

Département de la Drôme

Saint Marcel les Valence

PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION MODIFICATION N°1

III_Orientations d'Aménagement

Pages modifiées : pages 2 à 3

L'ENTREE OUEST DE SAINT- MARCEL- LES- VALENCE

La vocation des zones d'urbanisation situées à l'entrée Ouest de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE est de recevoir des activités du secteur tertiaire, des commerces et des services.

La présence d'infrastructures importantes en périphérie des sites concernés ou à travers ces sites : RN7, RN532, RD432, a imposé une étude spécifique (article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Cette étude qui a porté sur les différents aspects évoqués par l'amendement Dupont : sécurité, nuisances, qualité de l'aménagement et du paysage, qualité de l'architecture, est incluse dans le rapport de présentation au chapitre présentant les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les orientations d'aménagement relatives au secteur du Plateau de Laye au niveau de l'entrée Ouest de Saint- Marcel-Les-Valence sont issues de cette étude :

○ Le plateau de Laye

▪ La vocation de la zone

La vocation de ces 21 hectares est de recevoir des activités commerciales et de services autour d'un hypermarché de bricolage.

▪ L'organisation fonctionnelle

Deux points d'accès sur la RD432 avec une circulation interne, en boucle, assurant la fluidité de la desserte : l'un utilisera le rond-point prévu au droit des bretelles d'accès à la RN532, l'autre sera créé suffisamment loin du rond-point des Couleures pour qu'il n'y ait pas de conflit et pour assurer la sécurité de ce carrefour.

▪ L'organisation spatiale et le paysage

En partie sud-ouest, la zone commerciale est organisée sur la base d'un vaste espace commun avec voie de desserte dans l'axe de l'opération et des parkings latéraux de part et d'autre de la voie. Ces parkings devront impérativement être banalisés afin d'assurer leur foisonnement. Aucune espèce de clôture ne devra interrompre la continuité de cet espace commun.

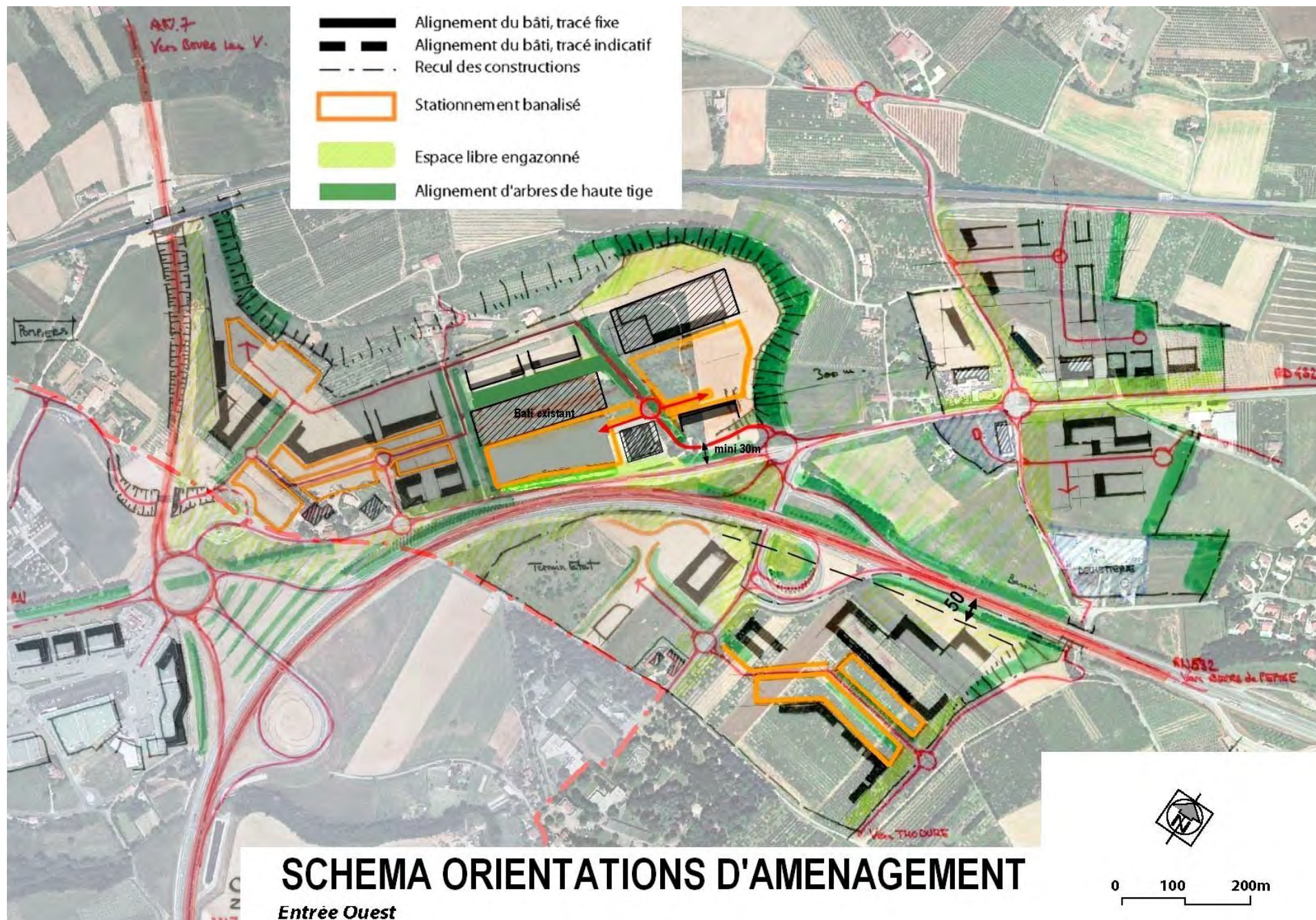
Les façades des commerces seront alignées de part et d'autre de cet espace commun et le long des voies principales de desserte de la zone, selon les orientations définies sur le schéma ci-après.

