



PIÈCE N°5 :

2. DEMANDE DE DÉROGATION AU TITRE DE LA LOI BARNIER « AMENDEMENT DUPONT »

ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME



AMÉNAGEMENT D'UNE ZONE COMMERCIALE DANS LE SECTEUR DE BASSE CROISSETTE



PRÉAMBULE

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme a été créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 Septembre 2015. Il se substitue à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui avait été introduit par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 « relative au renforcement de la protection de l'environnement » plus connue sous le nom de loi Barnier.

Cet article poursuit l'objectif d'encourager les communes à s'engager en faveur d'un urbanisme de qualité aux abords des axes routiers structurants. Il a pour finalité d'inciter les collectivités à mener un large processus de réflexion en préalable à l'aménagement des secteurs localisés à proximité des axes routiers les plus importants, sur des espaces inscrits en dehors des zones urbanisées.

Le projet d'aménagement initié par cette démarche sera intégré au document d'urbanisme communal. Si les réflexions menées ne sont pas traduites dans ce document, les dispositions énoncées dans l'article L.111-6 s'appliquent de façon indépendante au zonage défini dans le document d'urbanisme. A savoir pour les constructions et les installations, l'instauration d'une marge de recul de 100 m de part et d'autre de l'axe suivant au sens du Code de la Voirie Routière :

- Des autoroutes,
- Des routes express,
- Des déviations au sens du Code de la Voirie Routière.

Une marge de recul est de 75 m s'applique pour les autres routes visées à l'article L. 141-19.

Pour construire à une distance inférieure à celles énoncées, les réflexions menées doivent se traduire par des règles d'urbanisme qui assurent un développement urbain de qualité aux abords des infrastructures routières principales.

Dans le cadre des études pré-opérationnelles menées pour la mise en oeuvre de la Z.A. de la Basse-Croisette sur la commune de Les Olmes, des réflexions sont portées par la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR) sur l'aménagement des abords de la RN7, axe routier qui longe le site du projet.

La RN7 est classée comme une voie à grande circulation, à ce titre tout projet d'aménagement inscrit dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe routier est concerné par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier de dérogation à l'article L 111-6 a été construit pour déterminer sur le site de la Z.A. de la Basse-Croisette, des règles d'implantation qui diffèrent de celles inscrites dans cet article. Elles intègrent la prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages, la qualité architecturale, les nuisances et la sécurité



RN7 - Basse-Croisette



- + **Préambule**
- + **Sommaire**
- + **État initial du site**
 - + *Le site et son environnement*
 - + *La trame viaire, les axes classés à grande circulation*
 - + *Le document d'urbanisme*
- + **Principales caractéristiques du projet**
 - + *Le fonctionnement du projet*
 - + *L'accès et la desserte*
 - + *Le traitement des voiries*
 - + *Le bâti et son implantation*
 - + *Les matériaux et la palette chromatique*
 - + *Les plantations*
- + **Les nouvelles modalités d'application**
 - + *Les nouveaux reculs imposés par rapport à la RN7 et la RD118*
 - + *Les compléments apportés au document d'urbanisme communal*
 - + *La mise en conformité avec les objectifs de la loi Barnier*
 - + *Bilan*

