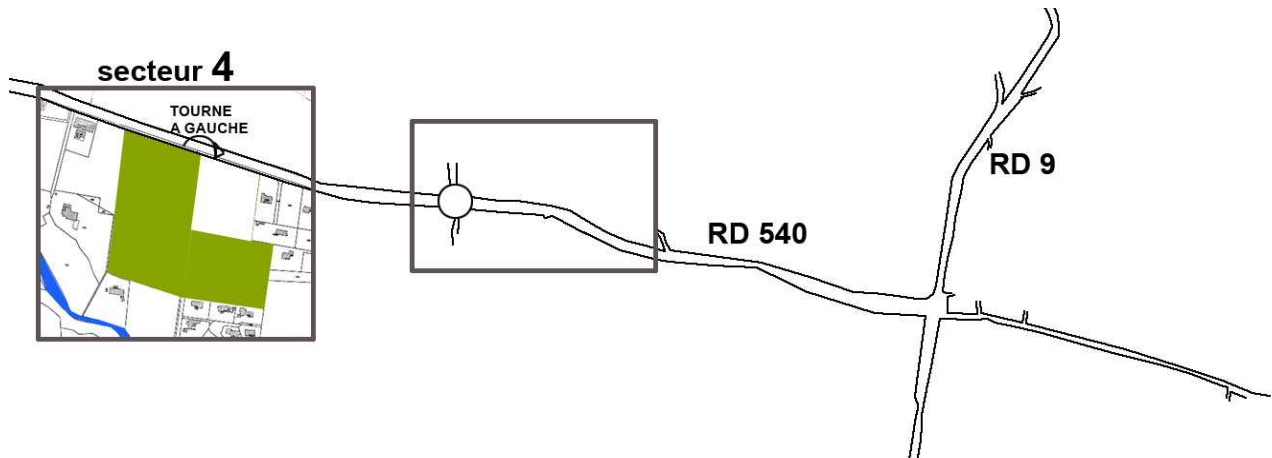
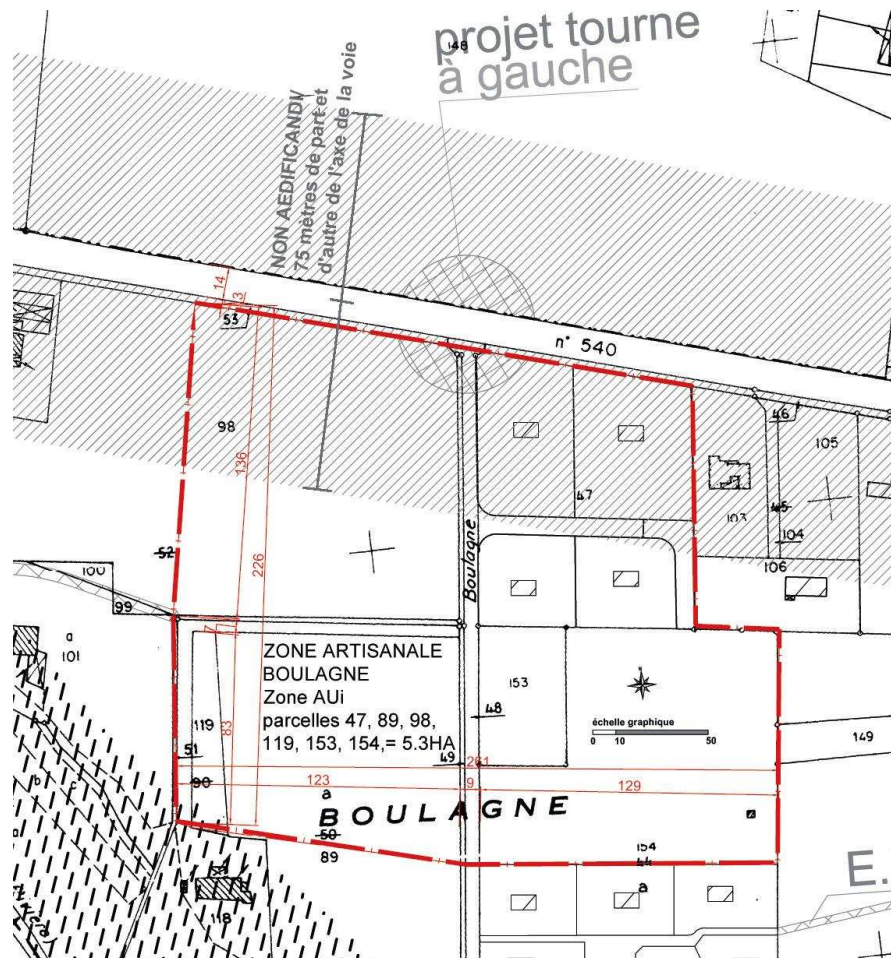
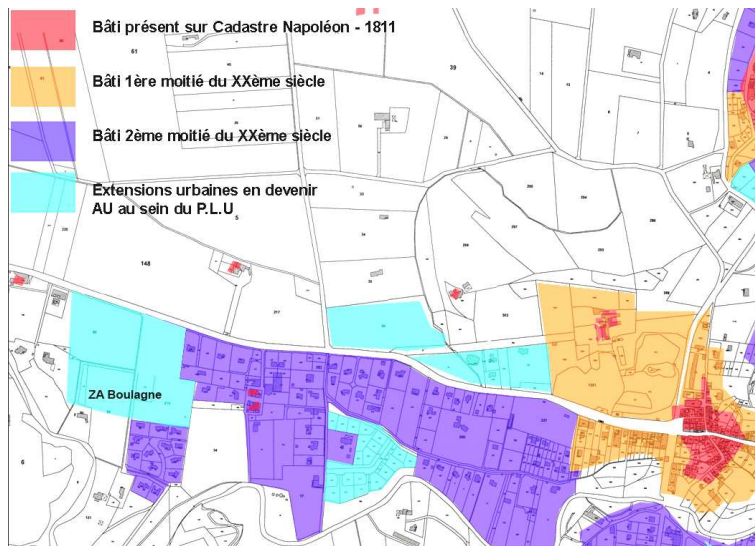


