue» mais par une autre orientation :

Les bâtiments devront soit s'implanter à l'alignement de la voirie, soit se reculer d'un minimum de 5 mètres mais avec obligation de réaliser des clôtures (réglementairement unifiées à l'échelle du projet).

Ainsi l'effet «de rue» se réalisera soit par les alignements bâtis soit par les clôtures (voir annexe 1).



Le long des voiries repérées par le trait pointillé noir sur l'orientation d'aménagement, les bâtiments devront :

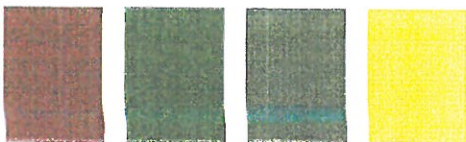
- soit s'implanter à l'alignement de la voirie (croquis 1).
- soit se reculer d'un minimum de 5 mètres mais avec obligation de réaliser une clôture à l'alignement de la voirie (croquis 2).

La clôture devra respecter les règles suivantes :

Mur plein de hauteur de 1.2 m avec enduit de teinte ocre similaire à la pierre locale. (palette de couleur disponible en Mairie). La largeur minimale du mur devra être de 20 cm.

Les systèmes à claire-voie complets ou partiels sont interdits.

Possibilité d'insérer portail et portillons dans le mur et logettes pour boîtes aux lettres et coffrets réseaux divers.



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

3 - LES PIECES DU PLU MODIFIEES

Le rapport de présentation :

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées.

Le projet d'aménagement et de développement durable :

Les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées.

Les orientations d'aménagement et de programmation :

Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AU du MAS GAUTHIER sont modifiées.

Voir annexe 1 pour la nouvelle rédaction des orientations d'aménagement et de programmation.

Le règlement graphique (zonage) :

Le règlement graphique sera modifié :

La zone 1AU du Mas Gauthier sera «redécoupée» en 3 zones 1AU mitoyennes.

Des emplacements réservés au bénéfice de la commune seront définis au niveau de la zone AU du Mas Gauthier sur l'emprise de la future voirie de desserte, des chemins piétons, des espaces verts et de l'espace public central.

Voir annexe 2 pour la définition du nouveau zonage.

Le règlement :

Le règlement des articles AU 02-06-10-11-13 seront modifiés afin de les mettre en cohérence avec la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation.

Voir annexe 3 pour la rédaction du règlement de la zone AU.

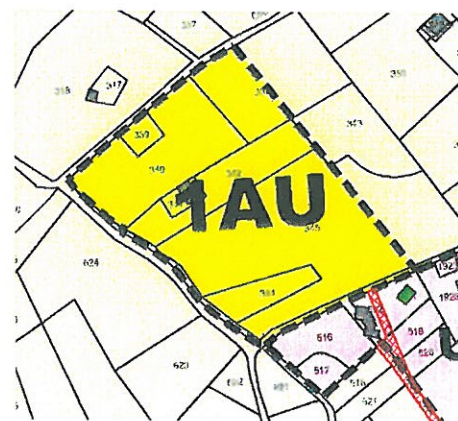
Les annexes :

Les annexes sont mises à jour avec la définition de 4 nouveaux emplacements réservés.

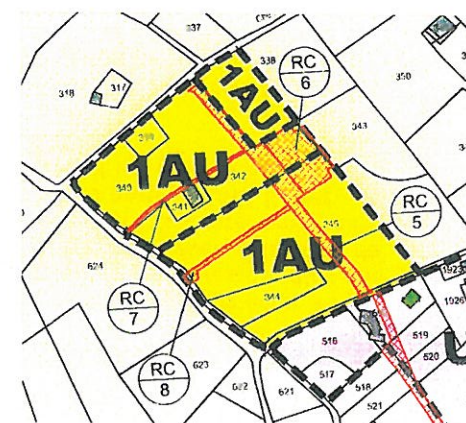
- RC 5 : Réserve pour la création de la voirie centrale de desserte des zones 1AU.
- RC 6 : Réserve d'un terrain pour la mise en place d'un espace public.
- RC 7 : Réserve pour la création d'un chemin piéton (zone 1AU du Mas Gauthier)
- RC 8 : Réserve pour la création d'un chemin piéton (zone 1AU du Mas Gauthier)

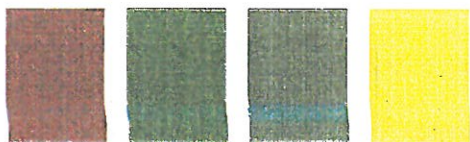
Voir annexe n°4 pour la liste des emplacements réservés après la modification simplifiée.

Zonage avant modification simplifiée n°1



Zonage après modification simplifiée n°1

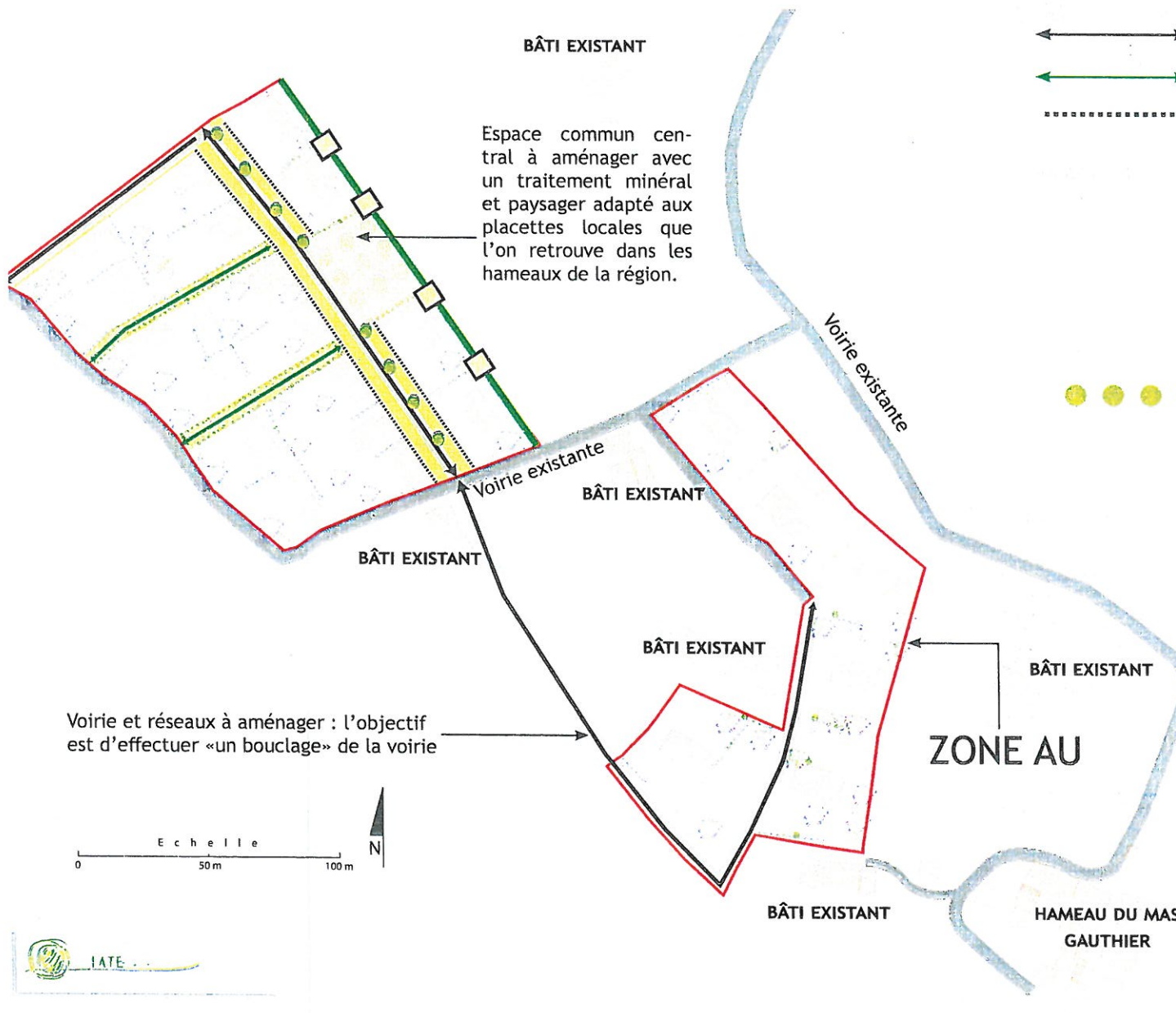




MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

ANNEXE 1



- ↔ Schéma de voirie et de viabilisation à respecter
- ↔ Cheminement piéton et cyclable à créer
- Principes d'alignement du bâti à respecter :

Les bâtiments devront soit s'implanter à l'alignement de la voirie, soit se reculer d'un minimum de 5 mètres mais avec obligation de réaliser des clôtures (réglementairement unifiées à l'échelle du projet). Ainsi l'effet «de rue» se réalisera soit par les alignements bâtis soit par les clôtures.

Pour les terrains situés en second rideau : Pas de règles particulières.

- ● ● ● Arbres d'alignement à planter

Objectif de densité urbaine :

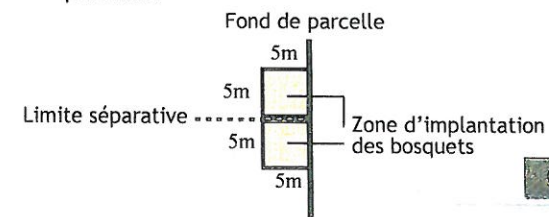
La densité minimale des zones 1AU devra être de 12 logements à l'hectare soit une moyenne de 800 m² par lot.

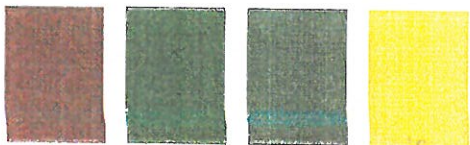
Préservation de la lisière nord ouest :



Obligation de planter un bosquet d'arbres de haute-tige au niveau de chaque limite séparative (en fonction du futur découpage foncier).

Les bosquets doivent s'implanter dans un carré de 5 mètres de côté par rapport à la limite séparative et le fond de parcelle.



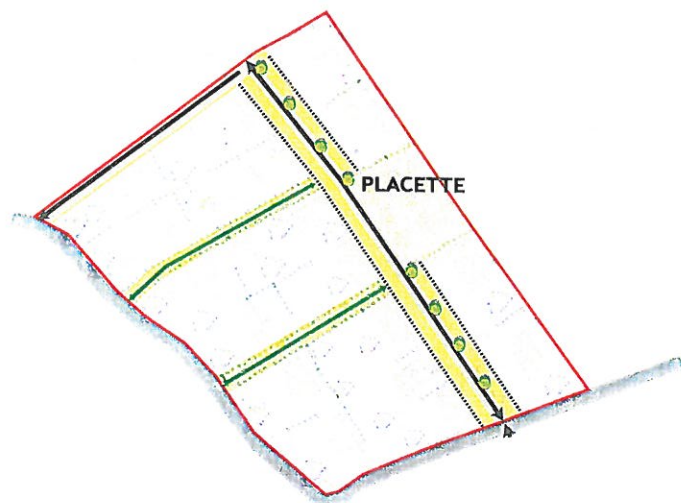


MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

Zones 1AU du Mas Gauthier

Orientation d'aménagement et de programmation
(suite)

ANNEXE 1 - suite -



Orientation d'aménagement de la voirie centrale et des alignements bâtis :

Le long des voiries repérées par le trait pointillé noir sur l'orientation d'aménagement, les bâtiments devront :

- soit s'implanter à l'alignement de la voirie (croquis 1).
- soit se reculer d'un minimum de 5 mètres mais avec obligation de réaliser une clôture à l'alignement de la voirie (croquis 2).

La clôture devra respecter les règles suivantes :

Mur plein de hauteur de 1.2 m avec enduit de teinte ocre similaire à la pierre locale. (palette de couleur disponible en Mairie). La largeur minimale du mur devra être de 20 cm.

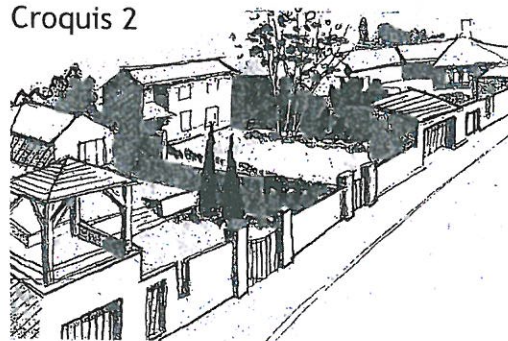
Les systèmes à claire-voie complets ou partiels sont interdits.

Possibilité d'intercaler portail et portillons dans le mur et logettes pour boîtes aux lettres et coffrets réseaux divers.

Croquis 1



Croquis 2



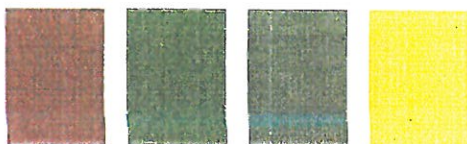
Pour l'application du croquis 1 :

Possibilité d'implanter les garages et annexes en retrait par rapport à l'alignement afin de créer des effets de profondeur.

Pour l'application du croquis 2 :

Possibilité d'intercaler portail (y compris piliers) et portillons dans le mur et logettes pour boîtes aux lettres et coffrets réseaux divers.

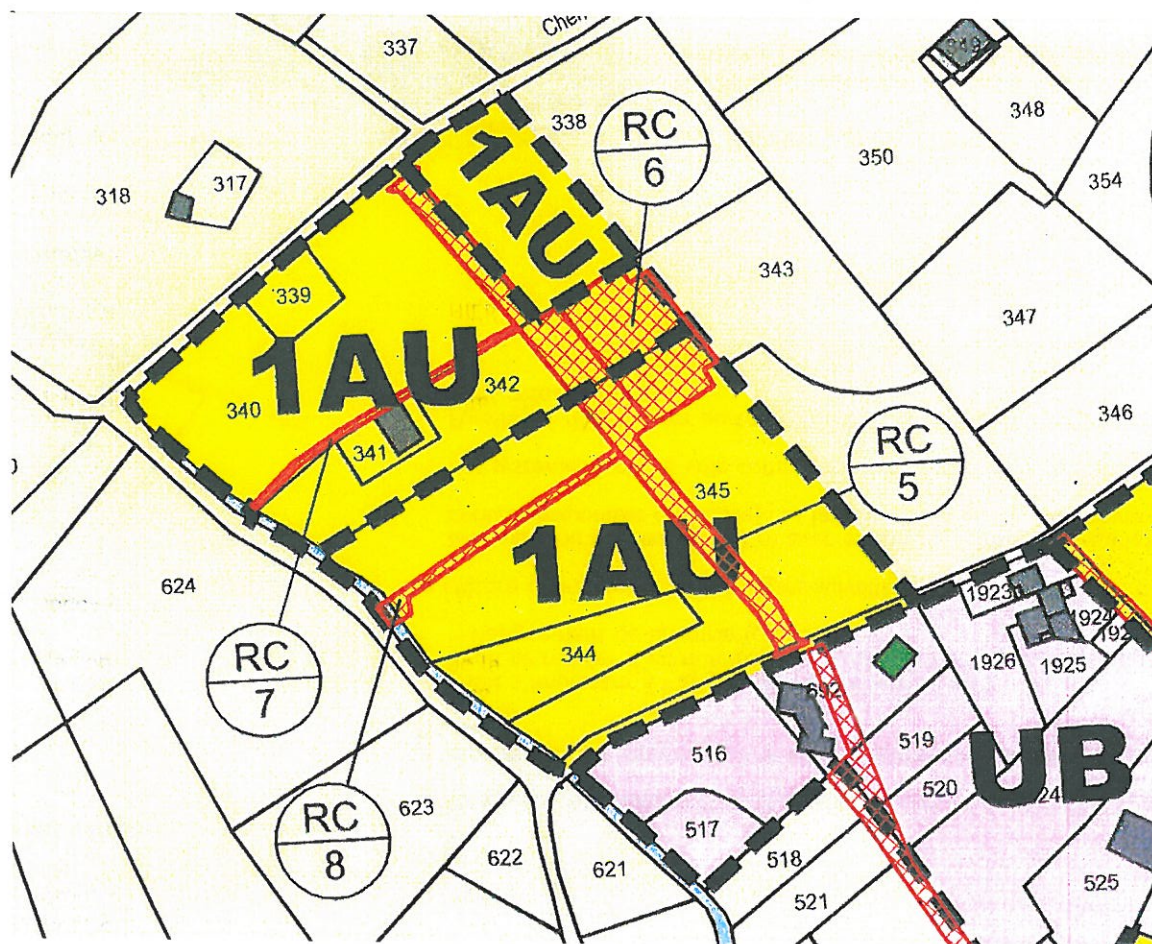
Les annexes (garages) pourront s'implanter le long de la limite sur rue.

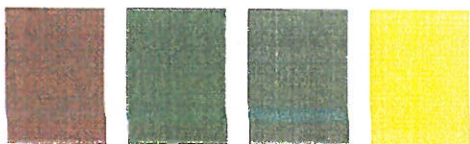


MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

ANNEXE 2

Zonage après modification simplifiée n°1





MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

Zone AU

Zone suffisamment desservie par les équipements publics, urbanisable pendant la durée du PLU.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont admises soit sous la forme 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.

On distingue des sous secteurs 1AU, où les constructions sont autorisées uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

On recense également des sous-secteurs AUa, qui correspondent à des zones résidentielles existantes dans lesquelles la capacité du réseau d'eau potable est aujourd'hui insuffisante.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole et les entrepôts, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules (de type casse automobile) ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitat, de commerces et de services, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les zones 1AU et AU des Plantades et du Mas Gauthier, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- La suppression de l'état boisé des parcelles.
- L'aménagement d'une zone tampon de sécurité entre la zone habitée et l'espace naturel (d'une largeur minimale de 30 m).
- la réalisation effective de dispositifs communaux de lutte contre les incendies.

ANNEXE 3 : règlement modifié

Pour les zones 1AU :

Seules les constructions faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sont autorisées.

La densité minimale pour les zones 1AU du Mas Gauthier devra être de 12 logements par hectare.

Pour les sous secteurs AUa :

Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation et/ou du renforcement du réseau d'aduction d'eau potable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les accès doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

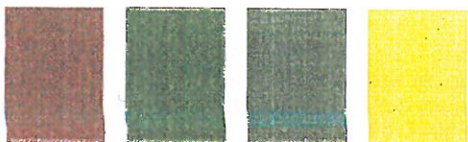
Article AU 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

Article AU 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

Article AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :

- 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les zones 1AU du Mas Gauthier :

Les constructions devront respecter les règles et les principes d'alignement définis par les orientations d'aménagement et de programmation :

Le long des voiries repérées par le trait pointillé noir sur l'orientation d'aménagement et de programmation, les bâtiments devront :

- soit s'implanter à l'alignement de la voirie.
- soit se reculer d'un minimum de 5 mètres mais avec obligation de réaliser une clôture à l'alignement de la voirie.

Article AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 20 % de la superficie totale du terrain.

Article AU 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 8 mètres (voir dispositions générales pour le calcul de la hauteur).

Article AU 11 - Aspect extérieur

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site (les couleurs vives sont interdites)
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

Les couleurs des enduits devront se rapprocher de la couleur de la pierre locale.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. La couleur rouge est interdite.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures. Les souches de cheminées sont enduites ou en pierre.

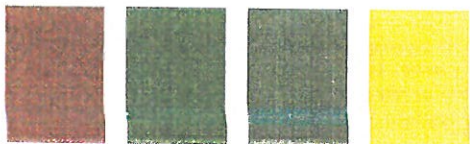
Pour les zones 1AU du Mas Gauthier :

La clôture devra respecter les règles suivantes :

Mur plein de hauteur de 1.2 m avec enduit de teinte ocre similaire à la pierre locale. La largeur minimale du mur devra être de 20 cm.

Les systèmes à claire-voie complets ou partiels sont interdits.

Possibilité d'intercaler portail et portillons dans le mur et logettes pour boîtes aux lettres et coffrets réseaux divers.



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

Article AU 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Le long de la limite nord-est des zones 1AU du Mas Gauthier, les constructions devront prévoir la plantation d'un bosquet d'arbres de haute tige (constitué au minimum par 3 arbres d'essence locale et d'une hauteur de tronc de 1,8 mètres minimum) au niveau de chaque limite séparative.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

ANNEXE 4

Liste des emplacements réservés après modification simplifiée n° 1

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTREAL - LES ANNEXES -

LES ANNEXES - JUILLET 2012 -

1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La commune a décidé d'inscrire les emplacements réservés suivants :

- RC 1 : Réserve d'un terrain afin de réaliser une maison médicale ou une résidence services pour personnes âgées (bâtiment médico-social).
- RC 2 : Réserve d'un terrain pour l'aménagement d'un espace public.
- RC 3 : Réserve pour l'aménagement de la voirie de desserte de la zone AU et UB du Mas Gauthier.
- RC 4 : Réserve pour l'aménagement et l'extension de l'équipement sportif de Montréal.
- RC 5 : Réserve pour la création de la voirie de desserte des zones 1AU du Mas Gauthier
- RC 6 : Réserve pour l'aménagement d'un espace public (zone 1AU du Mas Gauthier)
- RC 7 : Réserve pour la création d'un chemin piéton (zone 1AU du Mas Gauthier)
- RC 8 : Réserve pour la création d'un chemin piéton (zone 1AU du Mas Gauthier)

Ces emplacements réservés sont au bénéfice de la commune.

2. NOTICE SUR LE RÉSEAU D'EAU POTABLE

L'organisation du réseau est assurée par le Syndicat des Eaux de la Basse Ardèche (SEBA). La gestion du réseau est affermée à la SAUR.

Deux réservoirs sont alimentés par une canalisation en fonte de $\varnothing 150$. Ils assurent la distribution gravitaire des différents quartiers de la commune.

Le réseau se compose de canalisations principales en fonte de $\varnothing 150$ dans la zone du village de Montréal et du Mas Gauthier, se poursuivant par des canalisations en PVC de $\varnothing 83$ et $\varnothing 90$ au sud de la commune, implantées parallèlement aux routes.

Dans ces secteurs, les capacités du réseau limitent les possibilités d'extension urbaine. Sur ces canalisations, se branchent des émissaires en PVC $\varnothing 40$ suivant le maillage des voies communales principales. À partir de ce réseau primaire des émissaires en PVC de $\varnothing 50$ à $\varnothing 60$ alimentent les quartiers.

Les campings sont desservis en PVC $\varnothing 40$.

Avant toute création ou extension de zones constructibles, il est indispensable que la commune s'assure auprès du maître d'ouvrage du réseau (SEBA), que la capacité de la ressource en eau et l'état du réseau communal sont suffisants pour absorber l'augmentation potentielle de la population et assurer un débit satisfaisant aux constructions existantes et à venir.

3. NOTICE SUR LA GESTION DE L'ASSAINISSEMENT

La compétence « assainissement » est assurée par la commune de Montréal.

La commune de Montréal possède un réseau d'assainissement collectif au niveau du centre-bourg. Ce réseau dessert actuellement 65 abonnés et 30 abonnés supplémentaires seront raccordés courant 2012.

Les autres hameaux et quartiers ne sont équipés ni de réseau de collecte ni d'unité de traitement.

La station d'épuration :

Les travaux ont été réalisés en 2011/2012. Cette unité de traitement de 180 équivalent/habitants sera mise en service dans le courant de l'été 2012.

Le procédé utilisé est de type Filtres Plantés de roseaux avec un rejet vers le ruisseau le Roubreau.

Il s'agit d'un procédé biologique basé sur la percolation des eaux usées au travers de massifs filtrants, colonisés par des bactéries assurant le processus autoépurateur naturel.

La caractéristique principale des filtres plantés de roseaux réside dans le fait qu'ils peuvent être alimentés directement avec des eaux brutes sans prétraitement préalable et après un simple dégrillage.

Ceci est rendu possible par la plantation de roseaux et leur important système racinaire qui rend possible le passage de l'eau dans le massif filtrant.

Ce système d'épuration se compose généralement de deux étages en série, chacun étant composé de plusieurs filtres en parallèle (écoulement vertical ou horizontal).

Le premier étage assure une forte rétention des MES et une première phase d'épuration aérobie, le deuxième assure une deuxième phase d'épuration aérobie permettant d'atteindre le niveau de rejet D4 et la nitrification de l'azote.

L'ancien réseau du centre-bourg a du faire l'objet de travaux afin de le transformer en réseau « séparatif ».

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONTREAL



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Reçu à la Sous-Préfecture
de LARGENTIÈRE

03 AOÛT 2012



Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLU du 31.07.2012



Sommaire

1- Présentation générale de la commune	page 3	4- Les choix retenus pour établir le P.A.D.D	page 60
Situation géographique	page 3	Les choix du P.A.D.D	page 60
Données intercommunales	page 3	Les objectifs de consommation de l'espace	page 63
Cartographie générale	page 4	La diminution des obligations de déplacement	page 63
2- Etat initial de l'environnement	page 5	Les performances énergétiques et les énergies renouvelables	page 63
La morphologie de la commune	page 5	5- Les choix du zonage et du règlement	page 64
Le contexte hydrographique	page 6	Les zones urbaines	page 64
Le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche	page 7	Les zones à urbaniser	page 65
Les schémas et organismes de gestion des eaux	page 8	Les zones agricoles	page 67
Patrimoine naturel et inventaires	page 9	Les zones naturelles	page 67
Les continuités écologiques	page 23	Les espaces boisés classés	page 67
Les grands ensembles paysagers	page 24	Le potentiel démographique et le niveau d'équipement	page 68
Le contexte agricole	page 32	6- Incidences des orientations du plan sur l'environnement	page 70
La gestion des risques	page 33	Les ensembles naturels	page 70
3- Diagnostic communal	page 37	La qualité de l'eau	page 70
Analyse socio-économique	page 37	Les continuités écologiques	page 70
Analyse de la structure urbaine	page 43	L'évaluation environnementale / Site Natura 2000	page 71
Les réseaux divers	page 53		
Les servitudes	page 58		
Les équipements et les services	page 59		

1 - Présentation générale de la commune

1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune de Montréal, qui comptait 552 habitants en 2009, est située à une vingtaine de kilomètres au sud d'Aubenas. Son territoire se développe au pied des coteaux du massif du Tanargue et des Cévennes.

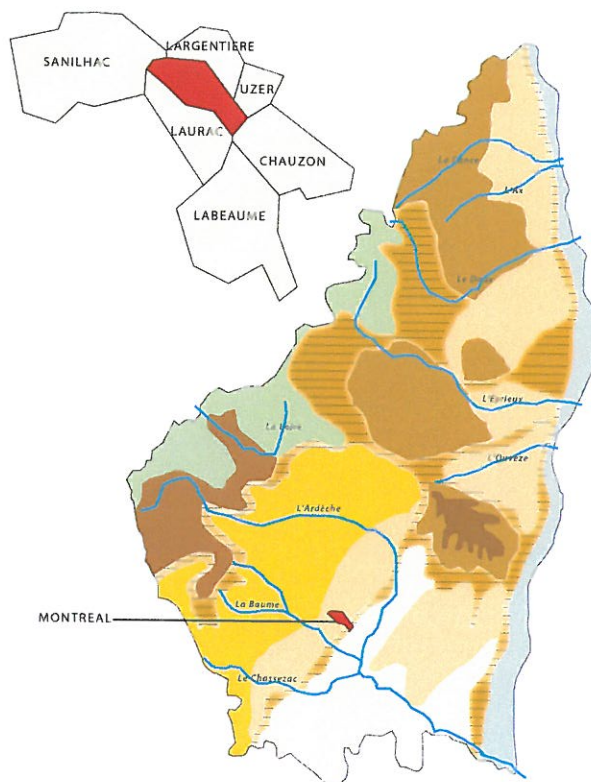
La commune s'étale sur 626 hectares, entre le ruisseau de Pezenas au nord, la rivière de la Ligne à l'est et le ruisseau de Toufache à l'ouest.

Le territoire communal se développe en forme de croissant et culmine à 372 mètres au nord-ouest sur un relief gréseux, et à 230 mètres au sud-est sur le plateau calcaire.

Le village est situé au nord de la commune sur un éperon rocheux dominant la confluence de la Ligne et du Pezenas.

Les communes limitrophes sont :

- Sanilhac au nord-ouest
- Largentière au nord-est
- Uzer à l'est
- Chauzon au sud-est
- Labeaume au sud
- Laurac au sud et à l'ouest



1.2 - DONNÉES INTERCOMMUNALES

La commune de Montréal adhère aux structures intercommunales suivantes :

- La communauté de communes du Val de Ligne.
- Le Parc Naturel Régional des monts d'Ardèche.
- Le Syndicat des Eaux du Bassin de l'Ardèche (SEBA).
- Le SIDOMSA : SI des Ordures Ménagères du secteur d'Aubenas.
- Le SDE 07 : Syndicat Départemental d'énergies de l'Ardèche.
- Le syndicat intercommunal d'Électrification du Bas Vivarais.

La Communauté de Communes du Val de Ligne a été créée en 1998.

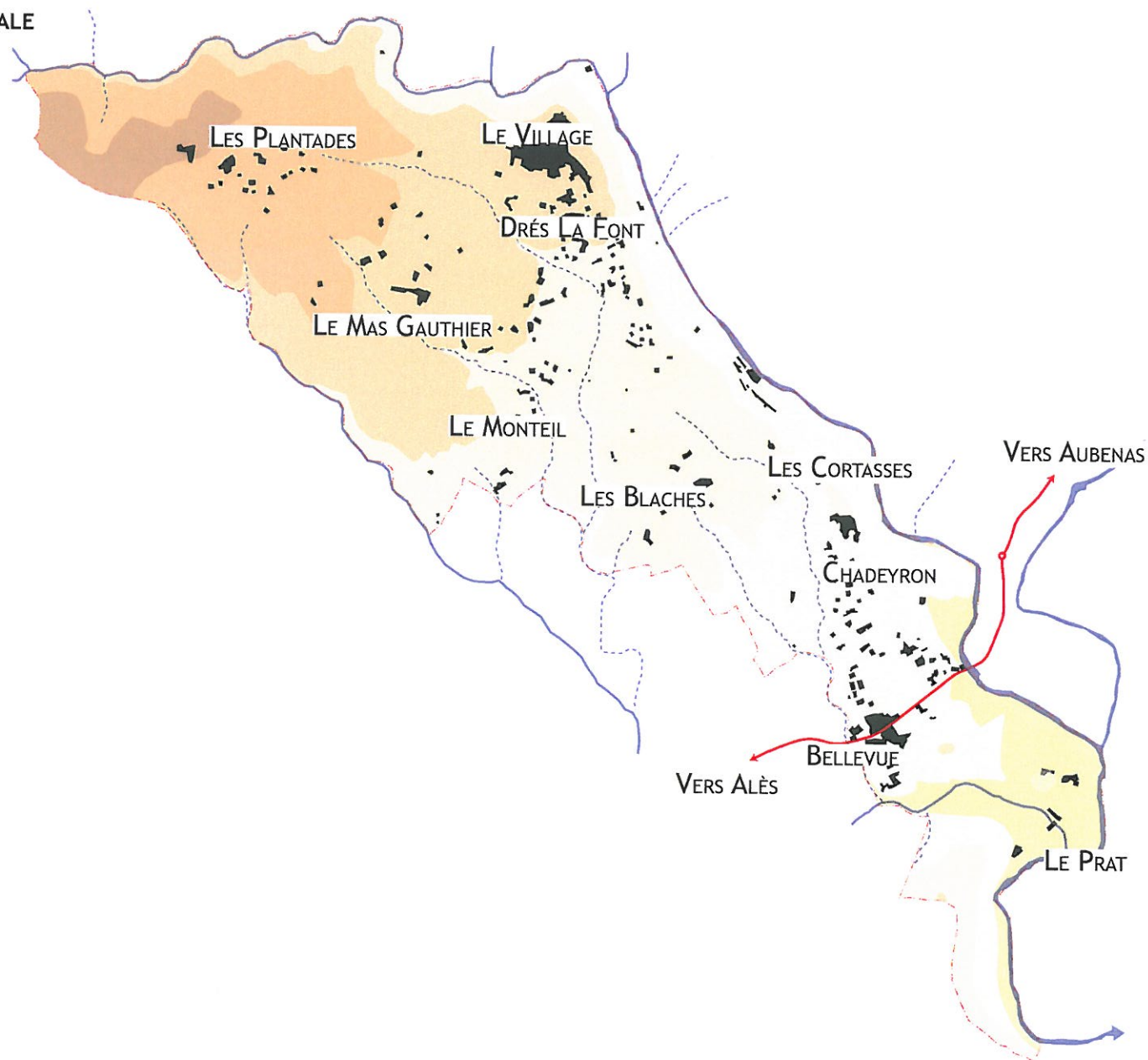
Elle représente 11 communes soit 6242 habitants :

- Montréal
- Laurac
- Chassiers
- Largentière
- Taurier
- Chazeaux
- Joannas
- Uzer
- Rocher
- Sanilhac
- Prunet

De nombreux paragraphes de ce rapport sont issus des études préliminaires réalisées par le cabinet d'Architecture Derobert.

