



Montélimar
Agglomération
RHÔNE & PROVENCE

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

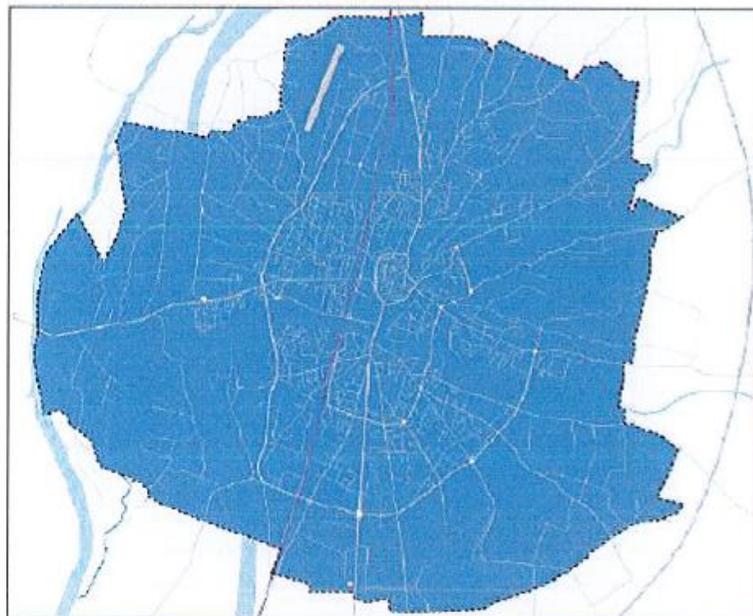
Publié le 03.03.23

ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE



VILLE DE MONTELMAR

PLAN LOCAL D'URBANISME



3-b

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE SECTEURS

Procédure de Déclaration de Projet Emportant
Mise en Compatibilité n°2 du PLU

Dossier d'approbation – Février 2023

SERVICE URBANISME DE LA VILLE DE
MONTELMAR
BP 279 – Pla ce Emile Loubet
26 216 MONTELMAR Cedex

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

Sommaire :

1- MAUBEC/ Boulevards des Présidents	4
2- ZAC du PLATEAU	7
3- Les Clées	12
4- Les Combes	18
5 - Route de Saint Paul	20
6 - Boulevard de l'Europe	23
7 - Sarda	24
8 - Les berges du Jabron / Les Alexis	27
9 - Fontjarus Petit-Pélican / Route de Saint-Paul.....	30

1- MAUBEC/ Boulevards des Présidents

La ZAC de MAUBEC a été initiée par la Ville de Montélimar. Elle fait l'objet d'une concession d'aménagement privée sur la base du dossier de réalisation approuvé en juin 2009.

Située au Sud-Est du territoire communal, la ZAC prévoit la construction de 2 000 logements à l'horizon 2020, dont 320 logements livrés début 2013. Le programme comprend également des services et commerces de proximité ainsi que des équipements publics (école, crèche, maison de quartier).

La programmation présente une mixité de formes urbaines (collectifs, maisons de ville, maisons individuelles) assurant la construction de logements répondant à des besoins diversifiés. Au moins 20 % des logements créés seront des logements locatifs sociaux.

Les activités et commerces sont principalement regroupés en entrée nord de la ZAC, afin de répondre aux besoins des habitants mais également de s'ouvrir sur les quartiers riverains. Sur le reste des espaces situés en bordure du boulevard des Présidents, les implantations à vocation commerciale sont interdites afin de présenter en bordure de cet axe communal structurant un front bâti varié et séquencé.

Le périmètre s'étend sur 155 ha, dont 87,5 ha sont réellement dédiés à la création de logements. En effet, outre la viabilisation et les équipements de superstructure, la ZAC comprend de grands espaces verts, permettant en partie la gestion des eaux pluviales dans des bassins, et la préservation d'un corridor écologique boisé (44 ha non imperméabilisés prévus au dossier loi sur l'eau).

Son urbanisation est prévue en 3 tranches, selon l'avancée de la commercialisation des terrains.

Elle est structurée autour de trois axes principaux :

- Deux voies s'accrochent au Boulevard des Présidents, axe majeur de la commune permettant un accès aisé à la ZAC. Ces voies seront plantées d'arbres d'alignement.
- Une voie transversale structurant l'opération en reliant les différentes tranches.

Les principaux boisements sont conservés (voir cartographie ci-après), notamment le long du corridor écologique traversant la ZAC du nord au sud.

Une bande non bâtie, paysagée, est prévue autour de l'Abbaye de Maubec, afin d'assurer une interface paysagère entre les nouvelles constructions de la ZAC et ce bâti ancien de caractère.

Les abords de la ZAC, le long des voies définissant son périmètre, feront l'objet d'un traitement paysager, pouvant intégrer gestion des eaux pluviales et constructions, dans des espaces verts de qualité.

Le Boulevard des Présidents constitue une partie de la ceinture périphérique de Montélimar. Axe à grande circulation, en entrée de ville, il nécessite un traitement de qualité. L'aménagement de part et d'autre de la voie répond à une volonté d'image urbaine soignée.

Des reculs de 30 et 40 mètres par rapport à l'axe de la voie sont prescrits ou règlement graphique.

Des espaces verts seront créés de part et d'autre de la voie.

L'aménagement proposé a pour but d'éviter une implantation trop proche des bâtiments par rapport à la voie, dans un secteur de découverte des abords de l'agglomération. Cet aménagement doit permettre une perception large des différents espaces séquençant le boulevard.

Les espaces commerciaux sont regroupés en polarités le long de l'axe, afin d'éviter un développement commercial linéaire non qualitatif et générateur de nombreuses enseignes, publicités et autres support.

La façade du boulevard présentera ainsi tour à tour : habitat sous forme urbaine variée, espaces verts et bassins, pôles commerciaux.

2- ZAC du PLATEAU

Présentation de la ZAC du PLATEAU (Dossier de Création approuvé en décembre 2010):

Située au Nord de la Commune, la ZAC du Plateau est une zone d'activités à vocation principale de commerces, de loisirs et de bureaux. Elle s'articule autour de la nouvelle voie de contournement Nord-Est livrée fin 2013.

Sa création a deux objectifs :

- Répondre aux besoins d'implantation d'entreprises pour soutenir la dynamique économique,

Dans le cadre de la stratégie économique de l'Agglomération, au regard des besoins identifiés dans le diagnostic, la Ville souhaite ouvrir à l'urbanisation la ZAC du Plateau dès 2014, afin de pouvoir répondre aux futurs porteurs de projets à échéance de 2 à 3 ans, le temps de l'acquisition des terrains et de leur viabilisation. Une réserve foncière de 1,8 ha permettra d'accueillir de nouvelles entreprises en fonction de l'évolution des besoins.

En déduisant les espaces naturels et l'emprise du Contournement Nord-Est intégrés au périmètre de la ZAC, 24 hectares permettent l'implantation d'activités économiques.

- Rééquilibrer géographiquement le développement économique du territoire, notamment à vocation commerciale,

Le choix de développement d'une zone d'activités au nord, notamment commerciale, est issu du diagnostic mettant en évidence les dysfonctionnements induits par la polarisation au sud de l'offre existante.

