

Département de la Drôme

**Commune de MONTBOUCHER
SUR JABRON**

**Plan
Local
d'Urbanisme**

7 – Etude Loi Barnier

Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
15 novembre 2004	20 juillet 2010	15 novembre 2011



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

5.06.103
Octobre 2011

Etude Loi Barnier Zone à Urbaniser à vocation d'activités de Fontgrave

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	2
2	ETAT DES LIEUX	5
2.1	<i>Localisation de l'étude</i>	5
2.2	<i>Le site dans le paysage communal</i>	5
2.3	<i>Analyse visuelle</i>	7
2.4	<i>Géomorphologie du site</i>	9
2.5	<i>Contexte urbain</i>	9
3	ENJEUX ET OBJECTIFS	13
4	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	14
4.1	<i>Sécurité et nuisances</i>	14
4.2	<i>Urbanisme</i>	14
4.3	<i>Architecture et paysage</i>	15

1 INTRODUCTION

La commune de MONTBOUCHER SUR JABRON est traversée d'ouest en est par la route départementale n°540 qui relie Montélimar à Dieulefit. Cette voie est classée « à grande circulation », elle est donc soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) :

Article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

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 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.

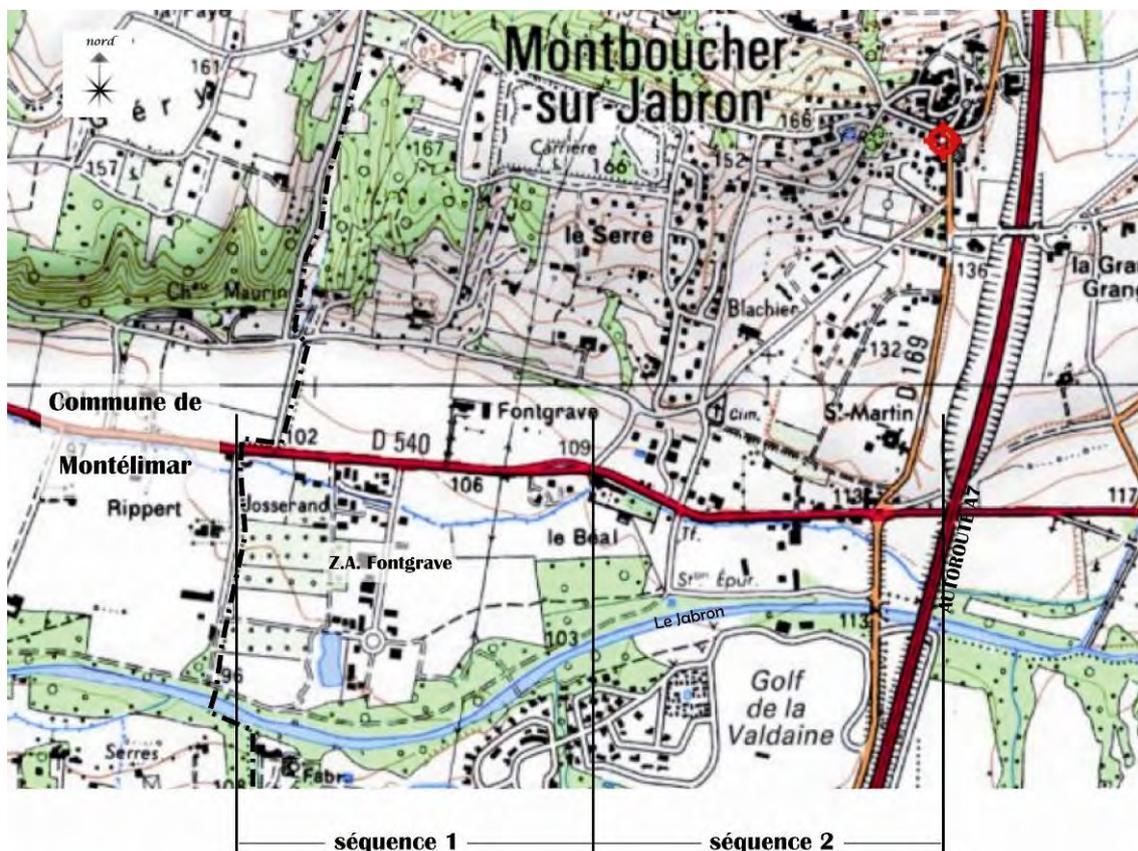
[...]

