Département de la Drôme

Commune de MONTBOUCHER SUR JABRON

Plan Local d'Urbanisme

2b – Orientations d'aménagement

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION	Modification Simplifiée n°2
15 novembre 2004	20 juillet 2010	15 novembre 2011	04 avril 2013

Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2
Projet concertation – Septembre 2022

Claude BARNERON -Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

5.06.103
Octobre 2011

SOMMAIRE

PREAMBULE 2

ZONES À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT 3
1. QUARTIER ST MARTIN 3
2. COTEAUX OUEST 6

ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 8
ZONE AUaj, QUARTIER FONTGRAVE 8

ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE 10
ZONE UDc1, ROUTE DE SAUZET 10

ANNEXE 11

Articles L.121.1 et L.110. du Code de l'Urbanisme 11

PREAMBULE

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat précise dans son article 12 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

> « *peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeurl'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement dela commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics*.»

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune et notamment pour les zones à urbaniser constructibles.

Elles doivent être respectées dans leur principe plus qu'à la lettre. Il s'agit de donner un cadre à l'organisation urbaine.

Tous travaux ou constructions **doivent être compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec ces orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques**.

ZONES À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Ces orientations d'aménagement visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales globales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment

- poursuivre et renforcer la diversification de l'offre d'habitat,
- développer l'urbanisation autour du village de manière maîtrisée et cohérente en limitant l'étalement urbain ;

1. QUARTIER ST MARTIN

Description générale :

Ce secteur est situé au sud du centre village, entre deux des principaux axes de desserte : la RD169 à l'est et la rue St Martin à l'ouest. Malgré un environnement urbain, il est resté agricole ou jardiné et ne comprend aucune construction.

Enjeux :

- optimiser l'utilisation de cet espace très proche du centre village et notamment des principaux équipements collectifs et cependant aujourd'hui peu ou pas accessible, pour développer l'offre d'habitat ;
- anticiper sur les besoins en équipements collectifs futurs ;

Vocation :

Le quartier, qui va naturellement s'insérer en continuité de l'urbanisation existante aura principalement une vocation d'habitat. Compte-tenu de sa situation privilégiée vis à vis des voies de circulation, des réseaux et équipements et de sa topographie favorable, ce quartier pourra faire l'objet d'une certaine densification et offrir une offre de logements variée**.**

Un espace réservé à de futurs équipements collectifs est également prévu pour répondre aux besoins futurs, tant communaux qu'intercommunaux.

Ouverture à l'urbanisation :

- le quartier est découpé en un secteur à vocation d'équipements collectifs (AUae) et deux secteurs à vocation principale d'habitat (AUa), ces derniers devant chacun s'aménager dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et après l'aménagement du chemin des Vignes ;

Orientations d'aménagement :

- les accès véhicules pour chacune des zones se feront donc à partir de futures voies de desserte internes dont les principales devront respecter les principes de liaisons présentés dans le schéma suivant :
  - liaison entre la RD169 et le chemin des Vignes pour la zone AUa Ouest,
  - pour la zone AUa Est, liaison entre le chemin des Vignes et la future voie publique (objet de l'ER3), en vue d'une liaison ultérieure avec la rue St Martin
- le raccordement des zones AUa au réseau d'assainissement collectif est prévu côté sud- ouest pour la zone AUa ouest et au sud-est pour la zone AUa est ;
- des accès piétons-cycles depuis les opérations d'aménagement devront être prévus vers les voies publiques.