P.2
P.3
P.4

P.10

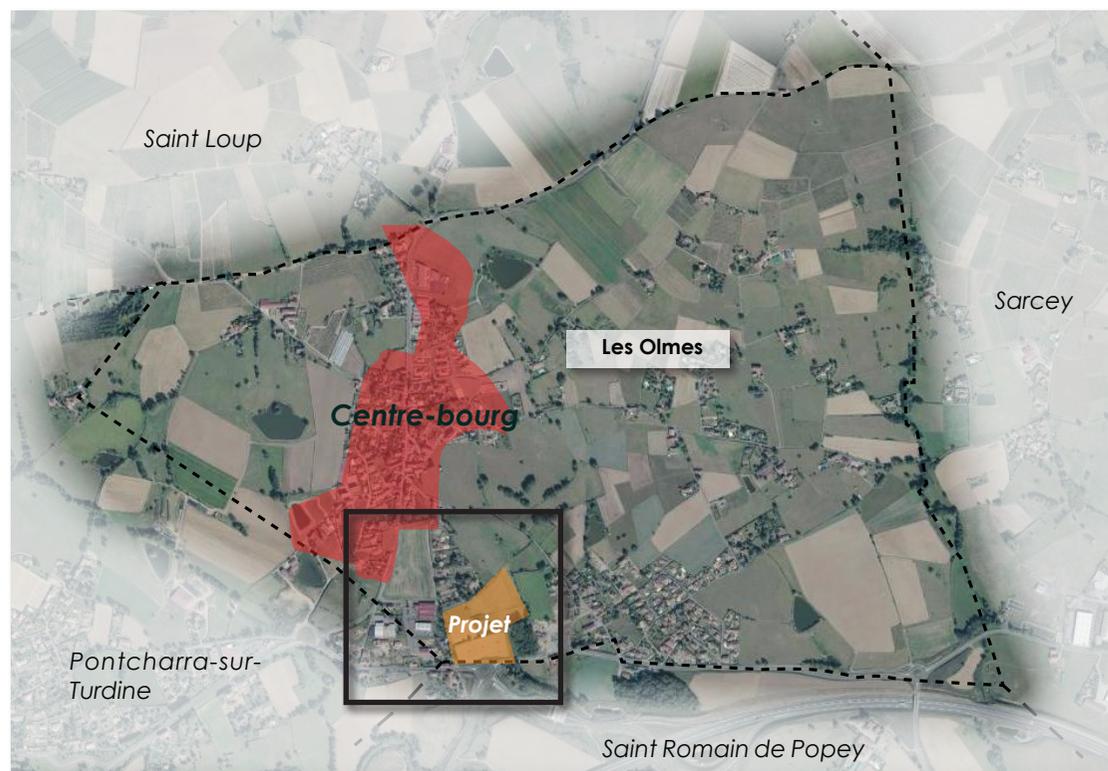
P.14

ÉTAT INITIAL DU SITE

+ Les Olmes

Située à mi-chemin entre Roanne (48 km) et Lyon (38 km), Les Olmes est bien desservie par les infrastructures routières avec la RD338, la RN7 et l'échangeur de l'A89 mis en service en 2012. Elle est entourée de Pontcharra sur Turdine et Saint Loup à l'Ouest, Sarcey à l'Est, Saint Romain de Popey au Sud. La commune des Olmes appartient au SCOT du Beaujolais et à la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien. D'une superficie de 278 hectares, Les Olmes voit sa population augmenter de 1990 à 2011, en passant de 648 habitants à 829 habitants. La densité en 2008 est de 90.9 habitants/km². Le rythme de construction sur Les Olmes est d'environ 5 logements par an entre 2001 et 2011.

Le centre-bourg de Les Olmes s'est développé le long de la D338, du Nord au Sud et de part et d'autre de cette voie principale. Le reste du territoire communal est couvert par des entités paysagères tournées vers l'agricole ou des espaces naturels.



Néanmoins, les infrastructures de transport sont bien développées à proximité des limites communales, puisque plusieurs routes départementales, nationales et l'A89 s'implantent en bordure Sud de Les Olmes. Cette commune, située à proximité de Tarare, considérée comme polarité 1 à l'échelle du SCOT, bénéficie ainsi d'une localisation idéale entre de grandes aires urbaines attractives (Lyon, Roanne,...).



Implantée sur cet axe Est-Ouest (notamment lié à l'A89), Les Olmes bénéficie d'un emplacement idéal pour être une commune attractive, dans un environnement rural mais bénéficiant de toutes les commodités situées à proximité.

+ Le site et son environnement

Le périmètre du secteur de Déclaration de Projet s'établit le long de la Route Nationale n°7, de Paris à Antibes. Ce secteur est situé à proximité des grands axes de transport : Nationale 7, à proximité de l'échangeur avec l'A89, axe autoroutier qui a été mis en service en 2012 et permet de relier localement la Tour-de-Salvagny à Balbigny, la D338. A l'Ouest, le chemin de la Basse-Croisette sert de limite au secteur. Un chemin d'accès desservait une ancienne bâtisse située au centre du tènement. Le chemin n'est plus utilisé actuellement. Le secteur est desservi à l'Ouest et au Sud uniquement.



Sur la commune des Olmes, le site est situé en limite Sud, à l'écart du bourg. Il jouxte la Z.A. de La Croisette à l'Ouest et longe une coulée verte à l'Est. La limite Nord s'établit au niveau des maisons individuelles et au Sud, le site est délimité par la RN7.

Le périmètre du projet s'étend sur 40 099 m² (4 ha)



Le site est tourné aujourd'hui vers une activité agricole. L'ensemble des parcelles sont dédiées aux cultures ; seule une parcelle centrale ne fait pas l'objet d'exploitation agricole étant donné qu'il y avait auparavant une construction dessus.

Une coupure verte se dessine le long du chemin de la Basse Croisette et s'étend au Sud des maisons pavillonnaires. Une seconde partie boisée, coté Est, bordait le tènement et constituait un tissu végétal dense.



