

LA DIGNITÉ DU VIGNON

LES CHAIRES DES MONS DU MATIN

ETUDE D'UN SÈCLE DE ZONES NAI - EN RELATION AVEC L'A49, LA RN 532, LA RD 2002 & PAFETTES ACCÉLÉRÉES



ÉTUDE PAYSAGÈRE

ZONE D'ACTIVITES DES MONTS DU MATIN

ETUDE PAYSAGERE DES ZONES NAI - EN RELATION AVEC L' A49, LA RN 532, LA RD 325a & BRETELLE ACCES 49

Commune de LA BAUME D'HOSTUN

Communauté de Communes Canton de Bourg de Péage



DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
De la Drôme



GILBERT CORDEIL
Architecte-paysagiste

SOMMAIRE



GENERALITES

LA LOI
APPLICATION

1
LOCALISATION

SITUATION ET LOCALISATION
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

2
DIAGNOSTIC

2 1-ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

2 2-ANALYSE DU SITE

2 3-ANALYSE VISUELLE

2 4-ELEMENTS PAYSAGERS DE REFERENCE

2 5-CONTRAINTES DU SITE

2 6-PROJET FUTUR

2 7-URBANISATION DU SITE / INTENTIONS DE DEVELOPPEMENT

3
ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

3 1-ENJEUX DE PRESERVATION, DE MISE EN VALEUR ,DE REQUALIFICATION ET DE RESTRUCTURATION

4
MOTIVATIONS, ORIENTATIONS

UN PROJET DE PRESERVATION ET D'IDENTIFICATION DU SITE

5
LE PROJET URBAIN

5 1-COMPOSITION URBAINE

5 2-COMPOSANTES DU PROJET URBAIN

6
TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

6 1 LIMITES ,AFFECTATIONS ET CONDITIONS

6 2 PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

6 3 ASPECT DE L'URBANISATION

6 4 COMPOSITION URBAINE

6 5 ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

GÉNÉRALITÉS

Projet d'urbanisme de la Baume d'Hostun



LA LOI

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'urbanisation des espaces riverains de ces voies en proposant 'un 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.

APPLICATION

Son application porte sur la bande des 100 mètres (autoroutes, routes express & déviation) ou 75 mètres (routes classées à grandes circulation), de part et d'autre de l'axe de la voie et s'applique uniquement en dehors des espaces urbanisés

Voies à grande circulation concernées:

Route Nationale 532 (75 mètres)

Bretelle d'accès à l'autoroute A49 (100 mètres)

Territoires concernés par l'étude:

Zone NAI située aux abords de la RN 532 et de la RD 325A

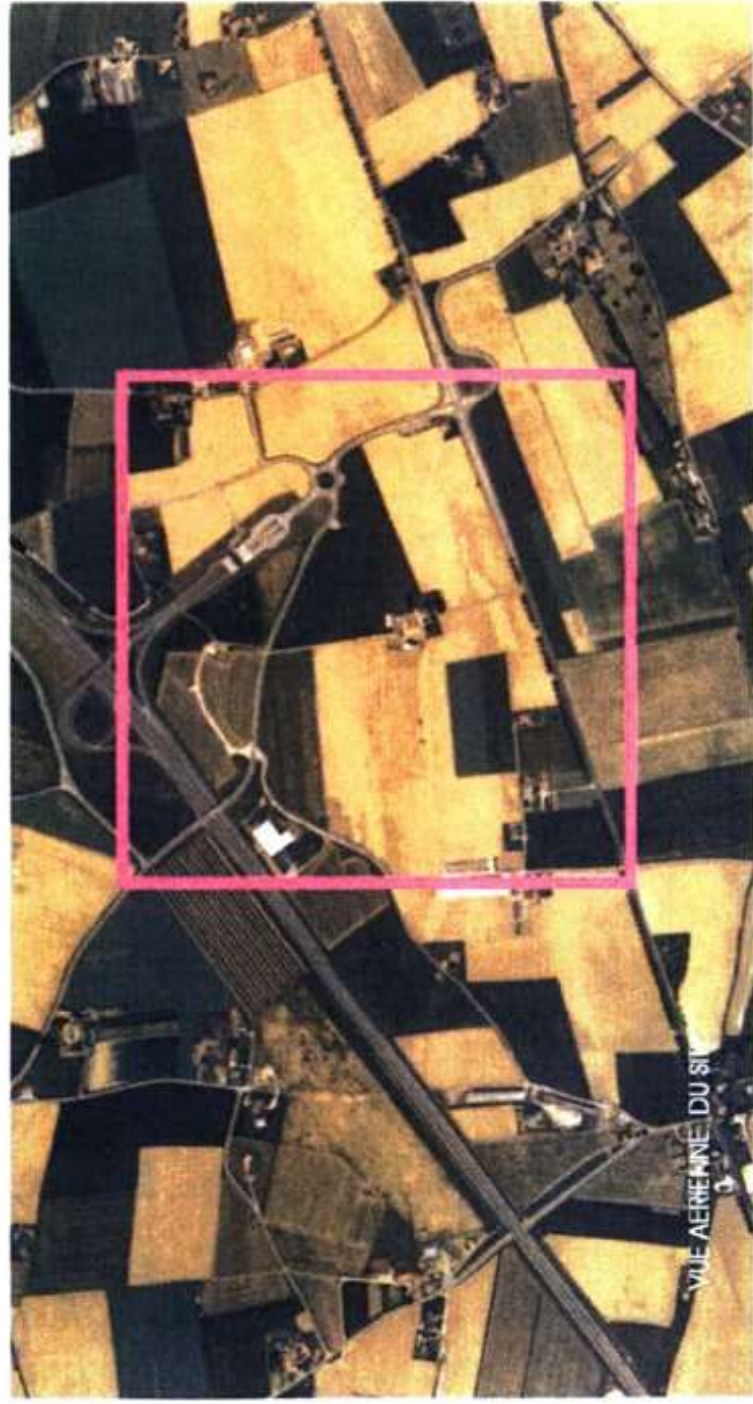


SITUATION ET LOCALISATION

Le territoire de la commune de La Baume d'Hostun s'étend au delà de l'axe autoroutier A49 qui relie Valence & Romans à Grenoble...

Les terrains, à proximité de l'échangeur avec A49, ont fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation au travers de la création de la Zone d'activités des Monts du Matin couvrant globalement environ 44 hectares, aujourd'hui partiellement investie par des entreprises sur environ 11 hectares en façade de l'autoroute.

En conséquence, les terrains situés de part et d'autre de la bretelle d'accès et le long de la RN 532 côté Ouest font parti de la zone que la commune compte développer pour poursuivre le développement de la zone d'activités « Les Monts du Matin ».



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Bretelle A49 vers le site



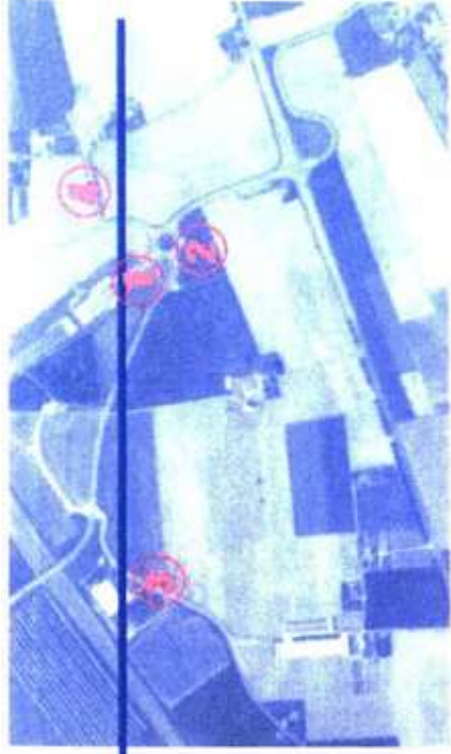
Girotoire A49 vers le site



Le site vue Est à partir de la RD 325A



Les terrains coté Nord bretelle d'accès A49



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



1 Zone d'activités existantes en façade autoroute A49



2

Vers l'Ouest, à partir de la Voie d'accès au péage vers la RD 325A et la zone d'activités urbanisée



3

Les terrains de part et d'autre de la voie d'accès au péage

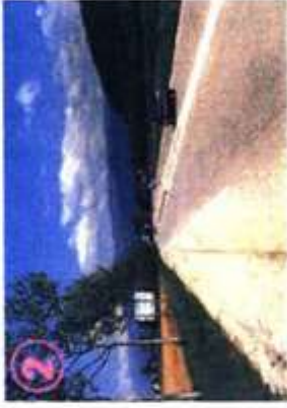


4

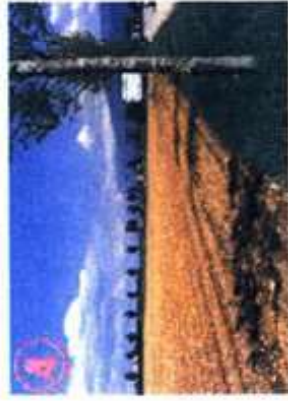
Vue vers le site et sur l'intersection entre RN 532 et voie d'accès vers le péage



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Giratoire sur accès à A49—RN 532 vers le Nord—RD 325A



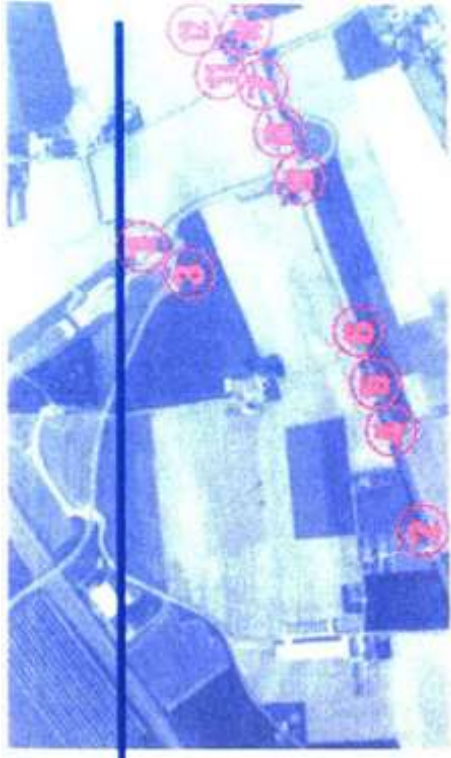
RN 532 en direction de St Nazaire en Royans, vue sur site



RN 532 en direction de St Nazaire et en direction de Romans



RN 532 en direction de Romans et vue sur les terrains au Nord accès A49



2.1 ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN



SITUATION

La situation du site concerné par l'étude appartient au territoire directement lié avec un péage autoroutier qui a pour effet de valoriser les terrains au regard d'une situation favorisant l'accessibilité vers les grands axes de communication.

La zone d'Activités des Monts du Matin ainsi créée confirme cette implantation à la croisée des principales voies de communication entre les Alpes et la Vallée du Rhône, proche du bassin économique du pays de Romans valorisé par l'implantation récente de la Gare valencienne GV.

LE POS EXISTANT / TERRAINS CONCERNES et PROPRIETE FONCIERE

L'étude paysagère limitée par la RN 532, la voie d'accès à l'autoroute A49 et la RD 325A porte sur l'aménagement des Zones

NAI

coté Sud et Nord de l'accès au péage

coté Ouest de la RN 532

La surface cumulée des deux zones d'études porte sur environ 33 hectares dans un environnement classé pour majeure partie en zone NAI et NAAI, qui confirme une implantation de la zone à vocation d'activités en relation directe avec l'A49 et son péage. En majeure partie, le territoire est dévolu par la C.C de Bourg de Péage. Le classement en zone NAI des terrains à enjeux permettant une maîtrise de leur développement par la Communauté de Communes.

Malgré l'étendue du site au regard celui de la commune de la Baume d'Hostun, il n'y a pas de relation effective entre le Bourg de la commune et la Zone d'activités. Cette « non relation » cantonne l'étude à une réflexion sur la cohérence du développement de la zone proprement dite en relation avec le Paysage environnant et son identité.

2.2 ANALYSE DU SITE

TOPOGRAPHIE

Plateau surplombant la plaine alluviale de l'Isère, le site à NGF 197 à 200 présente une topographie relativement plane. Ce plateau est délimitée à l'Est par les versant du Vercors qui s'élève à environ 750. L'autoroute A49 est légèrement encaissée par rapport aux terrains à urbaniser qui sont cependant en relation visuelle, pour partie, avec celle-ci.

BATI

1 Le bâti remarquable lié à l'activité agricole, plus particulièrement avicole, avec des emprises importantes peu ou pas intégrés au site marquant le territoire « défavorablement ».

2 Hameau d'habitations plus ou moins groupées

3 Zone naturelle constructible à vocation d'activités

4 Bâti, corps de ferme imposant au cœur du site, identitaire du lieu

5 maison de convalescence, bâti identitaire accroché sur les hauteurs des versants

RESEAU VIAIRE

Le réseau viaire est principalement organisé autour de la RN 532 et de la bretelle d'accès A 49 et son accès au péage, qui sont les voies majeures.

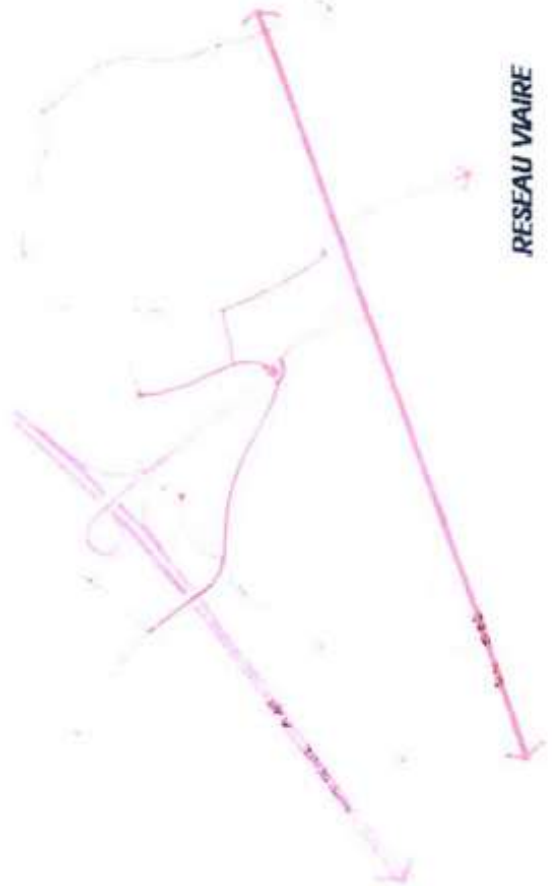
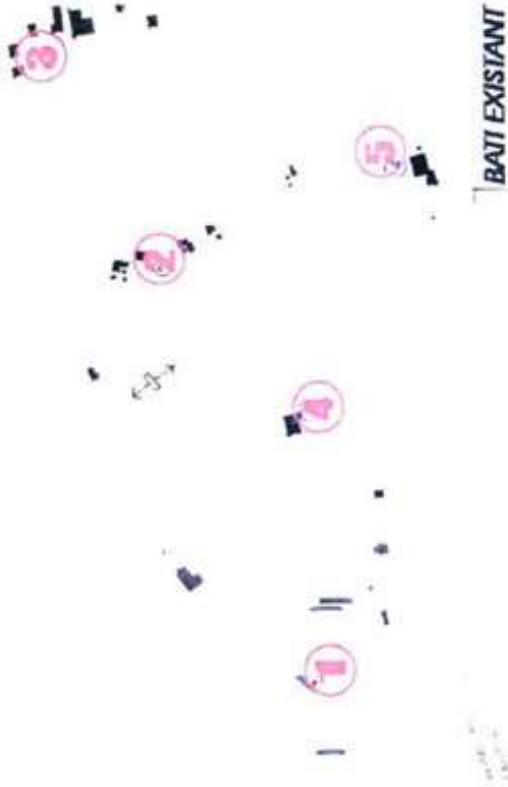
La RD 325A, qui relie La Baume d'Hostun à Eymeux, traverse le site à urbaniser et dessert la zone d'activités existantes.

Pour ce qui concerne le rôle des autres voies, elles restent plus confidentielles et liées à la desserte des différents lieux du territoire de la commune.

RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Pas de réseau hydrographique sur le site. De nombreux pompes existent sur le territoire destinés à l'arrosage agricole.

On notera, que la nappe aquifère est profonde (env 20 m) protégée par une couverture argilo limoneuse peu épaisse n'assurant pas une protection efficace contre les risques de pollution, aussi il conviendra de prendre les dispositions nécessaires au regard du type d'entreprises souhaitant s'implanter sur le site.





2.3 ANALYSE VISUELLE

UNITES PAYSAGERES & GRAND PAYSAGE

Le territoire élargi de l'étude est composé des unités paysagères suivantes:

- 1 Le paysage autoroutier, linéaire et encaissé
 - 2 le paysage linéaire de la RN 532
 - 3 Le paysage des versants du Vercois et de ses montagnes boisées
 - 4 Le paysage du plateau agricole
- Entre paysages verdoissants des versants du Vercois et ceux de la rivière Isère, s'étend un territoire de plateau traversée par la RN 532

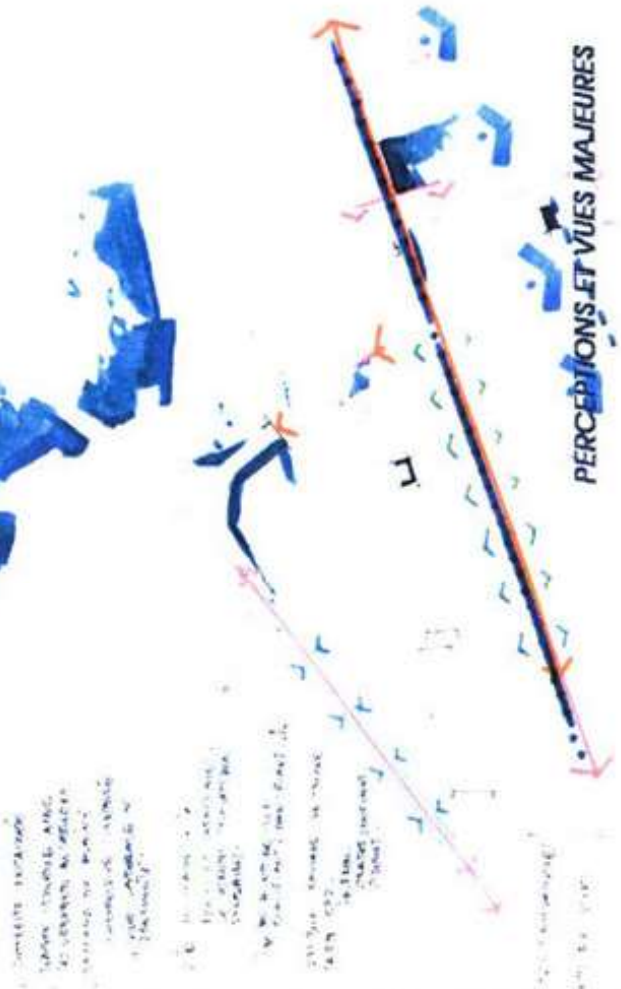
PERCEPTIONS DU PAYSAGE ET VUES

Le paysage est d'une manière générale largement ouvert sur le plateau agricole.....

A partir de l'A49, pas de vue sur le site à urbaniser compte tenu de l'encaissement de la voie

A partir du péage et de sa voie d'accès à l'autoroute:
 Large ouverture sur le plateau et les versants du Vercois qui sont les paysages identitaires du territoire. C'est à partir de cette voie que les usagers auront un premier contact avec le Vercois touristique, et les communes identitaires majeures comme St Nazaire en Royans

Ouverture latérale Sud et Nord vers les terrains à urbaniser
 A partir de la RN 532
 Perspective linéaire, semi-ouverte latéralement coté Ouest sur le plateau agricole au travers des alignements de platanes bordant la route nationale, ouverte coté Est sur les versants boisés
 Perspective fermée à partir du seuil constitué par des boisements bordant la RN 532



2.4 ELEMENTS PAYSAGERS DE REFERENCE



Le site, dominé essentiellement par le plateau agricole présente des éléments paysagers de référence, ou identitaire pour ce territoire, qui pourront être repris comme des éléments fédérateurs du paysage à créer.

- 1 Les boisement en bosquet ou corme de bois
- 2 Les vergers sur prairie
- 3 Les terres cultivées
- 4 Les noyeriales
- 5 Alignement d'arbres tiges

Le Projet urbain s'inspirera de ces éléments pour composer un paysage structurant ou révéler ceux participant à l'identification de ce site en mutation

2.5 CONTRAINTES DU SITE

Pas de contraintes majeures connues dans le cadre du développement de la zone d'activités, hormis celles liées à l'urbanisation réglementée dans le périmètre de protection des bâtiments agricoles d'élevage
Ces terrains pouvant être urbanisés devront faire l'objet, au regard de la qualité du sous sol, d'étude portant sur la pollution éventuelle générée par les entreprises ou le traitement in situ des pollutions possibles et ce avant toutes constructions
Préservation de certains boisement et plantations d'alignement

2.6 PROJETS FUTURS

Projet en cours de réalisation: Zone d'activités • Les Monts du Matin •

2.7 URBANISATION DU SITE ET INTENTIONS DE DEVELOPPEMENT

Développement de l'urbanisation pour la zone d'activités • les Monts du Matin •

ENJEUX URBAINS & PAYSAGERS

3

ENJEUX

Les enjeux paysagers face à l'évolution de ces territoires, liés au développement de la zone d'activités des Monts du Marin, se déclinent en trois types :

- LES ENJEUX DE PRESERVATION
- LES ENJEUX DE MISE EN VALEUR
- LES ENJEUX DE REQUALIFICATION

3 1 - ENJEUX DE PRESERVATION :

Il s'agit de maintenir une valeur paysagère sur un lieu, une composante, une caractéristique pour laquelle l'évolution de l'affectation des sols constitue un risque

- Paysage du plateau agricole comme valeur paysagère identitaire
- Perspectives sur le Vercors
- Perspective linéaire sur la RN 532
- Paysage des vergers de Noyers

3 2 - ENJEUX DE MISE EN VALEUR :

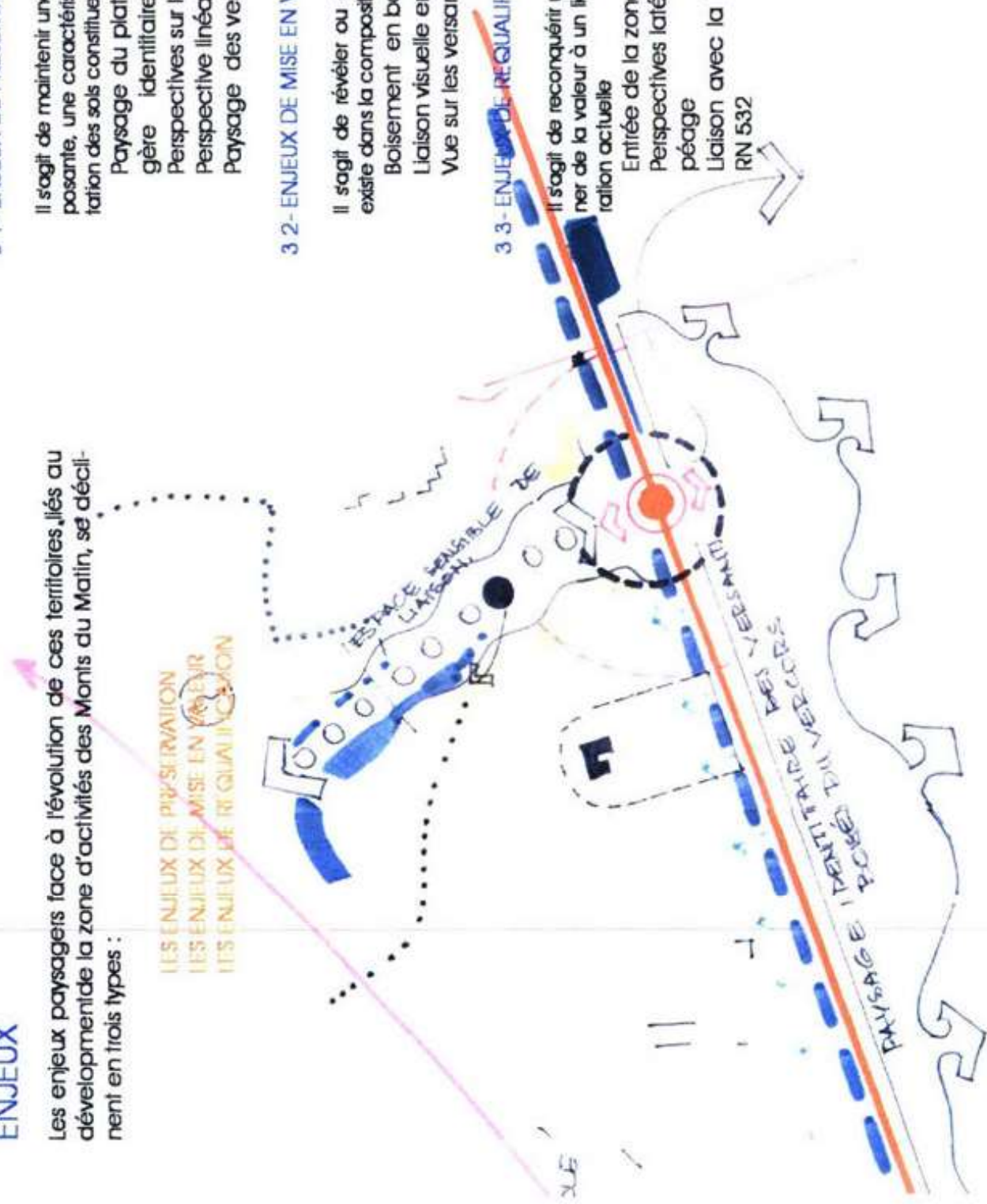
Il s'agit de révéler ou de confirmer une valeur paysagère qui existe dans la composition actuelle du paysage.

- Boisement en bosquet
- Liaison visuelle entre la RN 532 et le site
- Vue sur les versants boisés du Vercors

3 3 - ENJEUX DE REQUALIFICATION :

Il s'agit de reconquérir une valeur paysagère altérée ou de donner de la valeur à un lieu qui en est dépourvu dans sa configuration actuelle

- Entrée de la zone à partir du giratoire existant
- Perspectives latérales à partir de la voie d'accès au péage
- Liaison avec la Baume d'Hostun et traversée de la RN 532



4.1-MOTIVATIONS

Faire des enjeux de développement, liés à la potentialité du territoire, à l'extension de la zone d'activités, à la restructuration des lieux, à la volonté communale pour engager une composition de qualité, qu'ils servent les enjeux paysagers identifiés

Composer avec les acteurs économiques et leur faire partager l'enjeu de développement du site en cohérence avec l'image identitaire du paysage du Versois particulièrement sensible.

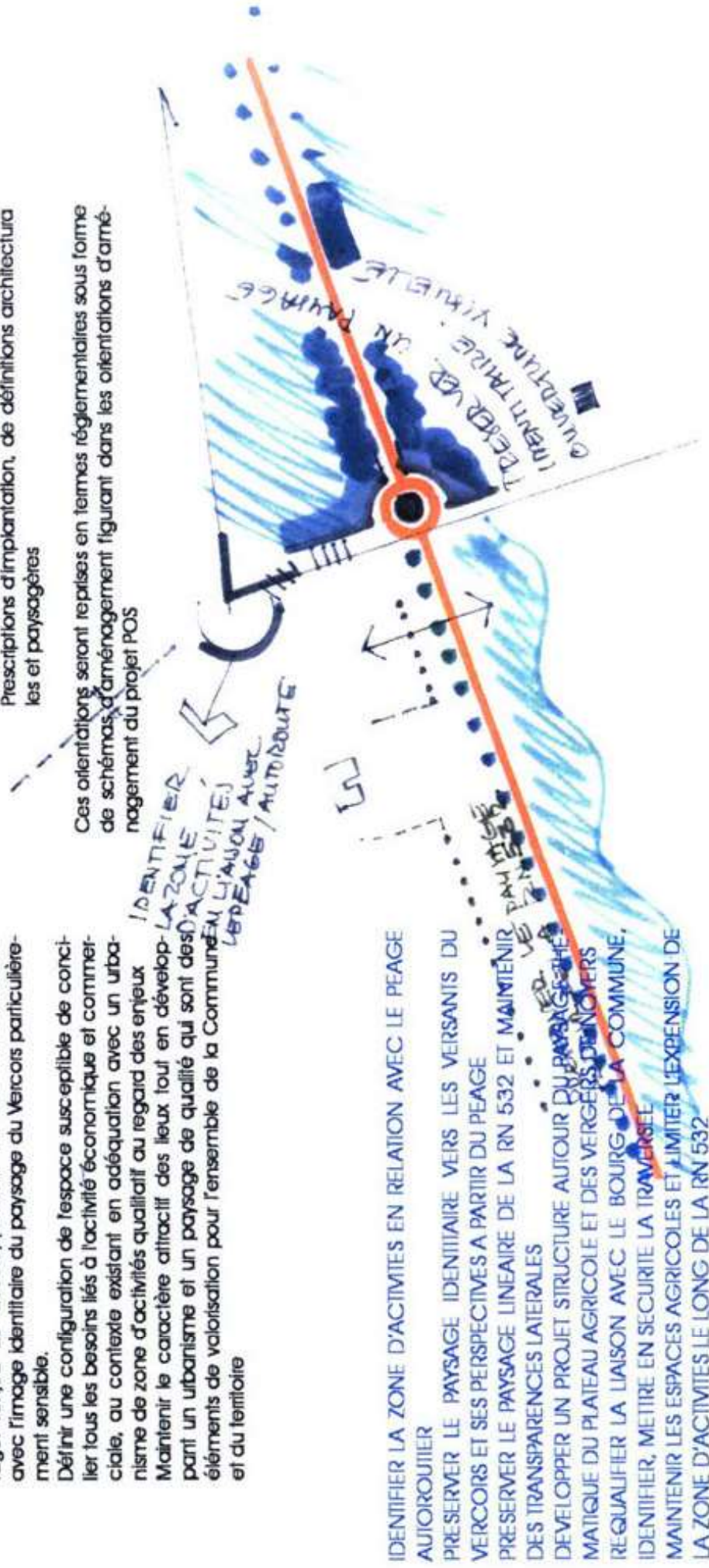
Définir une configuration de l'espace susceptible de concilier tous les besoins liés à l'activité économique et commerciale, au contexte existant en adéquation avec un urbanisme de zone d'activités qualitatif au regard des enjeux. Maintenir le caractère attractif des lieux tout en développant un urbanisme et un paysage de qualité qui sont des éléments de valorisation pour l'ensemble de la Communauté de communes en lien avec les enjeux / autoroute et du territoire

4.2-ORIENTATIONS

Elles sont les réponses formelles aux enjeux paysagers et urbains identifiés au travers du Projet Urbain qui détermine les

- Prescriptions pour l'affectation des sols
- Définitions de limites d'urbanisation
- Modalités de mise en valeur ou de préservation du paysage
- Principes de compositions paysagères et urbaines
- Prescriptions d'implantation, de définitions architecturales et paysagères

Ces orientations seront reprises en termes réglementaires sous forme de schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement du projet POS



IDENTIFIER LA ZONE D'ACTIVITES EN RELATION AVEC LE PEAGE AUTOROUTIER

PRESERVER LE PAYSAGE IDENTITAIRE VERS LES VERSANTS DU VERCORS ET SES PERSPECTIVES A PARTIR DU PEAGE

PRESERVER LE PAYSAGE LINEAIRE DE LA RN 532 ET MAINTENIR DES TRANSPARENCES LATERALES

DEVELOPPER UN PROJET STRUCTURE AUTOUR DU PARCOURS MATRIQUE DU PLATEAU AGRICOLE ET DES VERGERS

REQUALIFIER LA LIAISON AVEC LE BOURG DE LA COMMUNE, IDENTIFIER, METTRE EN SECURITE LA TRAVERSEE

MAINTENIR LES ESPACES AGRICOLES ET LIMITER L'EXPANSION DE LA ZONE D'ACTIVITES LE LONG DE LA RN 532

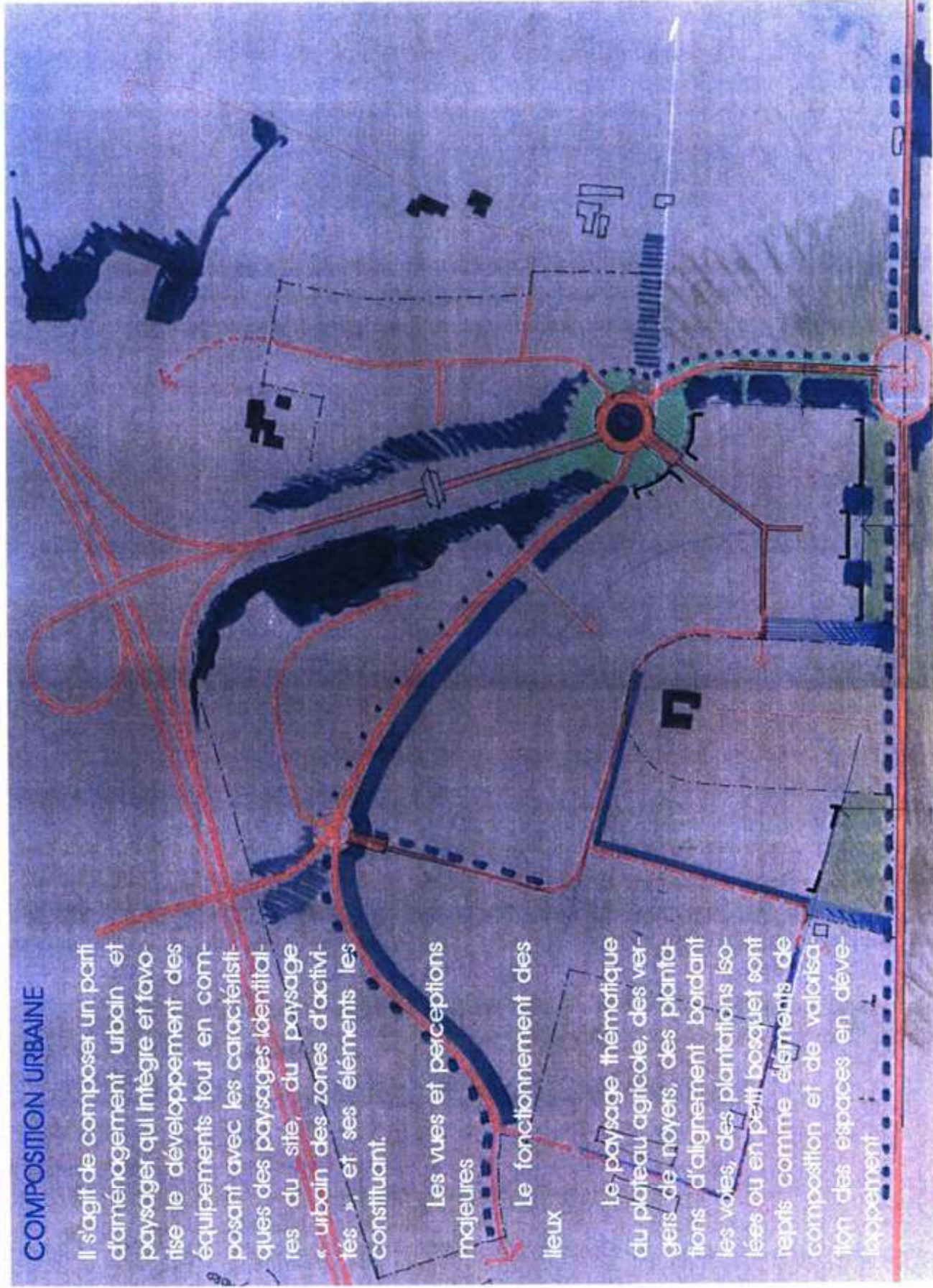
COMPOSITION URBAINE

Il s'agit de composer un parti d'aménagement urbain et paysager qui intègre et favorise le développement des équipements tout en composant avec les caractéristiques des paysages identitaires du site, du paysage « urbain des zones d'activités », et ses éléments les constituant.

Les vues et perceptions majeures

Le fonctionnement des lieux

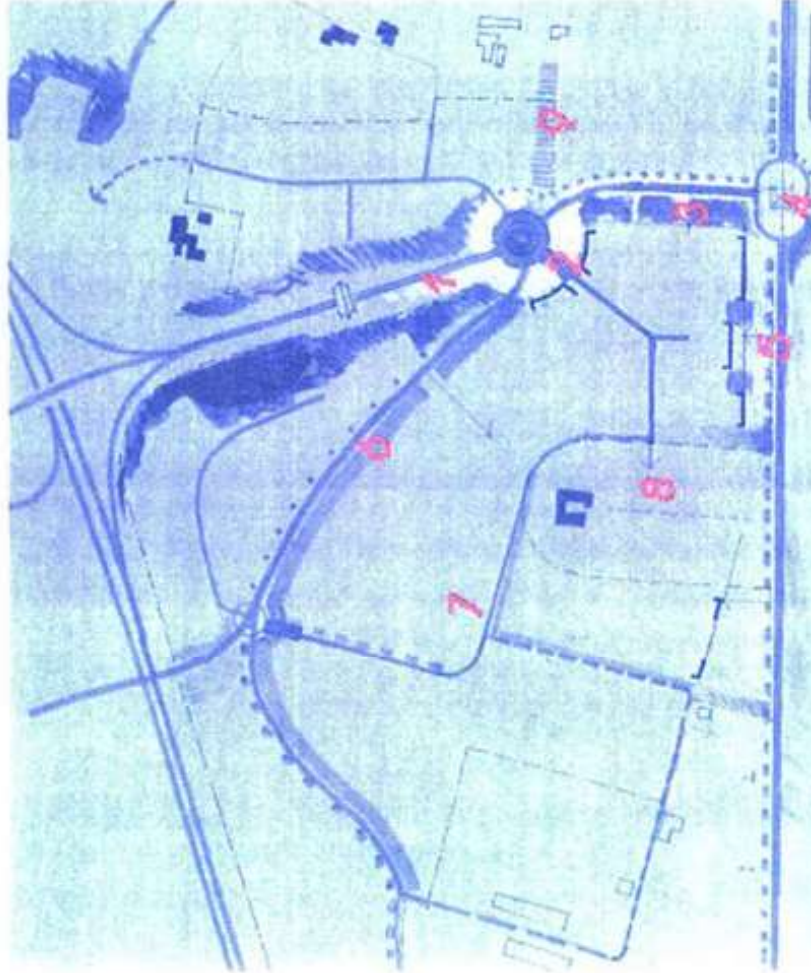
Le paysage thématique du plateau agricole, des vergers de noyers, des plantations d'alignement bordant les voies, des plantations isolées ou en petit bosquet sont repris comme éléments de composition et de valorisation des espaces en développement.



COMPOSANTES DU PROJET URBAIN

La situation du site à développer en limite de la zone d'activités urbanisée existante offre la possibilité d'ouvrir les terrains classés actuellement en zone NAI à l'urbanisation dans le cadre des limites imposées par le POS actuel et de maîtriser la composition du bâti le long de la RN 532 et de part et d'autre de la voie d'accès au péage autoroutier

Axes principaux de composition du projet urbain:



- 1 Renforcement de l'image paysagère, du « cadre visuel » ouvert sur les paysages du Vercors de part et d'autre de la voie d'accès au péage
- 2 Identifier au niveau du giratoire existant l'entrée majeure de la zone d'activités, en proposant « une façade urbaine » de qualité intégrée dans le maillage paysager qui longe la voie d'accès et la 325A
- 3 Maillage paysager sous forme de bosquets en séquence, en bordure sud de la voie d'accès, pour conserver un cadre de verdure « naturel » et orienter les vues sur le paysage identitaire des versants du Vercors
- 4 Création d'un « giratoire » au niveau de l'intersection avec la RN 532 pour mettre en sécurité la traversée, ralentir le flux pour valoriser l'échange avec la commune de la Baume d'Hostun, et la route touristique RD 125, pour identifier ce lieu d'échange majeur.
- 5 Maintien d'un espace « cultivé » en façade de la RN 532 pour maintenir l'image de plateau agricole cultivé, l'image des vergers de noyers le long de cette voie identitaire d'un paysage à préserver
- 6 Création le long de la voie 325A d'un mail - de noyers - comme lien identitaire avec le paysage environnant et celui nouvellement créé pour structurer une voie de liaison majeure
- 7 La composition d'un réseau viaire interne en relation avec les voies existantes permettant un maillage cohérent notamment avec l'implantation d'une voie majeure fédératrice
- 8 Mise en valeur, préservation du paysage et des ouvertures visuelles autour et vers une bâtisse identitaire au cœur du site
- 9 Maintenir et renforcer une coupure verte entre l'espace à urbaniser et la plaine cultivée, maintenir l'image agricole et les vues sur le Vercors dans le cône de vue ouvert sur le paysage thématique du Royans

Un Projet Urbain qui met en évidence

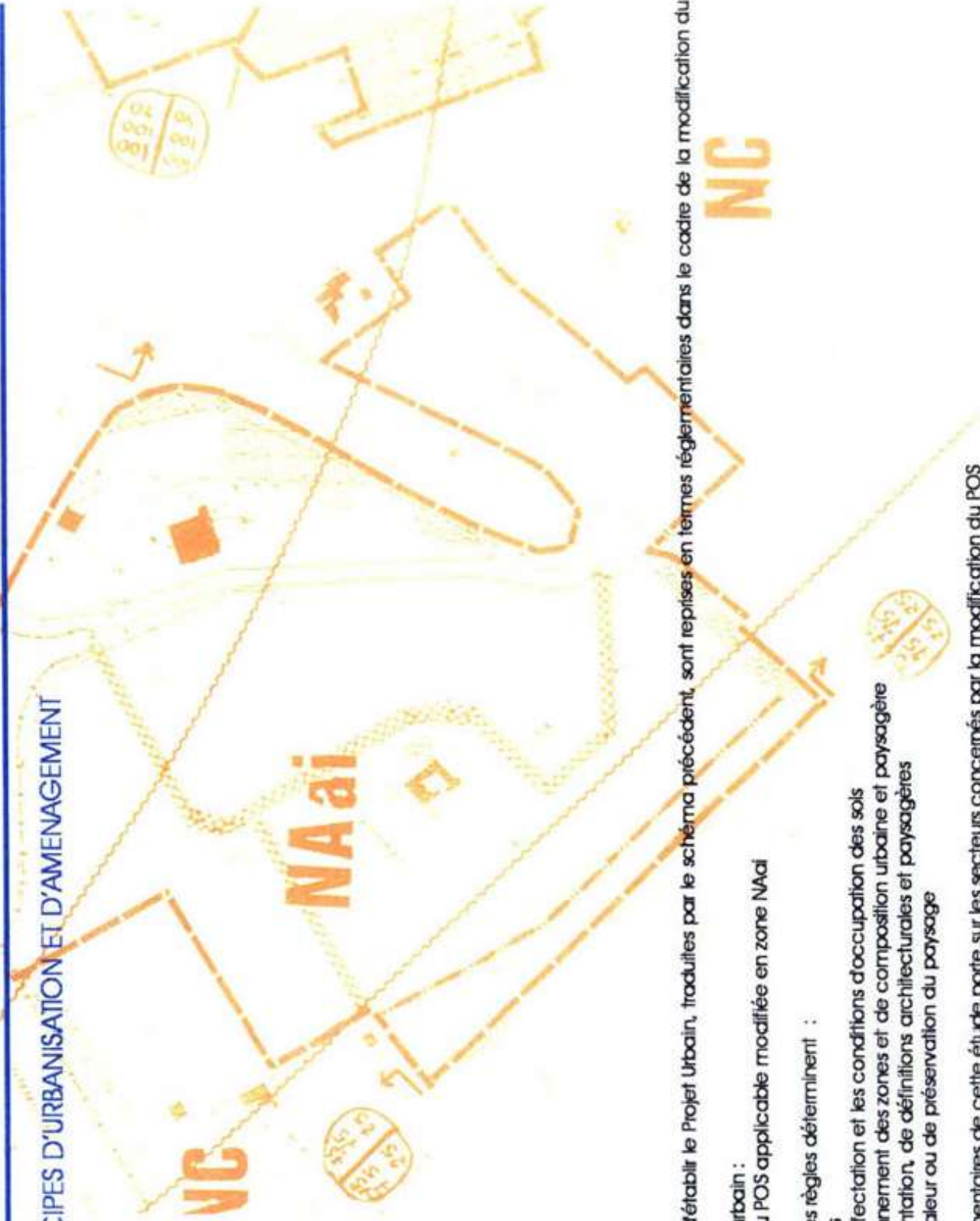
l'enjeu du maintien, autour de la RD 532, de l'image d'un paysage de plateau ou plaine agricole que l'on traverse, l'enjeu de préservation des axes de vues sur la paysage thématique du Vercors, du Royans pour sa dimension touristique, l'enjeu de proposer un paysage autour de la zone d'activités en adéquation avec l'environnement tout en identifiant ce lieu d'échange majeur comme une « fenêtre » informelle sur un « pays » en mutation tourné vers l'avenir. Ces enjeux impliquent en premier lieu une volonté affirmée, une adhésion à la cohérence d'ensemble et une participation active de tous les acteurs attachés à ce Projet Urbain pour le développement de ce site

TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

IVU

6

PROJET URBAIN / PRINCIPES D'URBANISATION ET D'AMENAGEMENT



POS MODIFIE

D'une manière générale:
Les réflexions qui ont permis d'établir le Projet Urbain, traduites par le schéma précédent, sont reprises en termes réglementaires dans le cadre de la modification du P.O.S.

Sont concernés par le Projet urbain :

Les zones classées en NAi, au POS applicable modifiée en zone NAai

Au travers du Projet Urbain, ces règles déterminent :

Définitions des limites

Prescriptions pour l'affectation et les conditions d'occupation des sols

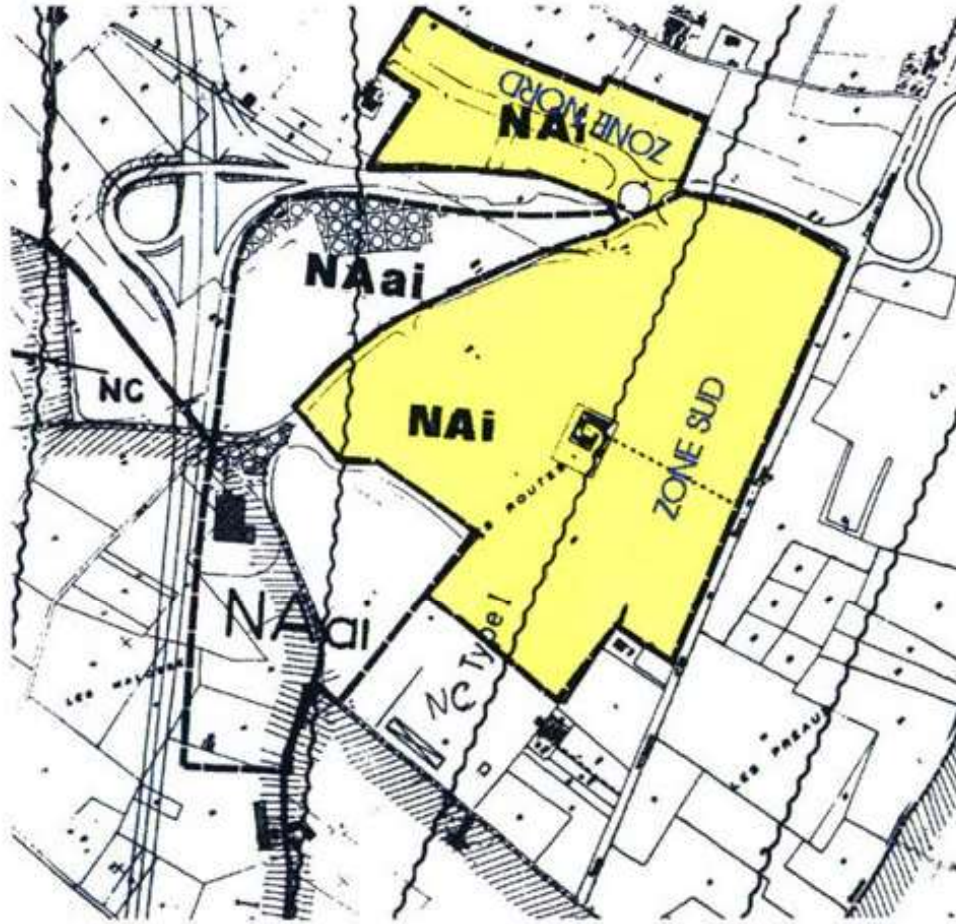
Principes de fonctionnement des zones et de composition urbaine et paysagère

Prescriptions d'implantation, de définitions architecturales et paysagères

Modalités de mise en valeur ou de préservation du paysage

La partie transcriptions réglementaires de cette étude porte sur les secteurs concernés par la modification du POS

TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES



POS EXISTANT

6.1 LIMITES, AFFECTATIONS ET CONDITIONS

Terrains zones NAi, coté Ouest RN 532, situés Sud et Nord de la voie d'accès à 49

La zone d'urbanisation se compose de deux sites distincts qui se répartissent de part et d'autre de la voie d'accès

La zone plus au Sud est limitée par la RD 325A qui dessert la zone urbanisée existante. Cette zone en limite Ouest de la RN 532, desservie par le giratoire d'accès au péage, comporte une voie, la RD 325, permettant un maillage cohérent du site dans le territoire qui autorise son urbanisation.

L'urbanisation sera effectuée par une opération d'ensemble opérationnelle avec une surface minimale de 5ha par opération, amendé des prescriptions édictées par l'étude paysagère et conformément au POS

Les affectations du P.O.S. seront modifiées conformément au projet urbain, notamment en ce qui concerne les voies de desserte, l'implantation du bâti, et les prescriptions paysagères

Les conditions de l'urbanisation se feront selon une procédure adaptée pour un développement urbain maîtrisé par la Communauté de Communes ou la Commune afin d'optimiser la réalisation des espaces publics qui sont un enjeu majeur du Projet Urbain pour la valorisation et la préservation du site.

6.2 PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

Terrains ZONE SUD & NORD

RN 532

Accès aux zones à partir du point d'échange avec la RN 532. Cette intersection devrait être requalifiée et restructurée en giratoire pour permettre une meilleure lisibilité de l'accès et un mise en sécurité des différents flux.

Aucun accès aux parcelles limitant la RN 532 n'est autorisé hormis celle existante

VOIE D'ACCES JUSQU'AU GIRATOIRE EXISTANT

Principale voie de desserte et d'accès aux deux zones, cette voie sera requalifiée côté Sud conformément aux prescriptions paysagères du Projet urbain qui préconise un maillage vert le long de la voie en bosquets séquencés

L'emprise est décomposée côté Sud en :

2,00 m pour cheminement piéton/vélorail

2,00 m de plate-bande engazonnée

6,50 m, dont 5,00 m de plantations en bosquet jusqu'à la limite privative

TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Voie d'accès principale à la zone urbanisable & voie de desserte principale
Réalisée à partir du giratoire existant, cette voie se décompose en deux séquences :

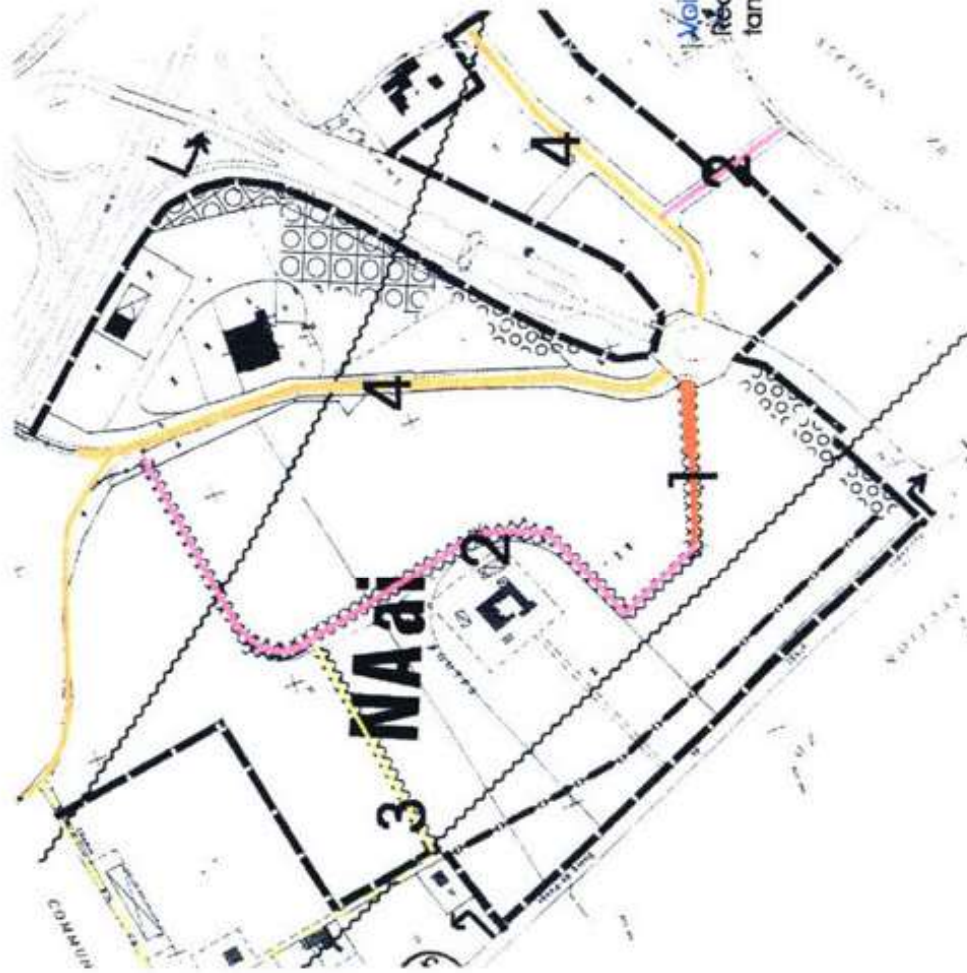
- 1** Séquence d'entrée au niveau du rond point:
Son emprise totale minimum est de 13,00 mètres décomposés en :
3,50 m de chaque côté
6,00 m de chaussée
l'accotement incluant :
1,00m de cheminement piéton cycle
1,50 m de bande engazonnée avec plantation d'alignement tous les 6m
1,00 m de haie taillée
Aucun stationnement sur cette voie

- 2** Séquence courante:
Son emprise totale minimum est de 11,00 à 11,50 mètres décomposés en :
3,50 m et 2,50 de chaque côté
5,50 m à 6,00 m de chaussée
les accotements incluant :
1,00m de cheminement piéton cycle
1,50 m de bande engazonnée avec plantation d'alignement
1,00 m de haie taillée
et
1,00m de cheminement piéton cycle
1,00 m de haie taillée

Voie de desserte **secondaire**
Réalisée à partir de la voie principale, ces voies devront être maillées avec le réseau viaire existant

- 3** Voie de desserte interne adaptée aux besoins de la zone d'activités permettant de desservir chaque entrée de lot.
Son emprise totale est de 1,00 mètres minimum décomposés en :
2,50 m accotement :
haie libre en limite de propriété sur 0,50
1,50 m de trottoir franchissable
2,50 m d'accotement incluant :
2,00 m de bande gazon
0,50m haie libre en limite de propriété

Le stationnement longitudinal le long de cette voie est interdit, il devra être implanté à l'intérieur du lot



TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Voie de Liaison / RD325A

Voie existante de desserte de la zone existante et de liaison, la partie Est de cette voie sera requalifiée au regard du Projet urbain

4

Son emprise totale est de 11,00 mètres minimum, hors trottoir Ouest décomposés en :

- 5,00 m d'accotement :
- 1,00 m voie libre en limite de propriété
- 2,50 m de bande engazonnée avec plantation d'alignement tous les 7,50m
- 1,50 m de trottoir franchissable
- 6,00m m de chaussée existante

6.3 Aspect de l'urbanisation

Implantation du bâti / voies et emprises publiques

Le Projet Urbain prescrit une implantation du bâti « composée » en façade de la RN 532 en proposant une ligne d'implantation obligatoire pour le bâti

Les prescriptions générales sont :

Pour l'urbanisation en façade de la RN 532

Composition d'un front architectural adapté au projet d'ensemble dans un alignement bâti implanté

situé à 25 mètres de l'axe de la RN 532.

Pour l'urbanisation en façade de la RN 532

Espacement maximum de 20 m entre les constructions

Implantation du bâti / limites séparatives

Selon les règles du POS existant, zone NAai

Implantation du bâti / aux autres constructions

Selon les règles du POS existant, zone NAai

Emprise du bâti au sol

Selon les règles du POS existant, zone NAai

Hauteur des constructions

Pour l'urbanisation en façade de la voie d'accès et le long de la RD 325A

Composition d'un front architectural adapté au projet d'ensemble, pas d'alignement du bâti imposé

Le bâti sera situé à 40m mètres minimum de l'axe des voies

Pour l'urbanisation en façade des voies concernées

Espacement maximum de 30 m entre les constructions

Implantation du bâti / limites séparatives

Selon les règles du POS existant, zone NAai

Implantation du bâti / aux autres constructions

Selon les règles du POS existant, zone NAai

Emprise du bâti au sol

Selon les règles du POS existant, zone NAai

Hauteur des constructions

La hauteur totale des bâtiments à partir du terrain naturel ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou acrotère.

Aspect extérieur des constructions

Il doit être conforme au POS pour les zones NAai avec des prescriptions spécifiques pour la frange urbanisée en contact visuel avec la RN 532

SONT INTERDITS :

Constructions sur remblais, à l'exception de contraintes techniques, de risque lié aux évacuations des EP ou d'accès, ils ne pourront être dans ce cas apparents et devront être intégrés à la construction ou faire parti de la composition architecturale

Imitations de matériaux

Emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, bitques...etc..

La couleur blanche pour les toitures de type terrasse

Les façades des bâtiments devront être traitées pour s'intégrer au projet global

L'utilisation de bardages est tolérée dans la mesure où il ne s'agit pas d'un emploi unitaire sans traitement architectural des façades ou du bâtiment.

Les bâtiments auront un acrotère horizontal et seront conçus avec des lignes simples et sobres dans un souci d'homogénéisation de la façade générale donnant sur la RN 532

TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Pour l'urbanisation en façade et autour du giratoire

Composition d'un front architectural selon un alignement porté au plan du Projet urbain

Le bâti sera situé à 70m mètres du centre du giratoire

Pour l'urbanisation en façade

Espacement maximum de 15 m entre les constructions

Implantation du bâti / limites séparatives

Selon les règles du POS existant, zone NAc1

Implantation du bâti / aux autres constructions

Selon les règles du POS existant, zone NAc1

Emprise du bâti au sol

Selon les règles du POS existant, zone NAc1

Hauteur des constructions

La hauteur totale des bâtiments à partir du terrain naturel ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou acrotère.

Aspect extérieur des constructions

Conforme aux prescriptions précédentes

6.4 ASPECT ENVIRONNEMENTAL URBAIN

Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être supérieures si une obligation technique en matière de sécurité l'impose, mais devront dans tous les cas être implantées et réalisées en cohérence avec l'ensemble de la zone.

Les clôtures doivent être composées en treillis soudés rigide sans soubassement et de couleur unitaire, ou être réalisées en harmonie avec les constructions dont elles dépendent. Dans tous les cas, elles feront l'objet d'autorisation préalable.

Mobilier urbain

L'implantation et la nature du mobilier urbain comme les clôtures, portails, barrières, luminaires, panneaux...etc., respectent la nature et la couleur de celui utilisé dans l'espace public et feront l'objet d'un plan soumis à autorisation. Les luminaires, hors luminaires routiers sur emprise publique, respectent un éclairage public de type urbain sans excéder 9,00m de hauteur.

Enseignes & publicité

La publicité est interdite sur les espaces en contact visuel avec la RN 532 et autres voies d'accès, les enseignes doivent être soumises à autorisation.

Les enseignes ou publicités liées à l'activité, seront intégrées au bâti ou à la façade sans dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

Elle seront apposées à plat, ou en parallèle à la façade sans présenter de saillie supérieure à 1,00 m.

Les enseignes scellées au sol sous la forme « totem » sont tolérées sous réserve que leur dimension n'excède pas 6,00m de haut et 1,50m de large et sans dépasser une surface totale de 9m².

Les enseignes fonctionnant sur un mode clignotant sont interdites.

Le nombre d'enseignes est limité à 2 par bâtiments ou unités commerciales.

TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

6.5 ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Il doit être conforme au règlement et au POS pour l'ensemble de la zone avec certaines prescriptions spécifiques. Le traitement paysager des espaces non bâtis, végétal et minéral, et plus particulièrement les zones de stationnement, est obligatoire. Il fera l'objet d'un plan soumis à l'approbation des services concernés du maître d'ouvrage

D'une façon générale les espaces publics, comme les lots affectés à la construction devront respecter le parti paysager d'ensemble et se conformer au Projet urbain qui donne des orientations en matière de paysage et d'aménagement des espaces publics notamment en ce qui concerne la RN 532, les voies de dessertes et les espaces adjacents.

Dans tous les cas, chaque projet devra faire l'objet d'un projet « paysager » spécifique portant sur l'aménagement des espaces libres ou publics, sur la composition paysagère et le traitement des revêtement de sols soumis à l'approbation du maître d'ouvrage

Plus particulièrement:

Le traitement de la voie d'accès entre le péage et la RN 532 coté Sud qui comporte une prescription de plantation de masse sous forme de bosquet pour conduire les vues vers les versants du Veircors

Le traitement en façade de la RD 532 où une bande d'espace vert large doit être maintenue, conformément au paysage de vergers du plateau agricole

L'entrée de la zone d'activités devra être particulièrement soignée au regard de l'image qui doit s'en dégager en terme d'identification du site et de sa dynamique, respectueuse du paysage du Royans qu'elle porte

La structuration paysagère de la RD 325A est indispensable pour fédérer les deux opérations et l'inscrire plus largement dans le territoire

Par ailleurs

Les plantations d'alignement sur les voies seront réalisées avec des arbres caducs à port en formation dressé et respecteront un espacement régulier inférieur à 8 mètres conforme au paysage du Veircors

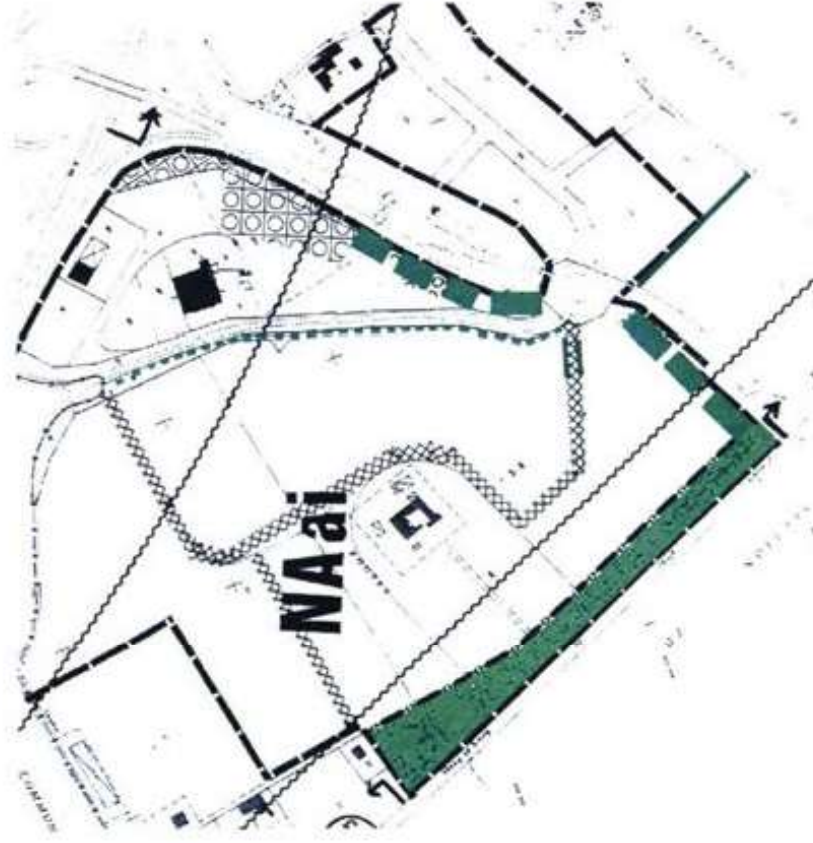
Les parkings de la zone seront plantés d'arbres (hors plantations périphériques) à raison de 1 arbre pour 6 places

A l'intérieur de la zone d'activités le doublage des clôtures non pleines par une haie champêtre vive est obligatoire Elle sera composée d'un minimum de 1/3 d'arbustes persistants

Toutes les plantations d'alignement, les arbres tiges devront avoir une dimension minimum de 16/18 pour les feuillus et de 30Q/350 pour les conifères.

Pour l'ensemble de la zone, un aménagement paysager pour chaque parcelle doit être respecté notamment en ce qui concerne la plantation des parkings, la plantation des haies et le respect de l'emploi d'espèces en relation avec le site.

Toute zone existante devra, dans le cadre de son développement se conformer aux exigences paysagères dans un souci d'homogénéisation d'aménagement pour ce site particulièrement sensible en matière d'environnement et de perception du paysage identitaire du Veircors et du Royans





GILBERT CORDEIL
APC HITECTE PAYSAGISTE
RUE DU CENTRE 26400 ALLEX
TEL 04 75 62 79 79 FAX 04 75 62 79 80