- formes urbaines :
  - secteur AUa est : le secteur devra présenter des typologies d'habitat variéescomprenant :
    - de l'habitat individuel dans les parties nord et sud,
    - de l'habitat collectif (R+2 au maximum) au nord de l'ancienne ferme le long dela RD 169 et dans la partie centrale,
    - de l'habitat individuel dense (groupé et/ou intermédiaire) dans la partie centrale
  - secteur AUa ouest : le secteur sera plus spécifiquement consacré à de l'habitat individuel sous toutes ses formes : individuel pur, jumelé ou groupé ainsi qu'à l'habitat intermédiaire.
- densité moyenne : chaque secteur AUa devra permettre la réalisation d'une moyennecomprise entre 16 et 25 logements à l'hectare.
- implantation des constructions :

a) les bâtiments devront être organisés le long des lignes de « structuration du bâti » figurant sur le schéma ci-après de la manière suivante :

Lignes de structuration positionnées le long d'une voie :

Les constructions devront être structurées vis à vis de la voie : les façades (principales ou non) des bâtiments devront être implantées à la même distance vis à vis de la voie, en privilégiant une distance la plus réduite possible dans le cadre des dispositions de l'article 6 du règlement de la zone. Des décrochements limités à 1 mètre de profondeur sont cependant admis pour les constructions groupées formant un front bâti supérieur à 20 m de longueur, afin d'éviter les effets de « muraille ».

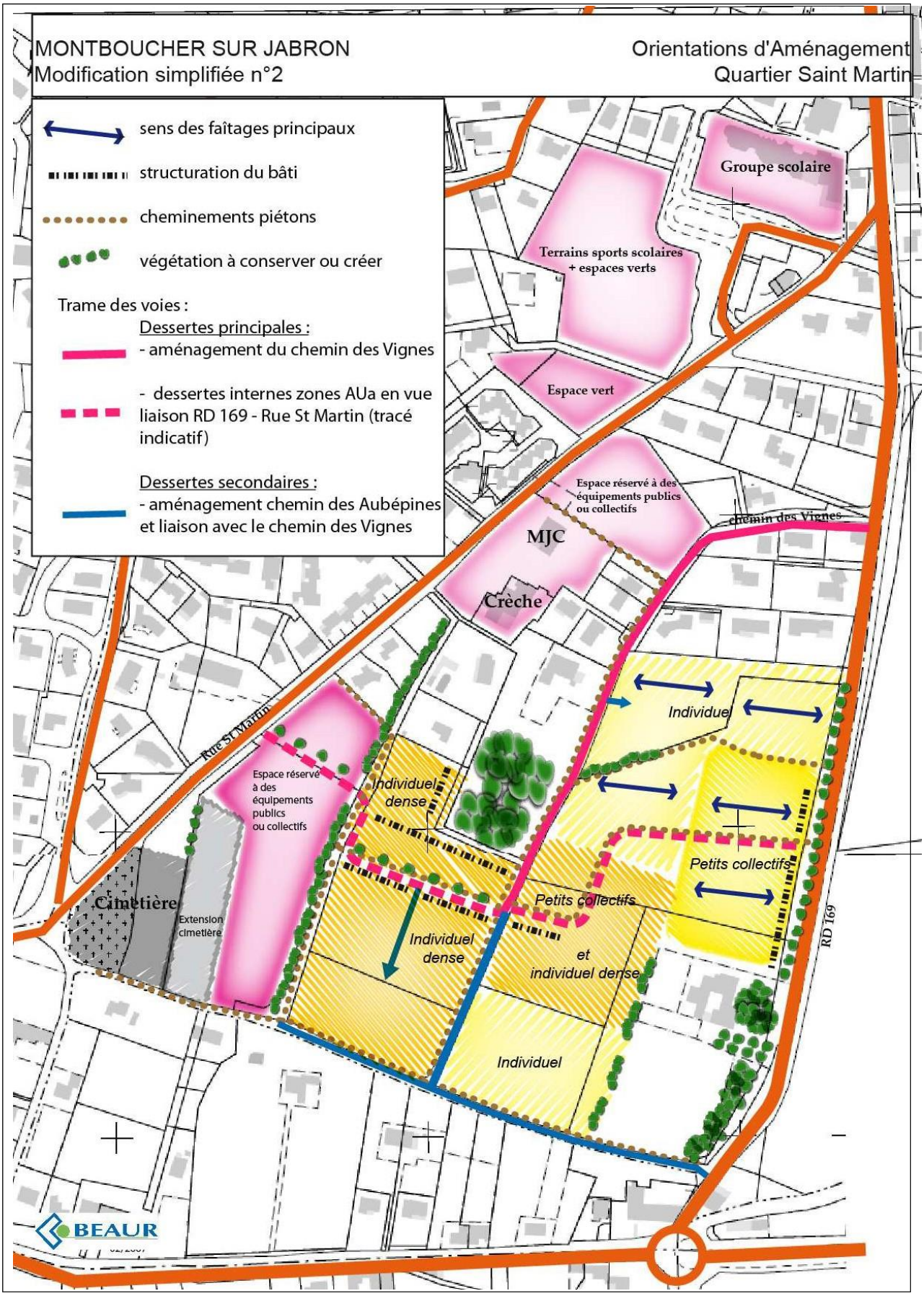
Lignes de structuration positionnées en fond de tènement :