L'analyse de 2006 reste effectivement pertinente même quelques années plus tard ...

1.3 - CARTOGRAPHIE GENERALE



2- Etat initial de l'environnement

2.1 - MORPHOLOGIE DE LA COMMUNE

La commune de Montréal est implantée sur trois types de formations géologiques.

Dans sa partie nord, sur les coteaux formant les contreforts du massif des Cévennes, la commune dispose d'un sol gréseux (trias).

Le point haut se situe à 372 mètres d'altitude à l'extrémité nord-ouest du territoire.

Au sud, le plateau des Gras s'élève à 250 mètres d'altitude (formation jurassique). Ce plateau calcaire est limité par un abrupt sédimentaire fort dégradé sur lequel serpentent de nombreuses petites ravines aux régimes variables.

Entre ces deux formations, se développe une zone sédimentaire fertile, en continuité de la plaine de Laurac.

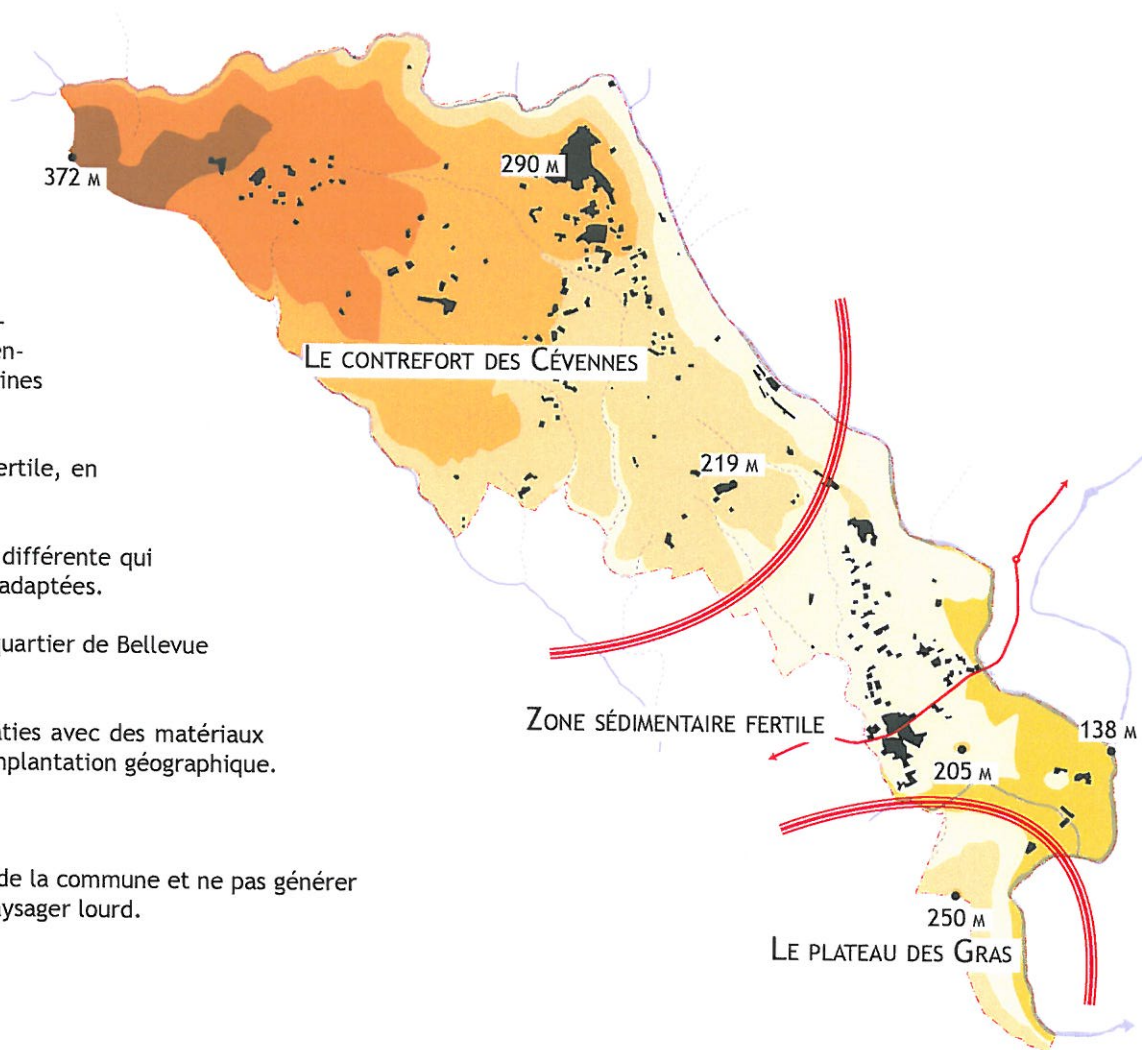
La commune de Montréal dispose donc de trois sols de nature très différente qui sont le support d'une végétation spécifique et d'activités agricoles adaptées.

On remarque également la petite colline de Montredon au sud du quartier de Bellevue qui ponctue très nettement le paysage.

Les constructions traditionnelles réalisées sur la commune sont bâties avec des matériaux extraits sur place, elles sont donc différentes en fonction de leur implantation géographique.

Les enjeux :

Le développement urbain devra prendre en compte la topographie de la commune et ne pas générer de zones urbanisables dans des secteurs pouvant avoir un impact paysager lourd.



2.2 - LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

Le territoire communal est encadré par trois cours d'eau principaux :

- La rivière la Ligne à l'est.
- Le ruisseau de Pezenas au nord.
- Le ruisseau de Toufache au nord-ouest.

On note la confluence de la Lande et de la Ligne au sud-est du territoire communal.

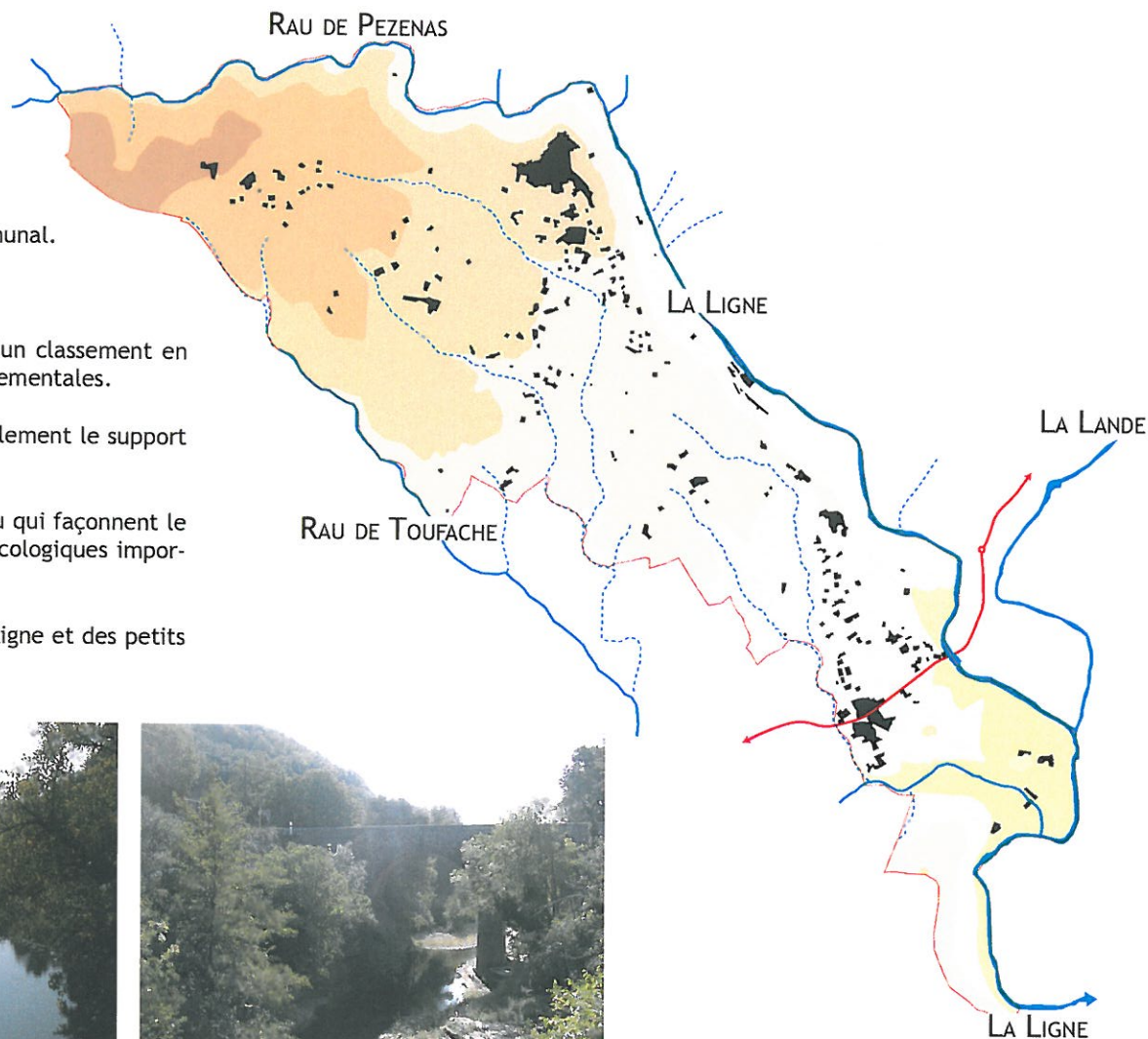
Les enjeux :

Le cours d'eau principal de la commune est la Ligne. Celui-ci fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type 1 (voir partie 2.5.1) au regard de ses caractéristiques environnementales.

Il convient ainsi de préserver ce cours d'eau sur tout le linéaire car il est également le support d'activités touristiques : Campings au niveau de la Blache et du Prat.

Il est également nécessaire de ne pas «négliger» le rôle des petits cours d'eau qui façonnent le paysage et surtout qui permettent de conserver des coupures naturelles et écologiques importantes (les ripisylves).

Il sera ainsi important de matérialiser des couloirs naturels en bordure de la Ligne et des petits ruisseaux et ravins de la commune.



La Ligne en amont de la RD 104



La Ligne en aval de la RD 104



Ruisseau de Pezenas, au Moulin

2.3 - LE PARC NATUREL RÉGIONAL DES MONTS D'ARDECHE

La commune de Montréal (sur sa partie ouest RD 104) fait partie du Parc Naturel Régional des «Monts d'Ardèche» et son territoire est ainsi soumis à la charte du PNR, approuvée le 09 avril 2001.

Reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère, le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche organise son action autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine. Sur près de 200 000 ha, les Monts d'Ardèche présentent des patrimoines d'une grande richesse. Ceci peut représenter pour les communes un atout supplémentaire d'attrait notamment du point de vue pédagogique et patrimonial. Les éventuelles actions de mise en valeur du patrimoine naturel seront ainsi favorisées par le Parc Naturel Régional.

D'une manière générale, les objectifs du parc visent à aboutir à un juste équilibre entre d'une part la protection et la valorisation du patrimoine naturel et humain et d'autre part le nécessaire développement économique et social. Le parc naturel régional et ses partenaires sont notamment attentifs :

En matière d'urbanisation :

- Au respect des formes urbaines spécifiques à chaque entité;
- A la limitation du mitage;
- A la recherche d'expansion « en greffe » des villages et hameaux;
- A l'insertion paysagère des voies.

En matière d'architecture :

- A ce que la volumétrie et l'orientation des façades et toitures soient coordonnées avec l'existant;
- Au rapport des « pleins » et des « vides », couleurs et matériaux;
- A l'adaptation de la pente.

Afin de développer un urbanisme de qualité (art. 67 de la charte), le parc encourage la construction dans la continuité de l'existant et le respect des formes urbaines spécifiques existantes.

Il incite au développement d'un habitat groupé respectueux des caractéristiques urbaines et paysagères.

Les enjeux :

Sur la commune de Montréal, l'habitat est traditionnellement groupé autour du village et des hameaux. Aujourd'hui, l'urbanisation est en réelle rupture avec ce type d'habitat et c'est principalement un habitat individuel diffus qui se développe depuis plus de 20 ans, comme dans les communes voisines.

La particularité de la commune est le village centre de Montréal. Il s'agit d'un village médiéval, une place forte où le château domine l'ensemble du territoire communal.

L'implantation du village de Montréal a donc été choisie pour les caractéristiques géographiques du site, un belvédère sur Largentière et la plaine qui s'étend de Vinezac à Rosières.

C'est autour de son château que le village de Montréal s'est constitué. Il se développe en ordre continu offrant depuis les lointains un aspect de village fortifié. En effet, les fortes maisons constituent une sorte de muraille, prolongeant de main d'homme l'éperon rocheux qui supporte le château.

Les hameaux n'ont pas constitué des pôles de centralité pour les nouvelles constructions qui ont été bâties de façon linéaire le long des voies de communication. Le développement de l'urbanisation sous forme d'urbanisme de «tuyau», qui consiste à développer le long des voies et des réseaux sans réflexion préalable, doit être désormais fortement limité. Il est ainsi nécessaire d'envisager un développement sous forme de «quartiers» bien définis en évitant une urbanisation diffuse qui aurait pour conséquence une progressive banalisation du paysage....



Le village de Montréal

2.4 - LES SCHEMAS ET LES ORGANISMES DE GESTION DES EAUX

2.4.1 - Application du SDAGE Rhône Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux vise une gestion concertée et coordonnée des cours d'eau. Les huit orientations fondamentales sont les suivantes :

Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.

Non dégradation : concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.

Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux.

Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en oeuvre de véritables projets territoriaux de développement durable.

Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé.

Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques.

Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.

Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Les objectifs environnementaux pour 2015 :

66% des eaux superficielles en bon état écologique (61% des cours d'eau - 82% des plans d'eau - 81% des eaux côtières - 47% des lagunes)

82% des eaux souterraines en bon état écologique.

Le SDAGE s'accompagne d'un programme qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre ces objectifs, il précise l'échéancier et les coûts.

2.4.2 - Application du SAGE «Ardèche»

La Ligne étant un affluent important de la rivière Ardèche, la commune est concernée par la mise en place du SAGE. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification qui définit des préconisations permettant la conciliation des usages et le maintien ou l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques.

Il constitue, avec le SDAGE dont il est une déclinaison locale et avec lequel il doit être compatible, l'outil de référence dans le domaine de l'eau. Il a une portée réglementaire et est opposable aux administrations. Toutes les décisions prises dans le domaine de l'eau par les services de l'Etat et les collectivités publiques doivent ainsi être compatibles avec le SAGE.

Le SAGE Ardèche, qui concerne le bassin versant de l'Ardèche, soit 158 communes réparties sur 2430 km² et 3 départements (07, 30, 48), est en phase d'élaboration et son approbation est prévue pour 2009-2010. Le 7 février 2008, la Commission Locale de l'Eau (CLE) a validé le document qui fixe la stratégie du SAGE du bassin versant de l'Ardèche; ces orientations stratégiques se décomposent en 5 objectifs :

1. Faire face aux situations de manque d'eau en mettant en oeuvre une politique volontariste des déséquilibres quantitatifs à l'échelle du bassin versant impliquant tous les acteurs.
2. Améliorer la prévention du risque inondation.
3. Améliorer la qualité de l'eau, des milieux et de leurs fonctionnalités, atteindre dans les meilleurs délais possibles le bon état ou le bon potentiel des masses d'eau d'ici 2015.
4. Trouver un nécessaire équilibre avec les usages et activités liées à l'eau.
5. Assurer la réussite de la mise en oeuvre du SAGE.

Les enjeux :

Le plan local d'urbanisme devra répondre aux objectifs du SAGE et plus particulièrement :

Protéger la rivière la Ligne et les cours d'eau secondaires mais également leurs ripisylves, qui constituent des zones refuges de biodiversité ; ces zones, qui sont également des zones de circulation et d'échange pour les espèces (corridors biologiques), devraient être protégées par des espaces boisés classés.

Etre cohérent avec les dispositions du schéma général d'assainissement.

2.5 - PATRIMOINE NATUREL ET INVENTAIRES

2.5.1 - Périmètres d'inventaire

Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique)

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) concernant la commune sont de deux types.

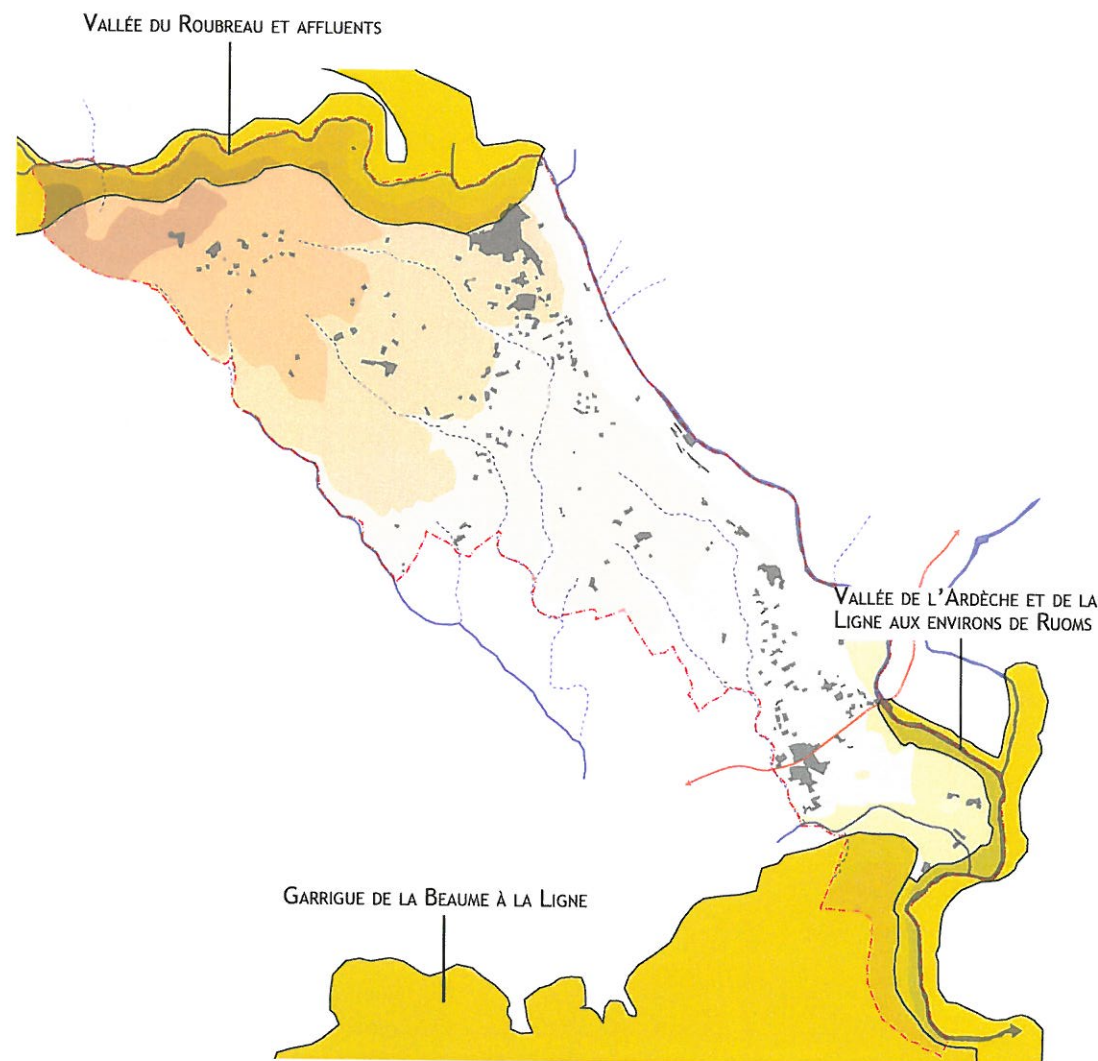
Les ZNIEFF de type 2 sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant plusieurs ZNIEFF de type 1, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet de zonages de types divers sous réserve du respect des écosystèmes.

Les ZNIEFF de type 1 sont des sites particuliers généralement de taille plus réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation des biotopes concernés.

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national par le Ministère de l'Environnement n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme.

La commune est concernée par trois ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2 :

- ZNIEFF DE TYPE 1 :
 - Vallée de l'Ardèche et de la Ligne aux environs de Ruoms
 - Vallée du Roubreau et affluents
 - Garrigue de la Beaume à la Ligne
- ZNIEFF DE TYPE 2 :
 - Plateaux calcaires des Gras et de Jastre
 - Ensemble fonctionnel formé par l'Ardèche et ses affluents (Ligne, Baume, Drobie, Chassezac...)



RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

ZNIEFF DE TYPE 1 : Vallées de l'Ardèche et de la Ligne aux environs de Ruoms :

Cette zone, d'une superficie de 1151 ha, concerne 8 communes dont celle de Montréal.

Elle comprend près de trente cinq kilomètres de rivières répartis sur les vallées de l'Ardèche (essentielle-ment) et de la Ligne.

Cette zone est marquée par l'alternance de secteurs de gorges calcaires et de larges plaines alluviales. Il en résulte une forte diversité de milieux, de flore et de faune.

Ainsi, par exemple, la rivière et ses annexes sont occupées par près de quarante espèces de libellules, dont plusieurs rares en région Rhône-Alpes et parvenant ici en limite nord de leur aire de répartition : Cordulie splendide, Gomphes de Graslin...

Les plaines alluviales sont généralement colonisées par une ripisylve large et diversifiée. Celle-ci abrite une faune importante avec en particulier de nombreux oiseaux : Faucon hobereau, Bouscarle de Cetti, Pic épeichette...

Localement, des pelouses sèches sont implantées sur les terrasses alluviales. Elles sont très favorables aux invertébrés (papillons diurnes en particulier). Les secteurs de gorges sont riches en espèces remarquables ; les grottes hébergent de nombreuses chauves-souris, et les parois rocheuses sont très favorables aux oiseaux rupestres : Hibou grand-duc, Merle bleu (...) mais également à des plantes très spécialisées.

Les pieds de falaises bien exposés sont propices à l'implantation d'espèces végétales en limite septentrionale de leur aire de répartition géographique, comme la Grande fêrulle.

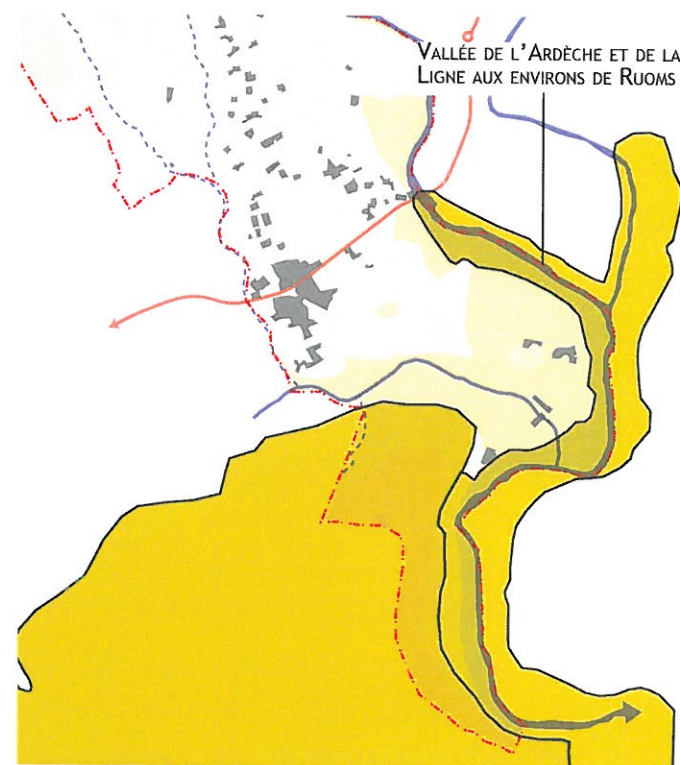
Les enjeux :

Cette ZNIEFF concerne toute la partie sud de la commune, à partir de la RD 104 et le long de la rivière la Ligne. Sur ce tronçon, la rivière présente une belle ripisylve et s'engouffre à partir du camping du Prat dans un secteur de Gorge.

Elle est ainsi marquée par l'alternance de larges plaines alluviales (en partie amont) et de secteur de gorges calcaires.

Sur la Ligne, c'est principalement la ripisylve qui abrite une faune importante, en particulier des oiseaux. Les pelouses sèches sont favorables aux invertébrés, en particulier aux lépidoptères.

Les enjeux du PLU sont ainsi de préserver cet écosystème par un zonage adapté (zone naturelle et espaces boisés classés...).



Vallée de la Ligne en aval du Prat

RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

ZNIEFF DE TYPE 1 : Vallée du Roubreau et affluents :

Cet ensemble, bien qu'un peu moins riche, est comparable à celui des vallées de la Beaume, de la Drobie et de leurs affluents. Il regroupe lui-aussi des cours d'eau de grande qualité, tant en ce qui concerne le Roubreau que ses petits affluents. Il intègre également une partie des versants de la partie la plus encaissée de la vallée, dans un secteur soumis à une très faible pression humaine, et qui comporte une grande diversité de milieux : forêts, rochers ...

Des substrats géologiques de type très différents sont présents sur le bassin versant. On rencontre ainsi, d'amont en aval, des granites, des schistes, puis les formations du Trias.

Ce site est d'ailleurs connu pour illustrer la série complète de ces dernières. Les cours d'eau présentent une succession de micro-habitats très variés (en fonction du substrat géologique, de la vitesse du courant ...).

Cette variété est mise en évidence par une grande diversité en matière de libellules : plus de vingt cinq espèces sont recensées dont des espèces rares pour les Cévennes ardéchoises (Cordulie splendide, Leste verdoyant. . .).

De plus, le Castor d'Europe est présent sur une grande partie du linéaire.

La flore des milieux rocheux est souvent intéressante, en particulier sur les rochers suintants : Spiranthe d'été, etc. On note également, la présence de quelques rares prairies, souvent riches en orchidées, dont l'Orchis à fleurs lâches.

Les versants sont couverts de forêts riches en Arbousiers, avec une avifaune très intéressante : Fauvette passerinette, nidification de l'Autour des palombes. . .

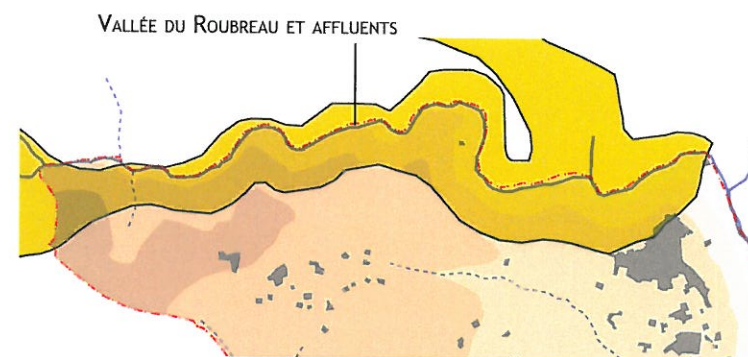
Un minimum de cinquante espèces de papillons diurnes a été recensé ici. Dans la rivière, la présence de souches inondées, d'arbres de bordure alternant avec des milieux ouverts favorisent les espèces piscicoles et les Ecrevisses à pattes blanches.»

Enjeux :

Cet ensemble concerne donc la vallée du Pezenas, qui est un affluent du Roubreau. Cette vallée qui marque la limite communale nord de Montréal est très peu urbanisée.

Du côté de Montréal, le versant de la vallée du Pezenas est très pentu et orienté plein nord.

Ce versant qui longe le front bâti nord du Village devra être préservé de toute forme d'urbanisation et/ou de pollution liée à celle-ci plus en amont. Un large corridor écologique orienté est/ouest devra être maintenu.



Vallée du Pezenas vue depuis le haut du Village de Montréal

RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

ZNIEFF DE TYPE 1 : Garrigue de la Beaume à la Ligne :

Cette zone comprend la majeure partie du plateau des Gras, entre les gorges de la Beaume au sud, la RD 104 au nord, et la vallée de la Ligne à l'est.

Très homogène, elle est composée de milieux complémentaires, tous typiques de la zone méditerranéenne.

Les coteaux marneux du rebord nord et nord-ouest du plateau sont très originaux du point de vue paysager, avec des ravins érodés très caractéristiques mais aussi sur le plan floristique et faunistique.

Sur le plateau, les pelouses à Brachypode rameux et à Brome dressé alternent avec les garrigues à Genévrier oxycèdre (ou Cade) et à Buis et les bosquets de Chêne pubescent. Localement, on note également la présence d'anciens vergers d'amandiers ou de quelques mûriers.

Cette mosaïque est très favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux considérées comme menacées au niveau européen : Alouette lulu, Pipit rousseline, Bruant ortolan...