## SECTEUR 4 / ZAC de BOULAGNE / entrée ouest



La compétence économique de la Zone d'Activités de Boulagne est assurée par la Communauté de Communes de Dieulefit qui regroupe 15 communes. Cette zone qui présente une surface disponible de 5.3 ha offre un accès direct sur la Route Départementale 540 ce qui constitue une localisation attractive. Trois activités sont déjà implantées sur le site. Pour poursuivre le développement de la zone, la commune souhaite répondre aux exigences de la loi Barnier pour lever l'inconstructibilité des 75 m de part et d'autre de la RD 540.





**UN SITE ATTRACTIF EN ENTREE DE VILLE**  
**un site en mutation**

- Ce site propose un accès direct sur un axe structurant à fort trafic.
- Cet axe en direction de Montélimar s'inscrit dans une logique de développement (voir diagnostic mai 2010).
- la zone d'activités est classée Aui au PLU : vocation d'activités, urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble de 7000 m2.





## LES POTENTIALITÉS DU SITE



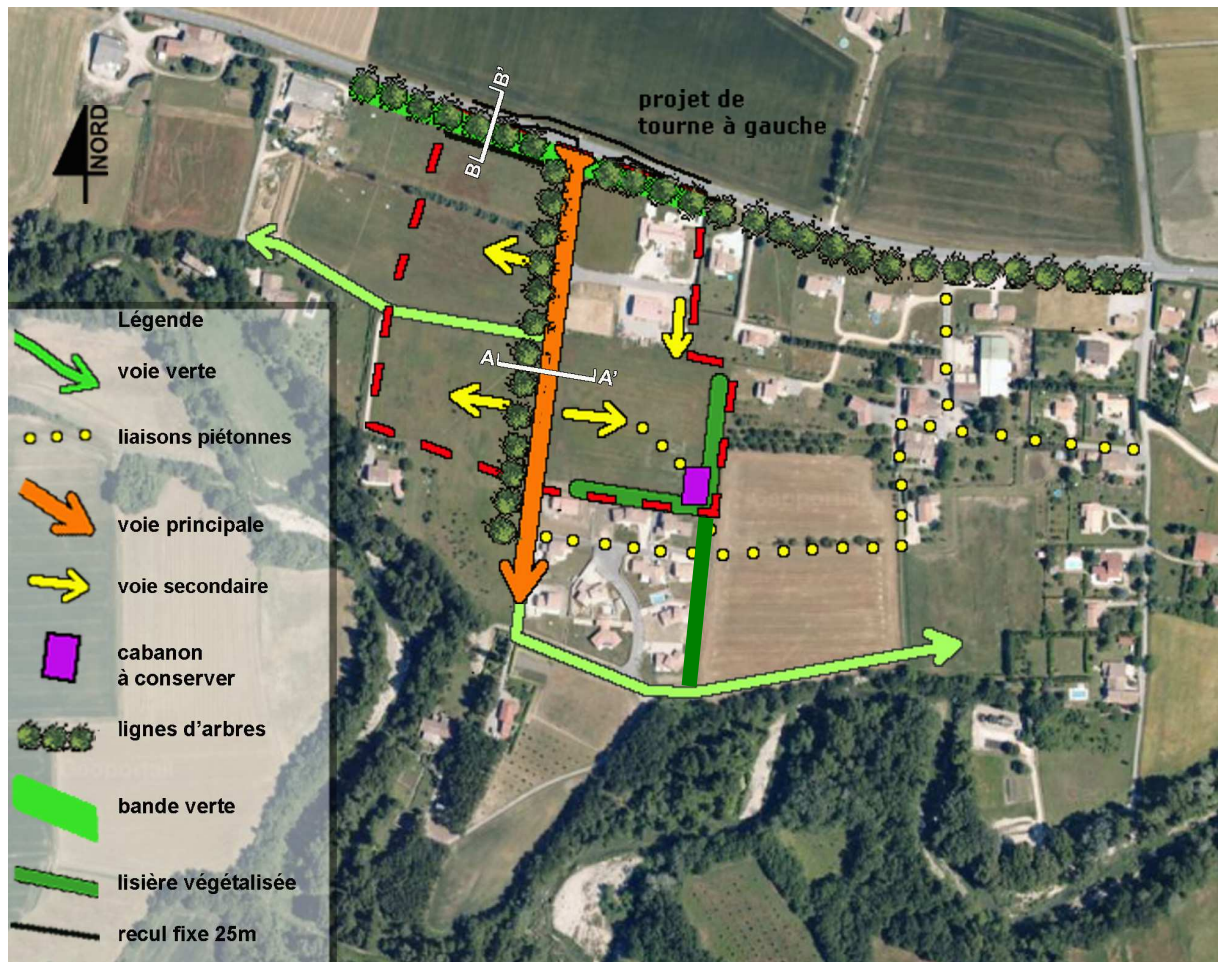
- **un site végétalisé :**
  - Au Nord de la RD 540 , un paysage de qualité : la plaine agricole est toujours en activité ; elle est ponctuée de fermes dont l'accès se fait selon de larges allées plantées. C'est une ouverture sur le grand paysage.
  - Au Sud, on trouve une végétation de qualité le long de la ripisylve de la rivière du Jabron.
- **Le projet de la voie verte : le tracé emprunte et traverse le site.** Cette voie verte a pour vocation de proposer aux cyclistes et cavaliers, une alternative aux voies motorisées. C'est là une voie qui contribue à développer un tourisme « modes doux ».
- **Un élément architectural de qualité :** on note la présence d'un cabanon témoin de l'activité agricole de la plaine alluviale du Jabron
- **Une surlargeur (14 m) qui permet (et a permis) une liaison « mode doux » le long de la RD540.** Un aménagement a déjà été réalisé permettant une liaison au centre bourg.

