

Saint-Donat-sur l'Herbasse

Département de la Drôme



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Construction d'un parc à thème nature sur le site de Champos

1. Notice de présentation

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2023



MAITRE D'OUVRAGE

Monsieur le Maire, Commune de Saint-Donat sur l'Herbasse

11 Rue Pasteur - BP16

26260 Saint-Donat sur l'Herbasse

LE PRÉSENT DOCUMENT A POUR OBJET DE

- ↪ Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de Saint-Donat sur l'Herbasse et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa mise en compatibilité avec la déclaration de projet (*article R.151-5 du Code de l'Urbanisme*)
- ↪ Constituer une note de présentation dans le cadre de l'enquête publique (*article R.123-8 du Code de l'Environnement*)

Sommaire

1. Introduction.....	4
2. Contexte réglementaire et déroulement de la procédure	5
2.1 Textes de référence.....	5
2.2 Le déroulement de la procédure.....	6
3. Présentation du projet.....	7
3.1 Le site de Champos	7
3.2 Le projet de parc à thème.....	8
3.3 Le descriptif du projet.....	9
4. Le caractère d'intérêt général du projet.....	22
5. Mise en compatibilité du projet avec le PLU communal.....	24
5.1 Articulation du projet avec le PLU de la commune.....	24
5.2 Modalités de la mise en compatibilité du PLU avec le projet	29

I. INTRODUCTION

La société FABULUS, société à mission fondée le 22 février 2022, a pour projet de concevoir et exploiter un parc de loisirs familial en extérieur, dans un cadre naturel remarquable. Ce projet de parc à thème vient s'insérer dans un plan global d'aménagement touristique du Domaine du Lac du Champos géré et exploité par Arche Agglomération.

Le site de projet retenu se développe sur la commune de Saint-Donat sur l'Herbasse, commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 mars 2014. Afin de permettre la mise en œuvre réglementaire de ce projet, une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune doit être menée, le site retenu étant classé en zone Naturelle. Celle-ci nécessite au préalable une procédure de déclaration de projet justifiant de son intérêt général, telle que prévue par l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

2.1 Textes de référence

La déclaration de projet

En application de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, « l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

La procédure de déclaration de projet est menée, notamment au titre des articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme stipule notamment qu' « une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

L'évaluation environnementale

Les décrets d'application de la loi ASAP qui remettent à plat les conditions sous lesquelles les évolutions de PLU sont soumises à évaluation environnementale (systématique ou au cas par cas) ont été pris le 13 octobre 2021 et publiés le 16 octobre 2021.

L'article R.104-13 du Code de l'Urbanisme stipule que « les Plans Locaux d'Urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L.153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R.104-11. »

L'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme stipule que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

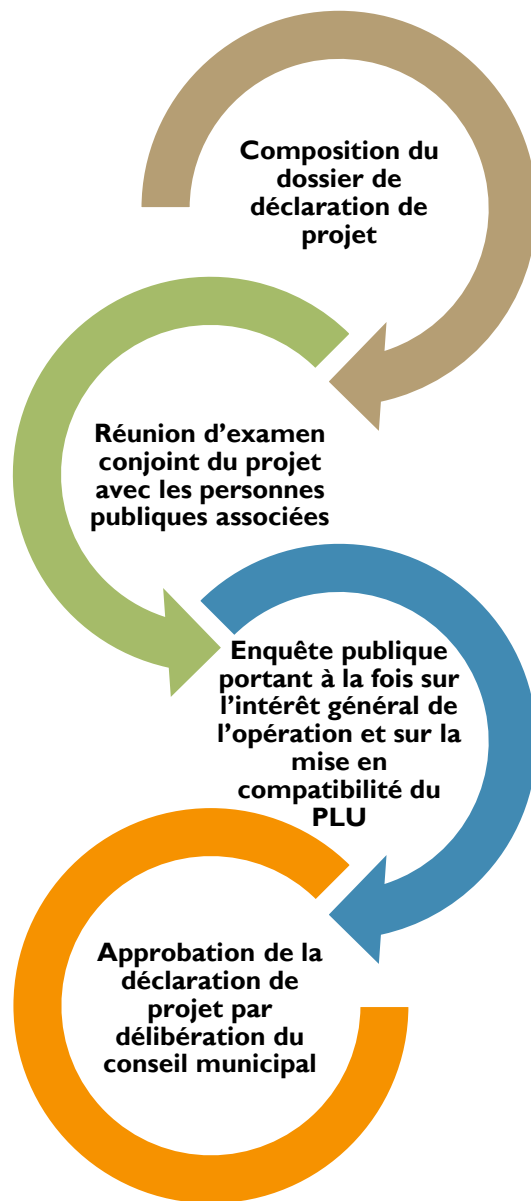
a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L.153-31, sous réserve des dispositions du II.

2.2 Le déroulement de la procédure

La procédure est organisée par les articles L.123-14-2 et R.153-15 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les projets de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme font l'objet d'un examen conjoint avec l'Etat et les personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à enquête publique par le Maire. L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal est amené à se prononcer sur l'intérêt général du projet, à adopter la déclaration de projet et à décider la mise en compatibilité du PLU qui emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.



3. PRESENTATION DU PROJET

3.1 Le site de Champos

Au cœur de la Drôme des collines, le Domaine du lac de Champos, qui se développe sur les communes de Saint-Donat sur l'Herbasse et Charmes-sur-l'Herbasse, se trouve au bord d'un lac de 9 hectares, en pleine nature. Ce lac dispose d'ores et déjà de nombreux équipements : court de tennis, chalets, bungalow, aire de pique-nique, snack ... qui permettent à la population de profiter en été des plaisirs de la baignade (bassin surveillé, toboggan aquatique, bateaux à pédales, canoé, ...).



3.2 Le projet de parc à thème

La SAS FABULUS, fondée le 22 février 2022, a pour projet de concevoir et exploiter un parc de loisirs familial en extérieur, projet complémentaire aux activités déjà développées sur le Domaine du lac de Champos. Un passage sous terrain et piéton permettra notamment de relier les deux activités. Ce projet de parc à thème vient s'insérer dans un plan global d'aménagement touristique du Domaine du Lac du Champos géré et exploité par Arche Agglomération, qui a acté un Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) « Champos 2026 » de 5 millions d'euros pour développer un site de sports nature et sports doux. Avec ce projet, la population pourra alors visiter le parc à thème et profiter de la baignade surveillée sans se déplacer en voiture.

Ce projet de parc à thème nature est soutenu par ARCHE Agglo, par le Programme LEADER, par la Région Auvergne-Rhône-Alpes, la Mairie de Saint-Donat sur l'Herbasse. Le projet a été auditionné le 10 mai 2023 par Arche Agglo Tourisme, l'Agence d'attractivité de la Drôme, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, et a obtenu l'accord de financement de la région dans le cadre du dispositif de développement de l'économie touristique de pleine nature.

La SAS FABULUS

La SAS FABULUS, fondée spécifiquement pour ce projet, est une société à mission dont la valeur nature est prépondérante. La société s'est alors engagée dans ses statuts à respecter les quatre principes suivants :

- Créer un lien entre les personnes, notamment des moments de loisirs partagés et intergénérationnels ;
- Mettre en valeur et privilégier la richesse humaine et culturelle locale ;
- Faire prospérer les écosystèmes sensibles ;
- Réduire continuellement l'empreinte environnementale de ses activités et plus particulièrement la génération de déchets.