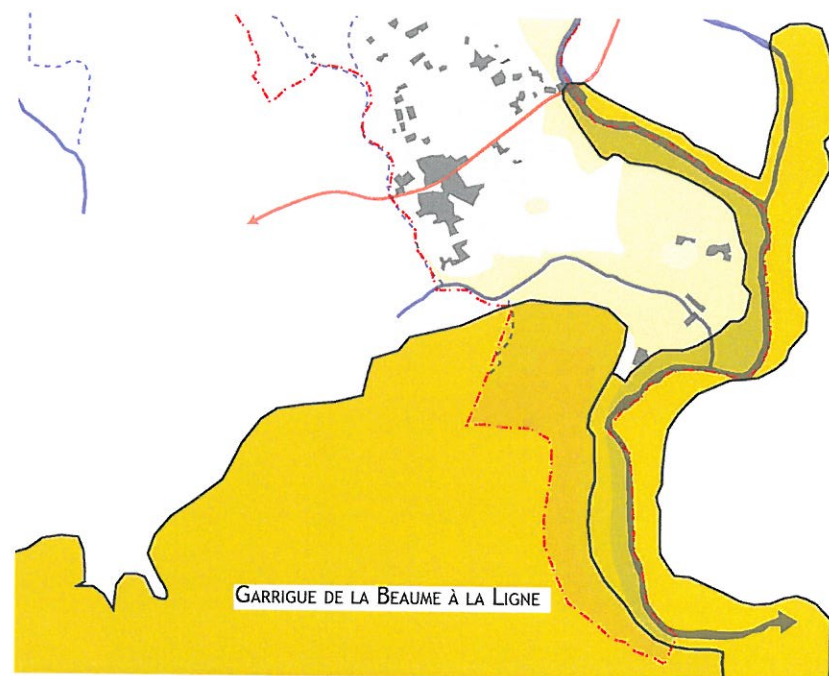
Soulignons également la présence d'oiseaux parvenant ici en limite nord de leur aire de répartition géographique : Pie-grièche à tête rousse, Pie-grièche méridionale.

Par ailleurs, ces milieux sont très utilisés comme zone de chasse par les chauves-souris (Petit Rhinolophe, Vespère de Savi...).

Les enjeux :

Cette ZNIEFF ne concerne que la partie plateau des Gras de la commune et ses coteaux marneux.

Les enjeux seront orientés vers la conservation d'un état naturel.



Végétation de garrigue au dessus de la RD 4

RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

ZNIEFF DE TYPE 2 : Plateaux calcaires des Gras et de Jastre :

Inscrite dans les paysages du Bas-Vivarais, cette zone intègre le vaste ensemble de plateaux calcaires s'étirant entre Aubenas et Les Vans. Elle s'étend sur 13 581 ha.

Le patrimoine biologique local est considérable, marqué par la présence de nombreuses espèces méditerranéennes, parvenant fréquemment ici en limite de leur aire de répartition géographique ; c'est le cas de certains oiseaux (fauvettes méditerranéennes dont la Fauvette à lunettes, Traquet oreillard, Pie-Grièche méridionale, Merle bleu, Rollier d'Europe...), d'insectes (Cordulie splendide et Agrion bleuâtre parmi les libellules...) mais aussi de reptiles (Seps tridactyle, Lézard ocellé), d'amphibiens (Rainette méridionale, Pelobate cultripède) ou de plantes (Euphorbe de Nice).

Le peuplement est particulièrement riche en matière d'insectes (coléoptère Cétoine bleue...) et de chiroptères, avec plusieurs sites de parturition ou d'hivernage, dont l'un des tout premiers de la région en importance (la Grotte des Cayres).

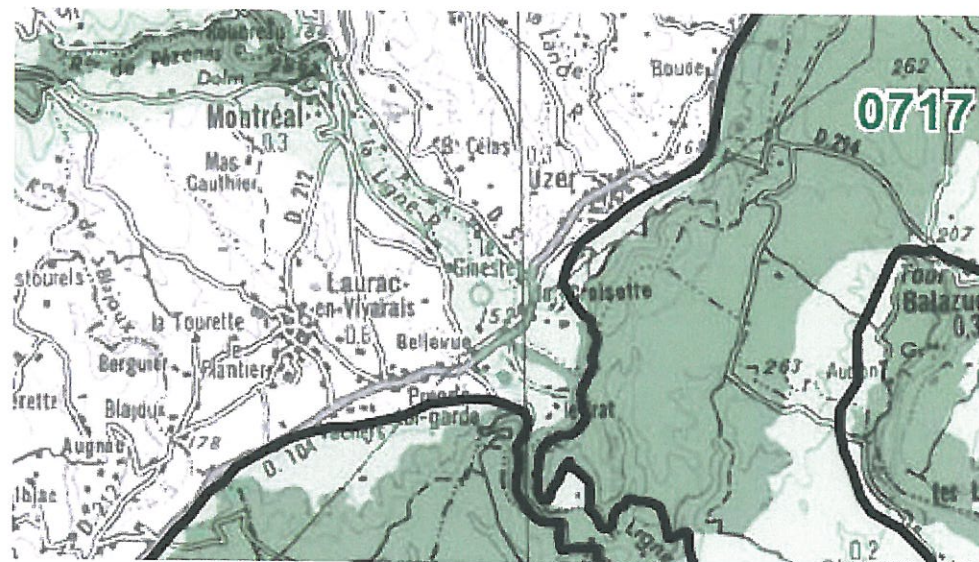
Enfin, le secteur abrite un karst de type méditerranéen développé dans les calcaires ou les dolomies, caractérisé par des phénomènes de dissolution relativement lents, et une karstification ancienne. Le peuplement faunistique du karst de l'Ardèche est relativement bien connu ; certaines espèces (par exemple un coléoptère tréchiné) sont des endémiques dont la répartition est circonscrite au sud-est du Massif Central.

Le zonage de type II souligne l'unité de cet ensemble au sein duquel les secteurs abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables représentent une forte proportion de la superficie, et sont retranscrits par plusieurs zones de type I (garrigues, plateaux ou «gras», gorges) fortement interdépendantes.

Il souligne également particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone d'alimentation ou de reproduction pour de multiples espèces, dont celles précédemment citées, voire d'autres liées au milieu aquatique (loutre...).

Il met enfin en exergue la sensibilité particulière de la faune souterraine, tributaire des réseaux karstiques et très dépendante de la qualité des eaux provenant du bassin versant. La sur-fréquentation des grottes, le vandalisme des concrétions peuvent de plus rendre le milieu inapte à la vie des espèces souterraines. Les aquifères souterrains sont sensibles aux pollutions accidentelles ou découlant de l'industrialisation, de l'urbanisation et de l'agriculture intensive.

L'ensemble présente par ailleurs un évident intérêt paysager et géomorphologique mais aussi paléontologique et archéologique.



Source : site de la DREAL Rhône-Alpes

Les enjeux :

Le secteur de la commune qui est concerné par cette ZNIEFF de type 2 est constitué essentiellement de garrigues, de friches et de boisements; les espaces urbanisés sont inexistant, ce qui s'explique par la géomorphologie du secteur et l'aridité du plateau. Il s'agit là d'un espace naturel à conserver dans l'avenir.

Il est en effet nécessaire de préserver les habitats ou les espèces les plus remarquables. La faune souterraine est particulièrement sensible car elle est dépendante de la qualité des eaux souterraines. Il est donc important de contrôler et de réglementer l'urbanisation, l'industrialisation et le type d'agriculture dans ce secteur afin d'éviter entre autres toute pollution accidentelle des aquifères souterrains. L'objectif est de préserver la biodiversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien des conditions de reproduction.

Par ailleurs, la préservation de l'intérêt paysager du site devra être prise en compte dans les projets d'aménagements de la commune.

ZNIEFF DE TYPE 2 : Ensemble fonctionnel formé par l'Ardèche et ses affluents (Ligne, Baume, Drobie, Chassezac...) :

Cette vaste zone naturelle aux contours digités met en exergue l'ensemble fonctionnel remarquable formé par la rivière Ardèche, ses milieux annexes ainsi que ses principaux affluents.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse identifie à l'échelle du bassin la basse vallée de l'Ardèche parmi les milieux aquatiques remarquables au fonctionnement peu ou pas altéré. Il rappelle que la basse Ardèche s'inscrivait historiquement dans le domaine vital des poissons migrateurs rhodaniens.

Elle conserve d'ailleurs des frayères fonctionnelles (Alose feinte du Rhône) et fait partie du plan de reconquête des axes de migration, qui souligne à cet égard l'intérêt particulier des axes Baume-Chassezac et Ardèche-Rhône, avec de plus la présence d'espèces piscicoles rares ou endémiques du bassin rhodanien (Apron).

Cet ensemble fluviatile conserve par ailleurs un patrimoine remarquable tant dans le domaine piscicole (Bouvière, Lamproie de Planer, Toxostome...), qu'en matière de crustacés (Ecrevisse à pattes blanches), d'insectes (très grande richesse en libellules, dont des espèces à répartition méditerranéenne très localisées dans la région comme le Gomphus de Graslin, l'Agrion bleuâtre, l'Agrion blanchâtre ou la Cordulie splendide, Magicienne dentelée, coléoptère Cétoine bleue...), de reptiles et de batraciens (Seps tridactyle, Lézard ocellé, Coronelle lisse, Pélobate cultripède, Rainette méridionale ...), mais aussi d'avi-faune (Aigle botté et Aigle de Bonelli, Hirondelle rousseline, voire Percnoptère d'Egypte nicheur jusque dans des périodes récentes...), ou de mammifères (nombreux chiroptères dont le Minioptère de Schreibers, Castor d'Europe, Loutre...).

La flore, qui comporte des espèces remarquables (Ciste de Pouzol, circonscrit à quelques stations du piémont cévenol) et des plantes endémiques du Massif Central (Oeillet du granite), présente également un grand intérêt. Celui-ci va de pair avec la présence de types d'habitats naturels remarquables (lits de graviers méditerranéens...).

Enfin, le secteur abrite un karst de type méditerranéen développé dans les calcaires ou les dolomies, caractérisé par des phénomènes de dissolution relativement lents, et une karstification ancienne.

Le peuplement faunistique du karst de l'Ardèche est relativement bien connu, et cette zone est concernée par certains sites de recherche (karst de Foussoubie).

Elle conserve quelques remarquables stations disjointes d'espèces méridionales, dont la plus célèbre est un crustacé dépigmenté connu ici dans deux grottes dont celle de la Dragonnière. D'autres espèces (notamment des coléoptères) sont des endémiques dont la répartition est circonscrite au sud-est du Massif Central.

Enfin, le site est concerné par une nappe phréatique, dont il faut rappeler qu'elle recèle elle-même une faune spécifique. Il s'agit d'un peuplement à base d'invertébrés aquatiques aveugles et dépigmentés. Ainsi, 45% des espèces d'Hydrobiidae (la plus importante famille de mollusques continentaux de France avec une centaine de taxons) sont des espèces aquatiques qui peuplent les eaux souterraines et notamment les nappes.

Un crustacé amphipode endémique est par ailleurs connu de la nappe phréatique de l'Ardèche et du Chassezac. La biodiversité est ainsi considérée comme importante dans celle-ci.

Le zonage de type II traduit le bon état de conservation général de cet ensemble, au sein duquel la richesse du patrimoine biologique est retranscrite par plusieurs zones de type I souvent soumises à de fortes interactions, et délimitant les espaces abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables.

Il souligne également particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passages et d'échanges entre les Cévennes et le piémont méditerranéen (et zone d'échange avec le fleuve Rhône en ce qui concerne la faune piscicole), corridor écologique fluvial, zone d'alimentation ou de reproduction pour de multiples espèces, dont celles précédemment citées. Certaines d'entre elles exigent un vaste territoire vital (Aigle de Bonelli...).

Le cas des populations d'Apron disséminées sur plusieurs des rivières concernées, et la nécessité d'assurer la pérennité des échanges entre celles-ci, est un exemple qui illustre l'intérêt d'une prise en compte globale du fonctionnement d'un tel ensemble.

Le zonage de type II souligne enfin la sensibilité particulière du bassin versant, en rapport avec le maintien des populations locales d'espèces fluviatiles réputées pour leur sensibilité particulière vis-à-vis de la qualité du milieu (cas de l'Ecrevisse à pattes blanches).

Il met enfin en exergue la sensibilité particulière de la faune souterraine, tributaire des réseaux karstiques et très dépendante de la qualité des eaux provenant là encore du bassin versant. La sur-fréquentation des grottes, le vandalisme des concrétions peuvent de plus rendre le milieu inapte à la vie des espèces souterraines. Les aquifères souterrains sont sensibles aux pollutions accidentelles ou découlant de l'industrialisation, de l'urbanisation et de l'agriculture intensive.

L'ensemble présente par ailleurs un évident intérêt paysager (la basse-Ardèche est citée comme exceptionnelle dans l'inventaire régional des paysages) et géomorphologique (avec, entre autres, le Pont d'Arc cité à l'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes), mais aussi biogéographique, paléontologique, spéléologique et archéologique (grottes ornées...).

Enjeux :

Cette ZNIEFF concerne la Ligne, le ruisseau de Pezenas et le ruisseau de Roubreau.

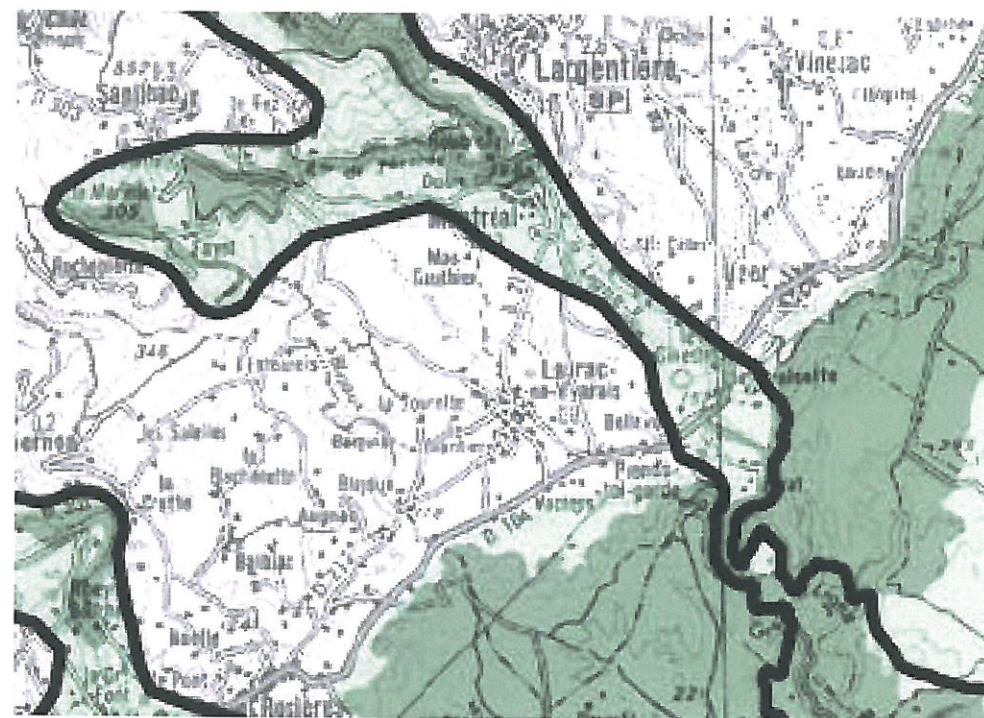
Les enjeux sont donc très similaires à ceux dégagés pour les ZNIEFF 1 « Vallée de l'Ardèche et de la Ligne aux environs de Ruoms » et « Vallée du Roubreau et affluents ».

Le document d'urbanisme devra donc être cohérent aux objectifs de conservation du secteur concerné par cette ZNIEFF.

La ligne sur ce tronçon de la ZNIEFF de type 2 se présente comme une continuité écologique entre la partie cévennes et les Gras du sud du Département. Il convient de la préserver.



Vallée de la Ligne le long de la RD 5



Source : site de la DREAL Rhône-Alpes

2.5.2 - Les périmètres réglementaires

Le site NATURA 2000 - FR8201657/B05 :

Un site a été proposé par la France pour être désigné au titre de la directive européenne 92/43/CEE Habitats faune-flore.

Il s'agit du site FR8201657/B05 : VALLÉE MOYENNE DE L'ARDECHE ET SES AFFLUENTS

Pour répondre aux attentes de la directive européenne, la France a choisi d'élaborer des documents d'orientation appelés « documents d'objectifs ».

Le document d'objectifs du site FR8201657 / B05 a été rédigé en avril 2007.

Le document d'objectifs correspond à la première étape de la mise en oeuvre de la directive Habitats.

Il constitue à la fois une référence et un outil d'aide à la décision pour l'ensemble des personnes ayant compétence sur le site.

Il fixe également, pour 6 ans, les conditions de mise en oeuvre des mesures de gestion et de préservation : qui fait quoi et avec quels moyens ?

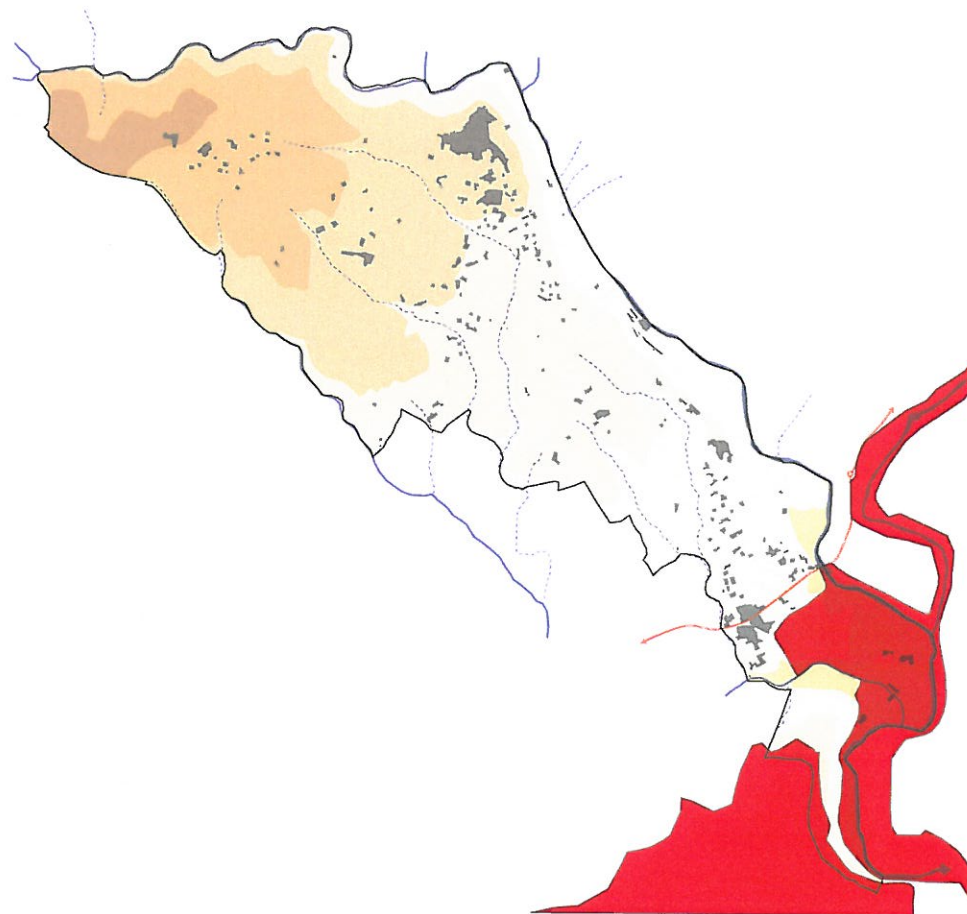
Il accompagnera, à ce titre, l'acte officiel de désignation des sites en Zone Spéciale de Conservation, zones naturelles sur lesquelles pourront s'appliquer les actions préconisées dans le document d'objectifs.

Ce document comporte :

Un état initial du site portant sur le patrimoine naturel et son état de conservation, les activités humaines qui s'y exercent, les projets, les politiques publiques qui le concernent;

Un descriptif des objectifs et un programme d'actions définis pour le maintien, ou le rétablissement, des milieux naturels dans un état de conservation favorable.

Il est le fruit d'une analyse menée sur le site en 2004 et 2006, et portant notamment sur la cartographie et la caractérisation des habitats naturels et habitats d'espèces d'intérêt communautaire, ainsi que sur l'analyse des activités socio-économiques.



Localisation du site FR8201657 sur la commune de Montréal

RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

Le site FR8201657 de la moyenne vallée de l'ardèche et ses affluents :

Le site FR 8201657 de la Moyenne Vallée de l'Ardèche et ses affluents s'étend sur une surface de 1751 ha.

Ce site fait partie du site de la «Moyenne Vallée de l'Ardèche et Plateau des Gras», qui s'étend sur 5435 ha. Ce dernier site à dominante rurale concerne 28 communes caractérisées par trois bourgs principaux : Aubenas, Ruoms et Vallon-Pont-d'Arc.

Il est composé de deux entités naturelles principales :

A- La rivière Ardèche entre Saint-Privat et Vallon-Pont-d'Arc :

La rivière Ardèche présente des faciès morphodynamiques variés : dans sa partie amont, la rivière divague dans des secteurs larges, alors qu'en aval, le cours d'eau s'inscrit dans des gorges de taille importante.

La ripisylve et les milieux aquatiques accueillent de nombreuses espèces (castor, loutre, barbeau... et de nombreux oiseaux).

Ce paysage de gorges est un site naturel riche et diversifié, présentant un potentiel biologique exceptionnel qui justifie son éligibilité au titre de la directive «Habitats».

Associées à de fortes fluctuations de débit et à des paysages exceptionnels, les gorges sont reconnues en Europe pour la pratique de multiples activités d'eaux vives.

La fréquentation touristique est très importante en été.

B - Le plateau des Gras :

Il est constitué de plusieurs entités géographiques. C'est un espace de pelouses sèches, d'altitude moyenne, où les affleurements rocheux sont nombreux.

La présence de formations végétales sur calcaires telles que les pelouses sèches à Orchidées et les espèces associées ont permis d'inscrire ce site dans le réseau Natura 2000.

Les habitats d'intérêt communautaire sur la commune :

La commune de Montréal est concernée par deux habitats naturels d'intérêt communautaire: les forêts à *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia* et les forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (cf. carte ci-après).

Celles-ci se localisent au sud du territoire communal (sud RD 104) et en bordure de la rivière la Ligne.

Les forêts à *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia* (en vert clair sur la carte ci-après) :

Il s'agit d'un boisement dominé soit par le Chêne vert accompagné du Chêne blanc., soit par le Chêne blanc. La strate arborée, qui dépasse rarement 7 à 8 m pour la Chênaie verte, comporte également l'Erable de Montpellier et le Micocoulier.

Le sous-bois est composé du Pistachier lentisque, du Nerprun alaterne, du Lierre, de l'Asperge sauvage. La strate arbustive est souvent composée du Buis, du Filaire à large feuille et du Fragon petit houx. Le taillis forestier est souvent en mosaïque avec la garrigue.

On les retrouve le long de la Ligne, à l'entrée des gorges, au pied des falaises.

Dynamique naturelle :

Cette formation correspond à un stade climacique en équilibre avec le climat chaud et les sols superficiels. Elle succède aux pelouses et aux garrigues diverses. Le vieillissement de ces formations favorise le Chêne pubescent (sol plus épais). En cas d'incendie, on observe un retour au stade de pelouses et de garrigues.

Valorisation socio-économique :

Cet habitat forestier a un faible intérêt sylvicole : le bois de chêne peut être ponctuellement exploité en bois de chauffage (bonne combustibilité).

Se développant sur des sols superficiels, il permet en revanche de le protéger de l'érosion.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

Facteurs humains :

Les facteurs humains qui contribuent à un état de conservation favorable sont l'entretien régulier, le traitement en taillis avec une rotation optimale de 30 à 40 ans et la déprise pastorale favorisant son extension (et non favorisant l'homogénéisation du milieu et les incendies).

Les facteurs qui contrarient un état de conservation favorable sont les incendies, la sylviculture intensive et la déprise agricole favorisant l'homogénéisation du milieu et les incendies.

Etat de conservation de cet habitat :

La chênaie verte est assez répandue sur l'ensemble de la zone méditerranéenne française. Elle est peu présente sur le site B5. Elle est en mauvais état de conservation sur le site : boisement très morcelé de petite taille. Ce qui est le cas sur la commune de Montréal (voir cartographie ci-contre).

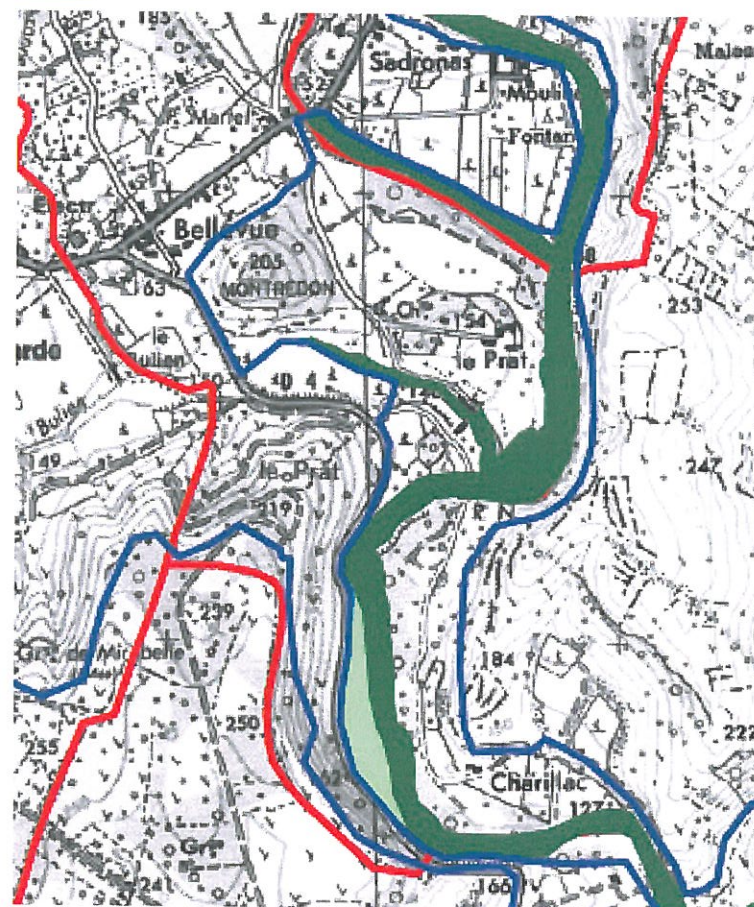
Valeur écologique :

La flore est assez banale et représentative de la région. Les mosaïques forêts - fruticées - garrigues - pelouses présentent un intérêt écologique par la diversité végétale offerte et l'ensemble des niches possibles pour la faune. Elles accueillent des oiseaux forestiers assez communs.

Enjeux et préconisations de gestion :

- Traitement en taillis avec une rotation optimale de 30 à 40 ans. La conversion en futaie est vouée à l'échec car le sol est trop superficiel.
- Gestion sylvopastorale complémentaire dans le cadre de la protection contre les incendies : ouverture par débroussaillage puis pâturage ovin ou bovin.
- Pâturage des sous-bois ou débroussaillage du sous-bois dans le cadre de la lutte contre les incendies.
- Favoriser les mosaïques forêts - fruticées - garrigues - pelouses.

- 91E0* : Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*
- 9340 : Forêts à *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia*



Les forêts alluviales à peupliers, frênes et saules (en vert foncé sur la carte) :

Il s'agit de forêts riveraines des cours d'eau de Peupliers noirs, de Frêne commun et oxyphylle, d'Aulne glutineux, et quelquefois de Peupliers blancs, implantées sur des sols régulièrement inondés par les crues annuelles des cours d'eau planitiaires et collinéens. Ces sols sont cependant bien drainés et aérés pendant les basses eaux. La strate herbacée comprend toujours un grand nombre d'espèces : Laïche pendante, Saponaire officielle, Menthes, Clématite, Ronces... Le Robinier faux-acacia et l'Ailanthé colonisent les secteurs les plus secs.

Dynamique naturelle :

Cet habitat évolue naturellement vers la forêt à bois dur (ormes, chênes) mais il est rajeuni par les crues.

Localisation :

Ces forêts se trouvent en bordure de l'Ardèche et de ces affluents. On les retrouve de manière quasi continue sur la Ligne ainsi que sur l'Ardèche entre Aubenas et Lanas, puis de manière discontinue jusqu'à Vallon Pont d'Arc avec des stations plus ou moins importantes. Sur la Beaume et la Louyre, cet habitat est présent en berges en mosaïque avec d'autres habitats.

Valorisation socio-économique :

Les potentialités économiques de cet habitat sont modestes en raison de l'absence d'exploitation sylvicole. Des coupes peuvent être réalisées pour le bois de chauffage.

Sensibilités et facteurs d'évolution :

Facteurs humains :

Les facteurs qui contribuent à l'état de conservation favorable sont : la limitation des infrastructures touristiques (campings, bivouacs), la lutte contre le camping sauvage, la limitation des aménagements hydrauliques.

Le facteur qui contrarie l'état de conservation favorable est l'introduction d'espèces végétales concurrentes comme le Robinier faux-acacia qui prolifère au détriment des essences locales.

Etat de conservation et responsabilité du site :

Globalement, l'état de conservation est moyen : superficies conservées significatives mais boisement colonisé par diverses plantes invasives (Robinier faux-acacia, Renouée du Japon, Balsamine de l'Himalaya, Topinambour). Sur certains tronçons, la ripisylve est même très dégradée. Le site présente une forte responsabilité pour cet habitat.

Valeur écologique :

Ce type d'habitat présente un grand intérêt, notamment pour l'avifaune.

Enjeux et préconisations de gestion :

- Veiller à ce que les aménagements et travaux ne modifient pas le régime des eaux, afin de préserver la dynamique naturelle des cours d'eau.
- Sensibiliser sur l'intérêt patrimonial des rives de cours d'eau.
- Maintenir en place les peuplements rivulaires dont l'ombrage en bordure de cours d'eau est favorable à certaines espèces aquatiques.
- Sur les secteurs où la forêt riveraine est dans un état de conservation intéressant, il convient de limiter autant que possible la gestion et l'entretien sylvicole et de laisser évoluer la forêt. Maintenir des îlots de vieillissement de la ripisylve.
- Favoriser la récréation de la ripisylve sur les secteurs très endommagés.



Forêt de chênes et forêt alluviale en contre-bas de la RD 4

RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

Comme le montre la carte de synthèse ci-contre, la partie du site Natura 2000 qui se trouve sur la commune de Montréal présente :

- Des habitats uniques en aval du pont sur la RD 104 et à l'entrée des Gorges.
- Des habitats en mosaïque le long de la forêt alluviales et bras morts de la Ligne.
- Des espèces à protéger :
 - Le long du cours d'eau de la Ligne : Oiseaux, coléoptères, libellules.
 - Sur la face sud de la colline de Montredon : Oiseaux, insectes, chiroptères.
 - Sur les hauteurs des Gras de Montréal : Oiseaux.
 - Dans la Chênaie au pied de la falaise : Oiseaux.



Ce secteur est globalement dans un état de conservation moyen.

Il est alors important de préserver ces habitats et donc les espèces présentes en respectant les objectifs du DOCOB.







En particulier, il faut prêter attention à la ligne et à sa ripisylve, qui jouent un rôle important de corridor biologique.

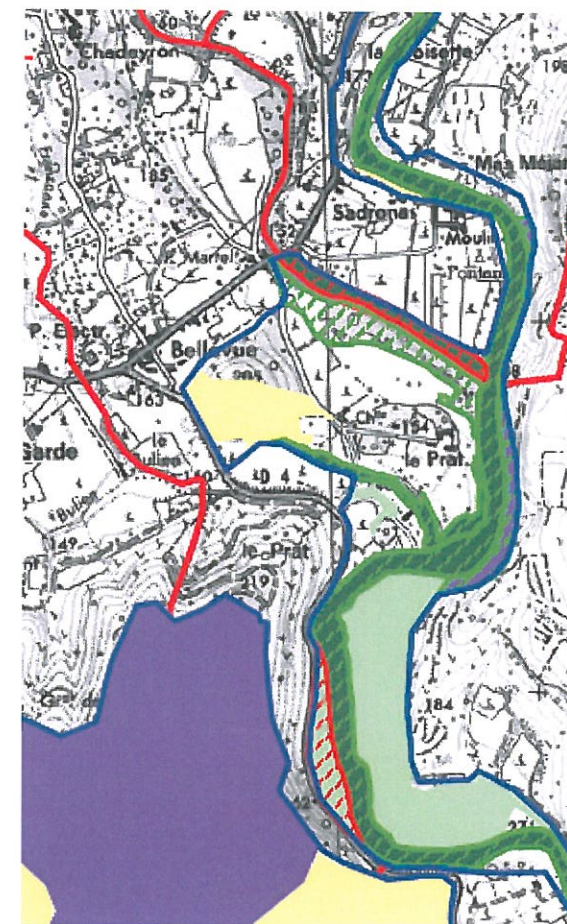
En ce qui concerne la partie correspondant au plateau des Gras, il est nécessaire de maintenir les milieux ouverts.

