

ANNEXE 4 : ETUDE RELATIVE A L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Département de la DORDOGNE
Commune de MONTPON-MENESTEROL



2, rue de la Gare
BP 19
33 620 CAVIGNAC
Tel. : 05.57.68.69.73
Fax : 05.57.68.61.02

ETUDE D'AMENAGEMENT
des zones 2AU lieu-dit « *Le Grand Charretier-Est* » et 1AUY au lieu-dit « *Le Petit Jarrouty* »,
pour la prise en compte de l'article L.111.1.4 du Code l'Urbanisme

SOMMAIRE

I-	CONTEXTE LEGAL	3
II-	PRESENTATION DU SITE	4
	1. La situation géographique	4
	2. Les contraintes	4
	3. Le contexte socio-économique communal	7
	4. Eléments naturels et paysages naturels du site	7
	5. Paysages bâtis du site	9
III-	LES MOTIVATIONS ET LES OBJECTIFS	13
	1. Motivations	13
	2. Objectifs	13
IV-	L'AMENAGEMENT DES SITES DE <i>GRAND CHARRETIER EST</i> ET DE <i>PETIT JARROUTY</i>	14
	1. Présentation générale	14
	2. Choix retenus	14
V-	DOCUMENTS GRAPHIQUES	16
VI-	LA TRADUCTION AU PLU	19



I – LE CONTEXTE LEGAL

L'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme est issu de la loi Barnier, article 52 de la loi 95.101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

L'objectif de cette loi est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable et globale sur la pertinence à urbaniser les abords des grandes voies de circulation.

Cette réflexion préalable a pour objet de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisme des espaces riverains de ces voies en proposant un véritable « Projet Urbain ».

Ce projet, qui définit un parti d'aménagement de l'espace prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité urbaine, architecturale et paysagère engage à donner la priorité à la qualité du cadre de vie.

Ce « Projet Urbain » traduit des règles en urbanisme, des règles architecturales et paysagères, transcrites dans les documents réglementaires.

En application de cette loi, les zones non urbanisées⁽¹⁾ sont soumises à une inconstructibilité 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.

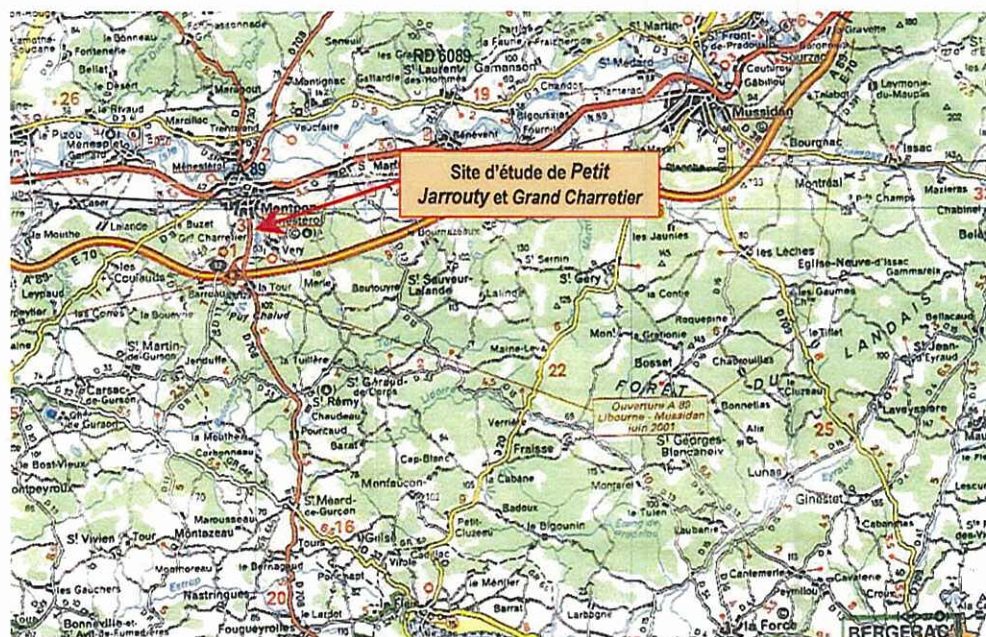
Sur le territoire de MONTPON-MENESTEROL, cette règle s'applique à la RD 708, qui possède le statut de voie à grande circulation.

Le secteur d'étude portent sur les lieux-dits « Le Petit Jarrouty » et « Le Grand Charretier est » au sud de la zone urbaine de « Clédier ». La présente étude est réalisée en vue de lever l'inconstructibilité dans la bande des 75 mètres de la RD 708.