Sa localisation répond donc à un besoin de facilité d'accès depuis l'ensemble de la partie nord de la ville et de la zone de chalandise. A l'arrivée de la déviation poids lourds et en entrée de ville sur la RN7, le site est très bien desservi. Le contournement Nord-Est permettra une desserte aisée des territoires du nord-est. Pour assurer la sécurité des accès, l'accroche de la ZAC au réseau viaire a été prévue et aménagée sur le contournement.

La programmation de la ZAC

- ▶ La programmation est tout d'abord commerciale en réponse à l'enjeu du rééquilibrage territorial de l'offre. Elle s'appuie sur les capacités de développement identifiées au diagnostic, au regard des demandes d'entrepreneurs et des possibilités d'évolution de la consommation sur la zone de chalandise: potentiel de 30 000 m' de surface de vente.
- ▶ Le second volet de la programmation est complémentaire au premier, à savoir le développement d'activités de loisirs (loisirs sportifs et culturels, activités ludiques, aménagement d'espaces extérieurs pour le jeu et la promenade,...). L'implantation de ce type d'activités répond à la fois :

- à la volonté de faire de la ZAC du Plateau un quartier vivant et non une simple zone d'activités, en valorisant un lieu de vie accessible à tous.

- à un besoin reposant sur une pratique grandissante des loisirs, en augmentant et en diversifiant l'offre à la population du bassin de vie,

La restauration et l'hôtellerie compléteront cette programmation, faisant ainsi vivre le lieu dans une temporalité élargie.

Le caractère paysager du site, renforcé à travers les orientations d'aménagement, permettront de lui donner une attractivité forte pour la déambulation, la promenade et la détente.

- ▶ La programmation intégrera également une offre de bureaux différente de celle existante au centre-ville. Ce cadre privilégié est en effet un atout pour attirer les activités tertiaires, pour qui l'image de l'entreprise et le cadre de vie des salariés est un enjeu dans le choix de localisation. Cette offre pourra notamment répondre aux activités créées dans le cadre du Pôle des Energies Sud Rhône-Alpes.
- ▶ L'activité économique étant par nature très évolutive, afin de répondre de manière réactive aux besoins nouveaux, la ZAC pourra accueillir dans une moindre mesure des activités non nuisantes, n'entraînant pas de gêne pour le fonctionnement du site.

- Une réserve foncière est prévue afin de permettre de répondre à une demande d'activités connexes de petites dimensions qui pourraient émerger notamment du pôle de recherche des énergies (activités transversales entre recherche et production par exemple) ou pour augmenter la capacité d'accueil de bureaux en cas de besoin.

La succession dans le temps des différents usages du site permettra d'optimiser l'offre de stationnement. Ainsi, la mutualisation des espaces de stationnement est incitée par un allègement des contraintes de stationnement par rapport aux autres zones de la commune.

Un parking relais sera également positionné sur la ZAC afin de faciliter et d'encourager les déplacements en transports en commun. Celui-ci sera positionné à proximité de l'entrée de la ZAC pour optimiser les temps de parcours des transports en commun et de rendre lisible cet équipement.

La composition de la ZAC

L'aménagement de la ZAC s'appuiera sur le rythme végétal du grand paysage (structures végétales nord-sud).

Les boisements existants, en bordure de RN7 et sur le coteau, sont préservés, voire renforcés selon les caractéristiques physiques de ces espaces. Ils peuvent être utilisés à fin de loisirs : des aménagements légers sont possibles sous réserve d'en conserver le caractère boisé.

La structure des haies existantes sur le site, se prolongeant en dehors du périmètre de ZAC, est à préserver. Il s'agit de conserver leur lisibilité, des trouées ponctuelles pouvant être réalisées. En cas d'abattage d'arbres plus conséquents, de nouvelles plantations seront mises en place afin de conserver la structure végétale du lieu.

Des plantations d'alignement seront mises en place le long du chemin de Rochelle (tracé actuel ou modifié dans l'opération).

Des plantations moins ordonnées seront réalisées en bordure de RN 7 (dans la marge de recul de 30 mètres), le long du contournement Nord-Est sur le Plateau et sur le rebord du Plateau, afin de renforcer la structure végétale du site et de soigner les abords de la ZAC le long des voies structurantes.

Ces aménagements seront non masquants, l'objectif n'étant pas de cacher les espaces bâtis mais de les intégrer dans le paysage en rythmant les façades, évitant ainsi les linéaires trop prégnants dans le paysage.

Des stationnements pourront être aménagés dans la marge de recul par rapport à la RN 7, sous réserve d'une composition paysagère spécifique, permettant d'intégrer les emplacements dans un ensemble paysagé concourant au premier plan végétal de l'opération.

Un cône de visibilité sera préservé vers les abords du Château de Serre de Parc. Dans cet espace, aucune construction ne pourra être édifiée, (hormis des structures légères ponctuelles de faible hauteur ne masquant pas la visibilité des abords du Château - ex : pergolas,...). Des aménagements, notamment des stationnements, pourront y être réalisés. Ils feront l'objet d'une composition paysagère s'intégrant à la trame végétale d'ensemble et contribuant à la mise en valeur des abords du Château (parc) et de son ancienne allée.

De plus, des espaces verts seront créés aux abords du Château de Serre de Parc afin de mettre en valeur ces espaces : parc boisé autour du château, ancien mail d'entrée. Les stationnements y sont interdits. Il s'agit d'assurer une transition avec les nouveaux aménagements par un recul permettant d'identifier les abords et ainsi préserver la lecture de l'histoire du lieu.

De plus, les constructions ne seront pas implantées à moins de 150 mètres des abords du château.

Bien que les hauteurs définies au règlement littéral (20 mètres sur le plateau bas, 15 mètres sur le plateau haut) permettent de conserver une visibilité de ce rythme paysager à l'échelle lointaine, l'aménagement de la ZAC, tant dans la composition des espaces libres que par l'implantation du bâti, en renforcera la perception :

- A l'échelle du piéton, la perception sera préservée entre chaque linéaire végétal.
- A l'échelle du lointain, la perception de l'ensemble des plans du végétal sera assurée en partie sud du site.

Aucun nouvel accès à la RN 7 ne pourra être créé. Les accès au contournement Nord-Est sont aménagés : deux accès desservent la partie basse de l'opération par le sud; l'accès au plateau haut se situe au droit du Chemin de la Rochelle. Tout accès supplémentaire sur le contournement devra être aménagé pour assurer de bonnes conditions de sécurité et de fluidité.

