

D è p a r t e m e n t d e l a D r ô m e

C O M M U N E D E C R E S T



R O U T E D E P A R T E M E N T A L E 5 3 8  
D U R O N D P O I N T D E L A C R O I X D E R O M A N S A L A R I V I E R E D R Ô M E

1/5  
02.12.99

ETUDE PAYSAGERE - GILBERT CORDEIL ARCHITECTE-PAYSAGISTE - AOUSIE SUR SYE 26400 CREST TEL 04 75 25 01 75 FAX 04 75 25 14 48

## GENERALITES

### 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 ou 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie et s' applique uniquement en dehors des espaces urbanisés

Territoire concerné par l'étude:

Zone d'activités de la Plaine

Z.A.C. de la Condamine

Zone agricole de la Plaine

Voies à grande circulation

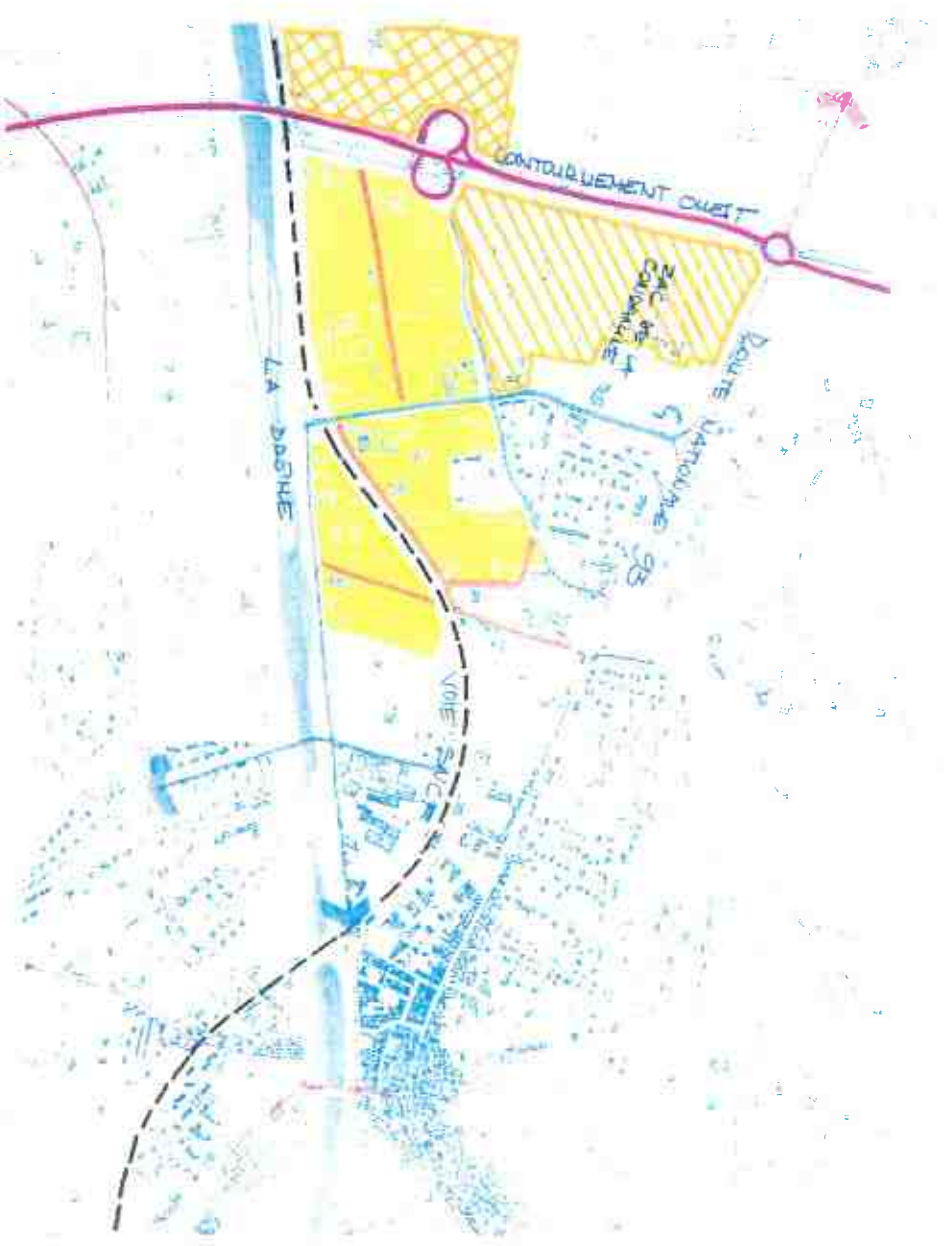
Route Départementale 93 (Entrée Ouest de la ville)

Route Départementale 538 (Contournement Ouest de Crest, du rond point de la Croix de

Romans à la rivière Drôme)

## 1-LOCALISATION

A l' Ouest de la commune de Crest, le site de la ZAC de la Condamine et de la zone d' activités de la Plaine est traversé par le contournement Ouest de la ville (RD 538). Ces sites sont limités côté Sud par la rivière Drôme et la Voie Ferrée et côté Nord par la Route Départementale 93 qui est la pénétrante vers le centre ville  
A l' Ouest de la R.D. 538, s' étend la Plaine de Crest à vocation agricole, à l' Est la Z.A.C. et la zone industrielle existante



## PLAN DE SITUATION

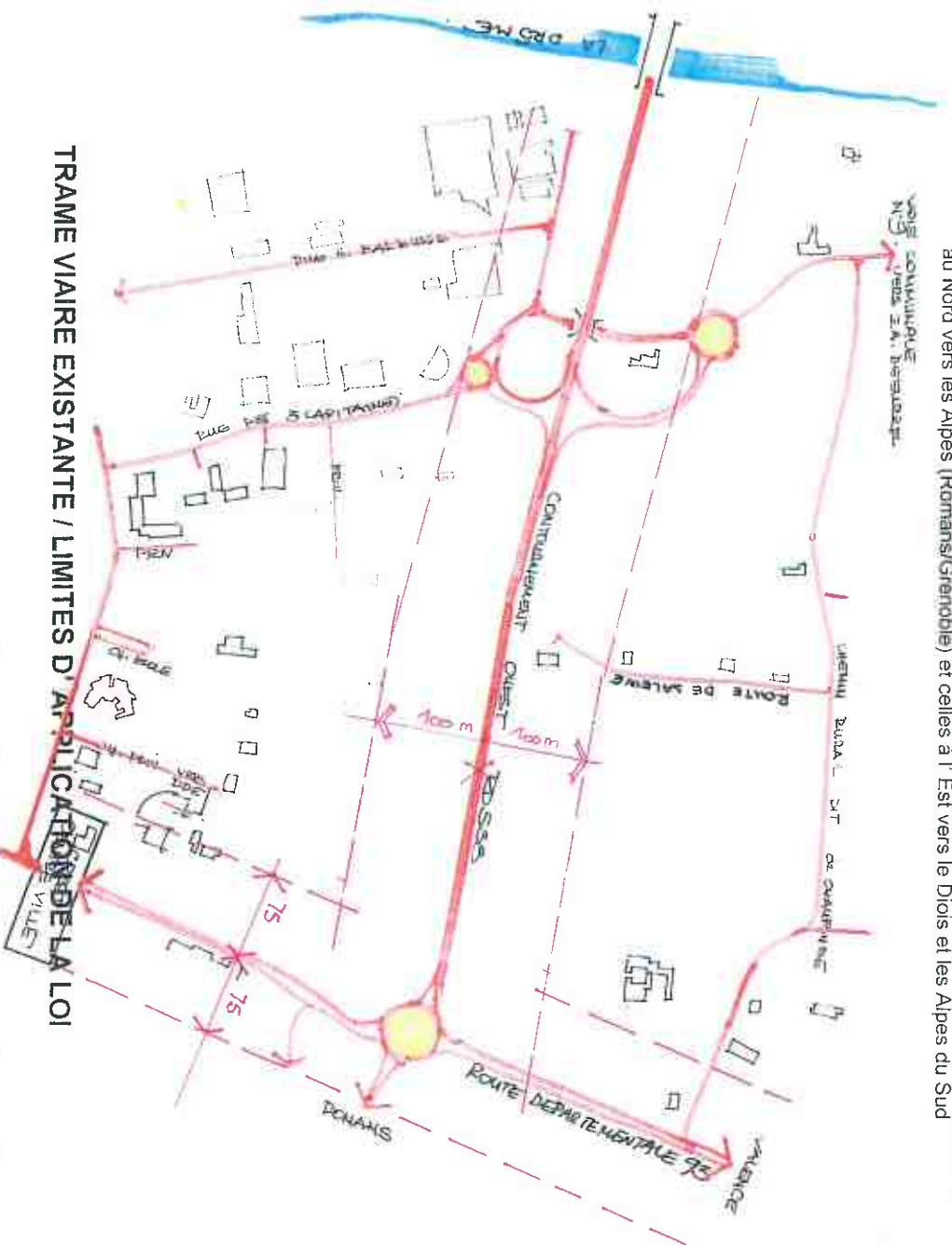
## 2-2-ANALYSE DU SITE

### LA TOPOGRAPHIE

Le territoire investi présente une topographie de plaine qui recueille les eaux pluviales des versants Nord La rivière Saleine, traversant le site, de régime torrentiel lors de fortes pluies est en partie maîtrisée par la réalisation de bassins d'orage en amont. Il conviendra de prendre en compte et de vérifier l'inondabilité du site et la gestion des eaux pluviales avant tout urbanisation. L'unité paysagère dominante est formalisée par la plaine agricole et arboricole.

### LE RESEAU VIAIRE ET SES PRATIQUES

La zone étudiée est traversée du Nord au Sud par la R.N 538 qui franchit la Drôme pour rejoindre la RD 164 (le Diois, les Alpes) et la RD 104 (RN7 et péage A7 en direction du Sud). C' est une voie majeure transversale de liaison qui draine tout le trafic lié aux relations Nord Sud (A7 Paris/Marseille), à celles au Nord vers les Alpes (Romans/Grenoble) et celles à l'Est vers le Diois et les Alpes du Sud.