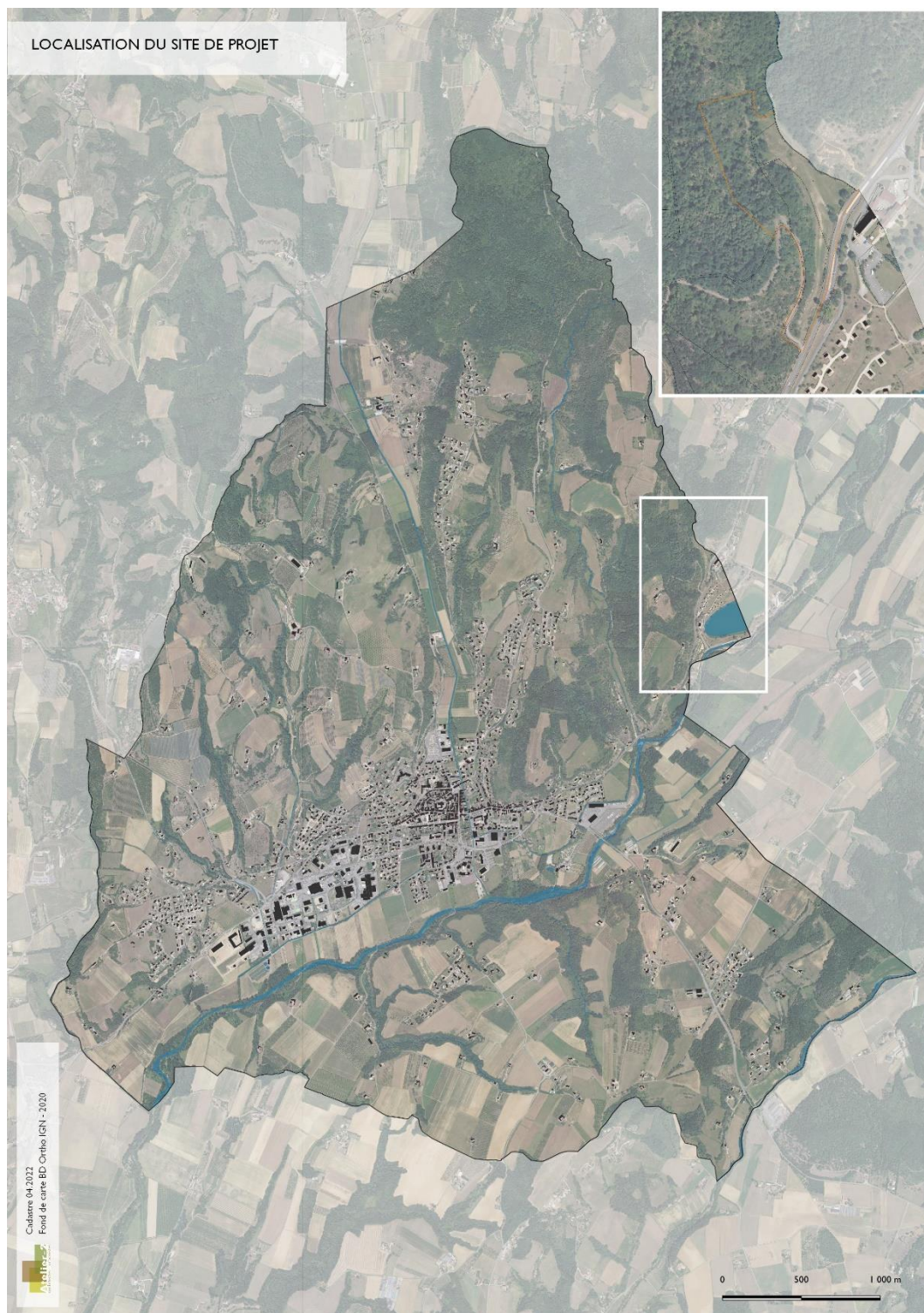
Pour FABULUS, un projet à vocation de divertissement ne doit pas se faire au détriment de la planète. Dans ce sens, 5 principes d'aménagement du site ont été établis :

- Conserver les spécificités naturelles du terrain
- Prioriser les matériaux écologiques et biosourcés
- S'interdire les activités produisant des gaz à effet de serre
- Aucune imperméabilisation des sols
- Des fournisseurs locaux : 100% Auvergne-Rhône-Alpes

Le site de projet appartenant à Arche Agglo, le porteur de projet dispose d'une occupation temporaire du terrain avec une convention de 15 ans. A l'échéance de cette convention, il sera nécessaire de la renouveler.

3.3 Le descriptif du projet

Le projet doit occuper une zone d'environ 3,5 hectares à proximité immédiate du Lac de Champos : il concerne les parcelles OA n°1076 et 1078 ainsi qu'une partie de la parcelle OA n°0393. Le parc est dimensionné pour accueillir 50 000 visiteurs par an. Néanmoins, l'estimation raisonnable prévoit plutôt 35 à 40 000 visiteurs/an. En période estivale l'affluence moyenne sera autour de 300 visiteurs/jour. Aussi, le site a été dimensionné à l'échelle de la fréquentation potentielle estimée. De plus, un parc de loisirs en nature proposant des activités aériennes nécessite la présence d'un bois avec des arbres de minimum 40 cm de diamètre. Le secteur est donc apparu comme tout à fait pertinent.



LOCALISATION DU SITE DE PROJET



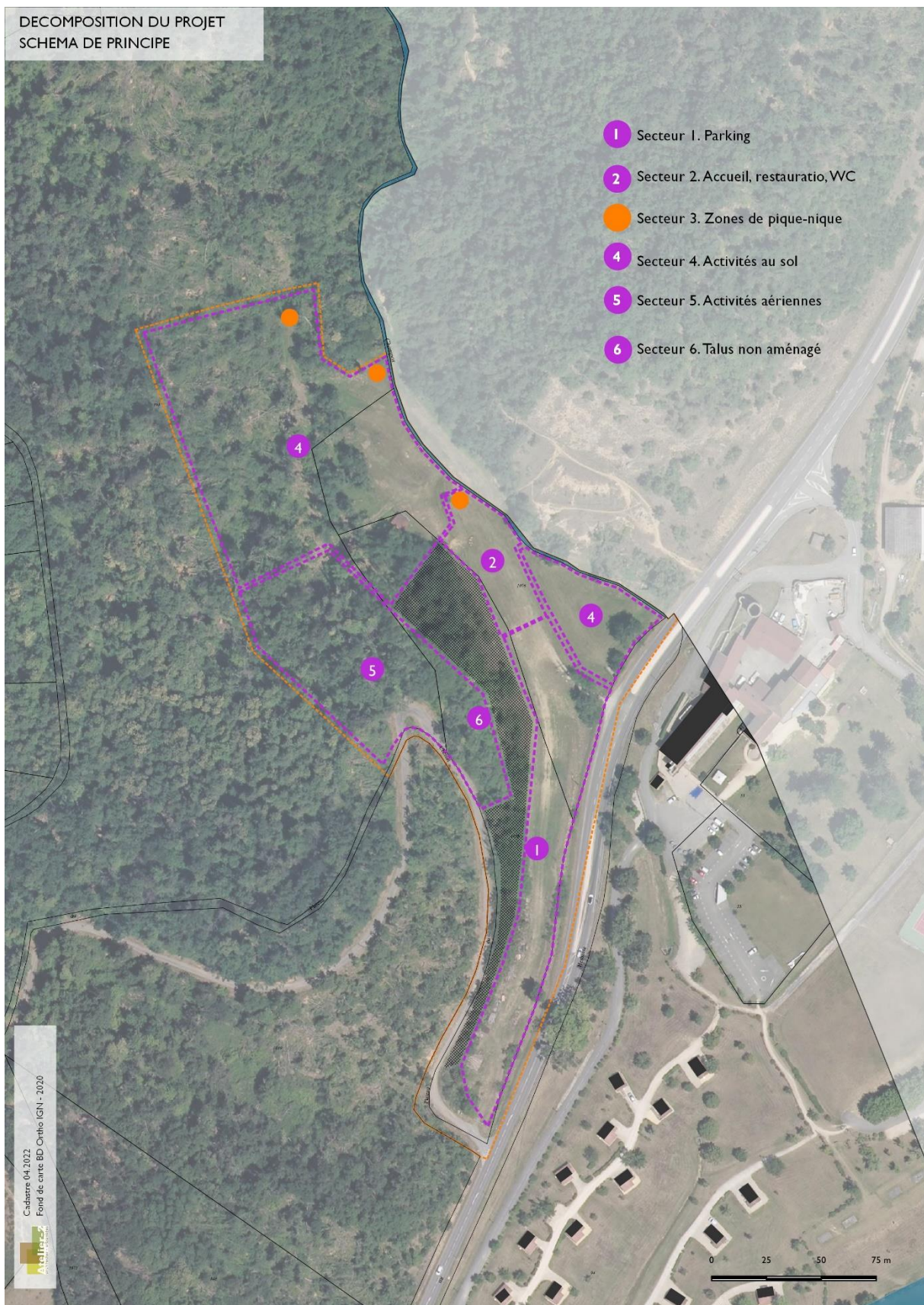
D'une manière générale, et afin de préserver les spécificités naturelles du terrain, les espaces boisés du site permettront de développer les activités aériennes alors que les espaces non arborés permettront d'implanter les activités au sol, une zone d'accueil-restauration et un parking.

