



DOSSIER D'APPROBATION

**DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE
EN COMPATIBILITÉ N°2
PLU DE LA COMMUNE DE MONTBOUCHER-
SUR-JABRON**

**Pièce complémentaire : Dérogation au titre
de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme**



Sommaire

I- PREAMBULE

I.	OBJET DU DOSSIER ET ELEMENTS DE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
II.	LA LOI BARNIER DU 2 FEVRIER 1995	5

II- ETAT DES LIEUX

I.	LOCALISATION ET DESSERTE DU SECTEUR D'ETUDE.....	7
II.	ETAT DES LIEUX	8
III.	TOPOGRAPHIE.....	9
IV.	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	10
V.	ANALYSE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	13
VI.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	18

III- PRESENTATION DU PROJET

IV- ELEMENTS SPECIFIQUES RELATIFS A L'ETUDE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

I.	PRESENTATION DU PROJET AU REGARD DE LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES.....	22
II.	PRESENTATION DU PROJET AU REGARD DE LA PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE.....	24
III.	PRESENTATION DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE.....	25
IV.	EFFETS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) EN VIGUEUR	29



1

PREAMBULE

I. OBJET DU DOSSIER ET ELEMENTS DE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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 ».

Acquisée 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.

Ce secteur est en très grande partie classé en zone agricole (A) dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, et 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.



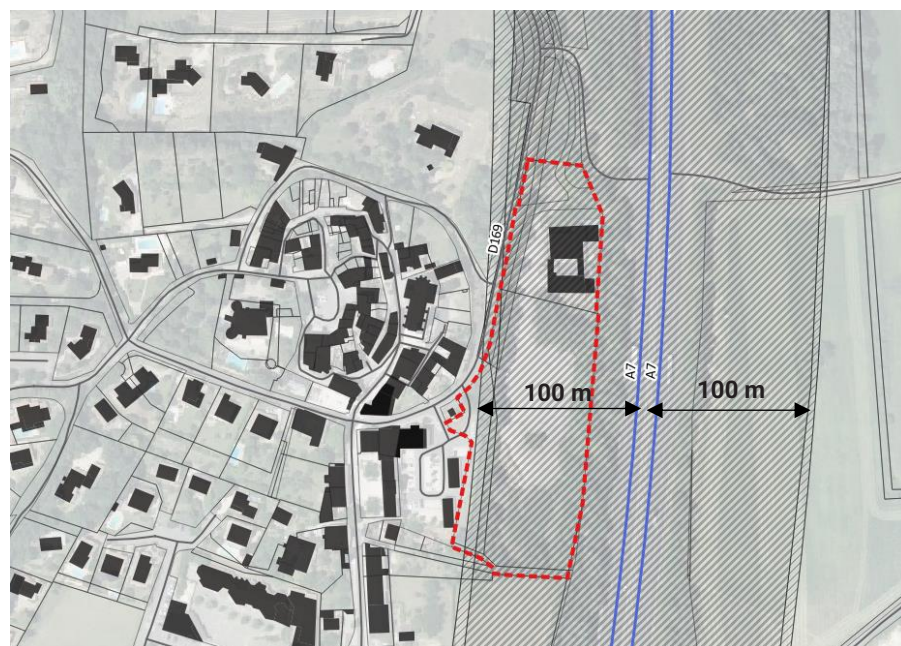
■ Localisation du secteur d'étude

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

Par ailleurs, le secteur de projet est concerné par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme qui stipule :

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

En effet, **le site de projet est concerné par la bande inconstructible de 100 mètres vis-à-vis de l'axe de l'autoroute A7.**



- Secteur de projet
- Bande inconstructible

■ Marges de recul par rapport à l'autoroute A7

II. LA LOI BARNIER DU 2 FEVRIER 1995

L'article 52 de la loi "Barnier", du 2 février 1995, a créé un nouvel article L.111-6 du Code de l'urbanisme instaurant, à compter du 1er janvier 1997, un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés des communes de part et d'autre des grandes voies de circulation, sur une bande :

- de 100 mètres, aux abords des autoroutes, routes express et déviations au sens du Code de la voirie routière ;
- de 75 m, aux abords des autres routes classées à grande circulation.

Les dispositions de l'article L.111-6 sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie du territoire longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation.

Toutefois, le Code de l'urbanisme permet de réduire ce principe d'inconstructibilité. En effet, l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme stipule que « *le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».



2 ETAT DES LIEUX

I. LOCALISATION ET DESSERTE DU SECTEUR D'ETUDE

Le secteur de projet se situe sur la commune de Montboucher-sur-Jabron ; commune située à l'Est de Montélimar, en plein cœur de l'agglomération.

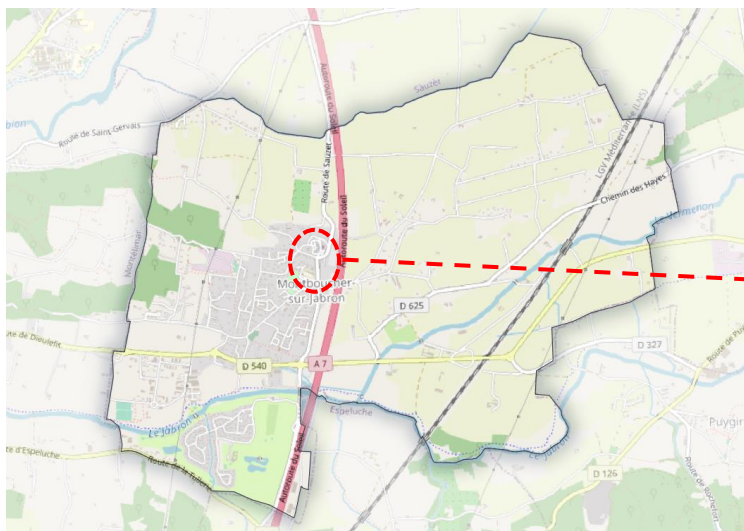
Il se situe à proximité immédiate du centre-bourg et de la Mairie.

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.

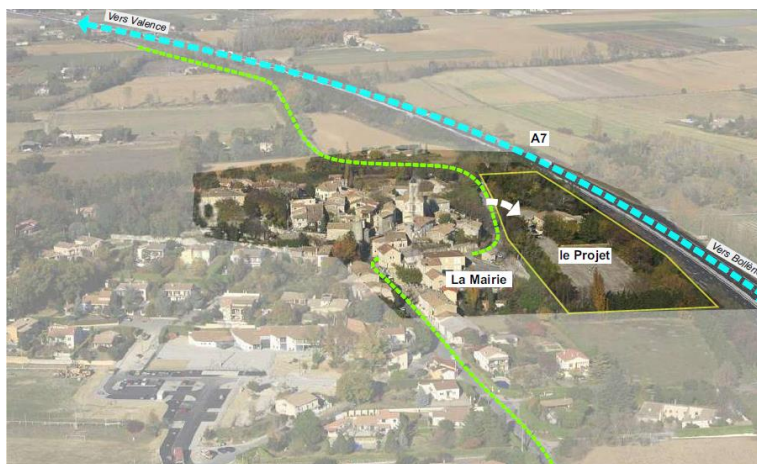
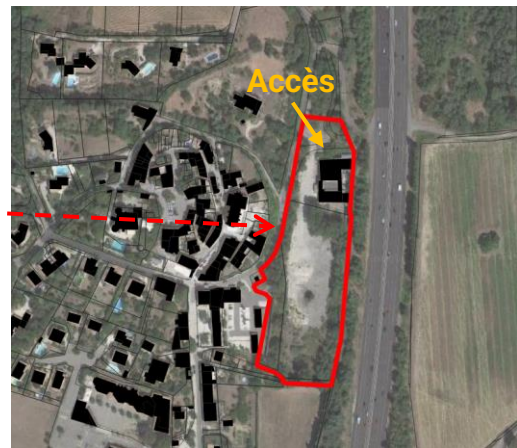
Il concerne les parcelles cadastrales suivantes : ZC n°86 (en partie) ; n°153 ; n°165 ; n°166 ; ZD n°74 et 76 et représente une superficie de 1,8 ha.