Habitats Natura 2000 :

-  Habitat unique
-  Habitat en mosaïque

Espèces Natura 2000 :

-  Cours d'eau : poissons, odonates, Loutre, Castor, oiseaux d'eau (nidification et migration), Cistude d'Europe
-  Forêts alluviales et bras morts : oiseaux, coléoptères, libellules
-  Rochers : oiseaux
-  Les Gras : oiseaux, insectes, chiroptères
-  Chênaies : oiseaux
-  Grottes : chauves-souris



RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

Interactions du PLU avec le document d'objectifs :

Mal maîtrisé, le développement des zones urbaines ou de loisirs peut être préjudiciable au bon fonctionnement des écosystèmes (fragmentation, destruction, isolement, ...), car il se traduit par une consommation d'espaces naturels.

Le PLU peut être considéré comme un outil complémentaire du document d'objectifs. Il peut en effet permettre :

- De définir des zonages permettant le maintien de la vocation naturelle et/ou agricole de certains sites et des abords des cours d'eau :
 - Les sites abritant des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire devraient être classés en zone naturelle stricte (Ns).
 - Les parcelles ouvertes dont la gestion nécessite le maintien d'une activité agricole traditionnelle devraient être classées en zone agricole (A).
 - Les boisements remarquables et les ripisylves, devraient quant à eux être en Espaces Boisés Classés, ce qui interdit « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements » (art. L130-1). Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation du maire.
- De limiter le taux d'artificialisation lié à l'implantation de zones à vocation d'urbanisation, ou d'activités susceptibles d'engendrer des nuisances : pollution de l'air, de l'eau, des sols, bruit, etc.

Pour les communes du site Moyenne Vallée de l'Ardèche, un certain nombre de dispositions pourront s'avérer localement contradictoires avec la préservation du site Natura 2000. Il s'agit selon les cas :

- De la présence de zones urbaines ou à urbaniser.
- De l'autorisation d'aménagements de bâtiments plus ou moins importants ou structures liées aux loisirs ou au tourisme.
- L'installation d'établissement ICPE.

Beaucoup de ces dispositions concernent des zones naturelles ou agricoles.

Toutefois, la pérennité de l'activité agricole est indispensable à la préservation de certains habitats d'intérêt communautaire.

Les dispositions permettant de conforter cette activité ou sa diversification sont donc nécessaires au maintien de l'activité agricole, garante de la gestion d'un certain nombre d'espaces en particulier sur les plateaux des Gras.

Les enjeux :

Le plan local d'urbanisme devra «limiter» le taux d'artificialisation, lié à l'implantation de zones urbaines ou à urbaniser, sur les parties du territoire concernées par le site Natura 2000 : le plateau des Gras mais aussi les berges de la Ligne.

Ces dernières devront être maintenues inconstructibles y compris pour l'installation de campings.

Les sites abritant des habitats et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire seront classés en zone naturelle stricte.

Les ripisylves seront préservées par la mise en place d'espaces boisés classés.

Par ailleurs, il faudra préserver la qualité de la rivière Ardèche et par conséquent les habitats d'intérêt patrimonial qu'elle renferme.

2.5.3 - Les zones humides

Subsistant au cœur d'un paysage modelé par les aménagements, anciens ou plus récents, les zones humides ont longtemps été considérées comme des lieux insalubres. Elles ont été modifiées, parfois détruites.

En France, plus de 60 % des surfaces humides ont disparu depuis le début du 20ème siècle, dont la moitié entre 1960 et 1990. De nos jours encore fortement menacées, elles participent, pourtant, pleinement au développement du territoire et remplissent des fonctions essentielles pour la société et le maintien des équilibres écologiques.

En effet, elles contribuent à préserver la disponibilité et la qualité de la ressource en eau, à soutenir le niveau des cours d'eau et des nappes phréatiques, à filtrer gratuitement les micropolluants, ainsi qu'à réguler le niveau d'eau lors des crues.

Elles témoignent d'activités passées et sont des réservoirs de biodiversité.

Dans le territoire, leur valeur économique et récréative ne doit pas être négligée.

La portée des inventaires départementaux de zones humides en Rhône-Alpes :

La définition générale de la zone humide inscrite dans le code de l'environnement via son article L 211-1 est la suivante : « Les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (définition de la loi sur l'eau de 1992).

Les inventaires départementaux de Rhône-Alpes et les cartographies associées constituent des outils privilégiés d'identification de zones humides répondant à cette définition.

Ils sont des supports méthodologiques et d'alerte à l'attention des différents acteurs du territoire et des services de police de l'eau de l'État.

Les zones humides issues de ces inventaires départementaux ne constituent pas directement des zonages opposables, mais doivent être prises en compte dans les plans locaux d'urbanisme (PLU).

L'inventaire :

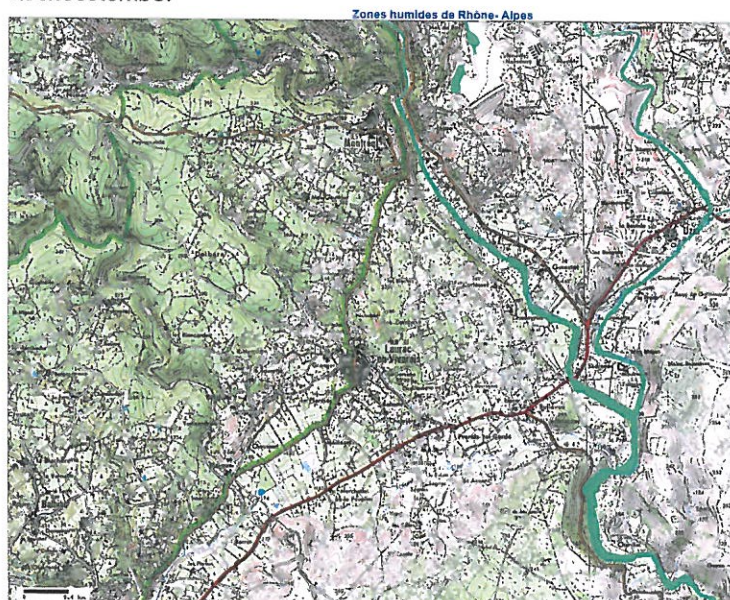
Mené à l'initiative de l'État, l'inventaire des milieux humides du département de l'Ardèche a d'abord été réalisé par la Fédération de Pêche de l'Ardèche de 2001 à 2003.

En 2007, le Conservatoire Rhône-Alpes des espaces naturels a complété ce travail, avec le soutien de l'Agence de l'eau Rhône Méditerranée & Corse, de la Région Rhône-Alpes et du Conseil général de l'Ardèche. Evolutif, cet inventaire est actualisé chaque année.

Les spécificités topographiques et géologiques du département sont à l'origine d'une grande diversité de milieux humides. Six grands secteurs géographiques se dessinent en Ardèche avec chacun leurs particularités.

La commune de Montréal appartient au secteur géographique du bas Vivarais :

Il s'agit d'un territoire calcaire au climat méditerranéen, caractérisé par la présence de cours d'eau et de milieux humides dits temporaires. Nombre de zones humides sont localisées en bordure de cours d'eau et les lits des rivières abritent une grande diversité d'habitats (bancs de graviers, fourrés arbustifs...). La rareté de l'eau et une géologie particulière font apparaître des milieux spécifiques: les tufs et travertins (dépôts calcaires) comme sur le ruisseau du Graveyron ou encore la cascade de Rochecolombe.



Les zones humides recensées par l'inventaire se situent uniquement en bordure de la Ligne.

Les enjeux sont similaires à ceux définis pour les ZNIEFF et le site NATURA 2000.

Ces zones devront être classées en zone naturelle (N) avec des espaces boisés classés sur la rive sylv.

2.6 - LES CONTINUITES ECOLOGIQUES (CEMAGREF)

Une des premières causes de la perte de biodiversité est la destruction des habitats naturels par les aménagements liés aux activités humaines et la fragmentation qui en résulte (Millenium Ecosystem Assessment, 2005).

Ainsi, dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, une des mesures phares a été la volonté de mettre en place une Trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire français et à des échelles allant du national au local.

Elle vise à préserver et à remettre en bon état les continuités écologiques qui permettent le déplacement des espèces.

Elle est constituée de deux composantes-clés, les réservoirs de biodiversité - le milieu principal de vie des espèces - et les corridors écologiques - espaces favorables aux déplacements d'individus entre réservoirs de biodiversité.

Le dispositif législatif de la Trame verte et bleue prévoit trois niveaux d'emboîtement :

Les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (premier niveau) devront être respectées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) (deuxième niveau) qui identifient et cartographient le réseau écologique à l'échelle régionale.

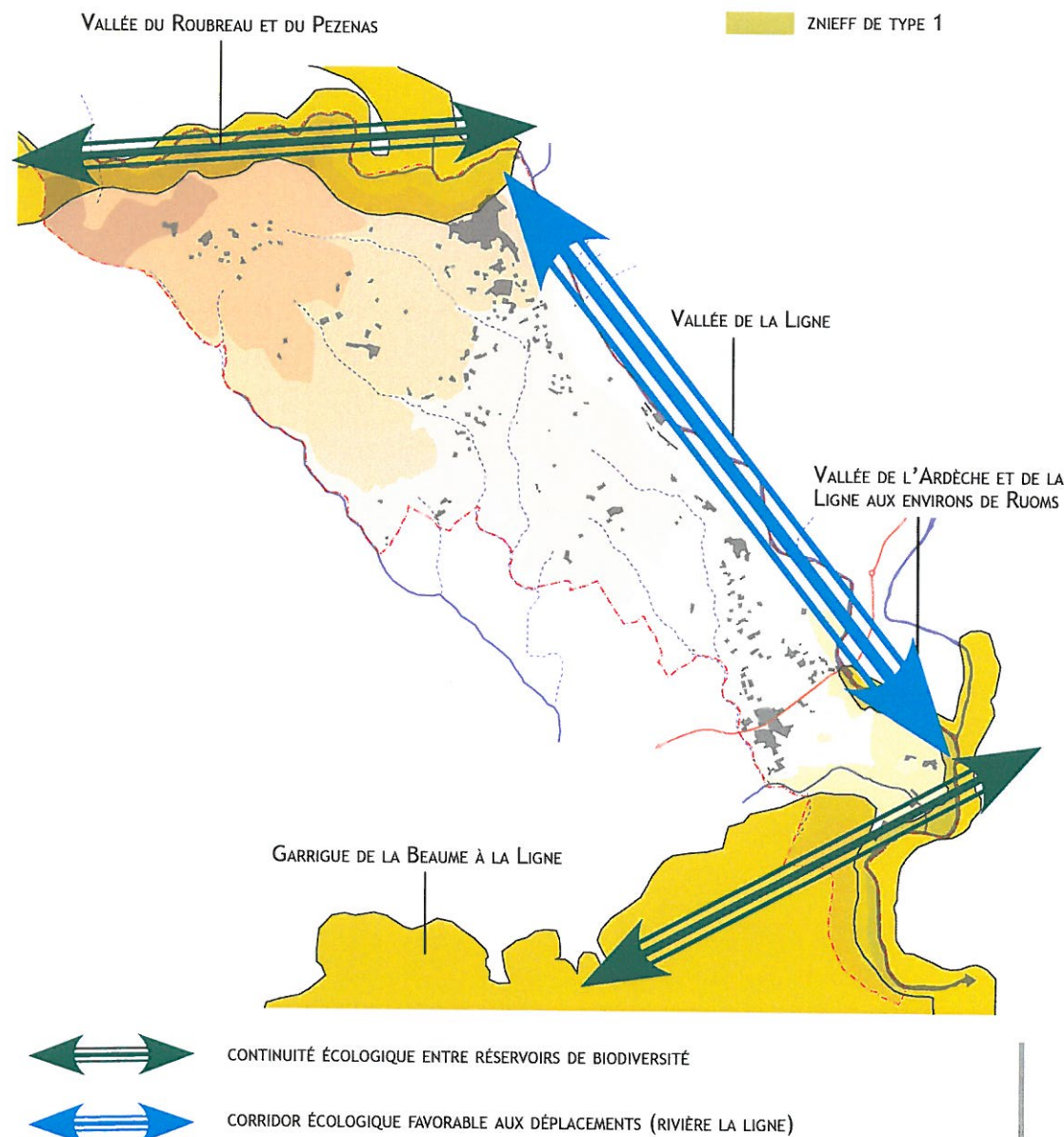
Les communes et intercommunalités (troisième niveau) devront alors les prendre en compte dans leurs documents d'urbanisme.

Les enjeux sur la commune de Montréal :

Au regard des enjeux soulevés par le site Natura 2000 et les ZNIEFF, le rôle de corridor biologique des cours d'eau doit être pris en compte de manière très forte dans le plan local d'urbanisme.

Les rivières la Ligne, le Roubreau et le Pezenas se présentent effectivement comme des corridors importants favorables aux déplacements d'individus (liaison entre les cévennes et l'ardèche méridionale notamment).

Le zonage et le règlement du PLU devront être compatibles avec cet enjeu de préservation.



2.7 - LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

2.7.1 - Localisation paysagère

La commune de Montréal se situe en grande partie sur l'unité paysagère de l'avant pays cévenol.

La partie sud du territoire, correspondant aux Gras, est située sur la zone de transition paysagère avec les plateaux du Bas Vivarais.

2.7.2 - Les sous ensembles paysagers

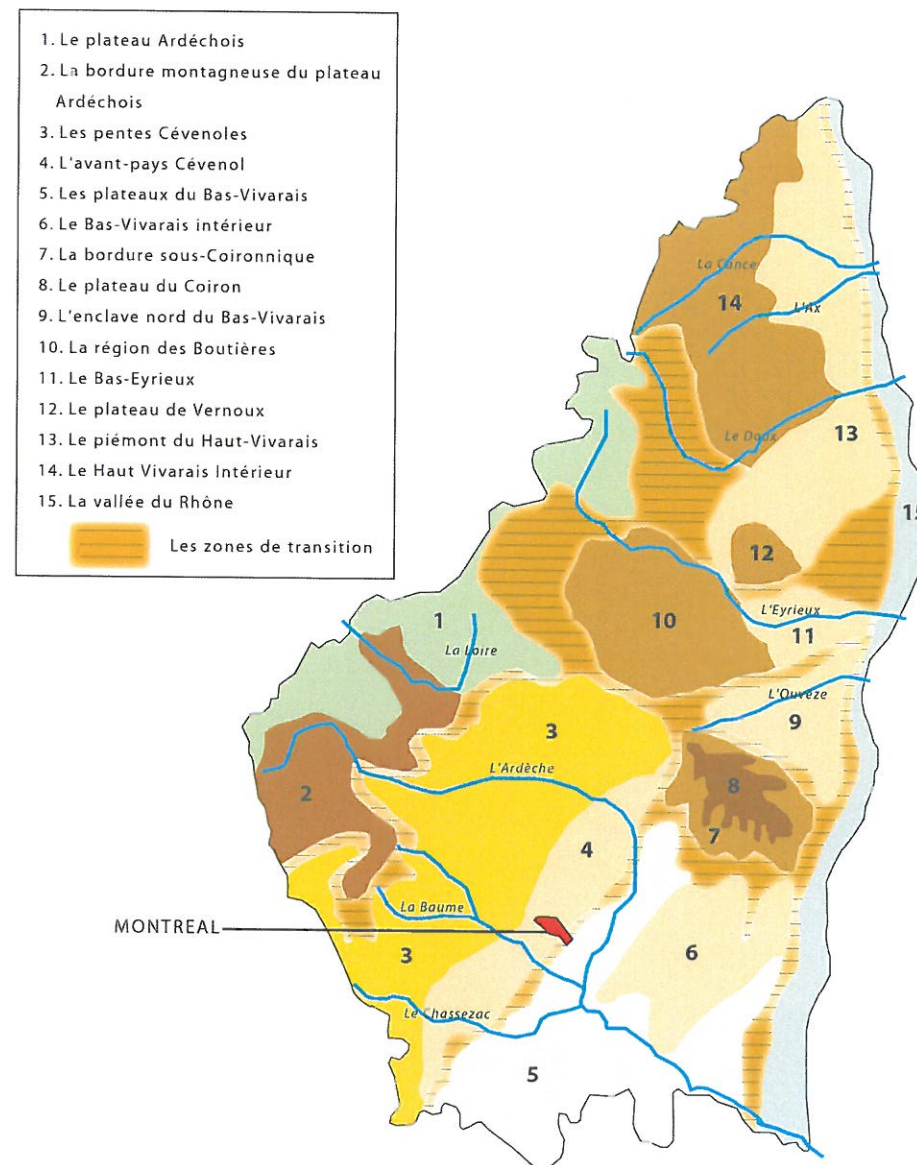
La commune de Montréal présente des sous-ensembles paysagers qui vont être développés ci-après :

- Le paysage de coteaux et de terrasses
- Le piémont du plateau calcaire / Secteur de Bellevue
- Le plateau calcaire des Gras

Le PLU doit permettre de conserver une «lecture» paysagère claire du territoire et ne doit pas annuler ses marques mais, au contraire, chercher à les conserver et les mettre en valeur.



Vue sur le village depuis le Mas Gauthier



RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

Le paysage de coteaux et de terrasses :

Ce paysage s'inscrit sur le contrefort des Cévennes, où les collines forment une longue bande de transition entre les Cévennes et la dépression d'Aubenas / Les Vans.

Elles ne se distinguent des Cévennes, dont elles sont le piémont, que par l'aspect géologique (la présence du grès) qui induit des reliefs plus doux, une végétation et une architecture spécifiques.

Cette longue bande est entrecoupée par les vallées cévenoles qui la traversent, comme la Ligne par exemple.

Elles constituent un espace résidentiel privilégié du fait de leur relief arrondi, de leur position en balcon, de leur orientation au Sud et de la proximité de l'axe Aubenas / Les Vans, via la RD 104 (desserte, services, emplois...).

La culture de la vigne en terrasses larges (donc mécanisables) y est encore présente mais c'est désormais le pin maritime - espèce pionnière - qui est nettement la végétation dominante.

La pression résidentielle est lisible et le mitage est perceptible depuis les unités paysagères voisines du fait de l'effet de balcon.

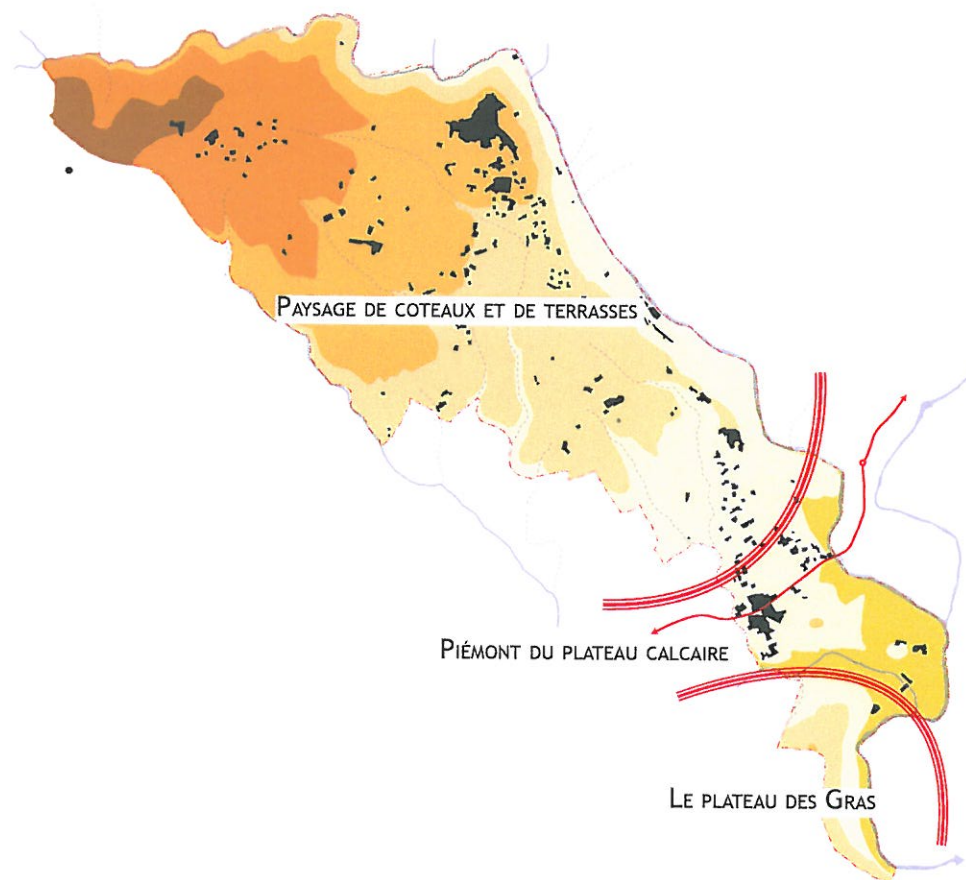
Les enjeux pour la commune de Montréal :

La partie nord-ouest de la commune de Montréal présente ainsi un paysage de coteaux sur lesquels alternent des perspectives ouvertes sur le vignoble et des vues fermées sur les forêts de résineux.

Les coteaux présentent un sol de couleur ocre orangé, et offrent de temps à autre, des points de vue lointains, soit vers le massif du Tanargue, soit sur le village de Montréal, la plaine et le plateau des Gras.

Ces paysages se développent sur des terrasses construites en pierres sèches de grès, ce sont «les Faysses». Aujourd'hui, ces terrasses ont tendance à disparaître et à s'écrouler, soit sous la couverture forestière de pins, soit par destruction liée à un manque d'entretien.

La forêt de pin maritime est en très forte expansion territoriale au nord, et profite de l'abandon progressif depuis trente ans des terres agricoles pour coloniser les collines.



Les enjeux principaux sur le paysage de coteaux et de terrasses aujourd'hui sont de limiter les effets négatifs du mitage urbain et du développement linéaire de l'urbanisation de long des réseaux :

Il faut désormais raisonner sur un principe de développement urbain sous forme de quartiers...

Le paysage de coteaux et de terrasses :



RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

Le piémont du plateau calcaire - secteur de Bellevue :

De manière générale, cette unité paysagère marque par sa linéarité. Cette impression est accentuée par le fait que son principal mode de découverte est une route, la RD 104.

Si la présence agricole est encore présente, essentiellement la vigne et des arbres fruitiers, cette occupation est vivement concurrencée par l'urbanisation diffuse et par les infrastructures commerciales et touristiques.

De fait l'impression générale est très contrastée selon l'itinéraire pris : depuis la RD104 ce paysage apparaît hétérogène et en forte mutation selon des modèles sans relation au terroir ; depuis les petites routes transversales ou parallèles à l'axe principal, ce paysage viticole offre de très beaux ensembles relevant des paysages ruraux patrimoniaux.

Les enjeux pour la commune de Montréal :

Ce piémont du plateau calcaire présente sur le territoire de Montréal la particularité de fonctionner comme un véritable «carrefour» dominé par la colline de Montredon.

Il s'agit effectivement du carrefour entre la RD 104 et la RD 4, qui permet de relier les Cévennes à la vallée de l'Ardèche via les fameux défilés de Ruoms.

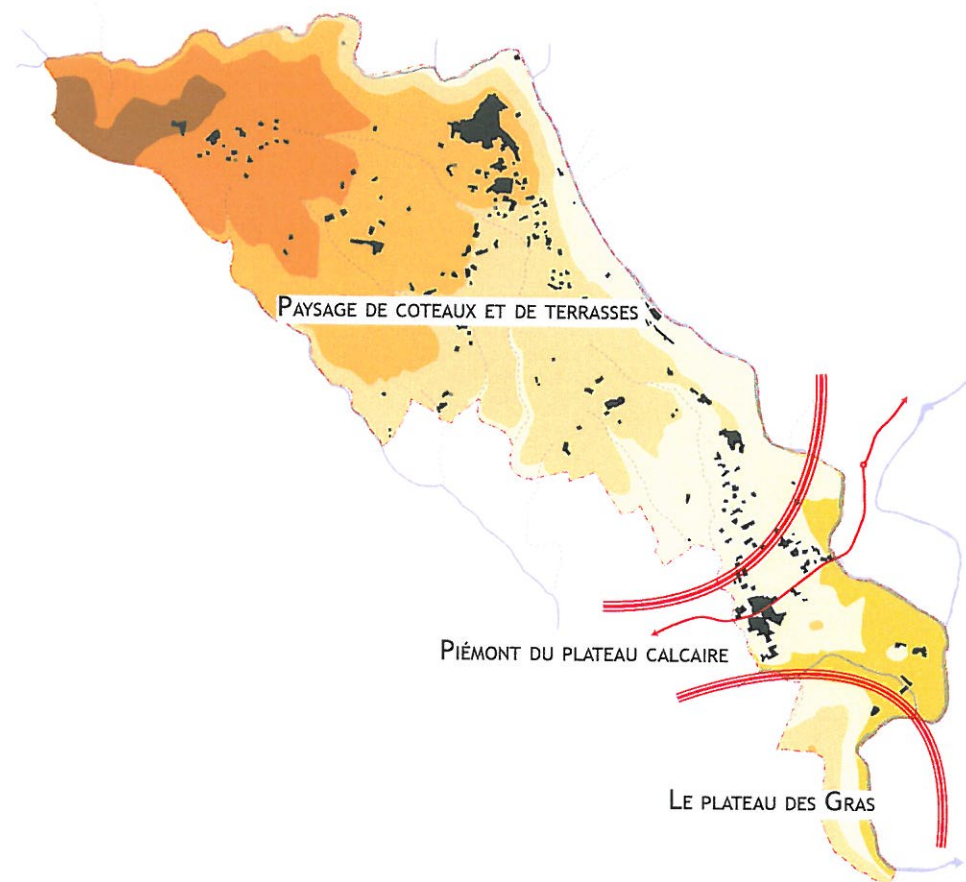
Cette particularité de carrefour «casse» l'impression de linéarité évoquée ci-avant.

En revanche, cette plaine de Bellevue, traditionnellement agricole, est effectivement concurrencée par l'urbanisation diffuse et par les infrastructures commerciales et touristiques.

Cela se traduit par un manque de lisibilité sur la vocation des abords directs du carrefour RD 104 / RD 4.

On retrouve effectivement le poste de transformation EDF, des activités artisanales, des activités touristiques et des prairies agricoles.

La RD 104 est classée à grande circulation, elle est donc soumise à l'application de la Loi Barnier.



RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

Le piemont du plateau calcaire - secteur de Bellevue :



La colline de Montredon côté nord



La même colline côté sud



La zone agricole du Prat



Le poste de transformation EDF



Le carrefour RD 104 / RD 4



L'entrée est de la commune

RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

Le plateau calcaire des Gras :

Le plateau des Gras constitue un important espace à dominante naturelle à proximité de zones à forte pression urbaine d'Aubenas et de Vallon.

Entre-coupé par le passage des cours d'eau descendant des Cévennes (Chassezac, Baume, Ligne, Ardèche...), il offre ponctuellement des paysages de gorges calcaires exceptionnels où les hommes se sont implantés.

Le plateau, situé à environ 50 à 80 mètres au dessus des plaines alentours, constitue un espace à part du fait de ses caractéristiques difficiles.

Sa géologie calcaire et sa végétation de type garrigue (présentant différentes variations) donnent un paysage d'aspect sec, aride et peu pénétrable.

Alors que ses usages traditionnels ont quasiment disparu (agriculture, pâturage, exploitation forestière...) son hostilité l'a préservé jusqu'ici d'autres usages.

Pourtant, le plateau des Gras présente de nombreux intérêts allant de l'espace de loisir pour l'urbanisation alentour à une richesse écologique remarquable.

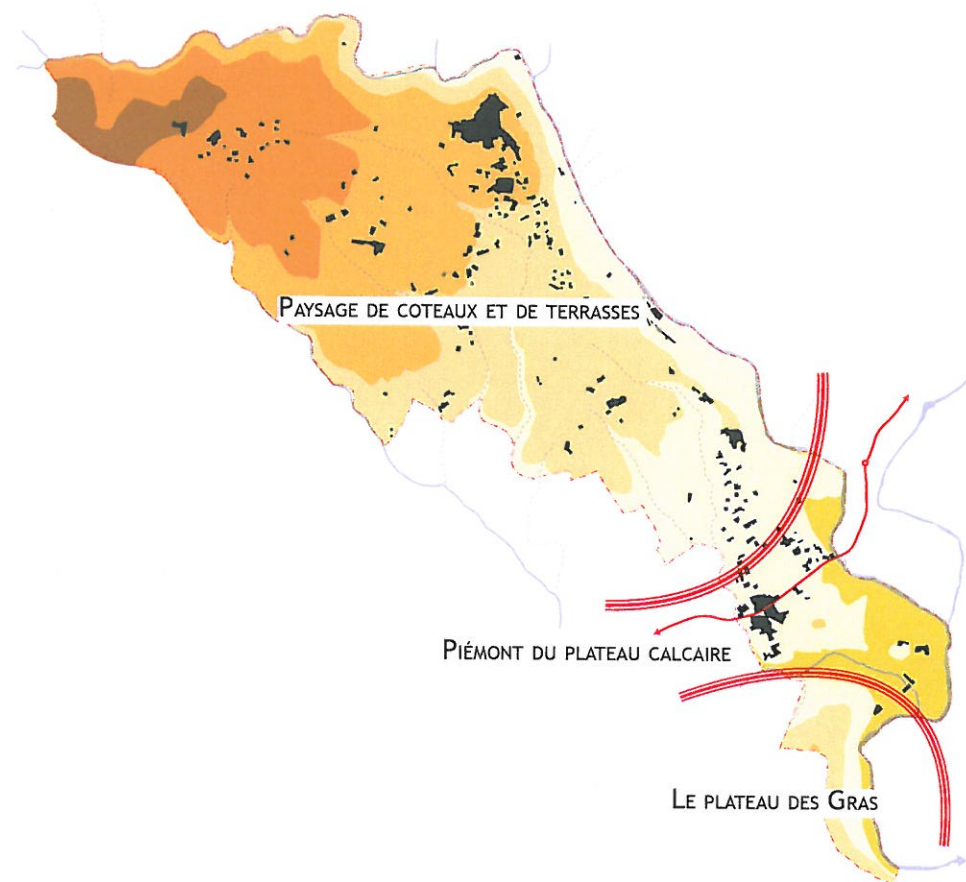
Enfin, cette unité contient des sites naturels exceptionnels qui font la notoriété touristique du Sud Ardèche mais qui, étrangement, ne sont pas liés à l'image des Gras : Bois de Païolive, défilés de Ruoms, Cirque de Gens ...