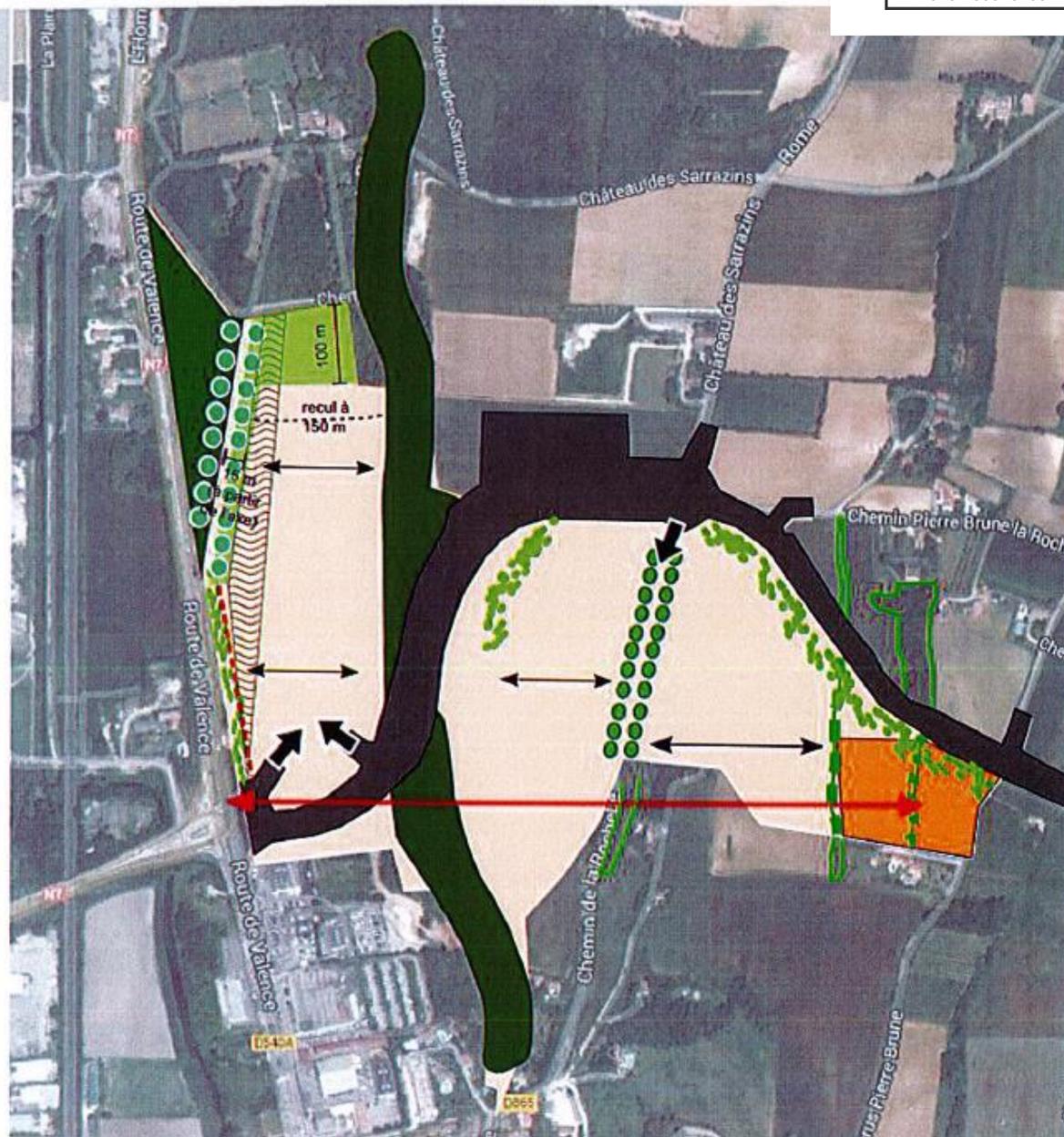
L'image de la ZAC sera particulièrement soignée: le bâti s'inscrira dans une unité architecturale d'ensemble. Cette unité peut être créée par l'utilisation systématique de certains matériaux, l'harmonisation des couleurs et des formes architecturales.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux utilisés, notamment au regard de leur tenue dans le temps.

Enfin, les enseignes seront harmonisées sur un même linéaire/ plan de façade de bâtiment (taille, hauteur du bandeau) et intégrées aux façades (pas d'enseignes au-dessus de la ligne de toiture).

Orientation d'aménagement - ZAC du PLATEAU

-  Réserve foncière
-  Espaces boisés à préserver / renforcer
-  Espaces verts à créer
-  Mise en valeur du mail vers le château
-  Aménagement végétal non masquant
-  Plantations à réaliser
-  Haies à préserver
-  Perception des plans paysagers à l'échelle du piéton
-  Perception des plans paysagers à l'échelle lointaine
-  Cône de visibilité
-  Marge de recul par rapport à l'axe RN7
-  Accès au Contournement Nord-Est

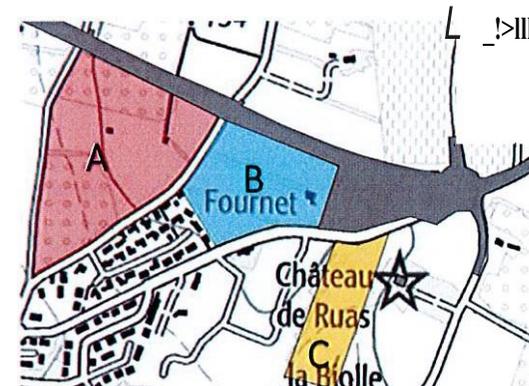


3 - Les Clées

Le secteur des Clées couvre 14 hectares.

Son urbanisation se fera sous forme d'opérations d'ensemble, sur chacun des îlots délimités par les voies existantes.

Chaque opération devra avoir un schéma d'aménagement global et pourra faire l'objet de réalisation par tranches successives.

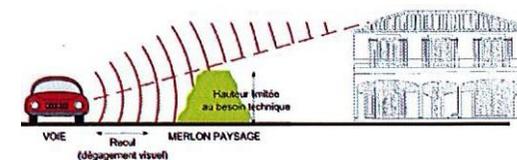


Situé sur un plateau agricole, les deux premiers îlots (A et B) longent la voie de contournement nord-est.

A l'ouest, le plateau est planté de vignes et de vergers. Aussi, il sera créé des haies basses au nord-ouest afin de conserver l'ambiance végétale du plateau dans cette partie et d'intégrer les constructions en second plan.

Une haie existante nord-sud marque une rupture dans le paysage. Au-delà de cette haie, le paysage s'ouvre sur la plaine agricole offrant une vision lointaine du plateau. La haie sera préservée et les constructions seront établies en recul de la voie de contournement afin de conserver un dégagement visuel sur le plateau. Ce dégagement aura un aménagement végétal soigné.

Ce recul permettra également d'éloigner les constructions du contournement nord-est, afin d'en limiter l'impact sonore. Des aménagements type merlons pourront être réalisés en recul et sur une hauteur limitée au strict besoin technique. Les terrains à urbaniser étant au sud de la voie de contournement, l'organisation des constructions, et notamment l'orientation des ouvertures, intégrera le niveau de bruit tout en permettant une bonne performance thermique.



L'espace agricole environnant comporte à proximité de la voie de contournement du bâti diffus, anciennes fermes ou constructions individuelles plus récentes. Aussi, le bâti donnant sur la voie de contournement présentera une faible densité et une hauteur limitée pour une intégration douce de cette entrée de ville dans le paysage.

