



Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 10 décembre 2014

Arrêt : 12 décembre 2016

Approbation : **9 octobre 2017**

1b. Annexe au Rapport de Présentation

- Etude Loi Barnier



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur-Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.14.127

Oct.
2017

Département de la DRÔME

Commune d'ALIXAN

Etude « Loi BARNIER » RN 532

Aménagement de la Zone d'activités économiques
des Marlhes



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
1 DIAGNOSTIC	5
1.1 LOCALISATION DE L'ÉTUDE	5
1.2 PLACE DU SITE DANS LE PAYSAGE COMMUNAL	7
1.3 ANALYSE VISUELLE	7
1.4 ANALYSE NATURELLE DES SITES	9
1.5 ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN	10
2 ENJEUX ET OBJECTIFS	12
3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	12
3.1 SÉCURITÉ et NUISANCES	12
3.2 COMPOSITION URBAINE	13
3.3 INSERTION PAYSAGERE	13
3.4 QUALITE ARCHITECTURALE	13
3.5 SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER	15

INTRODUCTION

La commune d'Alixan souhaite développer l'urbanisation de la zone des Marlhes, le long de la RN 532, voie classée « à grande circulation ».

Cette route nationale permet de relier l'agglomération de Valence à celle de Romans-sur-Isère et leurs autoroutes correspondantes, A7 et A49.

Plus localement ce site se trouve entre le site de Rovaltain et la ZA des Marlhes.

Cette phase d'étude a pour objet de définir les modalités d'urbanisation et de justifier les règles d'urbanisation de la zone actuellement classée, dans le respect de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (LOI BARNIER).

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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Le plan local d'urbanisme, (ou un document d'urbanisme en tenant lieu), peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, (en fonction des spécificités locales), que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'objet de la présente étude est donc de définir des modalités d'urbanisation justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et qui répondent à des critères de qualité architecturale et paysagère.

1 DIAGNOSTIC

1.1 LOCALISATION DE L'ÉTUDE



La commune d'Alixan s'est développée dans la plaine agricole. Son centre historique est reconnu pour son implantation circulaire. Le village s'est ensuite développé long de la RD 538.

Le secteur étudié est déconnecté de ce centre-village. Il concerne un développement de l'urbanisation au Nord-Ouest, le long de la RN 532. Il s'insère entre un quartier d'habitation au Sud et un secteur d'activité lié à la RN532. La présente étude permettra de proposer une cohérence entre ces deux secteurs.

Ce site est également proche de la gare de Valence TGV, implantée en partie sur la commune d'Alixan, laquelle offre une image qualitative à développer.

Le projet de PLU prévoit l'extension de ces zones afin de répondre à la demande d'implantation d'activité. Cependant, étant situées en bordure de la RN 532, les constructions seront soumises à un recul de 75 m de l'axe de la voie.

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



1.2 PLACE DU SITE DANS LE PAYSAGE COMMUNAL

Le paysage communal est marqué par la plaine agricole de la vallée du Rhône. Celle-ci offre une grande ouverture visuelle entre les massifs du Vercors, à l'Est, et les monts d'Ardèche à l'Ouest. Le site d'étude offre cette même ouverture visuelle depuis la RN 532.

D'autre part, en ce lieu, l'urbanisation qui s'est développée le long de la RN 532 est très hétérogène et offre une identité visuelle peu qualitative. Du côté Ouest de la RN 532, l'urbanisation pavillonnaire, est en partie masquée par les murs anti-bruit, puis les abords de la route nationale s'ouvrent progressivement pour laisser place à un affichage commercial. Un boisement ponctuel mais conséquent interrompt cette urbanisation avant d'arriver à la ZA des Marlhès. Celle-ci est implantée de part et d'autre de la voie (hôtel, station-service, école de conduite, et autre espace commerciaux). Elle est constituée de bâtis conséquents avec peu d'aménagement.

1.3 ANALYSE VISUELLE



Ce site profite d'une co-visibilité de toute part.