Les façades sur la RD432, qui seront vraisemblablement des façades arrière des commerces, ne pourront pas être disposées selon un alignement fixe, mais devront respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD432. Cet espace sera traité d'une façon qualitative, engazonnement et plantations d'alignement le long de la voie.

Une voie de desserte ou voie pompiers pourra être autorisée le long des façades.

Les éléments fonctionnels - annexes des bâtiments commerciaux, cour de desserte, camion, zone de dépôt ou de stockage, déchets, etc... - seront localisés entre les bâtiments et intégrés sur le plan architectural par des murs écrans dans le prolongement des façades.

Les voies transversales seront soulignées par des alignements d'arbres à haute tige destinés à subdiviser l'espace et à rompre la continuité du bâti. Les parkings seront également plantés d'arbres à haute tige.



Département de la Drôme

Saint Marcel les Valence

PLAN LOCAL D'URBANISME



PREFECTURE DE LA DRÔME
30 MARS 2009
ENVIRONNEMENT

III Orientations d'Aménagement

Février 2009
Approbation

Modification simplifiée N°1
10/03/2009

SOMMAIRE

Préambule	1
------------------	----------

L'entrée Ouest de SAINT MARCEL LES VALENCE	2
---	----------

L'entrée Est de SAINT MARCEL LES VALENCE	4
---	----------

La zone 2000	6
---------------------	----------

Les Combes	11
-------------------	-----------

Les Eynards	12
--------------------	-----------

Préambule

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les orientations particulières d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers qui vont connaître un développement à court ou moyen terme.

L'esprit de ces orientations doit être respecté dans le cadre des opérations qui mettront successivement en œuvre ces nouveaux quartiers.

Les orientations d'aménagement concernent plusieurs sites :

- **L'entrée Ouest avec en particulier les zones d'activités du plateau de Laye et de Plovier (urbanisation future pour Plovier)**
- **L'entrée Est**
- **La zone d'urbanisation future dite Zone 2000**
- **La zone d'urbanisation future des Combes**
- **Les zones AUab du cimetière et le long de la voie ferrée**
- **La zone AUab des Eynards**