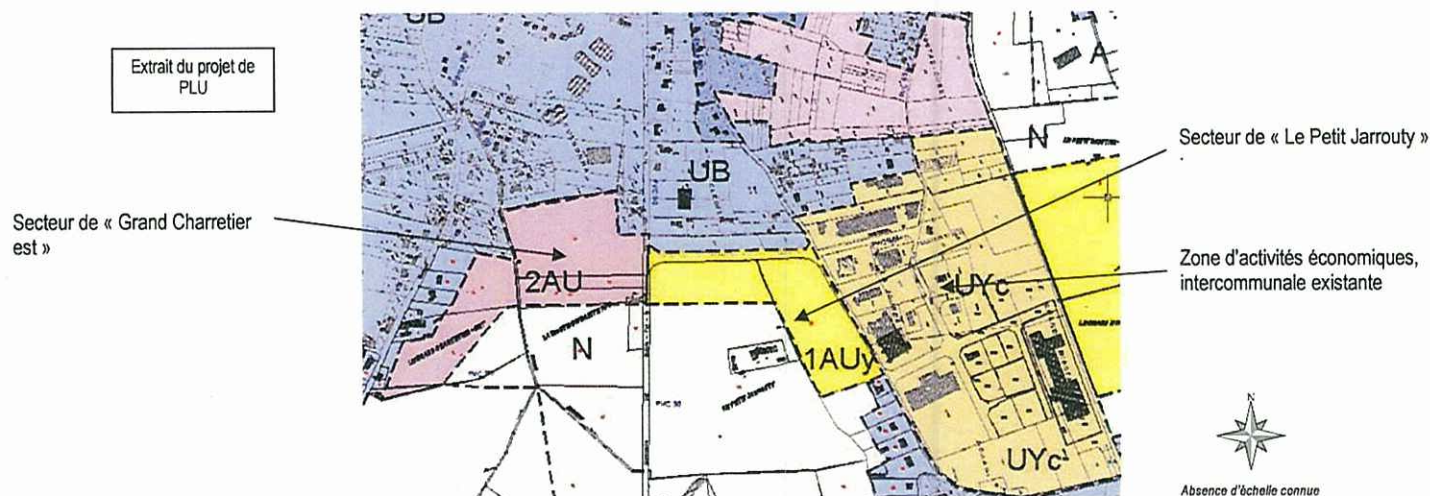
⁽¹⁾ Exceptions : constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
Services publics exigeant la proximité des infrastructures (secours, exploitation),
bâtiments d'exploitation agricole à caractère fonctionnel nécessaire aux exploitations (serres, silos, hangars, élevages),
support des réseaux d'intérêt public.

Le site, concerné par l'étude, est localisé, dans son intégralité, au sud de la route départementale n° 6089 et au nord de l'autoroute A89, le long de la RD 708, aux lieux-dits « Le Petit Jarrouty » (Cadastré Section ZC 21-53) et « Grand Charretier est » (Cadastré Section ZC 9-10-13-14a-14b). Le site d'étude correspond à deux zones en friche en limite de l'urbanisation du quartier de « Clédier ». Elle représente à ce jour, une entité foncière d'environ 6,7ha pour « Le Petit Jarrouty » et 7,6 ha pour « Grand Charretier est ».



➤ **Les contraintes réglementaires : le PLU**

Les terrains visés par la présente étude sont classés au projet de Plan Local d'Urbanisme en zone à urbaniser ouverte à vocation d'activités économiques (1AUy) et en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU) en raison de l'insuffisance des réseaux sur ce secteur. Classés en zone ND (zone naturelle) au Plan d'Occupation des Sols, ces deux secteurs ont fait l'objet d'un nouveau classement au projet de PLU : le secteur 1AUy de « Le Petit Jarrouy » permet d'anticiper le développement de la zone d'activités existante sur les arrières, quant au secteur 2AU du « Grand Charretier », il est accolé à une zone urbaine qui s'est développée en extension du bourg et constitue une réserve foncière pour la collectivité en entrée de ville.



➤ Les Contraintes Techniques des Sites : Réseaux, Servitudes

Ces deux secteurs d'étude sont concernés par plusieurs **servitudes d'utilité publique** :

- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : diverses lignes moyenne tension et basse tension ;
 - I3 : Servitudes relatives au transport et à la distribution de gaz : antenne Mènesplet – Coulounieix ;
- La zone de « Grand Charretier est » est également concernée par la servitude :
- A4 : Conservation du patrimoine naturel (*Le Cussonna*).

Les **réseaux collectifs** présents sur le site sont (voir plan page suivante) :

Adduction en Eau Potable :

Présence du réseau le long de la route départementale 708 pour les deux secteurs de « Petit Jarrouty » et « Grand Charretier est » et de la voie communale n°4 du Fleix pour le secteur de « Petit Jarrouty » → diamètre 90 permettant d'alimenter en suffisance la zone 1AUy.

Défense Incendie :

Présence de cinq poteaux incendie conformes à proximité immédiate des deux secteurs d'étude (poteaux à moins de 200 mètres).

Réseaux d'assainissement :

Une partie de la zone 1AUy (en lien avec la zone d'activité existante) est raccordée à un réseau d'assainissement collectif de type séparatif, de capacité suffisante pour desservir les extensions futures.

Le reste du site est en assainissement autonome avec une aptitude des sols globalement peu satisfaisante (source : schéma communal d'assainissement).

Electricité :

Présence du réseau électrique haute tension pour les deux secteurs de « Petit Jarrouty » et « Grand Charretier est », traversant la RD 708, et du réseau électrique basse tension pour le secteur de « Petit Jarrouty », le long de la RD 708 et traversant la zone 1AUy.