La « valeur nature » est prépondérante dans le projet. C'est pourquoi les éléments suivants sont mis en avant :

- Aucune activité nécessite de déblais, remblais et défrichage
- L'ensemble des activités sont démontables
- Le bois est le matériau privilégié : robinier pour les aménagements légers, mélèze pour les cabanes dans les arbres
- L'élagage des bois morts et leur broyage servira d'apports pour les cheminements et massifs de végétaux
- Aucune activité motorisée ou raccordé à l'électricité n'est développée
- Aucune activité entraîne l'imperméabilisation du sol

Selon la zone concernée, l'enceinte sera clôturée soit par une combinaison de type palissade bois et grillage forestier sur une hauteur de 2m50 à 3m, soit par une palissade en bois. Un grillage à moutons large maille sera utilisé pour le grillage forestier. Le but de cette clôture est avant tout de sécuriser le site, contrôler l'accès, susciter la curiosité et mettre en défend les zones à enjeu important. En raison de la zone escarpée et difficile d'accès due à la végétation dense des boisements, une partie ne sera pas clôturée. La clôture suivra la parcelle 1076 et restera comme prévu hors de la zone Natura 2000.

Le projet se décompose en cinq secteurs aménagés de la façon suivante :



SECTEUR I. PARKING

Le premier secteur correspond à la zone de parking. Ainsi, d'une manière générale, est projeté sur cet espace la réalisation de travaux d'aménagement de voirie et d'espaces d'accueil du public en facilitant les manœuvres d'entrée, de stationnement et de sortie des usagers. Ainsi, l'accès au site de projet, à savoir l'entrée et la sortie, se fera depuis le Nord et la RD67 via l'accès d'ores et déjà existant. Celui-ci offre de bonnes conditions de sécurité : la visibilité est satisfaisante et la RD dispose d'une voie de stockage pour les manœuvres en tourne-à-gauche. L'accès existant au Sud (chemin du plateau) pourra être conservé pour les services de secours uniquement.

L'espace de stationnement se développera de part et d'autre d'une voie de circulation centrale à double sens : une aire de retournement sera alors aménagée à l'extrémité Sud du parking.

74 places de stationnement véhicules légers, 3 places mini-bus, 2 places PMR avec marquage au sol pour malvoyants et 5 places pour véhicules électriques sont prévues par le projet. Cette capacité permettra de répondre à une affluence d'environ 250 personnes/jour. L'ensemble des places de stationnement sera perméable à l'exception des deux places PMR. Un parc à vélo, et un dépose minute viendront compléter l'aménagement de ce secteur.

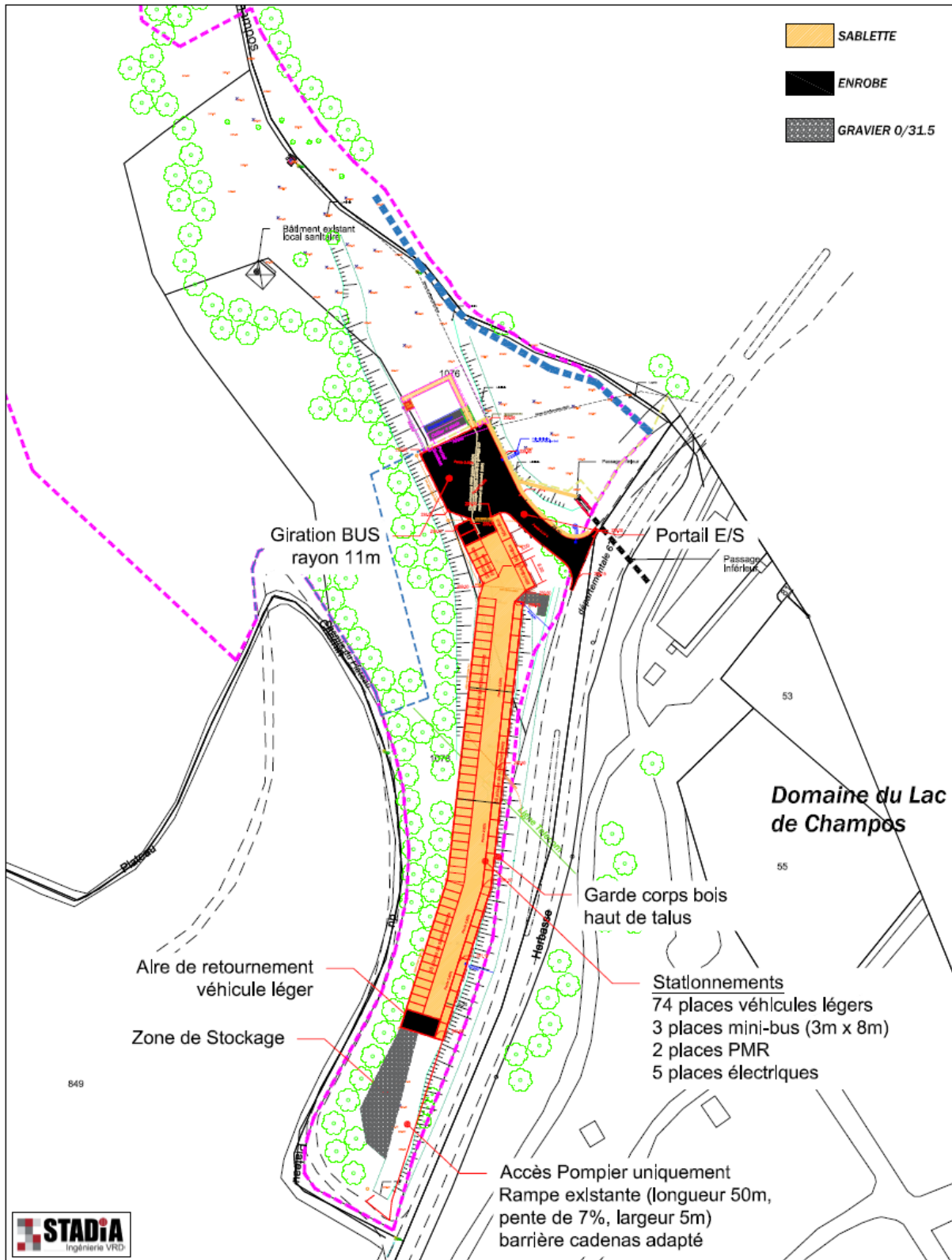
La configuration des lieux permet de ne pas occuper toute l'emprise à des fins de voirie. Les délaissés pourront avoir deux destinations :

- Une frange d'espaces verts ou des zones végétales laissées en l'état
- Des espaces délaissés et offrant des dépressions dans le terrain pour l'infiltration des eaux pluviales
- Des zones dites de stockage, voulues par l'exploitant, pour une affectation propre à son activité

Source : extrait de l'étude STADIA Ingénierie VRD

Si la mutualisation du parking par le lac de Champos a bien été étudiée, elle s'est avérée impossible pour plusieurs raisons cumulatives :

- Le stationnement destiné aux personnes à mobilité réduite (PMR) est à obligatoirement à prévoir côté combe, le souterrain piéton sous la RD67 qui permet la communication entre les deux espaces de loisirs présente un escalier non accessible à une partie de la population PMR.
- Le stationnement estival du Domaine du Lac de Champos se trouve à 950 mètres de l'entrée du parc : celui-ci apparaît alors trop éloigné pour des familles avec enfants.



