



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU ALIXAN

Modification n°1 : approuvée le 17/09/2019

Mise en compatibilité : approuvée le 7/03/2023

Modification n°2 : approuvée le 12/07/2023

- O.A.P.

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

04/07/23
5.22.106

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur certains secteurs de la commune.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La loi du 24 mars 2014 (loi ALUR) a ensuite complété leur contenu.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

[...]»

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent notamment de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune.

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
A- Orientations d'aménagement et de programmation sur les déplacements	4
1. DESCRIPTION GENERALE	4
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	5
B- Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs à vocation principale d'habitat	6
1. SECTEUR DE COUSSAUD	6
1.1. DESCRIPTION GENERALE	6
1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	7
1.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements	8
1.2.2. Orientations : Espaces communs	9
1.2.3. Orientations : Formes urbaines et typologie d'habitat.....	10
1.2.4. Orientations : Gestion des eaux pluviales.....	11
Schéma de principe – à titre d'exemple.....	12
2. ENTRÉE OUEST DU BOURG	13
2.1. DESCRIPTION GENERALE	13
2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	14
2.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements	15
2.2.2. Orientations : Espaces communs	15
2.2.3. Orientations : Formes urbaines et typologie d'habitat.....	16
3. SUD DU CIMETIÈRE	18
3.1. DESCRIPTION GENERALE :	18
3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	19
3.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements :	19
3.2.2. Orientations : Espaces communs :	19
3.2.3. Orientations : Formes urbaines et typologie d'habitat.....	19
3.2.4. Orientations : Gestion des eaux pluviales.....	19
C- Orientations d'aménagement des zones d'activités	21
1. SECTEUR DE ROVALTAIN	21
1.1. DESCRIPTION GENERALE : PRESENTATION ET ETAT DES LIEUX DE L'ECOPARC	21
1.2. LA RECHERCHE D'UN MODELE URBAIN FONCTIONNEL ET DURABLE	21
1.3. PARTIS D'AMENAGEMENT TRANSCRIS DANS LES REGLES D'URBANISME	22
1.4. ENJEUX ET OBJECTIFS POUR LE SYNDICAT ROVALTAIN	23
1.5. RAPPEL DU ZONAGE DU SECTEUR FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	24
1.6. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT SUR LA ZAC	24
1.7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	25
1.7.1. Orientations : ZAC ROVALTAIN	25
1.7.2. Orientations : ZAC CORRESPONDANCE	27
2. SECTEUR UE – ZONE DES MARLHES.....	31
2.1. DESCRIPTION GENERALE	31
2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	32

PREAMBULE

Ces orientations d'aménagement concernent principalement les zones à urbaniser, mais aussi certains secteurs des zones urbaines. Leur objectif est de favoriser une urbanisation future respectueuse des orientations générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment :

- **Réfléchir à l'accueil de nouveaux habitants avec pour priorité le dynamisme du village** et l'intégration des futures opérations à la vie locale du village, en tenant compte de la capacité des équipements, du potentiel agricole, des risques et du projet de déviation
- **Faciliter l'installation de nouveaux habitants en priorité sur le bourg** en tenant compte de la problématique inondation et fluidifier la liaison avec le centre historique
- **Accompagner le projet de déviation** en :
 - assurant une urbanisation sous la forme d'une opération cœur de village à la future entrée de ville nord. L'objectif est de favoriser l'accueil de commerce de proximité et de logements. Cette opération vise à assurer un lien entre le village et Coussaud et à offrir une alternative d'installation pour les commerces existant au village.
 - valorisant l'espace public pacifié et l'accessibilité des commerces pour compenser le transfert des flux sur la déviation et pour développer les commerces en lien avec la restauration - bistrot.
- **Poursuivre le développement de l'urbanisation à Coussaud**
 - La constitution d'un nouveau quartier de caractère à Coussaud permet de dynamiser le centre tout en évitant les zones inondables, tout en préservant les terres agricoles à fort potentiel, ...
 - Le terrain concerné présente l'avantage d'être bien exposé du point de vue de l'ensoleillement et d'offrir de belles vues sur le village et son environnement. Sa surface est l'occasion de développer un projet d'ensemble cohérent et harmonieux, et bien intégré au paysage.
- **Prévoir une intégration paysagère** très importante des zones d'urbanisation futures
- **Permettre le développement économique** de la commune (prise en compte des activités et des zones d'activités existantes, de la ZAC Rovaltain, ...)
- **Intégrer les changements de circulation liée à la réalisation de la déviation** (améliorer l'offre des modes des transports alternatifs, améliorer l'utilisation des modes de transport doux entre le village et la gare et également entre le village et Coussaud,
- **Diminuer la consommation d'espace** pour l'habitat.

Pour cela, les présentes orientations d'aménagement définissent les principes d'aménagement des secteurs concernés en termes :

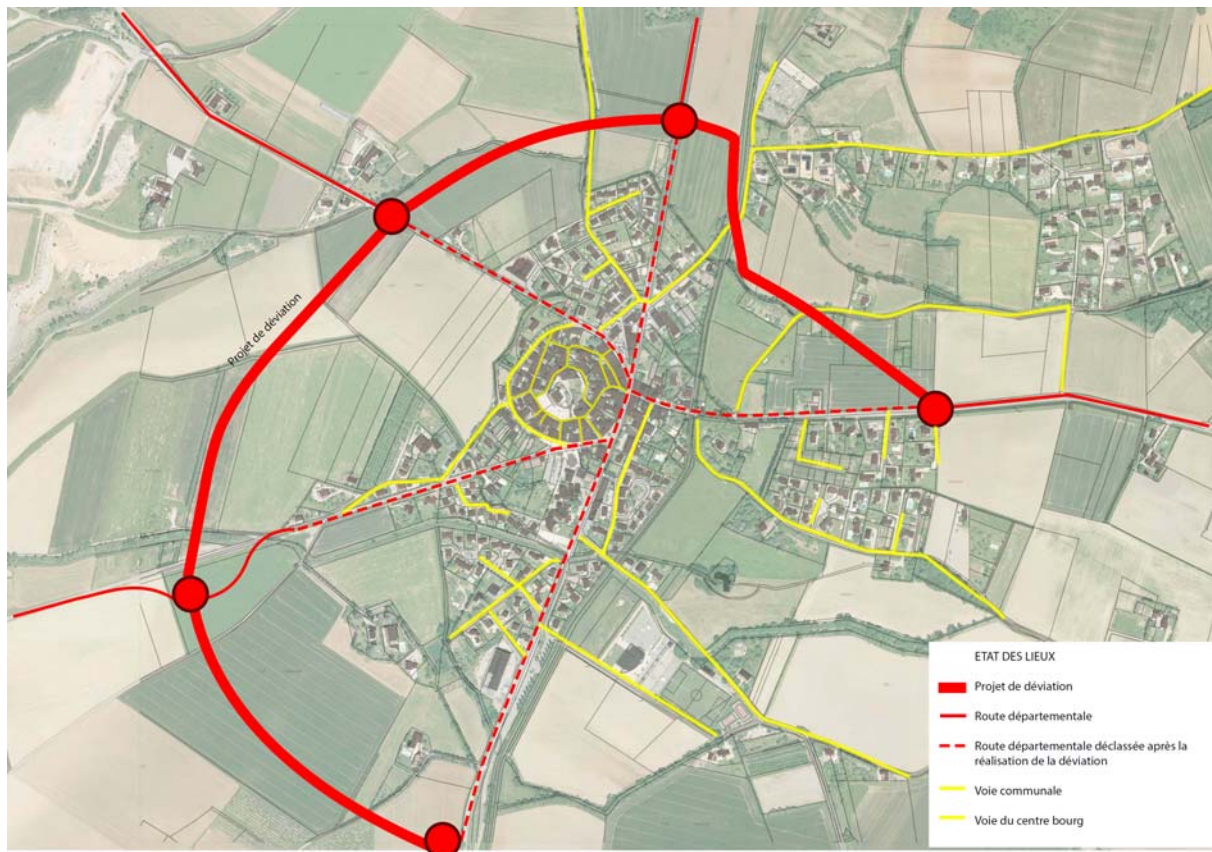
- de desserte (véhicules, piétons et cycles),
- de formes urbaines (habitat individuel, groupé, intermédiaire ou collectif),
- de gabarit (R+1 ou R+2...) et d'implantation des constructions,
- de traitement des clôtures et abords et de végétalisation.