## LES DYSFONCTIONNEMENTS DU SITE



- **Un développement disparate :** on note une hétérogénéité du paysage en cours de transformation (aménagement de zones d'habitat pavillonnaire et peu dense). L'orientation, la couleur et l'orientation des bâtiments semblent disparates ; les abords ne sont pas structurés, les éléments type enseigne, logette,.. laissent une impression d'éclectisme.
- **Des limites peu soignées :** le cheminement piéton n'est pas structuré et paraît délaissé ; les alignements d'arbres ne sont pas continus donc peu mis en valeur.

## 1. LE PARTI DE L'AMENAGEMENT



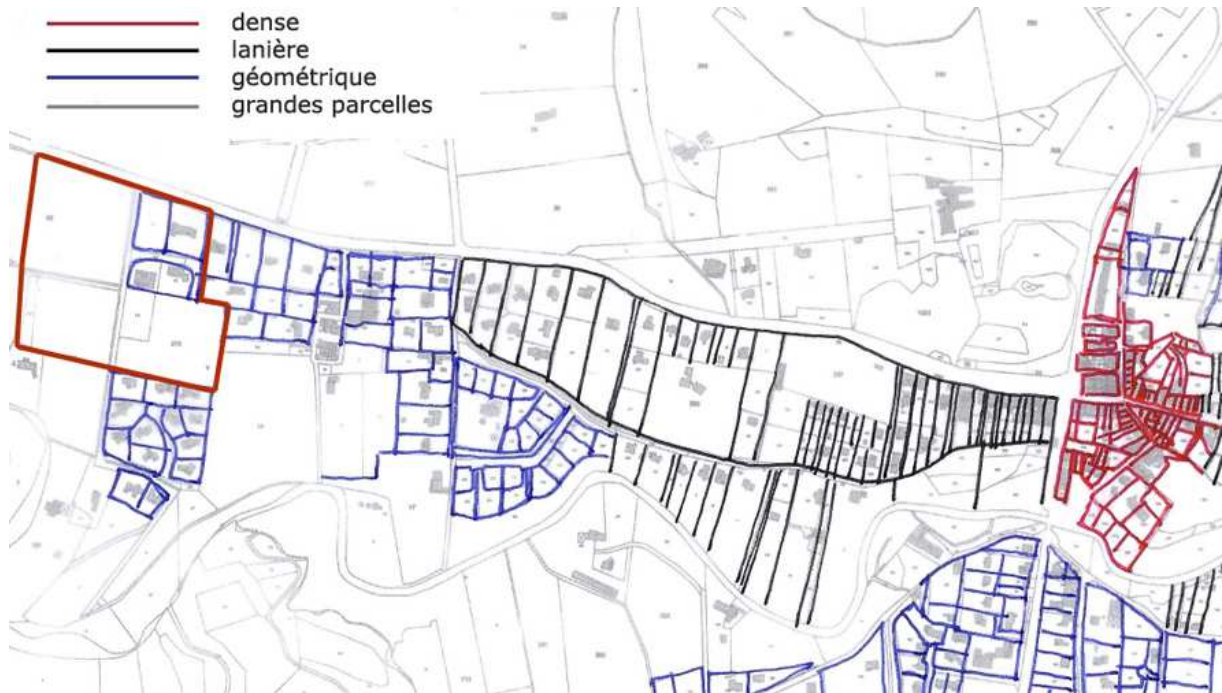
### La voirie

- mettre en évidence les axes structurants du site :
  - 1/ les axes structurants
    - l'axe principal nord-sud vers le Jabron,
    - l'axe est-ouest en continuité de l'extension urbaine,
  - 2/ hiérarchiser les déplacements
 

proposer un réseau de voies pour répondre à la diversité de pratique du site, pour desservir et irriguer la future zone artisanale, par la mise en place :

    - des voies piétonnes,
    - d'une voie verte,
    - et de voies pour véhicules motorisés.





Précision : les parcelles déjà aménagées sur site présentent des surfaces entre 1700 m<sup>2</sup> et 3200 m<sup>2</sup> ce qui correspond au découpage des lots mitoyens...

### L'aménagement paysager

- L'identité de cette séquence reste routière :
    - en direction du centre bourg : on n'est pas encore dans un tissu de centre bourg
    - en direction de Montélimar : c'est déjà la plaine agricole.
- On peut affirmer ici un profil routier accompagné par des plantations régulières d'arbres et des haies champêtres. Les abords de la ZA sont ainsi délimités par des franges arborées.
- On note de belles ouvertures visuelles sur les horizons lointains notamment au Nord de la Départementale à conserver en l'état.

### Les limites

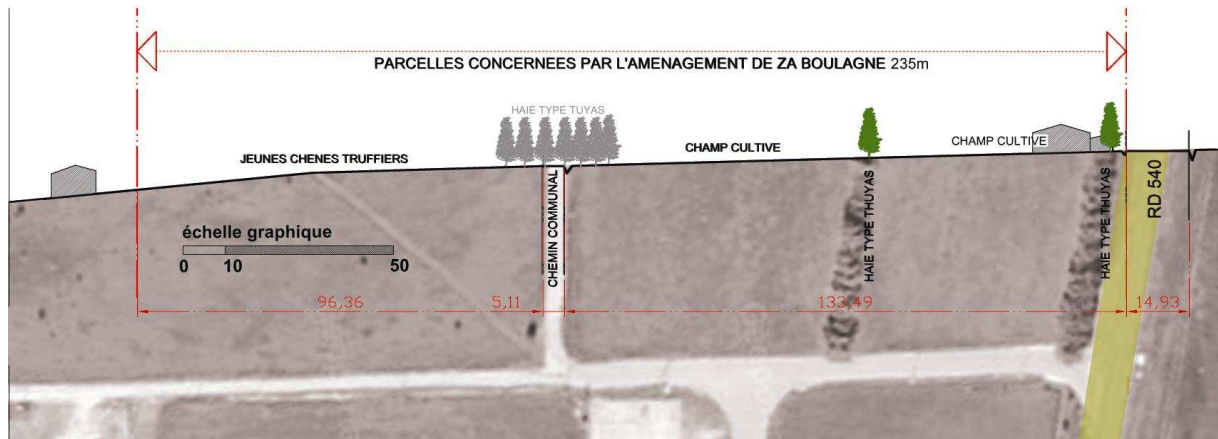
- les limites avec les quartiers pavillonnaires : aménager et soigner ces abords.
- penser à l'effet « façade arrière » dans les parcelles qui ne doivent pas être des délaissés; faire des zones de stockage sous hangar, appentis,...

### L'architecture

- La qualité d'un bâtiment relève de son orientation, son implantation au sein de la parcelle, sa volumétrie, et les matériaux choisis. Ce sont là des prescriptions à établir en accord avec la vocation de la zone. Il s'agit donc de promouvoir une architecture en accord avec la vocation artisanale de Boulagne : on se réfère ici à l'architecture industrielle légère type architecture métallique ou ossature bois.
- Les matériaux à prescrire : bois (ossature légère), bardage métallique. Attention à ne pas confondre le langage industriel avec une surenchère visuelle, vulgaire, « bon marché » et souvent agressive.
- Le « patrimoine » existant : maintenir et préserver le petit bâtiment patrimonial existant (ancien cabanon)

### Les enjeux environnementaux

- gestion des eaux de pluie
- gestion des déchets
- gestion de la surchauffe d'été (cf. parking)



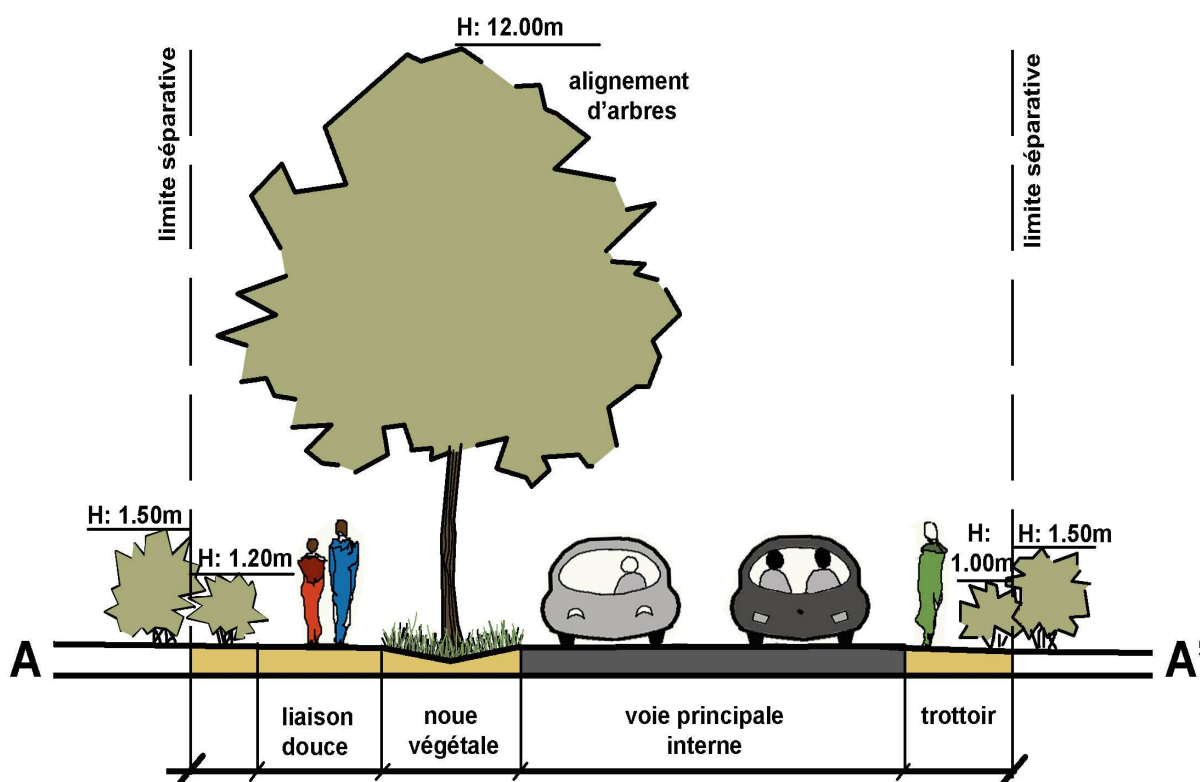
Etat des lieux : coupe paysagère

## 2. LES PRECONISATIONS

### 2.1 / LE PARTI URBAIN ET PAYSAGER

- > une voie structurante nord/sud qui dessert des axes secondaires est/ouest
- > des profils de voie hiérarchisés
  - voie principale dit Chemin de Boulagne : emprise totale 13 m dont 6m de voie carrossable avec aménagement en site propre de la voie verte

#### COUPE DE PRINCIPE - Z.A BOULAGNE



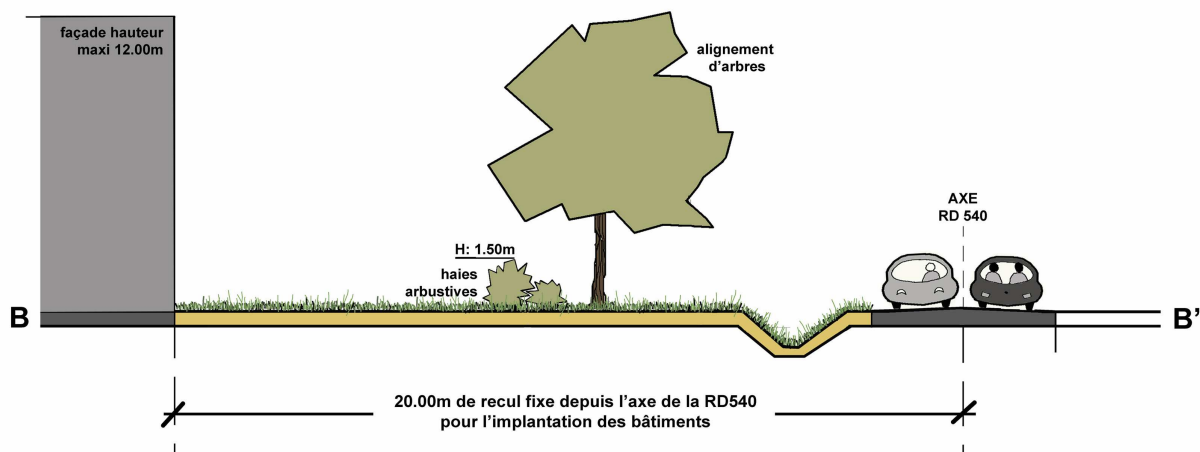
- voie secondaire : emprise totale 8m dont 4m de voie carrossable
- voie verte hors route – emprise totale 6m dont 2m de voie cyclable

> des limites soignées :

○ le long de la RD 540 :

- Un recul fixe de 20 mètres par rapport à l'axe est imposé aux constructions en bordure de la RD 540
- Bande d'inconstructibilité de 20 mètres : obligation de produire un aménagement paysager (plantations, haies arbustives) et de laisser obligatoirement les surfaces perméables aux eaux de pluie.
- pas de stockage en façade de la RD 540 côté voie sur l'ensemble de la zone
- traitement de la limite de propriété par la plantation d'arbres de haute tige (ex érable ou tilleul) accompagnés d'une ligne arbustive comptant une hauteur maximale d'1.50m

COUPE DE PRINCIPE - Z.A BOULAGNE et RD540

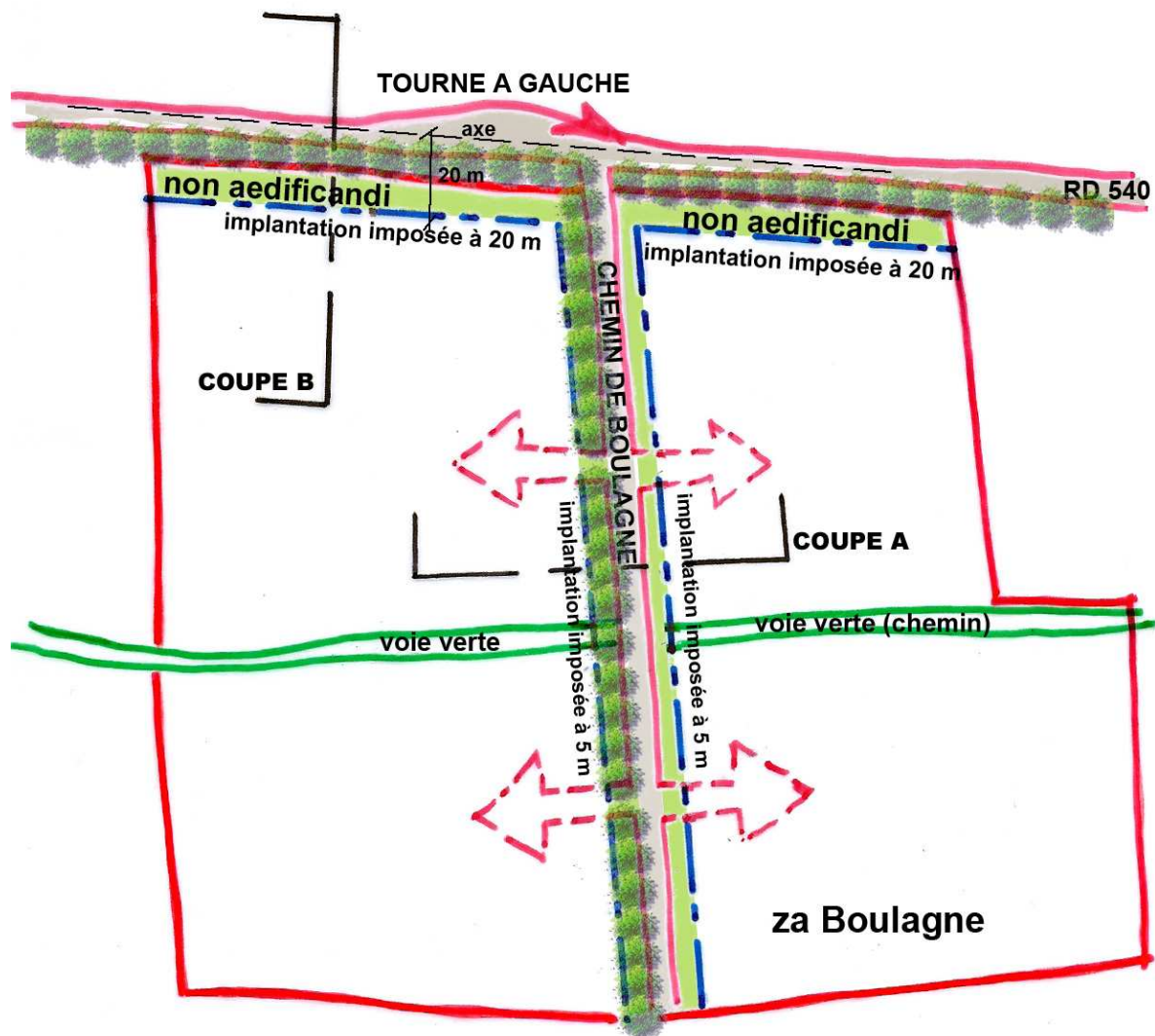




- **le long de l'axe structurant dit Chemin de Boulagne / VOIR COUPE AA PAGE PRECEDENTE**
  - un alignement d'arbres sera planté côté Ouest de la voie et accompagné à sa base d'une noue de 2m de largeur.
  - une ligne de plantations arbustives sera plantée en limite de propriété. La hauteur maximale est de 1,50 m.
  - La limite de parcelle doit être matérialisée selon un muret de 60 cm imposé sur chacun des lots. Ces murets devront être maçonnées (pierres ou enduit finition grattée ou frottée) ou une clôture en bardage bois. Pas de grillage?
  - Un recul fixe de :
    - 5 m/ alignement est imposé aux constructions en façade Est de cette voie,
    - 10 m/ alignement est imposé aux constructions en façade ouest de cette voie.
- **le long de la voie verte - hors réseau routier**