La présente étude vise donc à définir les modalités d'urbanisation justifiées au regard de la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité architecturale et paysagère, sur les secteurs concernés par l'application de cet article.

2 LA RD 540 ET L'URBANISATION

La RD 540 traverse toute la commune de Montboucher sur Jabron, mais seul le tiers ouest de son tracé concerne des zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation. En effet, la partie du territoire communal située à l'est de l'autoroute est principalement à vocation agricole et le projet de PLU n'y prévoit aucun développement de l'urbanisation.

La partie ouest de la RD 540, entre la limite du territoire avec Montélimar et l'autoroute, traverse en revanche des secteurs déjà en partie urbanisés ou dont le développement est envisagé.



Dans une 1^{ère} séquence, la voie sépare un espace agricole, au nord, de la zone artisanale de Fontgrave, au sud.

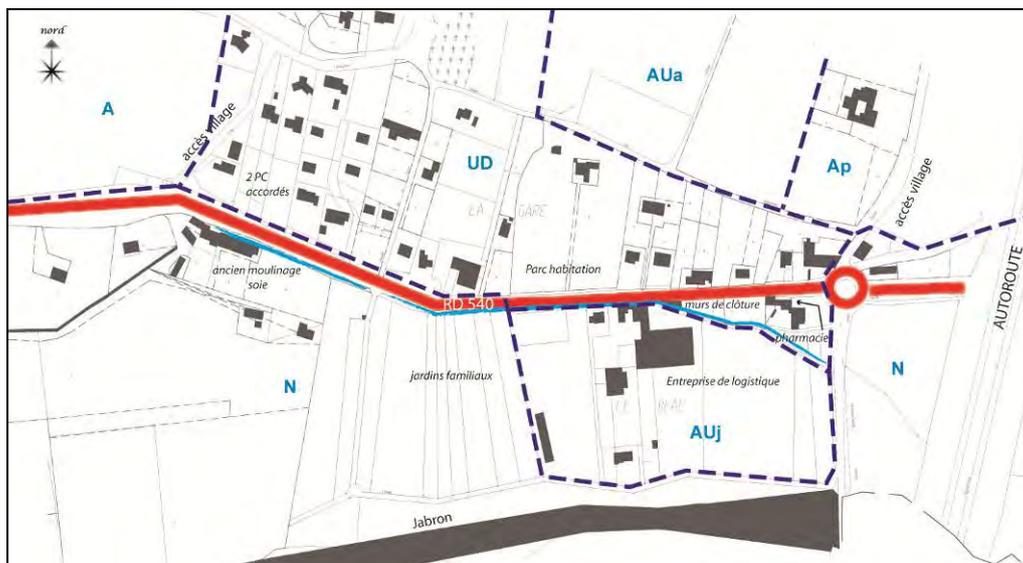
Le projet de PLU prévoit l'extension de la zone d'activités de Fontgrave vers l'est, aux dépens de terrains agricole situés le long de la RD 540 : cette nouvelle urbanisation sera donc concernée par l'application la Loi Barnier.

Une 2^{ème} séquence s'inscrit dans un contexte très différent puisqu'elle est bordée :

- par le quartier de la Gare au nord. Ce quartier s'est urbanisé au coup par coup. Il accueille de l'habitat pavillonnaire et plusieurs services et commerces qui profitent du passage sur cet axe à grande circulation : stations services, garage, bar-tabac.