■ Localisation du secteur d'étude

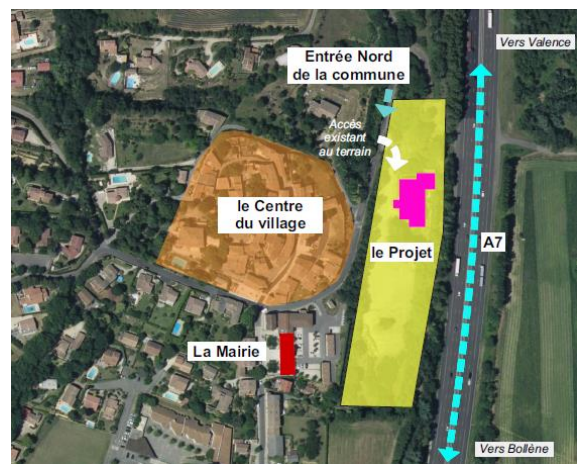


Source : VERDI

Périmètre du projet



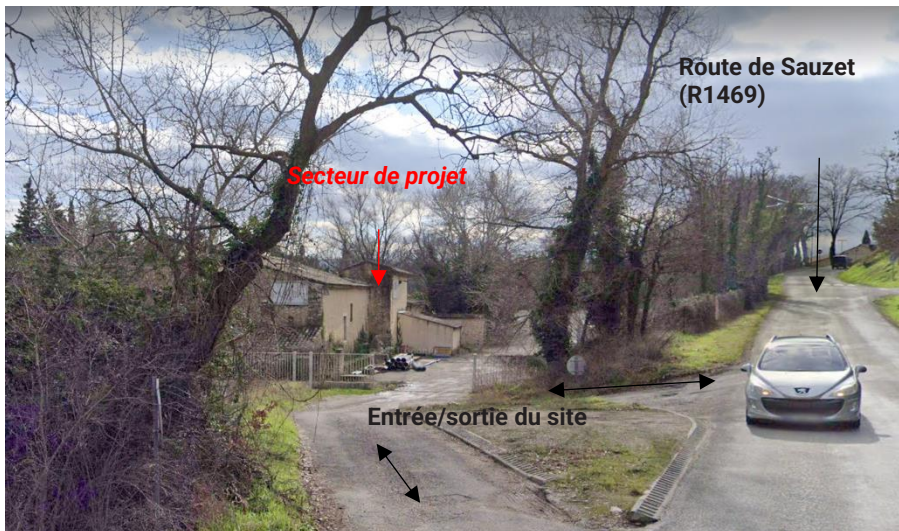
Source : Sorha / Racines/ BET Dmn



Le site est bordé à l'Est, à l'Ouest, au Nord 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.

L'accès au site est unique et se fait depuis la route de Sauzet (RD169) au nord-ouest.

■ Vue sur la desserte du site de projet



II. ETAT DES LIEUX

Le site est actuellement composé :

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



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

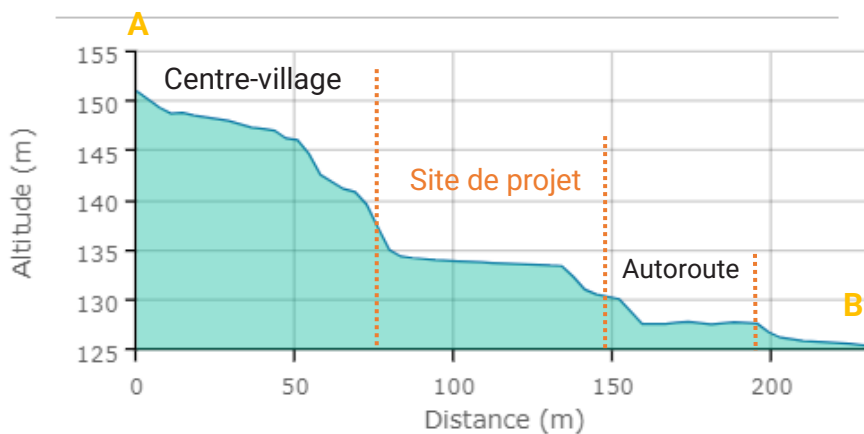
■ Vues sur le site de projet

Des travaux de démolition du bâtiment actuel sont en cours.

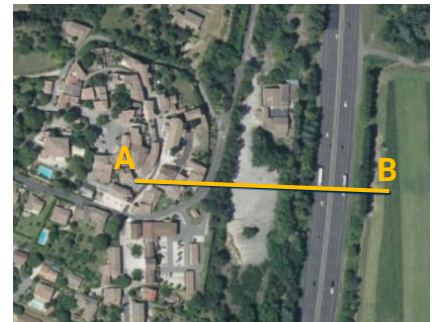
III. TOPOGRAPHIE

Le projet se situe à environ 135 mètres d'altitude. Comme on peut le voir sur le 1^{er} profil altimétrique ci-dessous, l'autoroute A7 se situe en contre-bas du site de projet (environ 8 mètres de différence), qui se situe lui-même en contre-bas du centre-village (environ 15 mètres de différence).

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Trait de coupe du profil altimétrique :



Vue depuis l'autoroute A7



Vue depuis le chemin de Bautheac

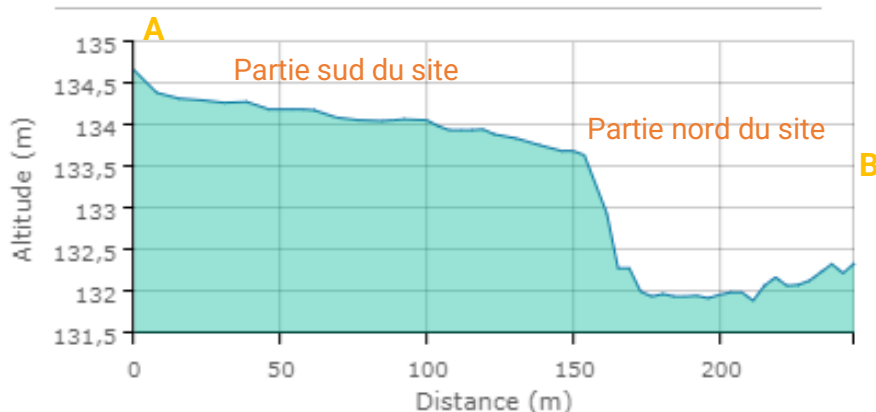


Vue depuis la route de Sauzet

Comme en témoignent les photographies ci-avant, le site de projet est situé au sein d'un écrin de verdure et présente peu de visibilité directe que ce soit depuis l'autoroute, la route de Sauzet ou des vues plus lointaines.

Le site en lui-même présente peu de dénivelé. La partie sud, composée d'un large espace artificialisé, est plus haute que la partie nord, de quelques mètres en moyenne.

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Trait de coupe du profil altimétrique :



Vues depuis le site de projet

IV. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

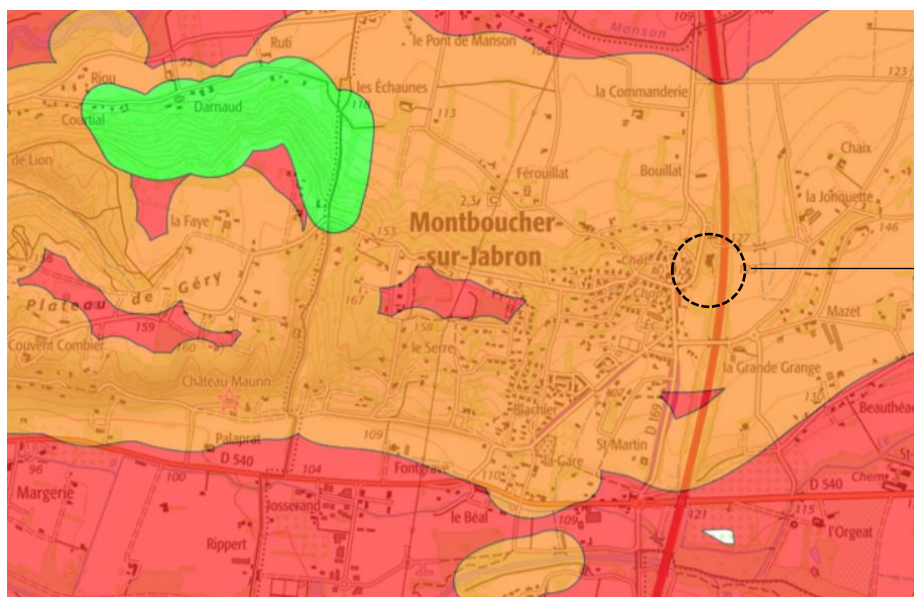
La commune de Montboucher-sur-Jabron est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques :

- **Un risque sismique** : l'ensemble de la commune est concerné par un risque sismique modéré (niveau 3) ;
- **Un risque retrait-gonflement des argiles** : la commune est concernée par des aléas faibles, moyens et forts.

Le site de projet est concerné par un aléa moyen au retrait-gonflement des argiles (cf. carte ci-dessous).