1- Vue du site en limite Ouest, le long de la RN 532

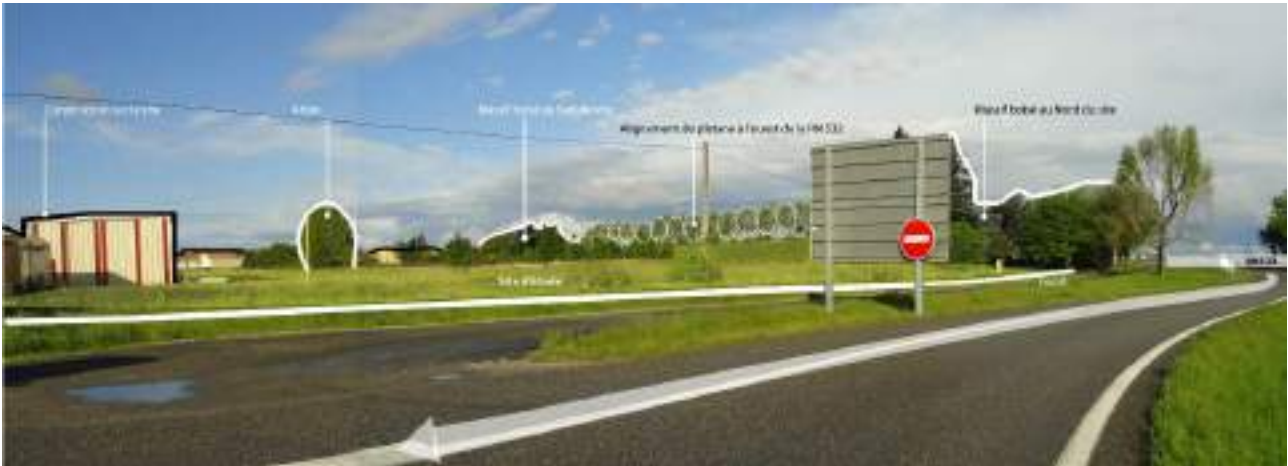
Actuellement, un grand espace vert cerné au Nord et au Sud par des arbres de grande hauteur, le Vercors en arrière-plan.

Un bâtiment préfabriqué est déjà implanté sur le secteur, on distingue quelques maisons individuelles.



2- Vue du site en limite Nord,

La sortie de la RN 532 pour accéder à la zone des Marthes, et / ou aller vers Alixan. La visibilité sur le bâti est importante et son insertion dans le site est peu étudiée. On distingue les différents types de végétation.



3- Vue du site en limite Est

De cette voie à l'Est du site, l'importance de la végétation se différencie selon les différents plans. On distingue de part et d'autre les différentes urbanisations.