TRAME VIAIRE EXISTANTE / LIMITES D'APPLICATION DE LA LOI

La RD 538 qui traverse la zone domine le site de part et d' autre pour accéder au franchissement de la voie ferrée et de la rivière Drome. Un échangeur important a été créé pour desservir la Zone Industrielle, artisanale et commerciale existante et son extension future vers l' Ouest ( ZA de La Plaine)

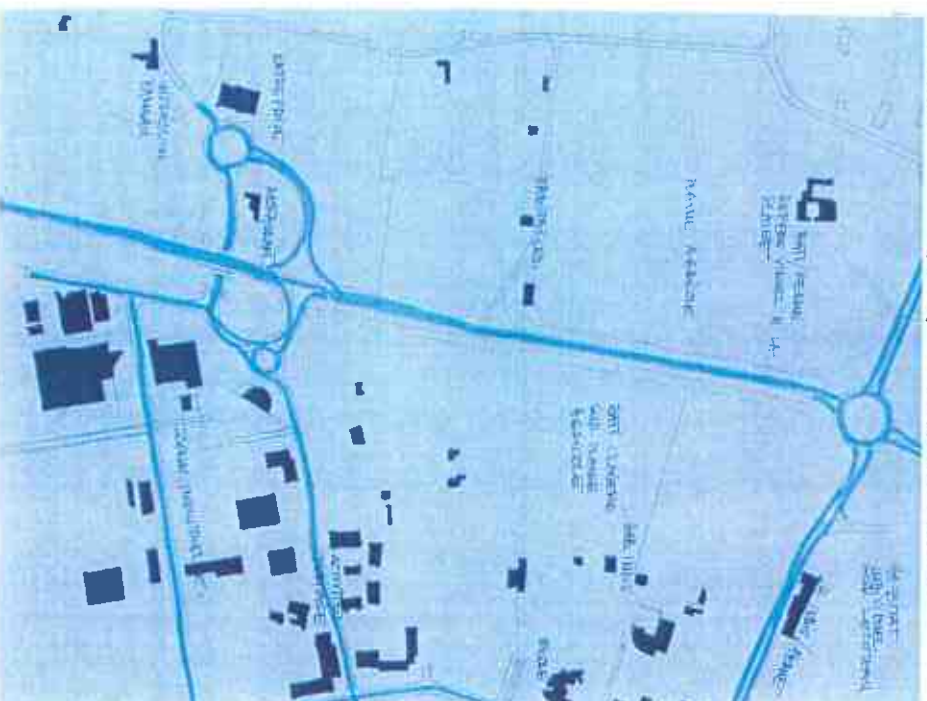
La pénétrante vers le centre ville ( RD 93) est une voie importante de desserte et de liaison Est / Ouest qui supporte un trafic local routier important malgré la présence de la déviation( contournement Ouest)

Le réseau viarie actuel répond aux problèmes de distribution du territoire concerné, notamment celui de la création de la zone d' activités de la Plaine (échangeur) et de la Z.A.C. de la Condaminie pour laquelle un accès direct à partir du giratoire de la Croix de Romains a été prévu

## STRUCTURE DU BATI EXISTANT

L' ensemble du site faiblement urbanisé est dominé par un bâti lié à l' habitation individuelle et à l' exploitation agricole. Seuls ,deux bâtiments, qui sont des corps de ferme, marquent l'espace et sont des éléments d' enjeux paysagers, identitaires dans le site

Les quelques constructions existantes liées à de l' activité artisanale et commerciale sont dispersées et témoignent de l' évolution du site au regard des opportunités et des cessions de terrains, malgré la réalisation d' une ZAC qui n' a jamais réellement démarré

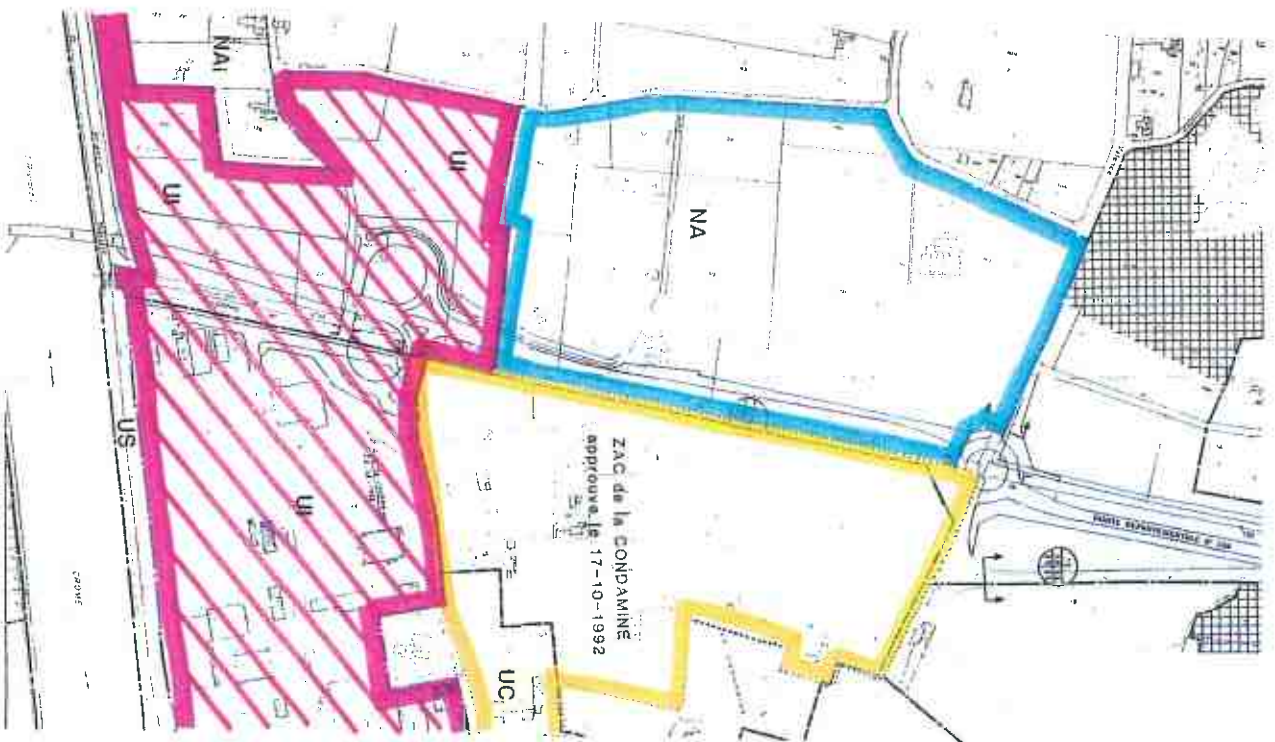


## IMPACT DU BATI EXISTANT DANS LE SITE

## 2-DIAGNOSTIC

### 2-1-ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

Le territoire porte sur des zones NA, Ui et ND inscrites au P.O.S. applicable. La zone de la Z.A.C. de la Condamine approuvée le 17 Octobre 1992 est urbanisée essentiellement par de l'habitat individuel diffus et deux entreprises. La zone de la Plaine est agricole avec de l'habitat lié à l'exploitation et quelques maisons d'habitation. Plus récemment, à proximité de l'échangeur sur le contournement Ouest, la création de la zone d'activités de la Plaine est pressentie pour répondre à une forte demande compte tenu de sa proximité avec la voie de contournement et la zone industrielle existante. Deux entreprises sont installées sur le site ainsi qu'un restaurant. Les terrains concernés par l'urbanisation sont en majeure partie sous la maîtrise de la ville de Crest.

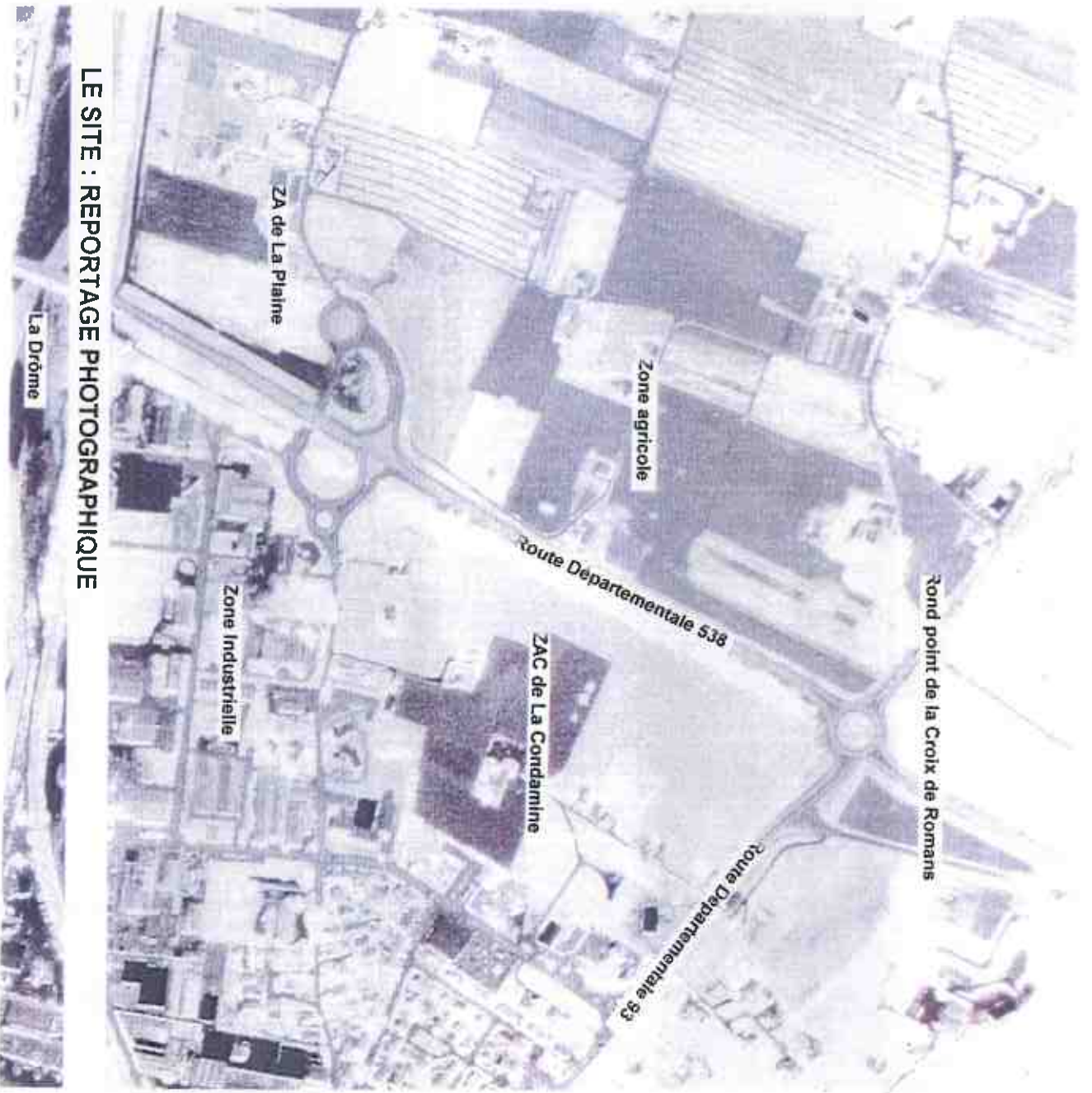




**LE ROND POINT DE LA CROIX DE ROMANS**



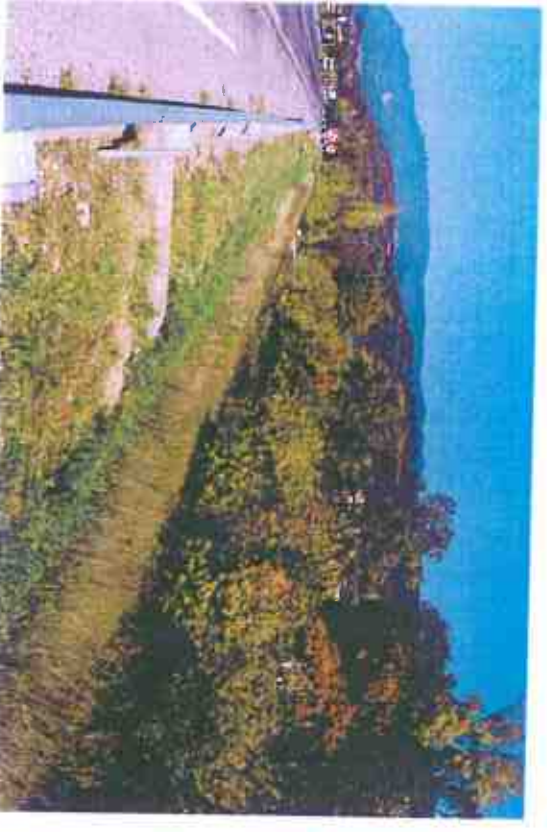
**ENTREE OUEST DE LA VILLE PAR LA ROUTE DEPARTEMENTALE 93**



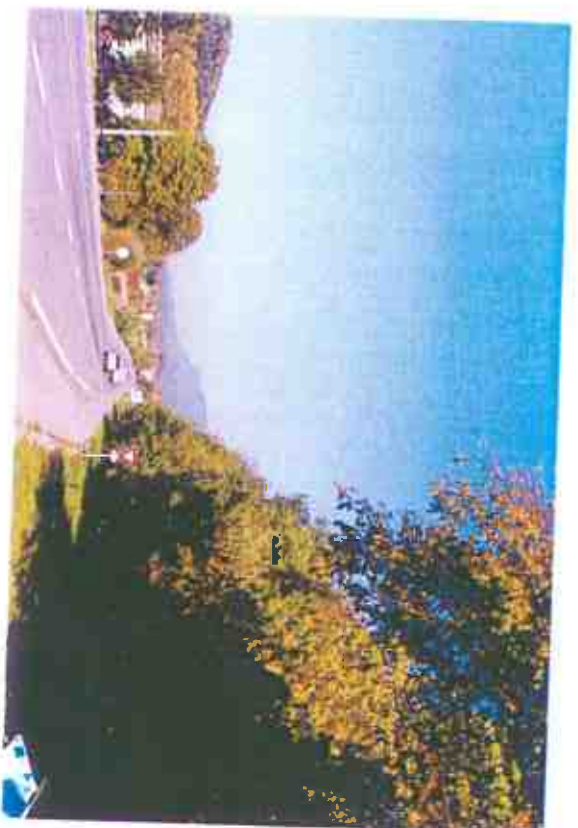
**LE SITE : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE**

La Drôme





ROUTE DEPARTEMENTALE 538 / DE LA RIVIERE DROME VERS LA CROIX DE ROMANS



ROUTE DEPARTEMENTALE 538 / VUES SUR LES LOINTAINS



ECHANGEUR SUR RD 538 DE DESSERTTE DE LA ZI ET DE LA ZA DE LA PLAINE



**SITE DE LA ZAC DE LA CONDAMINE A PARTIR DE LA RUE DES 3 CAPITAINES**



ZONE D'ACTIVITES DE LA PLAINE (EXISTANT)



VUES PANORAMIQUES SUR LA PLAINE ET ENVIRONNEMENT AGRICOLE

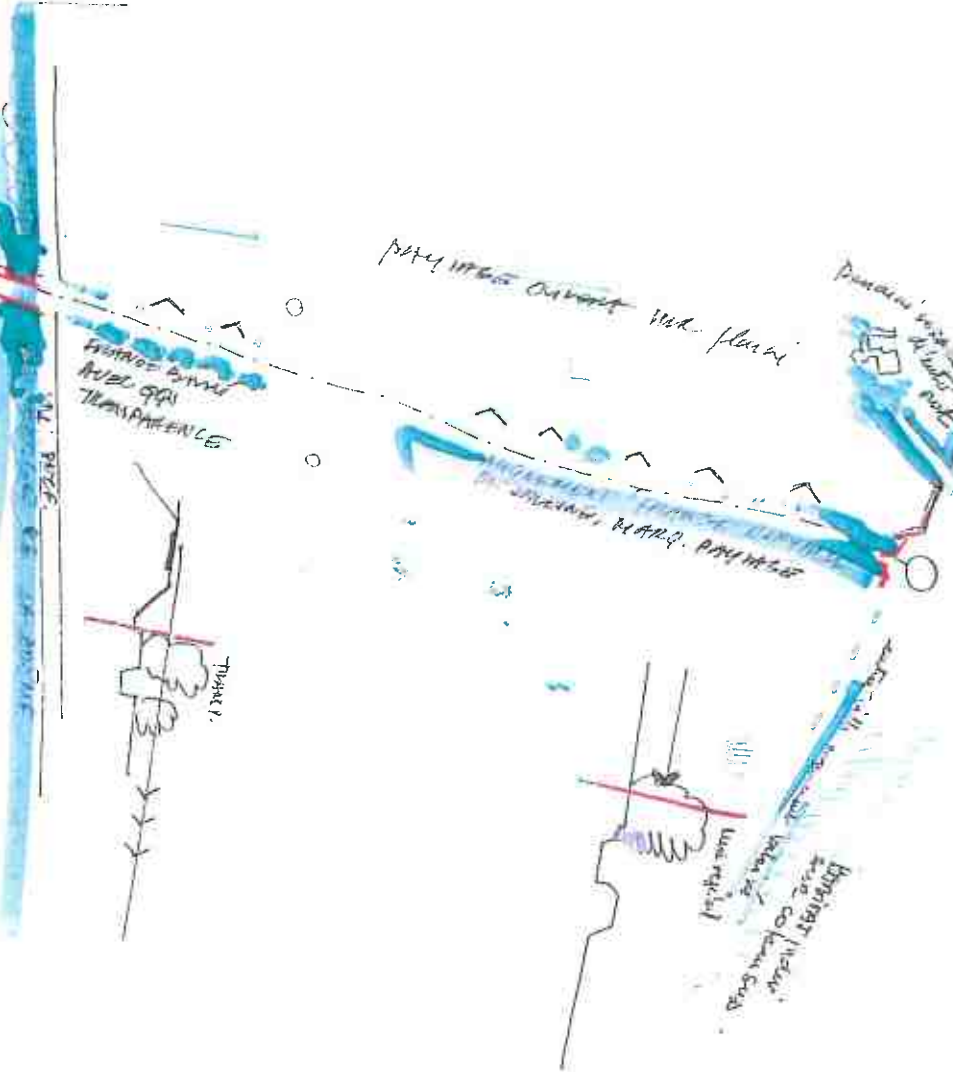
## LE RESEAU HYDROLOGIQUE

L'ensemble du site est drainé **essentiellement** par la rivière Saône. Des études hydrauliques ont été réalisées sur la zone. Elles ont conduit à préconiser d'une part la **réalisation** d'ouvrages de collecte des eaux pluviales pour assurer une évacuation des débits de crue et d'autre part la mise en place d'un bassin tampon pour éviter les **débordements** de Saône au droit du giratoire de la Croix de Romains.

Une étude **complémentaire** devra être réalisée en vue de déterminer l'hydrographie et les limites des bassins versants amonts, afin d'évaluer les capacités de reprise des réseaux en place, du sous sol, de la rivière Saône et de définir les aménagements nécessaires à réaliser.

## LE PAYSAGE, SA COMPOSITION ET LES UNITES PAYSAGERES

L'unité paysagère dominante est formalisée à l'Ouest par la plaine agricole et arboricole. A l'origine les terres de la plaine de Crest, riche en alluvions étaient **propres** à la cultures des fruitiers. C'est un paysage largement ouvert sur les lointains. L'implantation de la Ligne TGV Sud Est en remblais constitue une fermeture visuelle et physique dans ce paysage de plaine.



## ELEMENTS DE COMPOSITION DU PAYSAGE

La R.N. 538 qui longe Saône est bordée à l'Est par un imposant rideau d'arbres liés à la végétation ripisylve de la rivière. Il marque largement le paysage et s'impose comme un élément majeur de composition du **paysage** qui protège visuellement le site de la Condamine des nuisances du contournement Ouest. Cette frange boisée détermine côté Est une unité **paysagère** liée au contexte périurbain du lieu.

L'ensemble du site est marqué au Nord par des collines boisées et la vallée en direction du Vercors, au Sud par la végétation des berges de la rivière Drôme.

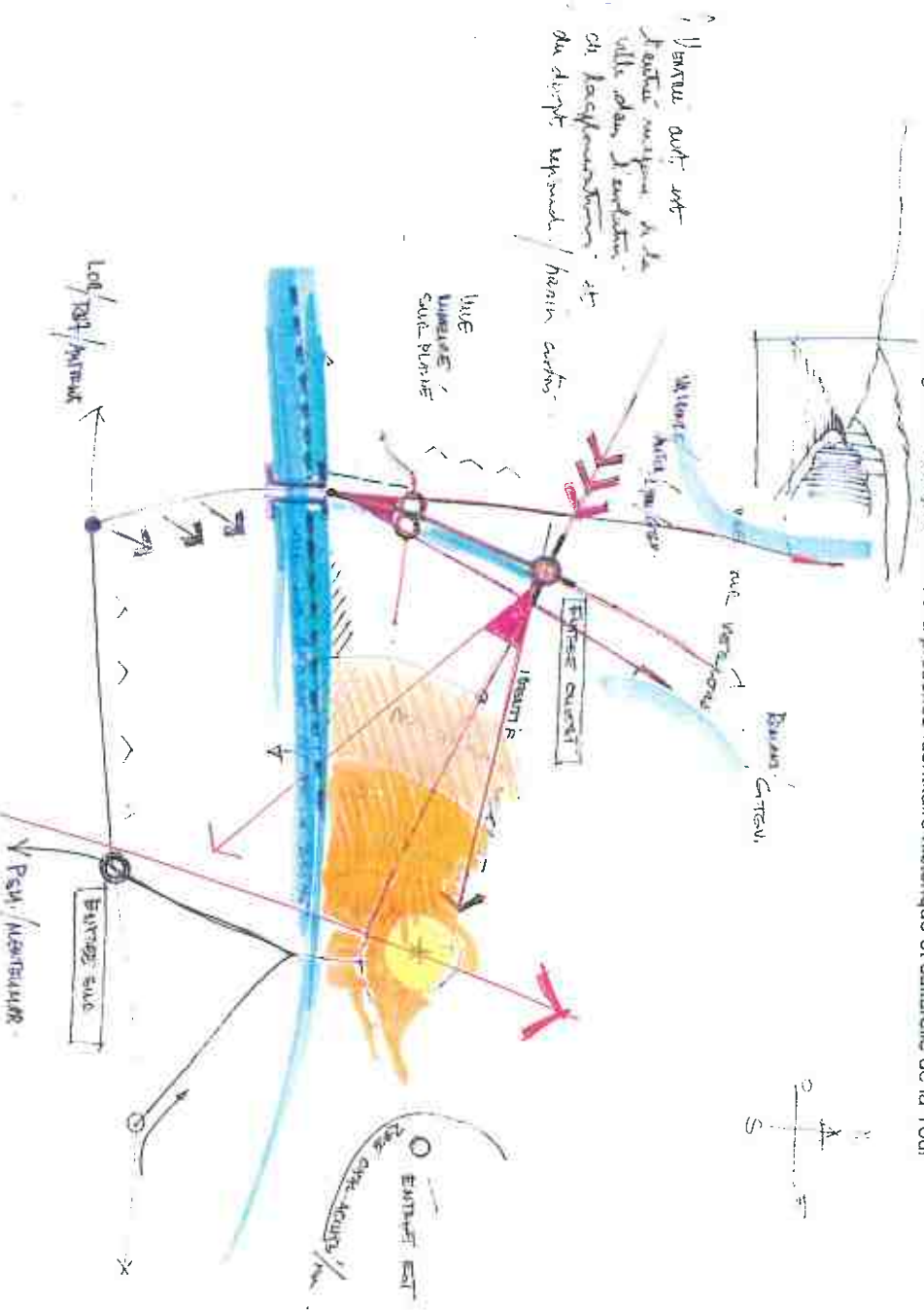
## 2-3-ANALYSE VISUELLE

### LES POINTS DE VUES ET LES RELATIONS VISUELLES

#### PERSPECTIVES A PARTIR DU SITE

Les points de vues et perspectives majeures portent sur les vues lointaines à l'Est et au Nord correspondant au paysage de collines du bassin Crestois, au Sud à son identité liée à un paysage traversé par la rivière Drôme et à l'Ouest par la plaine alluvionnaire.

Les relations visuelles à partir du site avec la ville de Crest sont un enjeu majeur dans le cadre de l'aménagement compte tenu de la présence identitaire historique et culturelle de la Tour.





## PERSPECTIVES A PARTIR DES VOIES

La perspective constituant un enjeu majeur dans la perception du paysage de la ville, de son identité et de sa valorisation correspond aux axes visuels qui s'ouvrent largement à partir du rond point de la Croix de Romans. Elle offre en ce point une vue panoramique sur l'image identitaire de la ville et des ses paysages environnants : la tour de Crest et le vieux bourg, les montagnes des Trois Beccs et de Rochecolombe.

Une perspective à partir de la RN 538 en son point haut au passage de la Drôme, offre une ouverture visuelle majeure sur le paysage de la déviation contorté par " la porte végétale " qui cadre les vues. Cependant, des perspectives peu valorisantes sur la zone de la Plaine s'imposent rapidement ( activité de stockage) dont il conviendra de tenir compte dans le cadre de l'aménagement.  
A partir de la RN 93, pénétrante vers le centre ville, une séquence visuelle courte permet de découvrir le site de la Condamine avec en fond la zone industrielle de Crest fortement marquée par la présence de silos

## 2 4-CONTRAINTES DU SITE

Servitudes liées à la voie ferrée qui longe le site de la Plaine  
Servitudes liées à la rivière Saleine et à son entretien  
Contraintes d'évacuation d'eaux pluviales  
Servitudes E. U. et AEP liées aux réalisations existantes

## 2 5-PROJET FUTUR

Le projet de réhabilitation de l'entrée Ouest de Crest vers le centre ville (Route Départementale 93) en cours d'études impose de la prudence pour définir une hypothèse d'emprise possible de la voie réaménagée et en conséquence la limite d'implantation du bâti pour la zone de la Condamine.

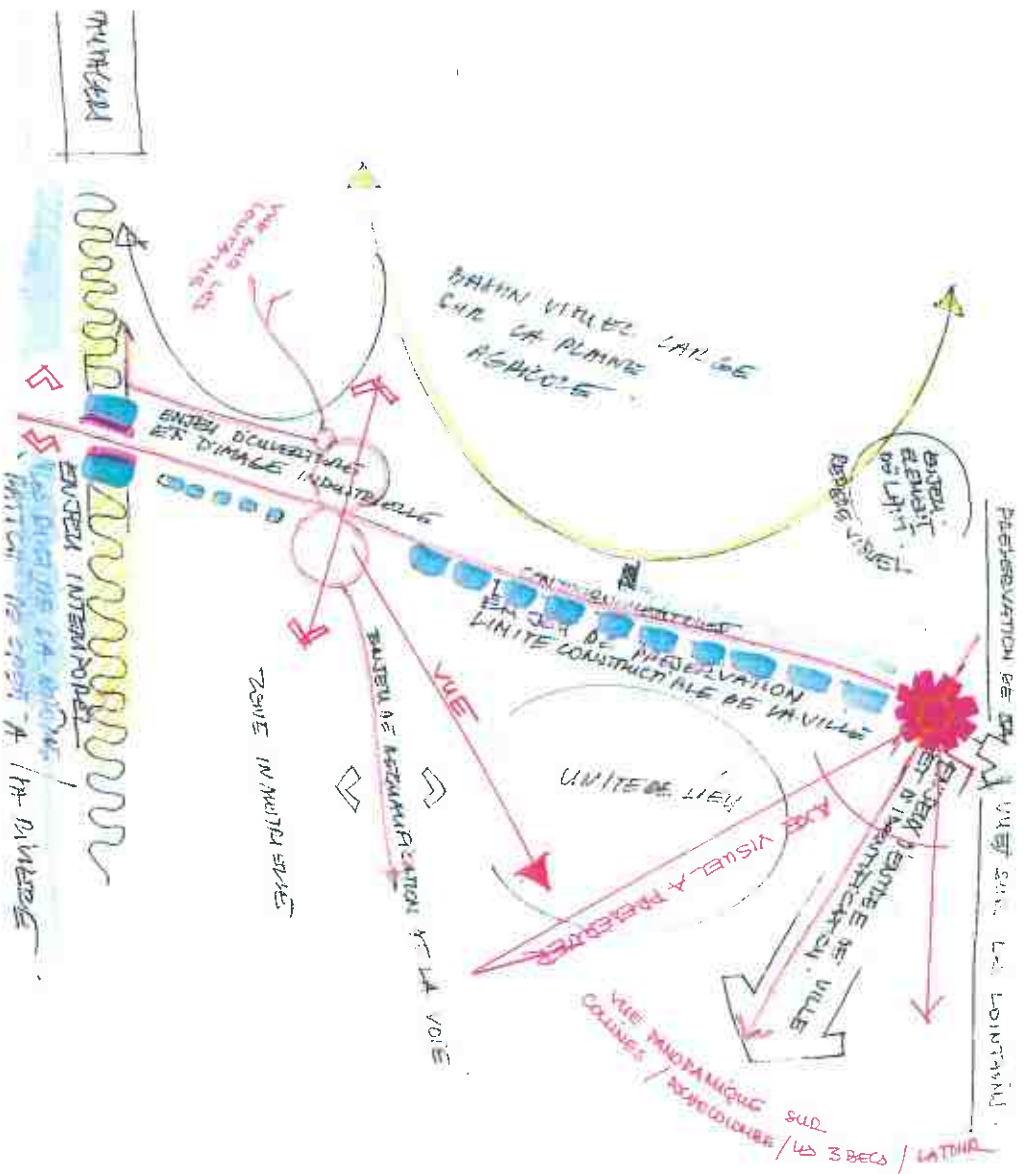
## 2.6-URBANISATION DU SITE / INTENTIONS DE DEVELOPPEMENT

A l'Ouest : Zone d'activités de la Plaine  
A l'Est : ZAC de la Condamine approuvée le 17 Octobre 1992.

### 3-ENJEUX PAYSAGERS

Les enjeux paysagers du site face à l'évolution de ce territoire lié à la ZAC de la Condamine et au projet de réalisation de la zone d'activités de la Plaine, se déclinent en trois types

- Les enjeux de préservation
- Les enjeux de mise en valeur
- Les enjeux de requalification



### ENJEUX PAYSAGERS ET PRESERVATION DES PERSPECTIVES

### 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 de plaine agricole comme valeur paysagère associée à l'histoire de la ville  
Perspectives sur les lointains et vues sur les collines.  
Perspective identitaire de la ville/entrée ouest, vue sur la Tour de Crest, la vieille ville et les Trois Bacs  
Végétation ripisylve le long de Saleine  
Coteau cultivé coté Nord de l'entrée de ville (R.D 93)

### 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 le long de Saleine coté ville et RD 538  
Boisement le long de la RD 538 coté Ouest, entre la Croix de Romans et la première habitation  
Vue panoramique à partir de l'entrée Ouest sur le paysage du Crestois et les montagnes en arrière plan

### 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

Rond point de la Croix de Romans : accès à la zone de la Condamine et traitements paysagers de l'échangeur desservant la zone industrielle et la zone d'activités de La Plaine  
Seuil dominant sur la R.N 538 au niveau du passage supérieur sur la Drôme et vues sur les lointains  
Perspectives latérales sur la zone d'activités existante  
Entrée de la zone d'activités



## 4-MOTIVATIONS, ORIENTATIONS

### 4-1-MOTIVATIONS

Faire de l'enjeu de développement lié à l'existence du contournement Ouest de la ville, à la potentialité de la Z.A. C. de la Condamine et à l'avenir de la zone de la Plaine en pleine évolution qu'il serve les enjeux paysagers identifiés

Composer avec les acteurs économiques et leur faire partager l'enjeu de requalification des différentes zones et de leur développement en cohérence avec l'image identitaire de la ville dans un paysage urbain d'entrée de ville particulièrement sensible

Définir une configuration de l'espace susceptible de concilier tous les besoins liés à l'activité économique et commerciale, à l'habitat, au contexte existant en adéquation avec un urbanisme d'entrée de ville lié à l'image d'une ville qui développe parallèlement une politique de développement du tourisme

Maintenir le caractère attractif du lieu tout en développant un urbanisme et un paysage de qualité qui sont des éléments de valorisation pour l'ensemble de la Commune

### 4-2-ORIENTATIONS

Elles sont les réponses formelles aux enjeux paysagers identifiés au travers du Projet Urbain qui déterminent les

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

Ces orientations sont reprises en termes réglementaires dans le P.O.S. et sous forme de schémas d'aménagement

## 5 LE PROJET URBAIN

### 5-1-PARTI D'AMENAGEMENT PAYSAGER

Il s'agit de développer un parti d'aménagement paysager qui intègre et favorise le développement des équipements tout en préservant

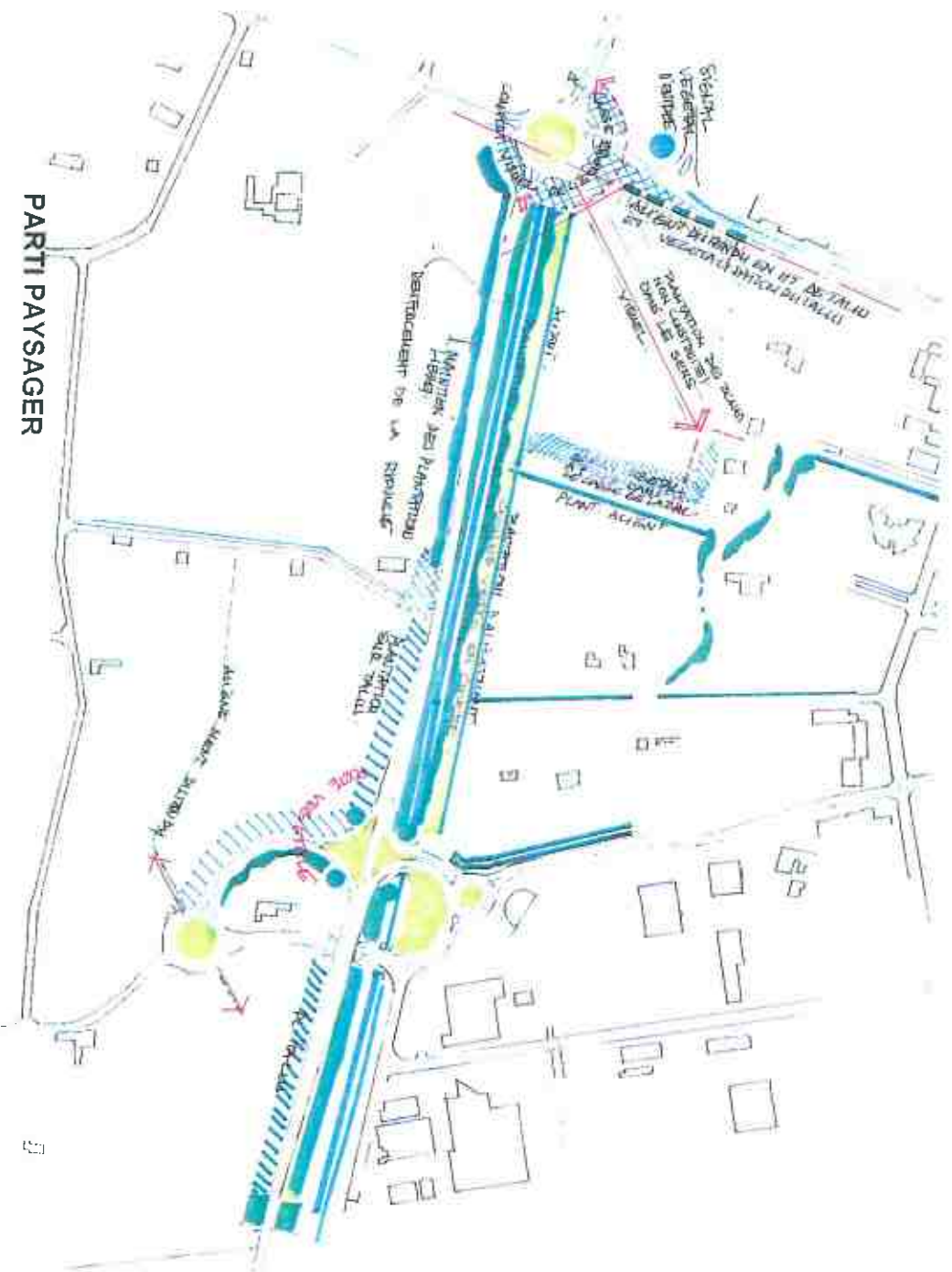
- les caractéristiques d'un paysage de plaine et d'entrée de ville, et ses éléments le composant
- les vues et perceptions majeures identitaires
- le fonctionnement du lieu

Le paysage thématique des vergers et de la végétation ripisylve est repris comme élément de composition et de valorisation des espaces en mutation

## LA ROUTE DEPARTEMENTALE 538

A partir de la R.D. 538, les points principaux du parti de composition du Projet Urbain portent sur :

- La préservation des points de vues et perspectives sur les lointains
- La requalification de l'espace traversé au niveau de l'échangeur en créant une "porte végétale" identitaire de l'accès à la zone d'activités de La Plaine et la Zone industrielle tout en préservant les vues sur la Tour de Crest, les lointains et sur la Plaine
- Le renforcement du seuil végétal au niveau du passage sur la Drôme comme un seuil d'entrée de la Plaine aménagée
- La création des accès identifiables aux zones d'activités
- La protection et le renforcement du paysage linéaire arboré le long de la RD 538 en direction de la Croix de Romans, cette lisière boisée correspondant à la limite Ouest du développement de la ville.
- Le maintien d'un paysage de plaine ouverte sur les lointains



## PARTI PAYSAGER

## LA ROUTE DEPARTEMENTALE 93 et ENTREE OUEST

Il s'agit de maîtriser le développement de la frange visible de la Z.A.C. de la Condamine portant sur un développement commercial qui doit être, à partir de cette voie, une image valorisante pour la ville de Crest et pour les entreprises s'y installant. De la volonté de réaliser une composition respectant les enjeux paysagers identifiés à partir du rond point de la Croix de Romans et de la RD 93, dépend l'image générale de la totalité de la Z.A.C. et de son développement futur.

Les axes principaux de composition doivent :

- Respecter les axes visuels et perspectives sur la ville et les lointains
- Développer un paysage d'entrée de ville ordonné et cohérent dans le respect de la végétation ripisylve de Saône tout en intégrant les contraintes inhérentes à une implantation commerciale
- Cadrer le paysage d'entrée de ville
- Structurer le développement du site en paysage clair et lisible
- Intégrer un réaménagement partiel du giratoire lié à l'image des berges de la Drôme

## 5.2-PARTI D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Le parti d'aménagement général de l'espace de la SAC de la Condamine et la zone d'activités de La Plaine, porte essentiellement sur la composition de la frange à urbaniser en limite des Routes Départementales 93 et 538.

Le parti développe les directives d'aménagement suivantes :

### LA Z.A.C. DE LA CONDAMINE

Située à l'Est de la RD 538 et au Sud de la RD 93, limitée par la rue des Trois Capitaines, la Z.A.C. développe une restructuration de l'espace avec un urbanisme portant sur la création d'une zone à vocation commerciale au Nord et au Sud, d'un développement de l'habitat individuel avec une frange d'activités tertiaires.

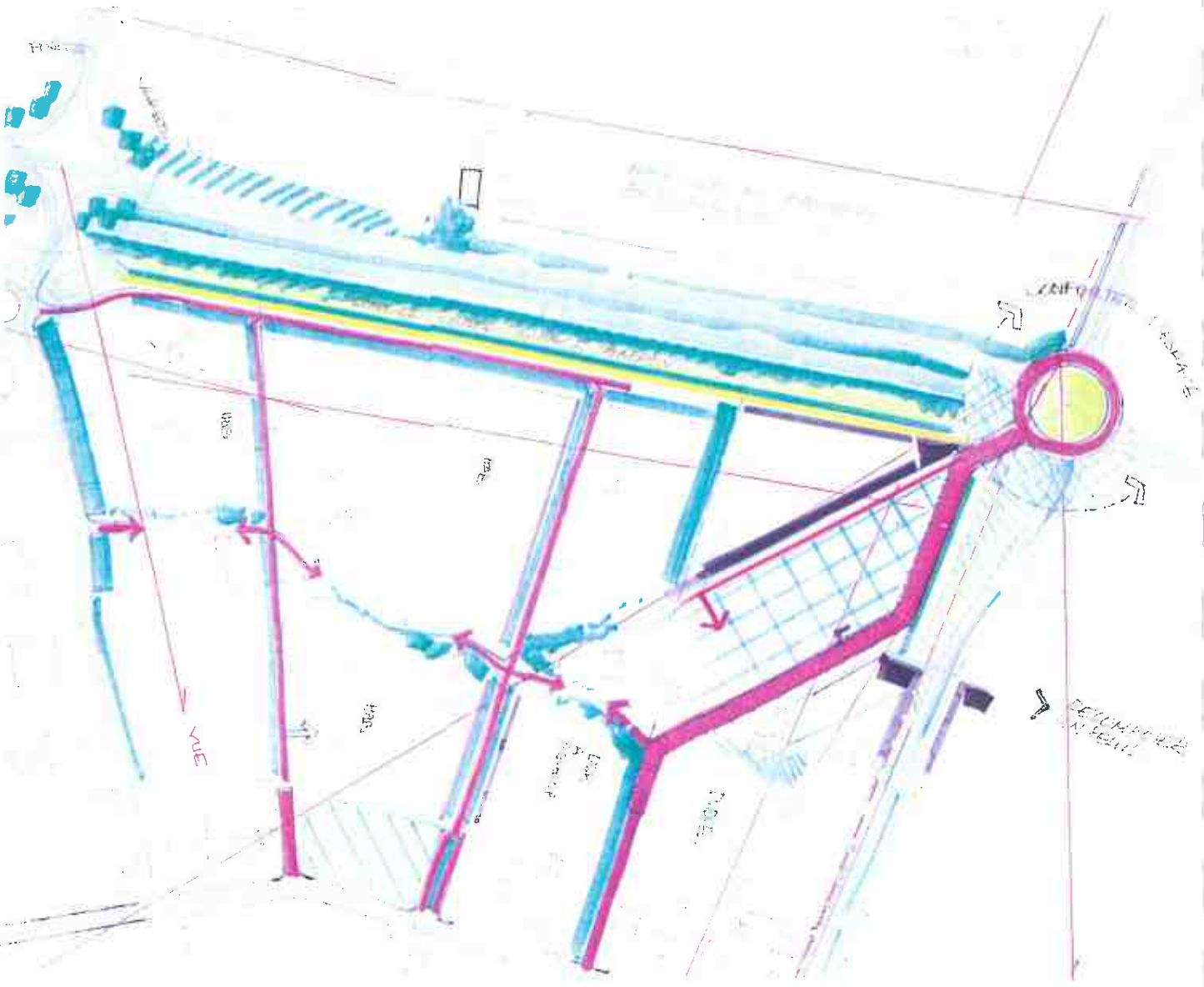
Le parti d'aménagement urbain repose sur les principes généraux suivants :

Créer l'accès principal à la zone commerciale à partir giratoire existant en respectant un dégagement visuel pour conforter l'image d'entrée de ville et préserver la perspective sur la Tour de Crest. Cette voie principale d'accès devra s'inscrire dans le contexte de la Z.A.C. et dans le schéma général des voiries existantes de desserte du quartier. Elle longera en partie la RD 93 pour former une voie en contre-allée dans le but de **conserver** un espace permettant de qualifier l'entrée de ville coté RD93 et d'implanter une circulation piétonne protégée.

Proposer un parti d'aménagement qualifiant l'espace à partir de cette voie d'accès à la Zone commerciale dans le but d'imposer une urbanisation maîtrisée et cohérente en façade correspondant à l'image de préservation du paysage que la commune veut développer pour ce quartier à enjeu identitaire en :

- Structurant une trame de composition qui respecte les perspectives visuelles sur les lointains (Rochecolombe)
- Composant un front urbain structuré, proche du giratoire, défini par des prescriptions d'implantations, de fonctionnements et par des règles architecturales et paysagères

PROJET URBAIN / Z.A.C. DE LA CONDAMINE et ZONE AGRICOLE



Protéger la végétation existante le long de Saleine coté RD 538 et créer une coulée verte entre la rivière et la Z.A.C. permettant d'établir un espace tampon en cuvette pour palier à des débordements éventuels de Saleine. Cette coulée verte qui structure l'espace et renforce l'image d'écran végétal limitant l'extension de la ville péri-urbaine, inclue un cheminement piéton en liaison avec la rivière Drôme propice à la promenade ainsi qu'une voie de desserte du quartier d'habitation

Créer le seuil d'entrée de ville sur la RD 93 au niveau du corps de ferme existant en imposant un front urbain en symétrie pour composer une "porte urbaine" qui définit l'entrée en agglomération

La réussite de ce projet qui porte sur un territoire à fort enjeux paysagers, ne peut se faire sans la participation active et simultanée de tous les acteurs concernés par le développement de cette zone.

## LA ZONE AGRICOLE

Inscrite au POS en Zone NA

Située à l'Ouest de La RD 538 et limitée au Nord par la RD 93, au Sud par la route de Saleine et à l'Ouest par le CR de Chauffonde. Cette zone, actuellement en culture (pépinières de fruitiers), est dominée par un corps de ferme imposant au milieu de grands boisements. C'est un repère visuel majeur dans la composition du paysage actuel. Cet espace participe à la transition de l'espace périurbain vers la plaine agricole et permet une lecture claire du paysage.

En conséquence, cette zone sensible s'inscrit dans un territoire à vocation agricole à préserver en terme de bassin visuel et d'unités paysagères qui limite et compose le paysage d'entrée de ville.

Le parti d'aménagement repose sur les principes généraux suivants :

Protéger le caractère agricole de la zone actuellement à vocation arboricole

Maintenir le caractère ouvert du paysage sur la plaine à partir de la RD 538 jusqu'à l'habitation existante en limite de la route

Préserver et conforter le caractère de haie champêtre distendue et semi-transparente existante.

## LA ZONE D'ACTIVITES DE LA PLAINE

Inscrite à P.O.S. en Zone NA1 et NA

Située à l'Ouest de la RD 538, limitée au Sud par la voie ferrée et la Drôme, au Nord par la route de Saleine et à l'Ouest par le CR de Chauffonde, le site, partiellement occupé par deux entreprises et une activité commerciale (restaurant), est à dominante agricole et appartient au paysage de la Plaine de Crest

Cette zone qui bénéficie de l'échangeur sur la RD 538 lié à la desserte de la ZI existante, est située en contrebas de la déviation qui s'éleve pour franchir la Drôme. Cette situation diminue fortement l'impact de son développement dans les perceptions visuelles à partir de la RD 538



Le parti d'aménagement urbain repose sur les principes généraux suivants

Développer la zone au nord et au Sud à partir du rond point existant

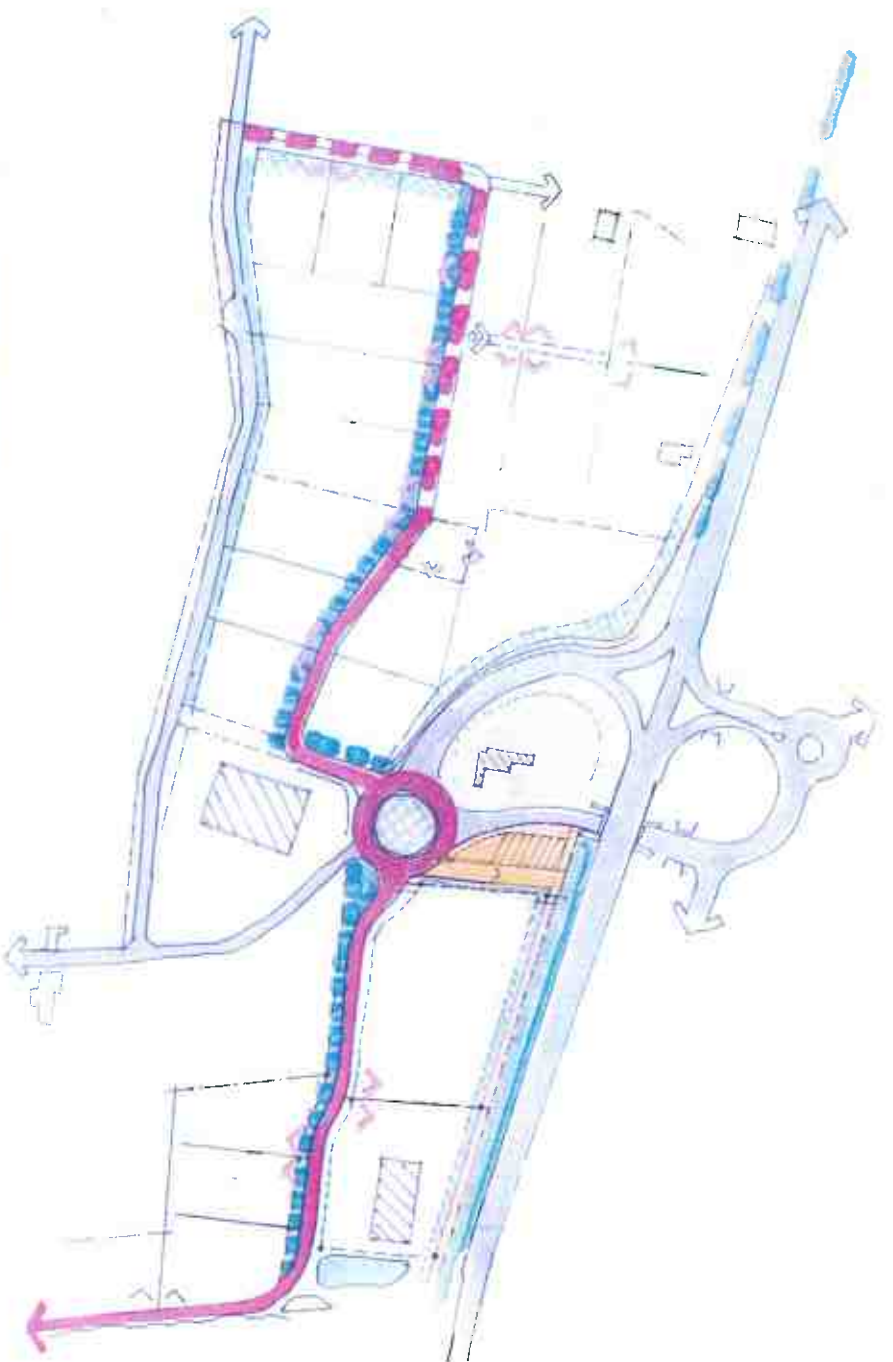
Implanter les voies de dessertes principales en relation avec le réseau viaire existant et éviter la structuration en impasse

Pour la partie Sud, liaison avec la voie existante le long de la SNCF en relation avec la ZA intercommunale d'Eure

Pour la partie Nord, liaison avec la route de Saleine et le CR de Chauderonde qui seront a terme élargis

Limiter le développement de la zone au trace des chemins ruraux existants, tout en imposant en limite extérieure des haies champêtres





## PROJET URBAIN / ZONE D' ACTIVITES DE LA PLAINE

- Protéger les perceptions de la plaine agricole en renforçant les boisement de pieds de talus
- Développer autour de l' échangeur et du rond point existant un paysage de qualité identitaire et un espace fonctionnel en relation avec le restaurant existant
- Implantation d' une " porte végétale "
- Aménagement du centre du rond point en " vergers "
- Création d' un parking public poids lourds et quelques stationnements voitures.

La zone d' activités de la Plaine et la Zone Industrielle seront fédérées par l' aménagement du rond point qui devra s' intégrer dans le paysage de plaine tout en identifiant ce lieu actif comme un seuil d' accès ces zones.

## 6 TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Les réflexions qui ont permis d'établir le Projet Urbain sont traduites par des schémas et des plans repris réglementairement dans le cadre de la modification du P.O.S au niveau des règles régissant les zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales classées en Ulb et dans le cadre du règlement de la Z.A.C.

Au travers du Projet Urbain, ces règles déterminent les :

- Définitions des limites
- Prescriptions pour l'affectation et les conditions d'occupation des sols
- Principes de fonctionnement des zones et de composition urbaines et paysagères
- Prescriptions d'implantation, de définitions architecturales et paysagères
- Modalités de mise en valeur ou de préservation du paysage

## 61 Z.A.C. DE LA CONDAMINE

### 61.1 LIMITES, AFFECTATIONS ET CONDITIONS

Le périmètre de la Z.A.C. est conforme à celui existant.

Les affectations du PAZ seront modifiées conformément au projet urbain, notamment en ce qui concerne les voiries de desserte, l'extension possible de la zone commerciale vers le Sud et l'implantation de la coulée verte.

L'urbanisation sera effectuée par des opérations d'ensemble en référence au PAZ et conformément au règlement de la Z.A.C. qui sera modifié et amendé des prescriptions édictées par l'étude paysagère.

### 61.2 PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

Accès général

Accès à la Z.A.C. à partir du giratoire réaménagé avec une cinquième branche.

Cette pénétrante à 45° sera séparée sur une longueur d'environ 30 M par un terre-plein central de 1,50 minimum planté, séparant les deux sens de circulation. Son emprise totale est de 16,10 mètres décomposés en :

- 4,30 m par voie à sens unique incluant une bande cyclable pour 2 de 0,80 m
- 1,50 terre plein central
- 3,00 m d'espace libre engazonné de part et d'autre de la voie

L'environnement immédiat du giratoire sera restructuré dans le but de conforter l'image d'entrée de ville et de dégager les perceptions identitaires de la ville tout en préservant la végétation typique de Saleine.

L'aménagement du centre du giratoire, pourrait être revu en fonction du projet de la zone commerciale et de celui de la traverse d'agglomération (RD 93)

### 61.3 VOIRIES DE DESSERTE

La Voie principale

Voie de desserte principale en liaison avec le quartier adaptée aux besoins de la zone commerciale, son emprise totale est de 11 mètres décomposés en :

- 1,50m trottoir pour passage piéton et 1,50 m de plate-bande horizontale engazonnée
- 6m de chaussée
- 2 m pour l'implantation de réseaux et éclairage public sous espaces verts en limite de parking

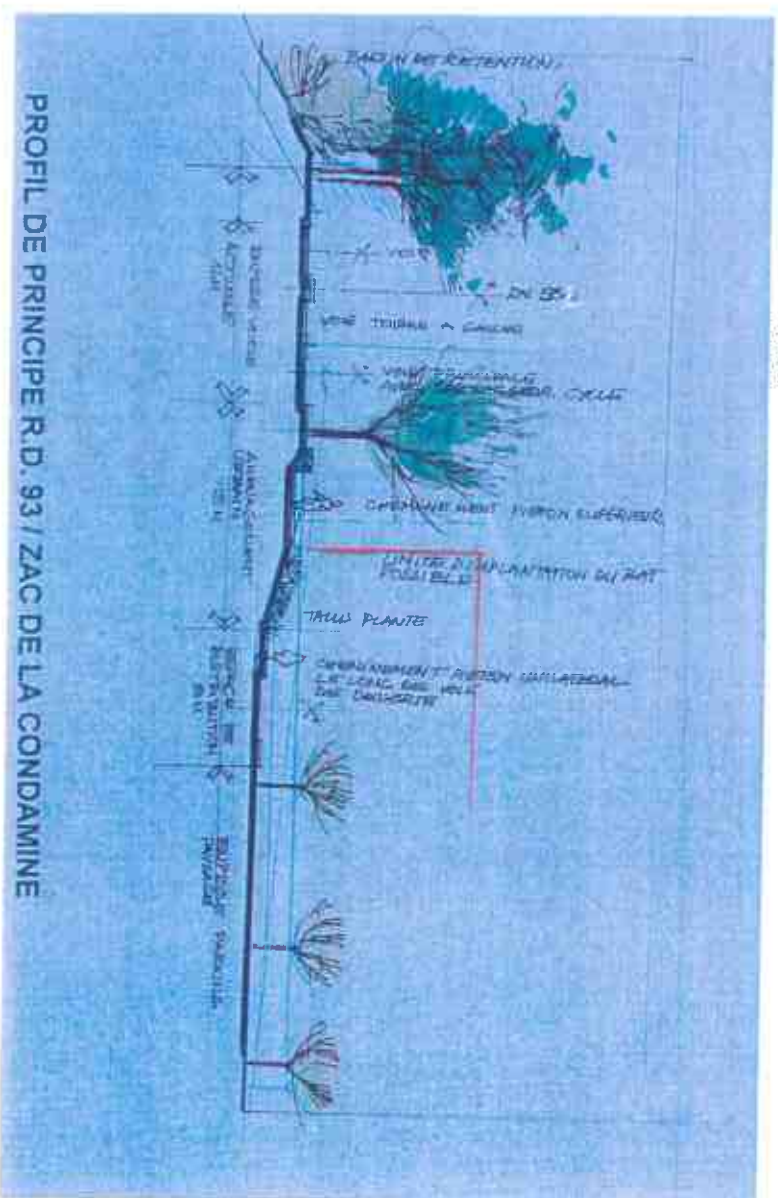
Les plantations le long de cette voie seront réalisées avec des arbres de faibles hauteurs à l'image des vergers

Cette voie située en contrebas est séparée du RD 538 par un espace aménagé de 15M incluant un cheminement piéton de 2 m de largeur min.