Zoom sur le risque retrait-gonflement des argiles sur la commune de Montboucher-sur-Jabron

ID : 026-200040459-20230920-2023_09_20_300-DE



Site de projet

Fort
Moyen
Faible

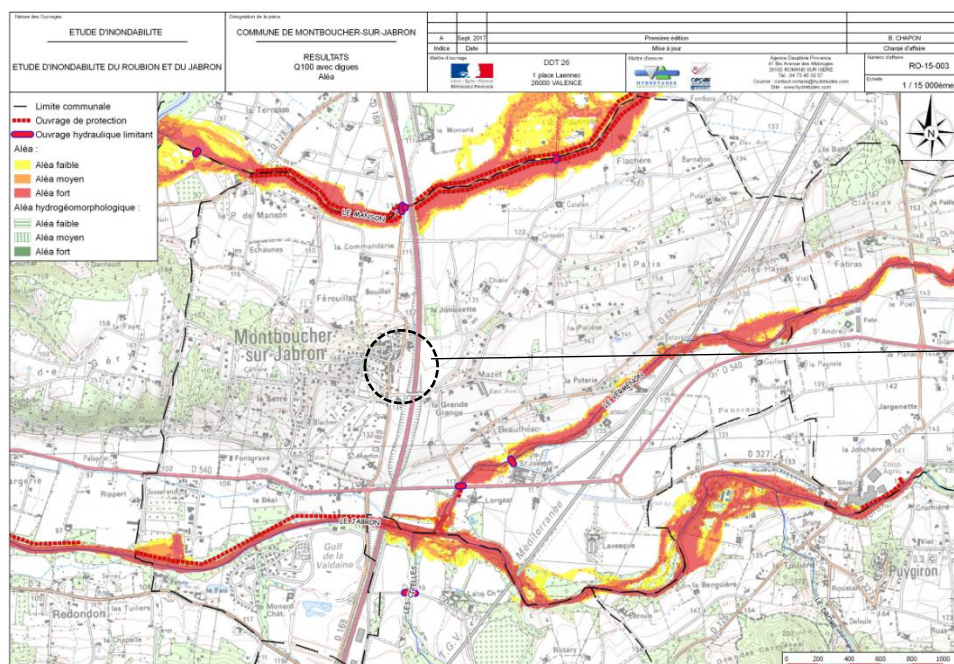
Source https://carto.datara.gouv.fr/1/layers/0caccfd9-9201-4153-a188-344241aa77a7.map?object=Aleas_retrait_gonfl;gid:6929

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente de risque.

- **Un risque inondation** : plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris pour inondations et/ou coulées de boues sur la commune entre 1982 et 2008.

À noter qu'une étude hydraulique a été réalisée en 2018 par le bureau d'études HYDRETTUDES sur les cours d'eau principaux du bassin versant Roubion-Jabron. L'étude réalisée sur Montboucher-sur-Jabron a porté sur les cours d'eau Jabron, Vermonon et Manson. Le risque inondation a été analysé avec modélisation hydraulique SANS et AVEC effacement de digue. Plusieurs occurrences de crues ont été testées : Q30, Q100 et Q1000.

Zoom sur le risque inondation sur la commune de Montboucher-sur-Jabron



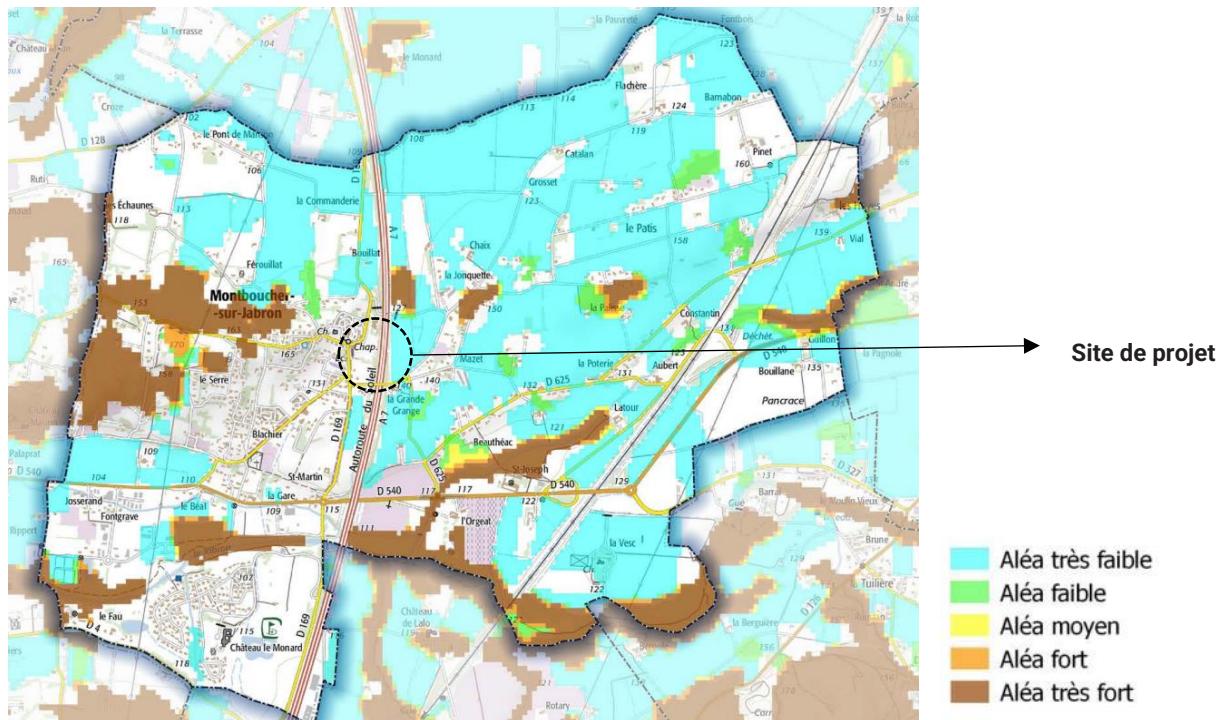
Site de projet

Le site de projet n'est pas concerné par ce risque.

- **Un risque de feux de forêt** : la commune est concernée par un aléa feux de forêt. Ce dernier concerne notamment les boisements du début du plateau de Géry.

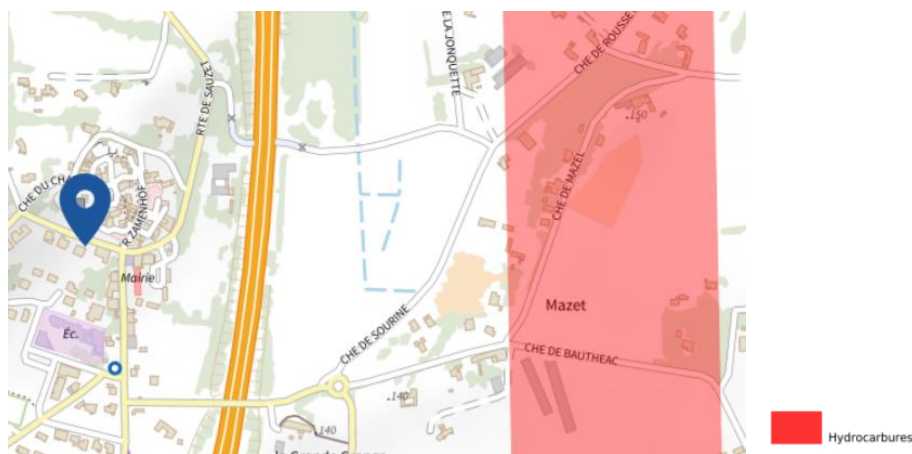
Le site de projet n'est pas concerné par ce risque.

Zoom sur le risque feux de forêt sur la commune de Montboucher-sur-Jabron



- **Un risque de transport de matières dangereuses** : la commune est concernée par ce risque à deux titres :
 - o Du fait de la présence du pipeline Méditerranée-Rhône,
 - o Du fait de la présence d'axes de transport et notamment de l'autoroute A7

Zoom sur le pipeline Méditerranée-Rhône



Le site de projet est concerné par le risque de transport de matières dangereuses du fait de son implantation à proximité immédiate de l'autoroute A7. Il n'est pas concerné par les risques liés au pipeline.

- **Un risque nucléaire** : la commune est située dans le rayon de 10 km de la centrale nucléaire de Cruas-Meysse.

Le site de projet est situé dans le rayon de 10 km de la centrale nucléaire.