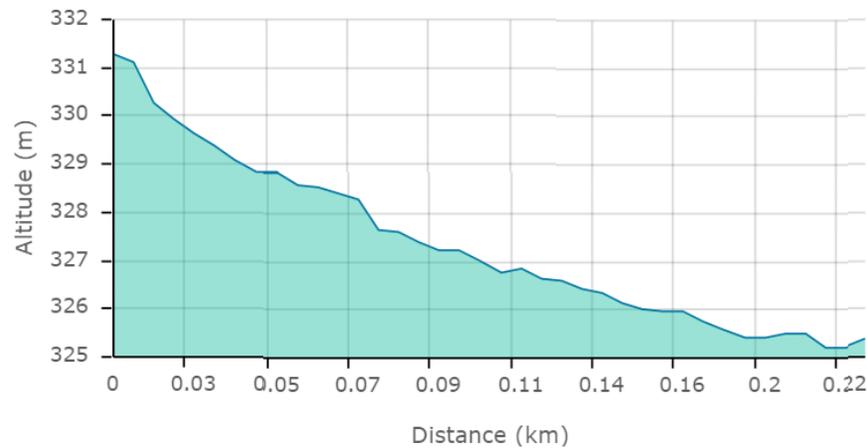
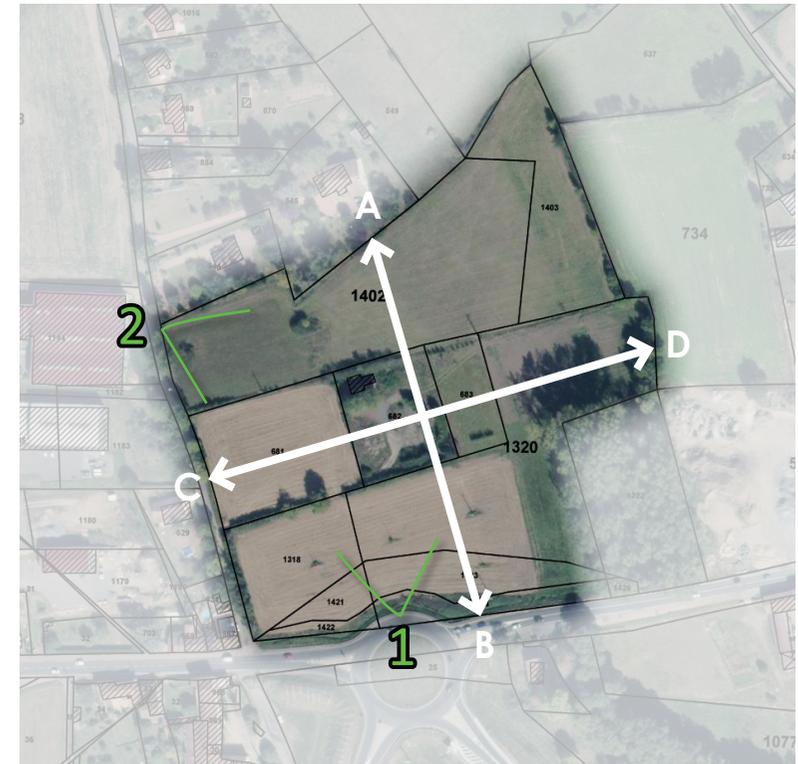
Le site est également bordé par des zones humides en partie Est. Au niveau paysager, le site, qui appartient à la commune de Les Olmes, est situé au cœur des Monts du Beaujolais, à l'Ouest du département du Rhône. Il s'inscrit sur un secteur où les vues sur le grand paysage sont favorisées par un relief vallonné.

Au sein d'un environnement qui a tendance à muter (développement économique sur ce territoire le long des axes de déplacements), le site est jouté au Sud par plusieurs infrastructures routières dont l'intérêt dépasse le territoire local : l'A89 et la RN7. Il est aussi proche d'un secteur d'habitat récent caractérisé par un tissu pavillonnaire à l'Est, et d'un secteur d'activités déjà existant à l'Ouest.

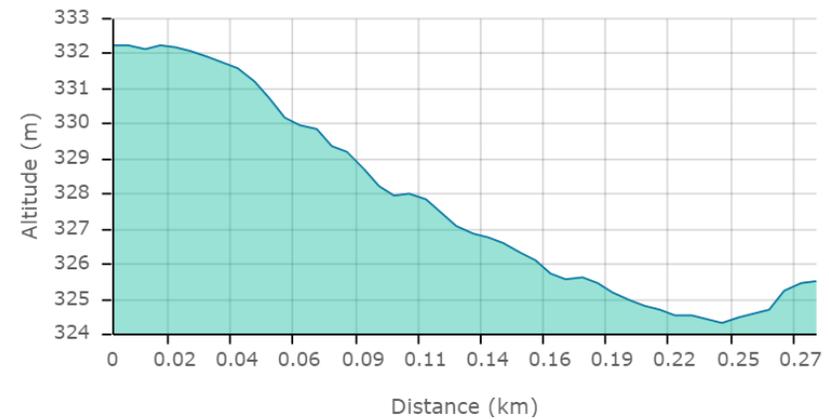


La commune de Les Olmes possède une altitude relativement faible comprise entre 319m et 399m, soit une altitude moyenne de 359m.