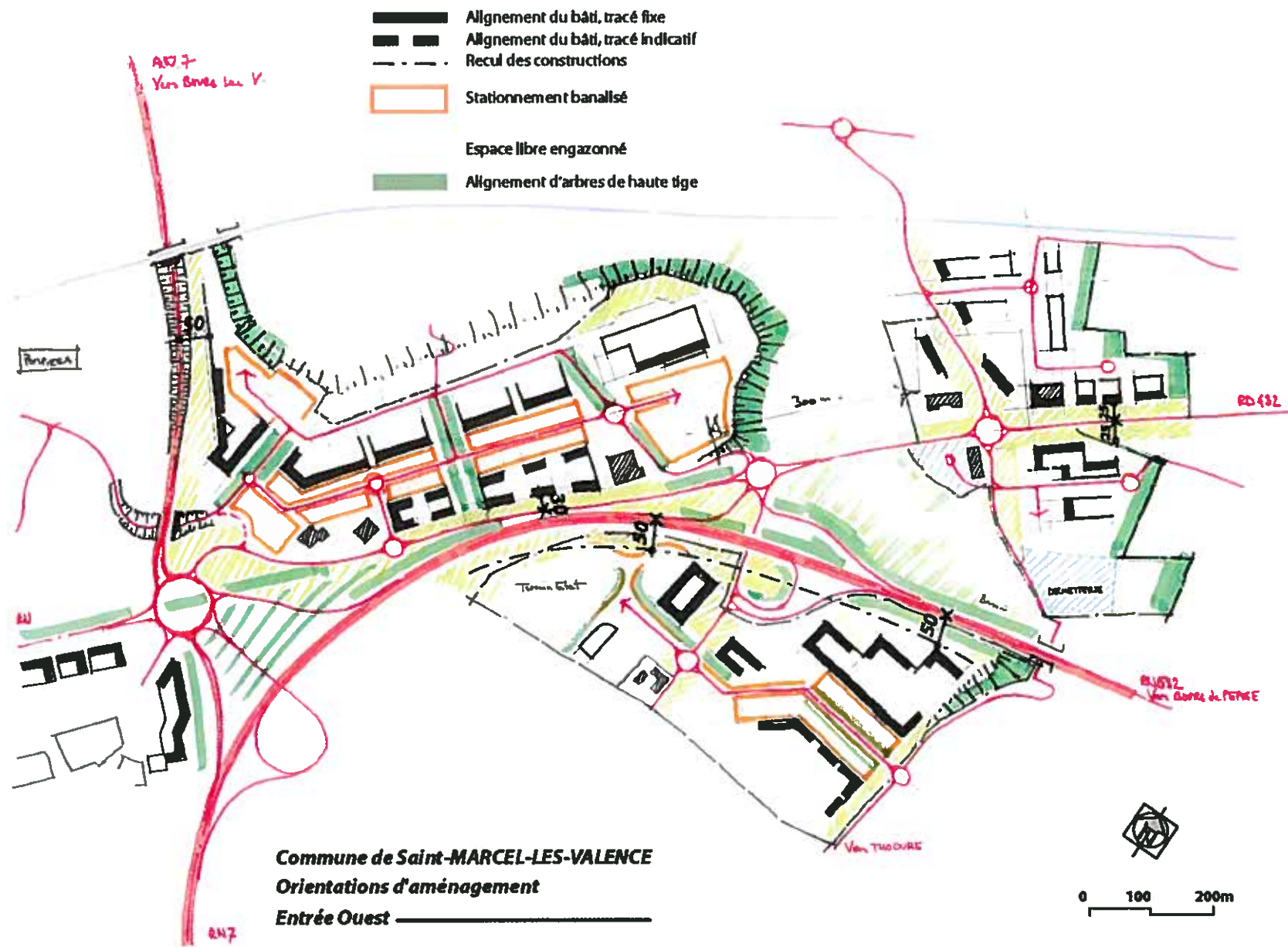
L'ENTREE OUEST DE SAINT-MARCEL-LES-VALENCE

La vocation des zones d'urbanisation situées à l'entrée Ouest de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE est de recevoir des activités du secteur tertiaire, des commerces et des services.

La présence d'infrastructures importantes en périphérie des sites concernés ou à travers ces sites : RN7, RN532, RD432, impose une étude spécifique (article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Cette étude qui porte sur les différents aspects évoqués par l'amendement Dupont : sécurité, nuisances, qualité de l'aménagement et du paysage, qualité de l'architecture, est incluse dans le rapport de présentation au chapitre présentant les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les orientations d'aménagement, au sens que leur donne la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, sont intégrées dans ce dossier.



L'ENTREE EST DE SAINT-MARCEL-LES-VALENCE

L'entrée Est concerne les zones d'activités traversées par la RN532 et la RD432 qui sont ici contiguës.

Les plus grandes surfaces font l'objet d'une ZAD (arrêté du 01.12.94) ; elles sont gérées par le Syndicat ROVALTAIN.