Les constructions se succèdent donc le long de la voie selon des modalités d'implantation et des types architecturaux assez disparates, mais leur nombre et leur densité amènent à considérer ce quartier comme déjà urbanisé. Les seuls « trous », qui sont d'ailleurs de longueur réduite, relevés dans l'urbanisation concernent un secteur où 2 permis de construire ont été accordés et le parc d'une habitation existante.

Ce quartier ne relève donc pas de l'application des dispositions de la Loi Barnier.



- au sud par un secteur beaucoup moins homogène où se succèdent :

- un ensemble bâti assez vaste, à l'alignement de la voie (ancien moulinage à soie) ;
- un secteur naturel de jardins familiaux plus ou moins entretenus ;
- une succession de bâtiments à l'alignement de la voie, entrecoupés par les jardins attenants, une continuité bâtie étant souvent assurée par les murs de clôtures : les vues vers le sud sont donc occultées dans cette séquence. Plusieurs bâtiments groupés terminent la séquence, l'un d'eux abrite la pharmacie.

Ce secteur et les terrains à l'arrière jusqu'au Jabron (comprenant une entreprise de logistique) sont classés en zone AUj du PLU : zone à urbaniser fermée à vocation d'activités économiques. L'accès au secteur est aujourd'hui insuffisant. L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sera envisagée qu'après raccordement au futur rond-point d'entrée sur le village vers l'ouest.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation devront alors définir les modalités d'urbanisation justifiées au regard de la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité architecturale et paysagère, sur cette zone concernée par l'application de la Loi Barnier.

3 ETAT DES LIEUX ZONE D'ETUDES

LOCALISATION DE L'ETUDE

La zone d'activités artisanales de Fontgrave s'est développée dans le cadre de la Z.A.C. du Jabron, créée par la municipalité en 1988. L'ensemble de cette Z.A.C est aujourd'hui aménagée et la plupart des terrains sont utilisés. Il faut noter qu'un tènement important (2 ha environ) est inoccupé bien qu'il ait été acquis il y a plusieurs années par un entrepreneur.

Le projet de PLU prévoit l'extension vers l'est de cette zone d'activités, afin de poursuivre l'accueil d'entreprises, dans ce site propice à proximité de Montélimar et d'un axe localement structurant. Cette extension est classée en zone AUaj du PLU : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette extension est située en bordure de la RD 540, elle est donc actuellement soumise à un recul de 75 m des constructions vis-à-vis de cette voie.

Afin de lever cette règle de recul, une réflexion d'ensemble prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'urbanisme, la qualité des paysages et de l'architecture doit aboutir à un projet urbain intégré au document d'urbanisme et conditionnant l'urbanisation du secteur concerné.

LE SITE DANS LE PAYSAGE COMMUNAL

Le paysage communal est marqué par différents axes qui le structurent ou le découpent :

- le relief avec la crête est-ouest au bord de laquelle culmine le village ancien ;
- les cours d'eau avec le Jabron , le Vermenon et le Manson ;
- les infrastructures avec

l'autoroute A7 qui coupe véritablement la commune en deux du nord au sud,

la ligne TGV,

la RD 540.

Le site d'étude s'inscrit dans une unité paysagère qui correspond au versant sud de la crête et la plaine de Fontgrave.

Cette entité est particulièrement sensible visuellement puisqu'elle constitue la porte d'entrée sur la commune depuis Montélimar sur la RD 540.

Depuis cette voie, en venant de Montélimar, le côté nord attire le regard avec une petite plaine agricole très dégagée, qui se prolonge par un coteau boisé peu urbanisé. Seul un ensemble bâti occupe cette entité agricole, mis en valeur par sa situation centrale et une belle allée de platanes.

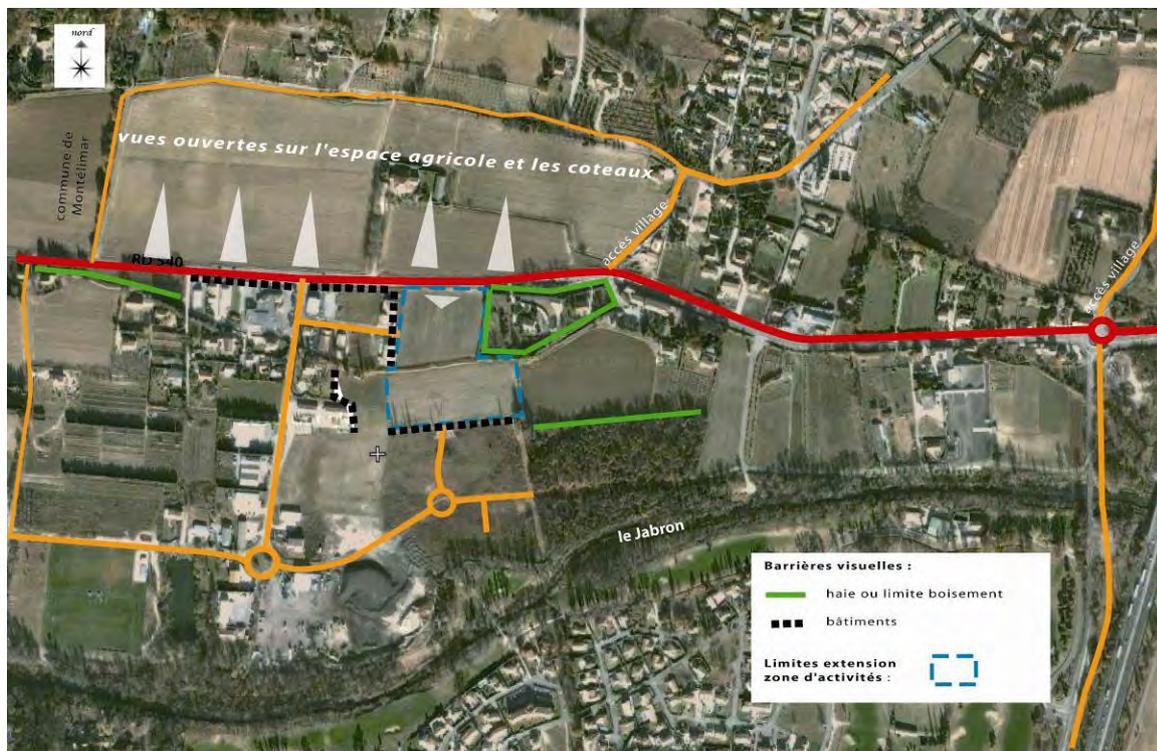
Le côté sud est en revanche en grande partie urbanisé avec la zone d'activités artisanales et des bâtiments agricoles ou d'habitation. Seul un espace agricole encore entretenu est visible entre la zone urbanisée de Fontgrave et des habitations isolées à l'ouest : il s'agit du site d'études, à l'arrière duquel une dernière tranche de la zone d'activités vient d'être aménagée.

On peut noter qu'une ligne très haute tension surplombe le site d'études, qui n'est lui-même concerné par aucun pylône.

En venant de l'est sur la RD 540, le site n'est visible qu'en le longeant, occulté des vues par la haie qui entoure les tènements voisins.

Avant cette séquence, à l'ouest, le paysage côté Montélimar est plutôt rural mais présente néanmoins quelques constructions diffuses.

Après cette séquence, limitée à l'est par une première voie d'accès vers le village, se trouve le quartier de la Gare côté nord: ici les abords de la RD 540 sont urbanisés et accueillent de nombreux services (station services, garage, bar-tabac ...). Au sud de la RD540, l'urbanisation ne concerne que la moitié ouest de la séquence, avec notamment les bâtiments important d'une entreprise de logistique et la pharmacie.



Nota : sur cette prise de vue aérienne , de nombreuses constructions récentes ne sont pas visibles.

ANALYSE VISUELLE DU SITE

1- vues depuis la RD 540, en venant de Montélimar : le site est peu visible, les bâtiments existants dans la zone d'activités le cachant en grande partie.

entrée de la Z.A.



bâtiments d'activités
voisins du site



2- vues depuis la RD 540, en venant de Montboucher : le site n'est visible qu'en le longeant, occulté par la haie de végétaux persistants de la propriété voisine.

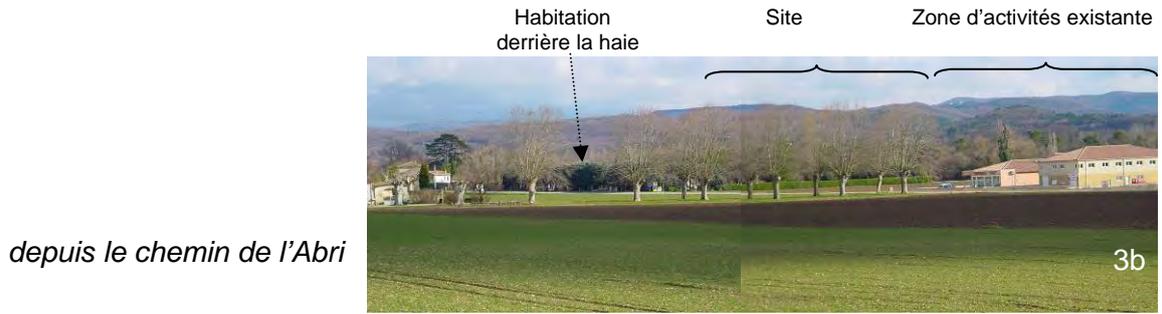
site



3- vues plus lointaines :

depuis la voie communale d'accès au village



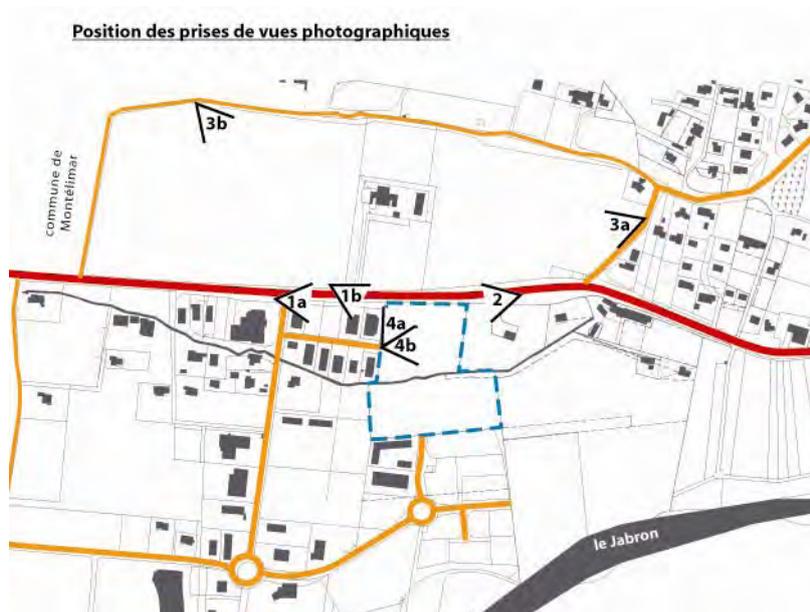


4- vues proches depuis la limite de la voie de desserte interne existant à l'ouest du site :

vers le nord-est



vers l'est



GEOMORPHOLOGIE DU SITE

Topographie :

Le site est globalement plat et ne présente donc aucune contrainte particulière. La pente naturelle du terrain, très faible, est orientée vers le Jabron au sud.

Hydrologie :

Un fossé est présent au nord, en bordure de la RD 540 qui récupère les eaux de surface de la voie.

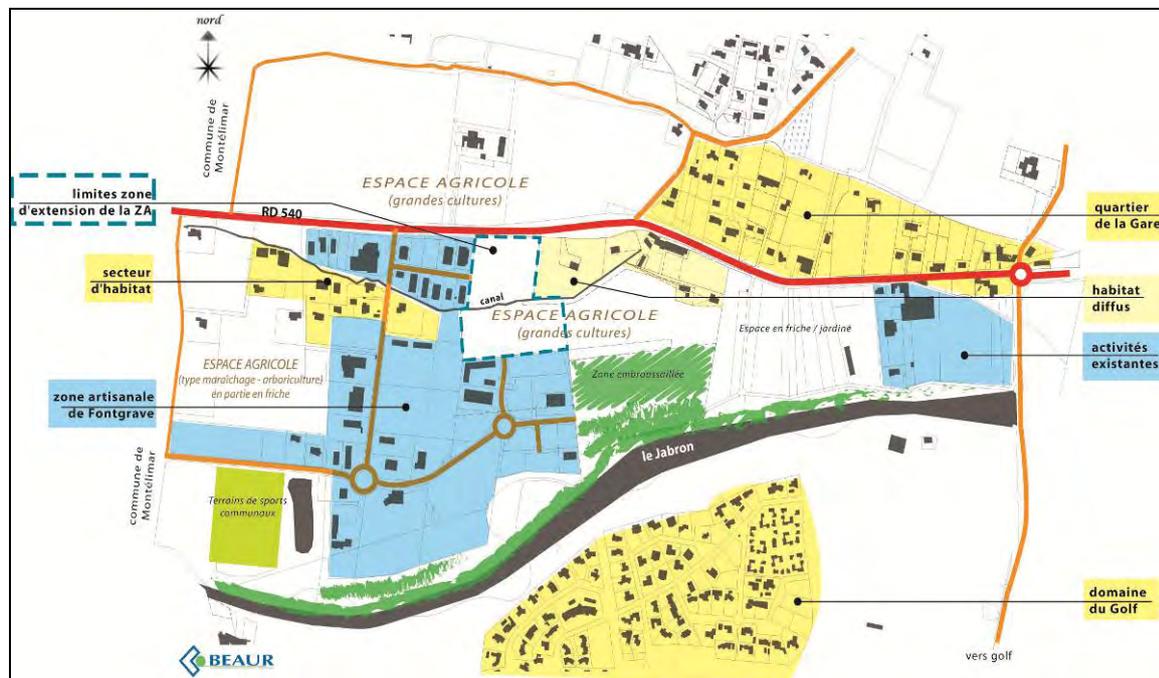
Le site est traversé d'ouest en est par un canal, privé, qui servait autrefois à l'alimentation de moulins.

Végétation :

Le site est aujourd'hui occupé par des champs de grandes cultures. Il ne présente lui-même aucun élément de végétation permanent, mais est bordé à l'est par les haies qui entourent une habitation isolée.

CONTEXTE URBAIN

Le site constitue presque une « enclave agricole » dans un contexte déjà relativement urbanisé : il est encadré à l'ouest et au sud par la zone d'activités, au nord-est par le tènement d'une habitation, seule la partie sud-ouest est encore agricole.



Réseau viaire :

Le site est longé au nord par la RD 540, mais aucun accès direct n'existe et n'est prévu vers cette voie depuis le site. En revanche, 2 voies de desserte internes de la zone d'activités voisine se terminent en impasse au droit du site et en permettront une desserte facile.

Ces 2 voies de desserte internes rejoignent la voie de desserte principale de la zone qui est accessible depuis la RD 540 à partir d'un tourne à gauche.

Ces voies de desserte existantes sont traitées simplement et ne sont constituées que d'une chaussée :



Voie de desserte à l'est du site

Projet de desserte future : le projet d'aménagement de la RD 540 conduit depuis plusieurs années par le Conseil Général prévoit à terme (les délais ne sont pas connus à ce jour) :

- la création de 2 rond-point à l'ouest et à l'est de la zone et des voies de raccordement permettant une double desserte de la zone de manière encore plus sécurisée qu'actuellement. Cet aménagement prévoit également la réalisation d'un cheminement piétons-cycles tout le long de la RD 540.

Urbanisation aux abords du site :

La zone d'activités de Fontgrave, à l'ouest, présente des bâtiments artisanaux et commerciaux, dont ceux visibles en façade sur la RD540 sont parmi les plus récents. Ils sont implantés de manière sensiblement similaire vis-à-vis de la RD 540. Le règlement de la ZAC imposant un recul minimum de 25 m vis-à-vis de l'axe de la RD 540.

Les constructions diffèrent beaucoup les unes des autres. On peut notamment distinguer la partie située à l'ouest de l'entrée, où a commencé l'urbanisation de la zone d'activités, de celle à l'est, en cours d'urbanisation.

A l'ouest de l'entrée :



- des lots entourés d'un grillage souple implanté en bordure de la RD 540,
- des bâtiments très disparates tant par leurs volumes que leur aspect extérieur : enduit ou bardage métallique,
- une foison de panonceaux publicitaires.



A l'est de l'entrée :



- lots entourés d'un grillage sur muret, implanté en recul de la voie,
- bâtiments pour la plupart réalisés de manière « traditionnelle » : bâti en dur recouvert d'un enduit, toits recouverts de tuile, ce qui est assez rare dans une zone d'activités. Seuls leurs volumes importants et certaines façades vitrées les distinguent de constructions à usage d'habitation.

La densité du bâti est relativement importante dans cette partie de la zone d'activités.

A l'est du site, deux habitations isolées sont à peine visible dans leur tènement, occultées par des haies imposantes de végétaux persistants.

La végétation est absente des parties publiques de la zone d'activités, en dehors des 2 ronds points intérieurs. Elle est présente sous forme de haies brise vent sur certaines limites séparatives, subsistant parfois de l'ancienne utilisation agricole du secteur. Mais ces dernières ne sont présentes que dans la partie ouest de la zone, la plus ancienne et sont quasiment inexistantes dans la partie est.

4 ENJEUX ET OBJECTIFS

Le secteur étudié aura la même vocation que la zone voisine existante : il est réservé aux activités économiques (artisanales, industrielles, bureaux et commerces).

Le site présente un linéaire de 110 mètres le long de la RD 540, alors que la partie déjà urbanisée de la zone d'activités présente une façade de 280 m de longueur. De même la zone concernée représente seulement 2,5 ha alors que 16 ha sont déjà aménagés.

Il s'agit donc inscrire cette extension en cohérence avec les espaces déjà aménagés en continuité.

Le site est délimité physiquement à l'est par les haies limitant un tènement d'habitation et au sud par une autre partie de la zone d'activités.

Son urbanisation n'occultera aucune perspective visuelle intéressante.

Les éléments importants pour une insertion de qualité seront donc constitués par la hauteur et l'aspect extérieur des futurs bâtiments ainsi que leur mode d'implantation vis-à-vis de la voie.

La desserte viaire du site prolongera la trame viaire existante de part et d'autre, permettant ainsi un bouclage de la voirie de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui devra respecter les principes d'aménagements préconisés dans la présente étude « Loi Barnier » et retranscrits dans les orientations d'aménagements et le règlement du PLU.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

SECURITE ET NUISANCES

Sécurité :

Aucun accès spécifique pour l'extension de la zone d'activités ne sera créé à partir de la RD 540. L'accès actuel sécurisé sous forme de tourne à gauche sera maintenu, jusqu'à son remplacement par 2 ronds-points. Cette future configuration ne remettant pas en cause le fonctionnement des dessertes internes de la zone.

Aucun carrefour nouveau ne sera donc créé dans le cadre de cette extension qui sera desservie par une desserte interne raccordée aux 2 voies existantes en limite à l'ouest et au sud.