Le site d'étude enregistre quant à lui une altitude comprise entre 332m sur la partie la plus haute et 324m sur la partie la plus basse. Le site de la future zone d'activité économique est donc relativement plat avec une pente moyenne Nord/Sud (A/B) de 2.7% et une pente moyenne Ouest/Est (C/D) de 3.2%.



A ← ————— → **B**



C ← ————— → **D**

+ La trame viaire, les axes classés à grande circulation

La desserte directe du site se fera uniquement par la RN7 via un carrefour giratoire récemment aménagé. La Zone de la Basse Croisette sera également facile d'accès depuis l'A89, en raison de la proximité d'un échangeur autoroutier.

Le développement de l'urbanisation à vocation d'activités sur le secteur est intimement lié à son positionnement à proximité d'infrastructures routières importantes qui établissent la liaison entre le Lyonnais, l'Auvergne et l'Ouest Rhône-Alpes. L'ouverture de l'A89 sur le secteur a permis d'établir une liaison directe entre Bordeaux et Lyon et plus localement entre Clermont-Ferrand et l'Ouest Lyonnais.

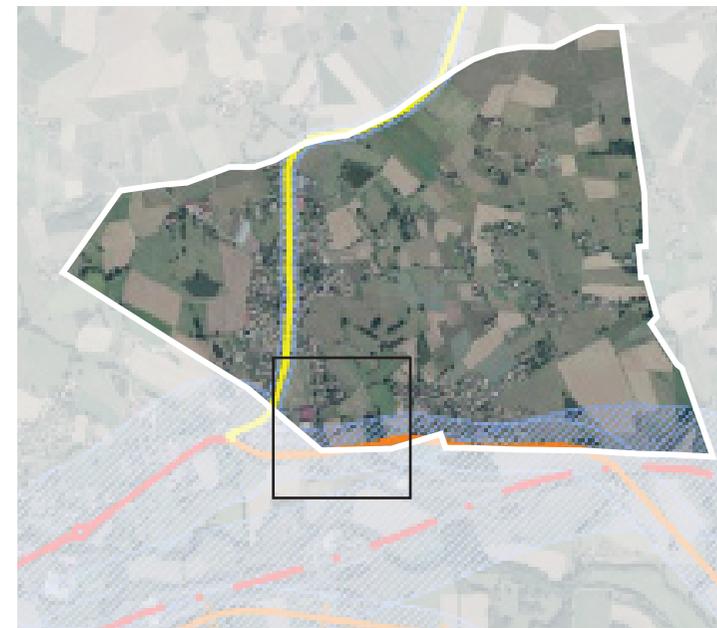
Longé par la RN7 et proche de l'A89, le site est particulièrement bien desservi et se place à seulement 20 minutes de l'agglomération Lyonnaise.

Ces grands axes de communication engendrent en revanche de nombreuses nuisances sonores qui s'agit de prendre en compte. Ainsi, la RN7 est classée en catégorie 3 avec un périmètre lié au bruit de 100m. Sur certaines parties, cette voirie est même classée en catégorie 2 avec un périmètre de 250m cette fois ci.

La RN7 est classée comme une voie à grande circulation au sens du Code la Voirie Routière comme il est mentionné dans le décret n°2005-1499 du 5 décembre 2005 relatif à la consistance du réseau routier national (extrait) : « La liaison Clermont-Ferrand (A 71)-Lyon (A 6) assurée par les autoroutes A 710 (y compris les bretelles autoroutières A 711 et A 712), A 72, A 89 (en partie en projet) jusqu'à la Tour-de-Salvagny et par la route nationale 7 (entre la route nationale 82 et la route nationale 489), la route nationale 489 et la route nationale 6 (entre la route nationale 489 et l'autoroute A 6). La section de la route nationale 7 doublant l'autoroute A 89 cessera d'appartenir au réseau routier national lors de la mise en service de la section de cette autoroute en projet. »

Même si la commune n'est pas traversée par l'A89 classée en catégorie 2, son périmètre de 250m lié au bruit impacte tout de même la partie Sud-Est de la commune.