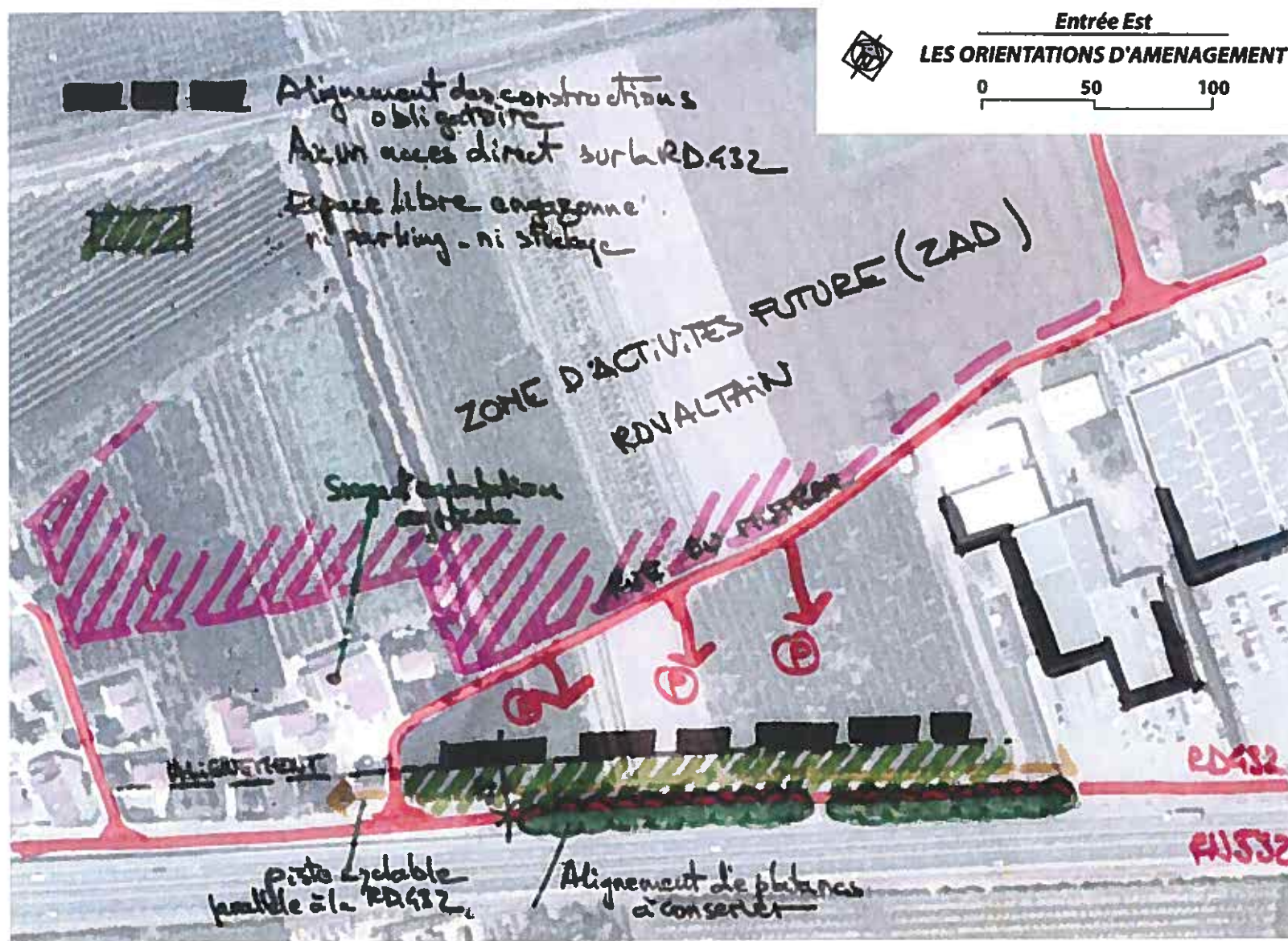
Ces surfaces font l'objet d'un classement en zone d'urbanisation future AUi qui nécessite une modification du PLU pour être rendues constructibles.

Un projet urbain sera réalisé lors de cette modification pour remplir les conditions prévues par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Une petite surface reste cependant libre, le long de la RD432 (environ 2 hectares dans un triangle limité par la rue du Mistral et la RD432).

C'est cette surface libre qui fait l'objet ici d'un schéma définissant les orientations d'aménagement.

L'argumentaire est contenu dans le chapitre II du rapport de présentation.



LA ZONE 2000

Le projet de la commune de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE comporte l'extension de l'urbanisation sur un site stratégique à l'entrée Sud-Ouest de l'agglomération. Ce projet dit Zone 2000 porte sur 20 hectares environ.

Situé en entrée de ville, il comporte une partie du terrain destinée à recevoir des activités et une partie à vocation résidentielle plus proche du centre-ville.

La qualité de l'urbanisation sur ce site revêt donc pour la commune une importance primordiale.

Plusieurs enjeux coexistent.