L'espace situé entre les haies de hautes tiges existantes sur l'ilot B, est très fermé et donc peu perceptible dans le paysage. De l'habitat collectif pourra donc y trouver place sans impacter le paysage agricole.

La préservation des haies s'entend par la conservation de leur lisibilité dans le paysage. Des trouées peuvent être réalisées pour créer des liaisons entre les espaces. En cas de besoin, celles-ci pourront être réinterprétées par des plantations de hautes tiges.

En allant vers le centre-ville, le Chemin des Clées présente un visage homogène, bordé de maisons individuelles sous forme pavillonnaire. Pour conserver cette identité, les constructions le long du Chemin (ilots B et C) présenteront des formes urbaines similaires. A l'arrière des constructions existantes Chemin des Capucins (ilot B), l'habitat individuel se prolongera également jusqu'à la haie existante pour une bonne greffe au tissu existant, en limitant notamment les vis-à-vis.

Au sud du Chemin des Clées (ilot C), la limitation des hauteurs s'établira sur une profondeur permettant la perception du bois du Château de Ruas dans le paysage.

Entre les ilots A et B, en haut du Chemin de Fontjarus et du Bois de Laud, la vue à l'ouest s'ouvre au loin vers les massifs de l'Ardèche. Afin de conserver des points de vue, les constructions seront établies en recul du Chemin et seront limitées en hauteur au premier plan. En bordure du chemin, un dégagement visuel sera préservé avec un aménagement végétal,

A l'arrière, les formes urbaines présenteront une diversité, mêlant individuel, intermédiaire et collectif. L'organisation des formes architecturales intégrera la déclivité du site vers le sud et préservera une vue au nord-ouest, entre les deux bâtis existants, qui pourront être mis en scène si leur conservation est possible.

Les chemins desservant les ilots A et B seront recalibrés afin de permettre un accès sécurisé et confortable aux opérations. Des cheminements piétons seront prévus pour traverser les opérations et rejoindre les quartiers riverains.

Au sud du Chemin des Clées, la haie existante sera conservée (les arbres ne pourront être remplacés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité).

Aucun accès n'étant possible à l'ouest, l'accès se fera à partir du Chemin des Clées. Des haies basses seront plantées à l'ouest et au sud de l'opération, pour l'intégrer au paysage boisé environnant, créant ainsi une continuité écologiques entre les boisements existants.

Orientation d'aménagement - Les CLEES

-  Hauteur limitée à R+1
-  Habitat intermédiaire et petits collectifs
-  Mixité des formes urbaines
-  Bâti pouvant être mis en scène
-  Elargissement des voies
-  Préservation de la vue sur le lointain
-  Dégagement visuel paysagé
-  Création de haies basses
-  Haies à préserver
-  Haies à conserver
-  Accès interdits



4- Les Combes

Cette dent creuse non bâtie est située dans un quartier existant, à dominante de constructions individuelles.

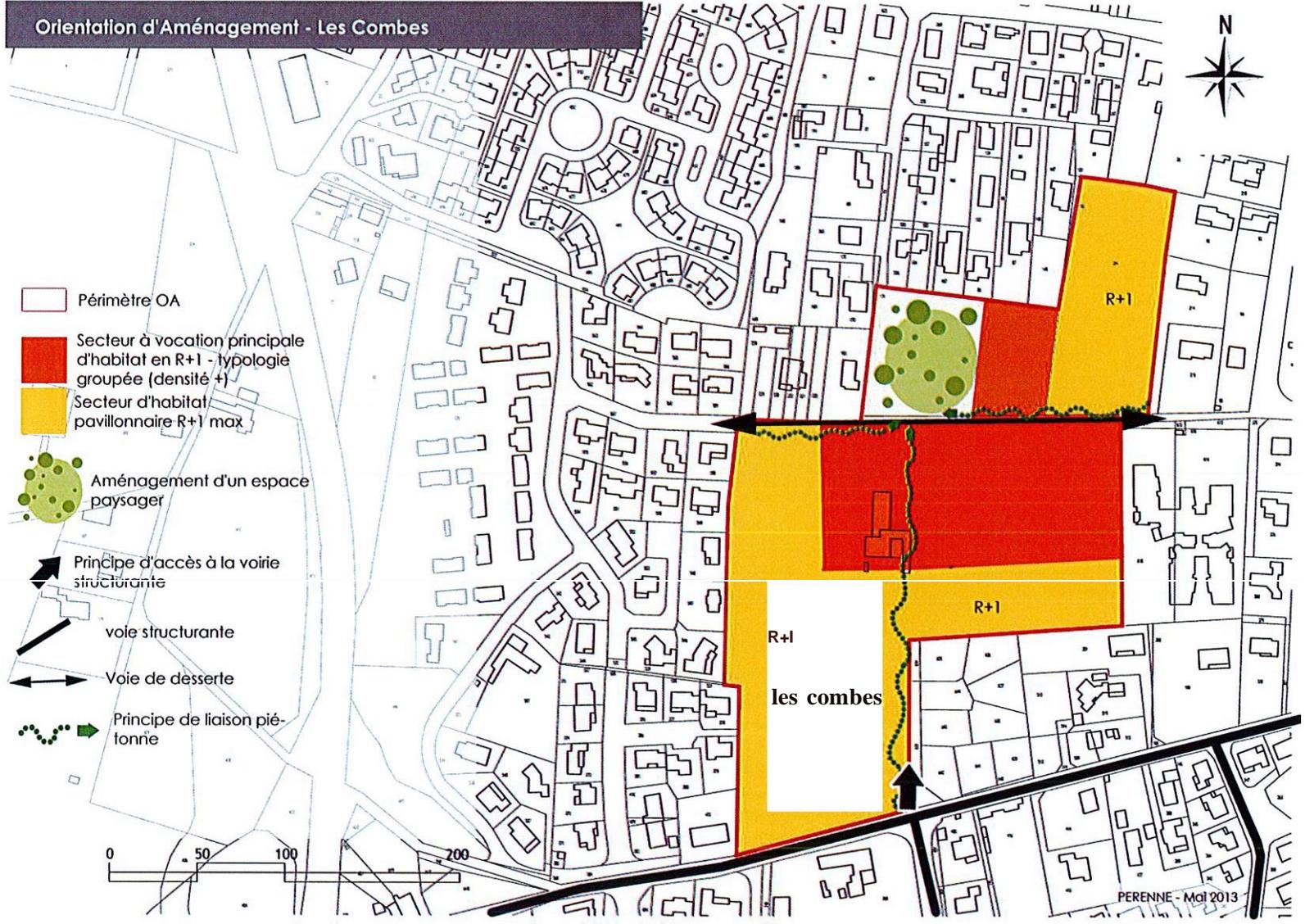
La forme urbaine des nouvelles constructions respectera la morphologie du quartier. Ainsi, la hauteur des constructions sera limitée à du R+1.

Afin de permettre une intégration au tissu environnant, l'opération sera moins dense à la jonction avec le bâti existant à usage d'habitat.