Les constructions devront être implantées à la même distance vis à vis de la voie publique, en privilégiant une distance la plus importante possible (pour permettre l'implantation des jardins entre la construction et la voie). Des décrochements limités à 1 mètre de profondeur seront admis.

b) les constructions devront être prioritairement implantées au nord ou à l'est des parcelles pour dégager des jardins au sud ou à l'ouest.

c) le sens du faitage principal des constructions devra respecter les indications portées au schéma suivant, les faîtages secondaires devront être perpendiculaires ou parallèles au principal. (en l'absence de faitage ces dispositions s'appliquent au sens de la plus grande longueur du bâtiment).

Rappel : Les zones AUa sont concernées par une servitude au titre de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme : chaque opération devra comporter un pourcentage minimum de20 % de logements sociaux.


MONTBOUCHER SUR JABRON
Modification simplifiée n°2
Orientations d'Aménagement
Quartier Saint Martin
sens des faîtages principaux
structuration du bâti
cheminements piétons
végétation à conserver ou créer
Trame des voies :
Dessertes principales :
- aménagement du chemin des Vignes
- dessertes internes zones AUa en vue liaison RD 169 - Rue St Martin (tracé indicatif)
Dessertes secondaires :
- aménagement chemin des Aubépines et liaison avec le chemin des Vignes
Groupe scolaire
Terrains sports scolaires + espaces verts
Espace vert
Espace réservé à des équipements publics ou collectifs
MJC
Crèche
chemin des Vignes
Rue St Martin
Individuel
Individuel dense
Petits collectifs
Cimetière
Extension cimetière
Petits collectifs
Individuel dense
et individuel dense
Individuel
RD 169
BEAUR

2. COTEAUX OUEST

Description générale :

Il s'agit d'un secteur en partie basse du coteau qui prolonge celui où est implanté le village. Il comporte déjà plusieurs constructions isolées et est situé dans un environnement d'habitat diffus. Le plus souvent, les terrains sont étagés du nord au sud sous forme de terrasses en pente douce, séparées par des talus.

Enjeux :