④ *La qualité de cette entrée de la ville le long de l'Avenue de Provence, axe principal de composition de la ville.*

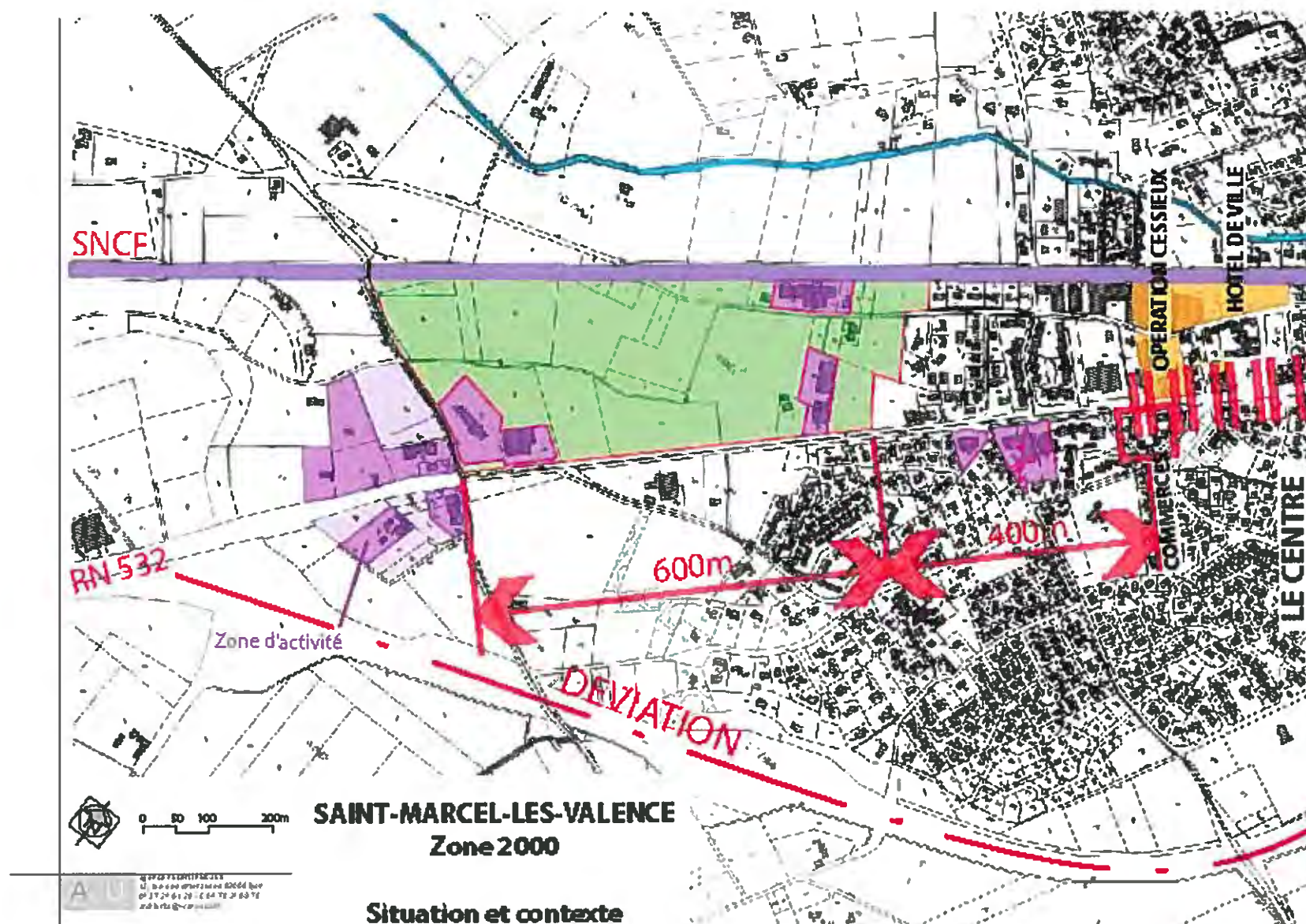
④ *La diversification des fonctions :*

- *fonction activités en contact avec les zones d'activités futures,*
- *fonction résidentielle aux abords du centre,*
- *mixité entre habitat et activités pour certaines parcelles.*

④ *La diversification de l'habitat avec des logements de statuts différents : logements en accession à la propriété et logements sociaux et de formes différentes : petits collectifs et logements individuels sur des parcelles isolées.*

Les opérations devront donc prévoir :

- ④ Un espace libre important le long de l'Avenue de Provence avec un recul des constructions et un alignement obligatoire figuré au plan de zonage à 25 mètres de l'axe (règle architecturale particulière).
Une piste piétons et cycles indépendante de la voirie sera créée le long de l'Avenue de Provence dans la zone non aedificandi.
- ④ Un espace vert tampon entre les logements et les bâtiments d'activités situés le long de la voie ferrée.
Cet espace devra être aménagé de façon à protéger les habitations des nuisances éventuelles.
- ④ Une répartition des logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la surface de la zone résidentielle de façon à mixer véritablement les modes d'habitat.