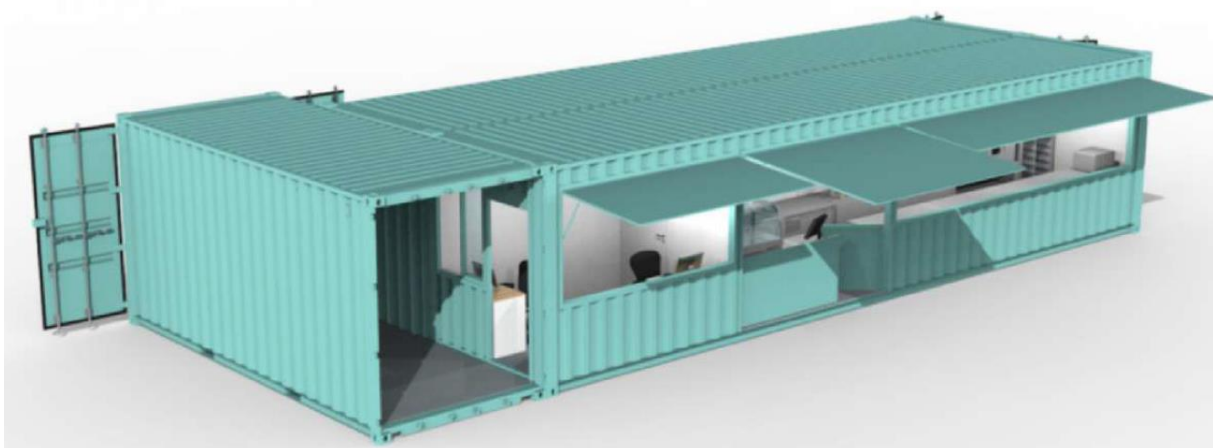
SECTEUR 2. BILLETTERIE, RESTAURATION, TERRASSE

Le secteur n°2 représente l'espace d'accueil du site. 4 containers réaménagés (isolés, équipés et peints) permettront d'accueillir la billetterie, une cuisine et un espace de stockage à l'arrière le tout accompagné d'une grande terrasse en bois couverte, et un toilettes PMR. Ces containers seront posés en surélévation sur pieux vissés dans le sol (type Weasyfix). Il s'agit d'une installation sans fondation et donc démontables. Le projet prévoit également l'ajout de panneaux solaires.

Le service risque de la DDT de la Drôme a validé l'emplacement de ce pôle d'accueil qui se situe hors de la zone inondable.



3D DU PROJET D'AMÉNAGEMENT - CAPSA CONTAINER



Source : Extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

Le secteur n°3 correspond à l'espace de détente. Cet espace fera l'objet d'aménagements paysagers spécifiques :

- Des zones de détente : l'objectif étant de permettre aux visiteurs de faire une pause et de se relaxer. Plusieurs zones d'une trentaine de m² seront ainsi aménagés sur des lits de copeaux naturellement ombragés composées de mobiliers : transats, bancs, hamacs.



Images références extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

- Des zones de pique-nique : l'objectif étant de permettre aux visiteurs de consommer leur pique-nique à table, faire une pause goûter. Plusieurs zones seront ainsi aménagées de quelques tables. Au besoin, une solution légère pourra être installée pour protéger les tables du soleil.



Images références extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

- Des espaces de déambulation : l'objectif étant de cadrer les flux sur des chemins nourris régulièrement par du copeau afin de concentrer le piétinement. Ces chemins seront délimités par des barrières naturelles en robinier et cordes naturelles.

Afin de renforcer les aménagements du parc et participer à son ambiance naturelle, des massifs de végétaux vivaces et de bruyères, qui nécessitent très peu d'irrigation, seront plantés. Des massifs avec un aménagement « nature » détourés par des bordures en robinier et pailler de copeaux issus du site viendront renforcer le cadre naturel et responsable du site.



Images références extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

Le secteur n°4 accueillera des activités récréatives au sol et notamment :

- **Un mur d'escalade de bloc** composé de latte de bois équipé de prises de chaque côté. Cette construction, confiée à un prestataire, sera aux normes AH (Parcours Acrobatique en Hauteur) à moins d'un mètre du sol et sera installée sur un support 100 % en bois.



Images références extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

- **Un parcours en draisienne et trottinettes** qui sera réalisée sur des modules en bois pas ou peu surélevés du sol.



Images références extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

- **Une place de jeux en bois géants**, permettra de mettre à disposition de nombreux jeux géants en bois. Cette place nécessite aucun aménagement particulier.



Images références extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

- **Un trampoline park et d'un home ball** : cette dernière activité représente une structure en kit de 4m50 à sceller. La pose d'un gazon synthétique au sol est donc nécessaire.



Images références extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

- **Des activités de construction de cabanes** sous la forme de kit : la pose d'une plateforme en bois pour la réalisation des constructions est nécessaire
- **Des luges toboggan** : le projet prévoit l'installation de deux pistes de 30 à 40 mètres de longueur de glisse. Les pistes seront, en revêtement synthétique, seront aménagées sur un support en bois.



Images références extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

- **Une mini chèvrerie** sera également installée sur le site de projet. Cette activité sera proposée uniquement en été avec le soutien de la ferme voisine Mille et une corne. Cette activité nécessitera la construction de cabanon en bois de 10 m² pour une dizaine de chèvres.

- **Des tyroliennes parallèles** de 20 à 30 mètres de longueur seront installées au ras du sol. Cette activité nécessitera l'installation de câbles tendus entre deux arbres et l'aménagement de plateformes de départ en bois.



Images références extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

- **Des portiques balançoires**
- **Un parcours accrobranche** (sans baudrier) sera installé à moins d'un mètre du sol



Images références extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

Si le secteur n°4 accueillera des activités au sol, le secteur n°5 accueillera des activités aériennes et notamment :

- **Un village de cabanes et de toboggans.** Un réseau aérien de cabanes relié entre elles par des passerelles en filet sera aménagé dans les arbres. La redescente sera assurée par des toboggans ou des pans inclinés. Chaque cabane sera aménagée pour incarner le thème du parc. Cet aménagement nécessitera l'installation de plateformes et cabanes en bois, de câbles en acier et de filets. Aucun défrichage ne sera nécessaire.



Images références extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

- **Des mers de filets – zones de trampolines, accro et zen.** Des nappes horizontales entourées de filets de protection servent à diverses activités collectives : trampoline, zone accrobranche et espace zen de repos. Cet aménagement nécessitera l'installation de plateformes en bois, de câbles en acier et de filets. Aucun défrichage ne sera nécessaire.