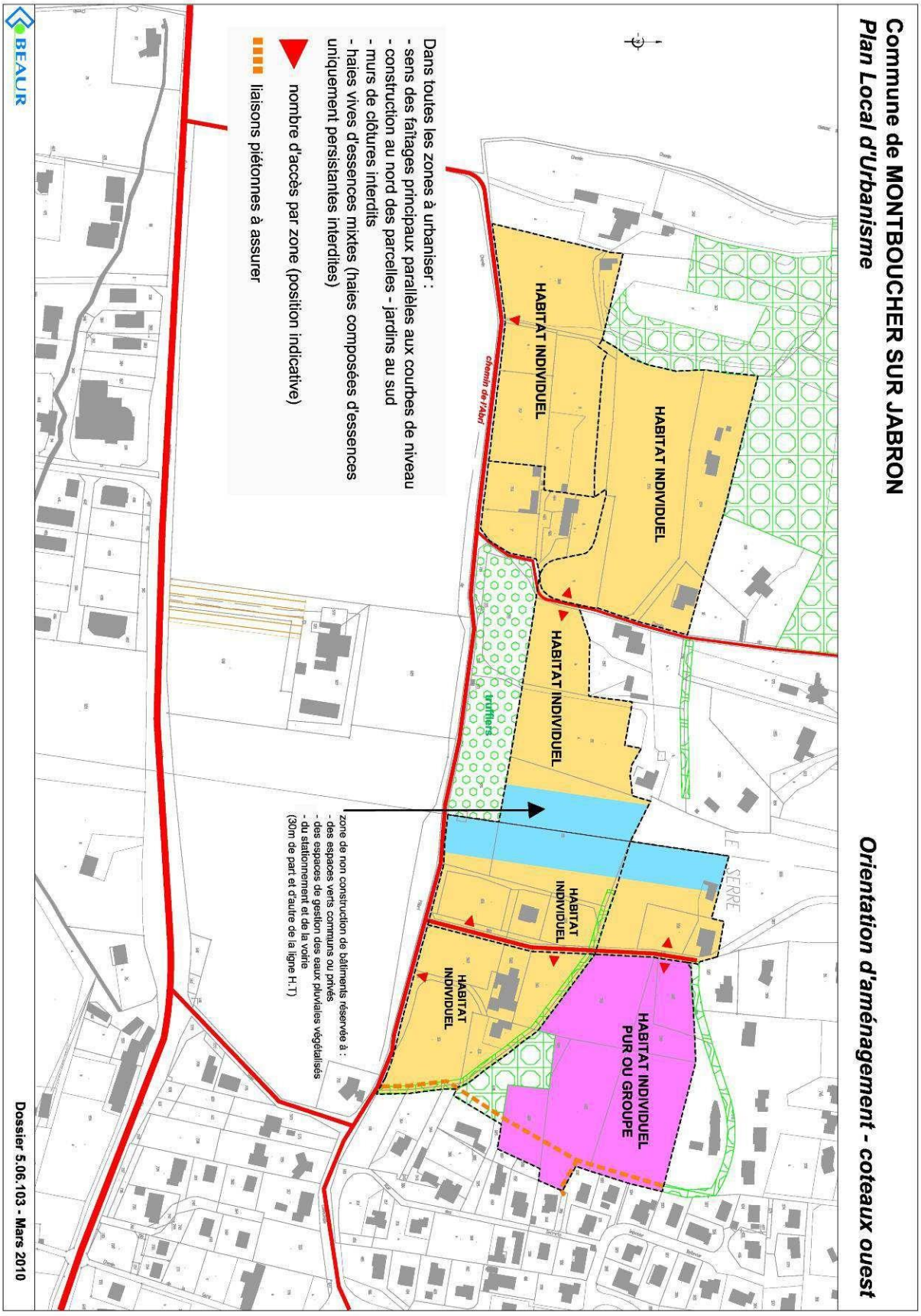
- secteur à l'interface entre le coteau boisé au nord et une zone agricole au sud, où l'intégration et l'adaptation des constructions au site seront nécessaires ;
- tenir compte du surplomb par une ligne électrique très haute tension.

Ouverture à l'urbanisation :

- le quartier s'aménagera après réalisation par la commune des équipements nécessaires en périphérie : extension des réseaux d'assainissement et d'eau potable programmée pour 2011 et 2012 et aménagement du chemin de l'Abri ;
- le quartier est divisé en 4 secteurs AUb et 2 secteurs AUb2 devant chacun faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer leur desserte interne ;
- un secteur AUb1 déjà en majeure partie construit sera constructible dès sa desserte en équipements publics en périphérie.

Orientations d'aménagement :