Le paysage actuel dans le future quartier "Zone 2000".



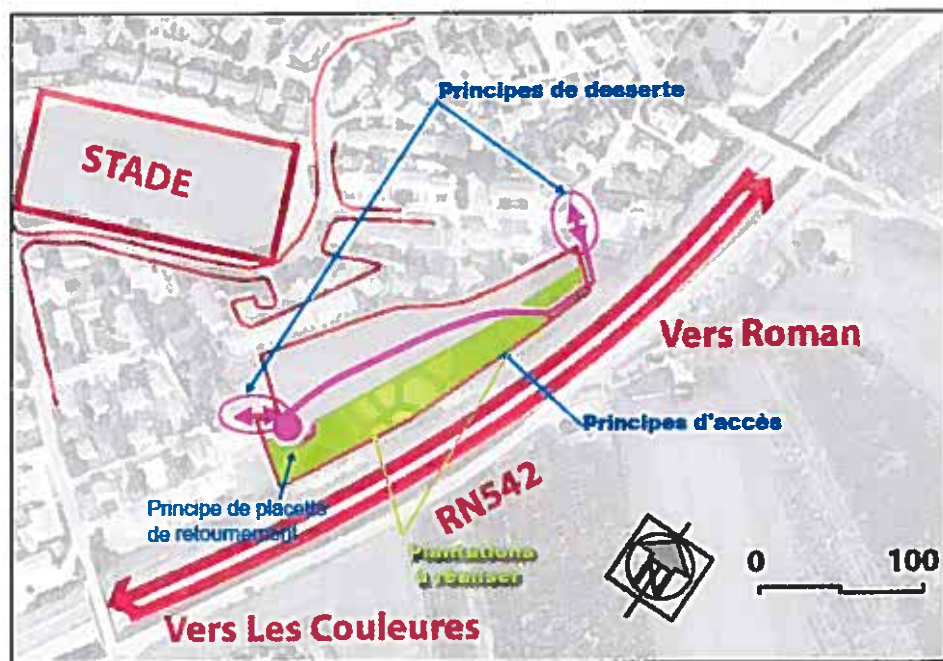
ZONE 2000 Orientations d'aménagement

LES COMBES

Il s'agit d'une petite surface résiduelle de moins de 2 hectares enclavée entre la déviation (RN532) et le quartier des Combes.

Cette surface est limitée au Sud par la RN532 ; elle est donc concernée par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

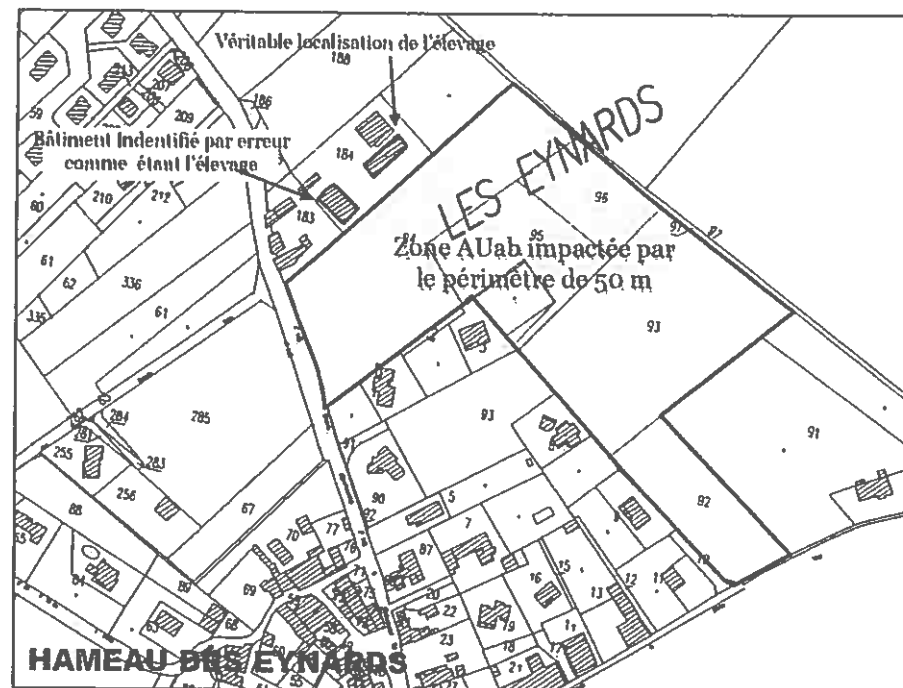
L'argumentaire est intégré à l'étude spécifique contenue dans le chapitre II du rapport de présentation et le schéma d'aménagement qui en résulte fait partie des orientations d'aménagement.