Les enjeux pour la commune de Montréal :

Cette partie du territoire, qui offre de superbes perspectives visuelles, est difficilement exploitable et le territoire communal concerné par ce plateau est faible.

On se trouve à la limite nord de ce plateau calcaire, où seule une activité pastorale peut s'adapter à ce territoire.

Il convient ainsi de s'orienter vers une préservation de ce plateau, notamment au regard de son classement Natura 2000.

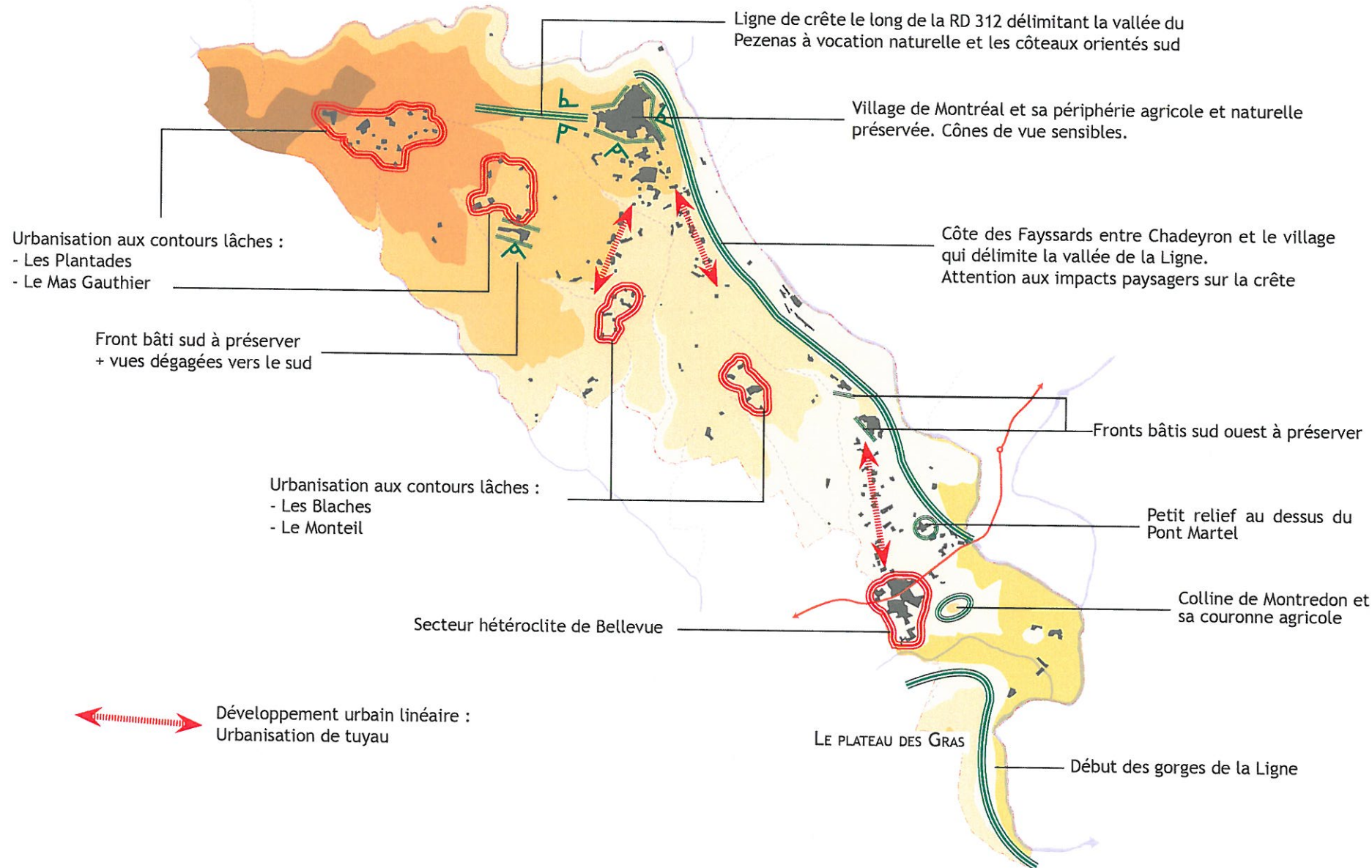


Le plateau calcaire des Gras :



Vue panoramique sur le plateau des Gras et sa zone de contact avec la zone agricole

Croquis de synthèse :



2.8 - LE CONTEXTE AGRICOLE

Les activités agricoles sont principalement implantées sur les coteaux gréseux et dans la plaine de Bellevue.

Elles sont variées et spécialisées en fonction du territoire observé et des caractéristiques pédologiques des sites. Ainsi, sur les coteaux, se développe une activité viticole, sur la plaine une activité de polyculture.

La viticulture reste à Montréal une activité économique importante. La valorisation des cépages anciens tel le Chatus, originaires des terroirs des coteaux gréseux des Cévennes, permet de revaloriser des terres difficiles à exploiter.

Les surfaces ont toutefois été fortement réduites depuis 2000.

D'après le recensement agricole de 2000, le nombre total d'exploitations agricoles sur la commune de Montréal est de 7 avec une Superficie Agricole Utilisée (SAU) de 94 hectares (soit 15 % du territoire communal). La surface agricole se compose de : 56 hectares de Vignes, 25 hectares de surface toujours en herbe et 7 hectares de terres labourables.

Entre 1979 et 2002, l'espace agricole a diminué de 17 %, déclin important par rapport à la perte constatée à l'échelle des Cévennes (- 4 %) et du département (- 7 %).

Enjeux :

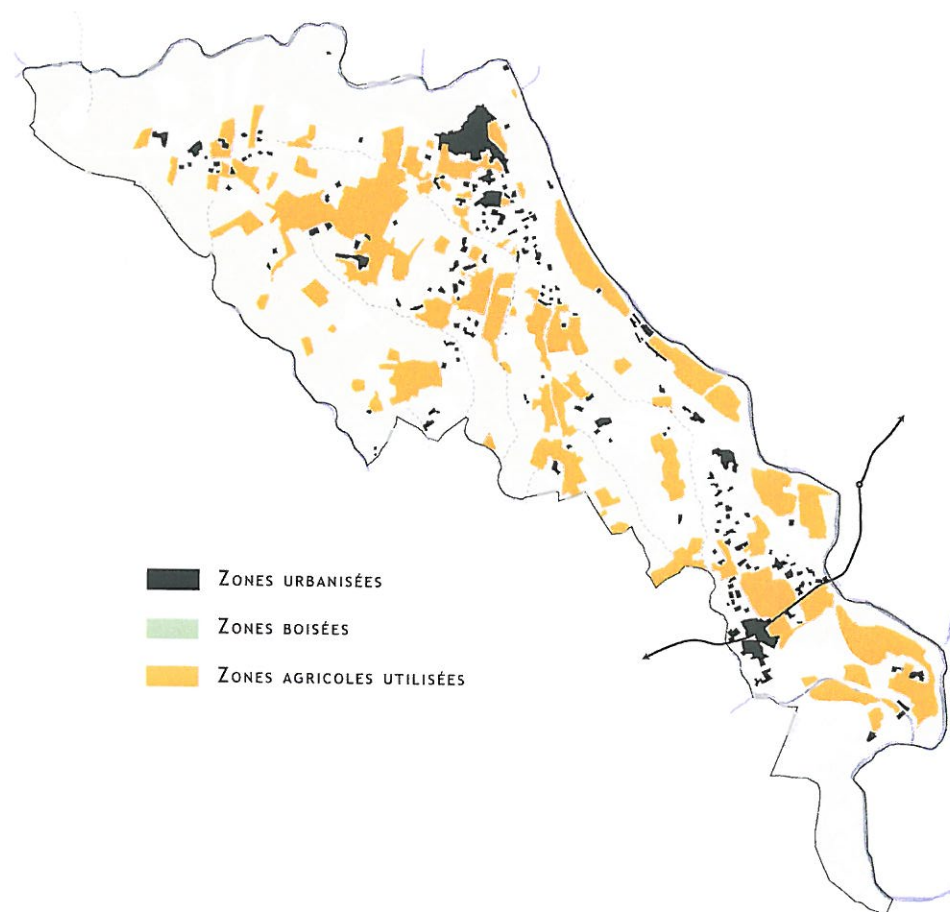
Les espaces agricoles doivent être préservés de toute atteinte excessive en matière d'urbanisme afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole et l'aspect qualitatif en terme de paysage et de cadre de vie des habitants.

La cartographie présentée ci-contre expose «la concurrence» à laquelle est soumise l'agriculture.

En effet, l'urbanisation diffuse et le développement du boisement de pins maritimes morcellent d'anciennes zones agricoles homogènes.

Cela est notamment le cas sur l'axe village / Laurac et au niveau du quartier des Plantades.

La politique d'urbanisation retenue devra conduire à limiter ce morcellement afin de conserver de larges zones à vocation agricole homogènes.



2.9 - LA GESTION DES RISQUES

2.9.1 - Les risques d'incendie

Les espaces forestiers couvrent 300 hectares, soit 48 % de la surface communale. Il s'agit d'une forêt de reconquête, qui se développe sur les hauteurs des coteaux gréseux. Cette forêt a pour origine des plantations de pins destinées à produire rapidement du bois pour la réalisation et le maintien des galeries d'exploitation des mines argentifères de Largentière.

Ces forêts, d'abord plantées sur des parcelles dépréciées de l'agriculture traditionnelle, se sont étendues naturellement et progressivement par semis. En 40 ans, la forêt a ainsi colonisé un territoire très important.

La forêt de résineux se substitue alors à l'agriculture et constitue de nouveaux espaces naturels, de plus en plus proches des zones urbanisées de la commune, ce qui accentue les risques d'incendie.

Il existe sur la commune le plan cantonal de DFCI de Largentière qui a été révisé en 2005.

Le recensement communal des bornes et poteaux incendie fait état de 14 hydrants présents sur le territoire.

On note également à la limite communale de Sanilhac, au lieu-dit Pierre Pourrie, la présence d'une cuve DFCI de 120 M3.

Le service prévention du SDIS a fait un état des lieux en septembre 2008. Les conclusions ne font état que de 7 points d'eau dont 4 sont non conformes (Pont de la Lune - Mas Gauthier - Les Plantades - Le Village, rte de Sanilhac).

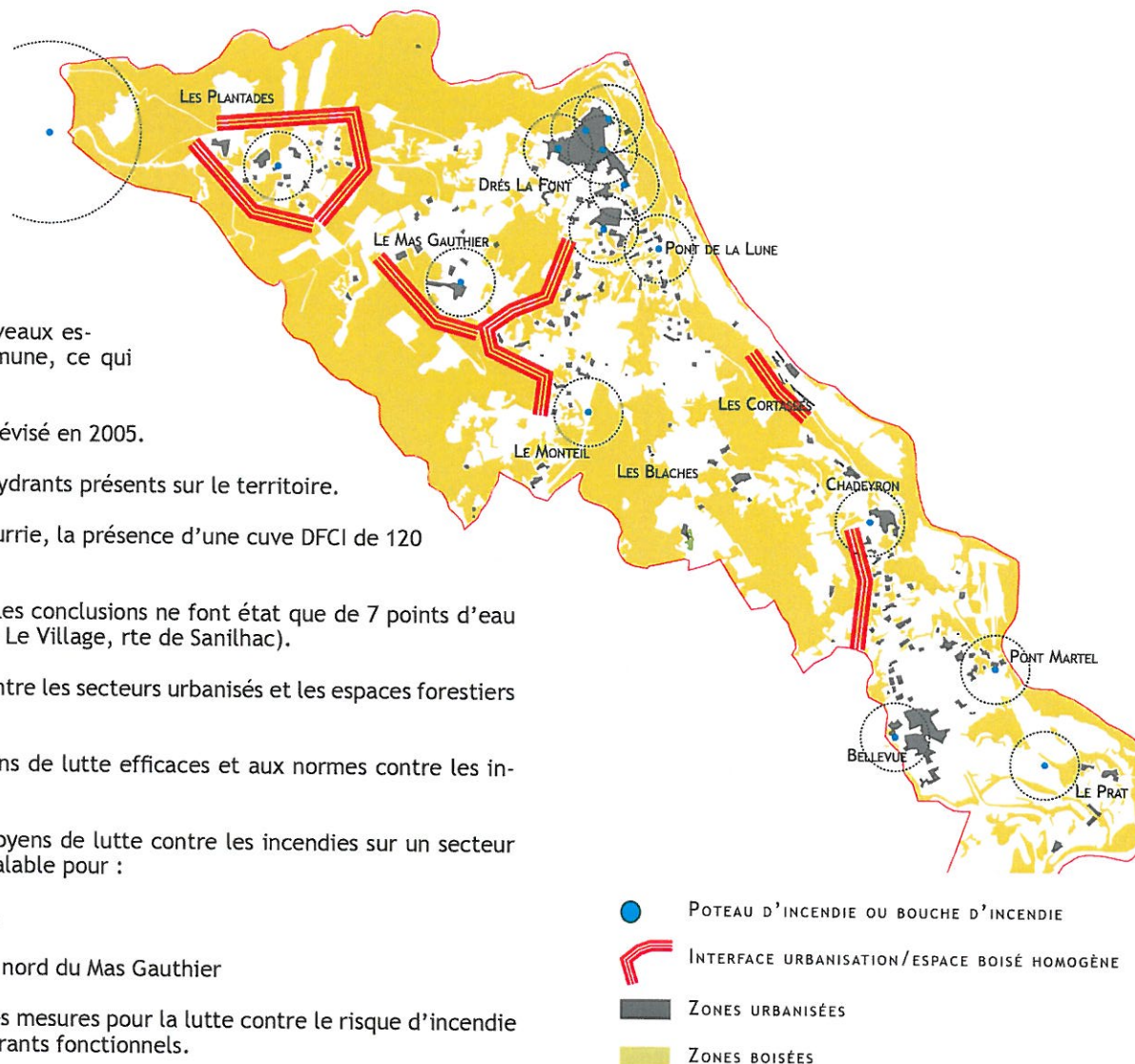
Il convient d'être particulièrement attentifs à toutes les zones d'interface entre les secteurs urbanisés et les espaces forestiers naturels (cf. les zones d'interface sur la carte ci-contre).

Dans ces secteurs, les zones constructibles devront être équipées de moyens de lutte efficaces et aux normes contre les incendies.

Enfin, sur la route entre Dré La Font et le Monteil, on ne recense aucun moyens de lutte contre les incendies sur un secteur situé à l'interface d'un massif boisé homogène. Ce constat est également valable pour :

- Le triangle urbanisé entre Chadeyron, Bellevue et Pont de Martel.
- La zone résidentielle au sud du Pont de la Lune.
- Les zones d'habitations diffuses des Blaches / Les Cortasses et au nord du Mas Gauthier

Les zones résidentielles des Plantades et du Mas Gauthier devront prévoir des mesures pour la lutte contre le risque d'incendie et notamment des zones d'interface déboisées ainsi que l'installation d'hydrants fonctionnels.



2.9.2 - Les risques d'inondation

La rivière la Ligne :

La commune est concernée par les risques d'inondation de la rivière la Ligne.

Dans le cadre du programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles, le BCEOM a réalisé une étude géomorphologique en 1994.

En application de cette étude, et en l'absence d'étude hydraulique, les terrains situés dans le lit majeur de la Ligne sont susceptibles d'être inondés lors d'événements pluvieux importants et de ce fait ils sont inconstructibles.

Ces terrains devront être classés en zone naturelle stricte.

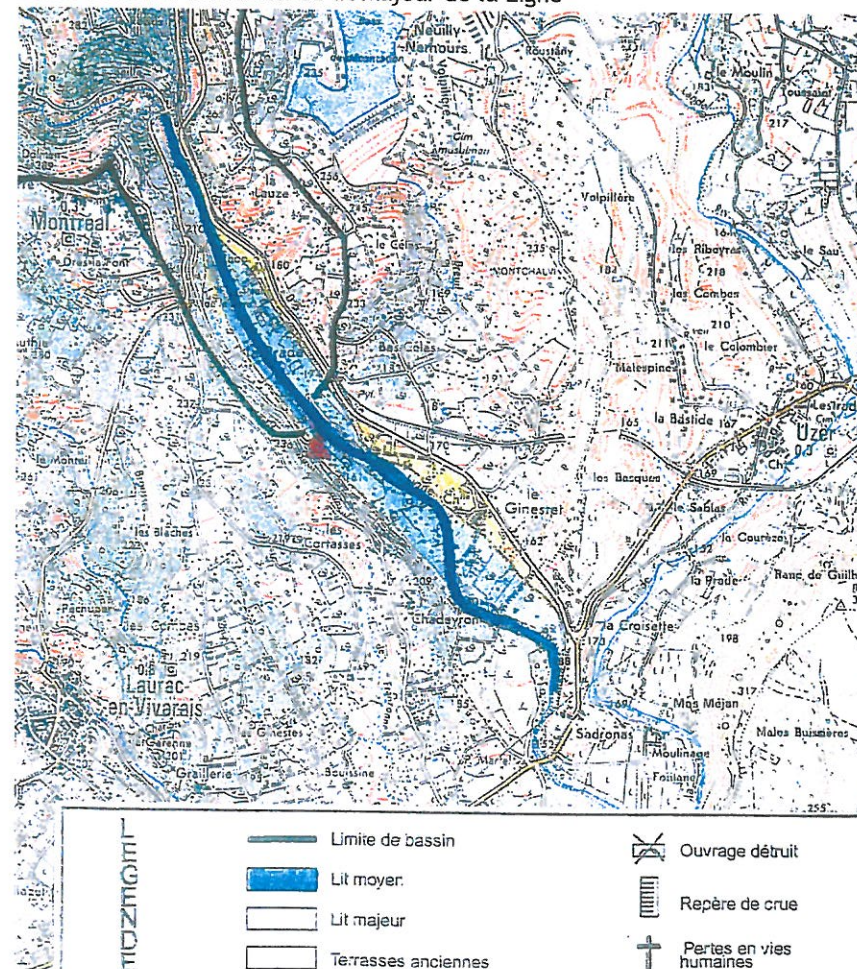
Les autres cours d'eau de la commune :

Par ailleurs, et afin de respecter le principe de précaution, il conviendra d'apporter une attention toute particulière sur les territoires situés à proximité des talwegs et des ruisseaux. En effet, ces espaces sont susceptibles d'être rapidement submergés lors de l'occurrence d'événements pluvieux exceptionnels. De ce fait, ils devront rester vierges de tout aménagement et construction.



Espace agricole de la Prade en bordure de la Ligne

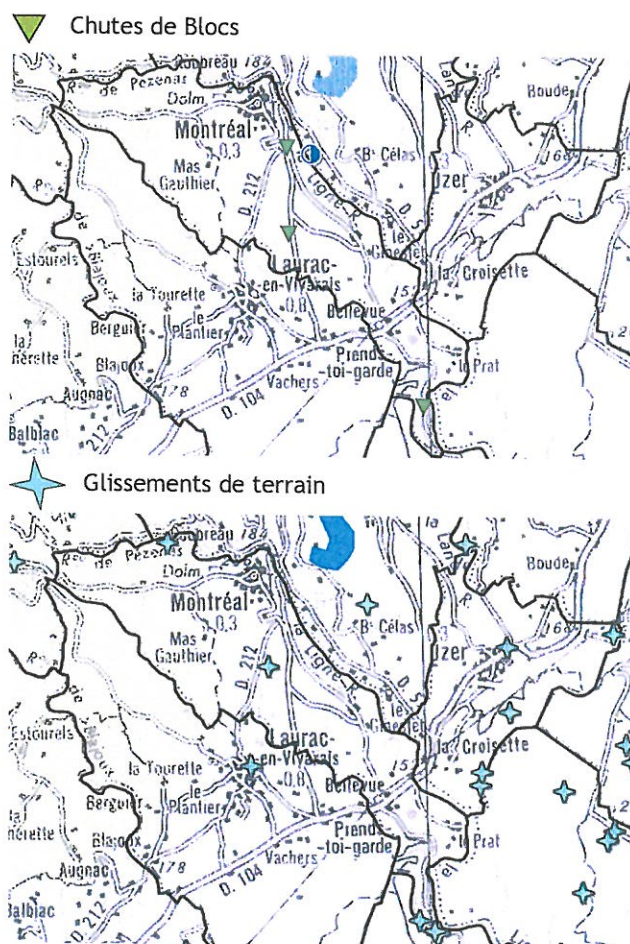
Etude BCEOM : Définition du lit Majeur de la Ligne



2.9.3 - Les risques de mouvements de terrains

Dans le cadre de la réalisation de l'inventaire des mouvements de terrain et des cavités souterraines sur le territoire national, le BRGM a fait apparaître dans son étude la présence de glissements de terrain sur le territoire communal (voir cartographie ci-dessous).

Par ailleurs, afin de respecter le principe de précaution, il conviendra faire particulièrement attention aux secteurs susceptibles d'être concernés par des glissements de terrain. Ils devront rester vierges de tout aménagement et construction et être classés en zone naturelle.

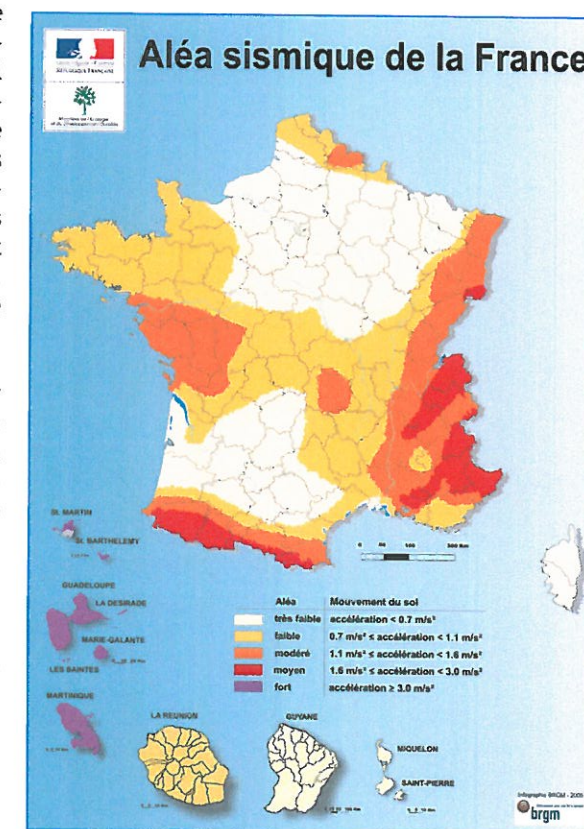


2.9.4 - Les risques sismiques

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),

Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.



Les nouvelles règles de construction parasismiques ainsi que le nouveau zonage sismique sont en vigueur depuis 1er mai 2011.

La commune de Montreal est située en zone d'aléa faible (2).

2.9.5 - Les risques technologiques et miniers

Afin de maîtriser l'urbanisation, le zonage du PLU devra tenir compte des risques technologiques et miniers.

Installations classées :

On recense une installation classée sur le territoire communal, il s'agit de l'entreprise Manent et Fils au lieu-dit La Lauze. Il s'agit d'un dépôt d'explosif.

Il convient d'appliquer les dispositions de l'arrêté préfectoral n°87-650 du 30 juillet 1987.

Cet arrêté fixe des règles d'inconstructibilité et de recul à respecter, notamment pour les constructions ou emplacements extérieurs à l'établissement support du dépôt d'explosif :

Explosifs : cas d'une charge de matières ou objets de la division 1.1 ou 1.5

TYPES D'INSTALLATIONS	CARACTERISTIQUES DE CHAQUE CATEGORIE D'INSTALLATIONS	SYMBLES DE CLASSEMENT
Installations Interdites dans les Zones mentionnées		
a) Constructions ou emplacements intérieurs à un établissement pyrotechnique	1° Installations pyrotechniques (emplacements de travail, ateliers, dépôts, magasins) ainsi que leurs voies d'accès et annexes qu'il est indispensable de placer dans le voisinage proche de a0	a1
	2° Installations pyrotechniques non classées 'a1' et les voies de circulation intérieures les desservant	a2
	3° Bâtiments et locaux non pyrotechniques	a3
b) Voies de circulation extérieures à un établissement pyrotechnique	1° Voies peu fréquentées où le trafic est inférieur ou égal à 200 véhicules par jour	b1
	2° Voies fréquentées où le trafic est compris entre 200 et 2 000 véhicules par jour	b2
	3° Voies très fréquentées où le trafic égale ou dépasse 2 000 véhicules par jour.	b3
c) Constructions ou emplacements extérieurs à un établissement pyrotechnique.	1° Constructions non habitées peu fréquentées (abris de jardins, hangars agricoles, etc)	c1
	2° Locaux habités ou fréquentés liés à l'établissement ou habitations isolées	c2
	3° Installations industrielles, commerciales ou agricoles ou locaux habités ou fréquentés qui ne sont pas nécessairement liés à l'établissement. Installations non enterrées d'alimentation ou de distribution d'eau, d'énergie telles que réseaux électriques sous haute et moyenne tension réservoirs et conduites de produits inflammables, ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique, etc	c3
	4° Lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux du culte), marchés, écoles, hôpitaux, etc) agglomérations denses, immeubles de grande hauteur ou formant mur rideau	c4

----->>>> Distances calculées pour une quantité d'explosifs de: 50 kg

Plan de prévention des risques miniers (PPRM) :

La commune de Montréal est concernée par une concession de mine : Concession de Largentière - société RECYCLEX dont le titre minier est encore valide et pour laquelle la procédure d'arrêt des travaux miniers est arrivée à son terme (arrêté préfectoral n°2009-71-15 du 12 mars 2009).

Le territoire de la commune est ainsi impacté par les anciens travaux miniers et un plan de prévention des risques miniers (PPRM) concernant la concession qui englobe la commune a été approuvé le 27 juillet 2011.

Les résultats des études d'aléas et les préconisations de restrictions à l'occupation des sols devront être pris en compte dans le PLU.

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique.

Les enjeux :

Le territoire communal est concerné par les aléas suivants :

- Affaissement : Très faible.
- Effondrement localisé : Faible.
- Emission de Gaz : Faible et très faible.

Dans les zones d'aléa très faible, la constructibilité des terrains sera retenue. Dans les zones d'aléa faible et moyen, seuls les secteurs d'affaissement faible seront également ouverts à la constructibilité avec des prescriptions que les pétitionnaires devront respecter.

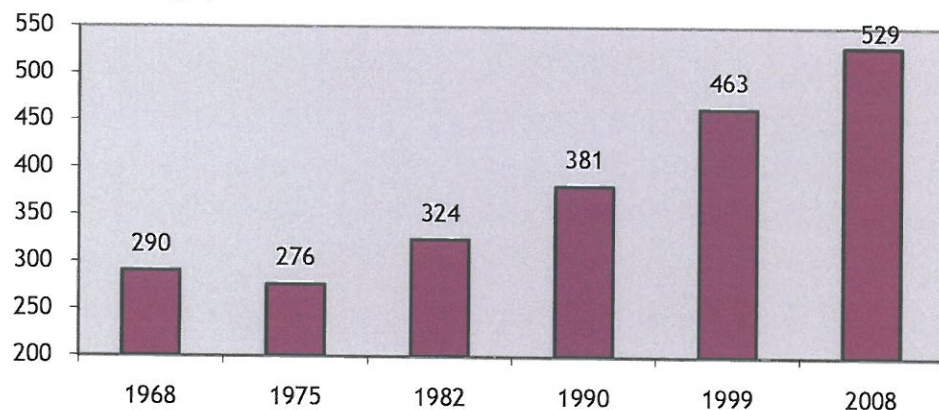
2.9.6 - Les zones à risque d'exposition au plomb

Conformément à l'article R.123-3 du Code de l'urbanisme et à l'arrêté préfectoral ARR-2003-217-8, l'ensemble du département de l'Ardèche est déclaré zone à risque d'exposition au plomb.

3- Diagnostic communal

3.1 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE (DONNÉES INSEE)

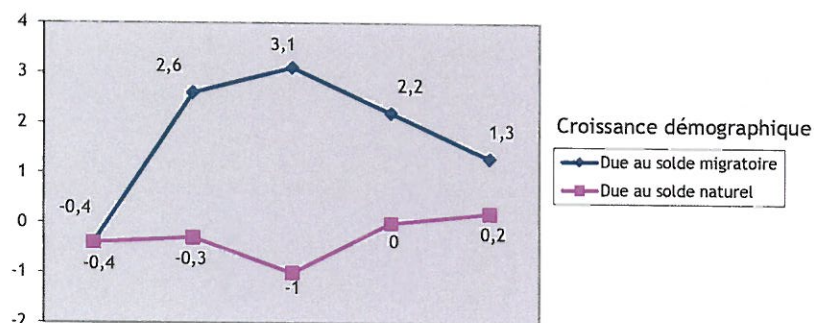
3.1.1- La démographie



La population de la commune connaît une forte progression depuis 1975. Entre 1975 et 2008, la population a ainsi progressé de + 91,6 %.

La période de plus forte croissance démographique a été recensée entre 1990 et 1999 : + 2,2 % par an.

Année	68/75	75/82	82/90	90/99	99/2008
Var ann pop (%)	-0,7	2,3	2	2,2	1,5
Due au solde naturel	-0,4	-0,3	-1	0	0,2
Due au solde migratoire	-0,4	2,6	3,1	2,2	1,3



L'analyse croisée des soldes migratoires et naturels nous informe sur les points suivants :

La croissance démographique de la commune est directement dépendante du solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs) car le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) est proche de l'équilibre (0).

L'essor enregistré entre 1975 et 1999 est ainsi essentiellement dû à l'arrivée de nouveaux habitants à Montréal.

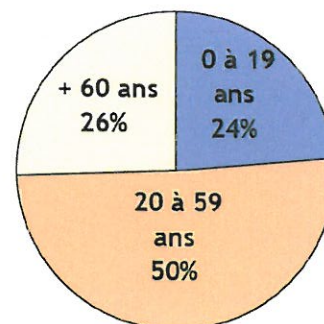
La commune est donc très attractive pour l'accueil de nouveaux ménages. Le plan local d'urbanisme se présente alors comme un outil permettant de bien «gérer» cette pression démographique.

La composition par âge de la population :

Age	0 à 19 ans	20 à 59 ans	+ 60 ans
1990	101	188	92
1999	99	245	119
2006	116	250	126

La composition par âge de la population est relativement stable depuis 1990, avec environ la moitié de la population ayant entre 20 et 59 ans, un quart ayant plus de 60 ans et un quart moins de 20 ans.

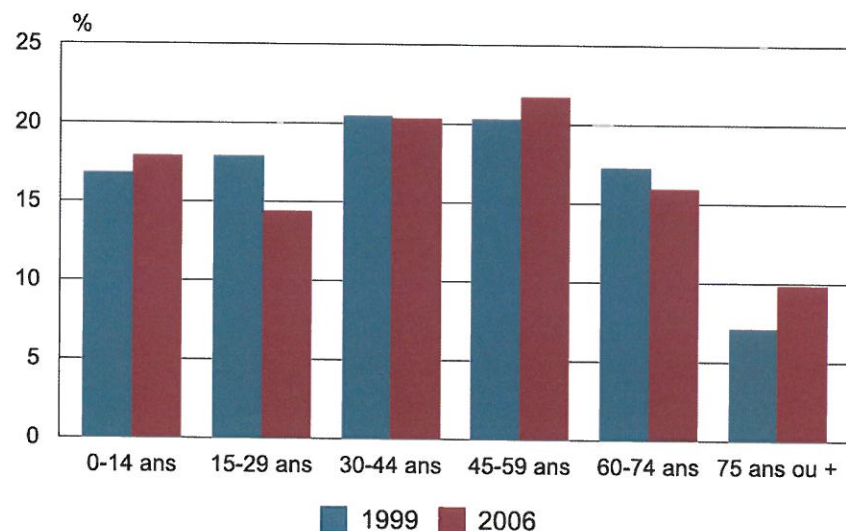
Composition par âge en 2006 :



La part des 20-59 ans étant importante, la commune s'expose à moyen terme à un vieillissement démographique assez important. Cette catégorie va évidemment basculer dans la catégorie d'âge supérieure, à savoir celle des plus de 60 ans.