- dans chaque secteur AUb un (ou des) accès piétons-cycles devra être prévu vers la voie communale le desservant ;
- dans les 2 zones AUb à l'est, une liaison piétonne devra permettre de relier le chemindes Genets au nord au chemin de l'Abri au sud ;
- dans une bande de 60 m de largeur sous la ligne très haute tension (30 m de part et d'autre de l'axe de cette ligne), aucune construction ne pourra être réalisée : cet espace pourra être utilisé en tant qu'espace vert privatif ou collectif, stationnement ou voirie, ainsi que pour la gestion des eaux pluviales.
- formes urbaines et intégration des constructions au site :
    - compte tenu de l'environnement à dominante végétale du site, de sa position en partie basse de coteau qui le rend sensible au ruissellement des eaux pluviales, le quartier sera consacré à de l'habitat individuel pouvant être groupé ou jumelé pour le secteur à l'est de l'impasse de l'Abri.
    - le sens du faitage principal sera parallèle aux courbes de niveaux, les faitages secondaires étant parallèles ou perpendiculaires au principal. (en l'absence de faitage ces dispositions s'appliquent au sens de la plus grande longueur du bâtiment)
    - les constructions seront prioritairement implantées au nord des parcelles et les jardins au sud.
    - les murs de clôtures sont interdits, les haies seront constituées d'essences mixtes (les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites).
- densité moyenne : chaque secteur devra permettre la réalisation d'au minimum 7 à 8 logements à l'hectare.


Commune de MONTBOUCHER SUR JABRON
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'aménagement - coteaux ouest
BEAUR
Dossier 5.06.103 - Mars 2010
Dans toutes les zones à urbaniser :
- sens des faîtages principaux parallèles aux courbes de niveau
- construction au nord des parcelles - jardins au sud
- murs de clôtures interdits
- haies vives d'essences mixtes (haies composées d'essences uniquement persistantes interdites)
nombre d'accès par zone (position indicative)
liaisons piétonnes à assurer
HABITAT INDIVIDUEL
HABITAT INDIVIDUEL PUR OU GROUPE
chemin de l'Abri
vignes
zone de non construction de bâtiments réservée à :
- des espaces verts communs ou privés
- des espaces de gestion des eaux pluviales végétalisés
- du stationnement et de la voirie
(30m de part et d'autre de la ligne H.T)

ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

ZONE AUaj, QUARTIER FONTGRAVE

Les présentes orientations d'aménagement résultent des préconisations élaborées dans le cadre de l'étude dite « Loi Barnier » annexée au PLU.

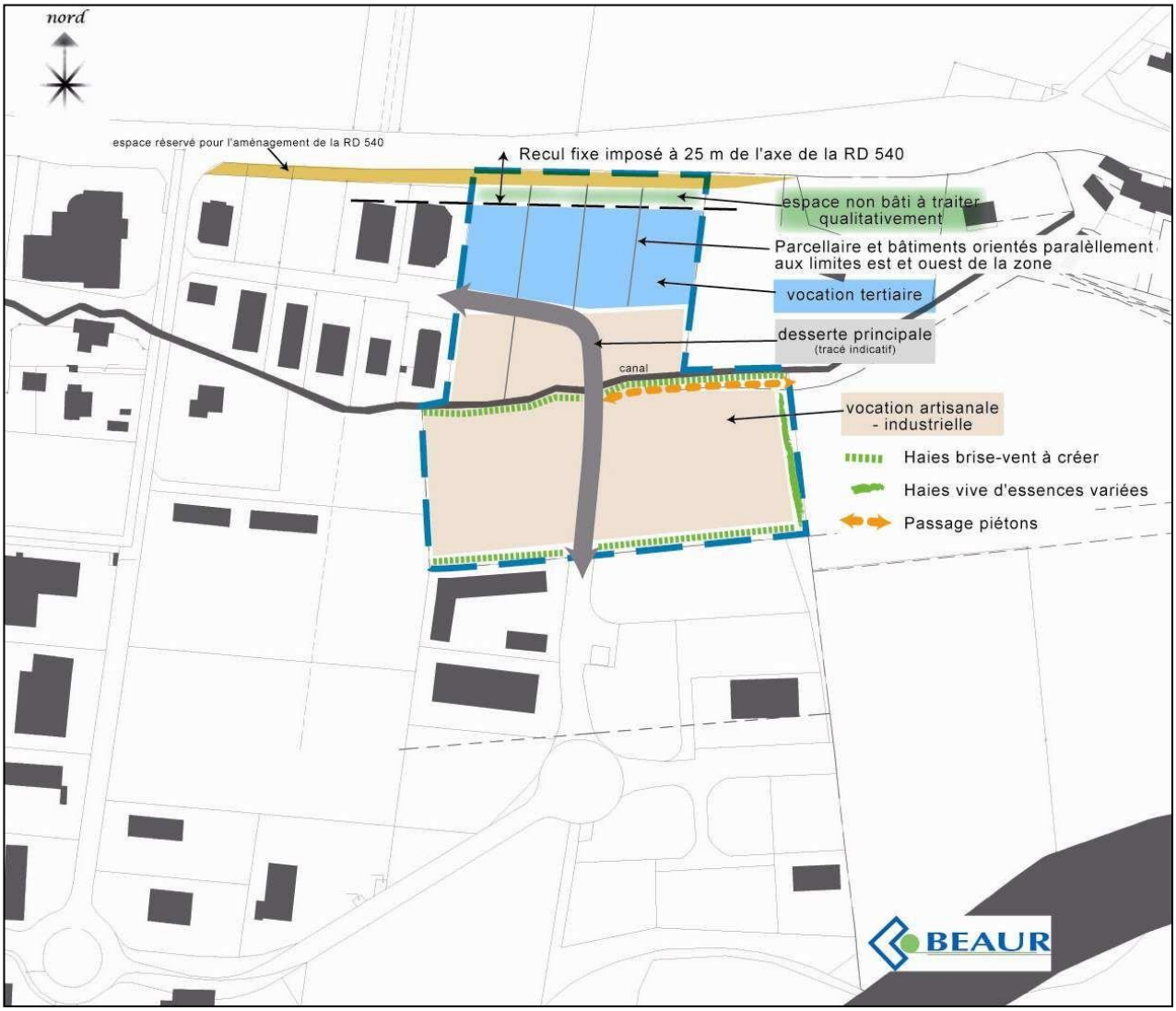
Ouverture à l'urbanisation :