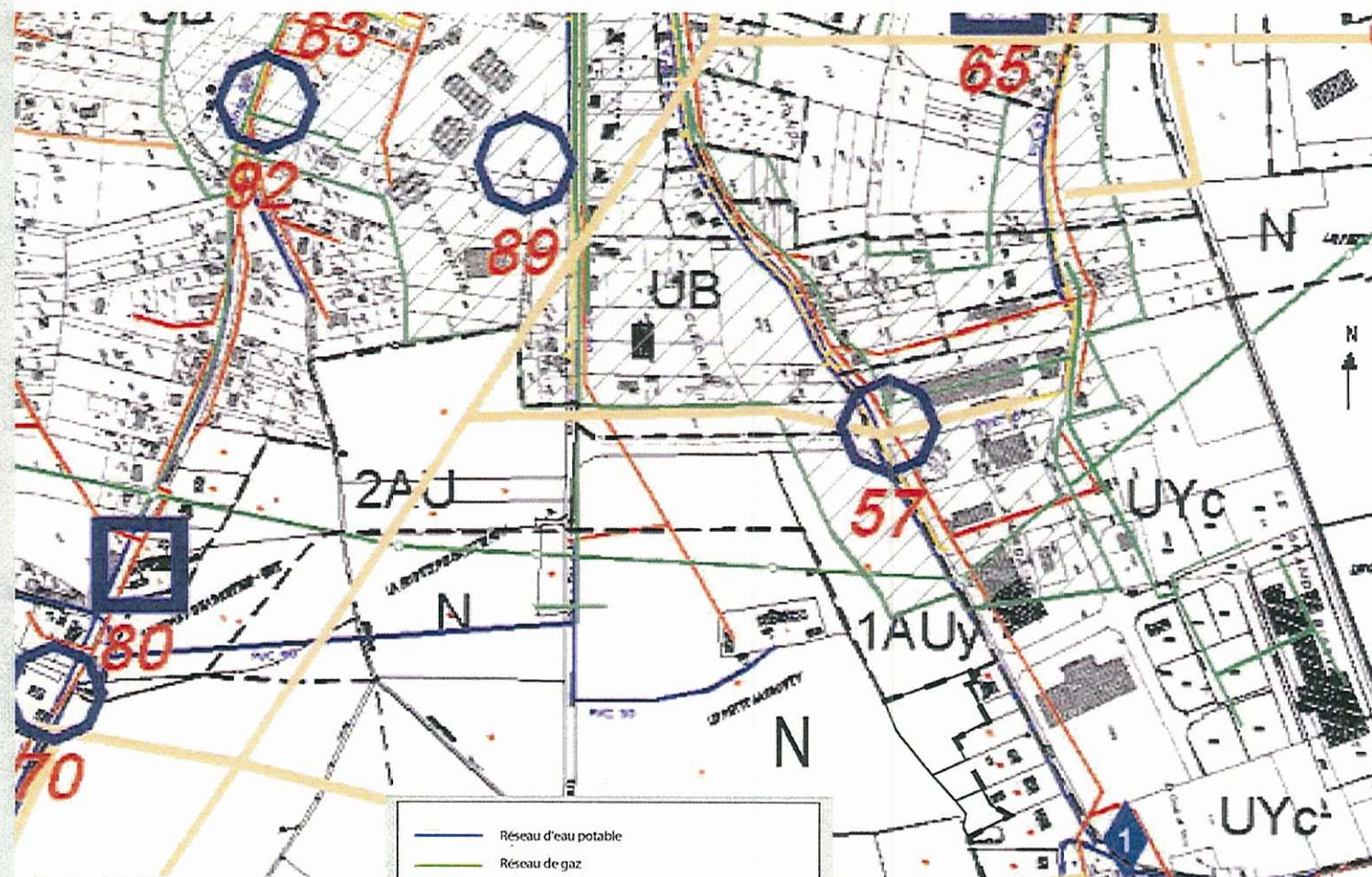
Gaz :

Présence du réseau de gaz sur la zone, le long de la RD 708 (nord – sud) et d'est en ouest.

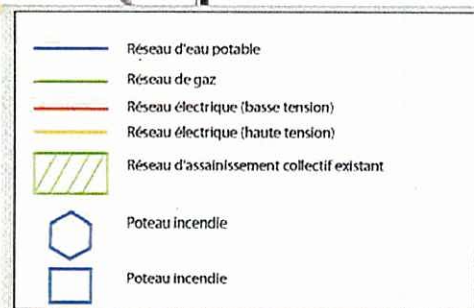
Eclairage public :

Présence du réseau le long de la RD 708 et de la voie interne menant à la zone d'activités économiques de « La Jourdainne ».





Source : projet de PLU



3. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE COMMUNAL

Population : La commune de MONTPON-MENESTEROL comptait 5 385 habitants (RGP 1999 sans double compte) et compte aujourd'hui 5 585 habitants (recensement intermédiaire INSEE). A noter que la commune connaît une forte pression foncière liée notamment au dynamisme de la vallée de L'Isle, et au fait qu'il s'agit d'un pôle économique à l'échelle du canton. Le solde migratoire est, depuis 1999, largement positif : ce phénomène s'explique par l'arrivée de l'autoroute A89 (2001) qui a favorisé l'installation de « néo-ruraux » sur la commune. La population de MONTPON-MENESTEROL, est toutefois vieillissante, à l'image de la population du département. Par ailleurs, la commune connaît un phénomène de desserrement des ménages. La croissance de la population s'est faite au bénéfice des ménages de 2 personnes essentiellement (couples majoritairement sans enfant et familles monoparentales).

Habitat : Le nombre de logements sur la commune de MONTPON-MENESTEROL est passé de 2769 en 1999 à 2969 logements en 2005, soit une augmentation de + 7,8% (ce sont surtout des résidences principales). La commune de MONTPON-MENESTEROL conserve un caractère rural par l'augmentation de la maison individuelle au détriment de l'augmentation du nombre de logements vacants. La commune assiste donc à une mutation de son parc de logements.

Situation économique : En 1999, la population active représente 36,8 % de la population totale. La part des salariés augmente, tandis que celle des non salariés diminue, et notamment le nombre d'actifs agricoles (22 actifs agricoles en 2007 contre 76 en 1982) ceci témoignant de la progression de la péri-urbanité de la commune. La commune compte également un fort taux de chômage, qui tend à diminuer entre 1999 et 2005.

La commune de MONTPON-MENESTEROL, pôle économique cantonal, possède diverses activités non agricoles, qui viennent équilibrer le déficit de l'activité agricole. Ces activités génèrent environ 1100 emplois et de ce fait les migrations journalières s'en trouvent réduites (56% des résidents actifs travaillent dans la commune). A noter toutefois que la commune se situe dans l'aire d'attraction de l'A89 vis-à-vis de l'aire bordelaise, et risque ces prochaines années de modifier cette tendance.