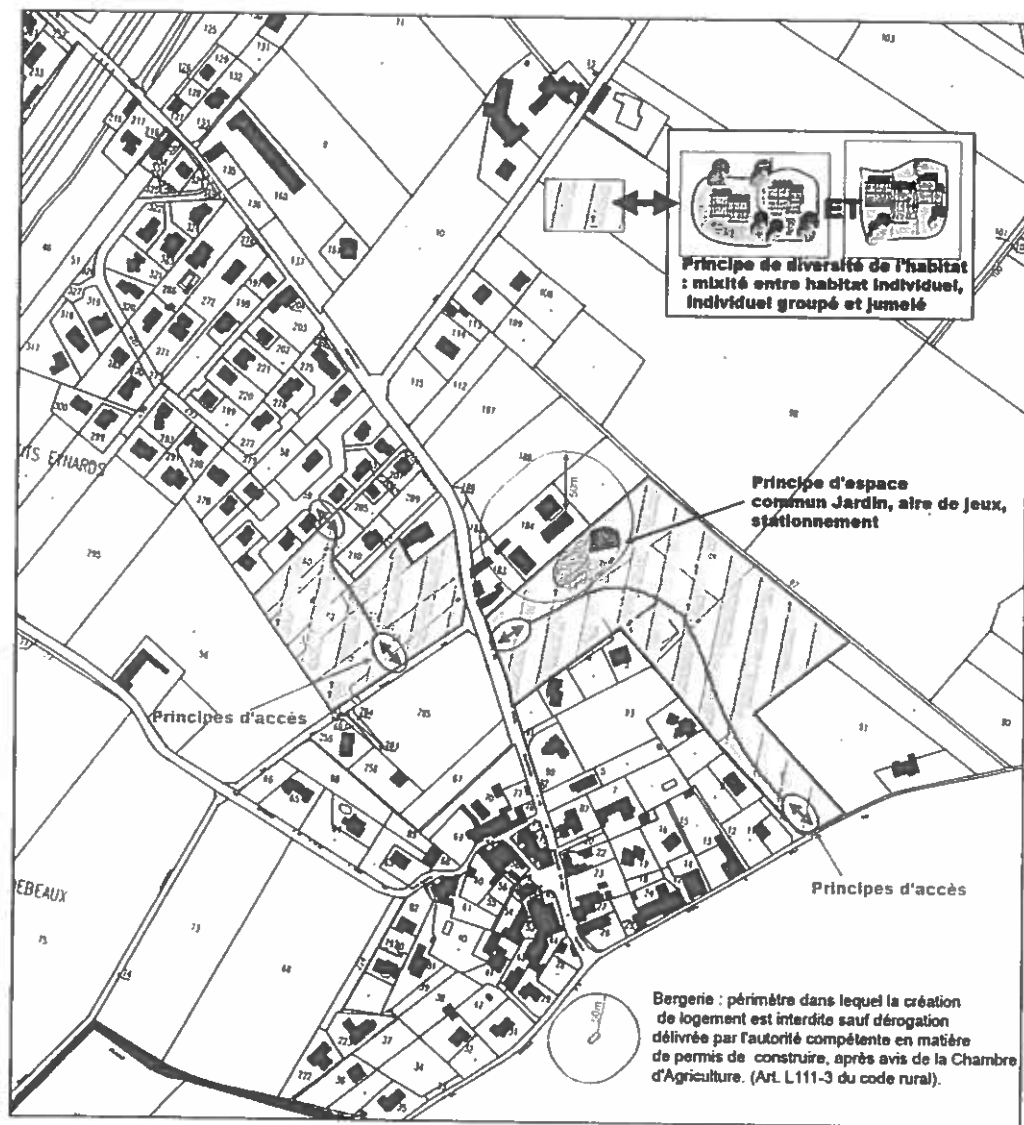
2. Erreur matérielle relative à l'orientation d'aménagement

Dans les orientations d'aménagement relatives à la principale zone AUab des Eynards, a été représenté, hors zone AUab, un bâtiment d'élevage faisant partie d'une exploitation agricole qui jouxte la limite Nord de la zone urbanisable. Il s'agissait de mettre en évidence une construction qui impacte les modalités d'aménagement de la zone AUab en application de l'article L111-3 du code rural : dans un périmètre de 50 m autour du bâtiment d'élevage, la réalisation de logements est interdite ou soumise à dérogation.