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

Orientations d'aménagement :

- L'accès aux parcelles se fera à partir de la voie de desserte interne à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement et qui se raccordera aux voies existantes à l'ouest et au sud de la zone ;
- Un espace devra être réservé à un cheminement piétons le long du canal vers l'est afin de permettre une liaison ultérieure jusqu'au village ;
- La voirie de desserte interne devra avoir des caractéristiques similaires à celles existantes, auxquelles elle se raccordera ;
- En bordure de la RD 540, seront privilégiées les implantations d'activités tertiaires ou commerciales Les activités de production, seront implantées sur les espaces à l'arrière de manière à limiter les nuisances visuelles susceptibles d'être engendrées par ce type d'activités ;
- Les stationnements pourront être mutualisés entre plusieurs lots pour limiter leur surface totale ;
- Pour les bâtiments en façade de la RD 540 :
  - un découpage des parcelles parallèle à celui existant dans la zone urbanisée à l'ouest sera privilégié ;
  - la façade « noble » du bâtiment (vitrine, entrée …) devra être implantée côté RD 540, et les bâtiments devront être orientés parallèlement aux limites parcellaires actuelles, dans la continuité des modes d'implantations existants. Aucune aire de stockage ne sera implantée en façade de la RD 540 ;
- Pour les bâtiments à l'arrière et dans la partie sud de la zone à urbaniser :
  - les bâtiments devront être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte interne, de manière à conserver une certaine structuration du bâti ;
  - les zones de stockage seront implantées de manière à être le moins visibles possible depuis la voie ;

Orientations d'aménagement zone AUaj de Fontgrave



ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE

ZONE UDc1, ROUTE DE SAUZET

Nouvelle OAP mise en place dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU.

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.