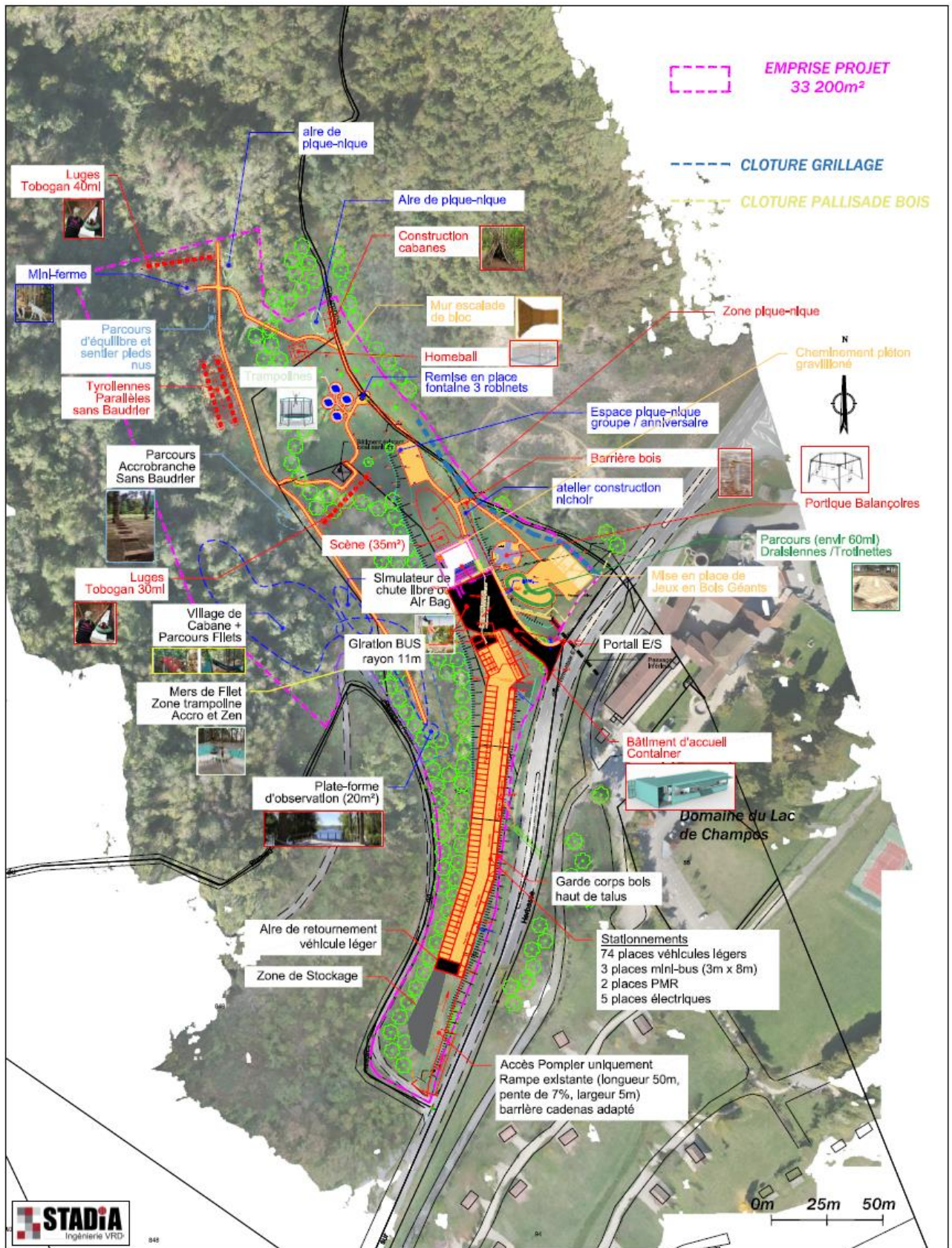
Images références extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

- **Une plateforme d'observation** en bois sera aménagée dans les airs pour contempler le lac en contre bas. Si cet activité nécessite l'aménagement d'une plateforme, aucun défrichage ne sera nécessaire.



Images références extrait du document de spatialisation du parc à thème nature du site de Champos // Septembre 2022

- **Un simulateur de chute libre**



4. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

L'intérêt général est défini comme « ce qui est pour le bien public ». Un projet d'intérêt général est ainsi caractérisé par son utilité publique.

Le projet présenté dans cette procédure revêt bien un caractère d'intérêt général et ce en plusieurs points.

UN PROJET QUI REPOND LOCALEMENT AUX AMBITIONS SUPRA-COMMUNAL

Le projet constitue une réponse locale aux enjeux de développement touristique et de loisirs que connaît le territoire de Arche Agglomération mais également de la Drôme. Ces objectifs sont notamment repris dans les documents du SCoT du Grand Rovaltain dont fait partie la commune (*cf voir ci-contre*). Ce projet de parc à thème vient s'insérer dans un plan global d'aménagement touristique du Domaine du Lac de Champos géré et exploité par Arche Agglomération, qui a acté un Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) « Champos 2027 » de 5 millions d'euros pour développer un site de sports nature et sports doux.

L'INTERET SOCIAL

Ce projet doit permettre de répondre aux attentes de la population en matière de loisirs de pleine nature. En ce sens, le choix du site de projet n'est pas neutre. Il a été réalisé au regard de sa proximité avec le Domaine du lac de Champos qui accueille d'ores et déjà des activités de pleine aire et de pleine nature, l'objectif étant de renforcer les liens et les complémentarités entre ces deux espaces de loisirs. De plus, les activités proposées permettront de développer les aptitudes physiques des enfants (développement de la motricité, de la coordination, de l'agilité) de partager des moments en famille, et de faire passer des messages quant à la protection de la nature et de l'environnement. Ainsi, la préservation et l'éducation à l'environnement sont les deux finalités du projet.

L'INTERET ECONOMIQUE

L'implantation de cette nouvelle activité aura sur la commune de Saint-Donat sur l'Herbasse mais également sur les communes voisines un impact sur l'économie locale, le projet générant de nouveaux emplois. Il est à noter que ce projet de parc à thème vient s'insérer, comme indiqué précédemment, dans un plan global d'aménagement touristique du Domaine du Lac du Champos géré et exploité par Arche Agglomération.

L'INTERET ENVIRONNEMENTAL

Ce projet constitue une plus-value en termes d'image pour la commune : ce dernier met en avant la volonté de la municipalité de promouvoir des activités de pleine nature respectueuse du cadre de vie et de l'environnement. Si le projet se développe sur un espace naturel, « la valeur nature » prépondérante des aménagements qui seront réalisés dans ce parc à thème permettra de mettre en valeur le site tout en le préservant et le protégeant.

Par les finalités poursuivies par ce projet, le projet de parc à thème nature du Lac de Champos s'inscrit dans une visée d'intérêt général. La mise en compatibilité du PLU requise par le projet est présentée dans la partie suivante du dossier.

ZOOM sur l'articulation du projet le SCoT du Grand Rovaltain

La commune de Saint-Donat sur l'Herbasse est comprise dans le périmètre du SCoT du Grand Rovaltain. Le projet de parc à thème semble poursuivre certains objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT du Grand Rovaltain.

ORIENTATION 4. UN ESPACE ATTRACTIF

4.2 Amplifier le rayonnement du Grand Rovaltain par l'innovation

- ↳ Conforter la créativité culturelle, sportive et de loisirs

La qualité des événements, des activités et des équipements culturels et sportifs participe à l'enjeu d'attractivité du territoire. Ces activités sont également un vivier d'emplois et d'innovations. C'est ainsi que le projet conforte la richesse de pôles culturels et sportifs répartis sur le Grand Rovaltain.

[...] Au titre du sport des loisirs, les projets d'équipements nécessaires concernent une multiplicité de sites du territoire. On citera en particulier dans le domaine de l'eau [...] le besoin de mise en valeur des berges des cours d'eau et plans d'eau dans une optique de développement des activités nautiques, de baignades, de promenades.

4.4 S'affirmer comme une porte d'entrée touristique Ardèche-Drôme

- ↳ S'appuyer sur les spécificités du territoire pour développer différents types de tourisme

Développer le tourisme sur le territoire du Grand Rovaltain, c'est organiser une offre touristique basés sur les principaux atouts du territoire. [...] La forte présence d'espaces naturels et de reliefs doit davantage être valorisée pour le tourisme de pleine nature et itinérant. L'accès à la nature et au cours d'eau doit être développé grâce au réseau de chemins ruraux permettant d'explorer le territoire.

Ces mêmes objectifs sont traduits de manières plus prescriptives dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

PARTIE 5. UN DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE ET AMBITIEUX

5.5 Tourisme

- ↳ S'appuyer sur les spécificités du territoire pour développer différents types de tourisme

En ce qui concerne le tourisme de pleine nature, les documents d'urbanisme doivent favoriser l'amélioration des sites liés aux activités de pleine nature dans le respect des autres enjeux environnementaux, agricoles et paysagers. Dans ce cadre, les aménagements/extensions de sites existants sont autorisés sous conditions d'une amélioration de l'accueil de tous les publics ou pour répondre à des normes de sécurité. De nouveaux sites d'accueil ou d'organisation d'activités de pleine nature sont autorisés s'ils ne remettent pas en cause les milieux sur lesquels ils s'implantent.

5. MISE EN COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU COMMUNAL

5.1 Articulation du projet avec le PLU de la commune

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de plusieurs orientations générales. Les orientations et objectifs ne sont pas cartographiés dans le document.