Pour optimiser l'usage de ce foncier, l'opération sera plus dense en son cœur, sur des formes urbaines plus regroupées (ex: maisons de ville, habitat intermédiaire, parcellaire resserré,...),

Un espace vert sera créé pour apporter respiration et lieu de rencontre au sein du quartier, espace qui sera connecté au réseau viaire par des cheminements piétons.

Orientation d'Aménagement - Les Combes



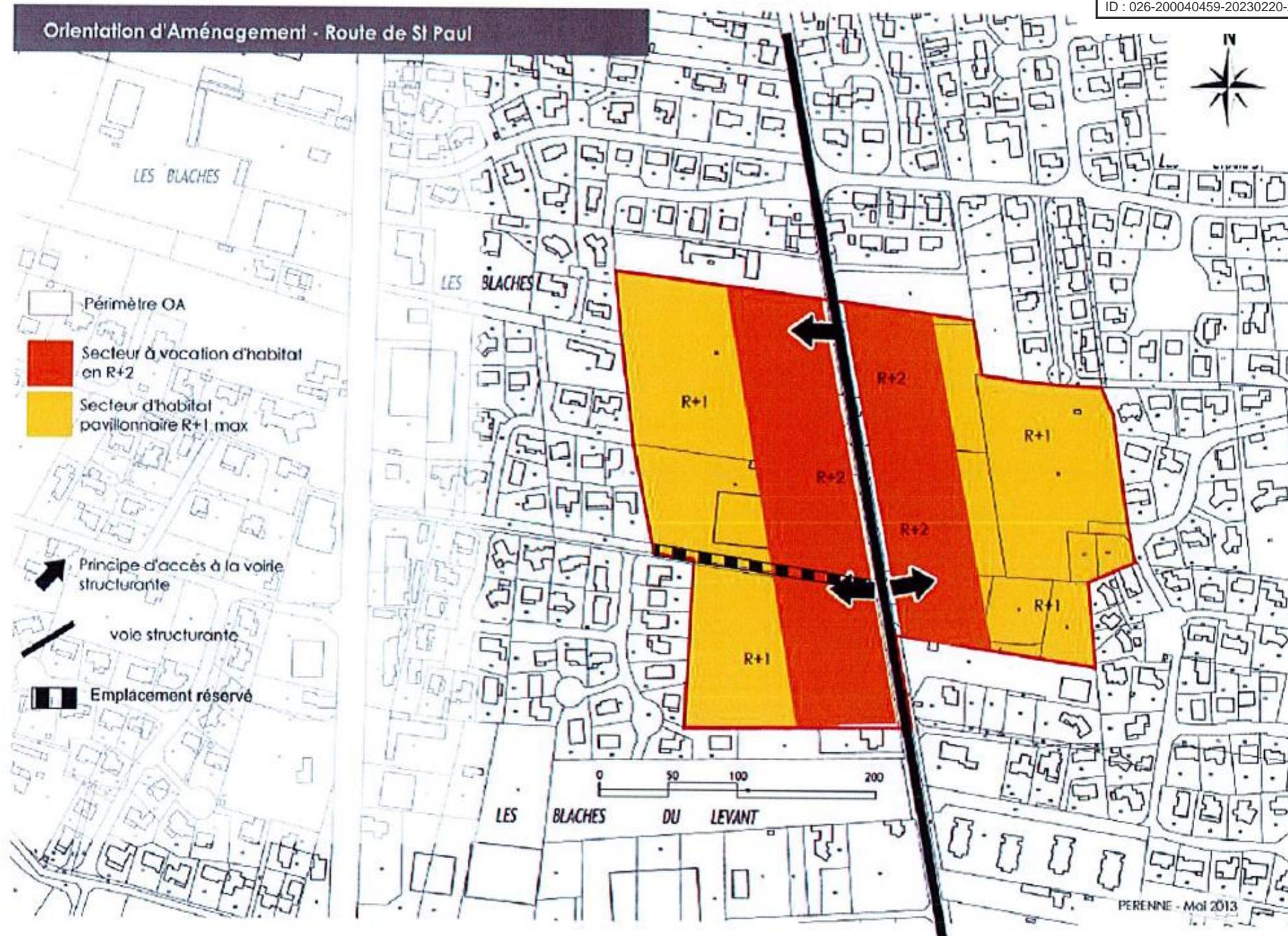
5- Route de Saint Paul

Cette dent creuse non bâtie est située dans un quartier existant, à dominante de constructions individuelles. Elle est traversée par la Route de Saint Paul qui est une voie structurante, radiale vers le centre-ville.

Afin de permettre une intégration au tissu environnant, l'opération sera moins dense à la jonction avec le bâti existant à usage d'habitat et limitée en hauteur à du R+1.

Pour optimiser l'usage de ce foncier, les constructions seront plus denses en limite de la Route de Saint Paul qui permet une desserte aisée et une absence de nuisances pour les riverains. Les constructions seront en R+2 de part et d'autre de la voie.

Orientation d'Aménagement - Route de St Paul



6- Boulevard de l'Europe

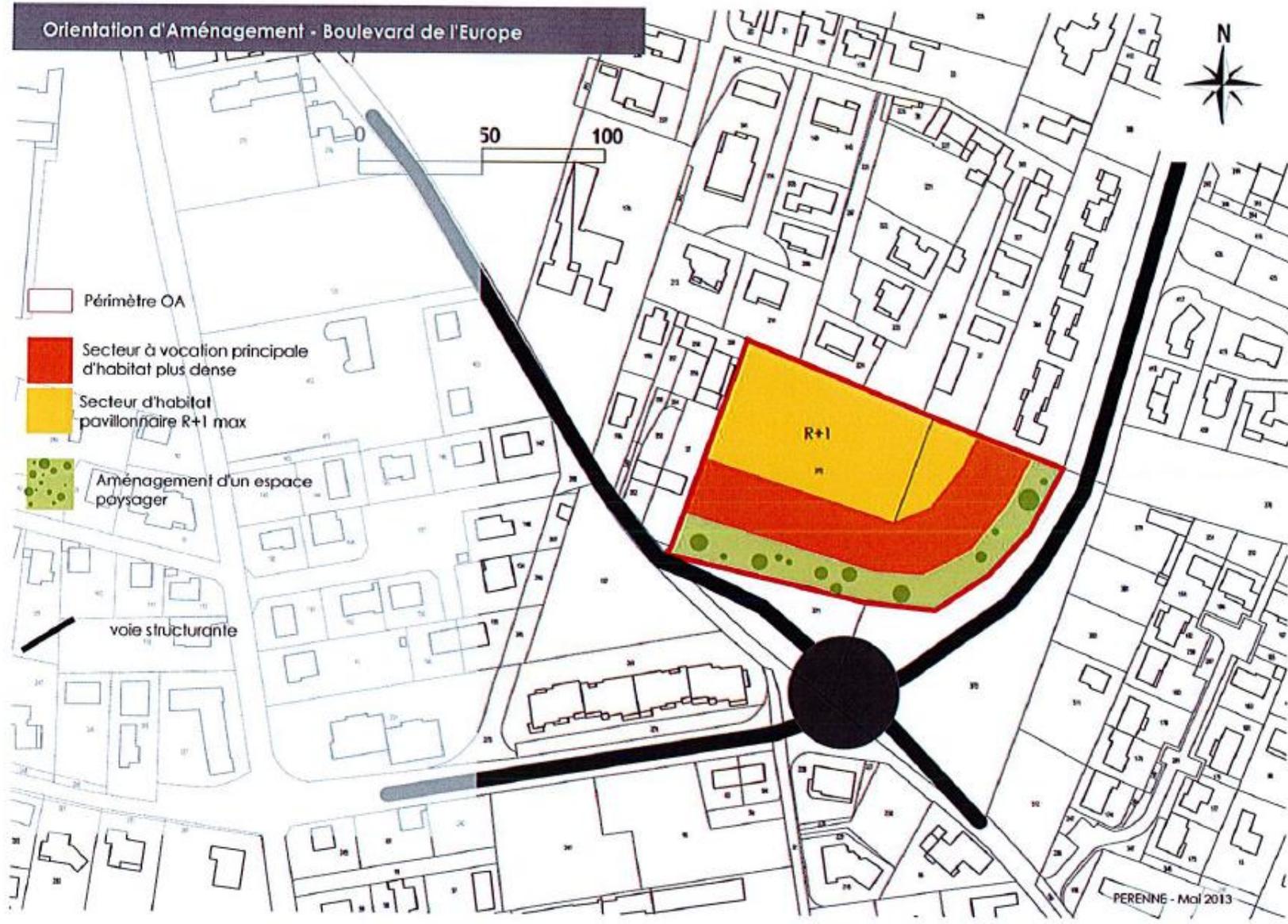
Cette dent creuse non bâtie est située dans un quartier existant. Elle est bordée par le Boulevard de l'Europe. Constituant la première ceinture» de la ville, cet axe offre une grande accessibilité. Ce carrefour, en continuité avec la Rue Charles Péguy, présente un caractère urbain où l'habitat collectif structure la voie, Les espaces publics au droit de ce carrefour et le boulevard comportent également des espaces verts de qualité donnant un caractère particulier à cet espace.

Aussi, les constructions bordant le boulevard s'inscriront en continuité avec les formes urbaines de la voie, en collectif R+2.

Des aménagements paysagers seront intégrés à l'opération en bordure du giratoire afin de préserver l'ambiance de ce carrefour.

Afin de permettre une intégration au tissu environnant, les constructions seront moins denses à la jonction avec le bâti existant à usage d'habitat et limitée en hauteur à du R+1 pour ne pas créer de vues plongeantes sur les propriétés riveraines et ne pas réduire leur ensoleillement.

Orientation d'Aménagement - Boulevard de l'Europe



7- Sarda

L'urbanisation de cette dent creuse située en tissu existant doit tenir compte :

- De capacités limitées d'accueil de l'école de Sarda, aujourd'hui à saturation.
- Des accès très étroits au terrain et de la proximité de l'école pouvant entraîner des flux de transit.

L'opération consistera en l'édification de logements locatifs sociaux pour personnes âgées (ex: opération cœur de quartier) et de petits logements. Ainsi, il est privilégié un habitat qui n'accueillera pas de familles, car l'école ne pourrait répondre à une augmentation des effectifs.

L'édification de collectifs, jusque R+2, facilitera la mise en place de dispositifs pour l'accessibilité des logements, notamment des ascenseurs.

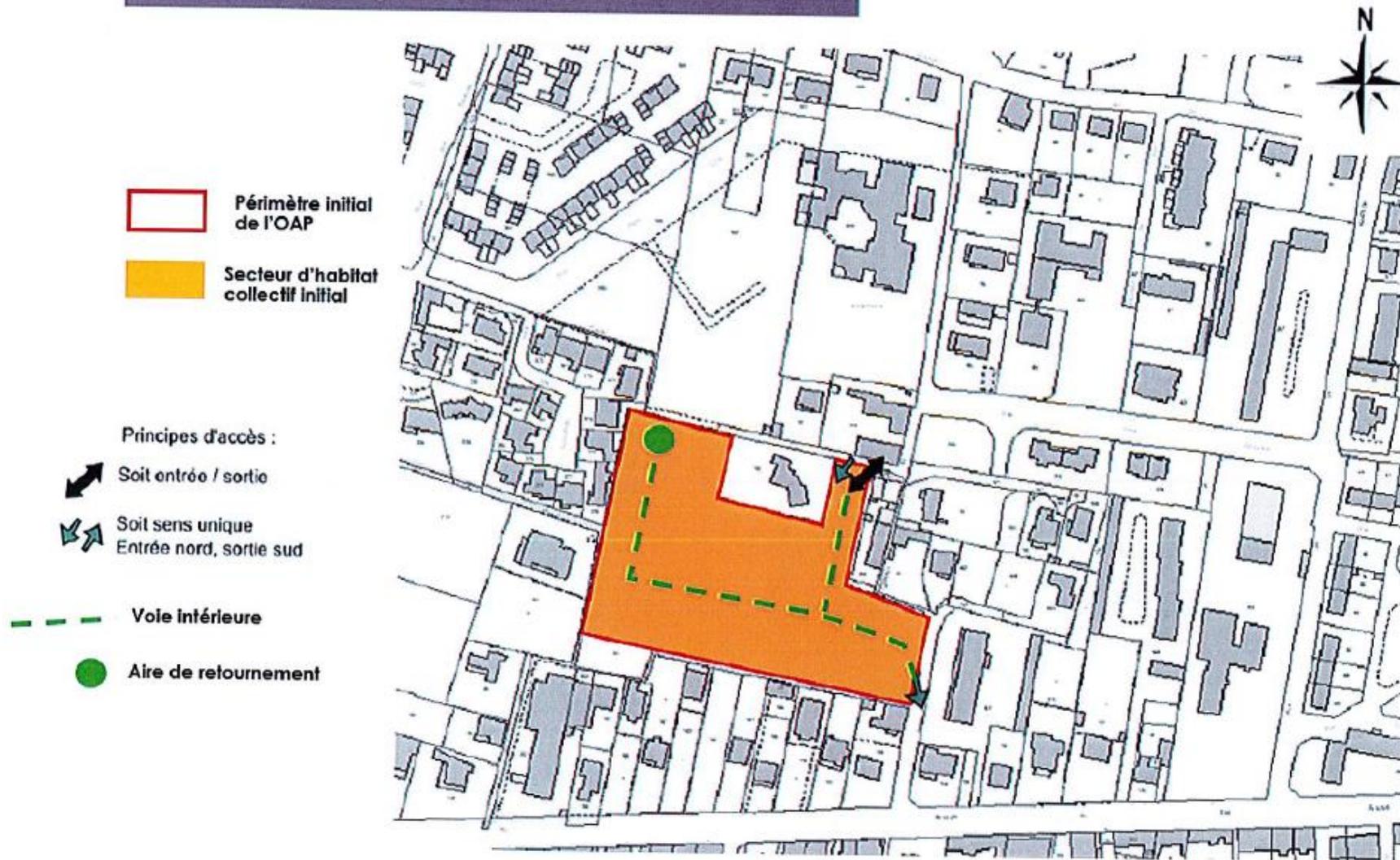
Pour les accès véhicules, il est préconisé, pour des raisons de confort et de sécurité :

- soit un double sens avec une entrée sortie unique au nord-est du terrain
- soit un sens unique entrant par le nord et sortant au sud.

Au sein de l'opération, une voie intérieure sera prévue, en attente de voirie au droit de la propriété communale, dans l'éventualité - à terme - d'une urbanisation du terrain et de la possibilité de réaliser une liaison viaire.

En attendant cette voie se terminera en impasse avec une aire de retournement

Orientation d'Aménagement - Sarda



8 - Les berges du Jabron/ Les Alexis

Les espaces boisés en bordure de Jabron seront préservés comme écrins paysagers.

Pour la zone à urbaniser située à l'ouest du secteur des berges du Jabron», la propriété bâtie existante et la structure des jardins qui y sont attachés seront préservés.

Un recul de sécurité derrière les digues est inconstructible. Des aménagements pourront toutefois y être réalisés en préservant les espaces boisés le cas échéant : espaces verts, stationnements si le niveau du terrain par rapport à la côte de crue le permet dans des conditions satisfaisantes de sécurité, aménagements de gestion des eaux,...

Les planchers des constructions seront réalisés au-dessus du niveau de la crue de référence*, soit sur pilotis, vide sanitaire ou exhaussement, sans toutefois soustraire d'espaces à l'expansion des crues (mesures compensatoires éventuelles).

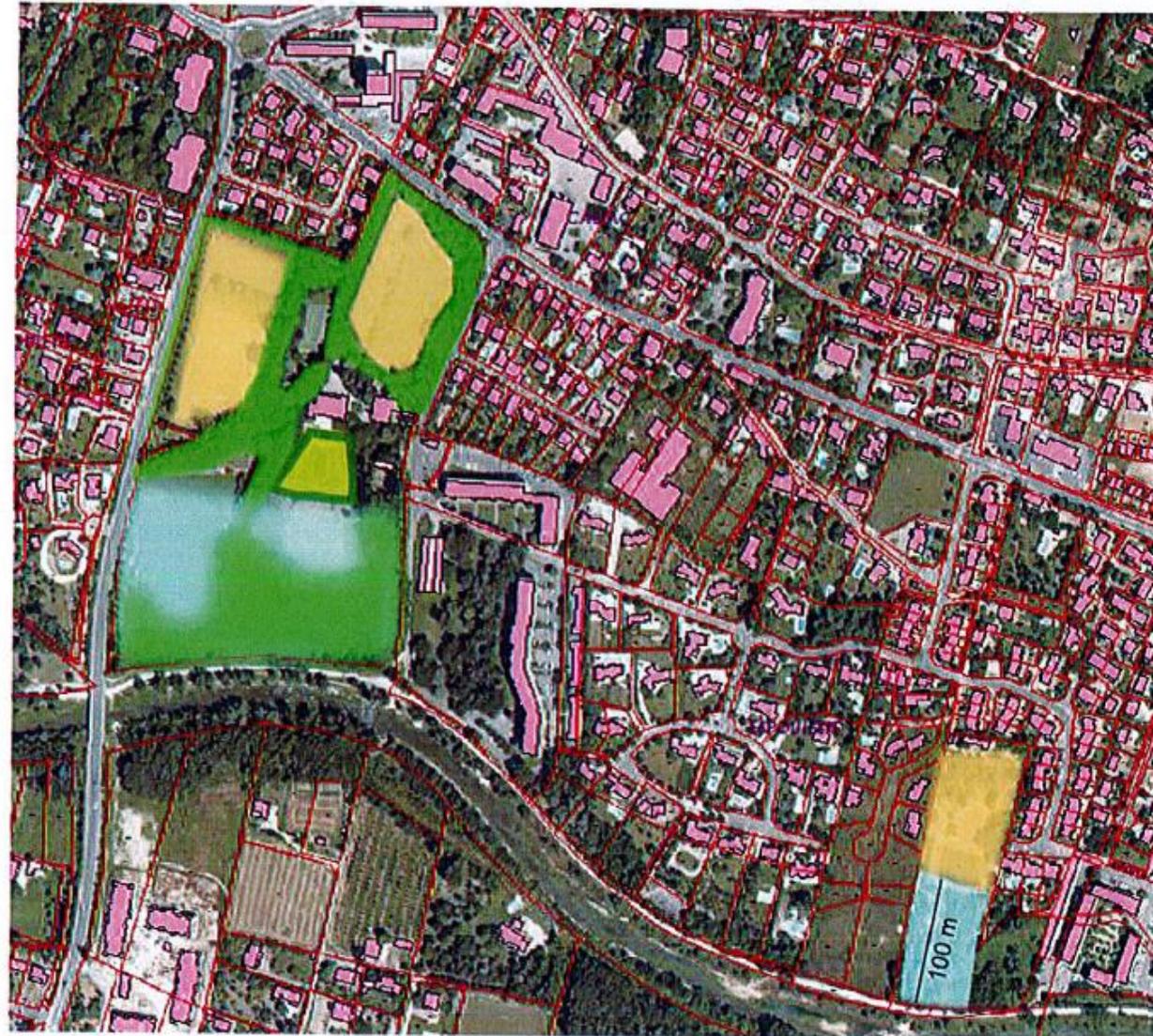
Dans la mesure du possible, les cheminements permettant d'accéder aux bâtiments seront réalisés hors d'eau, en particulier lorsque la voie d'accès au terrain est hors d'eau (niveau supérieur à la cote de référence).

La prise en compte du risque inondation et les calculs des mesures compensatoires éventuelles devront être justifiés.

* Niveau de la crue de référence : application de la côte de référence du Plan de Prévention des Risques Inondation ou du niveau de la crue établie par des études des risques inondations postérieurement validées (exemple : modalisations issues de la démarche Territoire à Risque d'inondation (T.R.I.)...).

Orientation d'aménagement - Les Berges du Jabron

-  Constructions d'habitat,
niveau de plancher supérieur
au niveau de crues
-  Structure végétale à préserver
-  Jardins à préserver
-  Reculs inconstructibles
(aménagement possibles)



Orientation d'aménagement - Les Alexis

-  Constructions d'habitat, niveau de plancher supérieur au niveau de crues
-  Structure végétale à préserver
-  Reculs inconstructibles (aménagement possibles)



9 – Fontjarus Petit-Pélican / Route de Saint-Paul

❖ Localisation du secteur :

Secteur d'une emprise de 1,4 ha situé au Sud de Montélimar, au croisement entre la RD n°206 (route de Montélimar) et la voirie communale : chemin de Fontjarus Petit-Pélican.

Le site est bordé au Nord et à l'Ouest par un tissu à vocation principale d'activités et sur la partie Est par la ZAC Maubec. Côté Sud, il marque la délimitation entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.