L'installation d'actifs sur la commune, sur un mode essentiellement tourné sur l'accession à la propriété individuelle sédentaire par ailleurs la population.

Le plan local d'urbanisme devra prendre en compte cette évolution en définissant des orientations adaptées au futur vieillissement de la population.



Le vieillissement à terme de la population :

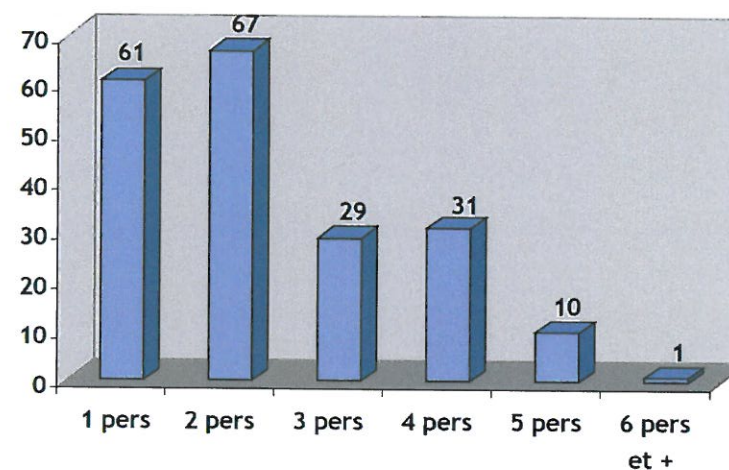
La composition détaillée de l'âge de la population confirme la conclusion précédente sur le vieillissement à terme de la population.

L'analyse porte sur la tranche d'âge 15-60 ans :

- On observe une chute entre 1999 et 2006 des 15-29 ans.
- Une stabilité des 30-44 ans.
- Une croissance des 45-59 ans.

Les enjeux du PLU sont ainsi d'anticiper ce futur vieillissement de la population dont les effets sont renforcés par un taux de propriétaires de maisons individuelles important (population sédentarisée).

Composition des ménages :



Les ménages :

Les «petits» ménages (de 1 et 2 personnes) représentaient 64 % de la population en 1999.

Les ménages constitués de 5 personnes et plus deviennent marginaux (5,5% de la population).

Ce phénomène est constaté à l'échelle nationale mais donne un indicateur sur la typologie des ménages à Montréal.

En 1999, la moyenne des personnes par ménage était de 2,36.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

3.1.2 - Le logement à Montréal

La typologie des logements :

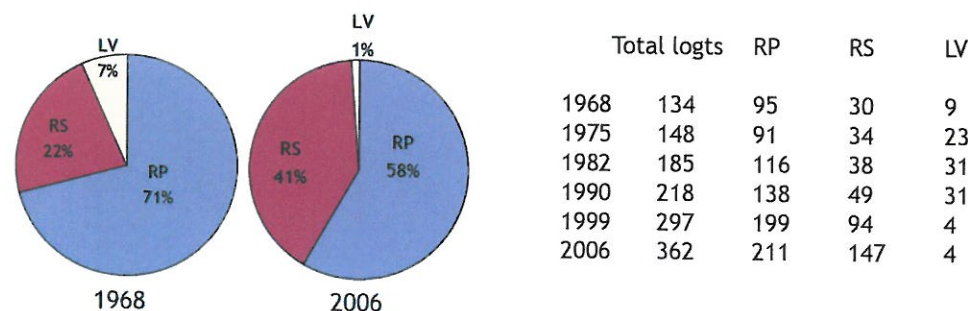
Le nombre total de logement a été multiplié par 2,7 entre 1968 et 2006.

On comptabilise la construction de 228 nouveaux logements (117 résidences secondaires et 116 résidences principales et 5 logements vacants de moins).

Les résidences secondaires, représentent aujourd'hui 41 % des logements contre seulement 22 % en 1968.

Le nombre moyen d'habitants par résidence principale est de : 2,33.

La typologie des logements en 1968 et 2006



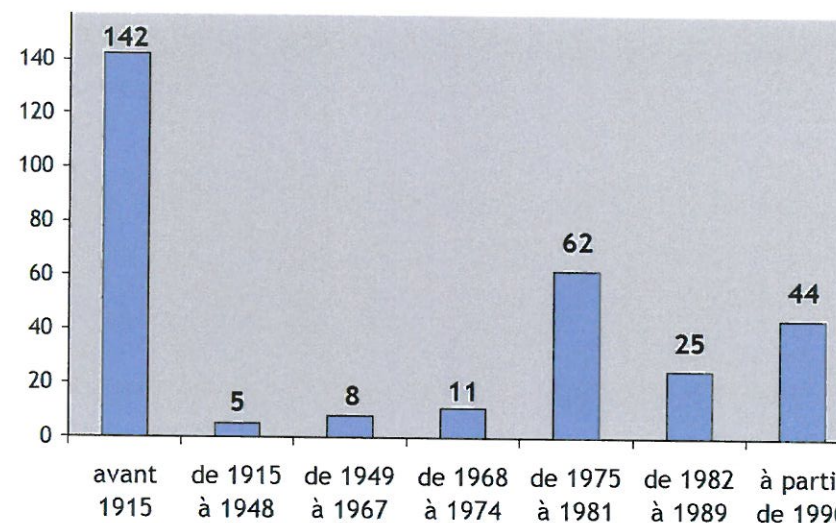
Il convient de signaler le nombre peu important de logements vacants, qui sont passés de 23 en 1975 à seulement 4 en 2006.

Les enjeux :

Le PLU devra prendre en compte ces données pour définir une politique de l'habitat adaptée à ses objectifs. Il convient également de réfléchir au développement des résidences secondaires afin d'éviter à ce que le village ne devienne «un village pour résidents secondaires».

Les données relatives aux résidences secondaires ont pris en compte «le découpage» du camping du Prat en petites parcelles en accession à la propriété, ce qui explique leur forte progression entre 1999 et 2006.

Ancienneté du parc de logements et rythme de construction :



La commune de Montréal dispose d'un parc de logements relativement ancien :

- 48 % des logements ont été construits avant 1915
- 44 % des logements ont été construits après 1975

Le rythme moyen de construction entre 1975 et 1999 était de 5,5 logements par an.

Le tableau ci-contre met en avant que sur les 198 résidences principales en 2004, 109 ont été construites après 1949.

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	198	100,0
Avant 1949	89	44,9
De 1949 à 1974	16	8,1
De 1975 à 1989	51	25,8
De 1990 à 2003	42	21,2

Le rythme de construction des résidences principales était de 3,3 par an entre 1990 et 2003.

Le marché locatif :

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2007			Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes		Nombre	%
Ensemble	213	100,0	498	19	199	100,0
Propriétaire	158	73,9	377	21	126	63,3
Locataire	37	17,5	84	5	44	22,1
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	1	0,5
Logé gratuitement	18	8,5	36	26	29	14,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Le marché locatif est peu développé sur la commune, où l'on ne recensait que 17,5 % de locataires en 2007 (dont aucun logement HLM). 74 % des résidences principales sont ainsi occupées par leurs propriétaires.

Par ailleurs, les maisons individuelles représentaient 82 % environ des logements de Montréal en 2007 (96 % en 1999).

Cette typologie favorise ainsi un habitat individuel axé fortement sur la maison individuelle et ne facilitant pas l'installation de jeunes ménages sur le territoire communal.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2007	%	1999	%
Ensemble	366	100,0	297	100,0
Résidences principales	213	58,3	199	67,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	148	40,6	94	31,6
Logements vacants	4	1,1	4	1,3
Maisons	299	81,8	284	95,6
Appartements	27	7,5	4	1,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Les enjeux :

Le plan local d'urbanisme doit être l'occasion de définir une politique de l'habitat permettant l'accueil de jeunes ménages sur son territoire.

Cet enjeu est d'autant plus important que la commune est concernée par un vieillissement progressif de sa population.

Ainsi, même si la commune souhaite garder une vocation résidentielle, il sera nécessaire de réfléchir à l'accueil de jeunes ménages et aux besoins en logements des personnes âgées.

Le «renouvellement urbain» du village pourrait en parti répondre à cet objectif même si aujourd'hui on ne recense quasiment aucun logement vacant sur la commune (4).

Il conviendra ainsi de définir pour les zones de développement résidentiel des orientations d'aménagement pouvant permettre une meilleure rentabilisation du foncier laissant ainsi la possibilité à de jeunes ménages de s'installer sur la commune.

Enfin, il serait utile d'anticiper une accélération du vieillissement de la population et de prévoir un emplacement réservé adapté pour l'accueil et le logement de ces personnes âgées.

La proximité directe du village est une condition indispensable pour la localisation de cet emplacement réservé.

3.1.3 - Les emplois à Montréal

Les migrations domiciles/travail :

Emplois	Total	hors commune	dans commune
1990	130	79	51
1999	171	141	30
2006	190	161	29

85 % des actifs habitant à Montréal travaillent à l'extérieur de la commune contre seulement 61 % en 1990.

Les nouveaux arrivants travaillent ainsi à l'extérieur du territoire communal.

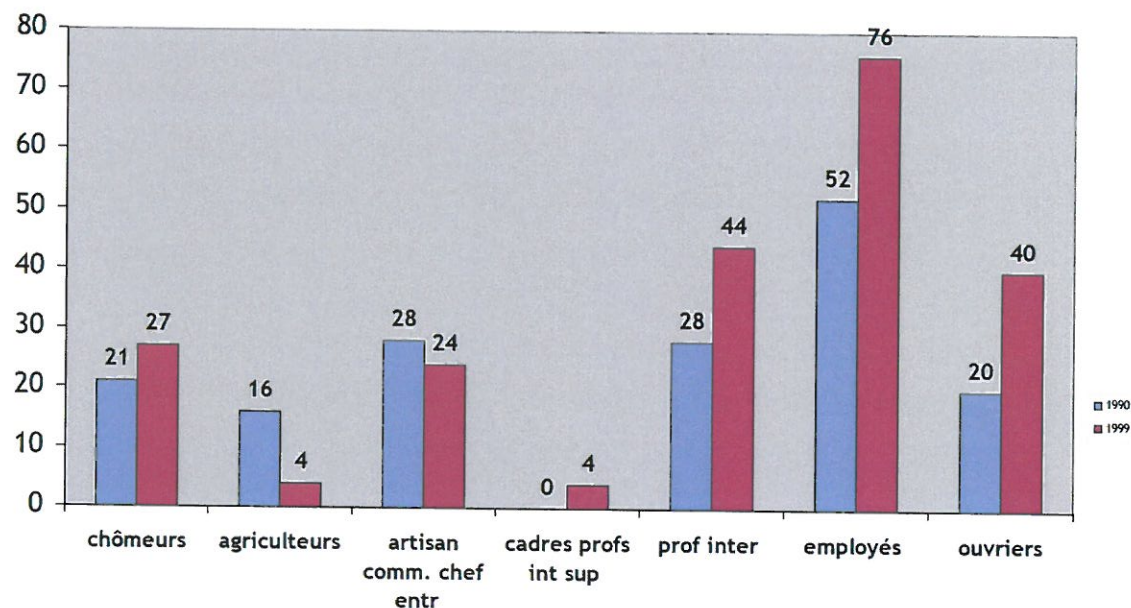
Cela s'explique par le net recul des emplois agricoles (voir ci-après) et par la «résidentialisation» de la commune.

L'amélioration des conditions de desserte routière devrait par ailleurs continuer à favoriser cette tendance.

Un des enjeux du PLU sera ainsi de veiller aux effets néfastes de cette «résidentialisation».

Il convient alors d'apporter une attention très forte en ce qui concerne les équipements, les services à la population, les commerces et les lieux de centralité et de rencontres, tout particulièrement au niveau du village.

L'évolution par catégories socio-professionnelles :



Ces données permettent de connaître l'évolution des emplois entre les deux recensements de 1990 et 1999.

On constate ainsi trois tendances :

- 1 - Les emplois agricoles ont fortement chuté : de 16 à 4 emplois seulement.
- 2 - Les emplois des artisans commerçants chefs d'entreprise et des cadres sont relativement stables
- 3 - Toutes les autres catégories socio-professionnelles progressent positivement, y compris les chômeurs.

3.1.4 - La structure économique de Montréal

La commune ne dispose pas d'un équipement commercial, de services et artisanal très développé.

Les activités sont essentiellement liées au BTP, une petite industrie, une imprimerie, un bar, un garage et quelques activités de loisirs.

Le village ne dispose uniquement d'un bar avec un service de dépôt de pain.

Ces activités sont regroupées dans le village voisin de Laurac.

Les hameaux accueillent principalement des activités du BTP.

Ces activités sont diffuses sur l'ensemble du territoire.

La RD 104 et principalement le carrefour de Bellevue sont les points d'accroche des activités principales :

Une imprimerie, un centre de loisirs, un parc résidentiel de loisirs, un garage et un restaurant.

On compte enfin 19 structures d'activités d'hébergement (gîtes et camping).

Les enjeux :

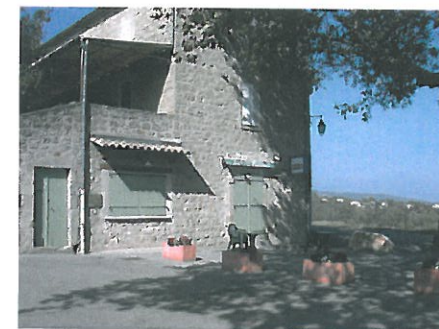
L'état des lieux fait apparaître un niveau quantitatif faible pour les commerces et les services de proximité au niveau du village de Montréal.

Les enjeux du PLU sont de permettre la réalisation d'un niveau minimal de commerces de proximité et de services dans un contexte de vieillissement à terme de la population.

Le vieillissement démographique rend effectivement encore plus important le besoin de conserver et de créer des commerces et des services dans le village.



Le village de gîtes de Bellevue



Le Bar du village



Le camping du Prat



Le camping à la ferme de la Prade

3.2 - ANALYSE DE LA STRUCTURE URBAINE

3.2.1 - L'évolution du bâti sur la commune de Montréal

En 1833, l'habitat traditionnel s'organisait autour du village et des hameaux principaux (Chadeyron - Les Cortasses - Mas Gauthier).

Cette urbanisation était ainsi relativement concentrée et agglomérée.

Les zones urbanisées contemporaines de la commune de Montréal ont eu en revanche pour ligne directrice de développement les voies de circulation principales.

On devine ainsi, au regard de la tâche urbaine de 2007, les voies d'accès reliant le village à Laurac et celle reliant le village à Bellevue.

L'extension traditionnelle de l'urbanisation autour du village centre et des hameaux a donc été délaissée au profit d'un habitat individuel dispersé se constituant le long des axes routiers.

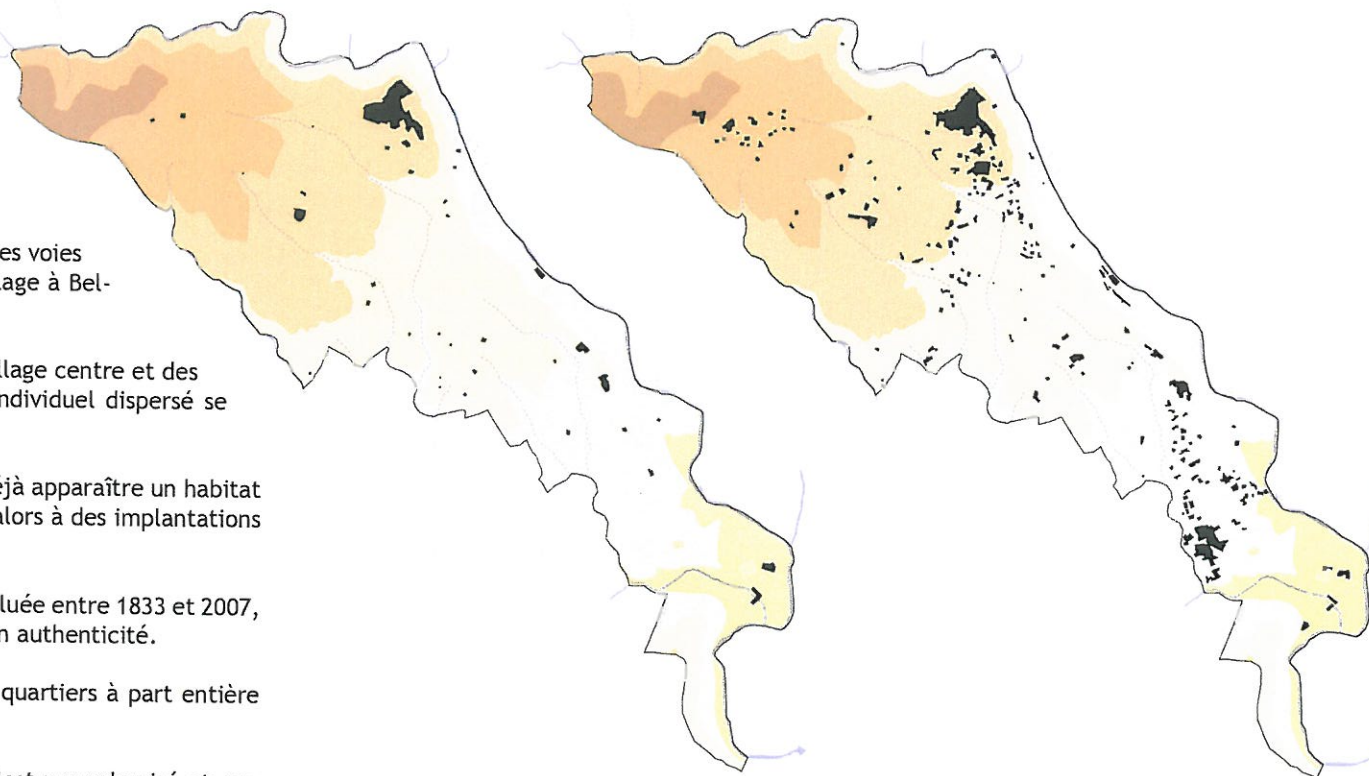
En 1833, le secteur des Combes et des Blaches laissait déjà apparaître un habitat dispersé en développement mais celui-ci correspondait alors à des implantations de fermes isolées sur un terroir agricole riche.

La silhouette bâtie du centre village n'a que très peu évoluée entre 1833 et 2007, ce qui a notamment permis à ce dernier de conserver son authenticité.

L'évolution urbaine contemporaine a créé de nouveaux quartiers à part entière comme le secteur de Bellevue et des Plantades.

Enfin, il convient de signaler que le plateau des Gras n'est pas urbanisé et que seuls des vestiges d'une activité pastorale encore active au XX^{ème} siècle subsistent.

L'URBANISATION EN 1833 → L'URBANISATION EN 2007



3.2.2 - Les parties actuellement urbanisées

Le village médiéval de Montréal :

Montréal est un village de type médiéval construit autour d'un château fortifié du XII^{ème} siècle.

Le village est implanté sur un promontoire rocheux qui domine de plus de 100 mètres les vallées de la Ligne et du Pézenas. De là, le château contrôle les accès à la ville de Largentière, et veille sur les paysages des coteaux de la vallée.

Le village s'organise ensuite sur l'éperon de part et d'autre de la route en direction de Sanilhac sur les traces du plan médiéval. Les constructions s'élèvent sur deux ou trois niveaux d'habitations implantées en ordre continu.

Il s'agit de constructions en pierres de grès, souvent bien appareillées et rarement enduites, de grosses fermes construites sur des caves voûtées qui datent pour la plupart du XVIII^{ème} et du XIX^{ème} siècle.

L'ensemble urbain du village apparaît depuis les lointains comme une fortification ponctuée par la tour carrée, majestueuse, de l'édifice médiéval, implanté sur l'abrupt au dessus de la vallée de la Ligne.

La couleur ocre jaune claire du village est celle de la pierre extraite des roches de l'éperon. Le village est donc bien encre dans son contexte géomorphologique, en continuité avec le paysage naturel qu'il domine.

Les enjeux :

Le village historique de Montréal a échappé au mitage de l'habitat individuel, et a donc conservé son caractère traditionnel.

C'est pour cette raison qu'il garde cette force dans le paysage et qu'une extension de l'urbanisation du village doit être mûrement réfléchie.

Le village a dans son ensemble, autant de valeur patrimoniale que le château.

Ils constituent un ensemble indissociable.



Front bâti est



Front bâti nord-ouest

La zone résidentielle des Plantades :

La zone résidentielle des Plantades est implantée au nord de la commune sur les coteaux gréseux. Elle est située sur la route de Sanilhac.

Elle était constituée historiquement d'un petit groupement de maisons traditionnelles, formant un gros mas.

Aujourd'hui, le secteur des Plantades se présente plus comme une zone résidentielle que comme un hameau ou un quartier, car depuis les années 60, de nombreuses constructions individuelles ont été dispersées le long de la route faisant disparaître la notion de hameau et de centralité.



Les enjeux :

Les enjeux du PLU sont de continuer le développement de ce quartier mais en lui donnant des limites clairement définies et en essayant de créer un petit espace de centralité.

Le but est de tendre d'une zone résidentielle très aérée et sans structure à un quartier à part entière avec son propre fonctionnement.

Un emplacement réservé au bénéfice de la commune sera ainsi défini afin créer un espace de convivialité et de rencontre.

La gestion du risque d'incendie devra également être traitée.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

Le hameau du Mas Gauthier :

Il s'agit du hameau le plus important de la commune de Montréal.

Le Mas Gauthier est implanté sur un replat des coteaux gréseux, sur la rive gauche du Toufache.

Il est à l'écart des voies principales de communication. Constitué de plusieurs grosses maisons et de fermes développant des cours intérieures, il fonctionne comme un «petit village».

Il est desservi par un réseau de ruelles et les maisons sont construites à l'alignement. Le Mas Gauthier est entouré par un chemin communal constituant un véritable chemin de ronde, séparant le hameau des terres agricoles où se développaient des prairies en contrebas et des vignes en amont.

Sur les parcelles qui bordent directement ce chemin s'organisaient des jardins traditionnels, dont certains sont aménagés dans de petites constructions.



Le Mas Gauthier et son bâti traditionnel dense

Le Mas Gauthier est relativement épargné par la construction contemporaine de maisons individuelles diffuses, mais est probablement l'un des sites le plus favorable à la création d'une nouvelle zone de constructions.

Néanmoins, il faut veiller à préserver son caractère architectural et urbain, en particulier en préservant sa périphérie immédiate.



RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

Le quartier de Drès La Font :

Il s'agit d'un quartier et non d'un hameau, qui s'est développé depuis une trentaine d'années sur la route principale menant au village de Montréal.

Il est constitué de villas individuelles entourées de jardins, implantées sur les terres en terrasses qui bordent les lacets de la voie.

Les hameaux des Cortasses et de Chadeyron :

Ces hameaux implantés au sud du village, sont situés sur l'axe Village / Bellevue.

Ils sont distants l'un de l'autre de deux cent mètres et sont constitués de plusieurs maisons traditionnelles, de gros mas, qui surplombent l'abrupt de la Ligne à l'est.

Ils présentent un fort caractère patrimonial et urbain (fronts bâtis...).

Le quartier de Bellevue :

Le quartier de Bellevue est un ensemble de bâti marquant le carrefour entre la route des défilés de Ruoms, la route d'accès au village et la RD 104.

Ce secteur se présente ainsi comme «la porte» de la commune, où traditionnellement des activités économiques liées au transport se sont développées, comme un hôtel restaurant, un café et un relais.

Aujourd'hui, ce quartier n'est pas mis en valeur et la route et ses délaissés marquent très négativement un ensemble de maisons qui s'inscrivent dans un cadre paysager naturel caractéristique du sud de l'Ardèche et dominé par la colline de Montredon.

Ce carrefour est un point important des échanges routiers et du tourisme du Département.

Plus en aval, derrière la colline, s'est implanté un camping à l'entrée des gorges de la Ligne.



Partie sud du quartier du Drès La Font



Font bâti ouest du hameau de Chadeyron

L'urbanisation contemporaine :

L'urbanisation contemporaine est celle de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle.

Il s'agit d'une urbanisation dispersée, s'implantant le long des voies de communications de la commune (urbanisme dit «de tuyau»).

Cette urbanisation connaît depuis les années 1970 une croissance continue et en augmentation depuis 1985.

Ce type d'implantation, en rupture avec l'urbanisme traditionnel du Bas Vivarais et des Cévennes, valorise la maison individuelle de type néo-languedocienne.

Ces habitations se sont substituées à l'agriculture traditionnelle, et constituent aujourd'hui des cordons pavillonnaires s'étendant sur plusieurs kilomètres.

Néanmoins, ce type d'urbanisation répond aux attentes de la majorité des habitants et attire de plus en plus de nouveaux arrivants.

Il s'agit en revanche d'un habitat très consommateur d'espace et non producteur de centralité. Cela peut poser des problèmes de réseaux et de dépréciation du patrimoine naturel et paysager de la commune.



Cette photographie prise à l'entrée du Monteil illustre le fait que l'urbanisation récente a généré de nombreuses voies en impasse et sans organisation préalable.

Ces zones résidentielles sont alors des zones fermées sur elles-mêmes (au contraire des hameaux traditionnels).



Exemple d'urbanisation linéaire entre Chadeyron et Bellevue



Illustration ci-dessous de l'urbanisation entre Le Monteil et le Drès La Font

RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

Bilan de la consommation foncière :

Ces données trouvent leur source dans l'étude «évolution de la consommation de l'espace ardéchois» réalisée en 2006 par le bureau d'études GEOSAT pour le compte de la DDE de l'Ardèche.

L'espace urbain occupait 5 % de la surface communale en 2002 (29,75 ha). Ce taux est important comparé au poids de l'espace urbain au niveau de la région naturelle Cévennes (3%) et du département de l'Ardèche (3% également).

L'espace urbain en 2002 se compose d'une multitude de zones urbanisées, certaines de taille importante (notamment le village) et d'autres de taille beaucoup plus réduite. On ne distingue pas d'organisation particulière dans l'urbanisation de la commune. Les tâches urbaines sont présentes un peu partout sur le territoire.

Ce constat rejoint ainsi les analyses précédentes sur l'urbanisation diffuse et dite «de tuyau».

La commune est recouverte à 72 % d'espace naturel, poids équivalent à celui constaté à l'échelle départementale. L'espace agricole occupe 23 % de la superficie de Montréal, chiffre identique à celui du département mais beaucoup plus important qu'à l'échelle des Cévennes Ardéchoises.

L'espace occupé par l'urbanisation a augmenté de 43,5 % entre 1979 et 2002, évolution comparable à celle constatée à l'échelle du département 52 % mais supérieure à celle enregistrée à l'échelle des Cévennes.

La croissance de l'espace urbain a été régulière entre 1979 et 1997 et s'est ralentie entre 1998 et 2002.

L'espace urbain résidentiel apparu entre 1979 et 2002 s'est bâti pour 71 % sur de l'espace naturel. Toutefois, des terrains agricoles abandonnés ont permis à l'espace naturel d'augmenter de 4,48 % sur la même période.

29 % des zones nouvellement urbanisées ont donc été construites sur de l'espace agricole.

Consommation foncière de l'espace urbain résidentiel :

L'étude apporte les données suivantes :

Entre 1979 et 1986, l'espace urbain résidentiel a augmenté de 10 % avec une consommation d'espace de 0,94 hectares pour 10 logements nouveaux, soit 940 m² par logement.

Entre 1987 et 1999, l'espace urbain résidentiel a augmenté de 11 % avec une consommation d'espace de 1,96 hectares pour 10 logements nouveaux, soit 1960 m² par logement.

Entre 1992 et 1997, l'espace urbain résidentiel a augmenté de 8 % avec une consommation d'espace de 0,98 hectares pour 10 logements nouveaux, soit 980 m² par logement.

Entre 1998 et 2002, l'espace urbain résidentiel a augmenté de seulement 1 % avec une consommation d'espace de 0,12 hectares pour 10 logements nouveaux.

Ce constat nous expose que la période des années 1990 a été la plus «consommatrice» de terrain naturel.

Consommation moyenne de terrain par nouveau logement entre 1979 et 2002 :

Losque l'on compare le nombre de nouveaux logements entre 1979 et 2002 (+ 77 logts) et l'évolution de l'espace urbain (+ 9 ha), on obtient un ratio de 1168,8 m² de terrain consommé par nouveau logement.

Cette étude est toutefois issue d'une analyse cartographique sur la base d'une photographie aérienne et il semble, au regard de l'analyse des permis de construire depuis une dizaine d'année, que ce ratio (1169 m²) soit sous-estimé.

On se situe plus aux alentours de 1200 à 1500 m² de terrain par nouveau logement.

3.2.3 - Le patrimoine architectural et archéologique

Le patrimoine architectural :

La commune bénéficie d'un patrimoine architectural remarquable et reconnu, notamment par le classement du château de Montréal et de la tour de Joyeuse en tant que monuments historiques inscrits.

De manière plus globale, le territoire dispose de certains éléments patrimoniaux qui méritent une attention particulière comme l'Eglise et le village avec son dédale de ruelles, passages couverts, escaliers, architecture de pierre, ses espaces publics ...

La composition traditionnelle des hameaux est également à mettre en avant, notamment l'articulation du bâti et sa densité (voir analyse du hameau du Mas Gauthier).

Les espaces publics :

La commune de Montréal a la chance d'avoir un village très préservé et présentant un espace public central remarquable.

Celui-ci n'a pas fait l'objet d'aménagements urbains lourds qui auraient pu conduire à le dénaturer (par un langage trop citadin par exemple).

Cet espace public a la particularité de présenter une grande superficie tout en étant entouré de bâti traditionnel.

Les types d'occupation de cet espace peuvent se côtoyer sans manque d'espace ou de problèmes de cohabitations (exemple jeux d'enfants, jeux de pétanque...).

Cet espace fait partie de l'ensemble que forme le village, avec ses monuments, son bâti traditionnel, ses ruelles et ses calades....

Il doit être préservé dans le plan local d'urbanisme.



Les ruelles et les calades



Espace public sur sa partie basse



Espace public sur sa partie haute

Le village et son espace public central :



Le patrimoine archéologique :

La commune dispose de 7 sites archéologiques :

- N°1 : Est du bourg : Mine (moyen-âge).
- N°2 : Bourg : Château fort (moyen-âge), bourg castral, château fort (moyen-âge - époque moderne).
- N°3 : Nord-ouest des Plantades : Grotte sépulcrale (néolithique), occupation (néolithique-âge de bronze).
- N°4 : Vers Bellevue : Voie (gallo-romaine).
- N°5 : La Prade : Occupation (paléolithique).
- N°6 : Les Crozes : Mine (époque indéterminée).
- N°7 : Chadeyron : Occupation (paléolithique).