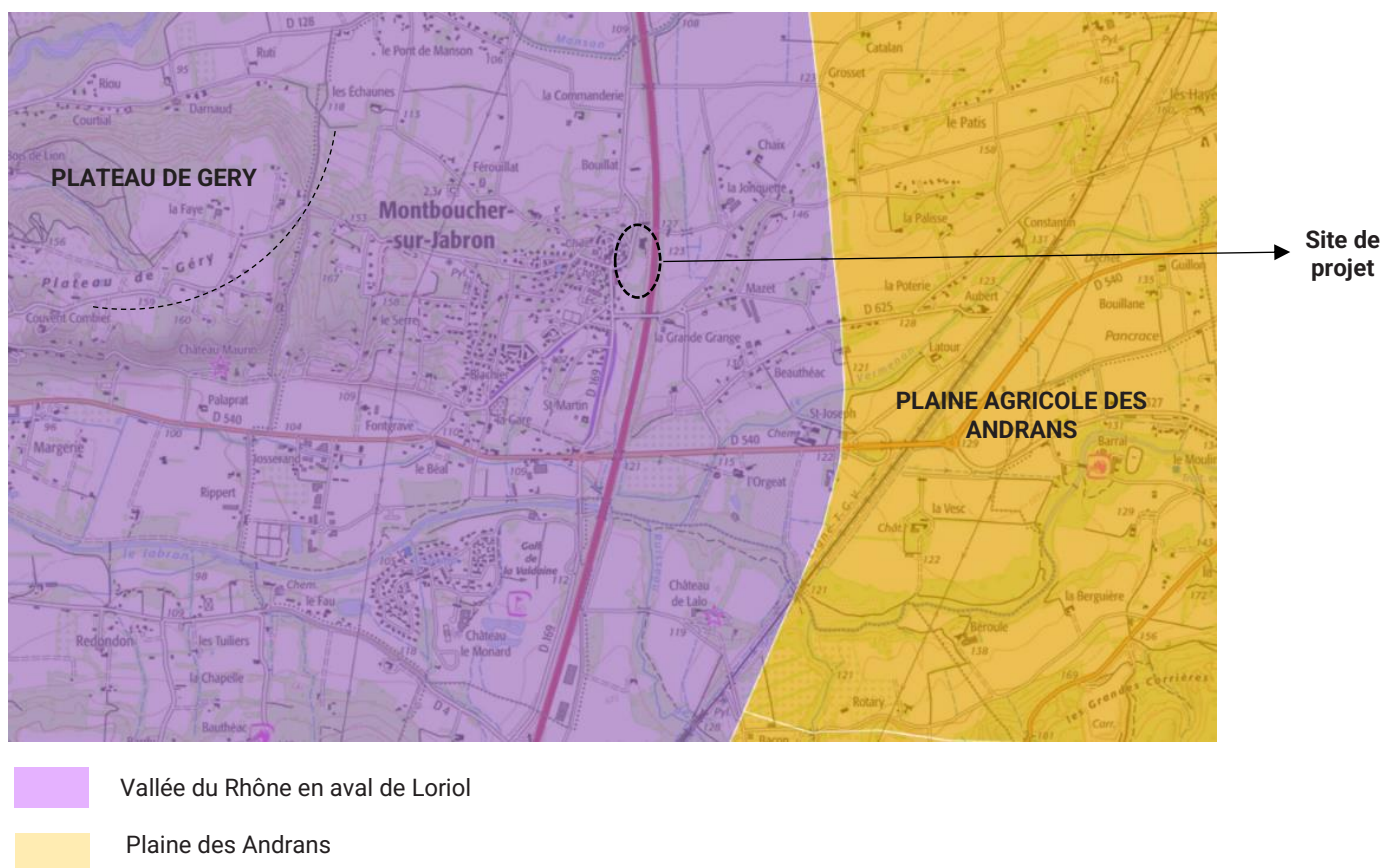
V. ANALYSE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

■ Analyse paysagère

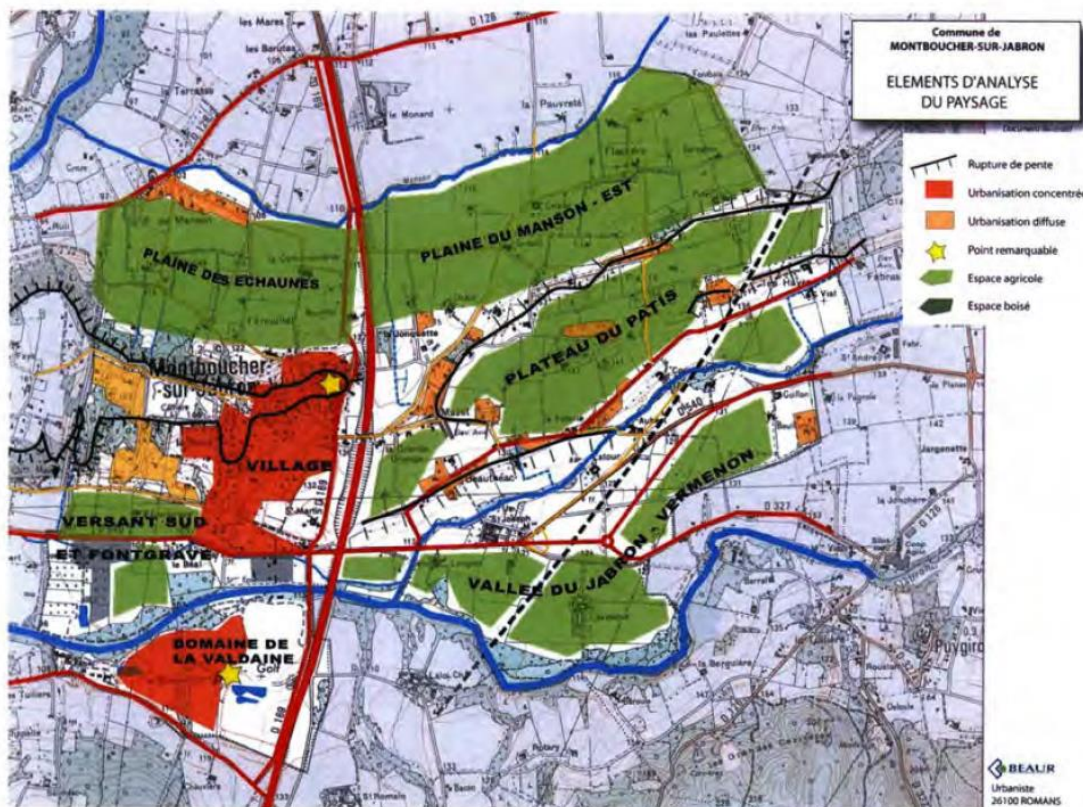
D'un point de vue paysager et selon le centre de ressources régional des paysages d'Auvergne Rhône-Alpes, Montboucher-sur-Jabron se situe dans l'entité paysagère de la « Vallée du Rhône en aval de Lorient » constitué par un continuum urbain le long d'infrastructures de transport (autoroute, Ligne à Grande Vitesse). C'est un paysage de passage, un espace hyper-actif du fait des grands axes où transitent touristes mais aussi de la croissance importante de la population résidentielle.

À une échelle plus fine, la commune se situe entre deux entités paysagères : le plateau de Géry, servant autrefois de capitale pour le peuple celte nommé Ségovéllaunes où ils y auraient aménagé un oppidum, pendant l'Antiquité, jusqu'au I^{er} siècle avant J-C, et le début de la plaine ouverte et agricole des Andrans.

■ Famille et ensemble de paysages (source : données DREAL)

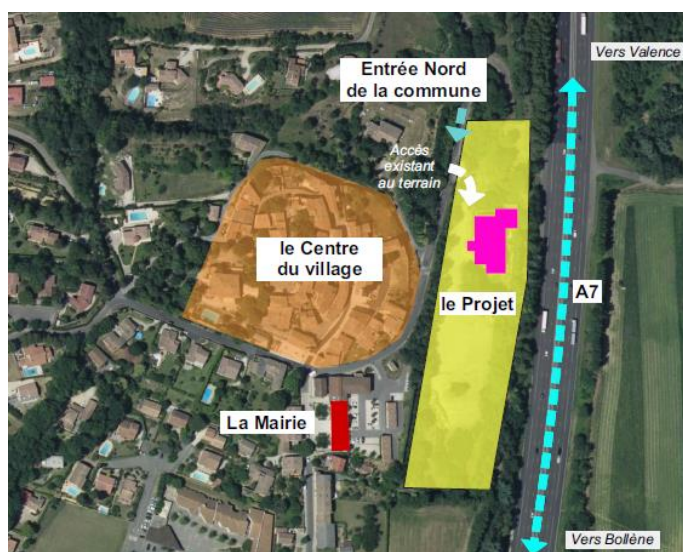


■ **Éléments d'analyse du paysage** (source : extrait du rapport de présentation du PLU)



Bien que le village ancien est bâti sur un éperon à 170 mètres d'altitude, (l'extrémité Est du plateau de Géry), son caractère de village perché est finalement peu visible. Une Chapelle, une Tour et des vestiges d'anciens remparts sont encore présents ainsi qu'un château reconverti en hôtel-restaurant.