A- Orientations d'aménagement et de programmation sur les déplacements

1. DESCRIPTION GENERALE

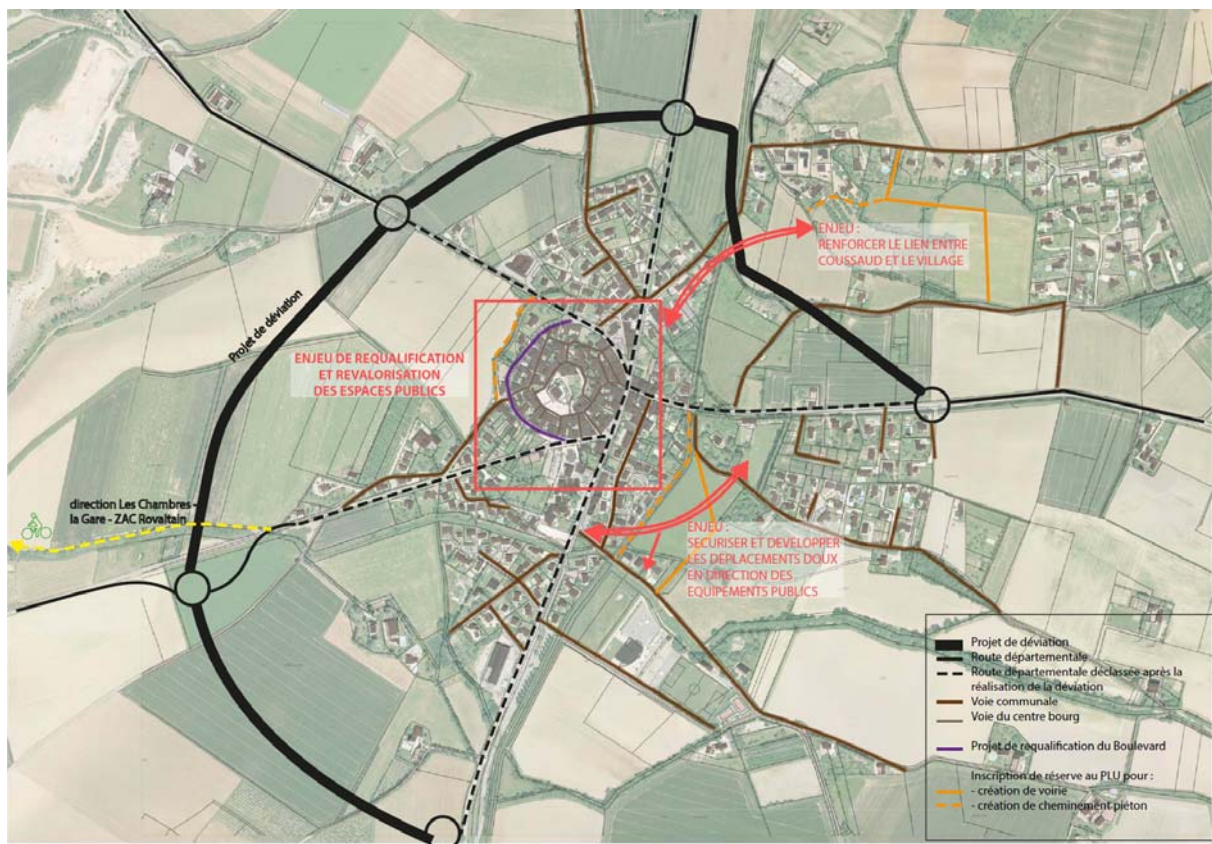
Afin de faciliter les déplacements doux entre les différents quartiers du village, et en direction de la gare, le réseau de cheminements existants est complété et maillé. Il vise à permettre la promenade et les déplacements quotidiens à pied ou à vélo.

La réalisation de la déviation va générer des flux différents, de nouvelles entrées de village, des passages sous la déviation et l'apaisement du trafic dans le bourg. Le projet de requalification de la traversée du village va également permettre des déplacements plus sécurisés.



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Créer des cheminements doux qui relient le village aux habitations situées au sud de la route de Besayes :
 - Emplacement réservé à l'est et au sud du lotissement des tamarys,
- Créer des cheminements doux qui desservent les équipements sportifs:
 - Emplacement réservé n°21,
- Créer des cheminements qui relient le village au quartier de Coussaud:
 - Emplacement réservé dans la zone Aua1 et dans la zone UD,
- Créer un cheminement qui relie la gare SNCF et la Parc d'activités de Rovaltain aux quartiers de Maison Blanche - Soubredieux mais également au village, en s'appuyant sur des chemins existants.



B- Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs à vocation principale d'habitat

1. SECTEUR DE COUSSAUD

1.1. DESCRIPTION GENERALE

Ce secteur est situé sur le coteau en continuité des lotissements d'habitat, au nord est du village.

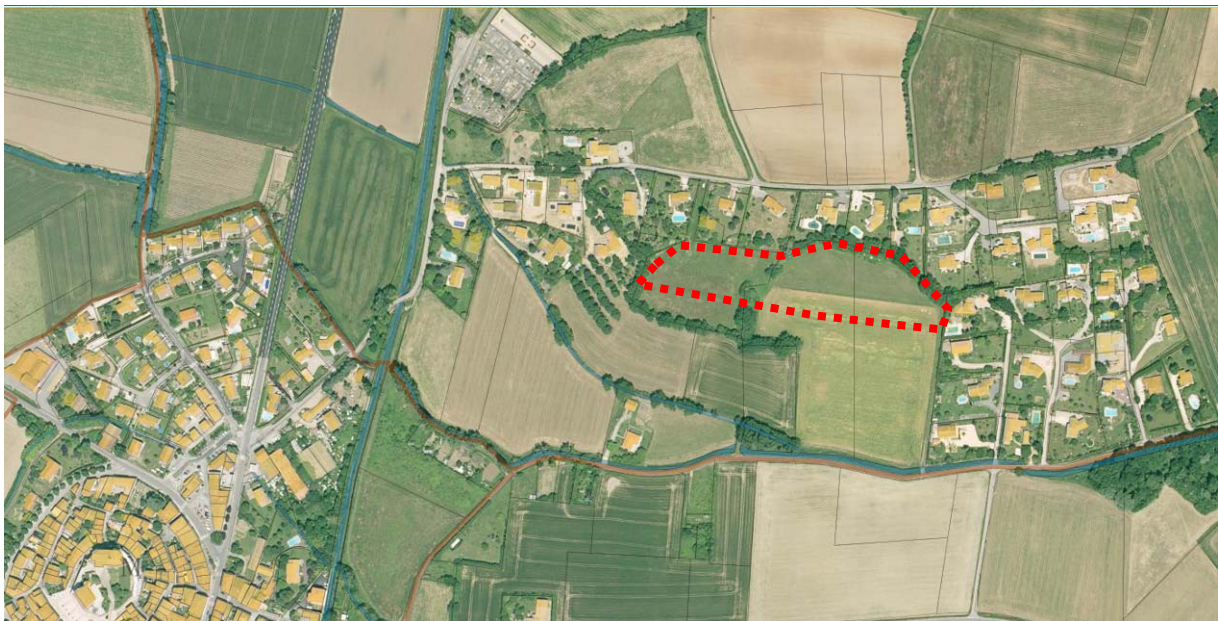
La constitution d'un nouveau quartier de caractère à Coussaud permettra de dynamiser le centre tout évitant les zones inondables et en préservant les terres agricoles à fort potentiel.

Le terrain concerné présente l'avantage d'être bien exposé du point de vue de l'ensoleillement et d'offrir de belles vues sur le village et son environnement. Sa surface est l'occasion de développer un projet d'ensemble cohérent et harmonieux, et bien intégré au paysage.

La surface de zone classée AUa1 est d'environ 1,6 ha.

La zone est délimitée par des habitations au nord, à l'est et à l'ouest et au sud par une terre agricole.

Coussaud : Situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :



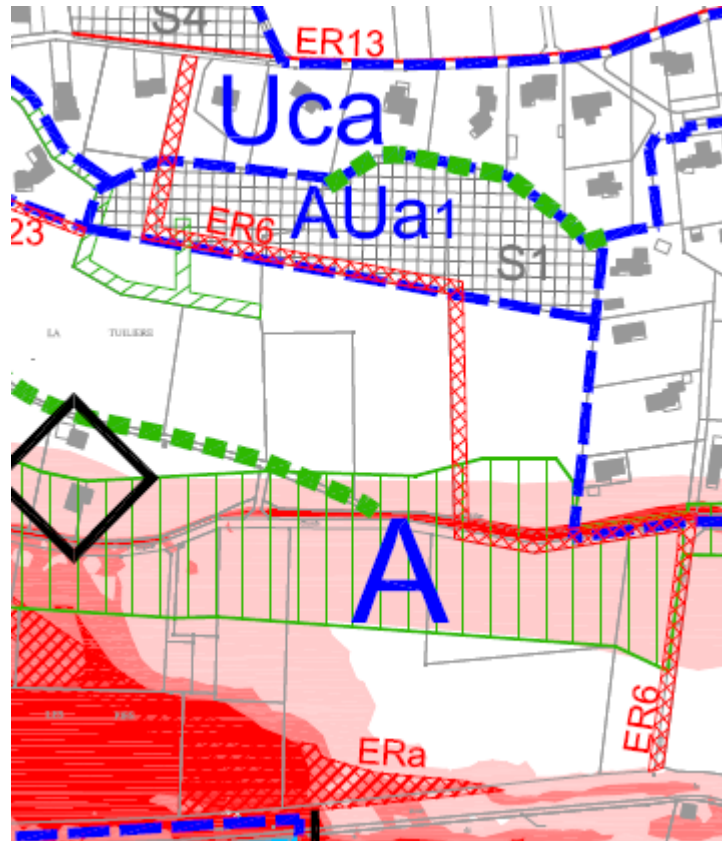
Enjeux : Il s'agit de développer l'urbanisation de ce quartier situé en continuité du village, et renforcer les liaisons avec le centre en intégrant dans la composition du projet les composantes hydrauliques et paysagères.

- Assurer une greffe urbaine de l'opération :
 - en aménageant des liens pour tous modes avec le village,
 - en sécurisant les carrefours desservant ce quartier.
- Favoriser une bonne insertion paysagère et urbaine des futurs aménagements et constructions :
 - offrir au plus grand nombre des vues sur le village et le paysage,
 - composer avec la pente et les éléments paysagers pré-existants,
 - aménager un espace public de proximité,
 - proposer un habitat diversifié.

- Assurer la gestion des eaux pluviales : Ce secteur n'est pas soumis au risque d'inondation, néanmoins la gestion des eaux pluviales doit être anticipée et l'écoulement des eaux de ruissellement prévu.

Vocation : La zone a une vocation d'habitat.

Rappel du zonage du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :



1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Rappels préliminaires :

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser AUa1 : L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) se situe à proximité de la zone.

La zone à urbaniser AUa1 pourra s'urbaniser après la programmation de la réalisation de la réserve n°6 correspondant à la voirie et du bassin de rétention (prévu sur une parcelle communale).

Elle devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

1.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements

Rappel de l'enjeu : Assurer une greffe urbaine de l'opération : en aménageant des liens pour tous modes avec le village, en sécurisant les carrefours desservant ce quartier.

Orientation :

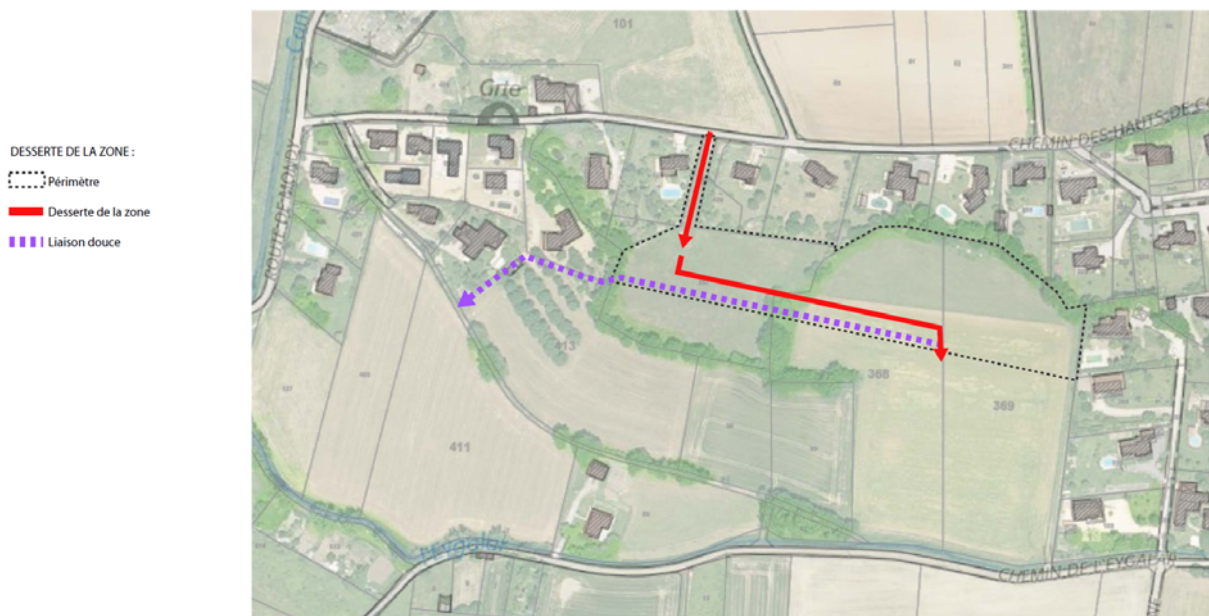
La desserte interne de la zone sera assurée par la voirie tracée en ER 6, les voies internes à l'opération viendront se connecter à cette voie principale. La voirie principale (ER6) devra permettre la desserte future de voies nouvelles au sud, dans l'hypothèse d'un développement de l'urbanisation sur le secteur à plus long terme.

Un cheminement piéton sera réalisé dans l'emprise de l'ER6 et permettra d'assurer une liaison au nord et au sud ainsi qu'en direction de l'ouest pour rejoindre le village.

Coussaud : Schéma des orientations en matière de desserte

Le tracé des dessertes internes à réaliser par les futurs aménageurs est indicatif.

OAP « quartier COUSSAUD »



1.2.2. Orientations : Espaces communs

Rappel de l'enjeu : Favoriser une bonne insertion paysagère et urbaine des futurs aménagements et constructions : composer avec la pente et les éléments paysagers pré-existants, aménager un espace public de proximité.

Orientation :



Les espaces communs - voirie, place, stationnement, trottoir, cheminement piétons-cycles, espaces verts, espaces de gestion des eaux pluviales -doivent être traités de manière simple et qualitative. D'une manière générale ces espaces devront être végétalisés le plus possible. L'emploi de matériaux perméables sera également privilégié.

Un square ainsi que des jardins familiaux devront être aménagés à proximité des logements collectifs. Le square devra offrir des espaces de détente (espace paysagé, ombragé et aménagé – équipé).

Les aires de stationnements visiteurs devront être ombragées (par des arbres de hautes tiges) et paysagées par la plantation de bandes végétales (arbres, arbustes, gazon) à hauteur de 20 % de la surface.

OAP « quartier COUSSAUD »

ESPACES COMMUNS :

-  Jardins familiaux à proximité des logements collectifs
-  Square aménagé paysager



1.2.3. Orientations : Formes urbaines et typologie d'habitat

Rappel de l'enjeu : Favoriser une bonne insertion paysagère et urbaine des futurs aménagements et constructions : offrir au plus grand nombre des vues sur le village et le paysage, composer avec la pente et les éléments paysagers pré-existants, aménager un espace public de proximité, proposer un habitat diversifié

Orientation :

L'opération devra comprendre au moins 35 logements dont au moins 20 logements en logements collectifs / habitat intermédiaire.

Afin d'assurer une mixité de l'habitat et une bonne intégration des constructions dans le site :

- la localisation des petits collectifs / habitat intermédiaire (R+1 max) devra être répartie sur deux sites,
- de l'habitat groupé et /ou individuel devra être implanté de part et d'autre des collectifs
- l'habitat au nord de la zone devra présenter une densité moindre afin d'assurer une transition visuelle avec l'habitat existant.

Afin de gérer limiter l'imperméabilisation des sols et permettre une insertion dans le grand paysage, 30 % de la surface des lots privés devra être traité en espace vert. Les limites des lots privés devront être traitées avec des haies vives multi essences d'au moins un mètre de largeur accompagnées d'un grillage en retrait.

OAP « quartier COUSSAUD »

TYPOLOGIE DU BATI :

- Petits collectifs / habitat intermédiaire (R+1 max)
- Habitat individuel groupé dense
- Habitat individuel



1.2.4. Orientations : Gestion des eaux pluviales




Les principes généraux à mettre en œuvre :

- une gestion des eaux pluviales réalisée de manière alternative au « tout tuyau »,
- un cheminement des eaux pluviales en surface privilégié,
- la maîtrise du ruissellement,
- des ouvrages de stockage dimensionnés et implantés en tenant compte de la problématique inondation et ruissèlement très prégnante sur le secteur,
- une intégration paysagère et fonctionnelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Illustration synthétisant l'OAP

OAP « quartier COUSSAUD »

TYPOLOGIE DU BATI :

-  Petits collectifs / habitat intermédiaire (R+1 max)
-  Habitat individuel groupé dense
-  Habitat individuel

DESSERTE DE LA ZONE :

-  Périmètre
-  Desserte de la zone
-  Liaison douce

ESPACES COMMUNS :



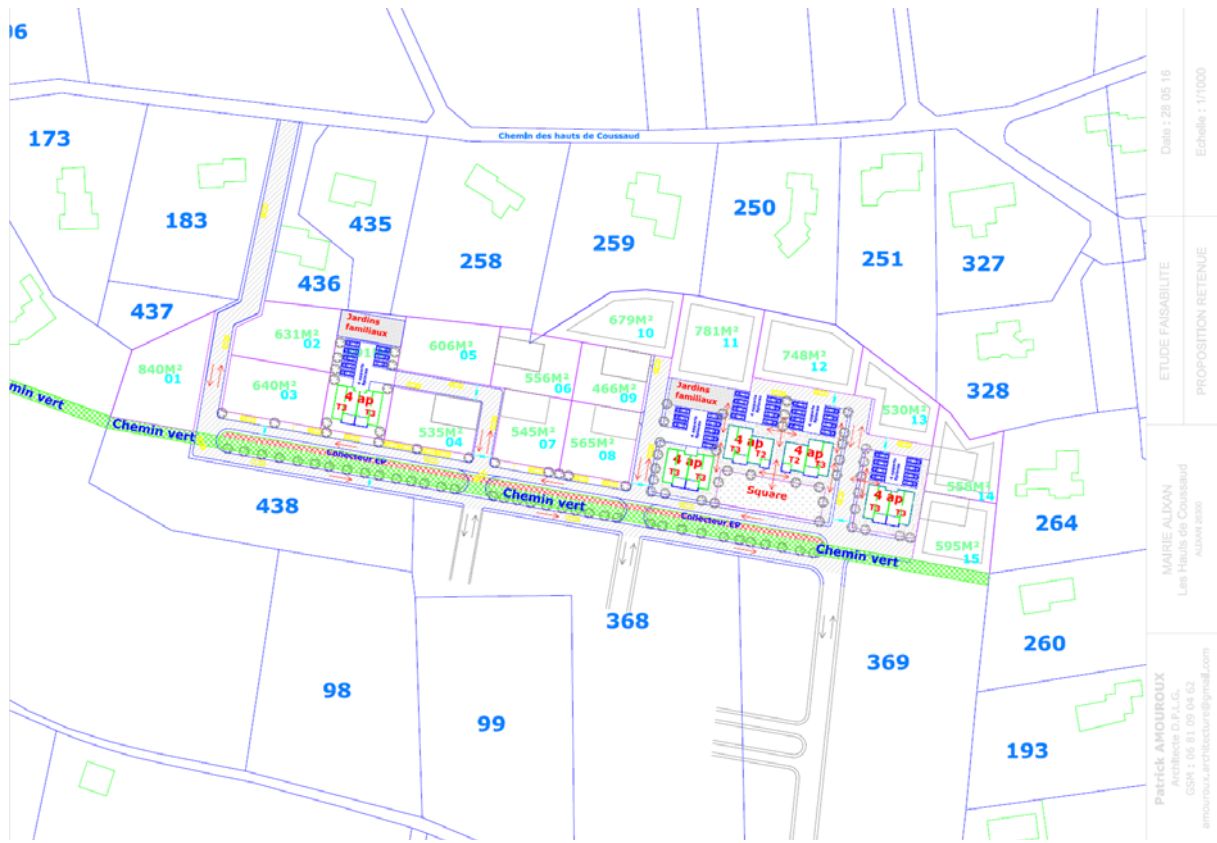
-  Jardins familiaux à proximité des logements collectifs
-  Square aménagé paysager



Schéma de principe – à titre d'exemple



2. ENTRÉE OUEST DU BOURG

2.1. DESCRIPTION GENERALE

Etant donné les contraintes liées aux zones inondables, à la préservation des terres agricoles, aux reculs de la déviation, ... : seule une extension qualitative à l'ouest du village peut être envisagée. Cette extension devra être pensée comme une mise en valeur et un renforcement du village circulaire.

La zone est délimitée au nord-est par la RD, au sud et à l'ouest il s'agit de terres agricoles. La surface classée en zone AUa2 est d'environ 0,5 ha.

Ouest : situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :



Enjeux :

- Une nouvelle façade urbaine à dessiner (avec beaucoup de précautions)
- Permettre l'accueil de logements à proximité immédiate du village, facilitant l'accès aux équipements publics
- Proposer un habitat dense et diversifié
- Rééquilibrer le développement du village par rapport aux extensions récentes excentrées.

Vocation : La zone a une vocation d'habitat.



Rappel du zonage du secteur *faisant l'objet d'orientations d'aménagement* :



2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Rappels préliminaires :

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser AUa2 : L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) se situe à proximité de la zone.

La zone à urbaniser AUa2 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

2.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements

Rappel de l'enjeu : Une nouvelle façade urbaine à dessiner et permettre l'accueil de logement à proximité immédiate du village, facilitant l'accès aux équipements publics.

Orientation : La desserte interne de la zone devra être réalisée depuis la voie communale qui débouche sur la RD101 – route de Châteauneuf.



2.2.2. Orientations : Espaces communs

Les espaces communs: voirie, place, stationnement, trottoir, cheminement piétons-cycles, espaces verts, espaces de gestion des eaux pluviales doivent être traités de manière simple et qualitative. D'une manière générale ces espaces devront être végétalisés le plus possible. L'emploi de matériaux perméables sera également privilégié.

Une poche de stationnement devra obligatoirement être réalisée au sud de la zone.

Les abords communs côté village devront être composés de matériaux permettant d'assurer une continuité avec les boulevards.

2.2.3. Orientations : Formes urbaines et typologie d'habitat

Rappel des enjeux : Il s'agit d'une nouvelle façade urbaine à dessiner (avec beaucoup de précautions), de proposer un habitat dense et diversifié.

Les contraintes d'implantation sont figées :

- la zone d'implantation des logements est imposée et limitée en emprise (cf schéma ci-dessous),
- le sens de faitage devra obligatoirement être parallèle à la voie communale et au canal,
- les plans principaux de façades devront respecter la lignée tracée sur le schéma ci-dessous. Les possibilités de retrait seront autorisées uniquement pour des linéaires inférieurs aux linéaires de 1^{er} plan.
- les volumes séparés sont interdits. Les logements devront obligatoirement être accolés.
- La hauteur en R+ 1 est imposée pour les volumes principaux, seuls les volumes en retrait pourront être de hauteur inférieure.

Les clôtures en limite de la zone de la zone agricole devront obligatoirement être végétalisées.

Au moins 30 % de la surface des lots privés devra être traité en espace vert.

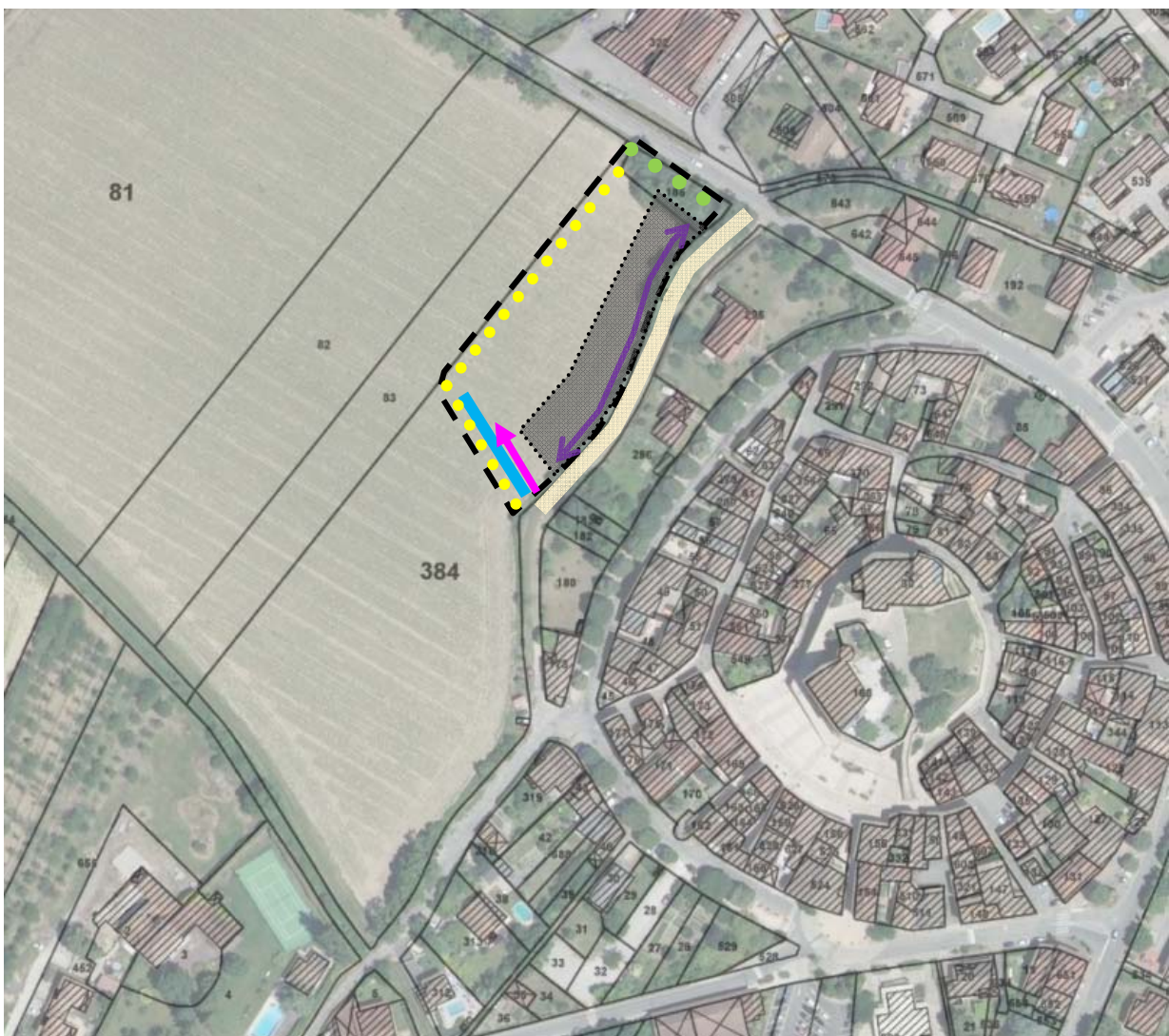
Les limites des lots privés devront être traitées avec des haies vives multi essences d'au moins un mètre de large accompagnées d'un grillage en retrait.

Le programme devra être composé d'au moins 10 logements.

Les exigences architecturales : le projet doit être respectueux du site.

Illustration synthétisant l'OAP

- ● ● Bande arborée de 3 m à préserver
- Stationnements paysagers
- ➔ Voirie à créer pour accéder aux stationnements
- ● ● Limite avec zone agricole à traiter avec plantations
- Voie communale permettant la desserte depuis la RD
- ▨ Zone d'implantation imposée pour la réalisation d'habitat groupé
- ↔ Implantation des plans principaux de façades



3. SUD DU CIMETIÈRE

3.1. DESCRIPTION GENERALE :

La zone, d'environ 4000m², est délimitée au nord par le cimetière, à l'est par des habitations et au sud et l'ouest par une voie communale.

Situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :

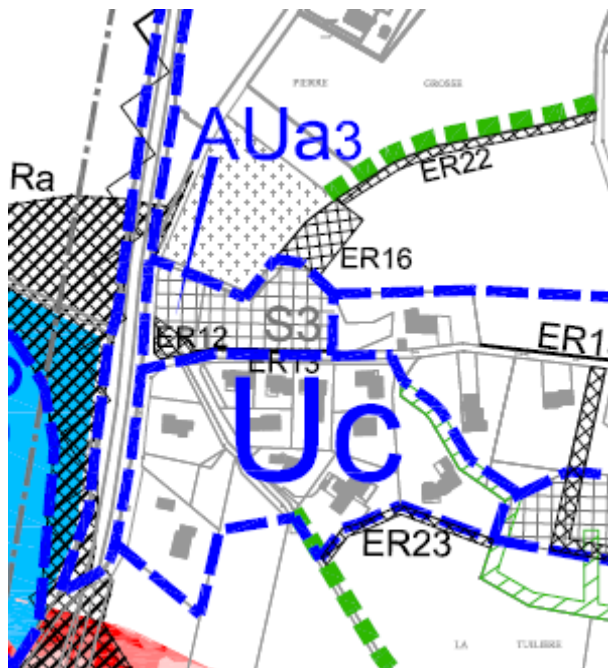


Enjeux :

- Assurer une liaison entre la zone AUfc à l'ouest de la RD et le quartier Coussaud,
- Proposer un habitat dense et diversifié,
- Intégrer l'opération au site.
- Assurer la gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales doit être anticipée et l'écoulement des eaux de ruissellement prévu.

Vocation : La zone a une vocation d'habitat.

Rappel du zonage du secteur *faisant l'objet d'orientations d'aménagement* :



3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements :

Prévoir une desserte depuis le nord est de la zone. Il s'agira d'une voie d'une emprise d'au moins 6m en voie partagée.

3.2.2. Orientations : Espaces communs :

Créer un parc au cœur de l'opération

Les aires de stationnements devront être ombragées (par des arbres de hautes tiges) et paysagées par la plantation de bandes végétales (arbres, arbustes, gazon) à hauteur de 20 % de la surface.

Des plantations sur une bande de 7 m de profondeur devra être réalisé le long de la voie communale au sud.

3.2.3. Orientations : Formes urbaines et typologie d'habitat

30 % de la surface des lots privés devra être traité en espace vert.

Les limites des lots privés devront être traitées avec des haies vives multi essences d'au moins un mètre de large accompagnées d'un grillage en retrait

Le long de la voie communale à l'ouest, il s'agira de réaliser des habitations individuelles ou groupées en limite de voirie. Plus à l'est il s'agira de collectif en R+2.

Il est préconisé de réaliser des constructions en bois et béton.

Logements attendus :

- au moins 3 logements en maisons individuelles ou groupés, en logements aidés
- au moins 12 logements en collectifs dont au moins 4 logements aidés.

3.2.4. Orientations : Gestion des eaux pluviales

La réserve n° 12 correspond à la création d'un bassin de gestion des eaux pluviales.

Illustration synthétisant l'OAP

OAP « cimetière Sud »

- TYPLOGIE DU BATI :**
- Logements collectifs
 - Logement en habitat groupé
- DESSERTE DE LA ZONE :**
- Périmètre
 - Desserte de la zone
 - Stationnements
- ESPACES COMMUNS :**
- Alignement d'arbres à créer
 - Parc paysager
 - Bassin de rétention



Schéma de principe – à titre d'exemple



C- Orientations d'aménagement des zones d'activités

1. SECTEUR DE ROVALTAIN

1.1. DESCRIPTION GENERALE : PRESENTATION ET ETAT DES LIEUX DE L'ECOPARC

ZAC créée en 1998 sur un périmètre autorisé de 160 ha (sur les communes d'Alixan et de Châteauneuf-sur-Isère), avec une constructibilité donnée de 620 000 m² de surface hors oeuvre nette pour des activités économiques

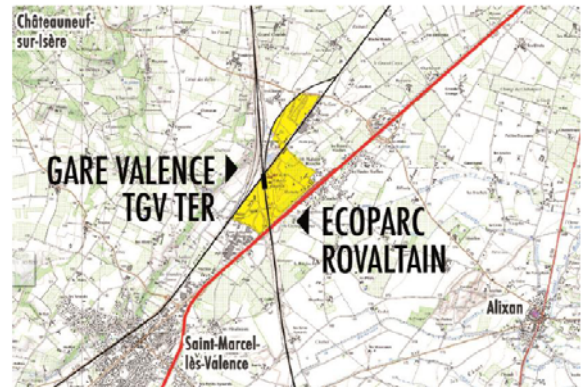
• Premiers aménagements engagés fin 2003 : 51 ha aménagés, 112 entreprises, 1900 emplois, 25 bâtiments construits soit de l'ordre de 90 000 m² au 1er septembre 2015.

• Quartier de la Gare et Parc de la Correspondance sur Alixan

• Parc du 45ème parallèle sur Châteauneuf sur-Isère (et à la marge sur Alixan)

• Aménagement de la ZAC en régie par le syndicat Rovaltain. Développement de la ZAC par phases conformément à un schéma de développement. Les impacts en termes de circulation et une étude de trafic sont étudiés pour chaque nouveau développement.

Localisation de l'Ecoparc Rovaltain sur la commune d'Alixan



Périmètre de la ZAC



3

1.2. LA RECHERCHE D'UN MODELE URBAIN FONCTIONNEL ET DURABLE

→ Enjeux de l'aménagement du Parc :

- Porte d'entrée du territoire avec un flux de plus de 2 millions de personnes par an (gare TGV TER, gare routière) => enjeu paysager et environnemental
- Aménagement autour d'une gare TGV au cœur d'une agglomération multipolaire de 300 000 habitants => enjeu de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, de réseaux et d'énergie
- Espace dédié au développement économique => enjeu foncier et de réactivité de l'aménagement
- Plaine agricole fortement anthropisée => enjeu de biodiversité et de rationalisation foncière

→ • Stratégies pour un aménagement durable :

- Stratégie Accessibilité, Mobilité et Stationnements (2011)
- Stratégie biodiversité (2011)
- Stratégie Énergétique (2012)

→ Le Syndicat Rovaltain est certifié ISO 14001 depuis 2004 sur le champ « Construction d'un espace de qualité dans la perspective d'un aménagement durable »

- Qualité des aménagements
- Qualité des constructions intégrant les énergies renouvelables
- Qualité des paysages et des accès pour faire de l'Ecoparc Rovaltain un espace à vivre.

→ **Parti d'aménagement volontariste:**

- Quartier animé centré sur la gare, offrant une image positive et un cadre de vie agréable pour les usagers
- Densité urbaine importante et mixité des usages aux abords de la gare
- Les stationnements regroupés et mutualisés pour faire des cœurs d'îlots des espaces de vie et de sociabilité
- Infrastructures favorisant les modes doux (pistes cycles, venelles piétonnes paysagères...)
- Aménagements économisant le foncier et favorisant le développement de la biodiversité

1.3. PARTIS D'AMENAGEMENT TRANSCRIS DANS LES REGLES D'URBANISME

Stratégie Accessibilité, Mobilités et Stationnements visant à inciter au report modal, à limiter des déplacements méridiens et à rationaliser le stationnement :

- Limiter le nombre de places de stationnement automobile maximum par lot,
- Imposer un nombre de stationnement vélo minimum par lot,
- Autoriser la réalisation de parkings mutualisés à l'ensemble d'un quartier et dimensionner en tenant compte du foisonnement



• **Stratégie Biodiversité** visant à aménager un Ecoparc à « biodiversité positive » en restaurant des habitats favorables aux espèces locales :

- Ratio de la surface des lots doit être traité en espace vert et contribuer à la constitution d'une trame verte
- Traiter les limites de lots en espace vert
- Proposer une palette d'espèces végétales favorables à la biodiversité et adaptées au climat local
- Clôtures déconseillées ou le cas échéant interrompues à 20 cm du sol pour favoriser le passage de la petite faune (à l'exception du secteur de la gare – pour des raisons de sécurité)
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle par des dispositifs de traitement alternatifs (ex. noues enherbées) reconstituant des milieux humides

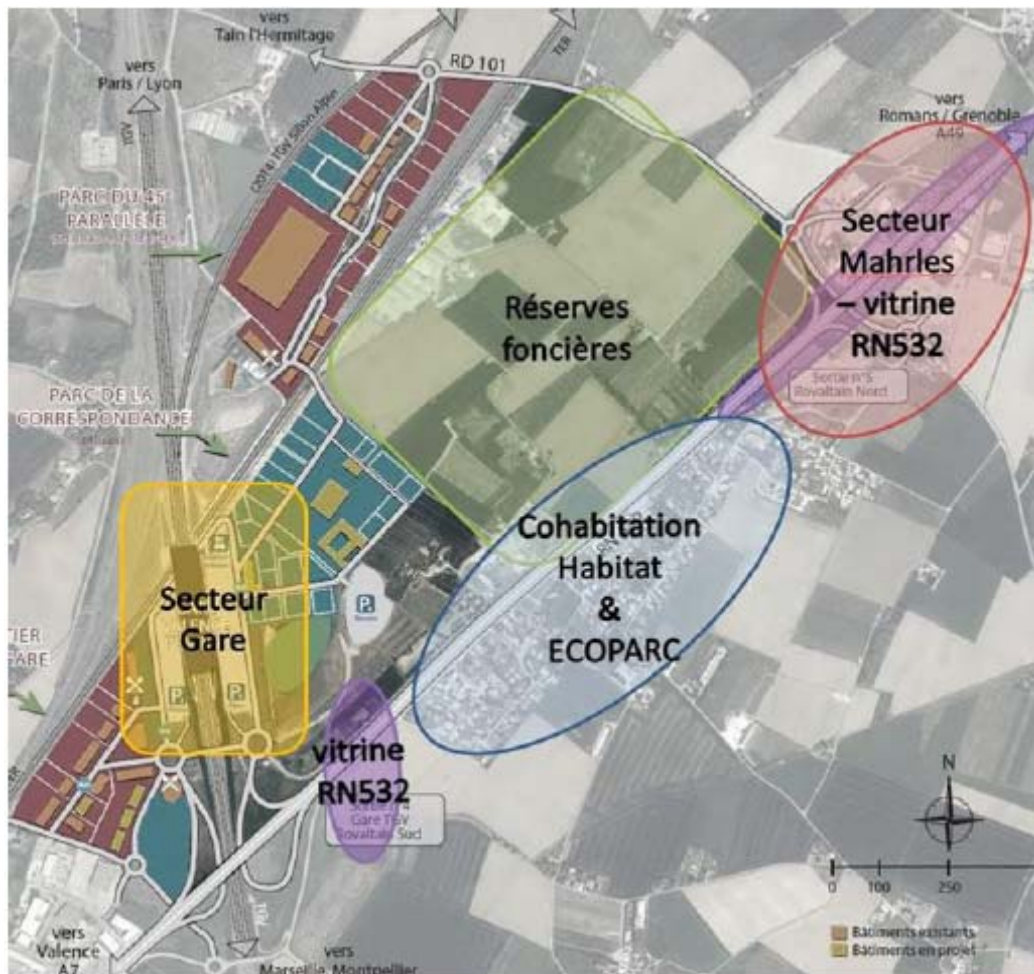


=> Ces stratégies inspirent en grande partie les enjeux et objectifs de l'OAP générale « ZAC Rovaltain » qui sert de cadre global à l'aménagement homogène de la ZAC .

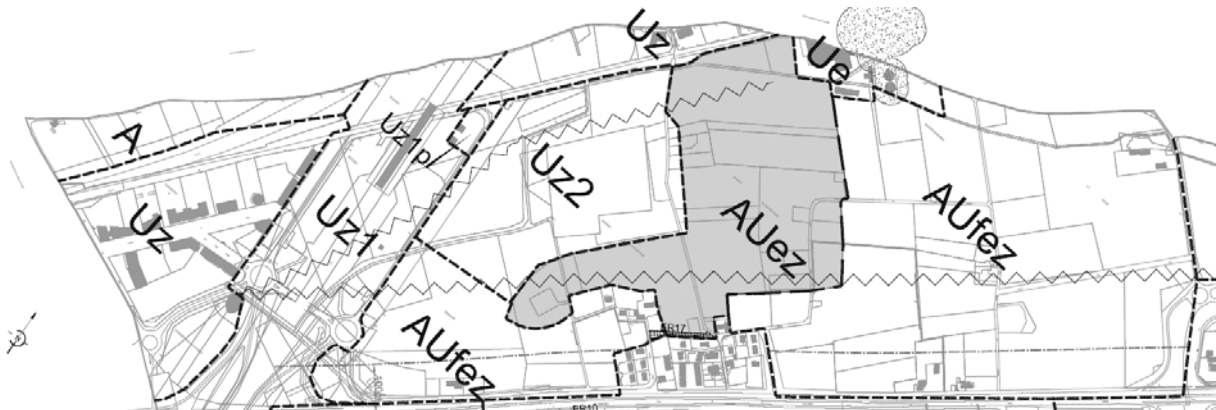
1.4. ENJEUX ET OBJECTIFS POUR LE SYNDICAT ROVALTAIN

- **Secteur Gare (Uz1)** : placer la gare au cœur du quartier en lui réservant un traitement particulier.
- **Réserves foncières de la ZAC (AUez)** : maintenir l'ouverture à l'urbanisation au gré des aménagements pour conserver la réactivité vis-à-vis des opportunités économiques
- **Vitrine d'un territoire de qualité** : Afficher une vitrine de qualité depuis la LACRA et la maintenir dans le temps ; élargir et harmoniser les traitements avec les zones d'activité alentours pour éviter le mitage.
- **Cohabitation ECOPARC et quartier Soubredioux / Maison Blanche** : Développer une vision prospective partagée de l'articulation de ces deux espaces complémentaires ; travailler l'interface urbaine.

Illustration : définition des enjeux et objectifs



1.5. RAPPEL DU ZONAGE DU SECTEUR FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



1.6. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT SUR LA ZAC

Construction du Parc de la Correspondance (Alixan)

- La première tranche de 17 ha livrée en 2015 est conçue pour une constructibilité de 100 000 m² de plancher activités au terme de son développement (de l'ordre de 10 ans).
- Vision d'un « quartier de gare urbain » et dynamique centré sur un nouveau parvis de gare.

Aménagement du secteur Charpak (Quartier de la Gare)

- Aménagement et construction des terrains au sud du « Resto du Parc » sur environ 2ha.
- Développement d'une offre de petit et moyen tertiaire (environ 7000 m² de SdP) avec parking mutualisé.

Création de la rue Anne Marie Staub (Parc du 45ème parallèle - Châteauneuf-sur-Isère)

- Cette rue greffée sur la rue Olivier de Serres permet de dégager une offre foncière adaptée aux projets d'activités industrielles et de process de surface d'environ 500 à 1000 m².

Objectifs:

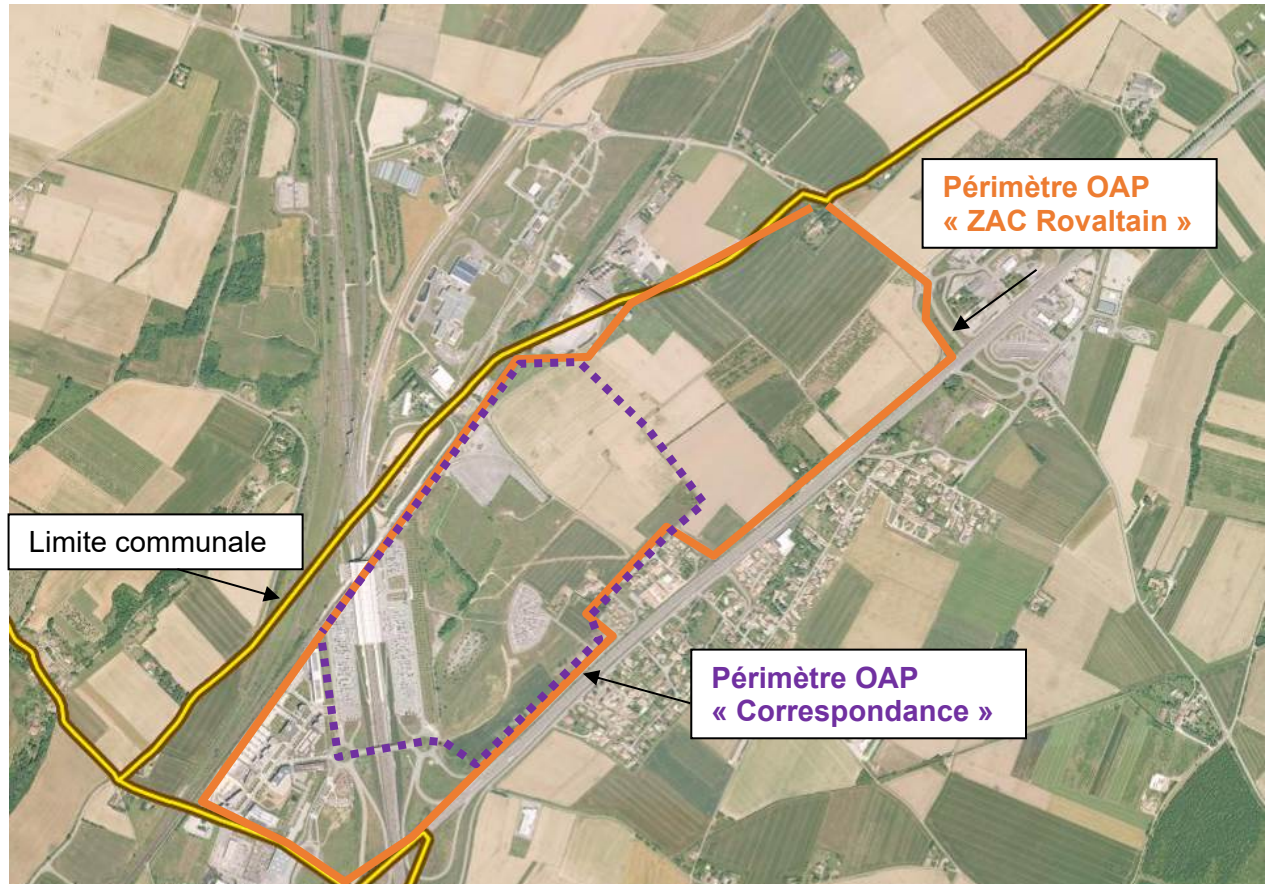
- Une forme urbaine levier de développement : resserrement du parc d'activité sur lui-même pour être plus économe en foncier et en réseaux ; intégration paysagère et urbaine des aménagements et ouvrages
- Un traitement spécifique des espaces publics et privés en adéquation avec l'image, les besoins et les usages de l'Ecoparc (y compris le stationnement).
- Un maillage de mobilité centré sur la gare et son parvis, axé sur le développement des mobilités douces, le transport en commun et la réduction de l'utilisation de la voiture individuelle.
- Une prise en compte de la biodiversité visant à préserver et développer la diversité des espèces présentes sur le site.
- Des exigences environnementales et architecturales dans la conception des aménagements et des bâtiments.

1.7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Rappels préliminaires :

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser AUez :

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements.



1.7.1. Orientations : ZAC ROVALTAIN

Enjeu territorial : développer un Ecoparc attractif

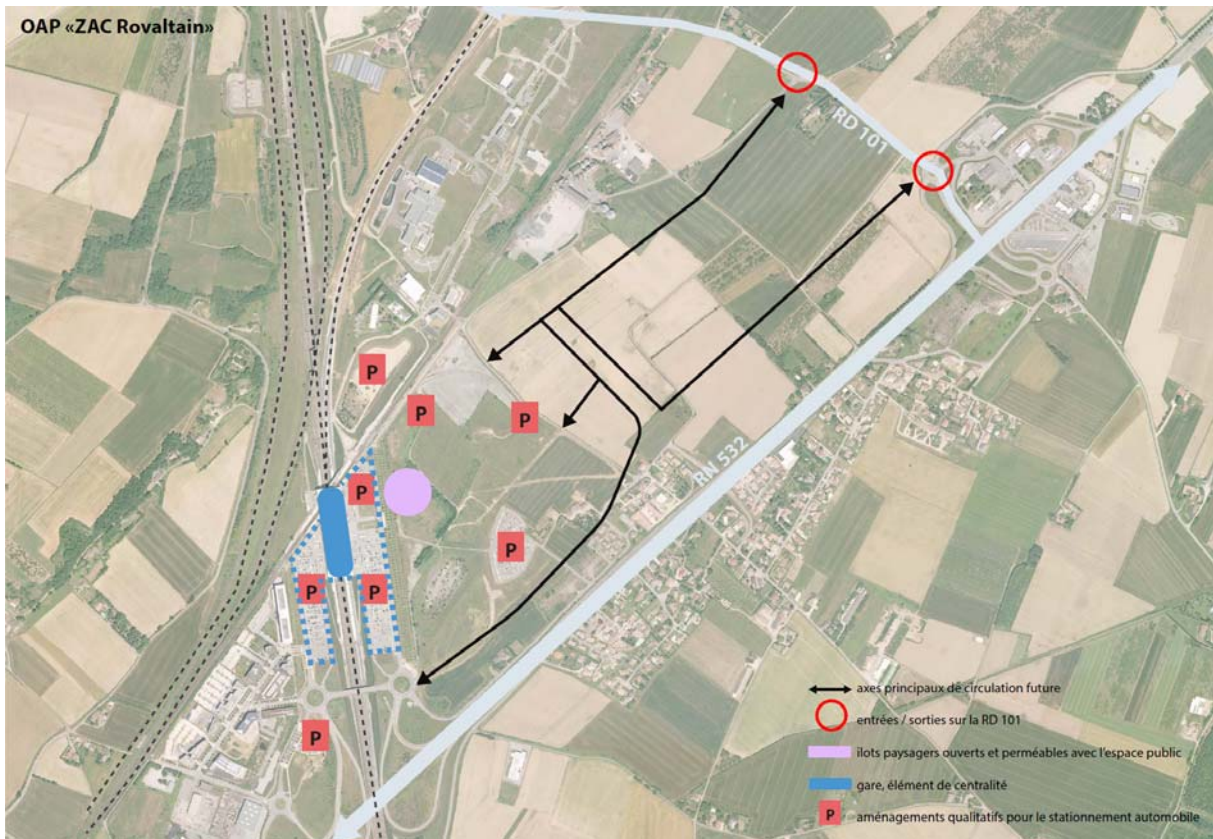
- Développer le parc autour du pôle de desserte multimodal de la gare Valence TGV-TER et prévoir les circulations internes de manière à encourager le report modal.
- Développer les accès routiers et gérer les flux de circulation de manière à assurer fluidité et accessibilité aux usagers et salariés sans pénaliser les zones résidentielles alentours.

Enjeu urbain : aménager un Ecoparc homogène et cohérent

- Aménager le parc en se fondant sur des stratégies globales (Stratégie mobilités déplacement et Stratégie Biodiversité notamment) et une vision prospective d'ensemble
- Aménager un Ecoparc fonctionnel répondant aux besoins des entreprises et salariés
- Aménager les frontières entre la ZAC et la zone d'habitat avoisinante sous la forme d'une zone tampon non bâtie et paysagée de 20 m à l'intérieur de la ZAC.

Enjeu environnemental : aménager un Ecoparc à biodiversité positive

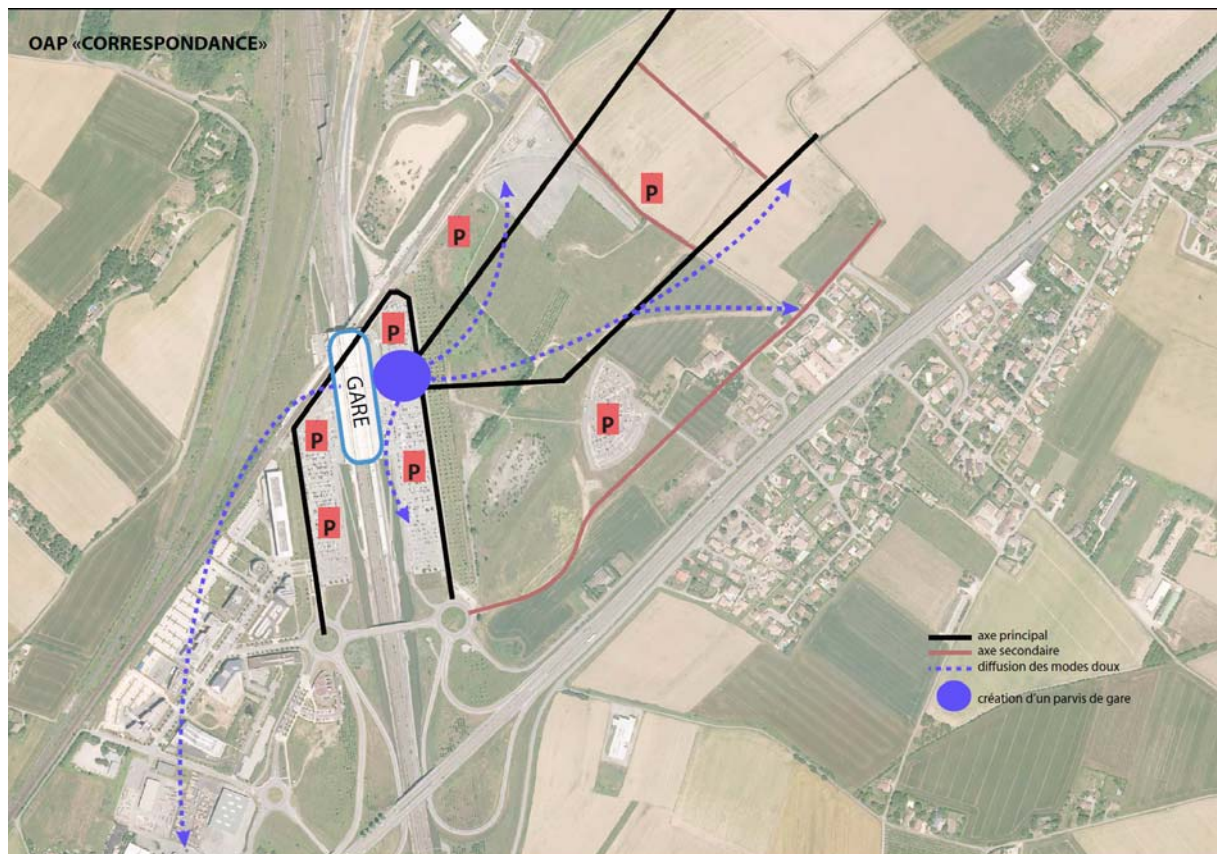
- Créer une trame verte et bleu à l'échelle de la ZAC
- Aménager ou conserver des espaces de libre développement de la nature



1.7.2. Orientations : ZAC CORRESPONDANCE

Enjeu territorial : renforcer l'attractivité de l'Ecoparc Rovaltain

- Intégrer le pôle de desserte multimodal de la gare Valence TGV-TER.
- Créer et pérenniser une offre de services sur le site.
- Mettre en place les infrastructures support d'un réseau de transport efficace et viable incitant au report modal et aux mobilités douces.

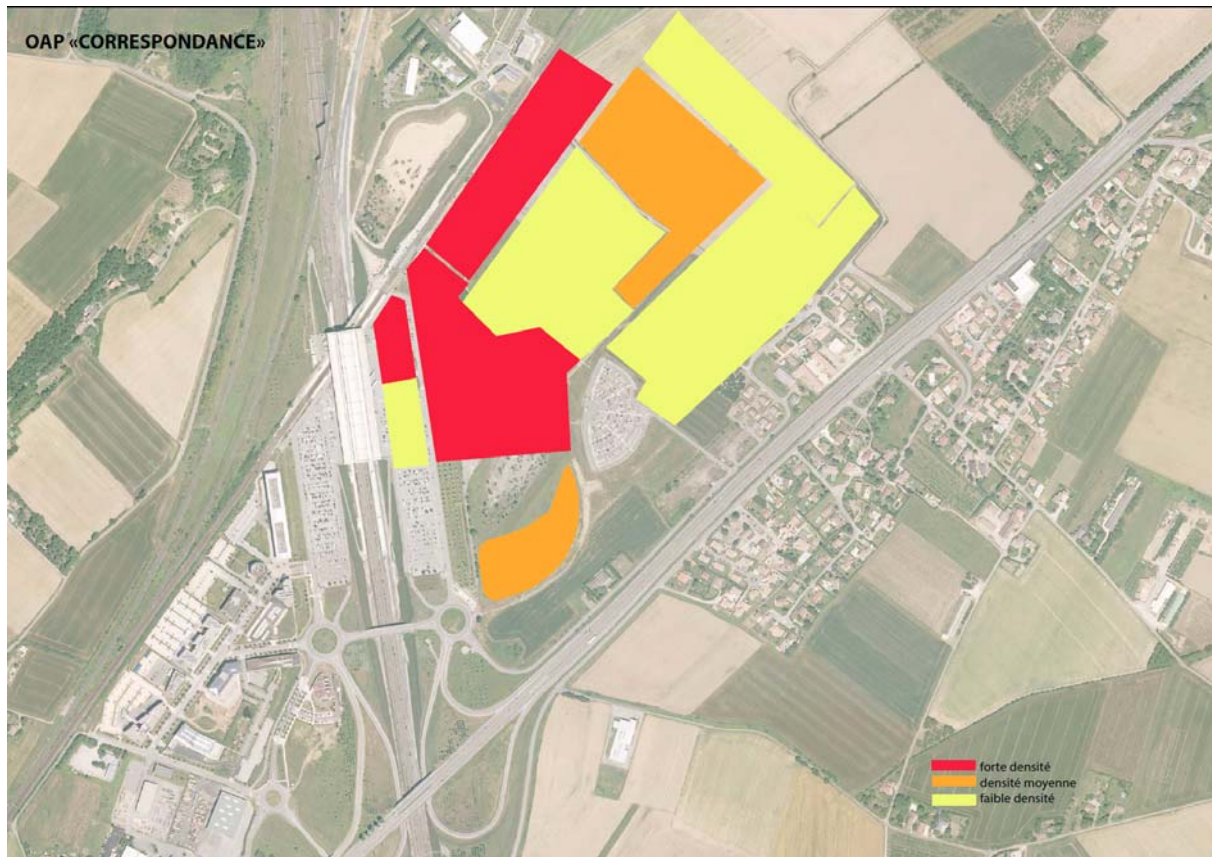


Enjeu urbain : Développer un «quartier de Gare» urbain, dense et vivant

- Aménager un parvis dynamique et vivant créant les liens fonctionnels entre la gare et les quartiers environnants.
- Développer l'offre de services de proximité, la desserte et l'environnement du parc d'activités, afin d'améliorer la qualité de vie offerte aux chefs d'entreprises, aux salariés et aux divers usagers.
- Apporter une réponse urbaine aux besoins de stationnement des usages gare et activités par des ouvrages mutualisés

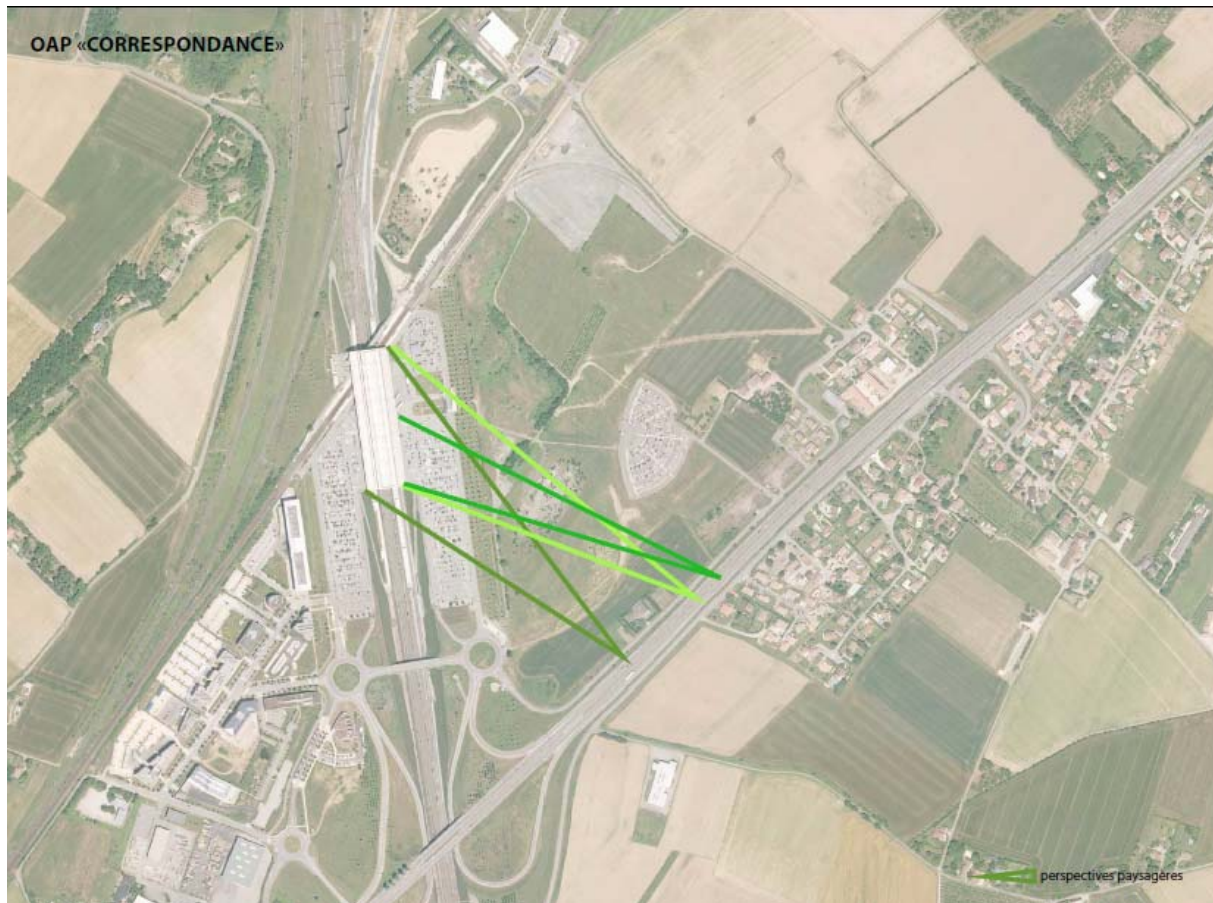
Enjeu économique : Densifier pour optimiser les investissements