Orientations générales des politiques

- Orientation générale de la politique d'aménagement
- Orientation générale de la politique d'équipements
- Orientation générale de la politique d'urbanisme
- Orientation générale de la politique de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Orientation générale de la politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Orientations générales concernant l'habitat

Orientations générales concernant les transports et les déplacements

Orientations générales concernant le développement des communications numériques

Orientations générales concernant l'équipement commercial

Orientations générales concernant le développement économique et les loisirs

Objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

De manière plus spécifique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune stipule dans ces différentes orientations les objectifs suivants :

Orientations générales de la politique d'équipements

- ⇒ Améliorer les équipements pour l'accueil touristique : aire de camping-car, stationnement pour découverte des berges de l'Herbasse, projet de plan d'eau de pêche.

Orientations générales concernant le développement économique et les loisirs :

- ⇒ Développer les activités touristiques
- ⇒ Améliorer les équipements publics nécessaires à l'accueil touristique
- ⇒ Permettre le développement de l'hébergement hôtelier
- ⇒ Faciliter l'accueil touristique

Le projet de parc à thème semble s'inscrire dans les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur, ce projet permettant notamment le développement des activités touristiques du territoire.

Cependant, au vu du classement en zone N du site de projet (*cf voir ci-dessous*) il convient de s'interroger sur les objectifs suivants inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Orientations générales de la politique de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

- ⇒ Préserver les espaces naturels remarquables

Orientations générales de la politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- ⇒ Protéger les grands espaces naturels

Le site de projet, comme l'intégralité de la commune, se situe dans la ZNIEFF de type II « Collines Drômoises ». Les ZNIEFF de type I « Sables de Champos » et « Ripisylve et lit de l'Herbasse », et la zone NATURA 2000 « Sables de l'Herbasse et des balmes de l'Isère » jouxtent le site de projet sans l'impacter (*cf voir carte ci-dessous*).

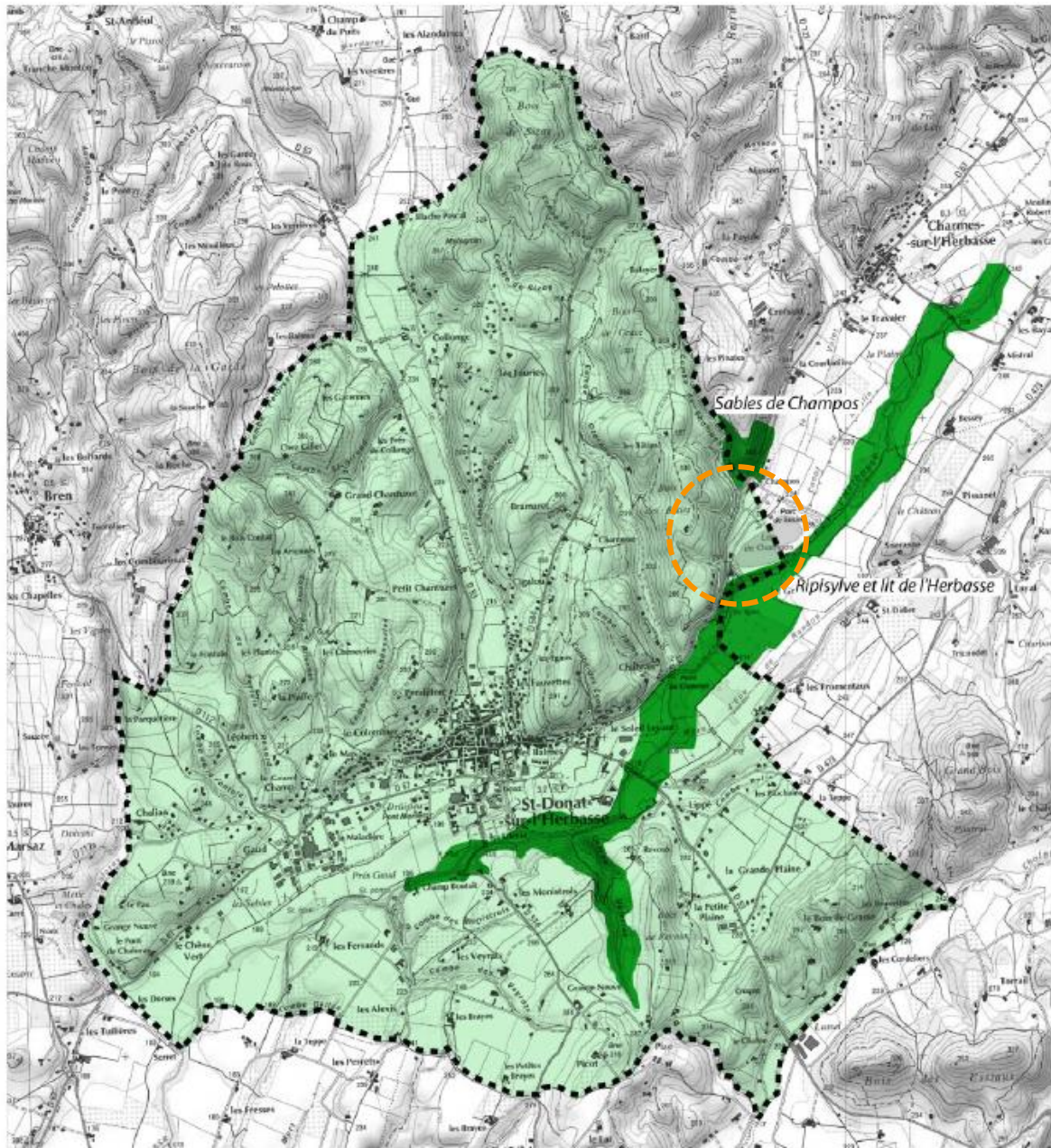
Le rapport de présentation du PLU en vigueur (page 192) stipule que :

« Les zones naturelles du PLU de Saint-Donat correspondent :

- aux espaces naturels à protéger strictement en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique : les abords de l'Herbasse classés en ZNIEFF de type I, le secteur des Sables de Champos classé en ZNIEFF I, les quatre zones humides, la forêt communale soumise à ONF et les principaux espaces boisés.

- aux espaces naturels « plus « banaux » »

Le site de projet, bien que classé en zone N, ne semble pas entrer en contradiction avec l'objectif de « préservation des espaces naturels remarquables » inscrit dans le PADD, le site apparaissant davantage comme un espace naturel « plus banal ». En revanche le site de projet peut apparaître comme un espace boisé. De plus, le projet pourrait entrer en contradiction avec l'objectif de « protéger les grands espaces naturels ». Ainsi, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Donat sur l'Herbasse pourrait avoir un impact sur le PADD du PLU en vigueur.



Z.N.I.E.F.F. de type I : Sables de Champos + Ripisylve et lit de l'Herbasse

Z.N.I.E.F.F. de type II : les Collines Drômoises

Extrait de rapport de présentation du PLU de Saint-Donat sur l'Herbasse

Le règlement écrit et graphique

Comme évoqué précédemment, le site de projet est classé en zone N (*cf voir carte ci-dessous*), zone pour laquelle le règlement écrit indique les éléments suivants :

ARTICLE N1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les éoliennes ainsi que les occupations et utilisations du sol non citées dans l'article N2.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE N2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivants sous conditions :

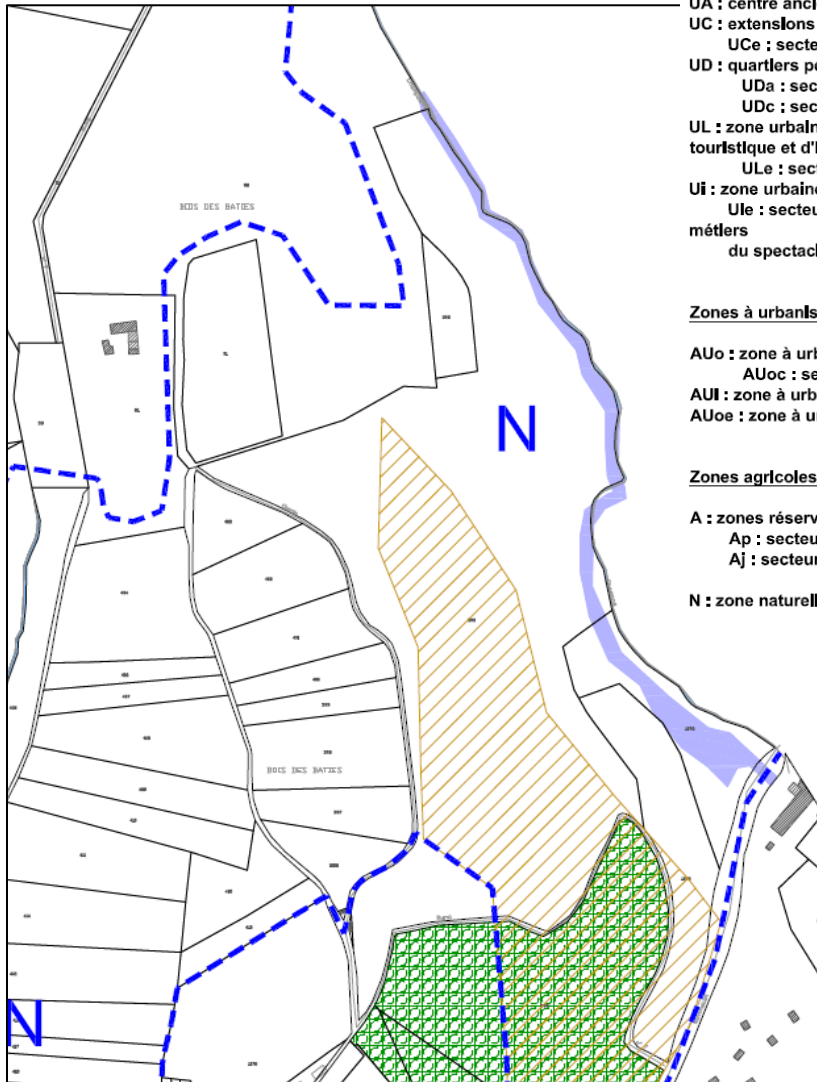
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume d'origine et sans changement de destination.

La zone N, au vu du règlement écrit, n'a pas vocation à recevoir les infrastructures projetées dans le cadre du projet de parc à thème. Aussi, il conviendra de modifier le zonage du PLU de la commune de Saint-Donat sur l'herbasse fin que celui-ci permette la réalisation du projet.

Autres dispositions du PLU en vigueur

Si l'Espace Boisé Classé et les zones de risques (risque d'inondation et risque de mouvement de terrain) jouxte le site de projet, il ne l'impact pas pour autant (*cf voir carte ci-dessous*).

EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU APPROUVÉ



Zones urbaines













- UA : centre ancien du bourg présentant un bâti très dense
- UC : extensions proches du centre bourg au tissu urbain assez dense
- UCe : secteur réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- UD : quartiers périphériques du centre village et quartiers excentrés
- UDa : secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement
- UDc : secteurs en coteaux
- UL : zone urbaine à vocation d'activités de sport et de loisirs, d'accueil touristique et d'hôtellerie
- ULe : secteur réservé aux habitations légères de loisirs
- Ui : zone urbaine à vocation d'activités économiques
- Ule : secteur réservé aux activités de spectacle et d'enseignement des métiers du spectacle

Zones à urbaniser :

- AUo : zone à urbaniser ouverte à vocation principale d'habitat
- AUoc : secteur où sont autorisés les commerces et bureaux
- AUI : zone à urbaniser fermée à vocation d'activités
- AUoe : zone à urbaniser ouverte à vocation d'activités économiques

Zones agricoles et naturelles :

- A : zones réservées à l'activité agricole
- Ap : secteur d'intérêt paysager où toute construction est interdite,
- Aj : secteur correspondant aux jardins potagers familiaux
- N : zone naturelle à protéger

-  Risque naturel lié aux cavités souterraines : balnes
-  Culture à protéger en zone urbaine au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme
-  Secteur à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Alignement obligatoire sur le recul imposé à l'article 6 du règlement
-  Implantation obligatoire à l'alignement
-  Espaces boisés classés
-  Arbres identifiés au titre de l'article L151.23
- Plan de Prévention des Risques Naturels :
 -  - Plan de Prévention des Risques Inondation : zone de risque fort
 -  - Plan de Prévention des Risques Inondation : zone de risque moyen
 -  - Plan de Prévention des Risques : mouvement de terrain
- Zones inondables complémentaires :
 -  - par débordement de cours d'eau
 -  - par ruissellement

Le projet de localisation du parc à thème n'est ainsi pas possible au regard des dispositions réglementaires suivantes :

- ↳ L'identification du site dans le PADD parmi les grands espaces naturels à protéger
- ↳ L'identification du site dans le règlement graphique en zone N
- ↳ L'interdiction dans le règlement écrit de la zone N de toutes constructions destinées à recevoir du public

Par conséquent le projet du parc à thème semble aller pour tout ou partie à l'encontre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement, du zonage et du règlement écrit associé.

5.2 Modalités de la mise en compatibilité du PLU avec le projet

Dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le projet de parc à thème, il est nécessaire d'apporter au PLU en vigueur les évolutions suivantes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il convient de compléter le paragraphe concernant les **orientations générales de la politique d'équipements** de la façon suivante :

- ↳ *Améliorer les équipements pour l'accueil touristique*
 - Aire de camping-cars
 - Stationnement pour découverte des berges de l'Herbasse
 - Projet de plan d'eau de pêche
 - *Projet de parc à thème nature autour du lac de Champos*

Il convient également de compléter le paragraphe concernant les **orientations générales de la politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** de la façon suivante :

Le diagnostic territorial préalable à la révision du PLU a permis d'identifier et de recenser les espaces naturels et agricoles participant au maillage des continuités écologiques. Ces espaces ont vocation à être protégés afin d'assurer la pérennité des continuités écologiques sur le territoire communal. Il convient de les prendre en compte dans le projet de développement communal. Cet objectif se traduit par :

- La protection des zones agricoles et de espaces boisés
- La protection des grands espaces naturels
- *L'encadrement des activités de pleine nature développées autour du Lac de Champos*
- La protection des zones humides ponctuelles et linéaires
- Des orientations d'aménagement où une large part est donnée aux trames vertes
- Un règlement du PLU qui impose une importante diversité biologique par l'intermédiaire de son article 13 notamment.

En outre, dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des quartiers porteurs du développement urbain de la commune, ces espaces ont été intégrés et préservés. D'autres espaces ont été identifiés afin de permettre le renforcement des continuités entre les différents ilots d'espaces naturels.

Le règlement graphique et le règlement écrit

Il convient de modifier le tracé de la zone N vers une zone AULn (zone à urbaniser naturelle à vocation de loisirs). L'inscription d'une zone à urbaniser indicée « zone naturelle de loisirs » doit permettre de s'assurer que la zone ne bascule pas à terme en zone UL, d'ores et déjà existante dans le PLU, et dont le règlement est moins restrictif en matière de construction. Compte-tenu de la surface importante du site et la non-existence d'une activité, l'outil STECAL a été écarté. De la même manière, le zonage N indicé a été écarté car le site possédera une activité de restauration dans un bâtiment posé au sol.

Zonage du PLU **avant** la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



Zonage du PLU **après** la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



Même si le projet de prévoit aucune coupe d'arbres, une trame de protection des boisements existants au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme a été mise en place sur tout le secteur (hachures vertes). Le règlement de la zone stipule ainsi :

Dans la zone de boisement à protéger et identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, tout défrichement est interdit. Les coupes sont soumises à autorisation. La construction de type activités aériennes développées dans le cadre du parc à thème nature sont autorisées.

Zonage du PLU **avant** la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



Zonage du PLU **après** la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



Parallèlement, un règlement spécifique à cette zone a été rédigé afin d'encadrer les constructions et d'éviter toutes dérives potentielles sur le type de constructions autorisées.

ZONE AULn

La zone AULn correspond à un secteur naturel de la commune destiné à être ouvert immédiatement à l'urbanisation. Cette zone de loisirs et d'activité sportive a pour vocation d'accueillir le projet de parc à thème nature du lac de Champos.

La zone AULn est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions, aménagements et installations prévues dans ce secteur devront respecter les principes définis dans l'OAP. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AULn est concernée par des secteurs de risques d'inondation et de mouvements de terrain représentés au document graphique du P.L.U par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et en prioritairement au règlement de la zone.

ARTICLE AULn 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non citées à l'article AULn 2 sont interdites.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE AULn 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du parc à thème nature du lac de Champos à condition d'être démontable ;
- Les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs ...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans la zone de boisement à protéger et identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, tout défrichement est interdit. Les coupes sont soumises à autorisation. La construction de type activités aériennes développées dans le cadre du parc à thème nature sont autorisées.

ARTICLE AULn 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions et aménagement doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions et aménagements peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- Les accès des opérations d'aménagement sur les voies publiques existantes sont limités à ceux mentionnés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions et aux aménagements doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AULn 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Les eaux de ruissellement seront gérées grâce à l'installation d'un puits d'infiltration (un volume de 10 m³ pour 1000 m² de surface imperméabilisée).

ARTICLE AULn 5 – Caractéristiques des terrains

Sans Objet.

ARTICLE AULn 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE AULn 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AULn 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AULn 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de la construction qui accueillera la billetterie et la restauration est limitée à 400 m².

L'ensemble des constructions devront être démontables.

ARTICLE AULn 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale de la construction mesurée à partir du sol naturel au sommet de la construction ne peut excéder 4 mètres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 3 mètres.

ARTICLE AULn 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE AULn 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.

ARTICLE AULn 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les places de stationnement, à l'exception des places PMR, seront perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles pourront être agrémentées par des arbres et plantations d'essences locales en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble. La végétation du talus devra être conservée.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle aux déplacements de la faune et à la libre circulation des eaux de ruissellement. Les grillages forestiers à larges mailles et les palissades en bois à claire voie sont à privilégier.

ARTICLE AULn 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

ARTICLE AULn 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE AULn 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Les orientations d'aménagement et de programmation

Enfin, une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de préciser et spatialiser les intentions d'aménagement du site a été réalisée.

ZONE A URBANISER AULn « PARC A THEME DE CHAMPOS »

Description générale

Ce secteur de près de 3,5 hectares s'étend tout à fait à l'Est de la commune de Saint-Donat sur l'Herbasse, le long de la RD67. Le site de projet fait face au lac de Champos. Afin de renforcer les activités touristiques et de loisirs d'ores et déjà présentes autour du lac, la société FABULUS, souhaite concevoir, développer et exploiter un parc de loisirs familial, projet de parc à thème qui vient s'insérer dans un plan global d'aménagement touristique du Domaine du Lac du Champos.

Enjeux

Permettre l'aménagement du site tout en préservant ses spécificités et caractéristiques naturelles.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

La zone pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Principes d'aménagement

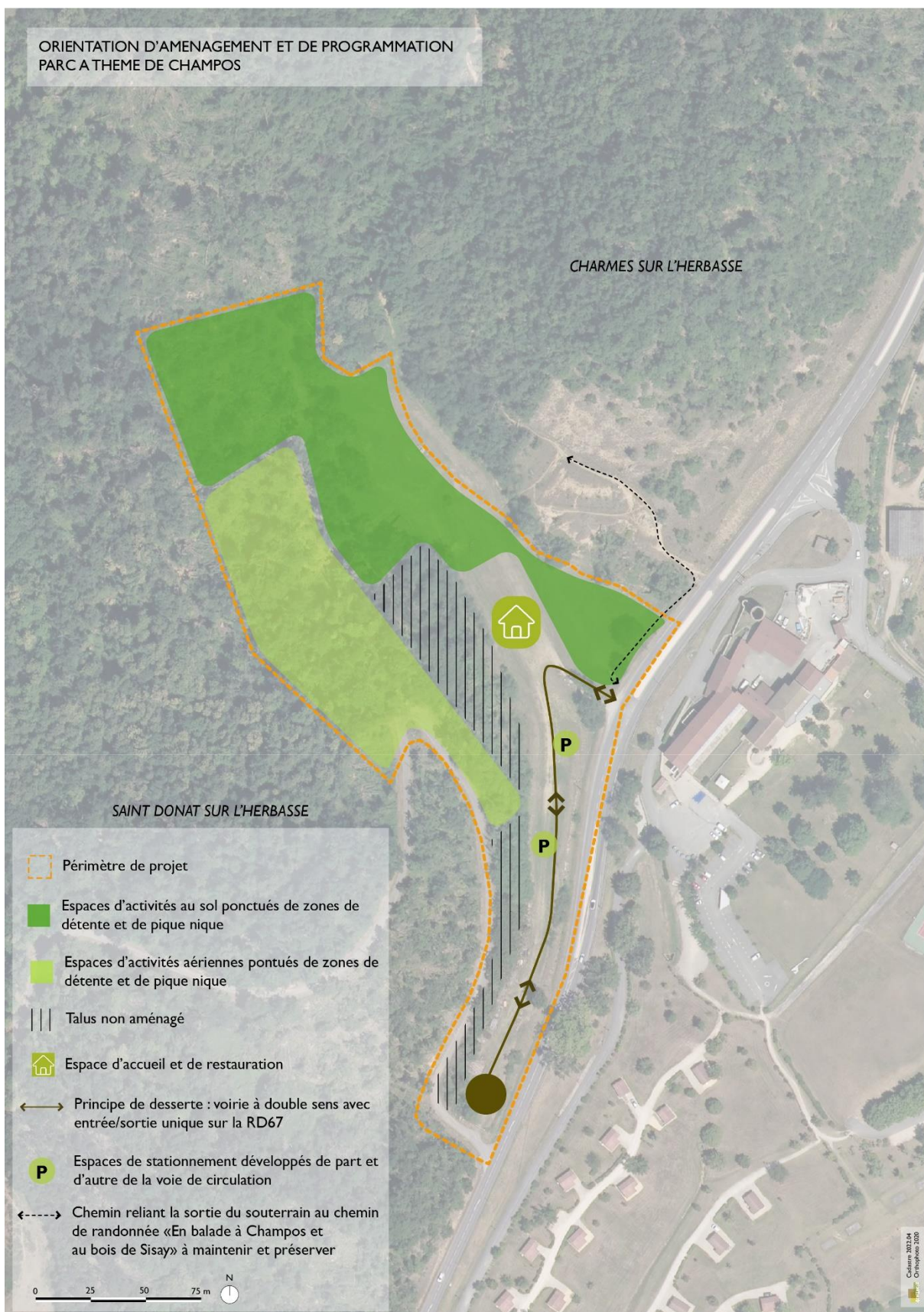
Longé par la RD67, l'accès au site de projet se fera directement par la route départementale. Ainsi, l'entrée et la sortie sur le site se fera au Nord via l'accès existant. Une voirie à double sens, aménagée d'un espace de retournement au Sud, permettra de desservir des espaces de stationnement qui seront développés de part et d'autre de la voie. L'ensemble des places de stationnement devra être aménagée de manière perméable (hors stationnement PMR)









Un chemin reliant la sortie du souterrain au chemin de randonnée « En balade à Champos et au bois de Sizay » devra être maintenu et préservé par la collectivité.

Le reste du site de projet sera aménagé de façon à accueillir des activités de pleine nature sans dénaturer le site. Le secteur Est, Nord/Ouest devra accueillir des activités au sol alors que le secteur Ouest devra accueillir des activités aériennes. L'ensemble sera ponctué de zones de détente et de pique-nique. L'ensemble des constructions qui seront édifiées devront être démontables.

Afin de maintenir et préserver la qualité environnementale du parc, l'ensemble devra être aménagé de manière qualitative et paysagère renforçant l'ambiance naturelle du lieu.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
PARC A THEME DE CHAMPOS



-  Périmètre de projet
-  Espaces d'activités au sol ponctués de zones de détente et de pique nique
-  Espaces d'activités aériennes ponctués de zones de détente et de pique nique
-  Talus non aménagé
-  Espace d'accueil et de restauration
-  Principe de desserte : voirie à double sens avec entrée/sortie unique sur la RD67
-  Espaces de stationnement développés de part et d'autre de la voie de circulation
-  Chemin reliant la sortie du souterrain au chemin de randonnée «En balade à Champos et au bois de Sisay» à maintenir et préserver