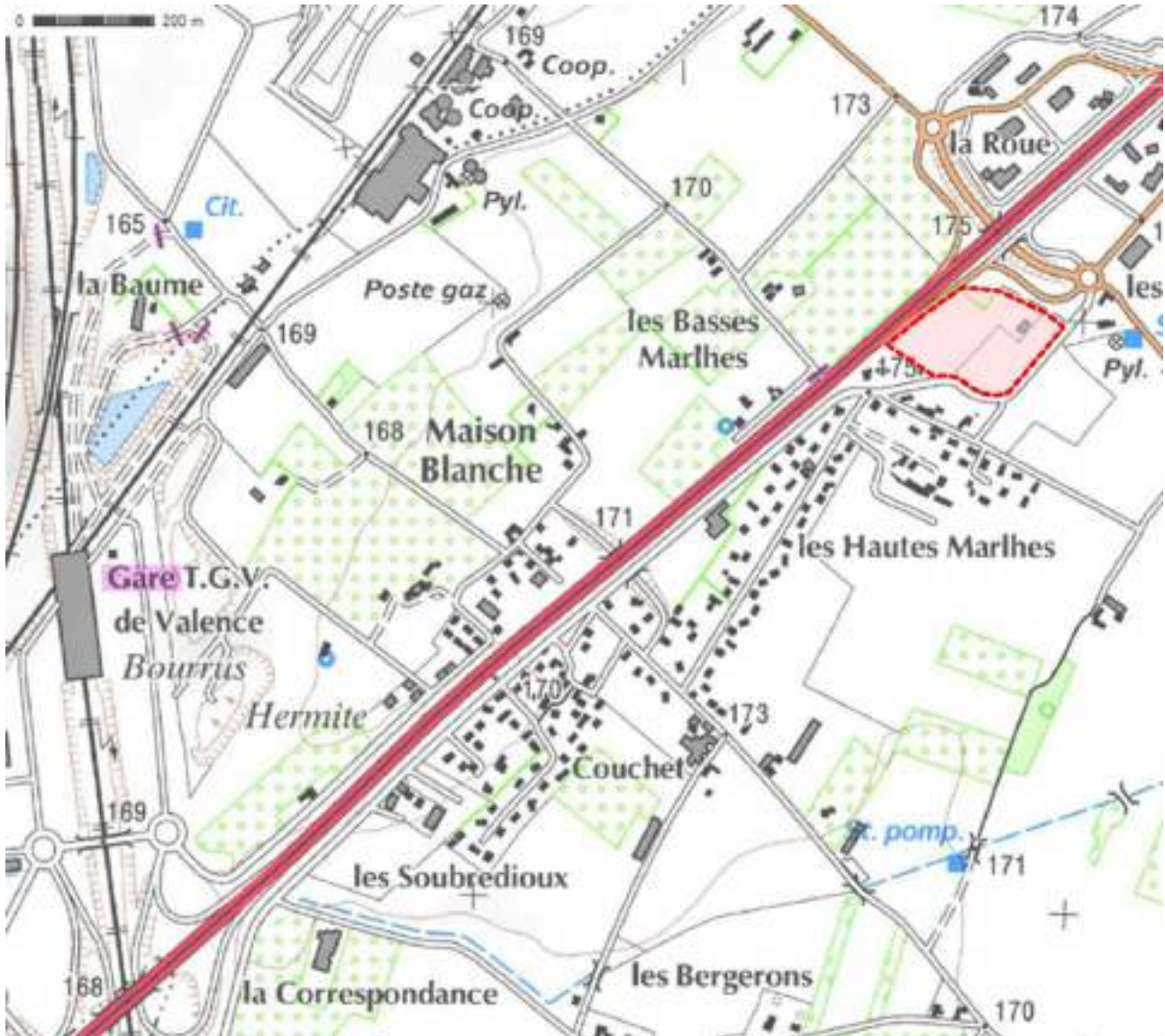


4- Vue du site en limite Sud.



1.4 ANALYSE NATURELLE DU SITE

La topographie, l'hydrographie et la végétation sont liées aux caractéristiques de la plaine agricole.



Topographie

Le site est dans une plaine agricole, il est donc relativement plat et ne présente aucune contrainte particulière. La pente naturelle du terrain est très faible.

Hydrologie

Un fossé cerne quasiment l'intégralité du site le long des différentes voies.

Végétation

Le site est aujourd'hui occupé par des terres non cultivées. Il est marqué par deux ensembles boisés : une végétation arbustive et spontanée s'est implantée sur le site ainsi que quelques arbres plus conséquents.

1.5 ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

L'urbanisation du site

Ce site est cerné par une urbanisation récente : un tissu d'habitat individuel peu dense au Sud et la zone d'activité des Marlhes au Nord.



Le réseau viaire

La RN 532 est traitée comme voie à grande circulation, l'accès au site s'effectue par la sortie de la RN, accédant à la ZA des Marlhes. Une autre voie communale contourne le site.

Typologie des constructions existantes

Habitat individuel



Ces maisons sont indépendantes les unes des autres : par leur style et par leur implantation dans la parcelle. Elles ont toutes une hauteur de R0 ou R+1, les façades sont en enduit de coloris bien distincts (beige, rose, jaune, ...).

Bâti préfabriqué sur le site



Ce bâti est peu qualitatif avec une implantation sur le site peu pertinente. La couleur blanche est très visible et correspond peu au bâti existant aux alentours.

Bâti agricole



Ce bâti ancien est à proximité du site. Il est de volume simple, en R+1, une toiture à 2 pans, de coloris beige.

Bâti commercial



Cet ensemble bâti est constitué de hangars de volume important, peu cohérent les uns avec les autres et l'aménagement des abords est inexistant.

2 ENJEUX ET OBJECTIFS

Le site d'étude s'insère entre deux tissus urbains bien distincts. Aucun des deux ne présente une qualité urbaine, architecturale et paysagère particulière. Les différents bosquets sont un atout pour ce site et devront être maintenus.

L'urbanisation du site aura un impact fort sur la RN 532, comme vitrine de la commune d'Alixan. Cela pourra être l'occasion de revaloriser le linéaire urbanisé selon des choix simples d'implantation du bâti, d'aménagement paysager.

3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

3.1 SÉCURITÉ et NUISANCES



Sécurité

Aucun accès ne sera prévu le long de la RN532. L'accès s'effectuera par la sortie existante depuis la RN532. L'accès au site s'effectuera par la voie communale existante à l'est.