La RD338 traversant le bourg est également classée comme une voie à grande circulation.



Périmètre lié aux nuisances sonores

+ Le fonctionnement du projet

Sur le secteur de la Basse Croisette, le projet d'aménagement repose sur un développement le long de la RN7 et du chemin de la Basse Croisette. Le projet prévoit l'implantation de deux entreprises (Intermarché et Junet Brico) ayant besoin d'une superficie importante (mais qui reste cependant compatible avec le DAC), introuvable dans le centre de Les Olmes (centre-bourg qui accueille par ailleurs une autre forme de développement économique : bar, tabac, restaurant,...).

Ces bâtiments seront accompagnés d'un parking perméable ainsi que de différentes marres ou haies paysagères. Les prairies humides seront conservées au maximum et restaurées si besoin est. Une partie de ces bâtiments, ainsi que les différents stationnements, s'inscrivent partiellement dans la bande des 75 m définie de part et d'autre de l'axe de la RN7, au titre de l'article L 111-1. L'effet vitrine sera toutefois limité au droit de cet axe avec la création d'espaces paysagers.

Le projet poursuit les grands objectifs suivants :

- Préserver toutes les zones à enjeux écologique dont le corridor écologique ;
- Développer un maillage doux afin d'assurer les déplacements piétons dans la zone ;
- Création de zones humides telles que des marres afin de compenser les parties qui pourraient être détériorées avec le projet ;
- Promouvoir des principes environnementaux forts en matière de gestion des eaux pluviales, et de matériaux pour les aménagements extérieurs.

+ L'accès et la desserte

L'unique accès au site se fera grâce à la RN7, via le giratoire existant. La voie principale de la zone d'activités sera raccordée à ce dernier et permettra d'irriguer l'ensemble du site via des axes secondaires. Parallèlement, des cheminements doux seront réalisés entre les deux établissements et les zones de stationnement, afin d'assurer la traversée piétonne de la zone d'activités. L'OAP prévue dans le P.L.U. sur le secteur de La croisette favorise également la liaison modes doux en direction du centre des Olmes. L'objectif est de rendre le site accessible à tous.

+ Le traitement des voiries

Le projet comporte une seule voirie principale permettant de desservir le site et notamment les stationnements. Les voiries secondaires serpenteront donc entre les différentes zones de stationnements. Un accès sur l'arrière des entreprises sera également prévu via l'accès principal afin de procéder à la livraison.

Les voiries seront dans la mesure du possible accompagnées d'espaces verts plantés d'arbres ou d'arbustes ainsi que d'accotements permettant la circulation piétonne.

+ Le bâti et son implantation

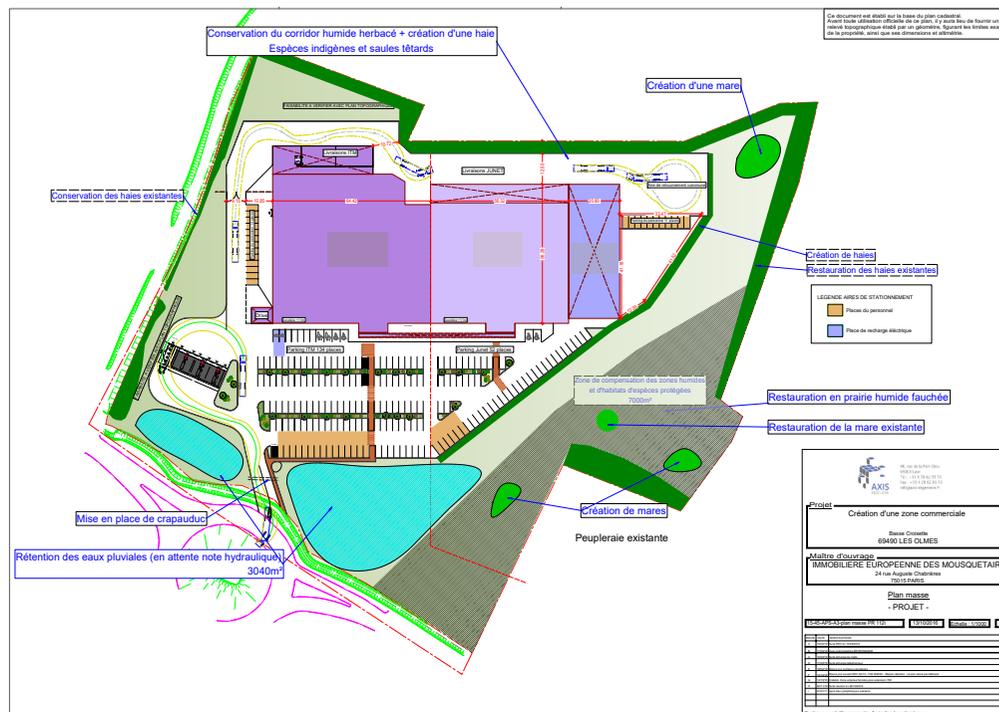
La topographie du site présentant un axe Sud-Ouest / Nord-Est et son futur accès se faisant par la RN7 située en limite Sud du périmètre, une implantation du bâti en partie haute au Nord, selon un axe Ouest / Est paraissait donc plus judicieux. De plus étant situé le long de la RN7, le positionnement des bâtiments en retrait paraît primordial afin de limiter leur vue depuis cet axe et ainsi favoriser leur intégration. Les façades principales des bâtiments pourront ainsi être orientées au Sud-Est, bénéficiant ainsi d'une bonne orientation bioclimatique.

