

VERDI

Lyon
Saint-Etienne
Aix-en-Provence



Montélimar
Agglomération
RHÔNE & PROVENCE



Montélimar Agglomération **MONTBOUCHER-SUR-JABRON**

Déclaration de projet n°2 emportant
mise en compatibilité du PLU

Examen conjoint
14 mars 2023

- 1. Rappel du contexte et de la procédure**
- 2. Présentation du projet et des évolutions apportées au PLU**
- 3. Synthèse des avis PPA et présentations des compléments apportés au projet**
- 4. Suite de la procédure**

VERDI



1 – RAPPEL DU CONTEXTE ET DE LA PROCEDURE

Rappel du contexte

VERDI

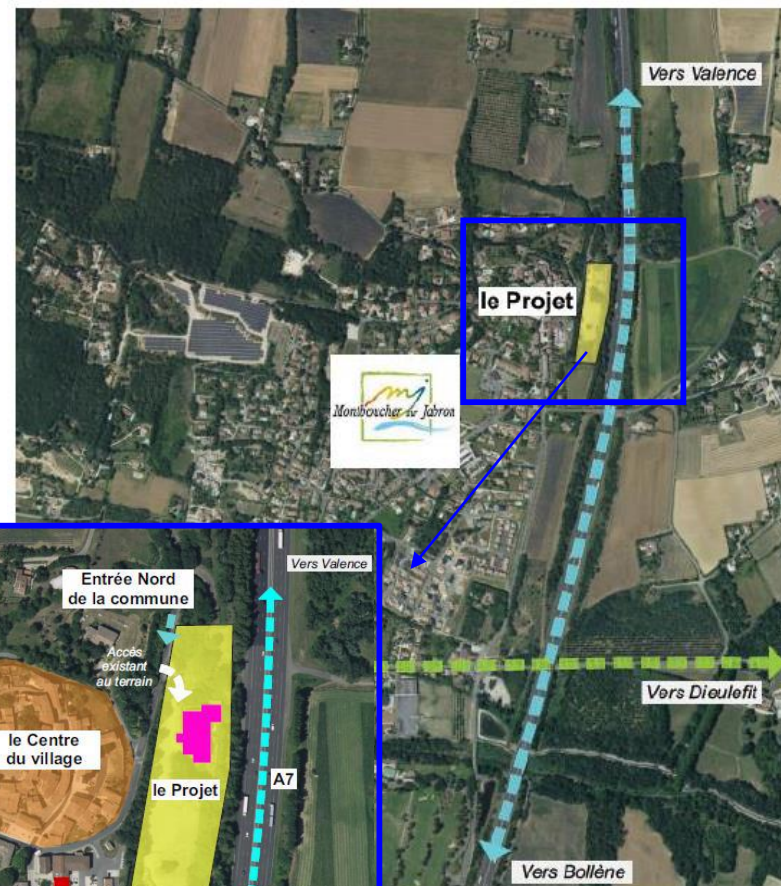
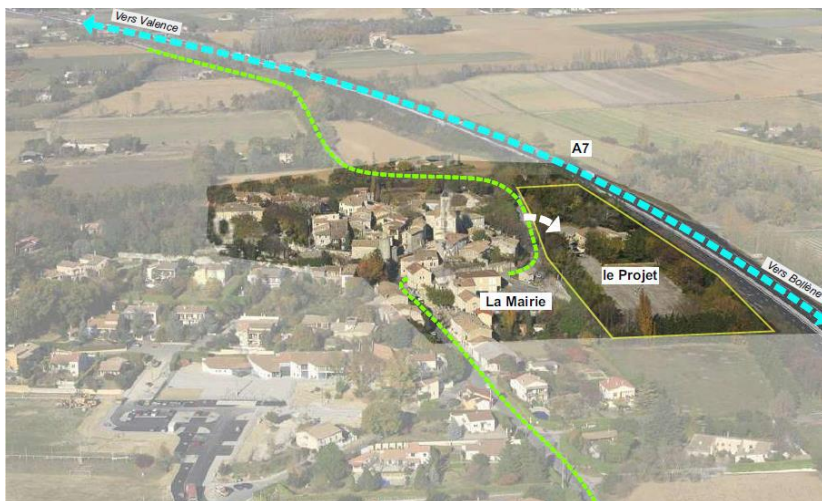
❑ **Contexte réglementaire** : commune couverte par un **PLU approuvé en novembre 2011**.

Document ayant fait l'objet de plusieurs évolutions : modifications simplifiées ; mises à jour et déclaration de projet n°1

❑ **Contexte communale** :

Présence d'une friche commerciale située à proximité immédiate du centre-bourg, le long de l'autoroute A7 → ancienne discothèque « l'Agora »

Tènement acquis par la commune en 2021 → projet de démolition et reconstruction de plusieurs bâtiments à vocation d'équipements publics (salle multi-activités, locaux techniques) et d'activités.