En termes de morphologie urbaine, la commune est constituée d'un village ancien, dit « château-village », auquel est venu se greffer un tissu pavillonnaire sur le versant Sud-Ouest du village. L'autoroute A7 ayant été implantée en limite Est du centre bourg durant les années 1960, le développement urbain de la commune a été orienté sur les coteaux Sud et Sud-Ouest de l'éperon du village, en raison, notamment, de la présence de cette infrastructure qui scinde le territoire communal en deux.



Le site de projet est situé à proximité immédiate du centre-bourg historique et de la Mairie. Situé en entrée Nord, depuis la route de Sauzet (RD 169), il **constitue une entrée de ville** et présente un enjeu paysager et architectural fort.

Le Roubion

ZNIEFF de type I

ZNIEFF de type II

Le Mansou

Site Natura 2000

Montboucher-sur-Jabron

Montboucher-sur-Jabron

Le Jabron

ZNIEFF de type I

Puygiron

Limite communale

Échelle 1 : 34 110

Source : Geoportail / Réalisation : MONTELMAR AGGLOMERATION, août 2021

Flore : La lisière au Nord s'accompagne d'un petit roncier. La haie Ouest contient en majorité des exotiques envahissantes (*Ailanthé*, *Robinier* et *Erable negundo*) mais aussi du Peuplier tremble et noire et de la Vigne vraie accompagnées par des espèces ornementales diffuses (Buisson ardent)

La haie Est est plus riche avec la présence du Merisier, du Chêne sessile, du Cornouiller sanguin, des Peupliers noire et tremble... **Aucune plante protégée ou à enjeu n'a pu être identifiée.**

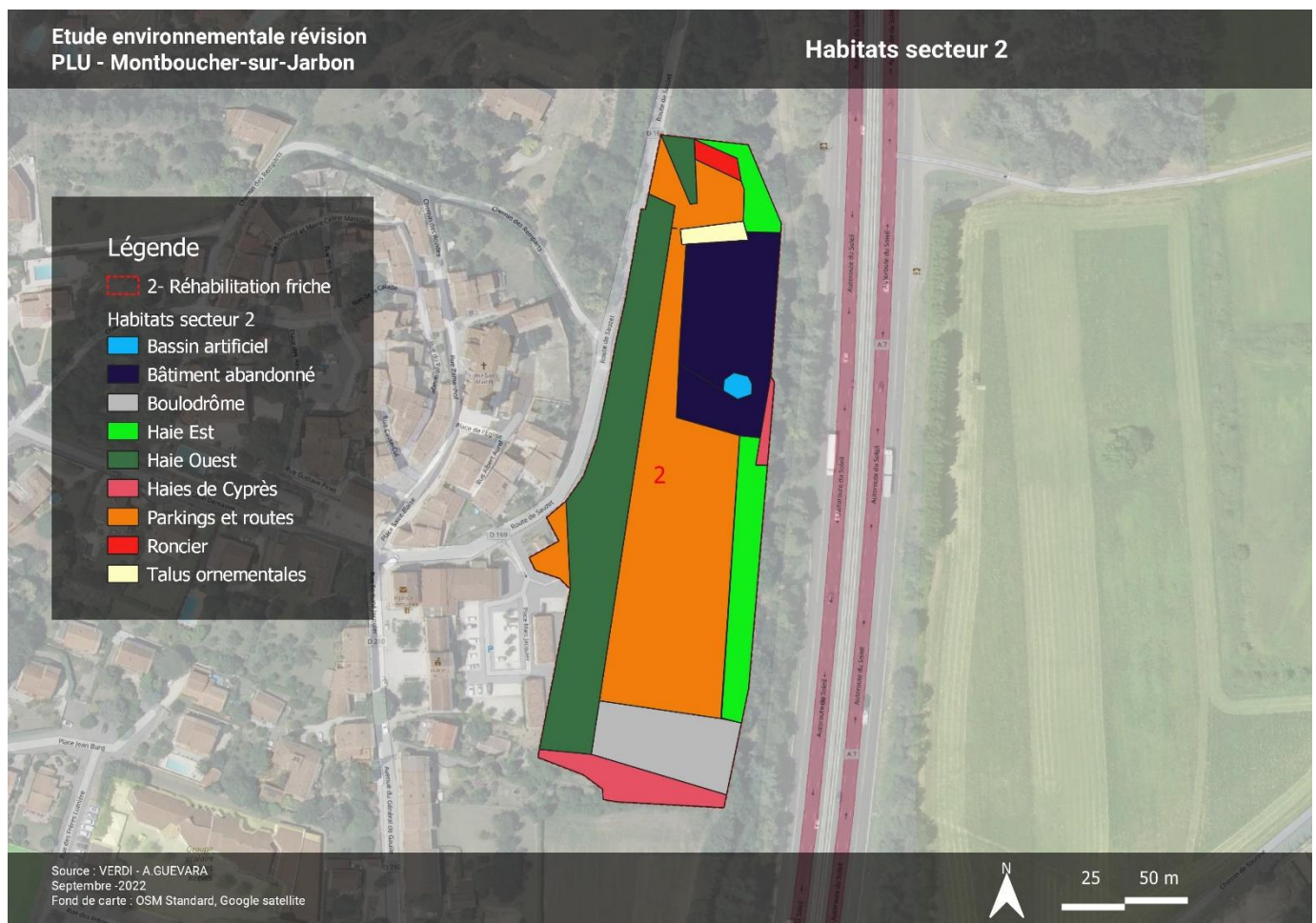
Faune : Plusieurs grands et vieux arbres ont été observés. Ils pourraient potentiellement accueillir des espèces de Chauves-souris ou d'oiseaux.

Le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), est omniprésent sur la parcelle et bénéficie des murets de la cours ainsi que du mixe parkings / végétation pionnière. L'espèce est commune mais protégée au niveau national article 2 et citée à l'annexe 4 de la directive Habitat.

Plusieurs espèces de libellules se reproduisent dans le bassin comme le Sympetrum sanguin (*Sympetrum sanguineum*) adoptant un comportement territorial ou un tandem d'Ischnure élégant (*Ischnura elegans*) ont été observées. L'agrion délicat (*Ceriagrion tenellum*) a été observé.

2 espèces de criquets et 1 espèce de grillon ont été observées sur le site.

■ **Habitat du secteur de projet** (source : VERDI-retour écologique)



Enjeux faune flore : Globalement, **très faibles** sur la majorité de la zone qui

Seuls les grands et vieux arbres enlignés présentent un enjeu **modéré**. De plus, la présence du Lézard de murailles concentrées surtout en lisière entre les haies et le parking présente un enjeu **faible à modéré**.

Quelques ronciers sont situés en bordure de parcelle au Nord et à l'Ouest, un seul est présent dans la parcelle (en bordure de lisière). Il présente un intérêt notamment pour l'herpétofaune.

Le bassin présente un enjeu **faible** à cause de la présence de l'Agrion délicat. C'est une espèce patrimoniale car listée espèce déterminante ZNIEFF. Il n'est pas certain que l'espèce puisse se reproduire dans le bassin car elle est assez exigeante sur la qualité de l'eau. Des individus de Pelophylax sp. ont été observés dans le bassin. Bien que protégés au niveau national, ces amphibiens sont communs et peuvent tendre à envahir les milieux.

Les chauves-souris peuvent utiliser la zone comme zone de chasse en raison des nombreuses haies et grands arbres tout autour du secteur. L'enjeu est **modéré**.

Il faut signaler la présence de nombreuses espèces exotiques envahissantes dont l'Ambrosie qui cause de graves problèmes sanitaires car très allergène. Sa présence est avérée mais peu de pieds sont présents sur la zone.

Globalement, le site présente des enjeux très faibles à modéré. Les principaux enjeux sont liés à la présence de boisements. Une attention particulière devra portée à la trame végétale dans le cadre du projet.

Synthèse des enjeux écologiques (source : VERDI-retour écologue)

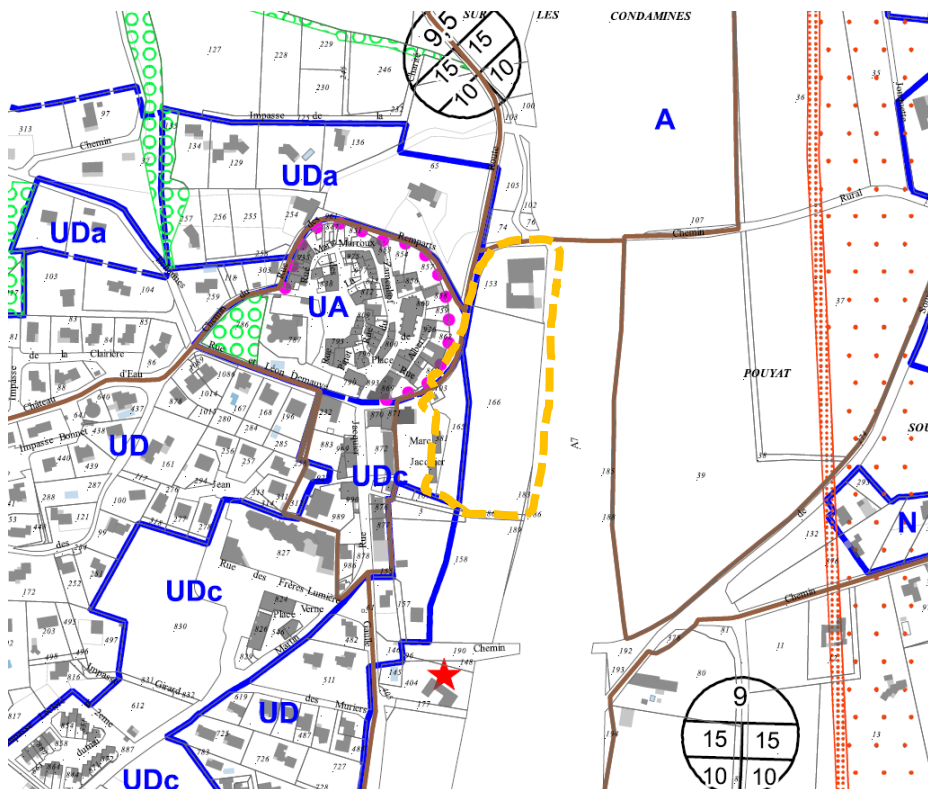


VI. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 novembre 2011. Ce PLU a fait l'objet de trois modifications simplifiées (2012, 2013 et 2016), de six mises à jour (2016, 2016, 2018, 2019, 2021 et 2022) et de deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité (2017 et 2019).

Le règlement graphique du PLU classe le site de projet sous deux zonages :

- En zone urbanisée UDc, à destination d'habitat, commerces, services et activités
- Très majoritairement en zone agricole (A), qui interdit la réalisation du projet envisagé



■ **Extrait du règlement graphique en vigueur** (en jaune, le secteur de projet)

Afin de permettre la réalisation du projet, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est en cours. Cette dernière vise à apporter les évolutions suivantes au PLU de la commune de Montboucher-sur-Jabron :

- Déclasser les parcelles cadastrales ZC n°86, pour partie, n°153, 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 » et basculer la parcelle ZC n°165 et n°86, pour partie, du zonage « UDc » au nouveau sous-secteur « UDc1 » ;
- Mettre en place une nouvelle Orientation d'Aménagement (OA) destinée, notamment, à assurer une insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions envisagées dans le tissu existant ;
- Adapter le règlement de la zone UD afin de répondre au projet envisagé (création d'un nouveau sous-secteur UDc1).



3

PRESENTATION DU PROJET

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 sera porté éventuellement 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 d'équipement collectif et de services publics également, mais cette-fois-ci 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, dans un garage sur la place Marc Jacquier, et au sein de la chapelle Saint Blaise, dans le centre ancien).

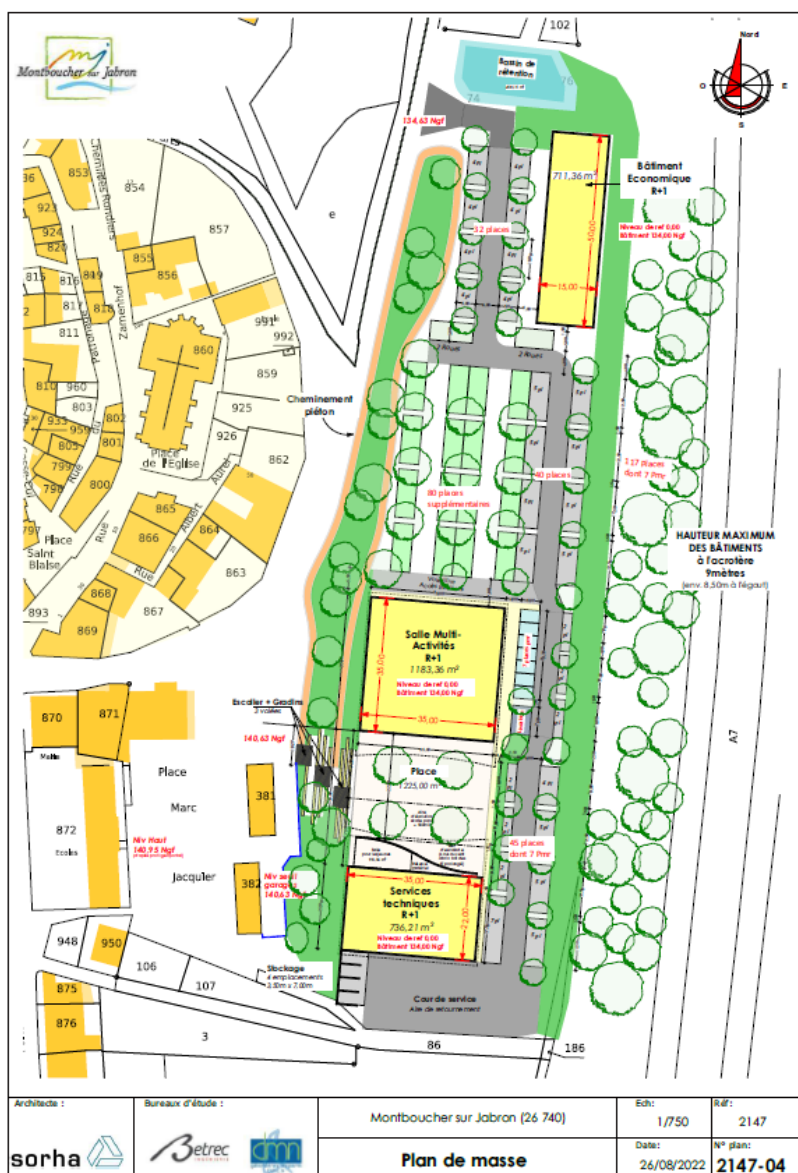
Au-delà de ces constructions, le projet comprend l'aménagement d'espaces publics à travers :

- 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.



■ **Plan de masse du futur projet** (document de travail - plan susceptible d'évoluer)



4

ELEMENTS SPECIFIQUES A L'ETUDE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent dossier de dérogation vise à réduire le recul vis-à-vis de l'autoroute A7, **il est proposé de réduire ce recul à 40 mètres.**

Il s'agit dans ce chapitre de justifier que « ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. » (L.111-8 du Code de l'urbanisme).

I. PRESENTATION DU PROJET AU REGARD DE LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

❖ Nuisances liées à l'autoroute A7

La principale nuisance liée à l'A7 est le bruit.

Un ensemble de mesures législatives et réglementaires a été mis en place depuis 1978 en vue de limiter les nuisances du bruit sur la vie quotidienne. Les dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment celles relatives à la prévention des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres et des aérodromes, ont été intégrées dans le code de l'environnement.

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a posé le principe de la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments situés à proximité des infrastructures de transport terrestre.

L'article L.571-10 du code de l'environnement a prévu un recensement et un classement des infrastructures de transport terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les articles R571-32 à R.571-43 du code de l'environnement et l'arrêté du 30 mai 1996 définissent les modalités du classement sonore des voies bruyantes ainsi que ses répercussions dans les documents d'urbanisme et dans le code de la construction et de l'habitat.

Le territoire de Montboucher-sur-Jabron est concerné par l'arrêté préfectoral n°20141120 du 20 novembre 2014. L'autoroute A7 est classée en catégorie 1.

L'arrêté préfectoral indique que les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Le projet étant à vocation économique et d'équipements (non scolaires ou de santé), aucune norme acoustique n'est exigée.



■ **Classement sonore des infrastructures de transport terrestre sur la commune de Montboucher-sur-Jabron**

Par ailleurs, l'autoroute est située en contre-bas du site de projet, derrière une végétation arborescente et arbustive réduisant les nuisances visuelles et sonores.