  - Cette voie « mode doux » est bordée de plantations arbustives de part et d'autre sur deux rangs effectués au sein de noues. Ces plantations seront exclusivement d'essences forestières de petites à moyennes grandeurs : fusain d'Europe, cornouiller, aubépine, symphorine, prunus, sumac...
- **Sur l'emprise de la bande de verdure en bordure du quartier d'habitation sud-est :**
  - cette bande présente une largeur de 10m;
  - elle sera plantée sur au moins 5 m de largeur d'une bande boisée d'essences forestières arbustives de grande hauteur : noisetier, érable champêtre, lilas, sureau, arbre de Judée, baguenaudier, prunellier, viornes, troène, buis...
  - les 5 m minimum restant seront traités en herbe.
- > **aménagement d'un petit square devant le cabanon pour mise en valeur patrimoniale de cette architecture dite du quotidien.**

## 2.2 / LE PARTI ARCHITECTURAL

- > **Constitution d'une limite bâtie** : l'implantation des constructions est imposée :
  - > en façade de la RD 540 : implantation à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 540;
  - > en façade du chemin de Boulagne : à 5 mètres des limites de propriété
  - > sur les autres parcelles : à 5 mètres d'une des limites de propriété.
  - > Cas particulier : l'implantation des constructions sur les parcelles situées en angle « RD 540 et Chemin de Boulagne » devra répondre aux exigences de recul imposées le long de la RD 540 et du chemin de Boulagne.



> **Définition des gabarits**

> **faîtage**

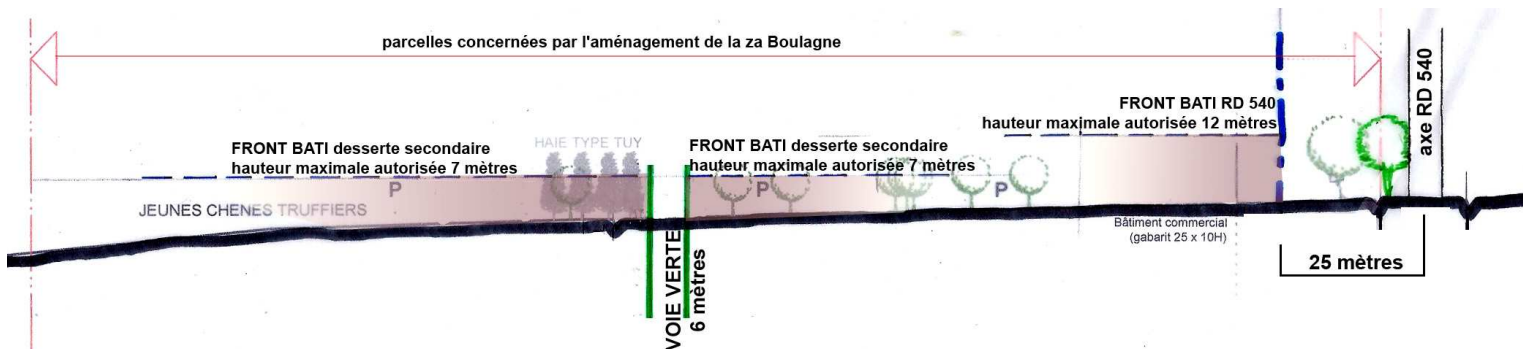
> **le long de la RD 540 :**

- > double pan autorisé si le sens du faitage est orientée Est/ Ouest (parallèle à la RD 540). Pas de faitage Nord/ Sud;
- > toiture terrasse autorisée yc toiture végétalisée;
- > toiture 1 pan interdite.