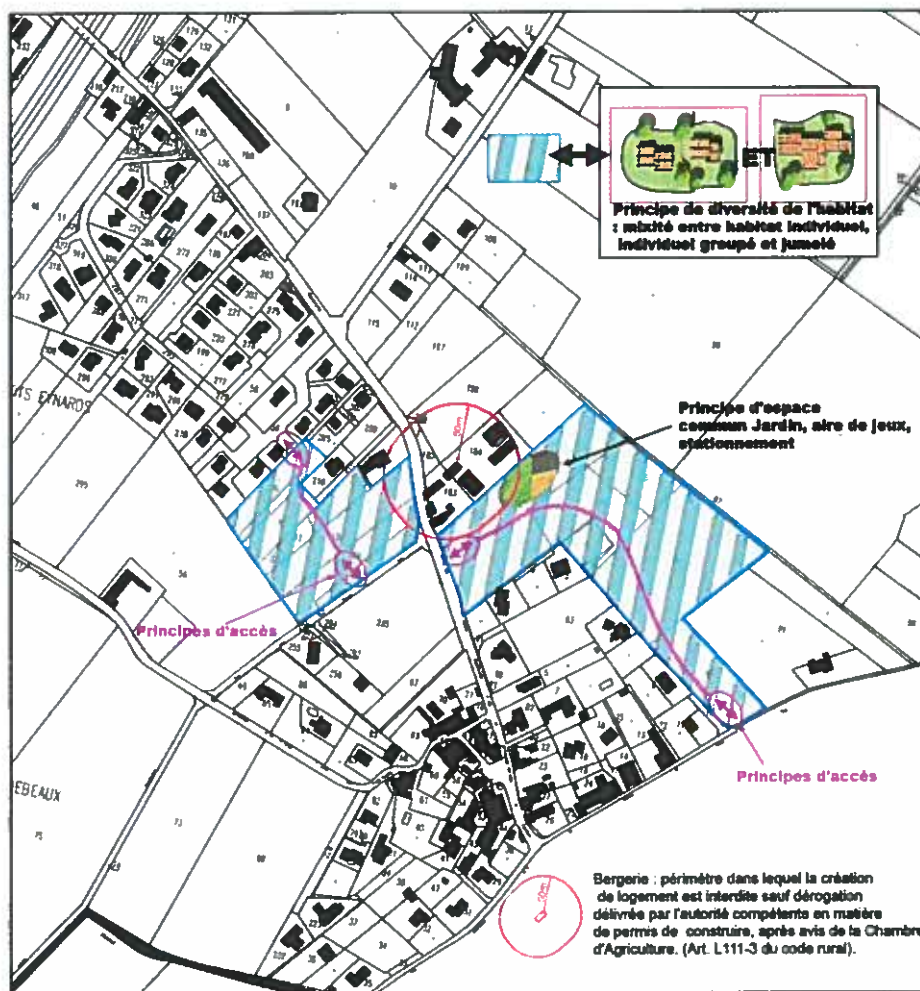
Or, lors de la réalisation de l'orientation d'aménagement, le bâtiment d'élevage en question et son périmètre de 50 m associé ont été mal localisés (deux bâtiments de l'exploitation agricole ont été confondus) :



Il a donc été décidé de rectifier cette erreur matérielle, en représentant le bâtiment d'élevage au bon emplacement dans l'orientation d'aménagement :



LES ZONES AUa DES EYNARDS



Les orientations d'aménagement pour les zones AUa des Eynards traduisent les objectifs de développement exprimés par la commune pour l'urbanisation des hameaux :

une urbanisation qui reste cohérente avec l'existant (un habitat assez aéré par rapport aux zones d'habitat du centre bourg), mais que l'on oriente toutefois, graduellement, vers plus de densité, avec une urbanisation plus dense, moins consommatrice d'espace, avec notamment le développement d'un habitat individuel groupé.

Une cohérence des accès, avec des transversalités au sein des zones A Urbaniser et des liaisons inter quartiers

Dans la principale zone (à droite sur le plan ci-dessus), on utilisera le secteur inconstructible lié à la proximité d'un bâtiment d'élevage pour développer des aires communes de stationnement, des jardins, des aires de jeux.