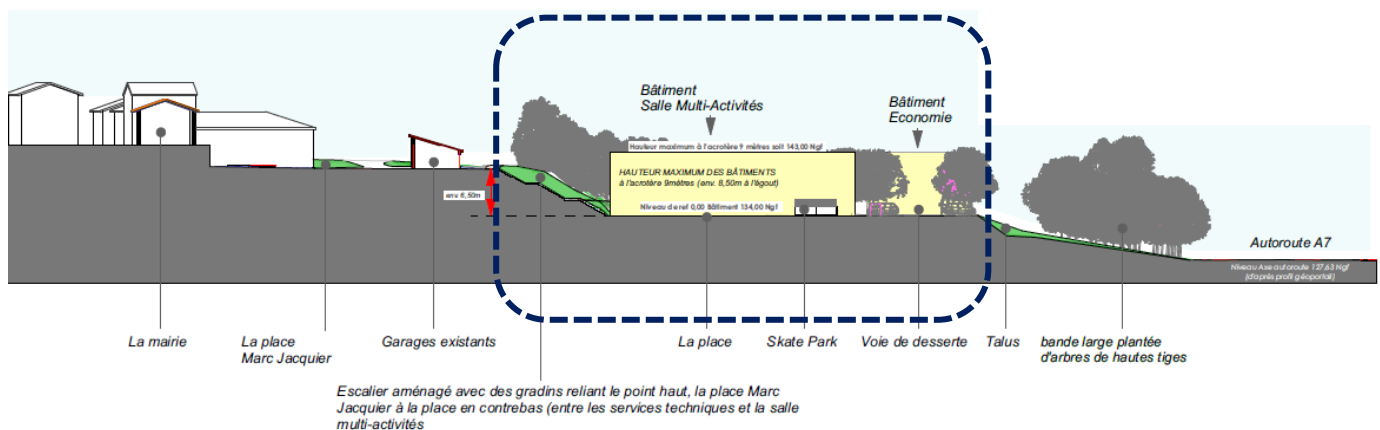
Source : Sorha/Betrec/BET Dmn



Vues depuis le site sur la végétation créant une coupure visuelle et sonore vis-à-vis de l'autoroute A7

Le projet a pour objectif de maintenir et même valoriser la végétation présente au sein du site de projet, afin de créer un masque visuel qui réduira d'autant plus ces nuisances visuelles et sonores en obstruant complètement la vue sur l'autoroute, notamment.

■ Coupe de principe du projet



Source : Sorha/Betrec/BET Dmn

Emprise du projet

❖ Nuisances liées au projet en lui-même

Le projet vise à permettre l'accueil d'un bâtiment à vocation économique. Ce bâtiment contiendra des espaces de bureaux, co-working, salles de réunion... Les autres bâtiments prévus sur le site sont à destination d'équipements publics et de services municipaux.

Il ne s'agit pas d'activités sources de nuisances.

II. PRESENTATION DU PROJET AU REGARD DE LA PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

❖ Desserte du site

Un accès unique sera réalisé pour la desserte de l'ensemble du site par les véhicules, au niveau de l'accès existant. Il se situe à l'Ouest du site, depuis la route de Sauzet (RD169). La nouvelle voie créée à partir de cet accès desservira tous les bâtiments et se terminera par une aire de retournement. Cette voie sera située à plus de 40 mètres de l'axe de l'autoroute.

Un deuxième accès sera réalisé, pour les piétons uniquement, permettant de rejoindre la place Marc Jacquier et la mairie, côté Ouest également.

Ces deux accès se situent à l'opposé de l'autoroute. Aucun accès au site ou cheminement piéton n'est prévu à proximité de l'autoroute. Un seul accès est créé sur la route départementale, en s'appuyant sur l'accès existant et sera donc sécurisé.

■ **Perspective d'ensemble du projet** (en rouge : l'accès pour les véhicules / en rose : l'accès piéton par escaliers / en orange : l'accès piéton étudié pour être accessible aux PMR / en jaune : la voirie créée)



Source : Sorha/Betrec/BET Dmn



Vue sur l'accès existant depuis la RD169 (depuis le bourg)



Vue sur l'entrée/sortie existante

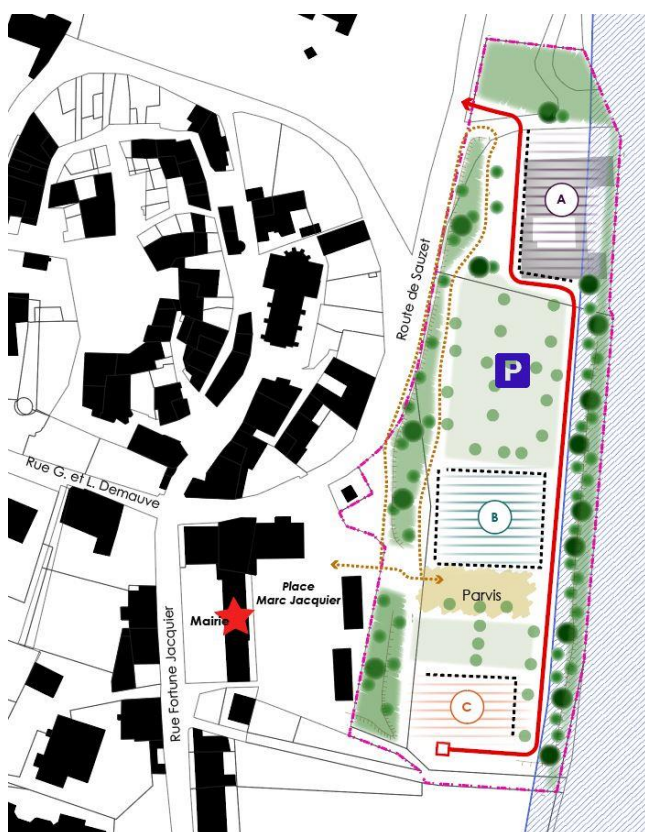
III. PRESENTATION DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Le secteur de projet est situé en entrée de village. Il est directement visible lorsqu'on rejoint le centre de Montboucher-sur-Jabron depuis la RD169 au Nord.

Il se situe également à proximité directe de la Mairie, de l'école et de la place Marc Jacquier, surplombant le site.

Afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère du site, une nouvelle Orientation d'Aménagement (OA) a été mise en place dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

■ Schéma de principe de la nouvelle OA



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 et végétalisé assurant la liaison avec la place Marc Jacquier.
 -  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....).

Au-delà d'intégrer les principes d'accès et de programmation urbaine, c'est cette dernière vise à définir des préconisations paysagères et architecturales.

❖ **Concernant le volet paysager :**



- Le site actuel présente des boisements sur tout son pourtour. Les boisements présents sur la frange Est du site sont essentiels à l'insertion paysagère du site car ils forment un masque visuel assurant qu'aucune visibilité directe n'est possible sur l'autoroute depuis le site de projet et inversement.

Une grande partie de ces boisements est située en dehors du périmètre du projet et ne sera donc pas impactée par la réalisation du projet (cf. limites du site de projet ci-jointe). Par ailleurs, **l'Orientation d'Aménagement (OA) impose à ce que la bande de 40 mètres non aedificandi le long de l'autoroute soit, sauf indication contraire, entièrement dédiée à la végétalisation.**

■ **Limites du site de projet et de l'OA (en rouge)**



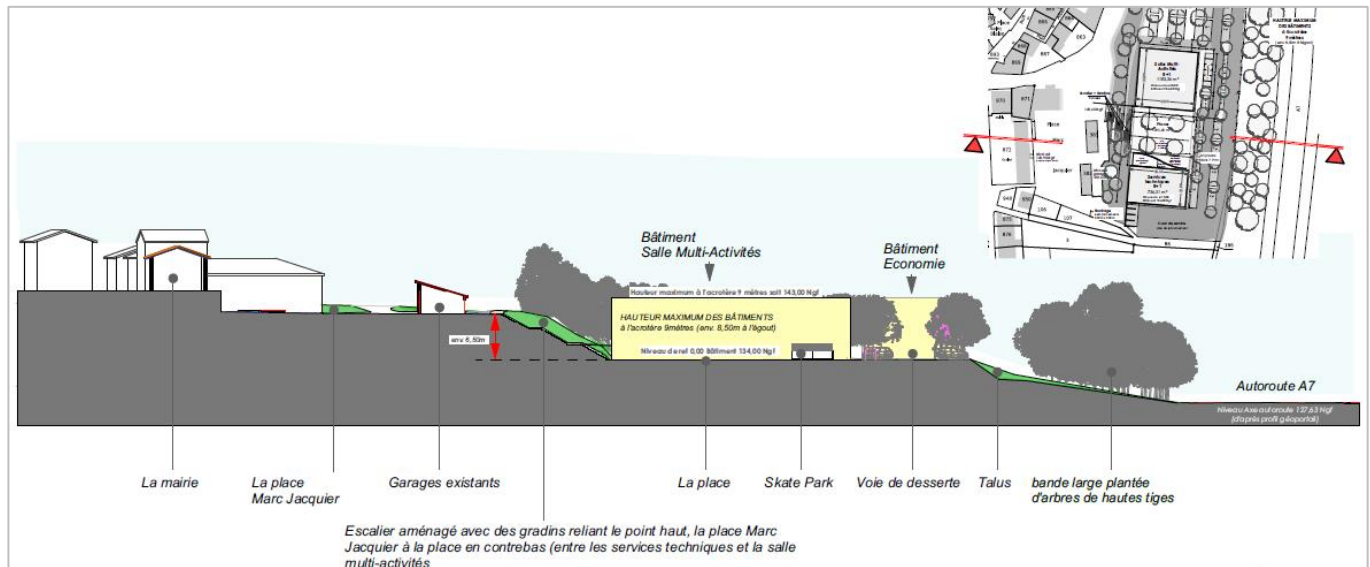
Vue sur les boisements bordant l'A7 depuis le site



Vue depuis l'A7 sur les boisements bordant le site

- L'impact visuel du site sera également moindre depuis le centre-bourg et la mairie. Comme en témoigne la coupe de principe ci-dessous, la topographie du site ainsi que la hauteur prévue des bâtiments ne gêneront pas les points de vue sur le paysage depuis la place Marc Jacquier.

Coupe de principe du projet



Source : Sorha/Betrec/BET Dmn

- Au sein du secteur de projet, l'Orientation d'Aménagement (OA) présente des orientations strictes sur la conservation des végétaux et boisements. Ces-derniers devront être conservés en grande partie. Dans l'éventualité où des arbres devraient être abattus pour la réalisation du projet, l'OA impose que deux arbres soient replantés sur le site de l'opération pour tout arbre abattu.
- Outre les abords du site qui font l'objet d'un traitement paysager, l'Orientation d'Aménagement (OA) impose également à ce que les espaces publics soient végétalisés : les espaces de stationnement feront l'objet de plantations et seront en grande partie perméables, le parvis central devra également être végétalisé (cf. illustration ci-dessous).



■ Perspective d'ensemble du projet - Source : Sorha/Betrec/BET Dmn

Au-delà d'une prise en compte du caractère paysager depuis les vues proches, l'impact du projet est portée sur les vues internes au site.

Le projet prévoyant l'accueil des services techniques de la commune et notamment la possibilité que des dépôts inertes soient entreposés, l'Orientation d'Aménagement (OA) précise que « ces derniers ne devront toutefois pas dégrader l'image du site. Aussi, ils devront obligatoirement être masqués par un écran végétal sur les trois limites du site. »

❖ **Concernant l'insertion architecturale :**

- En raison de la proximité avec le village ancien et de la position en entrée de village du site, la qualité architecturale des constructions est essentielle.

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.

En cas de toitures plates, celles-ci seront végétalisées pour atténuer leurs impacts visuels et limiter leurs impacts dans le paysage (notamment vues depuis la place Marc Jacquier). A contrario, en cas de toitures à plusieurs pans, un jeu de pans sera privilégié pour éviter l'effet « bloc » des bâtiments. Ce projet devra être conçu de manière homogène. L'effet « boîte à chaussures » avec acrotère élevé pour masquer les éléments techniques de la toiture sera à proscrire.

- **L'Orientation d'Aménagement (OA) règlemente notamment la volumétrie, les matériaux et les couleurs des futurs bâtiments afin que ceux-ci s'intègrent correctement dans le paysage.**
 - ✓ Les matériaux et couleurs utilisées seront en nombre limité et privilégieront des tons neutres et/ou naturels.
 - ✓ La volumétrie architecturale sera simple et la compacité de l'ensemble sera recherchée afin de limiter le linéaire de façade.

IV. EFFETS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent dossier de dérogation vise, au regard des éléments présentés précédemment, à réduire le recul vis-à-vis de l'axe de l'autoroute A7. Actuellement fixé à 100 mètres, il est proposé de réduire ce recul à 40 mètres.

■ Evolution de la marge de recul vis-à-vis de l'autoroute A7



Avant



Après

Légende :

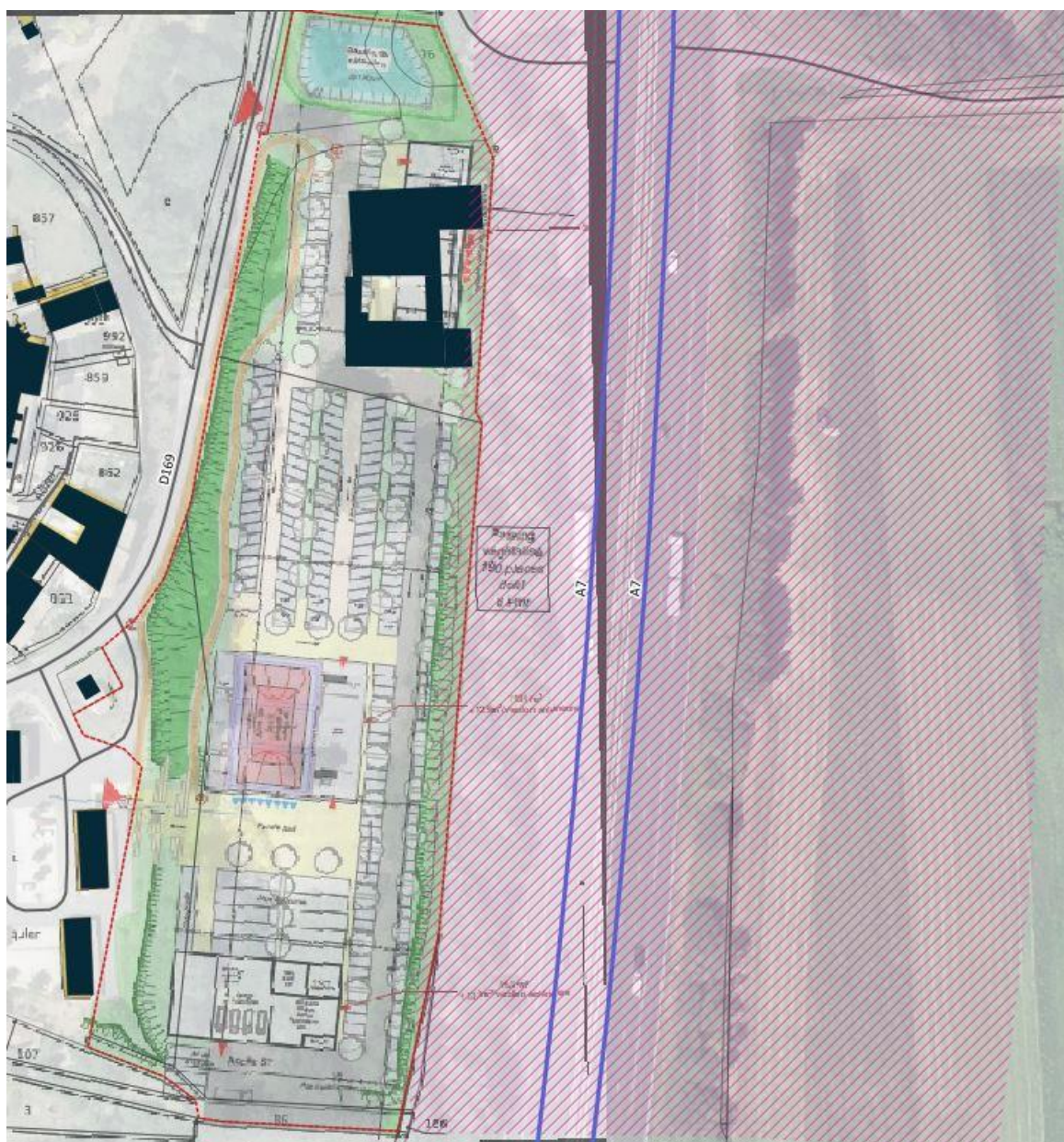
— Axe de l'autoroute
 [Red outline] Périmètre de projet

[Hatched box] Recul de 100 mètres (Loi Barnier)

— Axe de l'autoroute
 [Red outline] Périmètre de projet

[Hatched box] Recul de 100 mètres (Loi Barnier)
 [Blue dashed box] Recul de 40 mètres envisagé
 uniquement au niveau de la zone
 UDc1

La carte ci-jointe superpose le projet envisagé (plan masse) et la future bande de recul de 40 mètres :



Bande de 40 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A7

Pour nous contacter :

Montélimar-Agglomération

Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat

Service planification urbaine

Maison des Services Publics - 1 avenue Saint-Martin

26200 MONTELMAR

Tel : 04 75 00 26 15

Montélimar
Agglomération
RHÔNE & PROVENCE