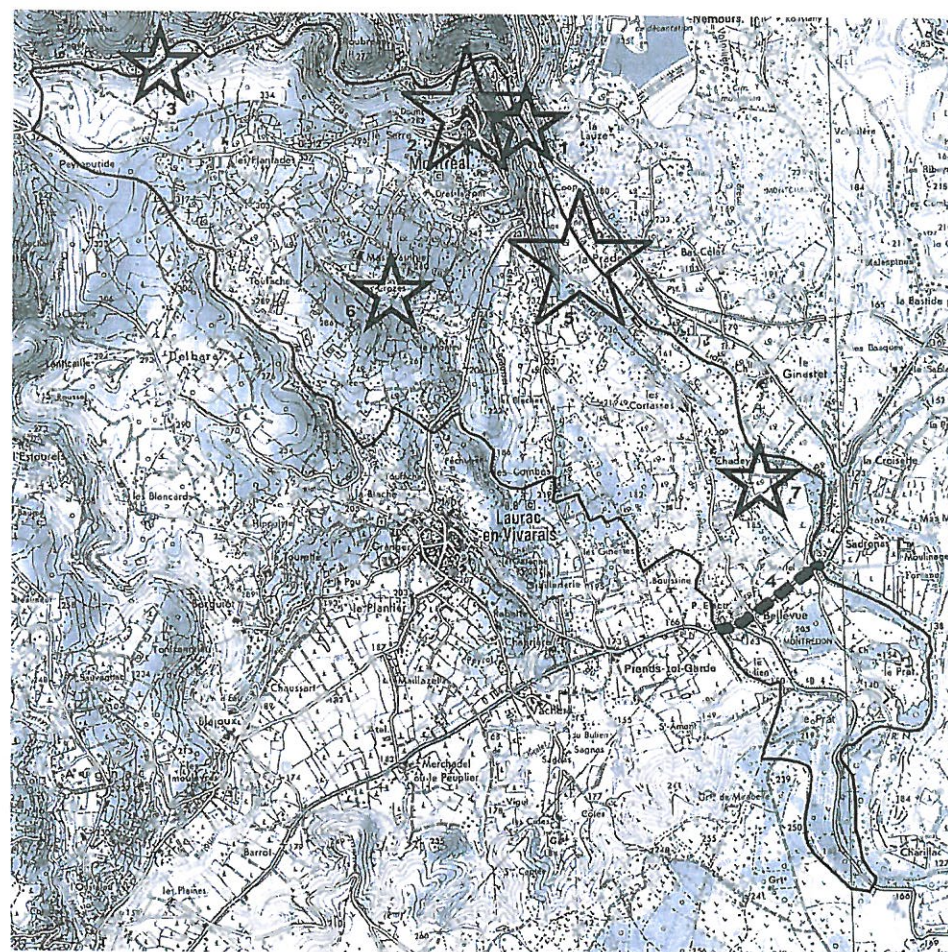
Non localisé : Charliac : Château fort (moyen âge).

La carte présentée ci-après permet de localiser ces sites archéologiques.

Cette liste reflète l'état actuel des connaissances, elle ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir et sont susceptibles de mise à jour.

En application de la loi modifiée n°2001-44 du 17 janvier 2001, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

-Toute demande d'utilisation du sol en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, concernant les sites archéologiques de la liste présentée ci-dessus ou dans une zone archéologique sensible.



Entité archéologique



Voie



DRAC Rhône-Alpes, service régional de l'archéologie, données issues de la carte archéologique, IGN Scan 25 et BD Cartho, mai 2009
Diffusion et reproduction interdites hors d'un cadre conventionnel

3.3 - LES RÉSEAUX DIVERS

3.3.1 - Le réseau de voirie

Le réseau routier principal :

La commune de Montréal est traversée au sud de son territoire, et suivant un axe est-ouest, par la voie principale de communication du Bas Vivarais : La RD 104.

Le village de Montréal est excentré par rapport à cet axe et Bellevue constitue le carrefour permettant de lier le village à la départementale.

Le réseau secondaire :

La commune est desservie par un réseau viaire relativement important.

La configuration géographique de la commune en croissant, produit un territoire étiré, générant un linéaire de voie important. Le territoire de Montréal est ainsi parcouru par un axe principal nord/sud et un axe secondaire est/ouest. Le premier connecte la commune de Sanilhac à la RD 104, via Montréal, le second connecte Largentière à Laurac.

La RD 4 permet de relier les Cévennes au gorges de l'Ardèche via les célèbres «défilés de Ruoms».

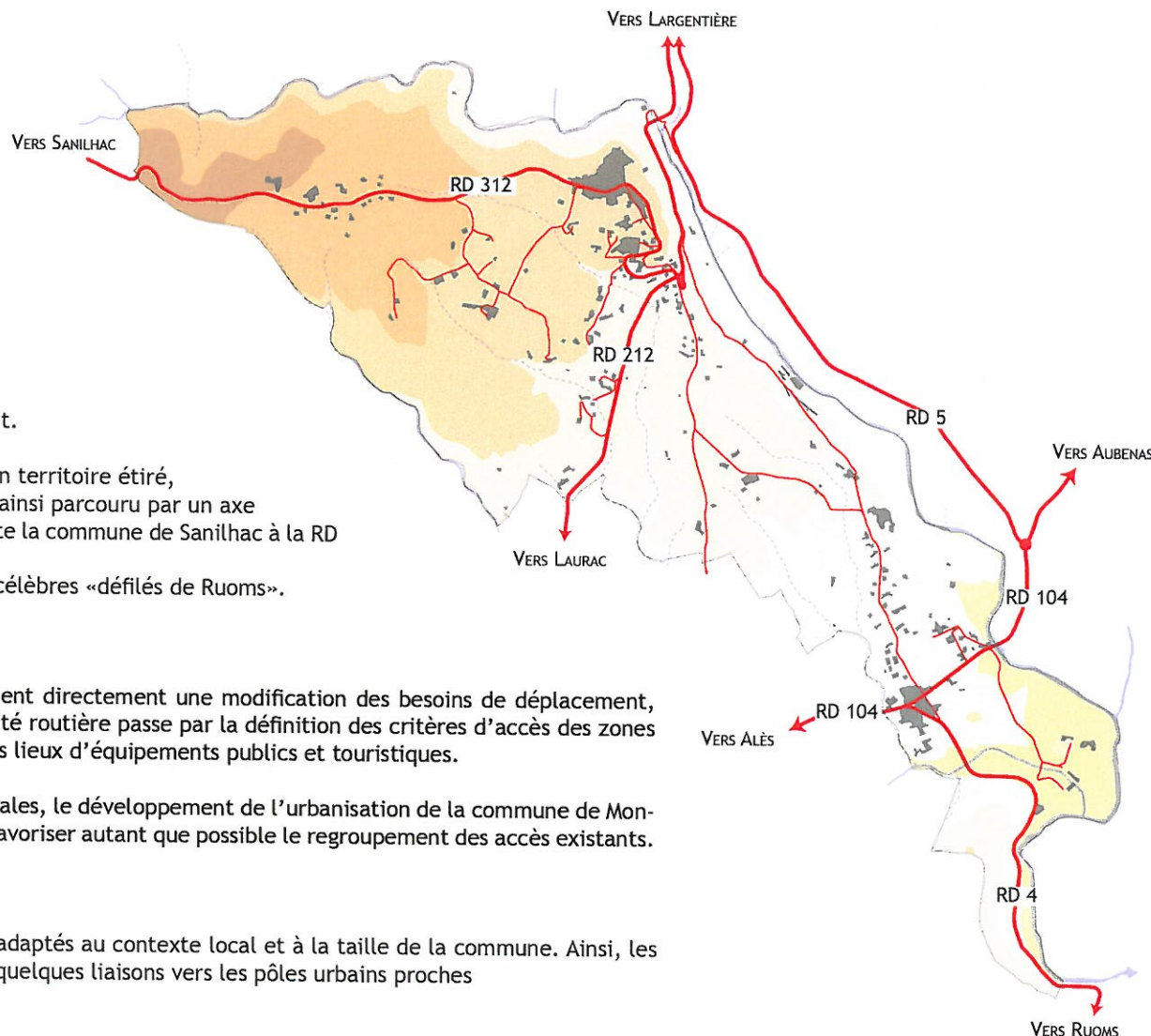
La sécurité routière :

Les choix effectués pour le développement de l'urbanisation entraînent directement une modification des besoins de déplacement, influant ainsi sur la sécurité routière. La prise en compte de la sécurité routière passe par la définition des critères d'accès des zones d'habitation, des secteurs d'activités artisanales et commerciales, des lieux d'équipements publics et touristiques.

Etant donné le niveau et la nature du trafic sur les routes départementales, le développement de l'urbanisation de la commune de Montréal doit éviter la création de nouveaux accès directs sur ces axes et favoriser autant que possible le regroupement des accès existants.

La gestion des déplacements :

Concernant les déplacements, les enjeux du PLU seront évidemment adaptés au contexte local et à la taille de la commune. Ainsi, les transports en commun ne sont que très peu développés en dehors de quelques liaisons vers les pôles urbains proches (Axe Aubenas / Alès). (Voir partie 4.3.)

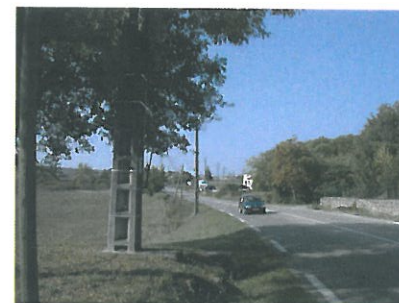


Application de la loi Barnier conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme :

La RD 104 est classée « route à grande circulation » et, en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés de la commune, sauf si un parti d'aménagement a été préalablement défini et intégré au PLU.

Cette loi permet ainsi de promouvoir une urbanisation de qualité le long des voies principales.

Les enjeux du PLU seront clairement orientés vers la valorisation du secteur de Bellevue, qui présente un manque de visibilité et d'organisation urbaine (voir analyse paysagère ci-avant).



La RD 104 en limite d'Uzer



La RD 104 au croisement de Bellevue



Les abords du carrefour de la RD 104 et de la RD 4



Les voies classées bruyantes :

La RD 104 a été répertoriée « voirie classée bruyante ».

Ce classement sonore des infrastructures de transport implique une réglementation particulière pour les secteurs situés dans la largeur affectée par le bruit.

Pour la commune de Montréal, la largeur affectée par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 104.

Il s'agit essentiellement de réglementer la protection acoustique des constructions, conformément à l'arrêté préfectoral n° 887 du 28 juin 1999.

3.3.2 - Le réseau d'eau potable

L'organisation du réseau est assurée par le Syndicat des Eaux du Bassin de l'Ardèche (SEBA). La gestion du réseau est affermée à la SAUR.

Deux réservoirs sont alimentés par une canalisation en fonte de $\varnothing 150$. Ils assurent la distribution gravitaire des différents quartiers de la commune.

Le réseau se compose de canalisations principales en fonte de $\varnothing 150$ dans la zone du village de Montréal et du Mas Gauthier, se poursuivant par des canalisations en PVC de $\varnothing 83$ et $\varnothing 90$ au sud de la commune, implantées parallèlement aux routes.

Dans ces secteurs, les capacités du réseau limitent les possibilités d'extension urbaine. Sur ces canalisations, se branchent des émissaires en PVC $\varnothing 40$ suivant le maillage des voies communales principales. A partir de ce réseau primaire des émissaires en PVC de $\varnothing 50$ à $\varnothing 60$ alimentent les quartiers.

Les campings sont desservis en PVC $\varnothing 40$.

En septembre 2004, les secteurs suivants étaient sous équipés et nécessitaient un renforcement : Les zones situées au sud du village, les quartiers Lauze, Charliac, Les Fayssards, le Serrou, Chadeyron, Bellevue, Pont Martel.

Avant toute création ou extension de zones constructibles, il est indispensable que la commune s'assure auprès du maître d'ouvrage du réseau (SEBA), que la capacité de la ressource en eau et l'état du réseau communal sont suffisants pour absorber l'augmentation potentielle de la population et assurer un débit satisfaisant aux constructions existantes et à venir.

La commune devra également s'assurer de la qualité de l'eau desservie par les réseaux.

Le respect des limites réglementaires, chimiques et bactériologiques de l'eau distribuée est nécessaire.

Avis du SEBA (août 2011) :

L'alimentation en nouvelles zones n'est possible que si la ressource est disponible et en capacité suffisante (aujourd'hui alimentation de Montréal à partir du réservoir de Vernon, lui-même alimenté essentiellement par les eaux prélevées dans ou à partir de la Beaume à Laboule et à l'Île de Vernon).

Zone 1AU des Plantades :

Elle pourra être desservie sous réserve de la réalisation d'une antenne surpressée (AVP réalisé en 2006).

Zone 1AU du Mas Gauthier :

Le réseau en place au droit des zones 1AU et AU est suffisant.

Zone UB du Drès Laffont :

De nouveaux logements pourront être raccordés sous réserve de l'être en amont du stabilisateur de pression. La zone définie semble concordante avec l'emplacement de cet organe de régulation.

Zones AUa de Chadeyron/ Bellevue/ Pont Martel / Quatre portes :

A ce jour le réseau est insuffisant (Note IATE : Ce qui justifie le classement en zone AUa).

Toutefois, l'ensemble des communes du Tanargue font l'objet d'une modélisation de réseau. Ce travail permettra d'apporter des réponses à un développement urbanistique sur ce secteur.

Ces possibilités sont d'ordre général. Il conviendra de les affiner au cas par cas en prenant en compte notamment l'implantation exacte des projets sur les parcelles situées en zone constructible, le type de projet et le tracé des voies futures sous lesquelles pourraient être implantés les réseaux. En cas de découpage des parcelles, les réponses pourraient être différentes.

3.3.3 - Les captages bénéficiant de périmètres de protection

La commune ne possède aucun captage d'eau potable, ni de périmètre de protection.

3.3.4 - La gestion de l'assainissement

La compétence «assainissement» est assurée par la commune de Montréal.

La commune de Montréal possède un réseau d'assainissement collectif au niveau du centre-bourg. Ce réseau dessert actuellement 65 abonnés et 30 abonnés supplémentaires seront raccordés courant 2012.

Les autres hameaux et quartiers ne sont équipés ni de réseau de collecte ni d'unité de traitement.

La station d'épuration :

Les travaux ont été réalisés en 2011/2012. Cette unité de traitement de 180 équivalent/habitants sera mise en service pendant l'été 2012.

Le procédé utilisé est de type Filtres Plantés de roseaux avec un rejet vers le ruisseau le Roubreau.

Il s'agit d'un procédé biologique basé sur la percolation des eaux usées au travers de massifs filtrants, colonisés par des bactéries assurant le processus autoépurateur naturel.

La caractéristique principale des filtres plantés de roseaux réside dans le fait qu'ils peuvent être alimentés directement avec des eaux brutes sans prétraitement préalable et après un simple dégrillage.

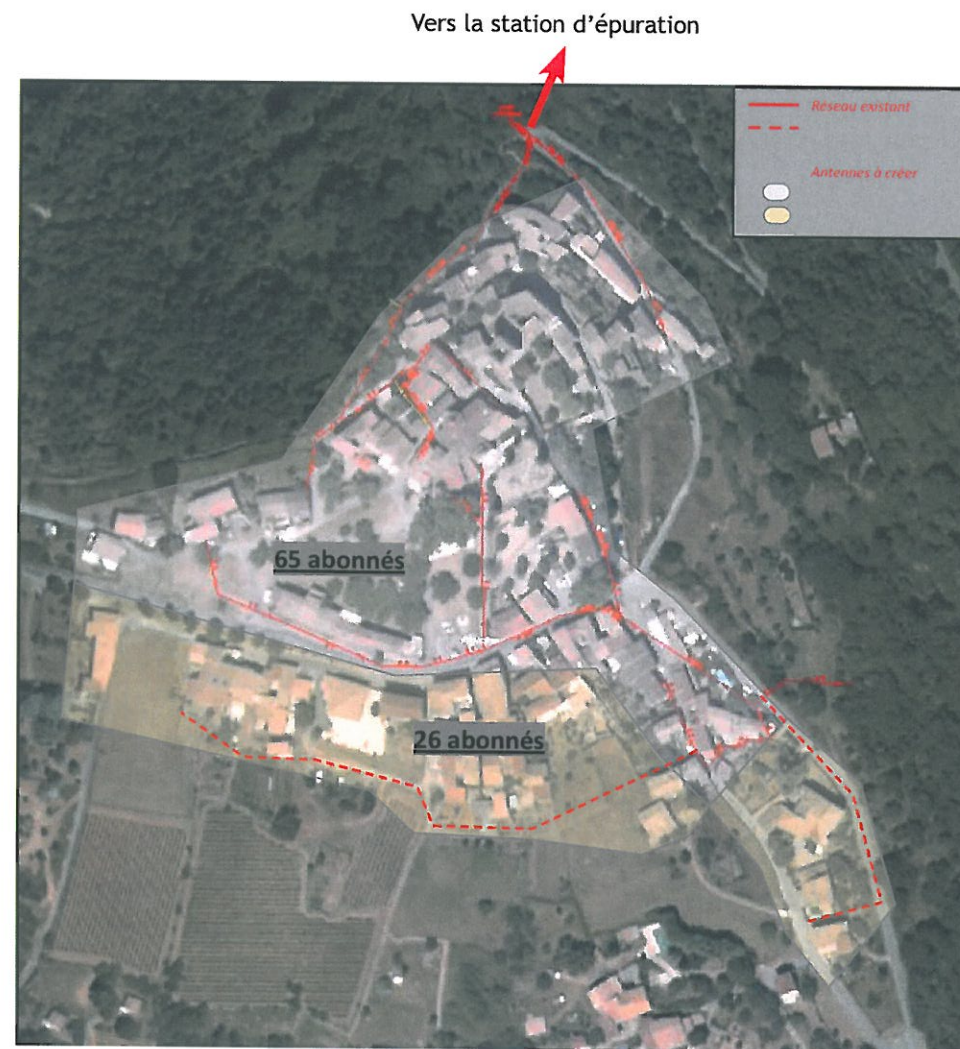
Ceci est rendu possible par la plantation de roseaux et leur important système racinaire qui rend possible le passage de l'eau dans le massif filtrant.

Ce système d'épuration se compose généralement de deux étages en série, chacun étant composé de plusieurs filtres en parallèle (écoulement vertical ou horizontal).

Le premier étage assure une forte rétention des MES et une première phase d'épuration aérobie, le deuxième assure une deuxième phase d'épuration aérobie permettant d'atteindre le niveau de rejet D4 et la nitrification de l'azote.

L'ancien réseau du centre-bourg a du faire l'objet de travaux afin de le transformer en réseau «séparatif».

Schéma de synthèse du réseau d'assainissement collectif de Montréal :



RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

Le schéma général d'assainissement :

La commune dispose depuis 2007 d'un schéma général d'assainissement qui a permis d'établir un zonage d'assainissement.

Une carte des contraintes et des filières d'assainissement autonome a également été réalisée dans le cadre du SGA. Les secteurs urbanisés non collectés ont fait l'objet d'une étude de l'aptitude des sols à recevoir des dispositifs d'assainissement autonomes.

Les conclusions du SGA :

Les habitations sont pour un quart environ regroupées de façon dense dans le bourg, 20 % sont regroupées de façon moins agglomérée au sud du bourg, 20 % sur le secteur Bellevue - Chadeyron-Les Cortasses et le reste est réparti sur l'ensemble du territoire communal.

Les sols présentent globalement une assez bonne aptitude à l'assainissement individuel.

La commune s'est donc orientée vers un assainissement collectif uniquement pour le centre-bourg.

Le reste du territoire fonctionne sur la base d'assainissements individuels.

Le SPANC (service public d'assainissement non collectif) :

Le SPANC assure les missions suivantes :

- Le contrôle des installations nouvelles.
- Le contrôle périodique du fonctionnement et de l'entretien des installations existantes.

Chaque contrôle donnera lieu à l'émission d'un avis qui pourra être favorable, favorable avec réserve(s) ou défavorable.

L'assainissement non collectif :

Au regard du zonage d'assainissement et de ses conclusions : Le centre-bourg sera collecté au réseau d'assainissement collectif et les autres zones du Plan Local d'Urbanisme fonctionneront avec des systèmes d'assainissement non collectifs.

3.4 - LES SERVITUDES

3.4.1 - Les servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques.
N° 2495 et 2496

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :

- Ligne 63000 Volts - BOUDEYRE/LAURAC MONTREAL
- Ligne 63000 Volts - LAURAC-MONTREAL / LES SALELLES

AC1 : Servitudes relatives au monument historique inscrit :

Le château de Montréal en totalité, y compris la cour dite «du verger»
au nord et de l'avant-cour au sud - parcelles n° 957 et 958 section A.

La tour dite «de Joyeuse» parcelle n° 989 section A

PM1 : Servitudes relatives aux risques miniers : Plan de Prévention des Risques Miniers

Les enjeux du PLU sont de prendre en considération les servitudes d'utilité publique et d'appliquer un zonage du territoire compatible avec celles-ci.

3.4.2 - Les pollutions

Par l'arrêté préfectoral n° ARR 2003-217-8, l'ensemble du département de l'Ardèche est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948 et situé dans le département de l'Ardèche.

3.4.3 - Le bruit

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n° 887 du 28 juin 1999, qui a classé la RD 104 comme «voie bruyante».

3.4.4 - Le sol et le sous sol

Pas de source de pollution particulière connue.

Il conviendra d'appliquer les dispositions du schéma général d'assainissement afin de ne pas générer de pollution par des systèmes d'assainissement non collectifs défectueux.

3.4.5 - Le schéma éolien de l'Ardèche

Le schéma éolien a répertorié le territoire de la commune comme étant pour partie de sensibilité modérée (éolien à priori compatible) et pour partie de sensibilité forte (partie ouest).

Il n'existe à ce jour aucune zone de développement de l'éolien sur le secteur communal et intercommunal.

3.5 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

La commune dispose des équipements suivants :

Les équipements scolaires et de garderie :

La commune ne possède plus d'école.

Les enfants de la commune vont principalement sur la commune voisine de Laurac, où se trouvent une école publique et une école privée.

Un ramassage scolaire est assuré pour les enfants du premier cycle.

Les équipements administratifs, sportifs et de services :

- Une mairie
- Une salle polyvalente
- Une bibliothèque
- Un foyer rural
- Un terrain de football au Mas Gauthier
- Jeux enfants sur la place
- Terrain de pétanque
- Des chemins de randonnées pédestres balisés

Les équipements culturels :

- L'Eglise
- Le cimetière

Les enjeux :

L'état des lieux fait apparaître un bon niveau d'équipement pour les activités de loisirs et de détente.

Les enjeux du PLU sont de permettre, comme pour les services et les commerces, le maintien, voire l'amélioration, de ce niveau d'équipement.

Cet objectif permettra de maintenir une vie de village dans un contexte de vieillissement à terme de la population et de répondre aux nouveaux besoins...



La Mairie



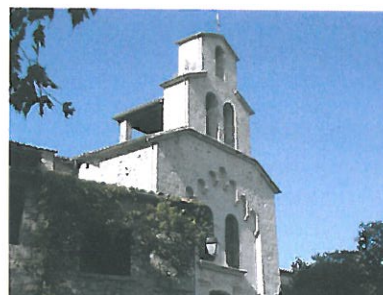
La salle polyvalente / bibliothèque



Le stade de football



Le terrain de pétanque



L'Eglise



Le cimetière

4- Les choix retenus pour établir le P.A.D.D

4.1 - LES CHOIX DU P.A.D.D

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a pour objectif de présenter les orientations de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Ces orientations sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Montréal. Elles doivent trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le plan local d'urbanisme. Le plan local d'urbanisme ne se présente alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet de développement.

Pour définir les choix de son PADD, la commune a du répondre aux questions suivantes :

QUEL PROJET POUR LA COMMUNE DE MONTREAL A UN HORIZON DE 15 ANS ?

Comment redonner de la vie à la partie «amont» de Montréal (à savoir le village) sans structurer l'harmonie architecturale du village et son espace public central ?

En privilégiant la définition de zones constructibles sur le secteur des Plantades et du Mas Gauthier et en préservant fortement les fronts bâtis du centre-bourg.

Comment stopper l'urbanisation dite «de tuyau» tout en continuant à accueillir un habitat résidentiel sur la commune ?

En fixant des limites à l'urbanisation linéaire.

Comment continuer le développement urbain (déjà engagé) des quartiers des Plantades et du Mas Gauthier avec une meilleure organisation du foncier ?

En créant des zones «à urbaniser» devant respecter des orientations d'aménagement et de programmation adaptées aux enjeux de mixité de l'habitat.

Quelle population à un horizon de 10 ans ? et quel type de logement doit y correspondre ?

La commune souhaite conserver une vocation résidentielle mais également pouvoir accueillir de jeunes ménages, ce qui impose la définition d'une politique de l'habitat orientée vers de plus petits terrains, notamment sur le secteur du Mas Gauthier.

Comment préserver le vieux village et le hameau dense du Mas Gauthier ?

En définissant des zones agricoles protégées ou des zones naturelles sur les parcelles situées devant les fronts bâtis traditionnels.

COMMENT ADAPTER LES SERVICES A LA POPULATION ?

Comment répondre aux enjeux du vieillissement de la population ?

En assurant une mixité de l'habitat au niveau du quartier du Mas Gauthier (terrains plus petits) et en réservant un terrain dans le centre-bourg pour un équipement destiné aux personnes âgées (résidence-services par exemple).

Comment passer de simples zones résidentielles à de véritables quartiers ?

En prévoyant de petits espaces publics ou communs conçus comme des lieux de rencontre et de vie sociale (via des emplacements réservés ou une orientation d'aménagement).

RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

QUEL PROJET ECONOMIQUE POUR MONTREAL ?

Comment permettre de faire vivre la partie amont du village et non plus uniquement les abords de la RD 104 ?

En ne prévoyant pas de zone d'activités économique à Bellevue sans connaître le futur tracé de la déviation d'Uzer et de Prends toi Garde. Une étude à l'échelle intercommunale permettra de définir les besoins. Une révision simplifiée du PLU pourra alors être envisagée.

Comment restructurer les abords du carrefour de Bellevue ?

En classant en zone d'urbanisation future (AUF) les parcelles situées au sud de la RD104 et à proximité du carrefour. Cette entité foncière devra faire l'objet d'une étude paysagère et architecturale au titre de l'article L111-1-4 (Loi Barnier) préalablement à son ouverture à l'urbanisation.

COMMENT PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE ?

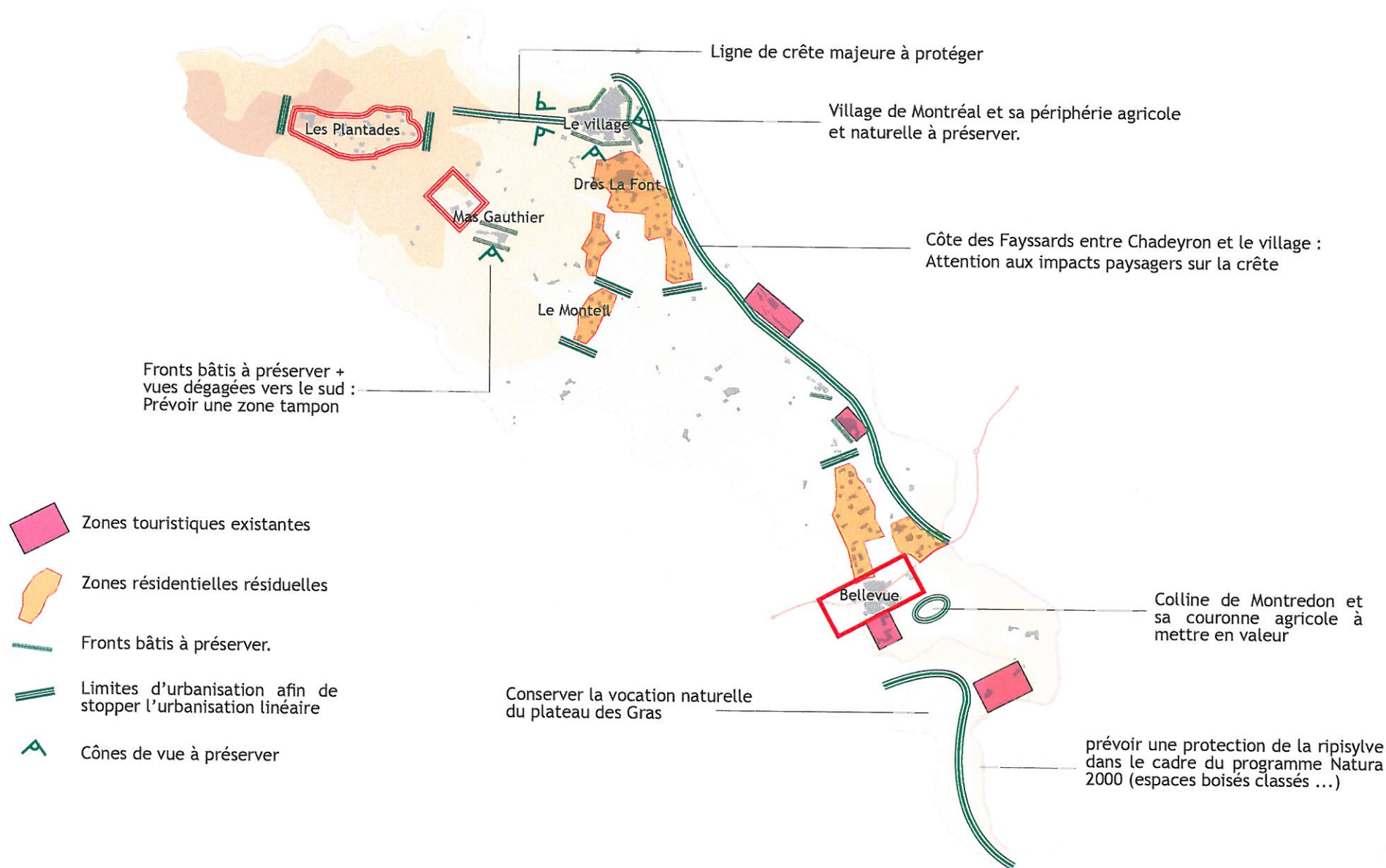
Comment préserver les cônes de vue sur le village, la côte des Fayssards et la colline de Montredon ?

Par la définition d'un zonage adapté (zone naturelle ou agricole) et l'utilisation d'espaces boisés classés.

Comment respecter les différents recensements environnementaux : ZNIEFF - NATURA 2000 ? Comment inscrire des corridors naturels dans le PLU ?

Par la définition d'un zonage adapté (zone naturelle ou agricole) correspondant aux entités naturelles et leurs fonctionnements.

Croquis de synthèse :



4.2 - LES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

Les enjeux environnementaux et paysagers étant forts et la politique de l'habitat tournée vers le «non développement» d'une urbanisation linéaire le long des voiries, les objectifs de consommation de l'espace doivent être mesurés.

Il s'agit notamment de limiter la consommation de terrains naturels et agricoles et de ne plus permettre un «mitage de l'urbanisation».

Les besoins en terrains à bâtir ont été fixés à 9 hectares environ (voir analyse précise des besoins au chapitre 5.6).

Le zonage constructible devra ainsi favoriser le «renouvellement» urbain du village et définir des limites franches de développement aux zones d'urbanisations résidentielles.

La définition d'un nouveau quartier au niveau du Mas Gauthier nécessite enfin la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation précise.