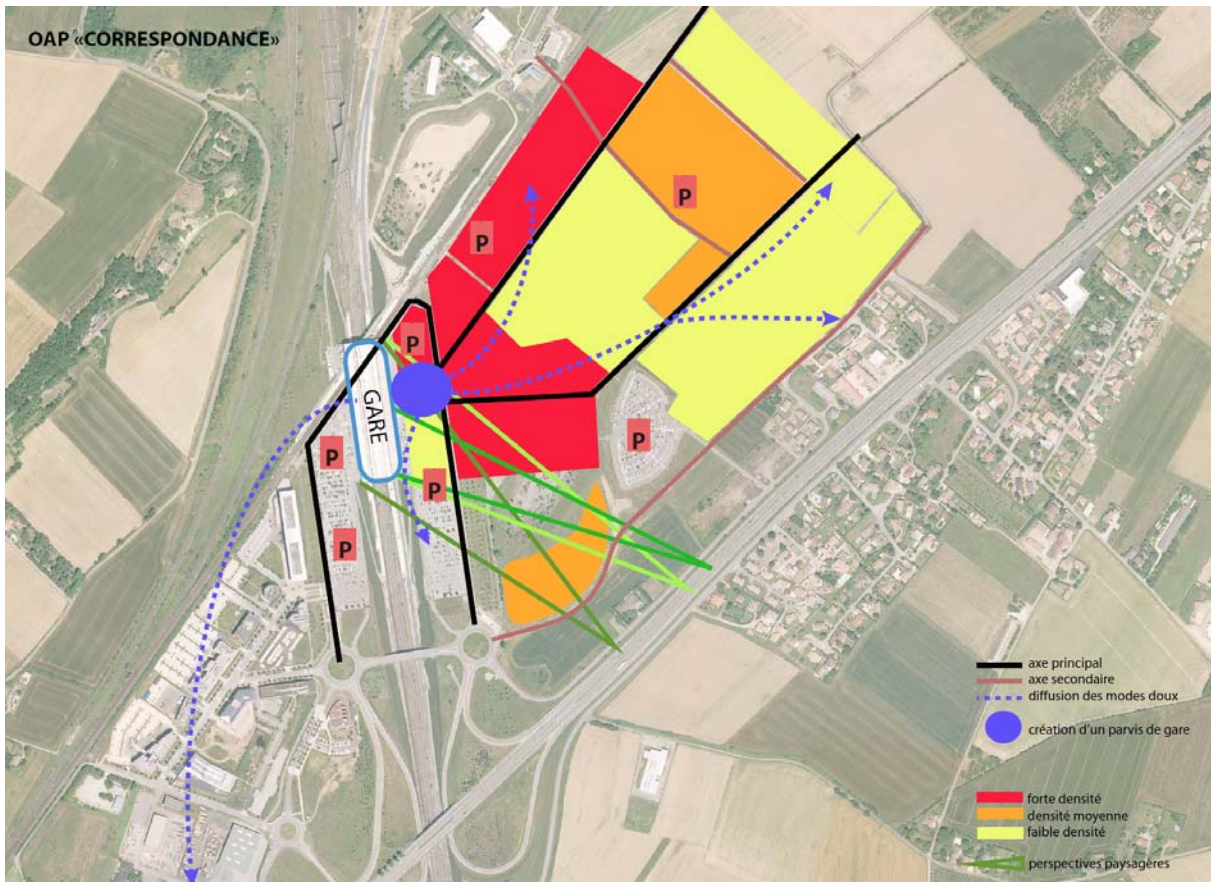
Maximiser l'utilisation du foncier disponible, afin de limiter les dépenses liées aux divers équipements et infrastructures (trames viaires, réseaux,...) ainsi que leur entretien à la charge de la collectivité.



Enjeu environnemental : Développer la biodiversité et l'environnement paysager

- Privilégier les aménagements créant des habitats propices aux espèces locales et offrant des zones de nourrissage facteur de biodiversité
- Valoriser l'image de l'Ecoparc et du territoire par des espaces publics et privés de qualité et répondant aux besoins et usages, ainsi que par le maintien d'exigences architecturales dans la conception des bâtiments et aménagements.
- Préserver des cônes de vue sur la gare.





2. SECTEUR UE – ZONE DES MARLHES

2.1. DESCRIPTION GENERALE

Le secteur comprend 2 tènements :

- la première située le long de la LACRA a fait l'objet d'un permis d'aménager.
- la seconde au sud de la voie communale

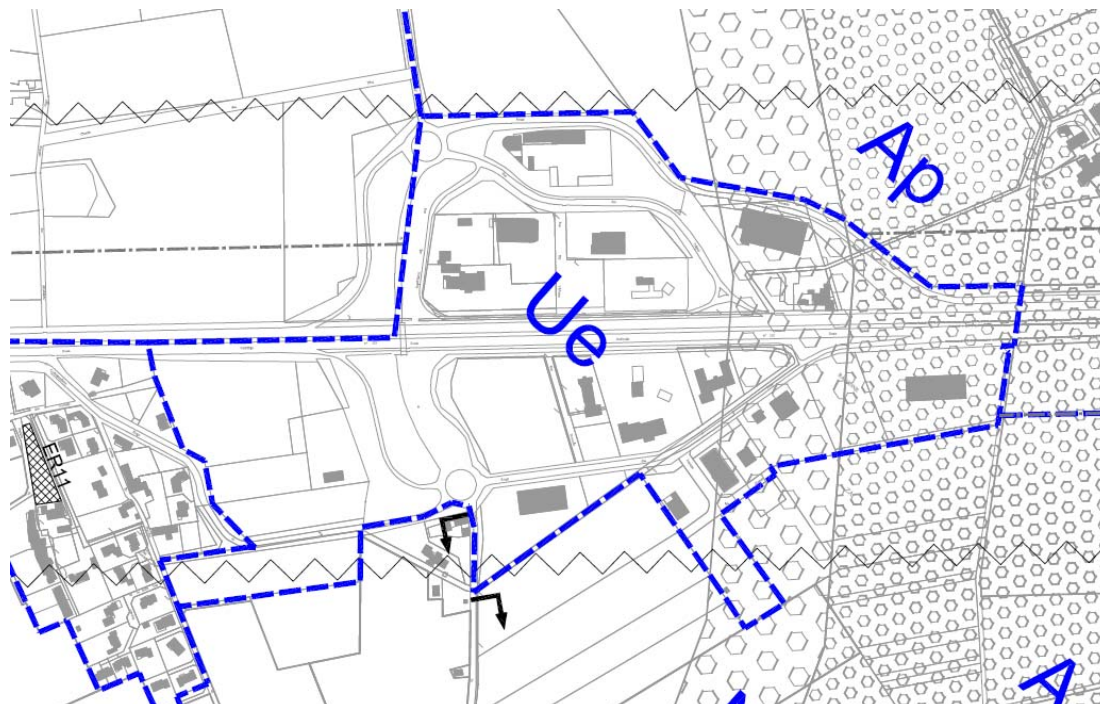
Ces zones sont situées entre le quartier des Soubredieux au Sud et la zone d'activité au nord.

Zone des Marlhes : situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :



 Périmètre de l'OAP

Rappel du zonage du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :



2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'orientation d'aménagement du secteur sud de la zone d'activité intercommunale a pour objectif une organisation raisonnée pour permettre l'accueil de nouvelles structures ou l'évolution des structures existantes dans le cadre d'un espace fonctionnel en termes de circulation interne et d'accès sur les voiries existantes. Elle doit permettre l'accueil d'une urbanisation organisée autour d'espaces d'accueil nouveaux et de circulation fonctionnelles et sécurisées.

Une étude loi barnier a été réalisée par le cabinet BEAUR en juin 2013 afin de lever la servitude de marge de recul de la RN532.

Objectifs, vocation des espaces et justification des choix :

- Vocation principale d'activité économique sous forme :
 - d'activités tertiaires,
 - d'extension des activités déjà présentes sur site.
- Permettre l'accueil d'une urbanisation organisée,
- Permettre un accès sécurisé et fonctionnel,
- Hiérarchiser le traitement des voies en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité.
- intégrer un aménagement paysager des limites de la zone, notamment la vitrine sur la LACRA
- espaces végétaux :
 - Contribuer à la « trame verte » : développement de la biodiversité, plantation de haies vives, essences arbustives et herbacées sur plus de 6 m de largeur, le long des limites parcellaires
 - Préserver des éléments végétaux préexistants (arbres, haies, bosquets),
 - Contribuer à la « trame bleue » : développement de la biodiversité et gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- Signalétique :
 - Uniquement à vocation de signalétique et non publicitaire.
 - Intégrée dans le plan de façade.
 - Enseignes en drapeaux et potences autorisées : distance en saillie de la façade = 1m et ne dépassant la hauteur du bâtiment.
 - Totems et enseignes sur mats autorisées : 3.5 m de hauteur max.
 - Dispositifs mécanisés et/ou rotatifs interdits.