Réseau viaire et trafic ferroviaire : Le territoire communal est desservi par quatre axes de communication majeurs, tous orientés est-ouest :

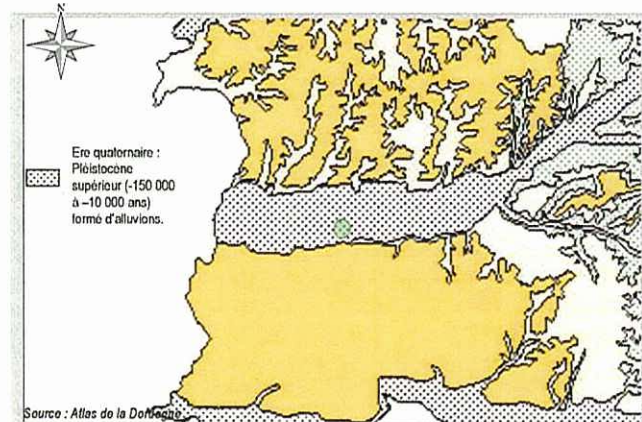
- ✓ l'axe par la RD 6089 (liaison Périgueux / Bordeaux via Libourne),
- ✓ l'axe par la RD 708 (liaison Montpon-Ménestérol / Sainte-Foy-La-Grande),
- ✓ l'axe par l'autoroute A89 (liaison Lyon-Clermont Ferrant-Brive-Périgueux-Libourne-Bordeaux).

La commune est traversée par une voie ferrée faisant le lien entre Périgueux et Bordeaux : une gare existe à MONTPON-MENESTEROL.

Le trafic moyen journalier de la RD 708, sur l'année 2006 est de 3000 véhicules par jour pour le tronçon d'étude, avec un niveau d'accidentologie faible. La vitesse est limitée à 50 km/h. Le diffuseur de MONTPON-MENESTEROL est connecté à la RD 708, axe de pénétration de la Double et du landais et voie d'entrée principale de cette petite ville à partir de l'autoroute.

4- ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGES NATURELS DU SITE

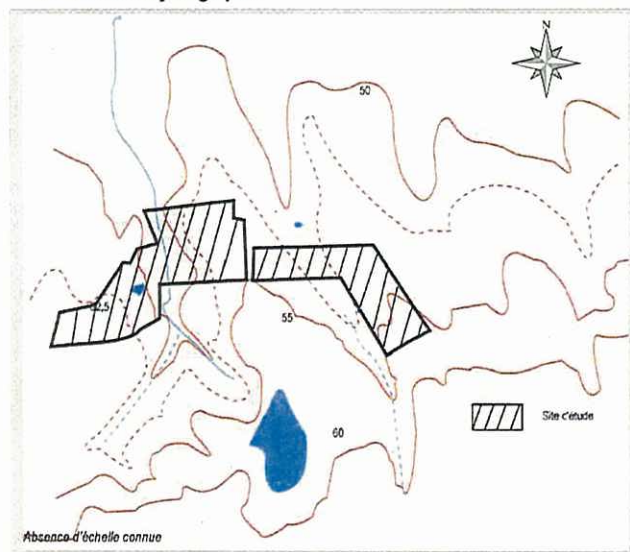
➤ Géologie



La zone d'étude est composée de sols lessivés se caractérisant par des horizons superficiels riches en sables et en limons. Ces horizons superficiels sont peu humifères et présentent une structure variable, faiblement grumeleuse à faiblement lamellaire. Plus profondément, l'horizon argilo-limoneux sera relativement riche en fer.

Du point de vue géomorphologique, le territoire appartient à l'entité du Pays de la Double et du Landais. Cette région naturelle au relief doux et monotone est formée d'importants dépôts détritiques (galets, graviers, sables, argiles). Les sols acides et argileux induisent cette vocation sylvicole avec un système agraire de clairières formé principalement de prairies.

➤ Relief et hydrographie



La plaine de l'Isle est caractérisée par un relief très peu marqué.

La zone d'étude est marquée par un relief plus accentué que dans la partie centrale de la commune. Un plateau se dessine progressivement vers le sud. Les altitudes s'y étagent de 50 m en limite nord du site à 60 m au sud.

Le site est marqué par la présence de quelques cours d'eau et de petits étangs.

Ce secteur n'est pas visé par un risque d'inondation (hors périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isle).



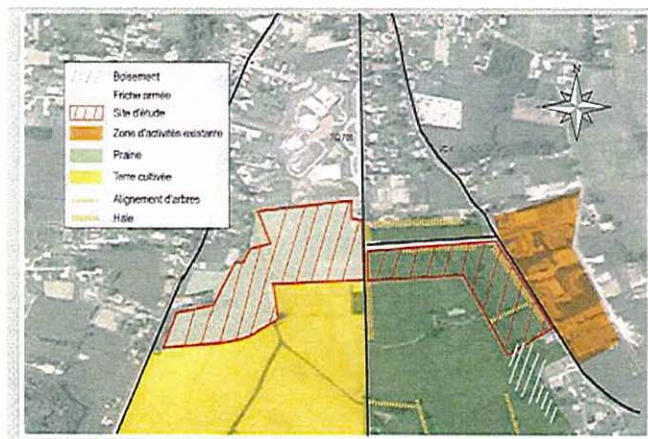
Le Petit Jarrouty



Grand Charretier est

➤ Occupation du sol

Les deux zones de « Petit Jarrouty » et « Grand Charretier est » se composent de parcelles en prairie.



Absence d'échelle connue

Quatre milieux principaux ont été observés :

- les terres agricoles, dont une prairie au lieu-dit « Petit Jarrouty » et une plantation de maïs en face. Un élevage de chevaux est présent sur une partie de la prairie de « Petit Jarrouty ».