Nuisance visuelle & sonore

Afin d'apporter une qualité visuelle à ce secteur, le bâti devra répondre à une qualité architecturale (couleur, volume).

Les nuisances sonores générées par les constructions seront quasi inexistantes. Quant aux nuisances sonores générées par le trafic routier, celles-ci seront atténuées si les bâtiments sont implantés avec un recul suffisant (35m de l'axe) et si les bosquets existants sont maintenus.

3.2 COMPOSITION URBAINE

La future organisation urbaine déterminera l'optimisation du site et sa qualité. L'urbanisation devra respecter les principes d'aménagements étudiés dans le présent document.

La nouvelle voie doit être reliée au réseau existant. Elle constituera la voie de desserte unique des différents lots au sein du site, afin de minimiser l'espace de circulation en faveur de l'espace propre à chacun des lots.

Les constructions doivent s'implanter :

- Pour les implantations en façade de la RN532 : avec un même recul à 35 m de l'axe de la RN532. Dans la bande de recul, aucun stockage, aucune installation, n'est admis. Cette bande de recul fera l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer des ouvrages de gestions des eaux pluviales. Les bâtiments seront alignés selon l'axe routier.

3.3 INSERTION PAYSAGERE

L'aménagement paysager de cette zone est à favoriser : la végétation entre la RN 532 et le bâti est à prendre en compte dans l'élaboration du projet.

En bordure d'accotement de voirie, les fossés seront maintenus. Les espaces non bâti seront traités très "sobrement" par une végétation diversifiée et composée d'espèces locales. Le long de la route communale, un cheminement piéton pourra y être associé.

Aucun stockage de matériel pour l'activité, ne sera toléré sur ces bandes très visibles.

Les clôtures devront avoir un aspect homogène, d'un grillage à maille soudée de teinte neutre ou naturelle (gris, vert, ...) la couleur blanche n'est pas autorisée :

Le long de la RN532 et de la voie communale les clôtures se limiteront aux interstices entre le bâti.

Les parkings seront implantés sur la façade opposée à la RN532, du côté où l'on accède à la parcelle.

3.4 QUALITE ARCHITECTURALE

Le volume, la hauteur, les teintes du bâti concernent directement le volet architectural de la loi Barnier. L'effort architectural doit être retranscrit dans le règlement du document d'urbanisme.

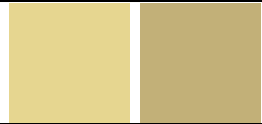

L'enjeu est de donner une image cohérente au quartier afin que le lieu donne une image qualitative de la commune.

Une homogénéité dans le bâti sera à maintenir entre les différents lots selon les volumes et les couleurs :

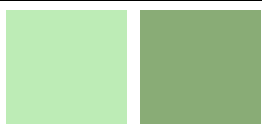
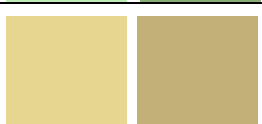
- Les volumes construits auront une hauteur de 6m à l'égout.
- Les toits à deux pans sont autorisés, de même que les toitures plates et végétalisées (rétention progressive des eaux de pluies, isolation naturelle).
- Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.
- La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau de 1 mètre de haut) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti. Le permis d'aménager pourra

éventuellement imposer un bandeau destiné à la publicité à une hauteur définie précisément.

- Il sera demandé d'éviter des couleurs ou des matériaux trop singuliers. Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes. Afin de rester dans les couleurs pratiquées, les couleurs autorisées sont choisies dans la palette RAL présentée ci-dessous, ou dans des tonalités proches de celles-ci.
- pour les façades des bâtiments :

	RAL 1015 – Ivoire Clair RAL 1001 – Beige
	RAL 7044 – Gris Soie RAL 7032 – Gris silex

- pour les menuiseries :

	RAL 6019 – Vert Blanc RAL 6021 – Vert Pâle
	RAL 1015 – Ivoire Clair RAL 1001 – Beige
	RAL 3009 – Rouge Oxyde RAL 3011 – Rouge Brun
	RAL 7021 – Gris Noir RAL 7026 – Gris Granit
	Auquel s'ajoutent des teintes de bois naturel : Chêne moyen – Chêne foncé – Chêne rustique. Les teintes de bois clair sont exclues.

3.5 SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