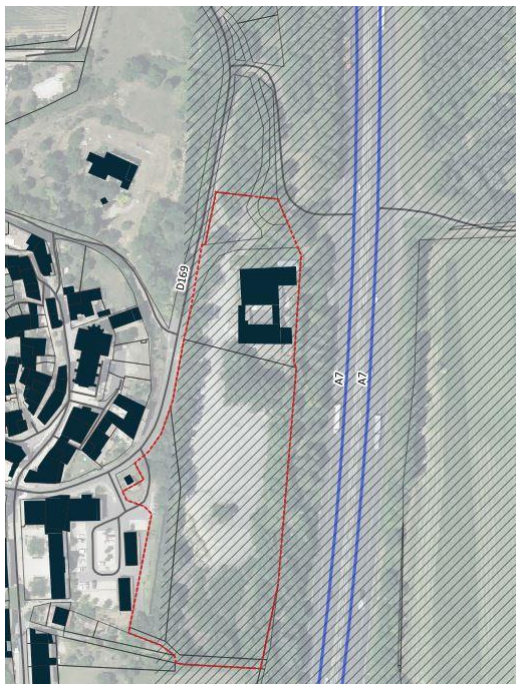
Source : Sorha / Racines / BET Dmn

Rappel du contexte

- ❑ **Périmètre du projet** : il concerne les parcelles cadastrales ZC n°86 ;153; 165 ; 166 et ZD n°74 et 76 – d'une superficie totale de **1,8 ha**.

→ Maîtrise foncière = communale (depuis juin 2021).

- ❑ **Zonage actuel** : le secteur est actuellement **classé en zone agricole (A) dans le PLU en vigueur** – *zonage ne permettant pas la réalisation du projet*



Il est également situé à proximité immédiate de l'autoroute A7 et est **concerné par les dispositifs de la Loi Barnier**



Zone de 100 mètres de part et d'autre de l'A7 → zone non aedificandi

Extrait du PLU en vigueur



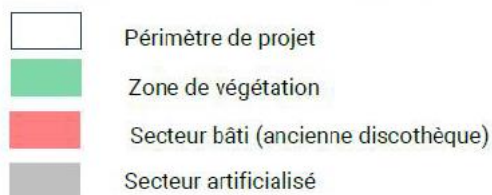
 Secteur de projet

 Zones du PLU

Présentation du site de projet

- ❑ Secteur situé à **proximité immédiate du centre-bourg**
- ❑ Présence de végétation à l'est, à l'ouest et au sud → **masque visuel et sonore vis-à-vis de l'autoroute A7**
- ❑ Tènement actuellement composé :
 - d'une ancienne ferme transformée en discothèque → **bâtiment démolé depuis le début de la procédure**
 - Vaste zone bitumée, sans affectation précise

■ Vues sur le site de projet



Justification de l'intérêt général

Objectif 1 :

permettre l'accueil
d'activités économiques
et la création d'emplois

Objectif 2 :

répondre aux besoins
des scolaires et des
associations sportives
et culturelles

Objectif 3 :

Optimiser le
fonctionnement des
services techniques
municipaux

Objectif 4 :

Offrir de nouveaux
espaces de
stationnement et
espaces publics

Compléter les activités
présentes dans la ZA
de Frontgrave
(vocation artisanale,
commerciale et
industrielle)

- Activité tertiaire
(bureaux ; co-
working....)
- mixité
fonctionnelle
- absence de
nuisances sonores

Répondre aux besoins
d'une population
croissante
→ étoffer/diversifier
l'offre
d'équipements

Travail collaboratif
entre les élus, les
associations et l'Agglo

3 lieux actuels : sous
la salle des fêtes ;
place Jacquier +
chapelle Saint Blaise

- Rationnaliser le
fonctionnement
- Réutilisation des
bâtiments sous la
salle des fêtes
pour les archives

Répondre aux besoins
générés par les
nouveaux
équipements +
réponse au centre
historique