Le site bénéficie d'une localisation stratégique, en entrée de ville, à proximité des principaux axes de desserte de la ville (boulevard des Présidents ; Nationale 7 ; route de Saint-Paul).

❖ Enjeux :

Par sa localisation en entrée de ville, les enjeux portent sur :

- La desserte du site – il s'agit de sécuriser les accès au site depuis la RD n°206
- L'intégration du site – il s'agit de s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère du futur équipement
- L'environnement – il s'agit d'orienter vers la réalisation d'un projet respectueux en matière d'environnement

❖ Objectifs :

- Organiser la desserte du tènement depuis la RD n°206
- Minimiser l'impact paysager de l'aménagement (intégration)
- Favoriser un projet urbain respectueux de l'environnement
- Optimiser le foncier en laissant la possibilité d'une éventuelle extension du Centre de Secours Principal (CSP) sur la même parcelle, à terme.

❖ Vocation :

Le secteur a vocation à accueillir un équipement d'intérêt général : le centre de secours de SDIS (casernes de pompiers).

❖ Organisation de la desserte du site :

Le site de projet est actuellement desservi en deux points :

- Au Nord, par la voirie communale : chemin de Fontjarus Petit-Pélican ;
- À l'Est, par la RD n°206 : route de Saint Paul.

Le futur équipement va engendrer différents flux de véhicules et de personnels dont les typologies sont les suivantes :

- Véhicules d'intervention et de logistique (VL-PL)
- Véhicules du personnel sapeur-pompier (VL/cycles motorisés ou non)
- Véhicules du personnel administratif et technique (VL – cycles motorisés ou non)
- Véhicules des visiteurs (peu fréquents – VL/cycles motorisés on non)
- Véhicules de livraisons (VL-PL).

Pour gérer ces flux, une dissociation des flux entrants et sortants est prévue au travers de la création d'un unique accès depuis la route départementale n°206 (route de Saint-Paul). Un accès en trapèze sera créé permettant de dissocier les flux entrants et sortants tout en permettant le stationnement de véhicules.

Aucune entrée/sortie sur le chemin de Fontjarus Petit-Pélican ne sera possible.

❖ **Principes de composition urbaine** :

L'urbanisation du site a pour but de permettre l'accueil d'un équipement d'intérêt général : le centre de secours du SDIS 26.

Deux infrastructures sont prévues :

- une unité opérationnelle : le centre d'incendie et de secours ;
- une unité administrative : le siège du groupement territorial Sud.

Situées en entrée de ville, en bordure de la RD n°206, les constructions devront veiller à assurer la qualité du site. L'effet « vitrine » sera à affirmer par le bâti, par des constructions qualitatives et des façades animées, notamment côté route de Saint-Paul.

La volumétrie architecturale sera simple. La cohérence architecturale sera recherchée, mais pas forcément l'unité. Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit.

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

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, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement.

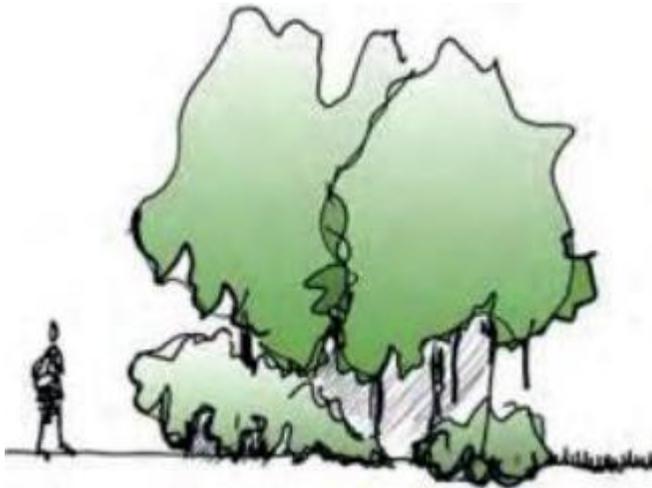
Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

Un traitement qualitatif de la façade Est sera recherché. Le projet veillera à aménager le parking et l'aire de manœuvre sur le côté ou à l'arrière de bâti afin de ne pas les mettre en avant en entrée de parcelle.

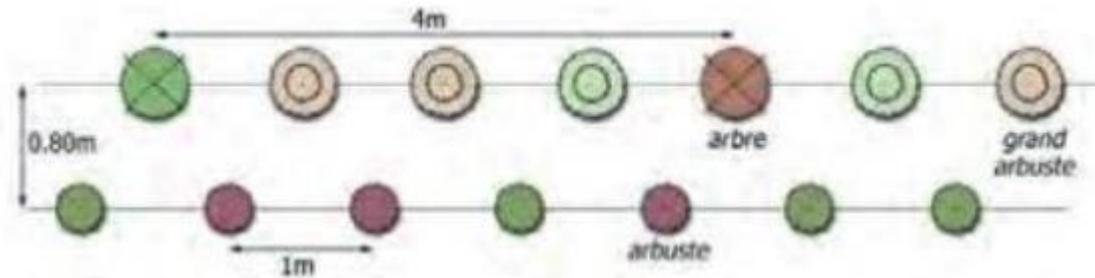
❖ Insertion paysagère et prise en compte de l'Environnement :

Végétalisation :

- La haie située au Nord du site, le long du chemin de Fontjarus Petit-Pélican devra être préservée.
- Afin de veiller à l'insertion paysagère du projet, la création d'un double rideau végétal sera réalisée sur la limite Sud. Ce dernier devra être composé de deux rangées de plantations distinctes et proposer des essences variées (différentes strates) et d'essences locales ;
- Un traitement paysager de la frange Ouest sera également réalisé. Il s'agit de créer un écran végétal (ou zone tampon) entre le futur équipement et les espaces agricoles. Compte-tenu de l'espace plus restreint, une seule rangée de plantations est attendue.
- Il est également attendu un traitement paysager le long de la RD n°206 de type plantation d'arbres de haute tige et/ou d'une haie. Les écrans végétaux et la clôture ne devront pas gêner la visibilité pour la sortie des véhicules sur la RD et la sécurité.



Les haies à créer seront constituées d'essences diversifiées, locales, non allergènes et pluristratifiées avec une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée. Les essences allergènes seront proscrites pour les haies à créer.



Source: CAUE45

Énergies renouvelables :

Une attention particulière sera portée sur l'orientation des bâtiments, les matériaux d'isolation ainsi que la prise en compte des masques solaires. Le confort d'été sera pris en compte au niveau des fenêtres des façades sud et ouest, les plus exposées aux apports solaires.

Deux axes seront particulièrement travaillés :

- La gestion de l'eau avec une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des sols par l'emploi de revêtement drainants pour les cheminements et stationnements et la réutilisation des eaux de pluie pour les besoins du site ;
- L'usage de l'énergie solaire pour la production d'eau chaude et/ou d'électricité.

Zone humide :

Le secteur est concerné par la présence d'une zone humide sur la partie Nord-Ouest. Cette dernière doit être préservée. Tout aménagement susceptible de détruire sa

fonctionnalité est interdit.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