L'accès aux lots d'activités se fera donc uniquement à partir de cette desserte interne.

Nuisances :

Les aires de stockage seront implantées du côté des accès ce qui est à la fois plus fonctionnel et permet d'autre part d'éviter des zones de stockages visibles depuis la RD 540 et limitera donc les nuisances visuelles.

En ce qui concerne, les nuisances sonores potentielles de la zone, sa situation est relativement à l'écart des principales zones d'habitat de la commune. Seule une habitation, en partie protégée grâce à une importante haie végétale, jouxte le site directement à l'est. En outre, les vents dominants provenant du nord, dirigeront l'essentiel des éventuelles nuisances sonores vers le sud, où les 1ères habitations sont à plus de 300 m de l'autre côté du Jabron.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, ne prévoit d'ailleurs aucun développement de l'habitat entre la RD 540 et le Jabron, le secteur étant prévu pour être consacré au développement des activités économiques.

URBANISME

Il conviendra de privilégier une implantation d'activités tertiaires ou commerciales en bordure de la RD 540, qui leur permettra de bénéficier de l'effet « vitrine » sur cet axe. Cela suppose une qualité d'implantation, d'architecture et d'aménagement des abords qui concourent à l'aspect qualitatif de la future extension.

Les entreprises 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.

Par ailleurs, afin de rester en cohérence avec l'urbanisation existante à l'ouest, il conviendra, en bordure de la RD 540, de privilégier un découpage parcellaire parallèle à celui existant, soit presque perpendiculaire à la voie.

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

Compte-tenu des bâtiments déjà existants sur la zone d'activités, et notamment en façade de la RD 540, il ne s'agit pas de fixer des prescriptions trop contraignantes et sans rapport avec le contexte urbain.

Pour les bâtiments en façade de la RD 540 :

- 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.

- la hauteur maximale des bâtiments en bordure de la RD 540 sera limitée à 7 mètres, pour éviter des bâtiments trop imposants sur la voie et rester dans la hauteur moyenne de la plupart des bâtiments existants. Les enseignes ne devront pas dépasser du bâtiment.

- les clôtures devront avoir un aspect homogène avec la zone d'activités existante : clôture constituée d'un grillage à maille soudée de teinte neutre ou naturelle sur muret de 0,4 m au maximum et être complétées par une végétation évitant d'occulter les façades : végétation basse de type buisson, ou arbres de haute tige en alignement relâché.

- les bâtiments devront s'implanter avec un recul imposé de 25 m vis-à-vis de l'axe de la voie, pour rester dans la continuité des implantations existantes.

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.

- la hauteur des bâtiments sera limitée à 10 mètres (comme dans le reste de la zone d'activités).

Pour tous les bâtiments :

- éviter les bardages brillants ou trop clairs et préconiser des coloris de bardage ou d'enduits mat et plutôt foncés.

- enseignes : à intégrer aux façades des bâtiments ou au mur du portail.

Espaces communs : voirie – espaces verts –stationnement et espaces libres des lots :

- une haie brise vent sera à créer le long du canal dans, afin de le mettre en valeur et renforcer son rôle de continuum écologique, d'abriter du vent les parcelles au sud et de contribuer à atténuer l'aspect minéral de la zone d'activités,

- une haie brise vent sera également à créer sur les limites sud du site,

- les stationnements pourront être mutualisés entre plusieurs lots pour limiter leur surface totale,

- 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.
- les parties non bâties et non utilisées comme aires de stationnement ou de stockage devront être enherbées et si possible recevoir des plantations d'arbustes et/ou arbres de haute tige.
- les grillages de clôture devront être accompagnés de végétaux voire doublés de haies vives d'essences locales variées (sauf en façade de la RD 540 : voir au dessus).
- la limite Est de la zone avec la zone naturelle non bâtie devra être plantée d'une haie vive d'essences locales variées.

Schéma des principes d'aménagement à respecter :

