

VERDI *Designer de territoires*



montélimar  
agglomération

Septembre 2022

# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE MONTBOUCHER-SUR-JABRON

## DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE



## **Sommaire**

<b>Introduction.....</b>	<b>p.3</b>
<b>1. Éléments de cadrage sur la procédure .....</b>	<b>p.4</b>
<b>2. Présentation du projet et justification de son intérêt général.....</b>	<b>p.8</b>
<b>3. La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.....</b>	<b>p.15</b>
<b>4. Annexes .....</b>	<b>p.27</b>

## **INTRODUCTION**

Le présent dossier de concertation porte sur la Déclaration de Projet Emportant Mise En Compatibilité n°2 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON. Cette procédure vise à permettre le renouvellement d'une friche commerciale située à proximité immédiate du centre-bourg, le long de l'autoroute A7.

Le présent dossier de concertation se compose :

- D'une première partie permettant au public de comprendre le cadre de cette concertation liée à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU ;
- D'une deuxième partie relative à la présentation du projet de renouvellement de la friche commerciale et à la justification de son caractère d'intérêt général ;
- D'une troisième partie relative à la présentation des évolutions à apporter aux pièces du PLU afin de permettre l'accueil des nouvelles constructions envisagées ;
- D'annexes.



# 1

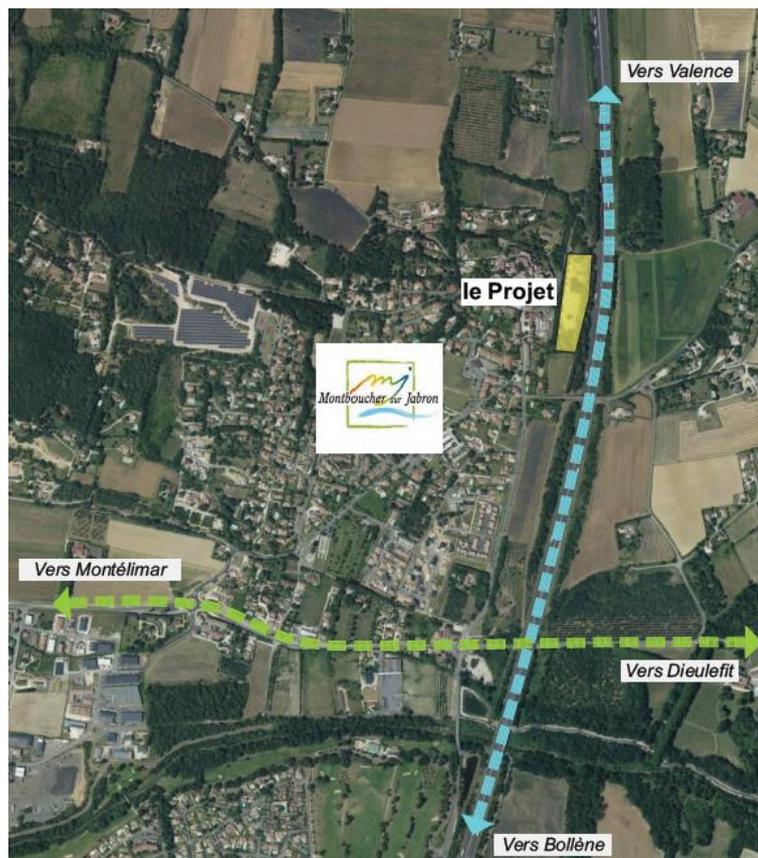
## ELEMENTS DE CADRAGE SUR LA PROCÉDURE

## I. OBJET DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

La commune de Montboucher-sur-Jabron est marquée par la présence d'une friche commerciale située à proximité immédiate du centre-bourg, le long de l'autoroute A7. Il s'agit de l'ancienne discothèque « l'Agora ».

Acquise par la municipalité en 2021, le projet consiste à la démolition du bâtiment existant et à la reconstruction de plusieurs bâtiments à vocation d'équipements publics (salle multi-activités ; locaux techniques) et d'activités. Situé en contre-bas de la Mairie et de la place Marc Jaquier, le projet a pour but de constituer un prolongement du pôle d'équipements et de services.

Actuellement classé en zone agricole (A) dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet. Ce dernier répondant à un intérêt général, une procédure dite de « déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU » peut être mise en œuvre.



### ■ Localisation du secteur de projet

Cette dernière doit alors permettre de :

- Déclasser les parcelles cadastrales ZC n°86, n°153, n°165, n°166 et ZD n°74 et n°76 de la zone agricole (A) vers la zone constructible à travers la création d'un nouveau sous-secteur UDC1 ;
- De mettre en place une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinée, notamment, à assurer une insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions envisagées dans le tissu existant ;
- D'adapter le règlement de la zone UD afin de répondre au projet envisagé.

MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION, compétente en matière de planification depuis le 27 mars 2017, est chargée de réaliser cette procédure.

## II. CADRE JURIDIQUE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

La concertation préalable est une procédure qui permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme. Elle permet également de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique.

L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement a été publiée au Journal Officiel n°0181 du 5 août 2016.

Cette ordonnance crée une nouvelle procédure de concertation préalable qui vise à favoriser la consultation du public en amont de la décision pour les projets, plans et programmes soumis à évaluation environnementale.

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme,

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

(...)

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;»

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. (Article L103-4 du Code de l'urbanisme).

MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION a défini ces modalités de concertation par délibération en date du 30 juin 2021, pour tout dossier de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, qui serait soumis à évaluation environnementale. Ces modalités de concertation ont été ré inscrites dans l'arrêté communautaire n°2022.08.52.A signé en date du 12 septembre 2022 et ouvrant la concertation du public de cette procédure d'évolution de Plan Local d'Urbanisme.

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 du Code de l'Urbanisme en arrête le bilan. Le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête publique qui intervient à postériori de cette concertation et préalablement à la validation du projet par le Conseil Communautaire.

### III. PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU : LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut évoluer dans le cadre de procédures encadrées par le Code de l'urbanisme.

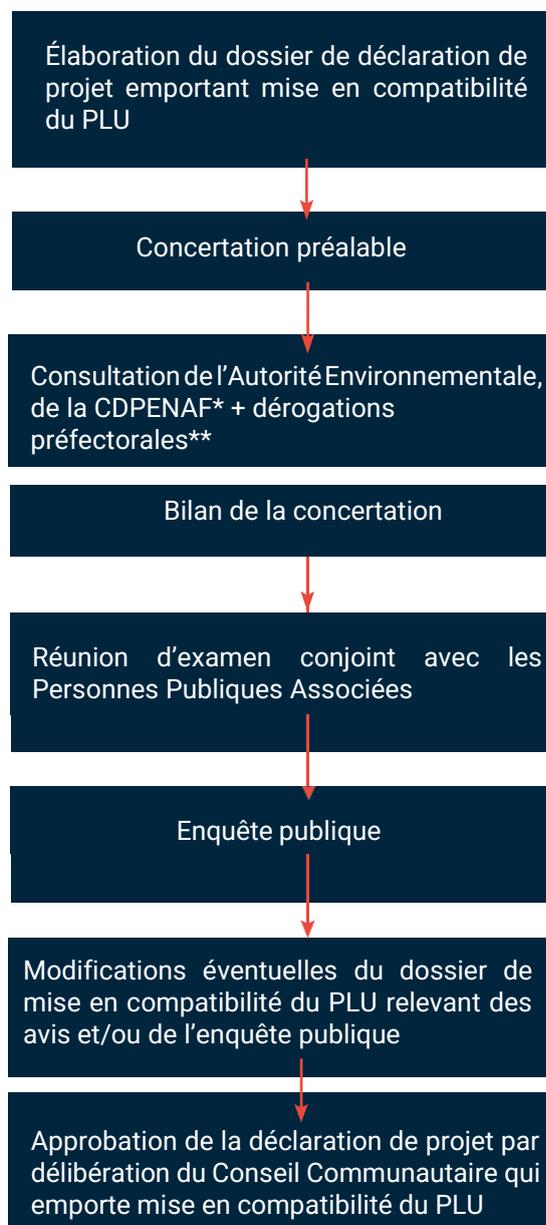
Celles-ci sont utilisées en fonction de la nature des évolutions du PLU envisagées.

Lorsque l'évolution du PLU a pour objet de permettre la réalisation d'un projet (public ou privé) d'intérêt général, dument démontré, et justifié, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU peut être engagée.

Les justifications démontrant que ce projet relève de l'intérêt général sont détaillées dans la prochaine partie.

La déclaration de projet permet de faire évoluer les règles du document d'urbanisme pour qu'un projet d'intérêt général, qui n'est pas totalement conforme à la règle d'urbanisme en vigueur, puisse être réalisé. Auquel cas, les pièces du PLU sont rendues compatibles au projet jugé d'intérêt général.

Dans le cas présent, le projet consiste à permettre l'accueil de nouveaux équipements publics (salle multi-activités, locaux techniques pour la municipalité) et d'activités économiques sources d'emplois.



\* CDPENAF = Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers - il s'agit d'une instance qui doit obligatoirement être consultée lorsque la procédure d'évolution du PLU consiste à réduire une zone agricole sur un territoire non couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

\*\* Deux dossiers spécifiques doivent être réalisés dans le cadre de la présente procédure :

- Une demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation – En effet, le projet consiste à basculer un secteur classé en zone agricole vers une zone constructible. La commune de Montboucher-sur-Jabron n'étant pas couverte par un SCoT applicable, cette ouverture à l'urbanisation nécessite l'obtention d'une dérogation préfectorale au titre de l'article L142-5 et R142-2 du Code de l'Urbanisme
- Une demande de dérogation doit également être obtenue du fait de la localisation du site de projet. Ce dernier est situé à proximité immédiate de l'autoroute A7. La loi Barnier institue un principe d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes. Afin de lever cette inconstructibilité, un dossier spécifique doit être réalisé au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme.



## **2** PRÉSENTATION DU PROJET

## I. CONTEXTE ET ETAT DES LIEUX

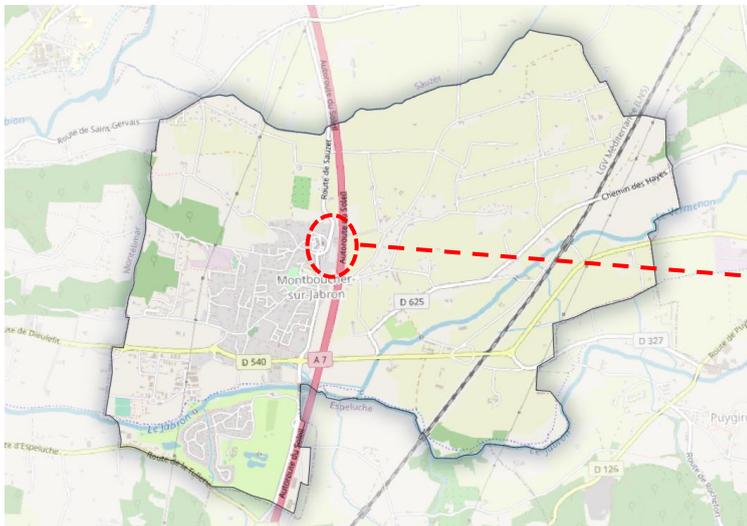
Le secteur de projet se situe à proximité immédiate du centre-bourg et de la mairie.

Il est bordé :

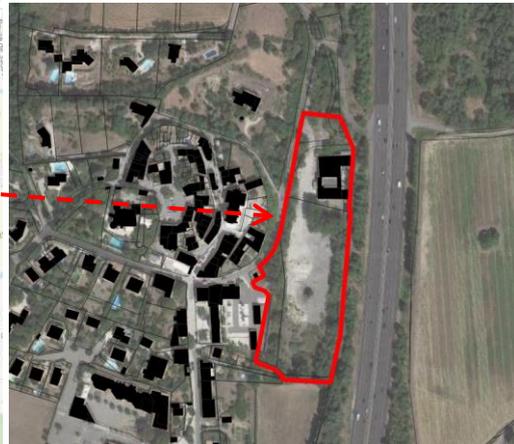
- À l'Ouest par la route de Sauzet (RD169) ;
- Au sud-ouest par la place Marc Jacquier et la mairie ;
- À l'Est par l'autoroute A7.

Il concerne les six parcelles cadastrales suivantes : ZC n°86 (en partie) ; n°153 ; n°165 ; n°166 ; ZD n°74 et 76 et représente une superficie de 1,8 ha.

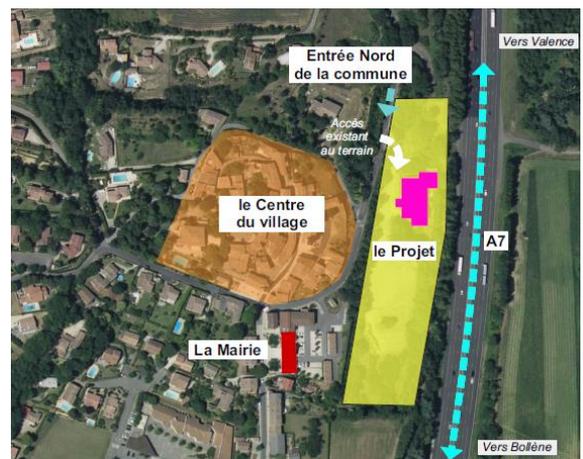
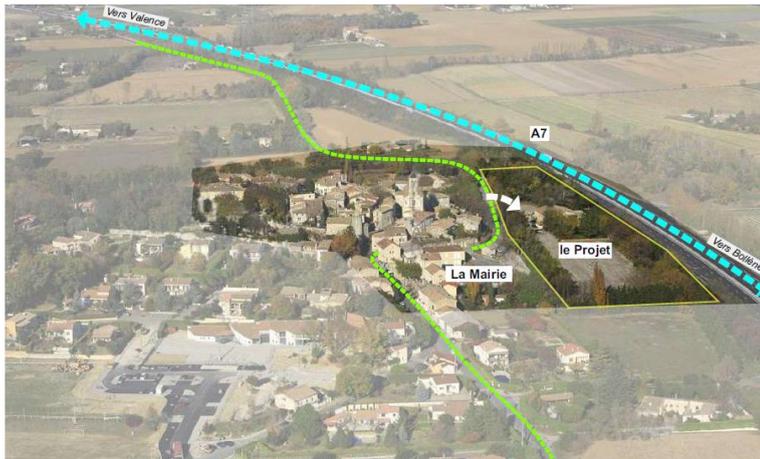
### ■ Localisation du secteur de projet



 Périmètre du projet



Source : VERDI



Source : Sorha / Racines/ BET Dmn

Le site est actuellement composé :

- D'une ancienne ferme transformée en discothèque (l'Agora) – fermée depuis quelques années actuellement en friche ;
- D'une vaste zone bitumée, sans affectation précise, autrefois zone de stationnement de la discothèque.

Il est bordé à l'Est, à l'Ouest et au Sud par de la végétation. La limite Est est notamment composée d'un front végétal (talus et arbres de hautes tiges) sur toute la longueur du secteur, constituant une barrière visuelle et sonore entre l'autoroute A7 en contrebas et le village.

Des travaux de démolition du bâtiment actuel sont actuellement en cours.

■ **Vues sur le site de projet**



-  Périmètre de projet
-  Zone de végétation
-  Secteur bâti (ancienne discothèque)
-  Secteur artificialisé



- Ce site est concerné, dans sa totalité, par :
- la bande inconstructible de 100 mètres vis-à-vis de l'axe de l'autoroute A7,
  - la zone de bruit liées aux infrastructures (A7),
  - l'aléa moyen en matière de sol argileux.

- Ce site n'est pas concerné par :
- un risque inondation,
  - une servitude d'utilité publique.

## II. LA PRESENTATION DU PROJET

### ❖ Constructions et aménagements envisagés

Suite à la démolition de la friche, le projet prévoit l'accueil de 3 constructions :

- sur la partie Nord du site, l'accueil d'un bâtiment à vocation d'activités économiques (bureaux ; espace de coworking ; salles de réunion...). Ce projet est porté par la Société d'Economie Mixte (SEM) économique de Montélimar Agglomération ;

- sur la partie centrale du site, l'accueil d'un équipement collectif et de services publics, avec une salle multi-activités (salle polyvalente, terrains de basketball et volleyball, salle pour les associations...). Cet équipement sera accompagné de l'aménagement d'un parvis, espace public de qualité.

- sur la partie Sud, l'accueil d'un bâtiment dédié aux services techniques municipaux. Il s'agit, pour plus d'efficacité, de concentrer l'ensemble des activités des services sur un même lieu, ces dernières étant aujourd'hui réparties en trois lieux distincts (atelier sous salle des fêtes et dans un garage, place Marc Jacquier, et au sein de la chapelle Saint Blaise, dans le centre ancien).

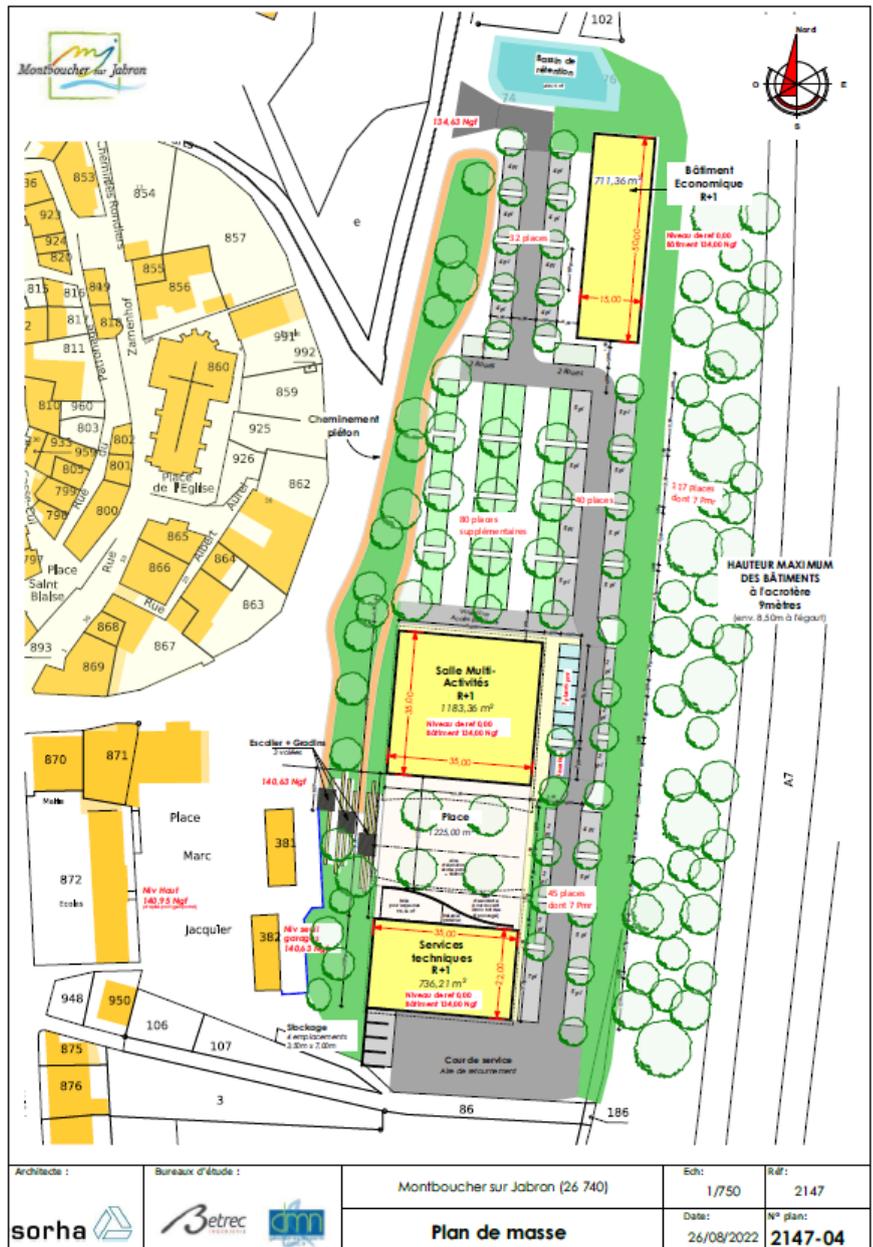
Au-delà de ces constructions, le projet comprend l'aménagement d'espaces publics à travers :

- Une voie desservant l'ensemble des bâtiments et se terminant par une aire de retournement. L'accès au site restera identique à celui actuel (sur la partie Nord du site, depuis la route de Sauzet – RD n°169) ;

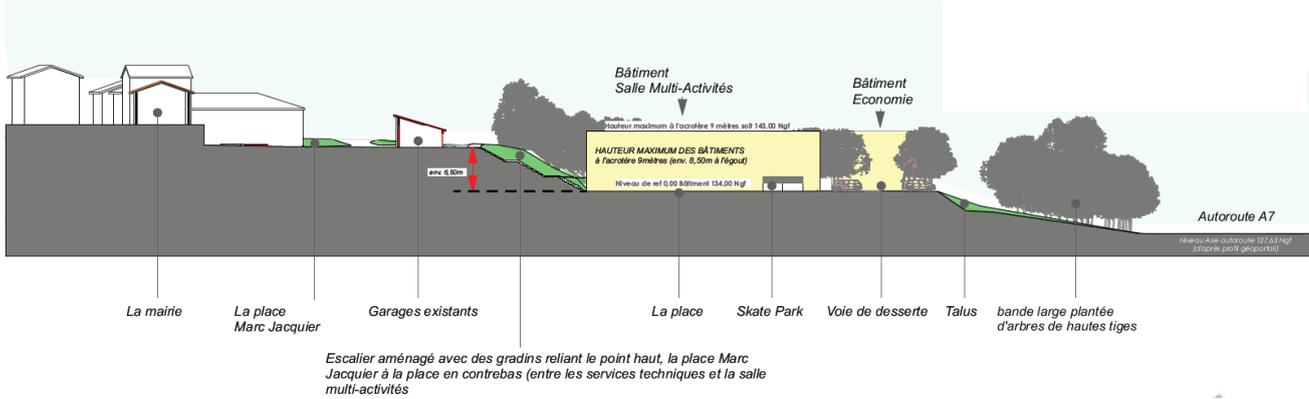
- Des espaces de stationnement. Environ 117 places (dont 7 destinées aux Personnes à Mobilité Réduite - PMR) sont prévues auxquelles s'ajoute un vaste espace enherbé multi-usages pouvant accueillir en cas de manifestation environ 80 places temporaires ;

- Un parvis – lieu d'espace public central permettant d'assurer une liaison douce (escaliers) et paysagère entre ce nouveau pôle d'équipements et la place Marc Jacquier située à l'Ouest ;

- Des aménagements paysagers sur l'ensemble du site

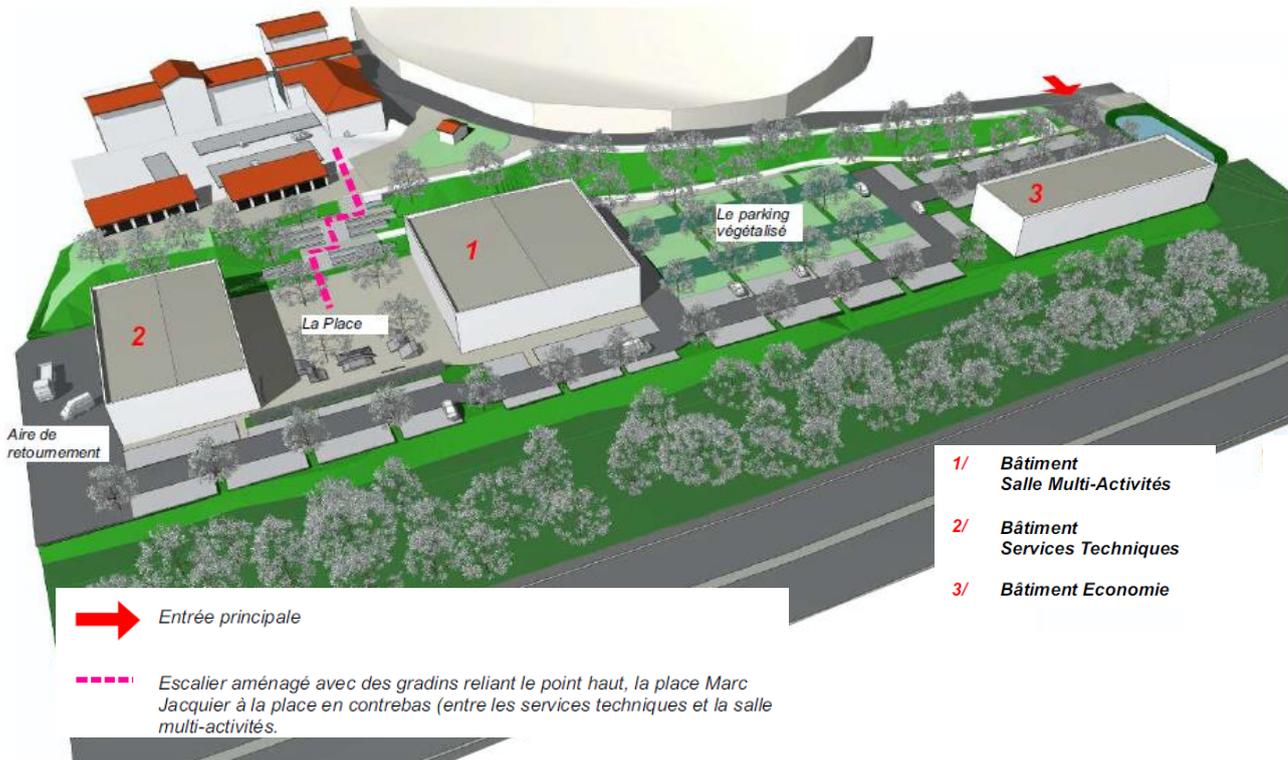


**Coupe de principe du projet** (document de travail)



Sources : bureau d'études Sorha ; Bétrec et Dmn

**Perspective d'ensemble** (document de travail)



Sources : bureau d'études Sorha ; Bétrec et Dmn

**❖ Desserte du site**

Un accès unique sera réalisé pour la desserte de l'ensemble du site au niveau de l'accès existant. En raison de la topographie du secteur (talus et site en contrebas du village et de la place Marc Jacquier) aucune autre entrée ne sera réalisée pour les véhicules.

Le site sera également accessible depuis la place Marc Jacquier par une connexion piétonne constituée d'escaliers et de gradins qui débouchera sur le futur parvis (cf. illustrations ci-dessus).

L'accès pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR) sera étudié le long de la route de Sauzet et le long de la route viaire à créer au sein du projet.

#### ❖ **Insertion architecturale et paysagère**

Afin de veiller à l'insertion paysagère du projet, un traitement paysager sur l'ensemble du site et notamment sur les franges Est et Ouest sera réalisé (arbre de haute tige, haie...). Le projet vise globalement à revégétaliser cet espace aujourd'hui très minéral.

Les espaces de stationnement seront végétalisés et plantés par l'utilisation d'essences locales et résistantes à la sécheresse. Ils seront en partie perméables (à minima 50% des places).

Un vaste espace vert multi-usage (stationnement temporaire ; espace de jeux pour les écoles/associations...) sera aménagé.

Les façades des futurs bâtiments donnant sur les espaces publics feront l'objet d'une attention particulière en termes de traitement, de matériaux et d'animation.

Afin de rappeler l'histoire du site, le projet prévoit la réutilisation de certaines belles pierres de l'ancienne ferme (en cours de démolition).

#### ❖ **Prise en compte du développement durable**

Une attention particulière sera portée sur l'orientation des bâtiments, les matériaux d'isolation ainsi que la prise en compte des masques solaires.

Deux axes seront particulièrement travaillés :

- La gestion de l'eau avec une réflexion sur les solutions alternatives au tout-tuyau (récupération, infiltration, noue, faible imperméabilisation des sols...) de façon à éviter au maximum les bassins de rétention profonds, bâchés, clôturés, mono-fonctionnels etc.
- L'usage de l'énergie solaire (pose de panneaux photovoltaïque en toiture et/ou en ombrières au-dessus des parkings).

### **III. L'INTERET GENERAL DU PROJET**

La procédure de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU est adaptée dans la mesure où elle permet la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement (article L.300-6 du Code de l'urbanisme) au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, selon lequel : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.* »

Le présent projet entre dans les champs :

- « de mettre en œuvre un projet urbain »
- « d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques »,
- « de réaliser des équipements collectifs »
- « de permettre le renouvellement urbain »
- « notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. »

En raison des éléments cités précédemment, il convient de conclure que ce projet est d'intérêt général, puisqu'il permet, notamment, d'accueillir des activités économiques en créant de nouveaux locaux à destination des entreprises locales, mais aussi de proposer de nouveaux équipements publics en construisant une nouvelle salle multi-activités et un nouvel atelier municipal pour les services techniques. En outre, ce projet urbain sera possible en renouvellement urbain, et permettra donc d'optimiser l'utilisation d'espaces déjà urbanisés, artificialisés et imperméabilisés.



### **3 LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

## I. PRÉSENTATION DE LA RÉGLEMENTATION ACTUELLE DU SITE

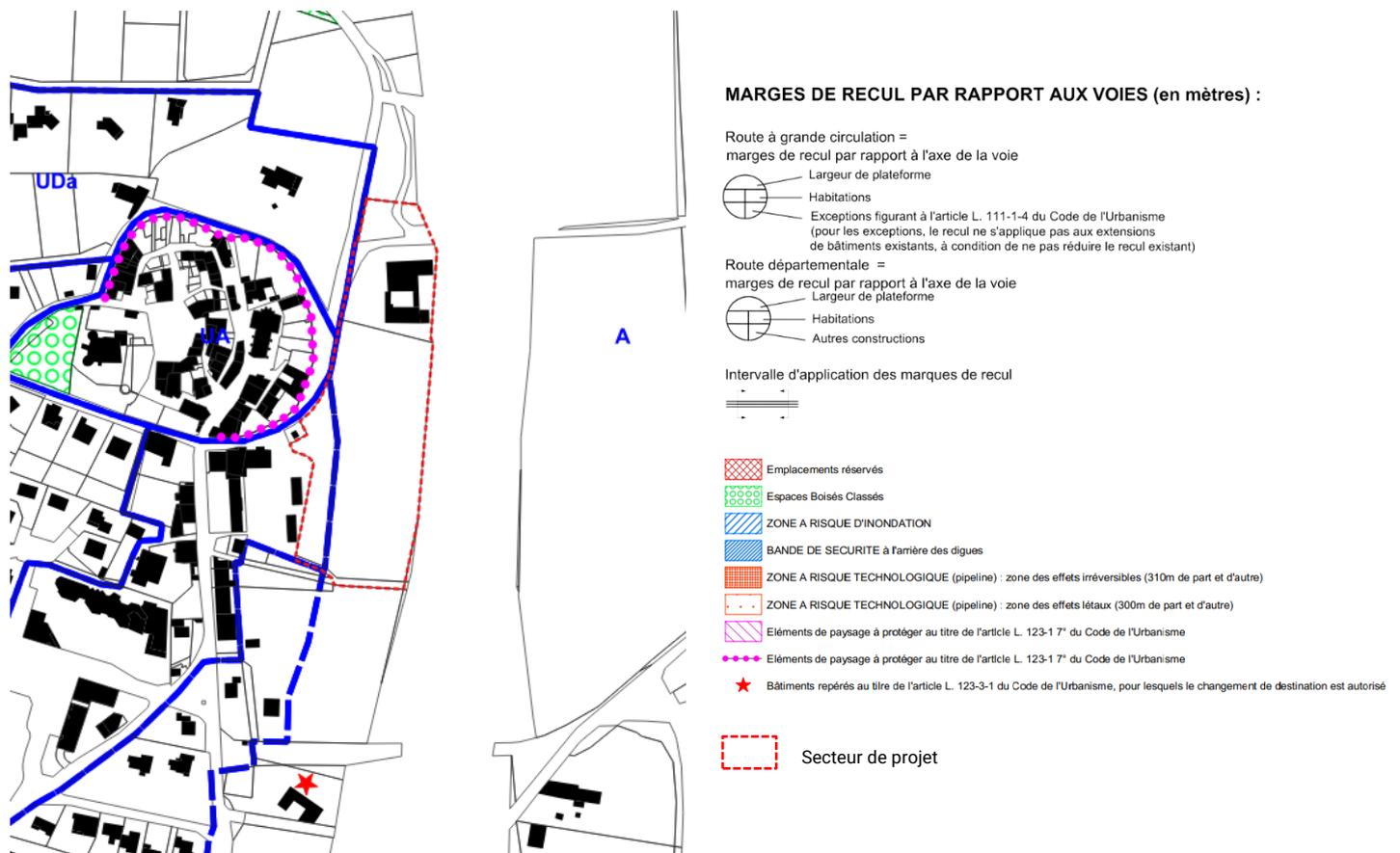
Le site de projet envisagé est- actuellement classée en zone agricole (A) dans le Plan Local d'Urbanisme de Montboucher-sur-Jabron approuvé le 15 novembre 2011.

Il s'agit d'une « zone à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles », laquelle interdit toute construction à l'exception :

- « Des constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées. L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie par l'article L 311-1 du code rural.
- Les habitations et leurs annexes, nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON et à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants, sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dans la mesure où elles ne sont pas destinées à accueillir des personnes. »

Aussi, le règlement de la zone A ne permet pas l'accueil des constructions envisagées par le projet.

### ■ Extrait du règlement graphique (zonage) du PLU actuellement en vigueur



## II. PRÉSENTATION DE LA FUTURE RÉGLEMENTATION ENVISAGÉE

Afin de permettre l'accueil du projet, des évolutions des pièces du PLU sont nécessaires. Ces dernières concernent les pièces suivantes du PLU :

### ❖ Le règlement graphique (ou plan de zonage)

Afin de permettre l'implantation des nouveaux bâtiments, il convient de délimiter un nouveau sous-secteur au sein de la zone UD existante.

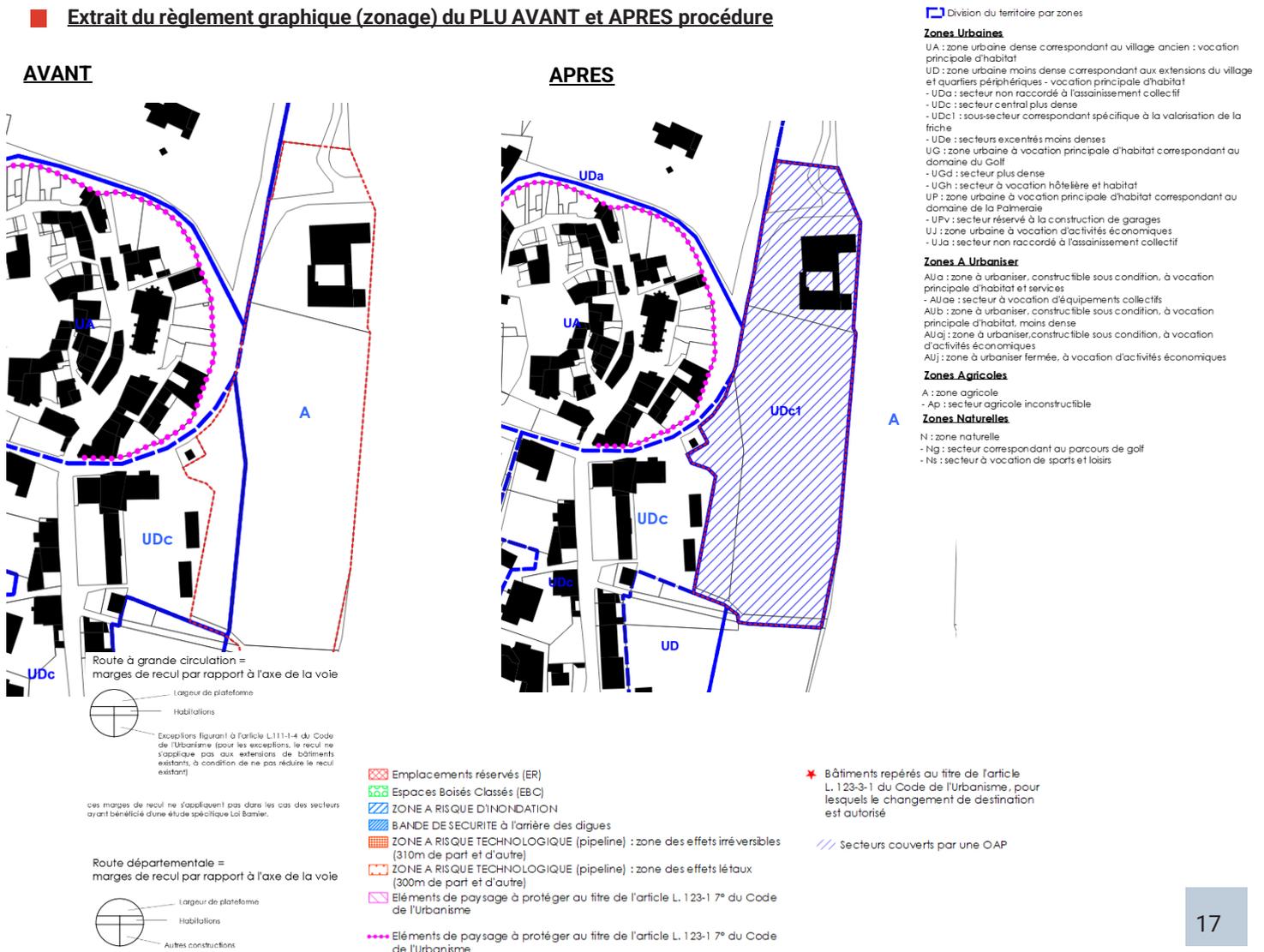
Le secteur UD est une « zone urbaine à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'activités correspondant aux extensions du centre ancien et aux quartiers excentrés ». Elle comprend un sous-secteur UDC correspondant « aux quartiers du centre, plus denses ». Ce sous-secteur englobe déjà les parcelles situées à l'Ouest du site (parcelle ZC n°165 et ZC n°86 en partie).

Toutefois, afin de répondre aux spécificités du projet et notamment afin de flécher ce secteur exclusivement à vocation d'équipements et d'activités (et non d'habitat), il est proposé de créer un nouveau sous-secteur UDC1.

Au-delà de la création d'un nouveau sous-secteur, un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a également été délimité au plan de zonage.

Les évolutions envisagées sont présentées ci-dessous :

### ■ Extrait du règlement graphique (zonage) du PLU AVANT et APRES procédure



## ❖ **Le règlement écrit**

Aujourd'hui classé en zone agricole (A), la mise en compatibilité vise à déclasser le secteur et le reclasser en zone UDC1 : nouveau sous-secteur de la zone UDC.

Les articles modifiés de la zone UD sont les suivants :

### • **Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

La modification de cet article vise à ne pas interdire les dépôts de véhicules et de matériaux inertes dans la zone UDC1.

La modification de cet article consiste à ajouter un paragraphe spécifique au nouveau sous-secteur UDC1 afin d'interdire les constructions à usage d'habitation, d'hôtel et d'autres hébergement hôtelier.

### • **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

La modification de cet article consiste à ajouter un paragraphe relatif à la compatibilité des occupations du sol avec la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) créée : « route de Sauzet ».

### • **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La modification de cet article consiste à ajouter un paragraphe spécifique au sous-secteur UDC1, imposant un recul minimum de 40 mètres vis-à-vis de l'A7\* et autorisant une implantation en limite ou avec un recul de 3 mètres vis-à-vis des autres voies.

### • **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La modification de cet article consiste à autoriser l'implantation en limites séparatives sans conditions sur le sous-secteur UDC1.

### • **Article 10 – Hauteur des constructions**

La modification de cet article consiste à préciser que la règle de hauteur des bâtiments ne devant pas excéder 12 mètres s'applique également au sous-secteur UDC1.

### • **Article 12 – Aires de stationnement**

La modification de cet article vise à apporter une dérogation au sujet du nombre de places de stationnement à créer pour la zone UDC1 et d'ajouter une obligation de perméabilité pour une grande partie des places de stationnement à créer en zone UDC1.

La modification de cet article permet également de supprimer les termes inexistants aujourd'hui afin de les remplacer avec les nouveaux termes du lexique national d'urbanisme.

Le document ci-après présente le projet d'évolutions du règlement de la zone AUE. Les éléments **en vert** sont les propositions d'ajouts et les éléments **en rouge** les propositions de suppression.

## ZONE UD

**Zone urbaine à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'activités correspondant aux extensions du centre ancien et aux quartiers excentrés.**

**Elle comprend trois secteurs :**

- **UDa**, où l'assainissement est assuré de manière autonome,
- **UDc**, correspondant aux quartiers du centre, plus denses,
  - **La zone UDc comprend un sous-secteur UDc1, spécifique au projet de valorisation de la friche commerciale et concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),**
- **UDe**, qui correspond aux quartiers excentrés, moins denses.

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Dans l'ensemble de la zone UD, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôt.

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement de caravanes,
- Les terrains de camping et parc résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des aires de stationnement ouverts au public **et de la zone UDc1**),
- Les carrières
- Les installations classées sauf celles citées à l'article UD 2,
- Les éoliennes

**Concernant le sous-secteur UDc1 : au-delà des occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus, sont également interdites les constructions à usage d'habitation, d'hôtels et d'autres hébergements hôteliers.**

### ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Sont autorisées **dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'activité artisanale sont autorisées dans la mesure où elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité du voisinage et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le tissu urbain environnant.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services ou d'artisanat autorisé, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

**Concernant le sous-secteur UDc1 : les occupations et utilisations du sols citées ci-dessus et non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « route de Sauzet ».**

## **ARTICLE UD 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

### **1. Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement d'au moins un véhicule automobile devant le portail, côté extérieur.

### **2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voiries nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées de façon à permettre un demi-tour.

## **ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **– Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur le terrain, par infiltration et/ou rétention. Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante et après accord des autorités compétentes.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

#### **– Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

**En secteur UDa**, en l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

### **3. Electricité et Téléphone :**

Les réseaux Electricité et Téléphone doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé, **sauf secteur UDa** où la surface de la parcelle doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication contraire portée au plan **et hors sous-secteur UDc1**, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Un retrait inférieur sera admis dans les cas suivants :

- Pour une construction mitoyenne d'un bâtiment existant ;
- Pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;
- Pour l'aménagement de constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul minimum ;
- Pour les piscines ;
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Concernant le sous-secteur UDc1 :**

**Les constructions doivent être implantées :**

- **Avec un recul de 40 mètres minimum vis-à-vis de l'axe de l'A7 ;**
- **En limite ou avec un recul de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.**

**Un recul inférieur sera également admis dans les cas suivants :**

- **Pour des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.**

## **ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**Dans l'ensemble de la zone UD à l'exception du sous-secteur UDc1 :** Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle elle n'est pas implantée, doit être au

moins égale à sa demi-hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite, la hauteur sur limite ne peut excéder 4 mètres, sauf dans le cas de bâtiments mitoyens qui peuvent dépasser cette hauteur sur limite.

Toutefois :

- l'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admis,
- des implantations différentes sont admises pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble, dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble,
- les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.
- des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 3 mètres

**Concernant le sous-secteur UDc1 : les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle elle n'est pas implantée, doit être au moins égale à sa demi-hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

Toutefois :

- l'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admis,
- des implantations différentes sont admises pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble, dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble,
- des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 3 mètres

## **ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois les garages liés aux groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

## **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 8 mètres ni 2 niveaux (R+1), sauf pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne doit pas dépasser 12 m.

En **secteur UDc, y compris en sous-secteur UDc1**, la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres ni 3 niveaux (R + 2).

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

## **ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Se reporter au titre VI.

## **ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics sur le terrain d'assiette du projet.

**Dans l'ensemble de la zone UD à l'exception de la zone UDc1**, sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ **surface de plancher**
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la ~~surface hors œuvre nette de l'établissement~~ **surface de plancher**
- Pour les constructions à usage de commerce : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70% de la surface ~~hors œuvre~~ de vente ou d'exposition.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de ~~surface hors œuvre nette~~ **surface de plancher** de la construction.
- Etablissements scolaires : 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux-roues.

**Concernant le sous-secteur UDc1 : 50% minimum des places de stationnement doivent être perméables.**

## **ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et aménagés en espaces verts ou de jeu : au moins 5 % de la surface totale du tènement support de l'opération, pour les opérations de plus de 5 logements.

**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDc et UDe, le COS est limité à 0,3, sauf pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le C.O.S. est limité à 0,7.

Dans le secteur UDc, le COS n'est pas limité.

Dans le secteur UDe, le COS est limité à 0,25, sauf pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le C.O.S. est limité à 0,7.

## ❖ **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Afin de veiller à l'insertion des futures constructions dans le tissu existant, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est mise en place : l'OAP « route de Sauzet »

**Rappel** : Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 12 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) ou le règlement et les annexes.

Définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP « *comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Les articles L. 151-6-1 et suivant ont rendu obligatoire au sein des OAP :

- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles
- les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Prenant la forme d'un schéma de principe et de prescriptions écrites, les OAP visent à traduire les objectifs définis dans le PADD et notamment à veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions dans le tissu existant.

### **Présentation du projet d'OAP « route de Sauzet »**

#### **Description générale :**

Ce secteur est situé en contrebas à l'Est du centre-bourg. Il est bordé par la route de Sauzet (RD169) et la place Marc Jacquier à l'Ouest et par l'autoroute A7 en contrebas à l'Est. Il comprend actuellement une ancienne ferme transformée en discothèque, fermée depuis plusieurs années, dont la démolition est en cours ainsi qu'une vaste zone imperméabilisée (ancienne zone de stationnement).

#### **Enjeux :**

- Renouvellement urbain – recyclage foncier ;
- Intégration urbaine de ce projet avec le centre-bourg et intégration paysagère ;
- Qualité urbaine et architecturale ;
- Désimperméabilisation et gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Marges de recul imposées par la loi Barnier.

#### **Objectifs à atteindre :**

- Recycler une ancienne friche bâtie et anthropisée en entrée de ville ;
- Assurer la dépollution du site et la désimperméabilisation des sols ;
- Assurer l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des futurs aménagements et constructions ;
- Développer l'offre en équipements publics et conforter le pôle d'équipements et de services existant (mairie, salle des fêtes, place publique) ;
- Relier et connecter ce futur pôle d'équipements publics, en contrebas du bourg avec celui-ci ;
- Permettre l'implantation d'activités compatibles avec la proximité de l'autoroute A7 ;
- Réaliser un projet urbain respectueux du site et de son environnement ;

#### **Vocation :**

Le secteur à vocation à accueillir des équipements d'intérêt général, tels que des équipements collectifs et de services publics (salle multi-activités, atelier des services techniques...) ainsi que des locaux d'activités économiques (bureaux, co-working...).

## Ouverture à l'urbanisation :

Si l'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à apporter une vision d'ensemble sur l'aménagement du secteur, l'urbanisation du site est prévue en trois grandes étapes :

- Phase 1 : démolition des bâtiments existants et dépollution du site ;
- Phase 2 : construction de l'équipement public central et début des travaux de l'équipement public au Sud ;
- Phase 3 : finalisation de l'équipement public au Sud et construction du bâtiment à vocation d'activités économiques.

## **Orientations d'aménagement et de programmation :**

### Organisation de la desserte du site :

Le site de projet est actuellement desservi depuis le Nord, par la route de Sauzet (RD169). La future desserte automobile se fera depuis cet unique accès, par une voie, à double sens, desservant l'ensemble des bâtiments et comportant une aire de retournement adaptée au demi-tour des poids-lourds et engins de la sécurité civile.

Le site étant situé à proximité immédiate du village et des services et équipements existants, les mobilités douces devront être encouragées. Pour ce faire, des cheminements doux sécurisés devront desservir et irriguer le site. Une connexion sera notamment aménagée entre la place Marc Jacquier et le futur pôle d'équipements/d'activités.

### Principes de composition urbaine :

Situées à proximité du village ancien marqué par des enjeux patrimoniaux, les constructions devront veiller à assurer la qualité du site. Le secteur constitue notamment une entrée de village. L'effet « vitrine » sera alors à affirmer par le bâti. Les façades visibles depuis l'espace public, notamment feront l'objet d'un traitement qualitatif et seront animées.

La volumétrie architecturale sera simple et devra prendre en compte, dès à présent, les agrandissements éventuels et la mutabilité éventuelle des bâtis dans le temps. Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment. Les couleurs seront en nombre limité et privilégieront des tons neutres et/ou naturels, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement.

La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade.

Ces principes de vitrine, volumétrie, matériaux, couleur, compacité seront développées, explicités et justifiés dans le volet paysager des permis.

### Insertion paysagère :

Les végétaux présents sur le pourtour du site devront être conservés en grande partie. Un arbre abattu devra systématiquement être replanté sur le site de l'opération.