#### Voies internes à la zone

Voie de desserte générale à partir de laquelle les accès aux lots sont possibles, son emprise est de 11.50 m mètres décomposés en :

- 5.50 m de chaussée
- 3 m pour l'implantation de réseaux éclairage public et de plantations d'alignement de grande hauteur



#### Couloir verte et contre allée

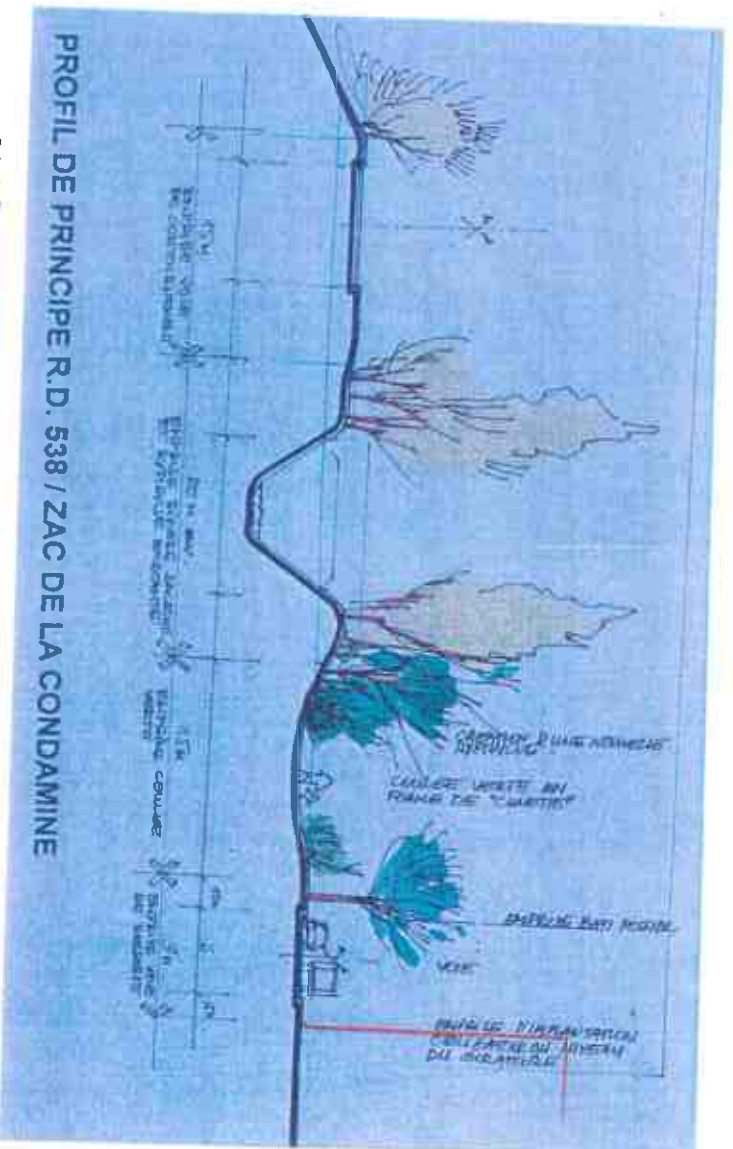
Espace longeant en partie Sateina comprenant la couloir verte et une voie de bouclage interne à la Z.A.C Cette voie relie le petit rond point de desserte de la ZI à la voie en impasse de desserte de l'école de la Condamine

La couloir verte longe la rive de Sateina nivelée en large cunette (protection de la surverse de Sateina) a une emprise de 15 m

La voie de desserte longe la couloir verte avec une emprise de 12 mètres décomposés en

- 1,50 m d'espace planté d'un alignement aléatoire avec plantations arbustives
- 6 m de voie à double sens de circulation
- 2 m de surlargeur pour parking longitudinal et plantation d'alignement
- 1,50 de cheminement piéton
- 1 m de plate-bande engazonnée

Cette contre allée pourra être prolonger vers la zone commerciale dans le cadre de la gestion d'un accès livraison



#### 61.4 COMPOSITION URBAINE

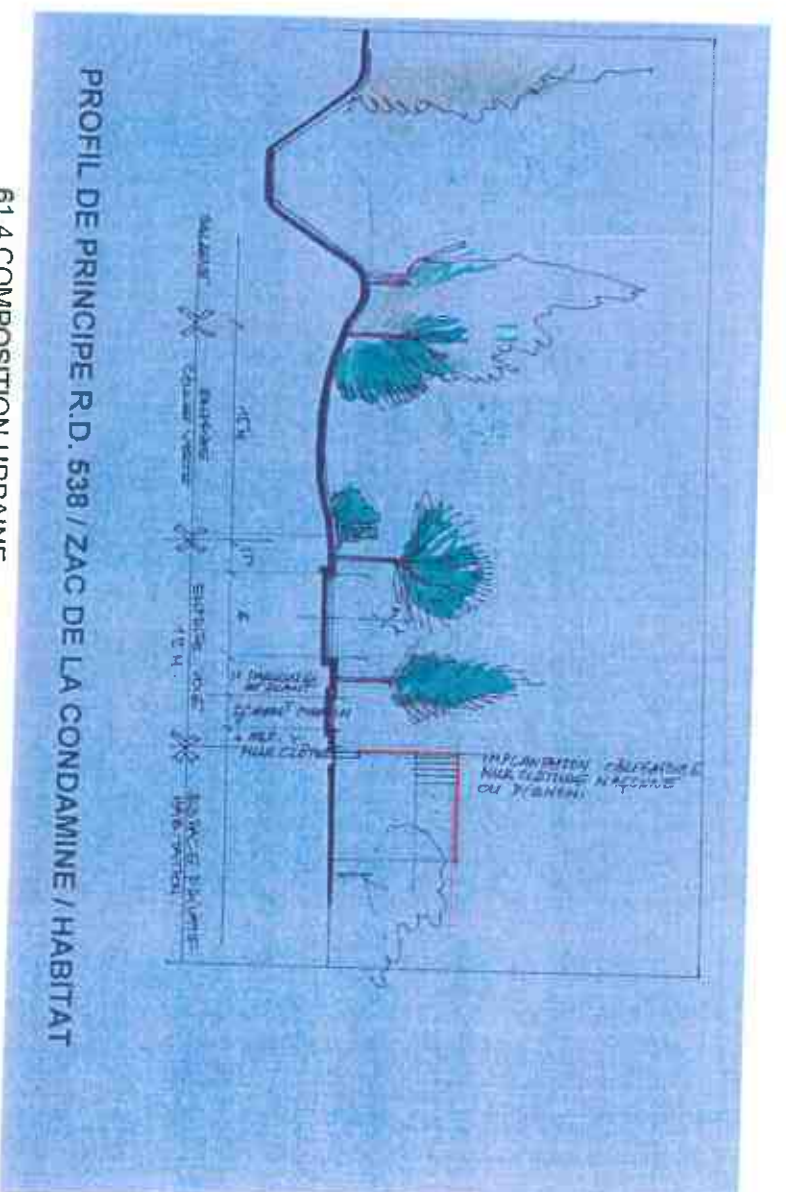
##### Implantation du bâti / voies et emprises publiques

Le Projet Urbain définit l'implantation du bâti et les alignements à respecter plus particulièrement en façade des routes départementales.  
 Les axes de composition urbaine, de perception du paysage, les fronts bâtis devront être respectés dans l'élaboration des différents projets.  
 Les prescriptions générales sont :

**Pour l'urbanisation en façade de la RD 538**  
 Pour la zone commerciale

Implantation de la façade principale de façon linéaire à 52 m min. / 55m max. de l'axe de la RD, sur une longueur minimum de 50 m

Pour la zone habitat en limite de la contre allée  
 En fonction du projet d'habitat et de ses accès, réaliser un alignement bâti le long de la contre-allée composé de façades, de mur clôtures de 1,50 m de hauteur, de clôtures pleines



#### 61.4 COMPOSITION URBAINE

##### Implantation du bâti / voies et emprises publiques

Le Projet Urbain définit l'implantation du bâti et les alignements à respecter plus particulièrement en façade des routes départementales. Les axes de composition urbaine, de perception du paysage, les fronts bâtis devront être respectés. Les prescriptions générales sont :

Pour l'urbanisation en façade de la RD 538  
Pour la zone commerciale

Implantation de la façade principale de façon linéaire à 52 m min / 55m max. de l'axe de la RD, sur une longueur minimum de 50 m

Pour la zone habitat en limite de la contre allée  
En fonction du projet d'habitat et de ses accès, réaliser un alignement bâti le long de la contre-allée composé de façades, de mur clôturés de 1,50 m de hauteur, de clôtures pleines

Pour l'urbanisation en façade de la 93

Respect de l'axe de perception visuelle sur les paysages

Imposition de l'angle bâti en façade de la RD et du giratoire

Implantation d'un front bâti sur une longueur min de 20 m pour composer un seuil urbain matérialisé par un alignement construit entre 15 et 18 m de l'axe de la voie

**Implantation du bâti / limites séparatives**

Selon le règlement modifié de la Z.A.C.

**Implantation du bâti / aux autres constructions**

Selon le règlement modifié de la Z.A.C.

**Emprise du bâti au sol**

Selon le règlement modifié de la Z.A.C.

**Hauteur des constructions**

La hauteur totale des bâtiments ne peut excéder 12 mètres

La hauteur des clôtures est fixée à 1m80

**Aspect extérieur des constructions**

Il doit être conforme au règlement de la Z.A.C. et au POS pour l'intérieur de la zone avec des prescriptions spécifiques pour la frange urbanisée en façade de la future déviation.

Pour la zone commerciale

**SONT INTERDITS:**

Constructions sur remblais, à l'exception de contraintes techniques d'inondabilité 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 (faux bois, faux moellons, ...)

Emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts

Toiture de type terrasse de couleur blanche

Les bâtiments auront un acrotère horizontal et seront conçus avec des lignes simples et sobres dans un souci d'homogénéisation de la façade générale dominant sur les routes départementales.

Les enseignes ou publicités seront intégrés au bâti sans dépasser l'acrotère et ne seront pas clignotantes

Le mobilier urbain comme les clôtures, portails, barrières, luminaires respecteront la nature et la couleur de celui utilisé dans l'espace public et feront l'objet d'un projet à soumettre aux services de la ville pour accord

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées soit par un mur plein soit par une clôture grillagée en treillis soudé sans soubassement maçonné, associée obligatoirement à une haie vive implantée coté espace public.

Pour la zone habitat

**SONT INTERDITS:**

Constructions sur remblais

Imitations de matériaux (faux bois, faux moellons, ...)

Emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées soit par un mur plein d'une hauteur minimum de 1,50m

## Aspect paysager : espaces libres et plantations

Il doit être conforme au règlement de la Z.A.C. et au POS pour l'ensemble de la zone avec certaines prescriptions spécifiques  
D'une façon générale les espaces publics, comme les jots à affectés à la construction devront respecter le parti paysager d'ensemble et se conformer à l'unité paysagère du lieu qui s'inspire de la plaine arboricole de la plaine et de la végétation typique de Saône

### Plus particulièrement:

Les arbres qui composent la végétation typique de Saône devront être conservés en terme d'écran par rapport à la RD 538.

La réalisation de la coulée verte devra être particulièrement soignée  
dans la confortation de la végétation typique existante  
dans la densification de la plantation arbustive et le choix d'espèces pour la stabilisation des berges (salix, acer, robinia, populus, ...) en référence à la végétation existante

Les plantations d'alignement sur les voies seront réalisées avec des arbres caduques à port en formation dressé et respecteront un espacement régulier inférieur à 8 mètres

Le parking de la zone commerciale sera planté d'arbres de type "fruitiers" sur tige (Malus, Prunus et Prunus, ...) hors plantations périphériques à raison de 1 arbre pour 6 places.

Le doublage des clôtures non pleine par une haie champêtre vive est obligatoire Elle sera composée d'un minimum de 1/3 d'arbustes persistants (arbutus unedo, laurus nobilis, prunus lusitanica, nerium oleander, salix, ...)

### Par ailleurs

Pour l'ensemble de la Z.A.C. un aménagement paysager de chaque parcelle doit être respecté notamment en ce qui concerne la végétalisation des parkings (1 arbre pour 4 places), la plantation des haies et le respect de l'emploi d'essences en relation avec le site

Un écran végétal entre la zone commerciale et la zone d'habitat devra être réalisé sous la forme d'une haie massive composée d'arbres sur plantations arbustives champêtres à dominante caduques d'épaisseur variable sans être inférieure à 5m

L'aménagement du giratoire et des voies d'accès feront l'objet d'un aménagement spécifique à dominante végétale s'intégrant dans le paysage de la plaine

## 62 ZONE D'ACTIVITES DE LA PLAINE

### 62 1 LIMITES, AFFECTATIONS ET CONDITIONS

Limitée par la RD 538 coté Sud par la voie ferrée et la Drôme, au Nord par la route de Saône et à l'Ouest par le CR de Chauffonde.

L'urbanisation sera effectuée par des opérations d'ensemble selon un phasage opérationnel et la maîtrise de la propriété foncière en référence au règlement de lotissement de la zone, amendé des prescriptions édictées par l'étude paysagère et conformément au POS pour les zones UIp

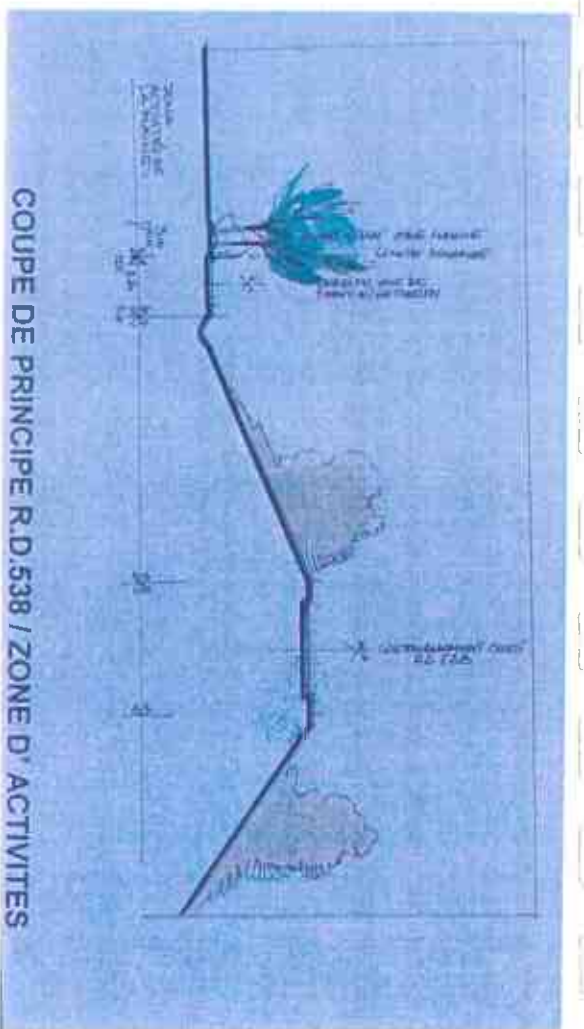
### 62 2 PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

#### Accès général

L'accès général à l'ensemble de la zone d'activités se fait à partir de l'échangeur existant situé sur la RD538 et répond à toutes les contraintes en matière de sécurité routière.

L'implantation de la zone d'activités s'inscrit dans un contexte de voiries existantes en liaison avec la





COUPE DE PRINCIPLE R.D.538 / ZONE D' ACTIVITES

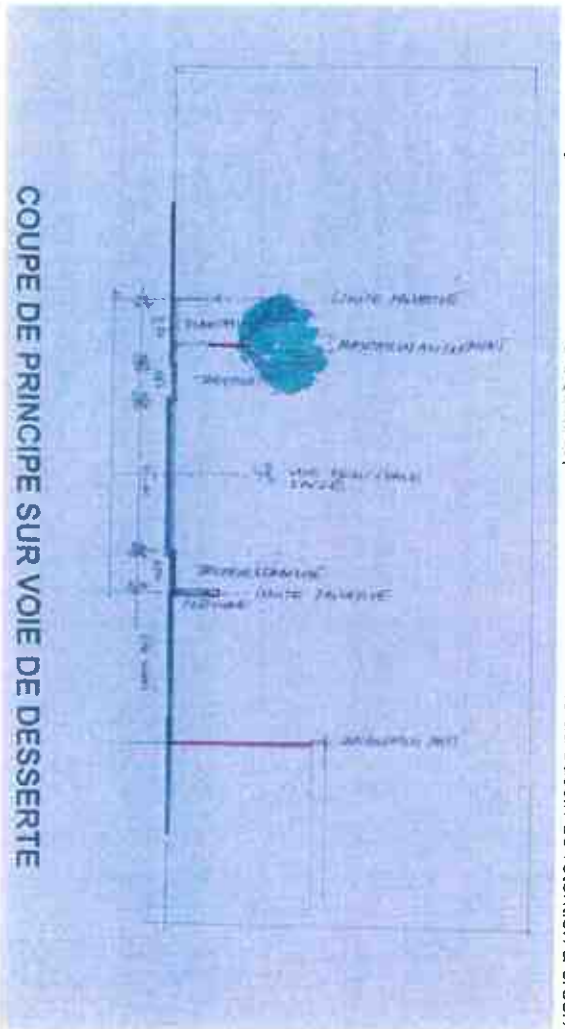
### 62.3 VOIRIES DE DESSERTE

#### Voies intérieures à la zone

A partir du rond point existant au centre de la zone d'activités, deux voies principales d'accès alimentent chaque partie de zone. Ces voies reliées au tissu viaire existant ont une emprise totale est de 12,5 mètres décomposés en :

- 1,50m trottoir pour passage piéton
- 7 m de chaussée
- 1,50m trottoir pour passage piéton et 2,50 m de plate-bande horizontale engazonnée et plantée cote Ouest

Les plantations le long de cette voie seront réalisées avec des arbres de moyen développement à l'image des vergers selon un rythme peu espacé (5m). Les EP le long des voies seront récupérés par des collecteurs reliés au bassin de rétention à créer.



COUPE DE PRINCIPLE SUR VOIE DE DESSERTE

## 62.4 DESSERTES DES LOTS

A partir de ces voies principales d' accès, les entrées aux lots déterminées sur le Projet Urbain, et groupées par deux, sont à respecter dans la mesure ou un projet d' unification identitaire des entrées de lots serait mis en place dans le règlement de lotissement  
A partir des autres voies, les accès respecteront le règlement de lotissement

### 62.5 COMPOSITION URBAINE

#### Implantation du bâti / voies et emprises publiques

Pour la zone d' activités de la Plaine qui est située en contrebas de la RD, le Projet Urbain ne définit pas d'implantation du bâti mais impose certains alignements à respecter.  
Les prescriptions générales sont :

#### Urbanisation des lots en façade des voies principales d' accès

Implantation d' une façade à 6 mètres maximum de l' emprise publique

#### Implantation du bâti / limites séparatives

Selon les règles du lotissement et du POS  
L' implantation en limites séparatives est admise lorsque la hauteur du bâtiment n' excède pas 9 mètres

#### Implantation du bâti / aux autres constructions

Selon les règles du lotissement et du POS

#### Emprise du bâti au sol

Selon les règles du lotissement et du POS

#### Hauteur des constructions

La hauteur totale des bâtiments ne peut excéder 12 mètres

La hauteur des clôtures est fixée à 1m80 en façades des voies principales d' accès

#### Aspect extérieur des constructions

Il doit être conforme au règlement du lotissement et au POS pour l' intérieur de la zone avec des prescriptions spécifiques

#### SONT INTERDITS

Constructions sur remblais

Imitations de matériaux (faux bois, faux moellons...)

Emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts

Toiture de type terrasse de couleur blanche

Les bâtiments auront un acrotère horizontal et seront conçus avec des lignes simples et sobres dans un souci d' homogénéisation des façades

Des exceptions pourront être consenties pour les lots situés à l' Ouest des voies principales d' accès si des dispositions techniques liées au fonctionnement de l' entreprise l' imposent.

Les enseignes ou publicités seront intégrés au bâti sans dépasser l' acrotère et ne seront pas clignotantes

Le mobilier urbain comme les clôtures, portails, barrières, luminaires en liaison avec l' espace public respecteront la nature et la couleur de celui utilisé.

Les clôtures sont obligatoires au droit des voies publiques seront constituées soit par un mur plein soit par une clôture grillagée en treillis soudé sans soubassement maçonné excepté en façade du bâti.

## Aspect paysager: espaces libres et plantations

Il doit être conforme au règlement du lotissement et au POS pour l'ensemble de la zone avec certaines prescriptions spécifiques

D'une façon générale les espaces publics, comme les lots privés devront respecter le parti paysager d'ensemble et se conformer à l'unité paysagère du lieu qui s'inspire de la plaine arboricole

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

Les plantations d'alignement sur les voies seront réalisées avec des arbres caduques à port en formation dressé et respecteront un espacement régulier inférieur à 8 mètres

Les parkings internes aux lots seront plantés d'arbres de type "fruitiers" sur tige (Malus, Pyrus et Prunus...) hors plantations périphériques à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup>. Le doublage des clôtures non pleine située à l'arrière des lots par une haie champêtre vive est obligatoire. Elle sera composée d'un minimum de 1/3 d'arbustes persistants

Un écran végétal entre la zone d'activités et la RD 538, entre la zone d'activités et les voies périphériques (CR de Saleine et route de Chaudefonde) devra être réalisé sous la forme d'une haie massive composée d'arbres caduques variés sur plantations arbustives champêtres à dominante caduques d'épaisseur variable sans être inférieure à 3m

L'aménagement du giratoire fera l'objet d'un aménagement spécifique à dominante végétale s'intégrant dans le paysage de la plaine à l'image des vergers de la plaine ou du paysage identitaire de la rivière Drôme

Les plantations au niveau de l'échangeur seront développées pour former une "porte végétale" significative comme signal visuel dans la Plaine attaché aux zones d'activités.