> **Sur les autres parcelles : les toitures 1 pan, double pan et toitures terrasses sont autorisées.**

> **Hauteurs :**

- > **Le long de la RD 540 : hauteur maximale autorisée de 12 mètres pour les constructions en façade de la RD 540 (la priorité est donnée à la structuration de ce front si la parcelle se situe en angle chemin de Boulagne/ RD 540)**
- > **Le long du chemin de Boulagne : hauteur maximale autorisée de 7 mètres.**



> **façade principale**

Les façades en bordure de la route départementale et du chemin de Boulagne devront être traitées comme des façades principales (pas de pignon).

> **Les matériaux à prescrire : bois (ossature légère), bardage métallique. Attention à ne pas confondre le langage industriel avec une surenchère visuelle, vulgaire, « bon marché » et souvent agressive. Produire une architecture en accord avec la vocation artisanale du site : se référer à l'architecture industrielle, métallique ou à ossature légère.**

> **Signalétique et enseignes : l'emprise à intégrer dans le volume bâti ; l'implantation des enseignes et pré-enseignes sur l'espace public relève de la loi s'y référant.**



## 2.3 / LE PARTI SECURITAIRE

- > mise en place d'une entrée unique depuis la RD 540.
- > création d'un tourne à gauche sur la RD 540 en entrée de site. L'objectif est de sécuriser les entrées et sorties sur le site et de ralentir le trafic routier.
- > Principe de hiérarchie de voirie : une voie structurante qui dessert des voies secondaires.
- > Dissociation des flux « modes doux » et véhicules.
  - > le long de la RD 540 : amélioration du cheminement « mode doux » existant : mise en oeuvre d'un revêtement perméable type stabilisé pour inciter à une utilisation régulière.
  - > Aménagement en site propre de la voie verte.

## 2.4 / LES NUISANCES

- > **Le bruit**
  - > le long de la RD 540: recul imposé de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie et création d'un écran acoustique avec plantations d'arbres.
  - > vers les quartiers d'habitation en limites Sud et Est de la ZA :
    - > Cette limite sera plantée afin de créer un espace tampon acoustique.
- > **Limitier le trafic de proximité et inciter aux modes doux.**
  - > Parcs à vélos à aménager sur l'espace public: implantation d'arceaux extérieurs abrités
  - > Aménagement demandé sur parcelles privées : Parcs à vélos type arceaux extérieurs.
  - > Aménagement de cheminements modes doux avec dissociation des flux.
- > **Gestion des eaux de pluie**
  - > revêtement extérieur de sol : 50 % des espaces extérieurs la parcelle devra être aménagé avec matériaux drainants et/ou filtrants afin d'assurer une infiltration optimale des eaux de pluies sur la parcelle.
  - > mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie intégré au bâtiment et à l'aménagement de la parcelle. Si un réseau EP est en place, prévoir un débit de fuite.
  - > Aménager des noues de drainage des EP et les diriger vers le Jabron.
  - > Limiter la surchauffe : afin d'éviter les sensations de surchauffe sur les parkings, prévoir des aménagements apportant de l'ombre ou de la fraîcheur : plantations d'arbre, surfaces enherbées, protection solaire et abri pour le stationnement,...

**CONCLUSIONS SECTEUR 4 « BOULAGNE »**  
**PRESCRIPTIONS RETENUES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION**

(Points évoqués en réunion du 4 /11 /20011)

**Ce secteur fera l'objet d'orientations d'aménagement dans le PLU, issues des conclusions de l'étude « loi Barnier »**

- > Accord sur les principes proposés de liaisons, sur les reculs imposés
  - o recul de 20 m / axe RD 540. Pas de stationnement ni de stockage dans cette zone
  - o recul de 5 m à l'Ouest du chemin de Boulagne
  - o recul de 5 m à l'Est du côté Est du chemin de Boulagne.
  - o recul de 10 m imposé aux constructions en limite séparative du lotissement existant en zone UD
- > Accord sur le sens de faîtage des constructions
- > Accord sur les plantations ou traitement imposé dans les bandes de recul ; Plantations d'alignement et bande de recul à prolonger le long de la RD 540 jusqu'au bâtiment existant en zone N.
- > Accord sur hauteur modulée des constructions : max.12 m à l'égout en façade de la RD540 et 7 m à l'intérieur de la zone.
- > Élément patrimonial à conserver : à identifier sur les documents graphiques du PLU
- > Des emplacements réservés seront à faire figurer sur le plan en périphérie de la zone d'activités pour traduire la continuité des liaisons piétonnes.
- > Implanter les activités nuisibles (sonore, olfactive...) loin des zones habitées
- > Cabanon élément patrimonial à préserver, fédérateur d'espace public le long de la circulation piétonne bande verte