Les abords du site devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif (arbre de haute tige, haies...), notamment la frange Est où un masque végétal vis-à-vis de l'autoroute sera à garantir. La bande de 40 mètres non aedificandi le long de l'autoroute sera, sauf indication contraire, entièrement dédiée à la végétalisation.

Les espaces de stationnement feront également l'objet de plantations par l'utilisation d'essences locales et résistantes à la sécheresse. Ils devront être en grande partie perméables et des solutions alternatives au tout-tuyau seront trouvées pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

Le parvis central sera majoritairement végétalisé et aménagé de manière à permettre différents usages. Il assurera la liaison douce avec la place Marc Jacquier.

De manière générale, les essences plantées seront des essences locales et résistantes à la sécheresse. Le volet paysager du permis relèvera les plantations existantes, celles abattues/arrachées et celles replantées. Il expliquera et justifiera le parti paysager retenu, le choix des essences et le nombre de plantations.

## Energies renouvelables et gestion de l'eau :

Une attention particulière sera portée sur l'orientation des bâtiments, les matériaux d'isolation ainsi que la prise en compte des masques solaires.

Trois axes seront particulièrement travaillés :

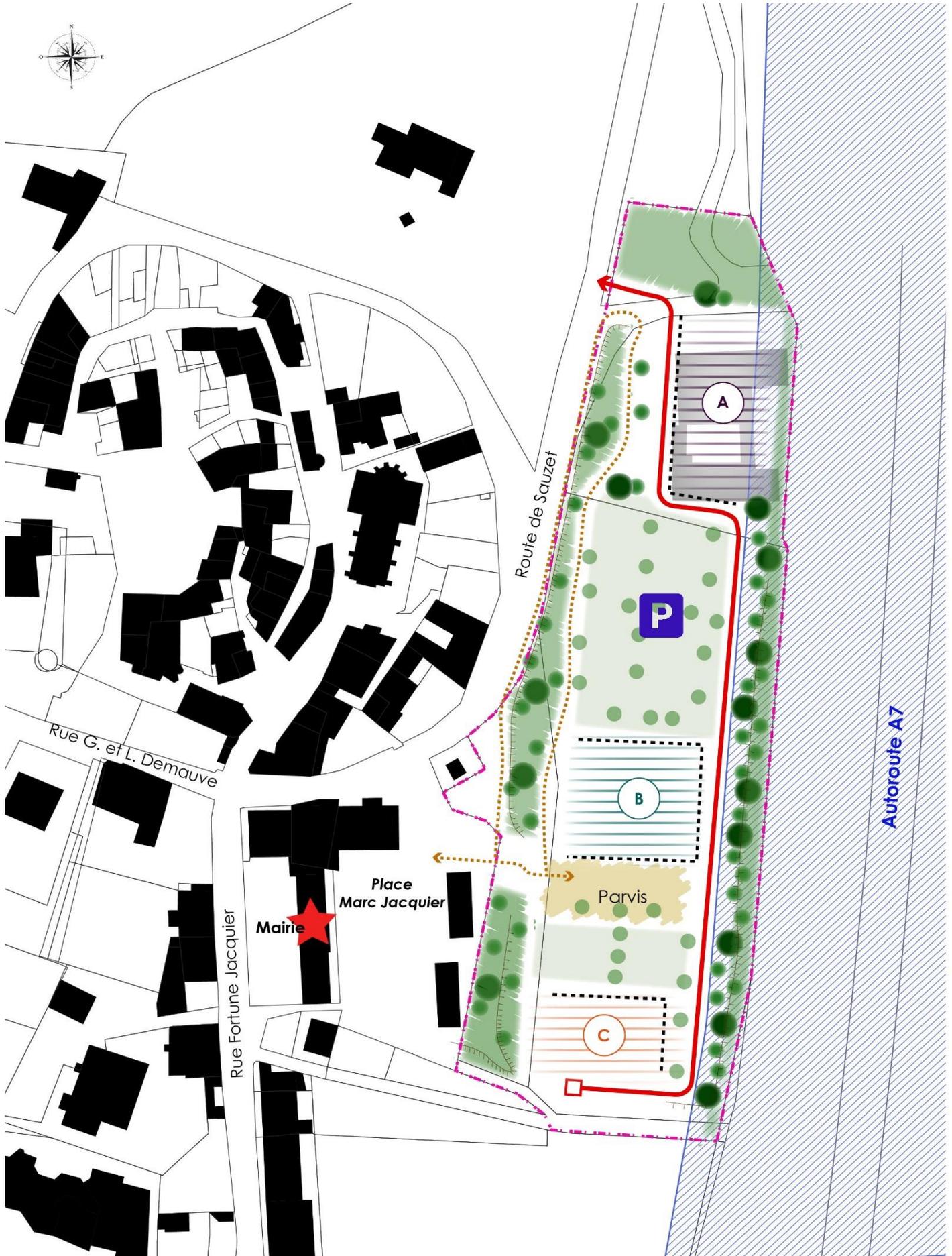
- La gestion des eaux de pluie/de ruissellement, avec une réflexion sur les solutions alternatives au tout-tuyau et bassin de rétention : récupération, infiltration, noue, faible imperméabilisation des sols... ainsi qu'un récupérateur et un pré-traitement des eaux souillées d'hydrocarbures avant infiltration/récupération.
- Une attention sera portée sur le puit présent à l'emplacement de l'ancienne ferme si les conditions sanitaires et techniques sont favorables pour les futurs végétaux du site.
- L'usage de l'énergie renouvelable. Les toitures des bâtiments et des espaces de stationnement pourront être supports d'implantation de panneaux photovoltaïques.

La notice explicative du projet développera les partis pris retenus et justifiera de la réflexion engagée sur ces thématiques et des solutions écartées, incontournables aujourd'hui dans les approches urbaines.

### Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte (automobile) - aire de retournement obligatoire (demi-tour adapté)
-  Connexions modes doux à assurer
-  Constructions existantes (en cours de démolition)
-  Bande inconstructible de 40m vis-à-vis de l'axe de l'autoroute A7
-  Secteur à vocation économique
-  Secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- 
-  Traitement qualitatif des façades donnant sur les espaces publics
-  Espace multi-usage : zone de stationnement ; espace enherbé répondant aux besoins des écoles et associations... Les parkings devront obligatoirement être végétalisés et plantés (strate herbacée à arborée ; essences locales et résistantes à la sécheresse). 50% minimum des espaces de stationnement devront être aménagés de façon perméable.
-  Parvis central qualitatif assurant la liaison avec la place Marc Jacquier, majoritairement végétalisé d'essences locales et résistantes à la sécheresse
-  Traitement paysager des abords du site et notamment de la frange Est (arbre de haute tige et/ou haies ; masque végétal vis-à-vis de l'autoroute A7), planté d'essences locales et résistantes à la sécheresse. Cette végétalisation permettra d'assurer les continuités écologiques. Les espaces végétalisés doivent permettre d'assurer une gestion intégrée des eaux pluviales (noues ; infiltration....).

■ **Schéma de principe de l'OAP**





# 4 ANNEXES

- Pièces du PLU modifiées :
  - plan de zonage AVANT/APRES
  - projet de règlement modifié
  - projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)