Le règlement du document d'urbanisme de la commune de Les Olmes précise qu'en zone AUic, la hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée. La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 12 m. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels liés à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les volumes des constructions seront simples et privilégieront l'horizontale dans la composition volumétrique comme dans la composition des façades. Les constructions seront implantées de telle manière à proposer un front bâti de qualité.

Un retrait minimal de 40 m sera imposé par rapport à l'axe de la RN7 de façon à permettre :

- La végétalisation des abords en continuité du tissu végétal environnant et notamment les zones humides ou le corridor écologique ;
- Une covisibilité directe limitée entre le bâti et les axes routiers.



+ Les matériaux et la palette chromatique

L'article 11 du règlement du PLU de Les Olmes fixe comme prescription générale : l'aspect, le volume et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant ; les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites ; les constructions de conception contemporaines peuvent être autorisées. L'aspect des unités bâties se distinguera par sa sobriété et sa simplicité :

- Les teintes des façades devant être adaptées à l'environnement minéral ou végétal ;
- Les toitures devant présenter une pente inférieure à 45% dans le sens convexe, avec un faitage réalisée dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

+ Les plantations

Les limites du projet seront délimitées par des haies déjà existantes ou nouvellement plantées afin de limiter l'impact visuel du projet. La végétation en place sera conservé au maximum notamment en ce qui concerne les haies arbustives ou le boisement de peupliers. De nouvelles haies seront également mises en place le long des stationnements permettant d'atténuer l'impact de la voiture sur le projet. L'ensemble du projet sera entouré d'espaces verts avec notamment la création de zones humides qui serviront de zones compensatoires à la construction de la zone. Ainsi, de nombreuses essences aquatiques, comme des roseaux, seront plantées sur les parties Sud et Est du projet. Les espaces libres en bordure de la route nationale ou des autres voies d'accès bordant le site, bénéficieront d'une attention particulière.

L'ensemble des plantations arbustives ou arborées s'inscriront dans la continuité des masses végétales existantes et se constitueront d'essences locales. La réalisation des espaces verts et des plantations se fera donc dans le respect des objectifs suivants :

- Reconstitution d'une trame bocagère : les espaces verts plantés d'arbres ou d'arbustes participeront à l'ensemble de la trame verte et à la reconstitution d'une trame bocagère. Cette trame permettra de renforcer le corridor écologique présent sur le territoire ;
- Mise en valeur des espaces naturels telles que les zones humides. Création de nouvelles zones humides permettant de compenser les zones humides impactées par le projet.

Les travaux d'aménagement comprendront :

- Les engazonnements des abords des voiries intérieures et des espaces verts ;
- La fourniture et la mise en place de plantations d'accompagnement sur espaces verts ;
- La création de massifs et de haies champêtres le long des stationnements ou en limite de projet ;
- La mise en place de plantes adaptées à leur milieu notamment au niveau des zones humides.

Les plantations seront en accord avec le cadre environnant, en particulier avec la forme de la trame végétale observée dans l'espace agricole (bosquets, haies). Les essences végétales privilégiées seront celles rencontrées localement comme le Peuplier, le Frêne, l'Aulne, le Chêne ou l'Orme.



Roselière



Mégaphorbiaie



Cariçaie



Haie à préserver



Boisement de peupliers à préserver

LES NOUVELLES MODALITÉS D'APPLICATION

+ Les nouveaux reculs imposés par rapport à la RN7

L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme énonce que les dispositions relatives à l'inconstructibilité ne s'appliquent pas si les règles qui concernent ces zones contenues dans le document d'urbanisme, ont été justifiées et motivées au regard d'un certain nombre de critères. Le parti d'aménagement retenu satisfait à ces exigences et permet une bonne intégration des futures constructions sur un secteur qui nécessite une diminution des marges de recul.