Cette politique de consommation de l'espace permettra par ailleurs de ne pas venir en opposition avec les continuités écologiques définies sur le territoire (voir partie 2.7).

4.3 - LA DIMINUTION DES OBLIGATIONS DE DÉPLACEMENTS

Les enjeux du PLU sont évidemment adaptés au contexte local et à la taille de la commune. Ainsi, les transports en commun ne sont que très peu développés en dehors de quelques liaisons vers les pôles urbains proches (Axe Aubenas / Alès).

En terme de déplacements locaux et quotidiens, le parti d'aménagement communal qui consiste à «regrouper» l'urbanisation autour des pôles urbanisés existants (les «dents creuses») engendre un «non-développement» de l'urbanisation diffuse qui est très génératrice de déplacements.

Par ailleurs l'objectif de développement du marché locatif sur le village et la réalisation d'une maison de santé / résidence services pour personnes âgées (à terme) devrait permettre de créer du logement non générateur de déplacements motorisés...

La réponse à cet objectif de diminution des obligations de déplacement passe donc par la politique de l'habitat mise en place sur la commune de Montréal.

4.4 - LES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les enjeux du PLU sont de permettre la valorisation des dispositifs d'énergie renouvelable sans que cela nuise à l'environnement et aux paysages.

A ce jour, il n'existe toutefois pas de projet de parc éolien ou photovoltaïque sur le territoire communal.

En revanche, pour la construction des bâtiments qui seront autorisés dans les zones constructibles, le règlement n'interdit pas l'utilisation de matériaux renouvelables ou des procédés permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Comme pour les déplacements, la politique de regroupement de l'urbanisation permet également d'envisager des moyens de chauffage collectif qui ne sont pas possibles lorsque l'on se trouve sur une trame d'habitat diffus ...

5- Les choix du zonage et du règlement

L'analyse du diagnostic communal et du P.A.D.D nous a permis de diviser le territoire en plusieurs zones. Il s'agit effectivement de réglementer chaque secteur, en fonction des objectifs d'aménagement définis.

Le territoire communal a ainsi été divisé en quatre types de zone :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles et forestières (N)

5.1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent aux secteurs de la commune déjà équipés et/ou urbanisés. On distingue plusieurs sous-secteurs : UA, UB et UT.

5.1.1 - Les zones UA

Les zones UA concernent le vieux village de Montréal et les hameaux traditionnels et denses de la commune (Mas Gauthier, Chadeyron et les Cortasses).

Ces ensembles bâtis constituent des unités architecturales et patrimoniales de grandes qualités et ils présentent une vocation principale d'habitat où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

La zone UA du village présente également une vocation de commerce, d'artisanat et de services à la population.

Les règles d'implantations et de hauteurs des zones UA permettent une urbanisation dense adaptée au bâti existant dans ces zones.

On recense un emplacement réservé en limite ouest de la zone UA, il correspond à une réservation au bénéfice de la commune pour la réalisation d'une résidence services / maison médicale pour personnes âgées.

Il s'agit d'un projet à moyen long/terme mais l'objectif est de réserver un terrain à l'intérieur même du centre-bourg.

La zone UA du village est resserrée autour du bâti existant afin de protéger les fronts bâtis sud, nord et est. La parti d'aménagement global est donc de préserver l'ensemble que constitue le village en se basant sur l'existant et de permettre un développement sur les quartiers du Mas Gauthier et des Plantades.

5.1.2 - Les zones UB

Il s'agit des zones de moyenne à faible densité à vocation résidentielle de Montréal. Ce sont (avec les zones AUa) les zones les plus étendues car elles reprennent le tracé de la structure résidentielle existante (voir analyse de l'historique du développement urbain).

Ces zones sont en grande partie déjà bâties et les «dents creuses» présentent un potentiel constructible encore relativement important. Le règlement des zones UB permettra de continuer sur des principes d'urbanisation résidentielle. On distingue un sous-secteur UB_r, concerné par l'arrêté préfectoral n°87-650 relatif au dépôt d'explosif.

On recense un emplacement réservé à l'intérieur de la zone UB des Plantades. L'objet de cette réserve est de permettre la réalisation d'un petit espace public afin de créer un lieu de sociabilité dans ce quartier.

5.1.3 - Les zones UT

Il s'agit des zones à vocation d'accueil touristique et de loisirs existantes sur la commune de Montréal (campings, aires naturelles de campings, campings à la ferme, villages de gîtes ...). L'objectif de ce classement est de confirmer la vocation d'accueil touristique de ces structures existantes.

Impacts sur le site Natura 2000 :

Les périmètres des deux zones UT qui se situent en bordure du site natura 2000 (au sud du territoire communal) correspondent aux périmètres déjà accordés par arrêtés préfectoraux. Il ne s'agit donc pas de projets de développement mais de «régularisation» de l'existant.

La procédure d'évaluation environnementale ne doit donc pas être engagée au regard de ce zonage UT.

5.2 - LES ZONES A URBANISER

Les zones AU dites « à urbaniser » se présentent comme les secteurs de développement de l'urbanisation. On distingue deux types de zone AU :

- Les zones AU
- Les zones AUF (à urbaniser futures)

5.2.1 - Les zones AU (à urbaniser)

Les zones AUa :

On recense de nombreuses zones AUa, qui correspondent à des zones résidentielles existantes mais dans lesquelles la capacité du réseau d'eau potable est aujourd'hui insuffisante.

Après consultation du gestionnaire du réseau d'eau potable (SEBA), une grande partie sud du territoire est concernée par ce problème d'adduction d'eau potable : Au sud d'une ligne Charliac / Serrou.

Les capacités résiduelles de constructions dans cette zone AUa seront ainsi déterminées par la capacité du réseau d'eau potable.

La condition d'ouverture à l'urbanisation est donc : La mise en place et/ou le renforcement du réseau d'eau potable desservant la zone AUa.

On recense également 4 autres zones à urbaniser sur le territoire communal de Montréal :

- Deux zones 1AU au quartier des Plantades.
- Une zone 1AU au quartier du Mas Gauthier.
- Une zone AU également au quartier du Mas Gauthier.

Les zones 1AU du quartier résidentiel des Plantades :

Ces deux zones sont séparées par la route départementale N° 312.

Ces deux zones sont «ouvertes» à l'urbanisation uniquement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble afin de permettre une organisation cohérente de ces espaces.

Les orientations d'aménagement et de programmation consistent ainsi à :

- Permettre la viabilisation de la zone le long de la RD 312.
- Envisager la mise en place d'une procédure de type PUP (projet urbain partenarial).
- Assurer une bonne gestion du risque d'incendie notamment en prévoyant une zone d'interface déboisée sur la partie sud et ouest de la zone 1AU.

Cette zone 1AU permet ainsi de «finir» l'urbanisation du quartier des Plantades.

Les voies publiques, les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de cette zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Un avant projet de PVR a été notamment étudié sur ces zones 1AU (AVP SEBA du 23/10/2006).

Concernant l'assainissement, il restera autonome sur cette zone.

Le schéma général d'assainissement réalisé en 2006 a classé les terrains dans une zone présentant une perméabilité «localement réduite».

Les dispositifs envisagés pour l'assainissement autonome sont la réalisation de filtres à sable drainés ou non-drainés avec une dispersion dans le sol (in situ) ou via un exutoire de surface.

L'objectif principal de cette zone à urbaniser est de développer une offre en terrain à bâtir sur la partie «amont» de la commune, favorisant de la sorte «le passage» dans le centre bourg de Montréal.

La zone 1AU du quartier du Mas Gauthier :

Cette zone sera également ouverte à l'urbanisation uniquement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble afin de permettre une organisation cohérente de cet espace.

Une orientation d'aménagement et de programmation du PADD a été définie pour cette zone à urbaniser. Il s'agit effectivement de rentabiliser le foncier et ne pas permettre un développement anarchique de la construction sur ce ténement foncier relativement important (1,78 hectares).

L'objectif principal de cette zone à urbaniser est de développer une offre en terrain à bâtir sur la partie «amont» de la commune, favorisant de la sorte «le passage» dans le centre bourg de Montréal.

Cet objectif est également valable pour la zone 1AU du quartier des Plantades.

Ce parti d'aménagement explique également que la partie «basse» de la commune (le long de la RD 104) ne fasse pas l'objet de projets de développement de vastes zones à urbaniser. On est plus sur une logique de remplissage des dents creuses dans cette partie du territoire.

Les orientations générales du PADD ont mis en avant l'objectif de préservation de la partie ancienne du hameau du Mas Gauthier, ce qui explique que la zone 1AU soit déconnectée du hameau dense et ancien.

Enfin, les orientations d'aménagement et de programmation doivent conduire à créer «un nouveau quartier» et non une zone résidentielle diffuse non organisée.

Un espace public central sera ainsi prévu avec des connexions piétonnes avec le reste du quartier.

La municipalité souhaite ainsi développer une offre en terrains à bâtir différente (terrains d'une superficie plus petite que celles que l'on trouve ailleurs sur la commune) et assurer ainsi une mixité de l'habitat.

Le potentiel du réseau AEP a été jugé satisfaisant pour la desserte de 35 logements (courrier SEBA du 29/11/2010).

La zone AU du quartier du Mas Gauthier :

Cette zone, qui se situe entre la zone 1AU et le hameau ancien du Mas Gauthier, sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure des équipements internes prévus les orientations d'aménagement et de programmation.

Une orientation d'aménagement et de programmation du PADD a été définie pour cette zone à urbaniser.

Il s'agit effectivement de créer une voirie de bouclage (et d'éviter ainsi une voie se terminant en impasse). Un emplacement réservé (N°3) a par ailleurs été tracé pour la réalisation de cette voirie. L'emplacement réservé n°3 a été décalé au nord (parcelle n°1692) afin de se caler sur la réalité physique du tracé du chemin existant.

La prise en compte du risque d'incendie dans les zones 1AU et AU :

Pour les zones 1AU et AU des Plantades et du Mas Gauthier, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- La suppression de l'état boisé des parcelles.
- L'aménagement d'une zone tampon de sécurité entre la zone habitée et l'espace naturel.
- la réalisation effective de dispositifs communaux de lutte contre les incendies.

La zones AUF de Bellevue :

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future.

Les réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Ce secteur pourra toutefois être « ouvert » à l'urbanisation par une procédure de modification du PLU, une fois que les projets de viabilisation seront réalisés.

Cette zone AUF est également concernée par l'application de la loi Barnier (L111-1-4 du code de l'urbanisme) et par le recul de 75 mètres.

Une étude de type loi Barnier devra alors être réalisée lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUF.

5.3 - LES ZONES AGRICOLES (A)

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On distingue plusieurs sous secteurs Ap, où les constructions à usage agricole ne sont pas autorisées afin de préserver des espaces paysagers sensibles et situés à l'interface avec des ensembles architecturaux homogènes :

- Partie sud et est du hameau du Mas Gauthier.
- Front sud du village de Montréal.
- Front sud et ouest de Chadeyron et des Costasses.
- La zone environnementale sensible du Prat et de Montredon.

Ce classement permet d'assurer la cohérence avec les orientations générales du PADD et les impératifs de préservation du site Natura 2000.

5.4 - LES ZONES NATURELLES (N)

La zone naturelle a été découpée en deux. On recense la zone naturelle dite sensible (Ns) et la zone naturelle classique (N).

Les zones naturelles sensibles (Ns) ont été tracées sur les espaces faisant l'objet de recensements environnementaux et de zones de protections liées aux sites NATURA 2000. Il s'agit des zones naturelles, qu'il convient de fortement protéger.

Ces zones englobent des grandes entités environnementales comme le plateau des Gras et le large corridor écologique défini au nord du territoire communal. Elles jouent ainsi un véritable rôle de continuités écologiques entre ces différentes entités. La colline de Montredon et le boisement ponctuel du Prat ont également été classés en zone Ns.

Le règlement de la zone Ns sera plus strict encore que celui de la zone N dite «classique» et interdira le changement de destination des bâtiments existants situés en zone Ns.

Egalement, les éoliennes et les parcs photovoltaïques seront interdits dans les zones Ns.

La zone NL :

On distingue une zone NL qui correspond au secteur du stade de Montréal. La vocation est tournée vers les activités de loisirs et sportives.

Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs y seront ainsi autorisées.

Un emplacement réservé au bénéfice de la commune a été tracé afin de permettre à la municipalité de faire évoluer son équipement sportif.

On distingue enfin un sous-secteur Nr, concerné par l'arrêté préfectoral n° 87-650 relatif au dépôt d'explosif.

5.5 - LES ESPACES BOISES CLASSES

Ils ont été définis en fonction des enjeux étudiés dans le diagnostic communal, à savoir une nécessaire protection des ripisylves de la Ligne dans le cadre du programme Natura 2000.

Le linéaire de la Ligne est ainsi classé en espaces boisés classés, ce classement s'élargit sur la plaine du Prat et juste avant l'entrée dans les gorges de la Ligne.

Les boisements de chênes situés en contre-bas de la route départementale n°4 sont ainsi préservés conformément aux objectifs du DOCOB du site Natura 2000.

Le sommet de la colline de Montredon est également concerné par un espace boisé classé (Un boisement de pins marque effectivement la partie sommitale).

5.6 - LE POTENTIEL DEMOGRAPHIQUE ET LE NIVEAU D'EQUIPEMENT

5.6.1 - Le potentiel démographique et foncier du PLU

Le zonage du plan local d'urbanisme propose un potentiel constructible conforme aux objectifs de la municipalité qui souhaite accueillir 170 habitants supplémentaires à l'horizon 2023 (soit dans 11 ans).

Cet objectif démographique est ambitieux mais correspond au rythme de croissance moyen relevé entre 1975 et 2008 (+1,91 % annuel).

Sur cette hypothèse d'accueil de 170 habitants, couplée à une occupation de 2 habitants par nouveau logement (en raison des résidences secondaires et du vieillissement de la population qui font baisser le taux d'occupation des logements construits), on obtient un total de 9 hectares de terrains à bâtir à développer.

Le potentiel offert par le PLU (zones U et AU) doit ainsi se situer aux alentours de 9 hectares. Voir fiche de calcul ci-contre.

Ce potentiel a également pris en compte la possibilité de rénovation de 50 % des logements vacants comptabilisés en 2007 (au nombre de 4 seulement).

Un calcul précis du foncier disponible dans les zones classées en UA, UB et AU nous donne un potentiel de 9,4 hectares.

La moyenne de terrain consommé par nouveau logement sera ainsi de 1000 m² (90 logts nouveaux pour 9 hectares de terrains constructibles).

Il s'agit d'une moyenne car certaines «grandes» parcelles ne pourront faire l'objet de découpage foncier au regard du contexte topographique, naturel ou du bâti existant.

En revanche, les 75 % de terrains devant être d'une superficie comprise entre 750 et 1000 m² permettront une mixité urbaine et l'accueil de jeunes ménages, qui reste l'un des enjeux du PLU.

La zone 1AU du Mas Gauthier doit ainsi faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation devant tendre vers cet objectif de densité et de mixité de l'habitat.

Année	1975	1990	2008	Différence
Population	276	381	529	253
Nbr total de Logements	148	218	389	241

Croissance annuelle de population	7,7
Croissance annuelle de logts	7,3
Nbr hab/logt créé	1,05
Objectif occupation en hab/logt	2,00

taux annuel de croissance 1975/2008	0,01991
taux annuel de croissance 1990/2008	0,01840

Projection à 15 ans sur tx 75/2008	711
Projection à 15 ans sur tx 90/2008	695

Projection moyenne	703
Soit croissance de	174

Objectif PADD sur 15 ans en nbr hab	174
-------------------------------------	-----

En terme de logement	87
----------------------	----

Logements vacants 2007	4
------------------------	---

Réajustement si 50 % de réhabilitation	85
--	----

Foncier à développer	%	m ²
Parcelles à 1500 m ²	25	31914
Parcelles à 1000 m ²	50	42553
Parcelles à 750 m ²	25	15957

Total en m ²	90424
Total en hectares	9,0

5.6.2 - Justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace

Entre 1979 et 2002, l'espace urbanisé a progressé de 9 hectares pour une production de seulement 77 nouveaux logements (source Sitadel et Geosat).

Cela représente une consommation moyenne de 1169 m² de terrain par nouveau logement (L'analyse de terrain se situe plus entre 1200 et 1500 m²).

Cette «consommation» de terrain conduit à un progressif mitage du paysage et à terme à une perte d'identité de la commune de Montréal.

Il est donc justifié de vouloir modérer la consommation de l'espace naturel et agricole au regard des dynamiques économiques et démographiques (voir tableur page précédente).

La commune de Montréal souhaite ainsi modérer sa consommation de l'espace naturel et agricole en agissant sur deux leviers :

- La définition d'un objectif démographique réaliste.
- La diminution de la superficie moyenne des terrains par nouveau logement.

La superficie moyenne des terrains consommée par nouveau logement prévue dans le PLU (1000 m² environ) sera ainsi inférieure à celle que la commune a connu entre 1979 et 2002.

5.6.3 - Le niveau d'équipement

Le zonage du territoire a été tracé en fonction du niveau de desserte en réseaux divers et du potentiel démographique induit par le PLU. Les contraintes techniques exposées par le gestionnaire du réseau AEP ont été prises en compte par le classement AUa d'une large partie sud de la commune.

Pour la gestion de l'assainissement, le projet de création de la station d'épuration est en cours et permettra la collecte de la partie «village» de Montréal, conformément au schéma général d'assainissement. Le restant des zones fonctionnera sur la base d'assainissements autonomes.

En ce qui concerne les équipements et les services scolaires, la commune bénéficie de la proximité du bourg de Laurac en Vivarais et un ramassage scolaire est organisé.

6- Incidences des orientations du plan sur l'environnement

6.1 - LES ENSEMBLES NATURELS

Les grandes composantes naturelles et environnementales ont été respectées dans la l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur :

- Pas de développement urbain diffus sur la commune et plus d'urbanisme linéaire.
- Définitions d'orientations d'aménagement et de programmation précises sur les zones à urbaniser.
- Protection des zones agricoles de la vallée de la Ligne et des coteaux.
- Prise en compte des ZNIEFF et des sites Natura 2000 par un classement en zone Ns.
- Définition d'espaces boisés classés le long de la Ligne.
- Préservation du paysage et du patrimoine autour du village et du Mas Gauthier.
- Définition d'un large corridor naturel au nord du territoire.
- Préservation du plateau des Gras par un classement en zone Ns.

6.2 - LA QUALITE DE L'EAU

La commune de Montréal dispose d'un schéma général d'assainissement qui a été pris en compte dans l'élaboration du plan local d'urbanisme. La station d'épuration va être prochainement construite.

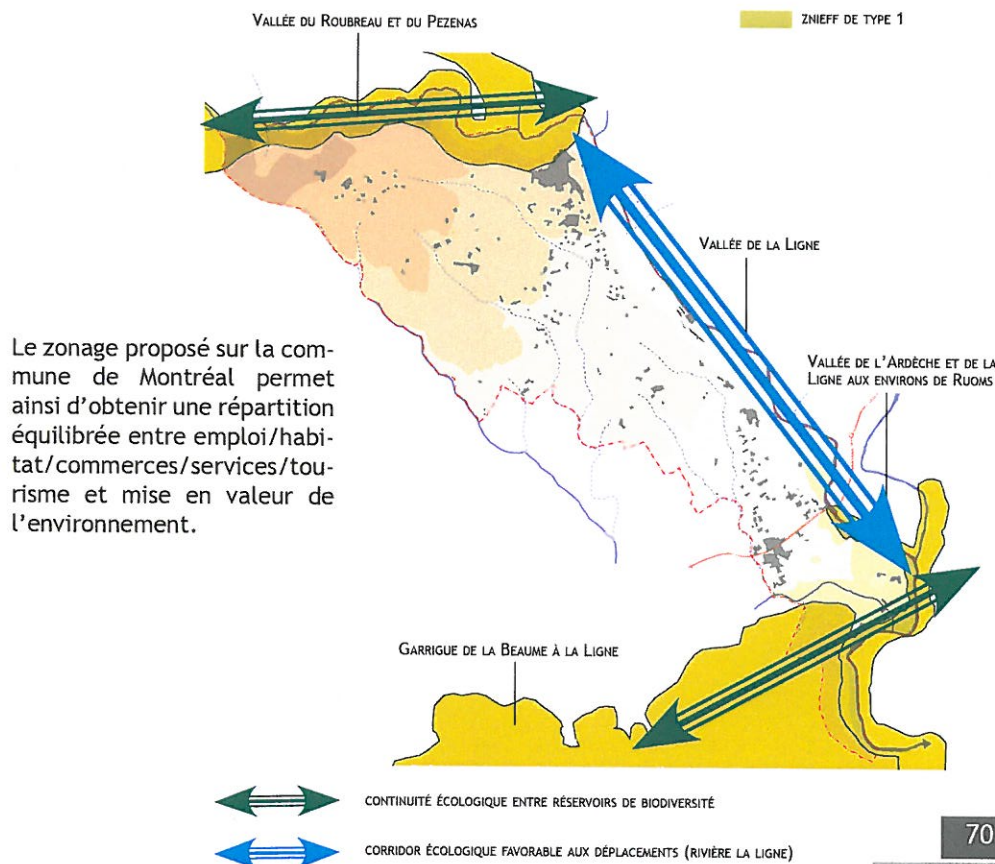
Des zones naturelles et des espaces boisés classés ont été prévus le long de la rivière la Ligne afin de maintenir une qualité de l'eau satisfaisante.

Le développement de l'urbanisation ne devrait donc pas engendrer de nuisances sur la qualité du sol et du sous sol.

6.3 - LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les continuités écologiques ont été prises en compte dans la définition du zonage mais également mises en valeur par un zonage approprié qui assure de larges zones de déplacements entre les réservoirs de biodiversité de la commune.

Enfin, l'urbanisation diffuse a été proscrite et ne pourra plus venir « rompre » les équilibres environnementaux (notamment l'urbanisation linéaire dite « de tuyau »).



RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

6.5 - L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappel de l'article R 121-14 du code de l'urbanisme (version partielle) :

Font l'objet d'une évaluation environnementale :

1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;

b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;

c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;

d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

Pas le cas de la commune de Montréal

Rappel de l'article L414-4 du code de l'environnement (version partielle) :

Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après «Évaluation des incidences Natura 2000»:

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation.

Au regard de l'analyse exposée ci-avant et des mesures de préservation prévues, la commune estime que le plan local d'urbanisme de Montréal ne permet pas des travaux ou des aménagements susceptibles d'affecter de façon notable les sites natura 2000.

Voir analyse justificative pages suivantes.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

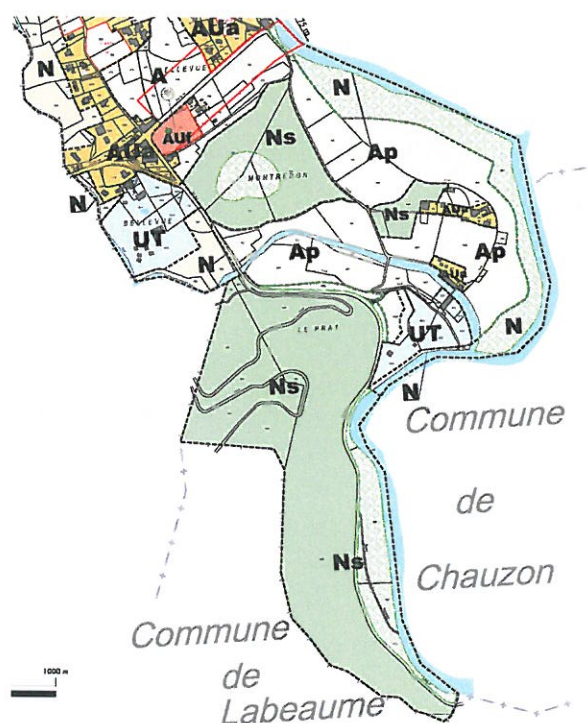
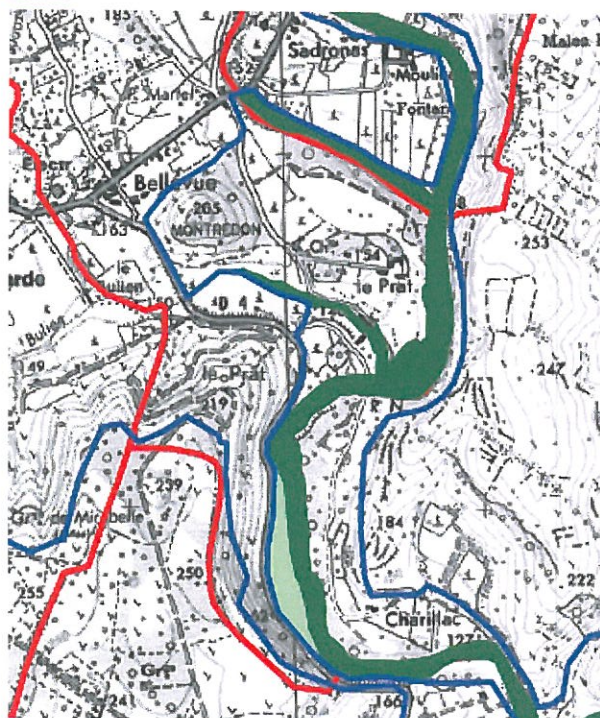
Les enjeux du PLU sur le site Natura 2000 :

Le site FR 8201657 de la Moyenne Vallée de l'Ardèche et ses affluents s'étend sur une surface de 1751 ha.

La commune de Montréal est concernée par deux habitats naturels d'intérêt communautaire: les forêts à *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia* et les forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (cf. carte ci-après).

Celles-ci se localisent au sud du territoire communal (sud RD 104) et en bordure de la rivière la Ligne.

- 91E0* : Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*
- 9340 : Forêts à *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia*



Enjeux et préconisations de gestion pour les forêts alluviales :

- Veiller à ce que les aménagements et travaux ne modifient pas le régime des eaux, afin de préserver la dynamique naturelle des cours d'eau.
- Sensibiliser sur l'intérêt patrimonial des rives de cours d'eau.
- Maintenir en place les peuplements rivulaires dont l'ombrage en bordure de cours d'eau est favorable à certaines espèces aquatiques.
- Sur les secteurs où la forêt riveraine est dans un état de conservation intéressant, il convient de limiter autant que possible la gestion et l'entretien sylvicole et de laisser évoluer la forêt. Maintenir des îlots de vieillissement de la ripisylve.
- Favoriser la récréation de la ripisylve sur les secteurs très endommagés.

Le traitement des enjeux par le PLU :

Le règlement graphique :

Afin de laisser «évoluer la forêt et de limiter autant que possible la gestion et l'entretien sylvicole» :

Des espaces boisés classés ont été définis le long de ces forêts alluviales.

Les zones de ripisylves ont été classées en zones naturelles et naturelles sensibles (Ns).

RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2012 -

Comme le montre la carte de synthèse ci-contre, la partie du site Natura 2000 qui se trouve sur la commune de Montréal présente :

- Des habitats uniques en aval du pont sur la RD 104 et à l'entrée des Gorges.

- Des habitats en mosaïque le long de la forêt alluviales et bras morts de la Ligne.

- Des espèces à protéger :

Le long du cours d'eau de la Ligne : Oiseaux, coléoptères, libellules.

Sur la face sud de la colline de Montredon : Oiseaux, insectes, chiroptères.

Sur les hauteurs des Gras de Montréal : Oiseaux.

Dans la Chênaie au pied de la falaise : Oiseaux.

Il est alors important de préserver ces habitats et donc les espèces présentes en respectant les objectifs du DOCOB.

En particulier, il faut prêter attention à la ligne et à sa ripisylve, qui jouent un rôle important de corridor biologique.

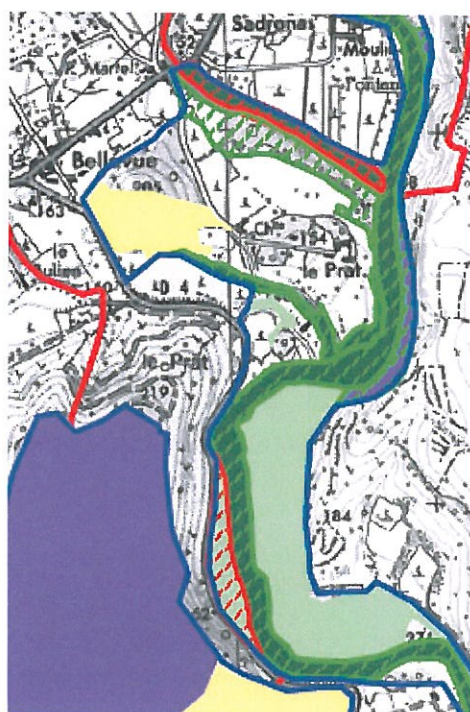
En ce qui concerne la partie correspondant au plateau des Gras, il est nécessaire de maintenir les milieux ouverts.

Habitats Natura 2000 :

- Habitat unique
- Habitat en mosaïque

Espèces Natura 2000 :

- Cours d'eau : poissons, odonates, Loutre, Castor, oiseaux d'eau (nidification et migration), Cistude d'Europe
- Forêts alluviales et bras morts : oiseaux, coléoptères, libellules
- Rochers : oiseaux
- Les Gras : oiseaux, insectes, chiroptères
- Chênaies : oiseaux
- Grottes : chauves-souris



Le traitement des enjeux par le PLU :

Le règlement graphique :

La partie sud du territoire communal a été classée en zone naturelle sensible (Ns) et les abords de la colline de Montredon ont été classés en zone agricole protégée (Ap)

Les campings existants situés à proximité du site Natura 2000 ont été classés en zone UT.

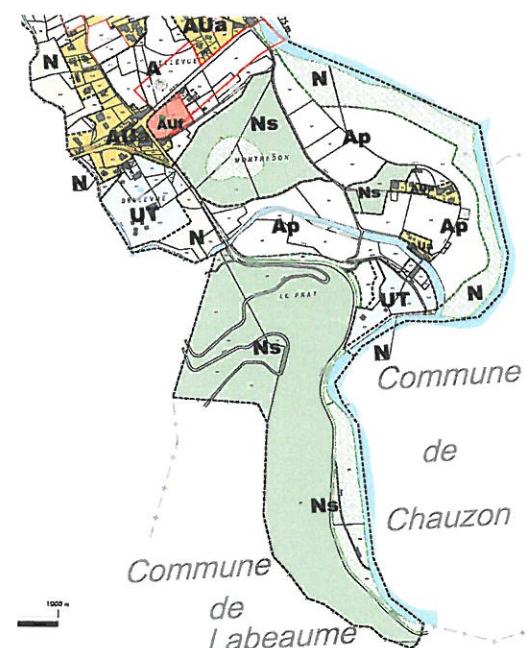
Ces zones reprennent le périmètre des zones ayant fait l'objet d'une autorisation préfectorale (camping, parc résidentiel de loisirs...).

Les deux zones AUa se calent sur le bâti existant et ne permettent pas d'extension.

Le règlement :

Un sous secteur Ns, dit «naturel sensible», a été distingué de la zone N.

Il correspond aux zones qui font l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité du site, des milieux naturels et des paysages et notamment du site Natura 2000 B05. La colline a également été classée en zone Ns.



Conclusion :

Au regard de cette analyse et des mesures de préservation prévues, la commune estime que le plan local d'urbanisme ne permet pas des travaux ou des aménagements susceptibles d'affecter de façon notable les sites natura 2000.