Aménagement d'une
place végétalisée

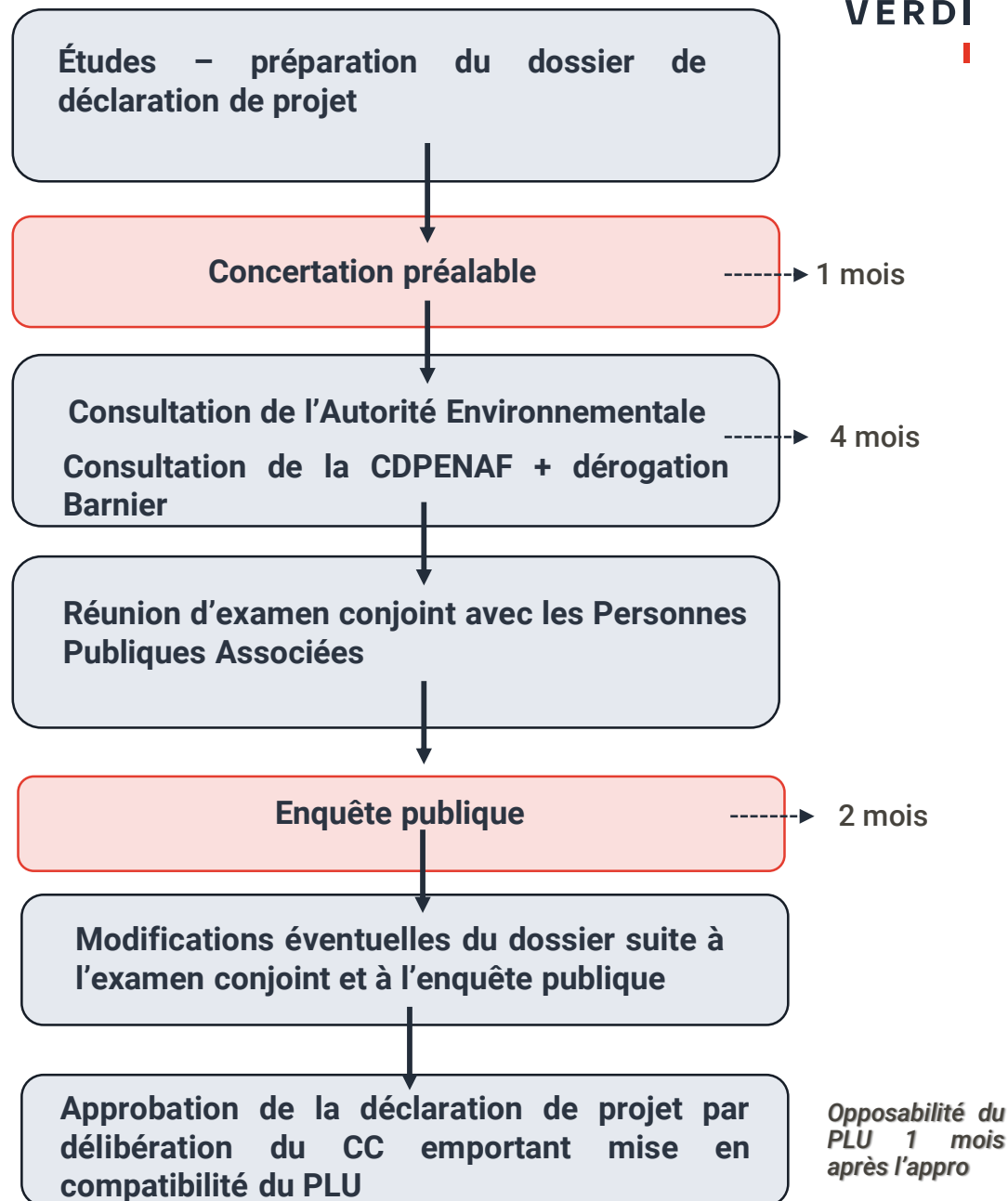
Zoom sur la procédure

Afin de permettre la réalisation du projet
→ **nécessité d'adapter le PLU de Montboucher sur Jabron approuvé en 2011**

=> Le projet répondant à un intérêt général
→ **possibilité de recours à la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU**

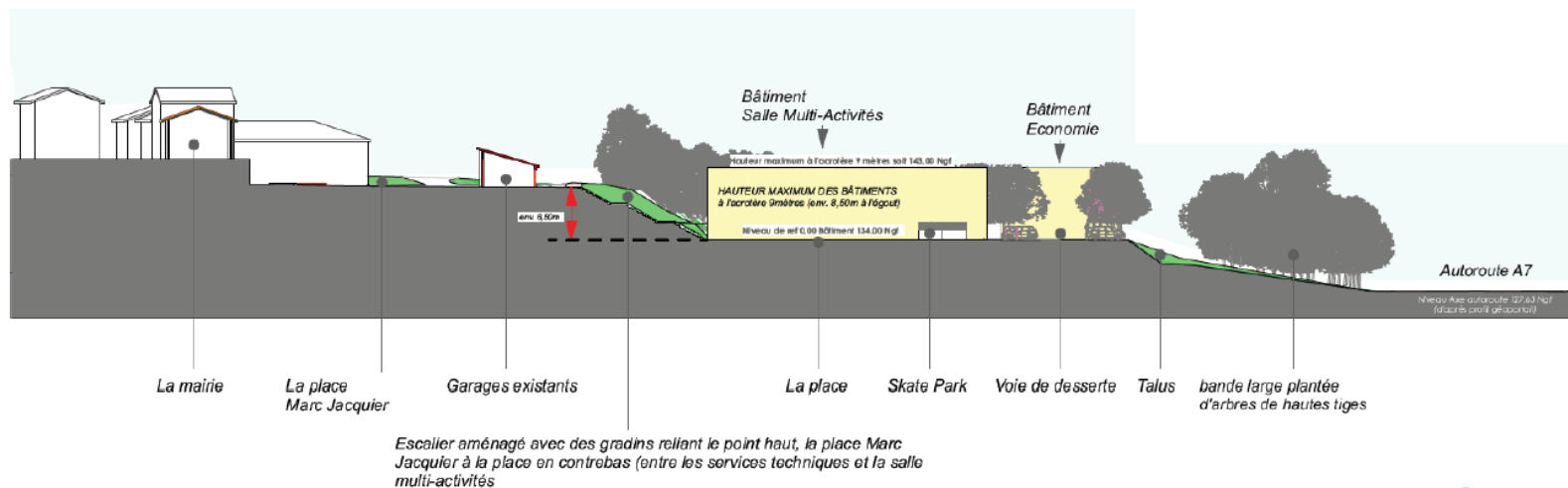
❑ Procédure soumise à :

- Évaluation environnementale
- Dossier de dérogation préfectorale
- Consultation de la CDPENAF :
 - ✓ Réduction d'une zone A
 - ✓ Dérogation d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCoT opposable
- Dossier de dérogation Loi Barnier



VERDI

■ ■ ■ 2 – PRESENTATION DU PROJET ET DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU DE MONTBOUCHER SUR JABRON



Source : Sorha / Racines / BET Dmn

Coupe de principe du projet (document de travail)

- ✓ Hauteur des bâtiments = limitée à 9 mètres → objectif : limiter l'impact visuel vis-à-vis des constructions existantes et préserver les vues proches et lointaines



Source : Sorha / Racines / BET Dmn

- 1/ Bâtiment Salle Multi-Activités
- 2/ Bâtiment Services Techniques
- 3/ Bâtiment Economie

ilier aménagé avec des gradins reliant le point haut, la place Marc Jacquier à la place en contrebas (entre les services techniques et la salle -activités).

La mise en compatibilité du PLU porte sur :

- Le PADD



→ Complément du texte et modification d'une carte

- Le règlement graphique



→ Basculement du secteur de projet de la zone A vers un sous-secteur spécifique « UDc1 »

- Le règlement écrit



→ Adaptation du règlement de la zone UD afin de tenir compte de la création du sous-secteur UDc1

- Les OAP



→ Ajout d'une nouvelle OAP afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère du projet

Zoom sur les évolutions du PADD



Améliorer le fonctionnement et la qualité de vie dans la commune

- Poursuivre la restructuration autour de l'opération « cœur de village » stade/ commerces / écoles / logements afin de permettre un meilleur accès aux commerces et l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement ;
- Sécuriser et valoriser l'ancienne carrière à proximité du village : zones verte et de développement des énergies renouvelables ;
- Développer et favoriser les modes de transports doux (piétons, vélos) :
 - Identifier et baliser les cheminements existants,
 - Créer de nouveaux cheminements dans les quartiers existants ou futurs, vers les espaces collectifs et en lien avec les pistes cyclables prévues sur les routes départementales 540 et 169 ;
 - Participer au projet de « voie verte » du Rhône à Dieulefit ;
- Améliorer les liaisons entre les quartiers et le village (notamment avec le secteur du Golf) ;
- Anticiper sur les besoins futurs en équipements collectifs : cantine, école maternelle, **salle multi-activités ...** en prévoyant un espace entre les futurs quartiers d'habitat et la rue St Martin **et un espace à proximité du centre ancien** ;
- Tenir compte des risques (inondations, ruissellement des eaux pluviales...) et des nuisances sonores (autoroute et TGV notamment)

Schéma illustratif – CADRE DE VIE

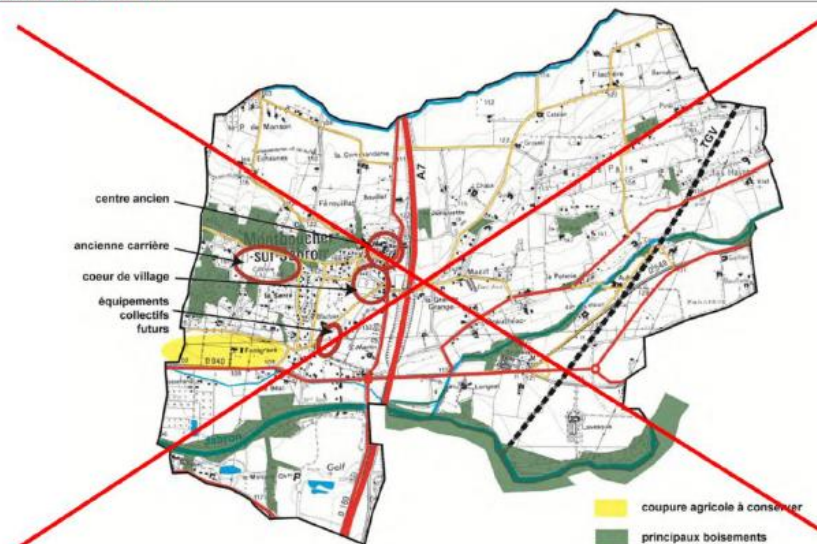
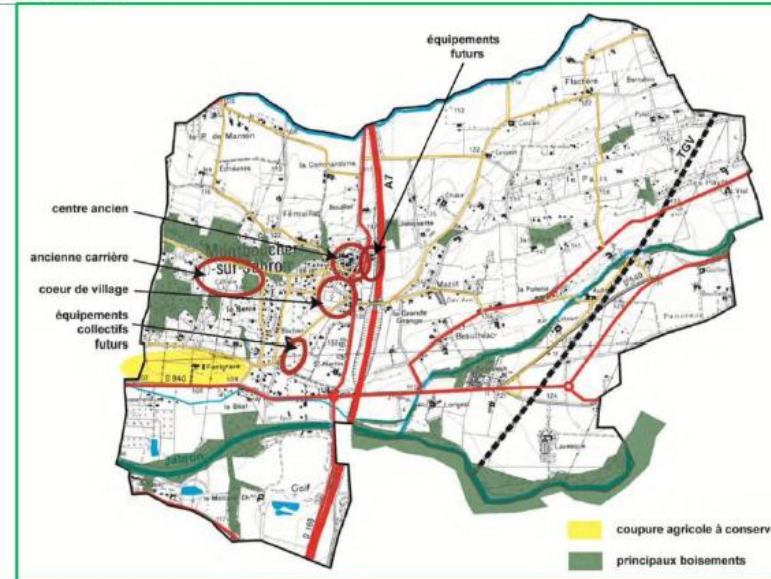


Schéma illustratif – CADRE DE VIE

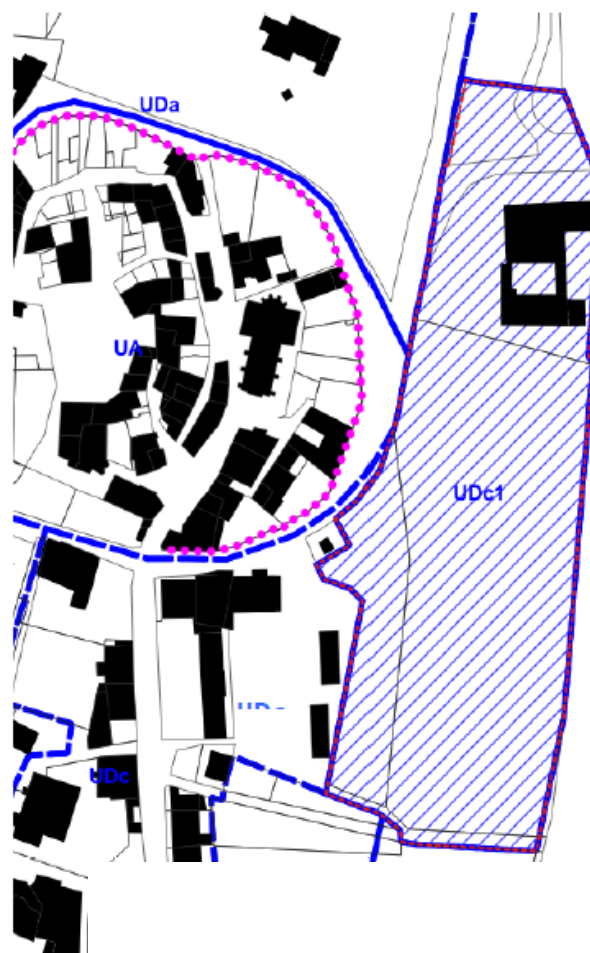




AVANT



APRES



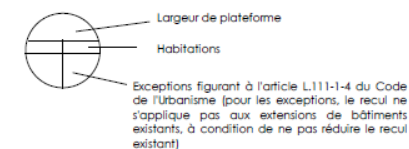
Division du territoire par zone

- Emplacements réservés (ER)
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- ZONE A RISQUE D'INONDATION
- BANDE DE SECURITE à l'arrière des digues
- ZONE A RISQUE TECHNOLOGIQUE (pipeline) : zone des effets irréversibles (310m de part et d'autre)
- ZONE A RISQUE TECHNOLOGIQUE (pipeline) : zone des effets létaux (300m de part et d'autre)
- Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme
- Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

- Bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels le changement de destination est autorisé

Marges de recul par rapport aux voies (en mètres)

Route à grande circulation =
marges de recul par rapport à l'axe de la voie



ces marges de recul ne s'appliquent pas dans les cas des secteurs ayant bénéficié d'une étude spécifique Loi Barier.

Route départementale =
marges de recul par rapport à l'axe de la voie





Modification du règlement de la zone UD :

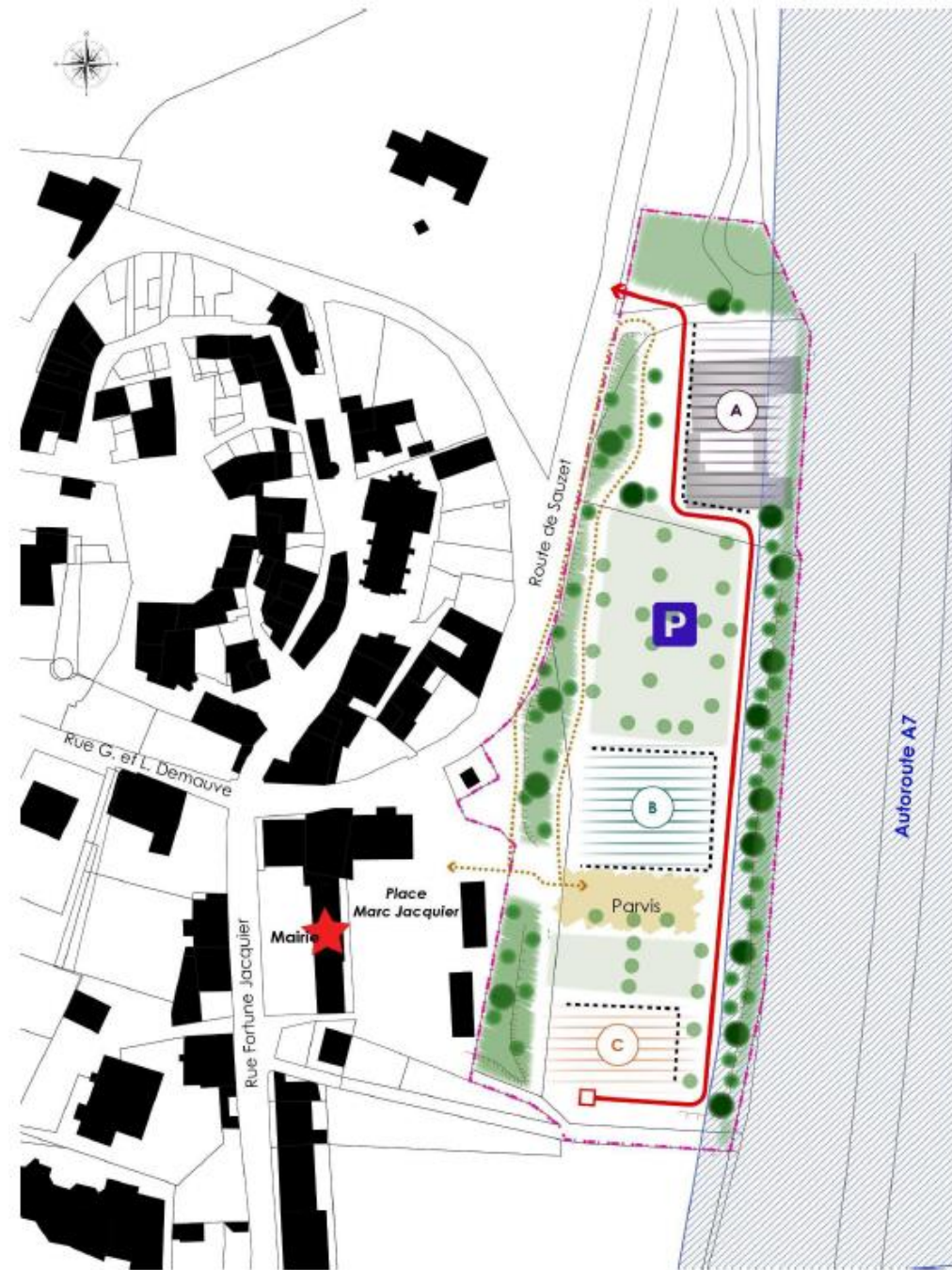
Article	Objet de l'article	Synthèse des évolutions apportées
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites	Ajout d'un paragraphe spécifique au nouveau sous-secteur UDc1 afin d'interdire les constructions à usage d'habitation, d'hôtel et d'autres hébergement hôtelier.
Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Ajout d'un paragraphe relatif à la compatibilité des occupations du sol avec la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation créée : « route de Sauzet
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Ajout d'un paragraphe spécifique au sous-secteur UDc1, imposant un retrait 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. → dérogation Loi Barnier
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Autorisation d'implantation en limites séparatives sans conditions sur le sous-secteur UDc1.
Article 10	Hauteur des constructions	Précision sur le fait 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	Ajout d'une dérogation au sujet du nombre de places de stationnement à créer pour la zone UDc1 Ajout d'une obligation de perméabilité pour une grande partie des places de stationnement à créer en zone UDc1.

Zoom sur la création d'une nouvelle OAP



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...).



VERDI

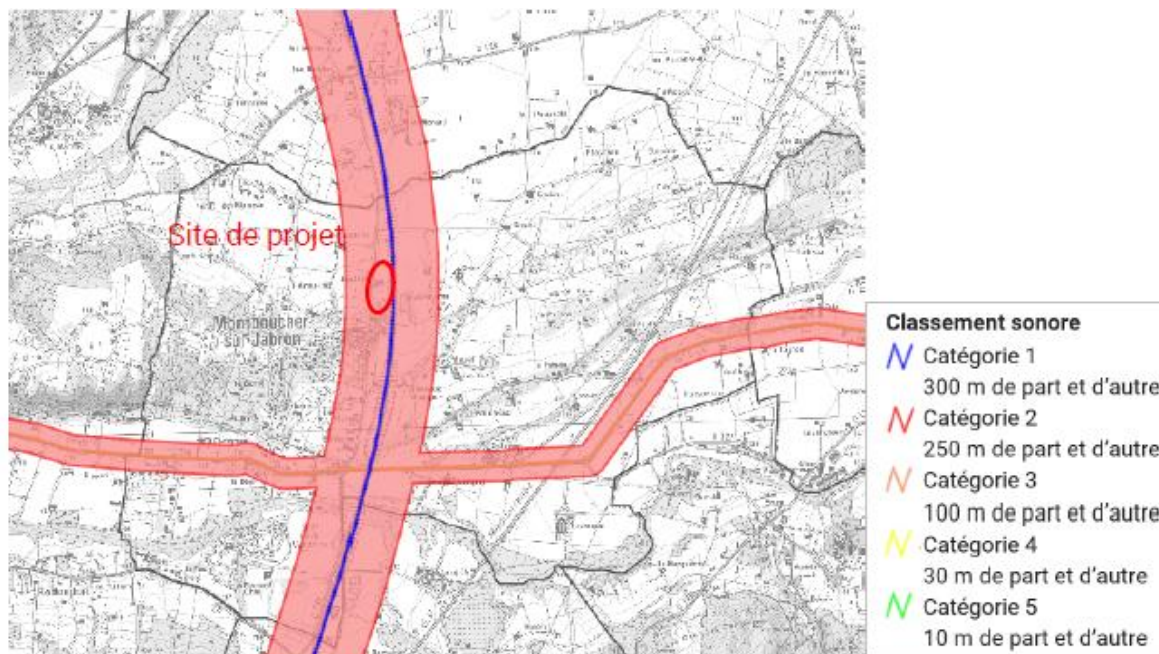
■ ■ ■ 3 – SYNTHESE DES AVIS PPA ET PRESENTATION DES COMPLEMENTS APPORTES AU PROJET

Personnes Publiques Associées ou consultées	Date de l'avis	Avis	Remarques formulés
DDT /DREAL cellule risque	12-12-2022	Pas d'observation	Rappel de la présence d'une canalisation d'hydrocarbures liquides sur la commune de Montboucher → SUP Projet non concerné par la SUP
Chambre d'Agriculture	04-01-2023	Avis favorable	Absence d'enjeux agricoles sur le site de projet Présence d'une parcelle agricole au Sud mais peu d'enjeux (entre le centre-bourg et l'A7) → absence de conflits d'usages potentiels
MRAE	14-02-2023	Favorable avec recommandations	- Évaluer précisément les nuisances sonores et la qualité de l'air sur le site du projet, et de définir dans le règlement écrit et l'OAP des mesures robustes (prescriptions et orientations) visant à réduire leurs incidences sur la santé humaine. - Retranscrire dans le règlement écrit ou dans l'OAP des prescriptions et orientations plus strictes en matière d'insertion paysagère du projet par rapport au centre-bourg.
INAO	10-02-2023	Aucune observation- absence d'incidences sur espaces agricoles et AOP/IGP	
CDPENAF	03-03-23	Favorable	Au vu de la topographie des lieux : une attention devra être portée sur l'accès Personnes Mobilités Réduite (PMR)
DDT	07-03-23	Favorable	- A la vue de la topographie des lieux, porter une attention particulière pour l'accès aux personnes à mobilité réduite (remarque CDPENAF). - Indiquer la surface agricole. - Apporter des précisions sur le nombre d'emploi créé.



Nuisances sonores

- ❑ Territoire concerné par l'arrêté préfectoral n°20141120 du 20 novembre 2014
- A7 – classée catégorie 1



- ❑ Rappel de l'évaluation environnementale :

« le projet étant à vocation économique et d'équipements (non scolaires ou de santé), aucune norme acoustique n'est exigée. Toutefois afin de limiter les nuisances sonores, **les façades principales des bâtiments seront orientées en direction du centre-bourg (et non de l'A7) et un écran végétal sera conservé/développé sur la frange Est (masque visuel et sonore).**

Compléments suite aux avis PPA



Qualité de l'air



MOYEN

Particules fines,
diamètre < 10 µm
PM10



MOYEN

Particules fines,
diamètre < 2,5
µm
PM2.5



MOYEN

Dioxyde d'azote
NO₂



BON

Ozone
O₃



MOYEN

Dioxyde de
soufre
SO₂

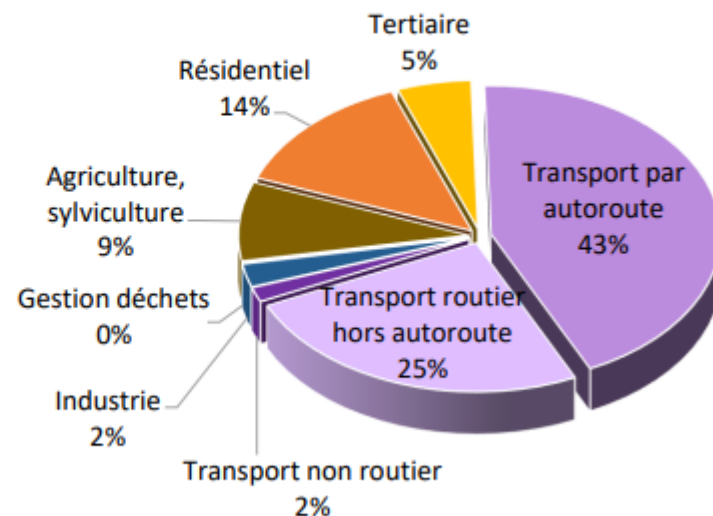


BON

Source : ATMO

L'**autoroute** représente la plus grande part des émissions de ce secteur (**43% des émissions globales du territoire**).

Répartition des émissions de GES de Montélimar Agglomération par secteur (données 2018)



Source : PCAET

Voie de desserte interne = aménagée le plus proche de l'A7 afin d'**implanter les bâtiments les plus à l'Ouest du site → à l'écart de l'A7**

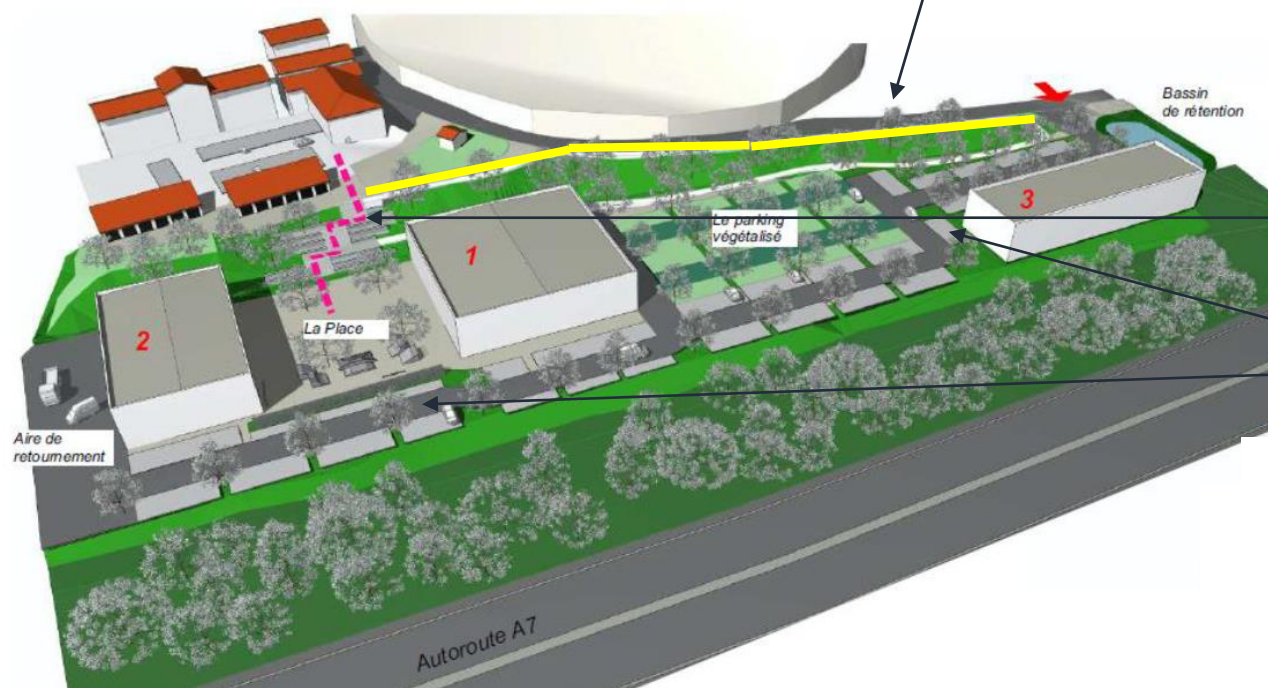
Aire de stationnement = plantée avec des arbres de hautes tiges + frange boisée → **filtration des nuisances + captage d'une partie de la pollution → attention particulière dans les essences végétales** (rôle d'épuratrices de l'air)

Absence d'ouvertures sur les façades Est



Enjeux PMR

■ Coupe de principe du projet (document de travail)



➔ Entrée principale

----- Escalier aménagé avec des gradins reliant le point haut, la place Marc Jacquier à la place en contrebas (entre les services techniques et la salle multi-activités).

➤ **Aménagement d'un trottoir** depuis la place M Jacquier longeant la RD jusqu'à l'entrée du site

➤ Au sein de l'opération :

- Escalier de trois volées droites, décalées les unes par rapport aux autres et prolongées par des gradins

- **Aménagement de places de parkings réservés PMR** devant les entrées des futurs bâtiments

VERDI

■ ■ ■ 4 – SUITE DE LA PROCEDURE

- **Enquête publique**

Enquête prévue du vendredi 14 avril au lundi 15 mai 2023

Rapport du CE → 15 juin 2023

- **Évolution du dossier**

- **Approbation de la procédure en Conseil Communautaire**

20 septembre 2023

VERDI

MERCI POUR VOTRE
ATTENTION