- les boisements de type petit bosquet au sud de la zone de « Petit Jarrouty ».

- la friche armée : la zone de « Grand Charretier est » est envahie par une friche arbustive. Des chardons, cirses et ronces composent ces friches ; quelques arbustes épineux (tels que l'épine noire ou le rosier des chiens) apparaissent.

- les haies : plusieurs types de haies sont présents :

- > les alignements d'arbres ou la présence d'arbres isolés, notamment de chênes remarquables, présents sur les deux zones.

- > les haies existantes : elles sont situées sur terrains privés, doublées d'une clôture, permettant ainsi de délimiter la propriété à l'est de la RD 708. Ce sont d'anciennes haies arborées, hautes et denses.

Par conséquent, les milieux naturels en présence ne présentent pas de sensibilités biologiques particulières.

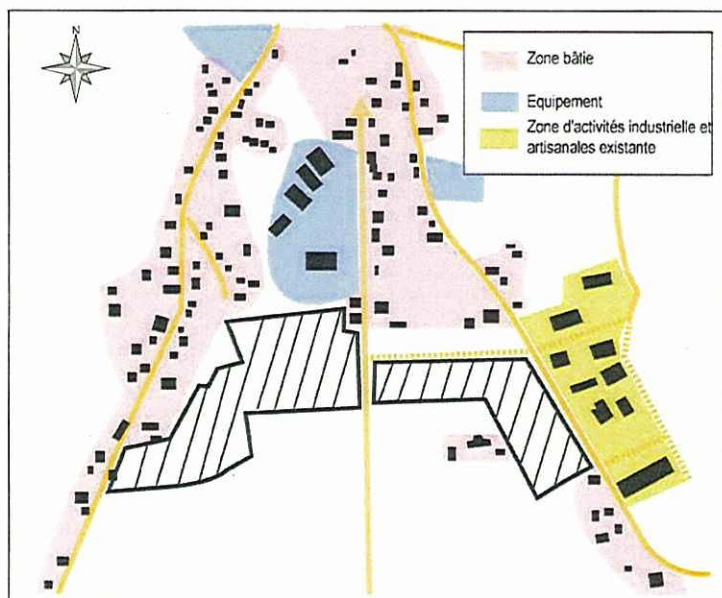
5. PAYSAGES BATIS DU SITE

➤ Analyse du contexte bâti

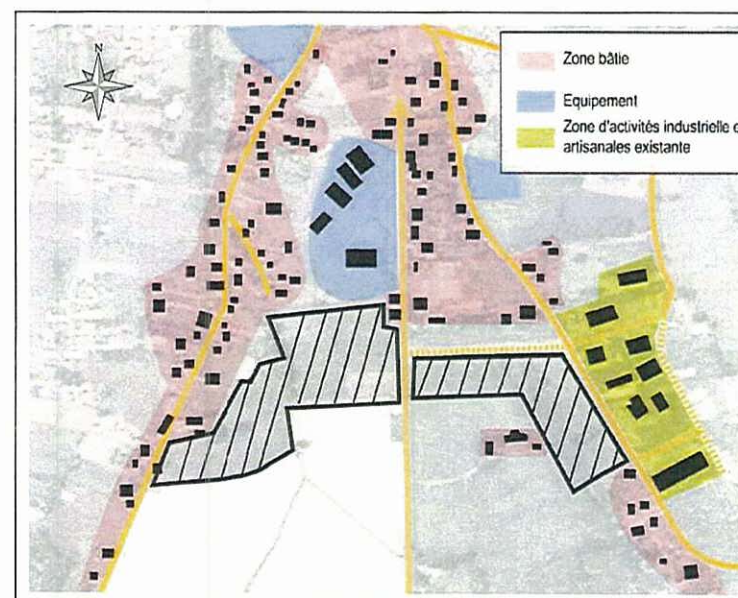
Ce site est aujourd'hui vierge de construction. Il est cependant limitrophe de zones déjà bâties, d'extension du bourg, le long des voies principales : « Clédier » au nord-est, « Le Cussona » au nord-ouest, et « Véry » au sud-est. De même un bâtiment agricole avec un séchoir à tabac sont présents en amont de la zone de « Petit Jarrouty ».

A noter, par ailleurs, la proximité au nord d'une zone d'équipements collectifs : collège, cimetière.

Le site d'étude s'inscrit par conséquent aujourd'hui dans un contexte plutôt péri-urbain, en bordure d'un axe de liaison départementale (RD 708), axe depuis lequel on aperçoit ponctuellement, en arrivant de l'échangeur, à l'est, la zone d'activités existante sur les arrières du site. Le site d'étude dans son intégralité s'inscrit dans une dynamique de renforcement du pôle urbain de Montpon- Ménéstérol souhaitée par la Municipalité (volonté d'ailleurs traduite dans le projet de Plan Local d'Urbanisme).

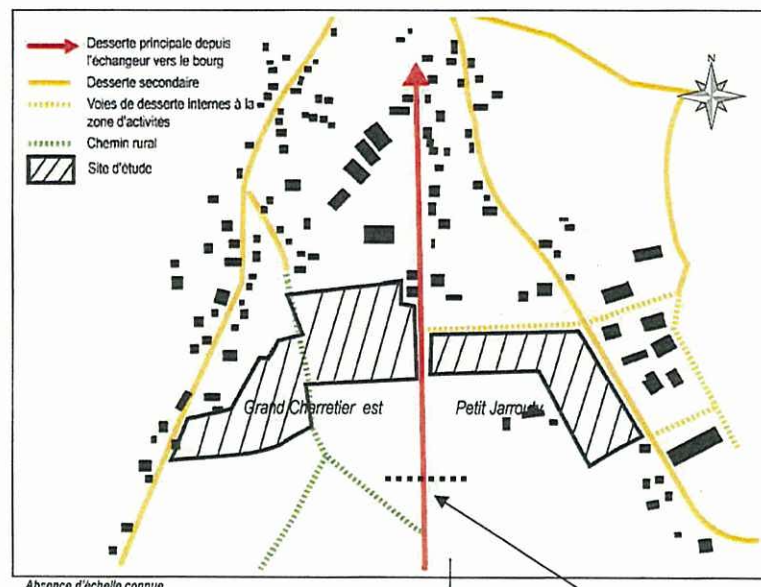


Absence d'échelle connue



Absence d'échelle connue

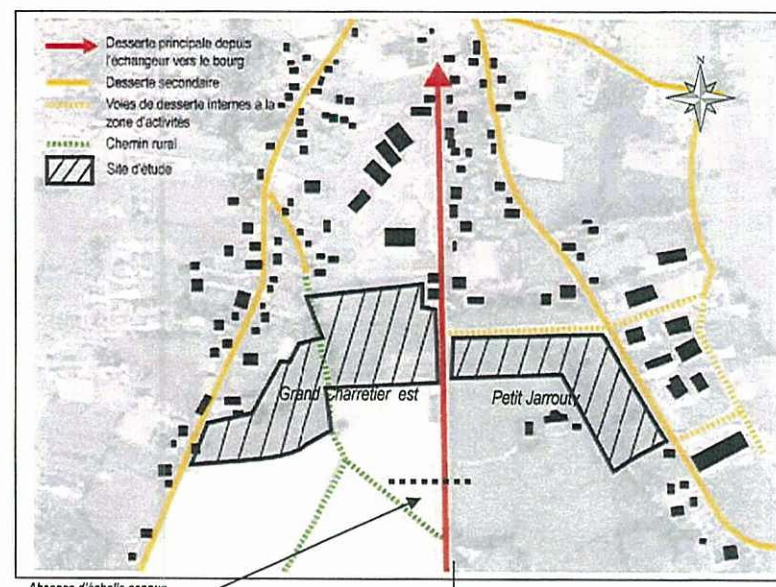
➤ Analyse de la desserte



Absence d'échelle connue

Vers l'échangeur

Entrée d'agglomération



Absence d'échelle connue

Vers l'échangeur

11



Vue n°3



Vue n°4



Vue n°5



Vue n°6



Vue n°7



Vue n°8

➤ ENJEUX PAYSAGERS

- * *Préservation des paysages à caractère rural marqué notamment par la présence de terres agricoles, situées au sud de la zone.*
- * *Préservation des plantations, notamment la présence de chênes remarquables dans les deux zones.*
- * *Enjeux d'intégration de la nouvelle urbanisation de ces deux sites.*
- * *Structuration de l'entrée sud du territoire communal.*

- Faire que l'enjeu de développement, lié au site existant, serve les enjeux de paysage identifiés.
- Renforcer la sécurité routière dans ce secteur.
- Composer avec les acteurs locaux et leur faire partager l'enjeu de requalification de la zone et de son développement.
- Définir une configuration de l'espace susceptible de concilier tous les besoins liés à l'habitat, à l'activité économique industrielle et artisanale.
- Définir un front urbain de qualité (constructions harmonisées, qualité architecturale, zones de stationnement prévues...).

La commune de MONTPON-MENESTEROL, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, prescrite le 18 Février 2002, souhaite aménager de nouveaux terrains non urbanisés dans les secteurs de *Petit Jarrouty* et de *Grand Charretier* est en classant ces sites en 1AUY (pour *Petit Jarrouty*, Section ZC, numéros 21-53) et 2AU (pour *Grand Charretier* est, Section ZC 9-10-13-14a-14b).

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis lors de l'aménagement de ces deux sites sont les suivants :

1. Assurer la cohérence d'aménagement d'ensemble des zones 1AUy et 2AU,
2. Organiser l'accès sécurisé de ces zones,
3. Prendre en compte l'impact sur le trafic de transit et local, des nuisances et des problèmes de sécurité,
4. Structurer l'entrée de ville en assurant la qualité de l'urbanisation et de l'architecture,
5. Respecter une composition paysagère.



- Planter des arbres de haute et moyenne tige d'essences locales, en façade de la RD708 et le long des deux zones, afin de limiter la perception visuelle du site en créant un écran arboré.

- Intégrer, au mieux, les opérations urbaines à venir.

- Permettre une lecture claire et aisée de ces deux secteurs d'urbanisation future, en façade de la RD708.

Le secteur est desservi par un réseau d'assainissement de type séparatif.

- Limiter la hauteur des bâtiments à 7 mètres (R+1) et à 10 mètres pour le secteur Est/Sud-Est de la zone 1AUJ de « Petit Jarrouy ».
- Recourir à une recherche architecturale de qualité.
- Autoriser les pentes de toitures inférieures à 45° ou supérieures à 120°.
- Interdire le blanc pur et les couleurs vives ainsi que les surfaces brillantes.
- Traiter les façades latérales et postérieures des constructions avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Ne pas laisser apparents les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- Planter les clôtures de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation.
- Planter des clôtures de type grillage rigide rectangulaire.

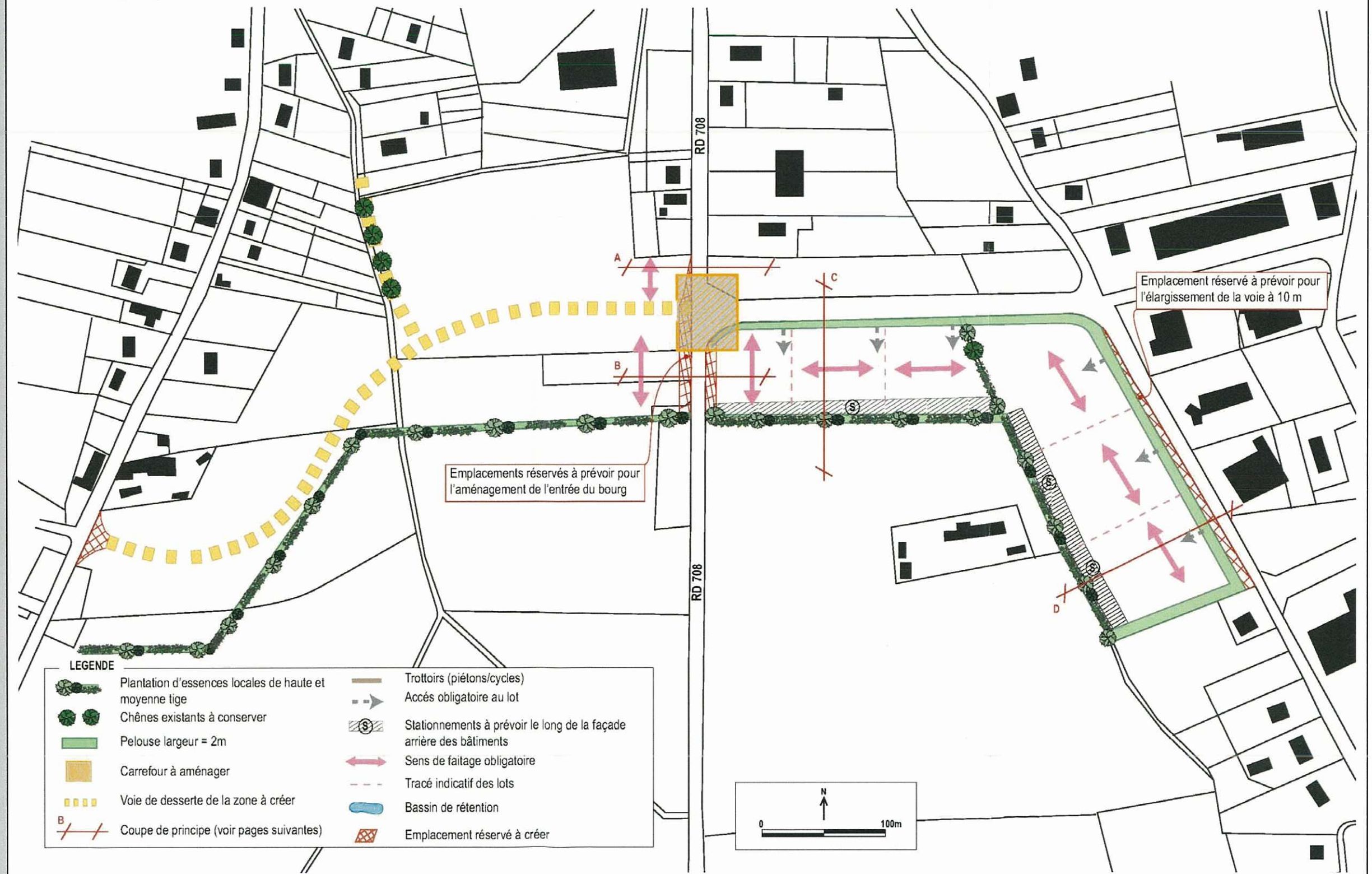
- Planter les arbres de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements de stationnement le long des parkings.
- Implanter les bâtiments à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 708.
- Implanter les bâtiments de telle sorte que le faitage principal soit parallèle à la voie de desserte, hormis pour les lots mitoyens de la RD 708 et de la VC 4.
- Créer des parkings dans les espaces libres de construction à l'arrière des bâtiments et non pas en façade.
- Planter un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements de stationnement le long des parkings.

- Planter des arbres de haute et moyenne tige d'essence locale ainsi que des haies afin de créer une zone tampon pour le bruit.
- Les eaux usées résiduaires issues d'activités polluantes devront subir un pré-traitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

V - DOCUMENTS GRAPHIQUES

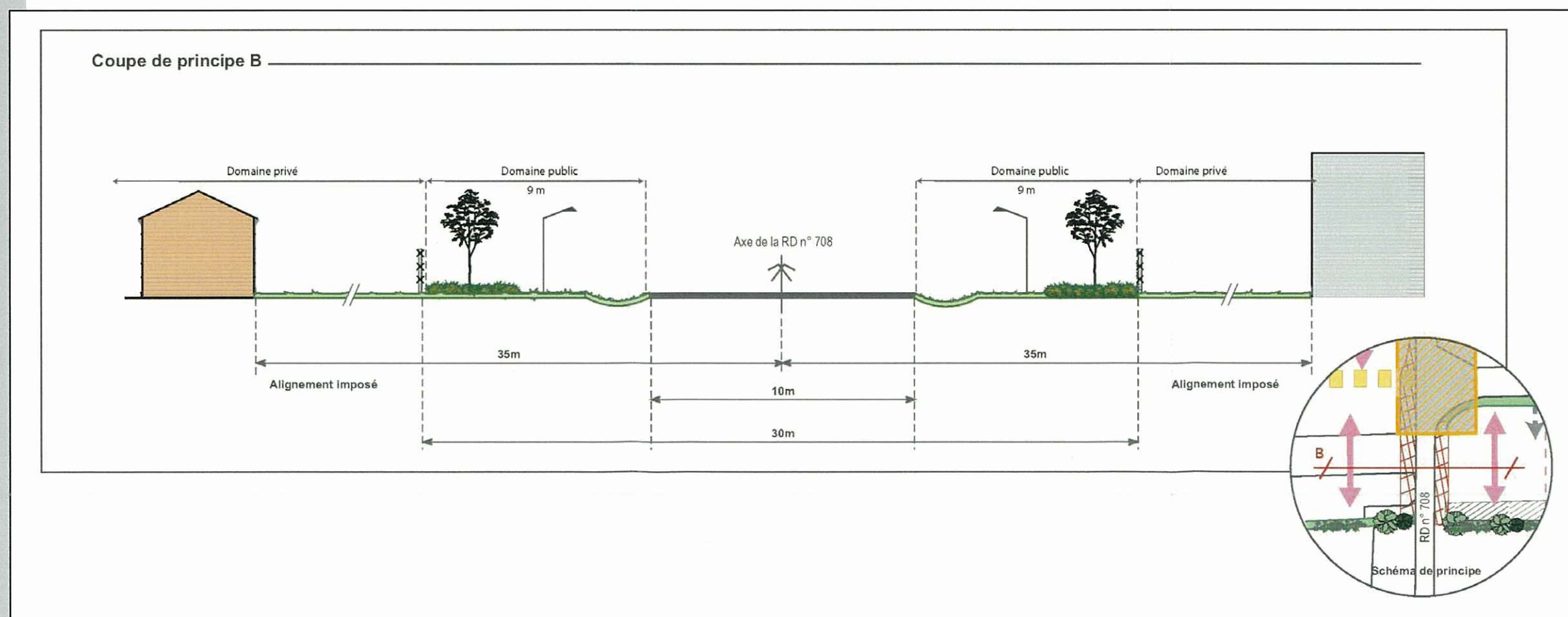
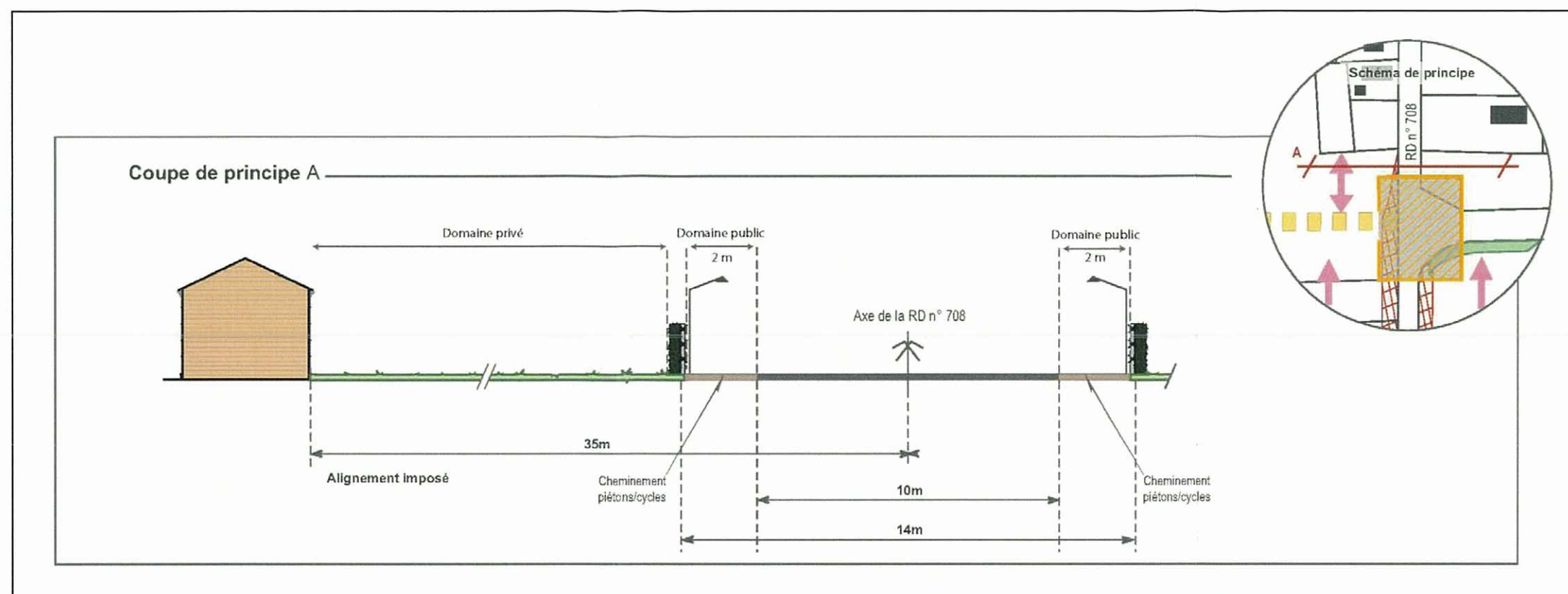
Schéma de principe d'aménagement des sites de Petit Jarrouty et Grand Charretier est

Schéma de principe



V - DOCUMENTS GRAPHIQUES

Principes d'aménagement des sites de Petit Jarrouty et de Grand Charretier est





VI – LA TRADUCTION AU P.L.U.

La présente étude génère des adaptations du projet de P.L.U. en cours d'élaboration. Ces adaptations sont les suivantes :

- ✓ **Au zonage :**
 - le classement des terrains concernés par la présente étude en zone 1AUy et 2AU,
 - la création de cinq emplacements réservés.
- ✓ **Au règlement :** la réglementation des :
 - assainissements des eaux usées,
 - implantations des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques,
 - aspects des bâtiments,
 - hauteurs des bâtiments,
 - positionnements des secteurs de stationnement,
 - espaces libres et des plantations.sera adaptée au projet.
- ✓ **Aux orientations d'aménagement.**