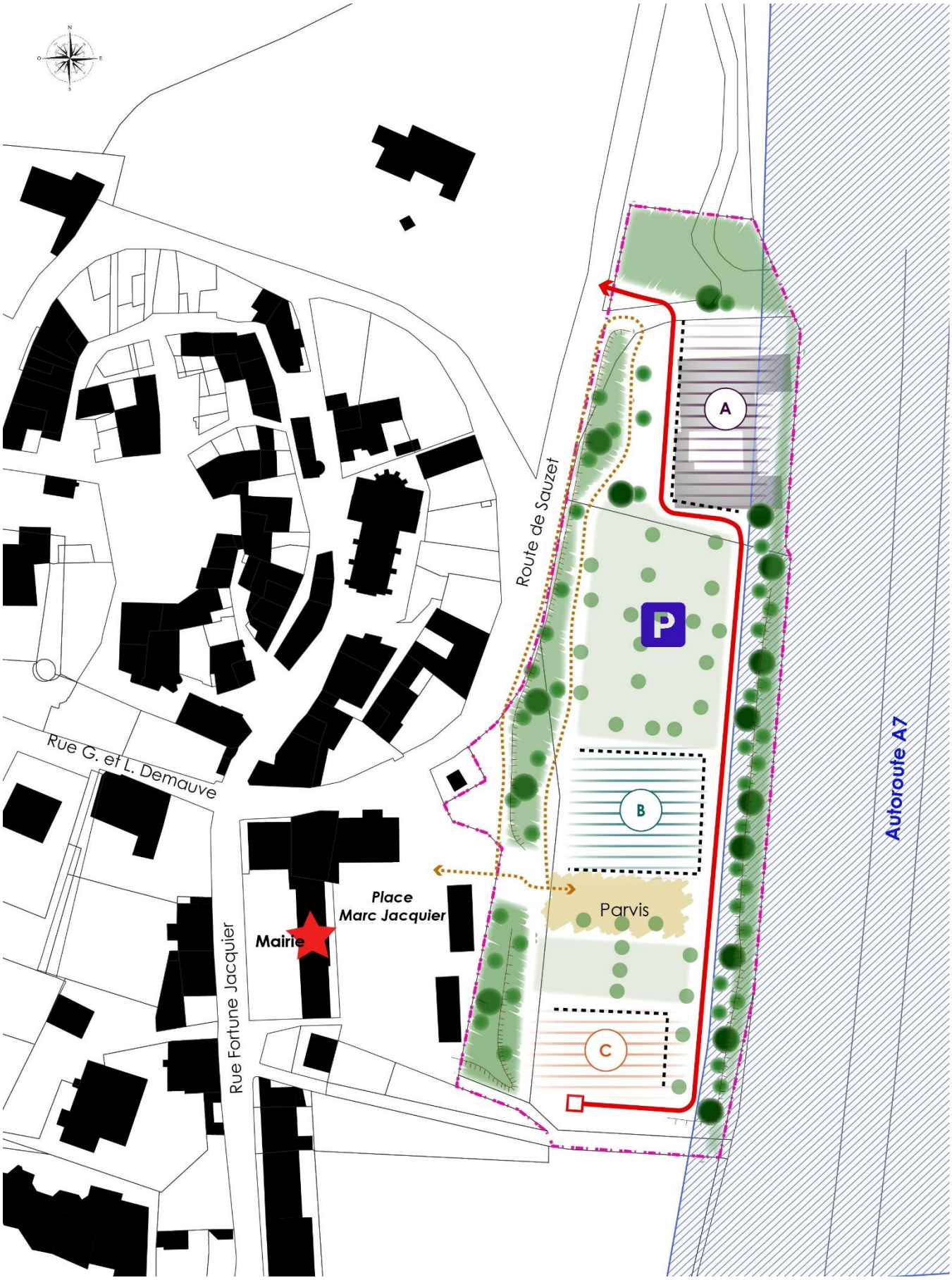
Trois axes seront particulièrement travaillés :

- 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.



Schéma de principe de l'OAP



ANNEXE
Articles L.121.1 et L.110. du Code de l'Urbanisme

Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

a) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ouculturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de lagestion des eaux ;

c) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains etruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoinebâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, despollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Article L.110 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 83-8 du 7/01/1993)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, (L.n° 91-662 du 13 juillet 1991, article 5) « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, » de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages (L. n° 87-565du 22 juillet 1987, article 22) « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (L. n°96-1236 du 30 décembre 1996, article 17-I) « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.