Vis-à-vis de la RN7, le nouveau recul est de 40 m depuis son axe, au lieu de 75 m actuellement.

+ Les compléments apportés au document d'urbanisme communal

Les dispositions qui s'appliquent au titre de la loi Barnier sur le projet d'urbanisation du site de la Basse Croisette, doivent être retranscrites dans le PLU de la commune des Olmes. Le présent dossier est appelé à être inséré dans le document d'urbanisme, il apporte les justifications indispensables à l'évolution des marges de recul imposées par la loi le long des axes classés à grande circulation.

Le plan de zonage:

Diverses mesures traduites dans le plan de zonage du PLU accompagnent la réduction de la marge de recul initial imposée par rapport à l'axe de la RN7. La zones N du secteur de la Basse Croisette évolue en zone AUic.

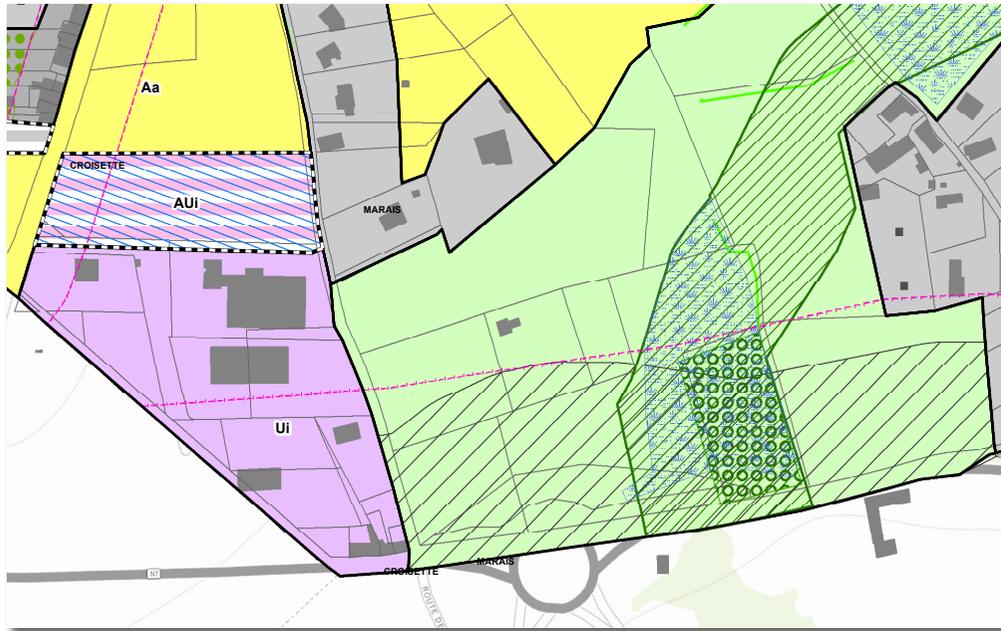
Le règlement:

Le projet de PLU arrêté de Les Olmes intègre une évolution du règlement puisqu'il s'agit de la création d'un nouveau zonage.

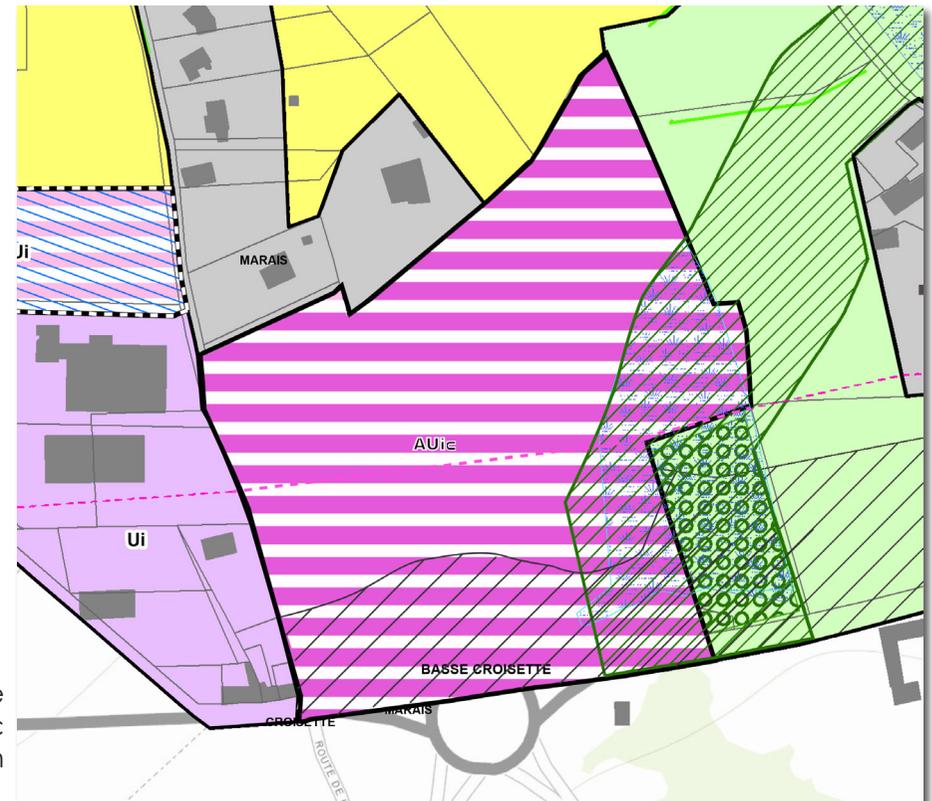
Les orientations d'aménagement et de programmation:

Le PLU arrêté sur la commune des Olmes dispose d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone à urbaniser AUi située sur La Croisette, à proximité directe de la future zone AUic correspondant au projet de zone artisanale et commerciale qui elle ne comprend aucune OAP.

+ Le nouveau recul par rapport à la voie



Le plan de zonage du PLU approuvé au 6 Mars 2017, avec le recul de 75 mètres depuis la voie (en hachuré gris)



Le plan de zonage du PLU après mise en compatibilité suite à cette DP avec le recul de 40 mètres depuis la voie (en hachuré gris)

+ La mise en conformité avec les objectifs de la Loi Barnier

L'aménagement projeté de la ZA de la Basse Croisette s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L111-1 du Code l'Urbanisme.

Les nuisances:

Au regard des caractéristiques actuelles de la RN7 et de son évolution récente liée à l'ouverture de l'A89, le développement d'une zone à vocation économique occasionnera une hausse limitée du trafic. Une connexion viaire sera réalisée à partir du giratoire qui permet de rejoindre l'A89. Les nuisances routières seront donc par conséquent très faibles par rapport à la zone. Ceci d'autant plus qu'une zone tampon verte sera préservée entre la zone d'activité et ses alentours grâce notamment au maintien et à la plantations de nouvelles haies arbustives.

La sécurité:

La thématique de la sécurité s'appuie grandement sur la problématique des modalités de circulation et des conditions d'accès aux abords du site. Dans ce cadre, le développement de la zone d'activités de la Basse Croisette n'impacte pas le fonctionnement de la RN7. La desserte de la zone s'effectuant de manière privilégiée à partir d'un point d'accès connecté à un ouvrage de renforcement de la sécurité routière et de gestion des flux des véhicules. L'accès à la zone bénéficiera d'une bonne visibilité. Le site ne possédant qu'un seul et unique accès, sa sécurisation s'en voit donc renforcée.

La qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages:

Dans le cadre des prescriptions intégrées au projet de PLU de la commune de Les Olmes, des mesures en faveur de la protection des paysages et de la qualité de l'urbanisme ont été instaurées. La RN7 bordent en partie le site de la ZA de la Basse Croisette. Pour rappel, il est prévu de traiter la limite entre les infrastructures routières et la zone d'activités en un espace paysager mis en place sous forme de zones humides destinées à accueillir des plantations de type roseaux. A ceci s'agrémentera des haies arbustives ainsi que des arbres d'essences locales permettant de favoriser leur intégration et ainsi favoriser une certaine continuité de la trame verte existante.

De plus, les bâtiments seront implantés en retrait sur la partie Nord de la zone, leur orientation et leur volumétrie participeront à leur bonne intégration dans l'environnement du site, tout en ne perturbant pas la lecture du paysage qui compte, pour rappel, la présence d'un corridor écologique sur la partie Est.

+ Bilan

Le projet propose un développement urbain contrôlé. Il repose d'une part sur un aménagement qui préserve au maximum l'environnement avec:

- Une préservation des espaces arborés pour leur qualité paysagère ;
- Une préservation des prairies humides avec la création de nouvelles zones en partie Sud ;
- Une gestion des eaux pluviales intégrées à la topographie environnante.

D'autre part, il repose sur une composition urbaine basée sur :

- Une volonté de densifier la zone d'activité pour limiter la consommation foncière ;
- Le respect de cadre bâti environnant.

En conclusion de cette étude, il peut être affirmé que le parti d'aménagement privilégié de la ZA de la Basse Croisette a un impact limité vis-à-vis de la RN7. Le recul des constructions par rapport à l'axe des infrastructures à 40 m intègre la prise en compte des problématiques de nuisances, de sécurité, de qualité de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture.