



Commune de PONT DE L'ISERE

Modification simplifiée n°1

Orientations d'Aménagements et de Programmation



Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable peut être complété par des orientations d'aménagement.

Par ces orientations, la commune précise les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune peut ainsi préciser les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti, etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère (coloration, etc.).

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.



Introduction

Le PADD affiche l'objectif d'un développement urbain caractérisé par une extension urbaine en accroche de la zone urbanisée existante et s'intégrant dans l'identité du patrimoine paysager et bâti de la commune. Il est donc apparu essentiel d'inciter à la mise en œuvre d'une morphologie urbaine plus dense mais caractérisée par une grande qualité du traitement des espaces collectifs et par le développement des liaisons avec les quartiers existants.

Ainsi plusieurs secteurs de la commune sont amenés à se développer dans ce sens :

- Les secteurs d'élargissement du bourg, dont certains ont fait l'objet d'une étude en application de l'article L111.14 (bordure autoroutière des zones 2AUa, AUe et Uim),
- L'extension de la zone d'activités,

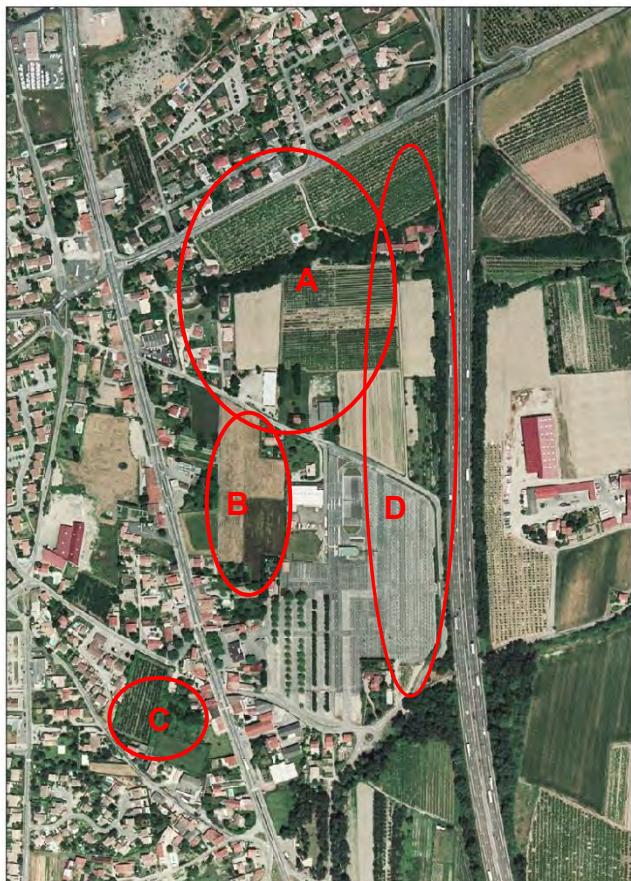
Afin de répondre aux objectifs du PADD, les orientations d'aménagement dans ces secteurs prévoient la nécessité d'une insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions, le positionnement des accès, le traitement des voiries, les sens d'implantation des constructions, le traitement des constructions et les types de plantations.

Par ailleurs, le PADD affiche un objectif de respect du caractère des bâtiments anciens et d'intégration des nouvelles constructions pour l'ensemble du territoire communal. Il est donc apparu nécessaire de prévoir une charte paysagère comprenant des orientations concernant la réhabilitation du patrimoine ancien, des règles d'implantation et de coloration des nouvelles constructions. Cette **charte constitue une annexe aux orientations d'aménagement elle présente une valeur de recommandations et s'applique à tout le territoire communal.**

Les orientations suivantes devront être respectées dans leurs principes.

Orientation n°1 : les secteurs d'élargissement du bourg

Atouts et contraintes du site



Ce secteur s'inscrit entre l'autoroute, le lotissement l'esplanade du Levant, le marché aux fruits et le bourg. Sa position en continuité immédiate du bourg lui confère un atout indéniable pour un développement urbain. Toutefois, la proximité de l'autoroute représente une nuisance qui devra être gérée par les types d'aménagement.

Il est bien desservi par le chemin des Prés d'une part, et l'avenue du Vercors d'autre part.

Il est constitué de plusieurs secteurs distincts :

- une partie limitée au Nord par le chemin des prés et occupée par des friches (secteur B correspondant à la zone UBb),
- une partie à usage agricole mais morcelée aux franges par des constructions d'habitation et d'activités (secteur A correspondant à la zone 2AUa), a partie en bordure de l'A7 est intégrée à l'étude en application de l'article L111.1.4.

Par ailleurs, un petit tènement en dent creuse entre la grande rue et la rue du 16 août 1944 (secteur C correspondant à la zone 1AUa), constitue un potentiel de développement intéressant dans le centre village.

Enfin, le secteur D (correspondant à la zone AUE et Uim) est constitué de la bordure de l'A7 ayant fait l'objet d'une étude en application de l'article L111.1.4 et dont les prescriptions sont intégrées à l'orientation d'aménagement.

Les objectifs de l'aménagement

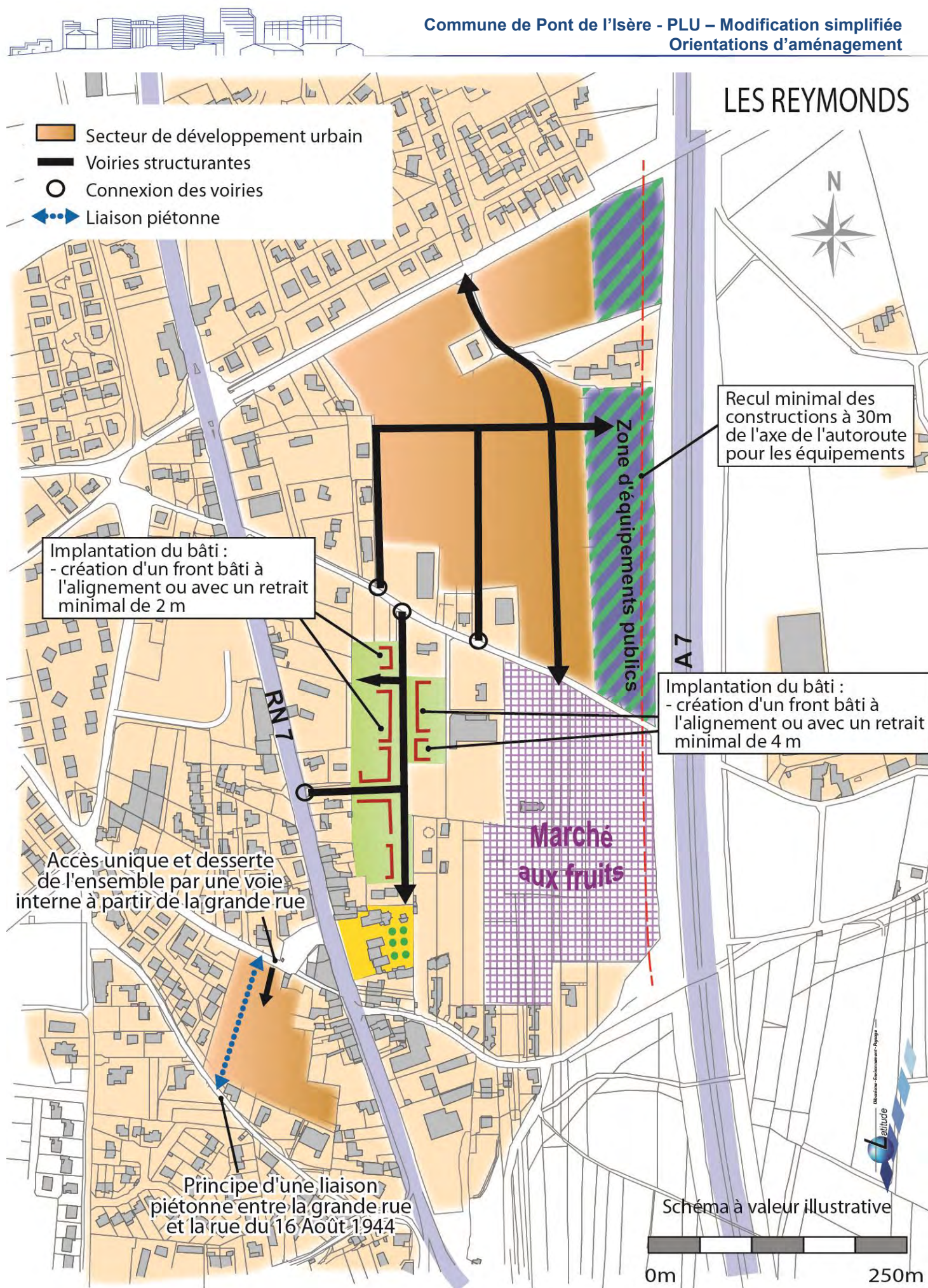
Il s'agit dans le cadre des futurs aménagements :

- de permettre un développement du bourg en épaisseur, par un urbanisme de rues et de places respectant la forme urbaine traditionnelle,
- de mieux relier les lotissements aux lieux de centralité, par la résorption des discontinuités urbaines,
- de préserver les continuités de l'espace ouvert au public en évitant les développements en enclaves,
- de diversifier l'offre résidentielle par une urbanisation mixte alliant habitat collectif, habitat intermédiaire et individuel,
- de composer une forme urbaine assurant la transition entre le front bâti ancien et les secteurs résidentiels,
- de développer un quartier multifonctionnel admettant des services, activités non nuisantes pour un voisinage résidentiel, équipements, commerces

Le programme

Le programme de constructions devra favoriser une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux, il pourra accueillir des commerces, services quotidiens. Une mixité sociale et urbaine sera recherchée.

La zone 5AUa est soumise à l'article L123.2 d du code de l'urbanisme et impose à ce titre l'obligation de réaliser 50% de logements locatifs aidés.





Les principes d'aménagement

➤ Accès

L'accès principal du secteur B sera aménagé à partir de la rue de l'Hermitage. La partie Nord (secteur A) aura deux accès à partir de la rue du Vercors et du chemin des Prés.

L'accès principal du secteur C sera aménagé à partir de la Grande Rue.

➤ Desserte interne

Les dessertes internes à l'ensemble de la zone seront assurées :

- Pour la partie Sud (secteur B) par la rue de l'Hermitage. D'autre part une voirie maillera cette nouvelle voie structurante à la rue de l'Ingénieur Vezin.
- Pour la partie Nord (secteur A), les voiries structurantes internes auront une orientation Nord/Sud à partir du chemin des Prés. Toutefois au moins une des voiries devra permettre de relier la rue du Vercors et desservir la nouvelle zone d'équipements collectifs situé rue des Monts du matin. Ces voies devront permettre d'assurer l'irrigation de l'ensemble du tènement. Les systèmes en impasse sont à proscrire, en effet la continuité de l'espace public devra être préservée. Par ailleurs le développement urbain devra mettre en place un système d'espaces collectifs, de places et de rues.
- Dans le secteur C, la voie principale sera aménagée à partir de la grande rue. Dans la mesure du possible une liaison piétonne sera aménagée à travers le tènement de façon à relier la grande rue à la rue du 16 août 1944.

➤ Densités

Deux types de densités seront mises en œuvre :

- Le secteur B (zone UBb) le plus proche du bourg sera consacré à des densités plus importantes (de 20 à 40 logements à l'hectare). Cette densité est portée à un minimum de 30 logts/ha dans le secteur 5AUa. Cette densité sera mise en œuvre par un habitat de type petit collectif et habitat intermédiaire.

- Le secteur A (zone 2AUa) pourra admettre des densités un peu moins importantes, mais un habitat de type intermédiaire sera privilégié. Ce secteur devra comprendre des espaces collectifs arborés (autres que les stationnements). Une forme urbaine de type villageois sera mise en œuvre (rues, placettes, front bâti sur rue, vis-à-vis entre les constructions traités). Il s'agit d'assurer la transition entre les quartiers pavillonnaires au Nord et les espaces centraux au Sud. La densité devra se situer entre 20 et 40 logements/ha.
- Le secteur C (zone 1AUa) totalement inscrit dans le tissu urbain sera majoritairement réservé à du petit collectif ou de l'habitat intermédiaire. D'autres formes urbaines sont également possible.

➤ Implantation des constructions

Les constructions formeront un front bâti le long des voies principales de desserte interne : des implantations respecteront un sens général parallèle ou perpendiculaire par rapport à ces voies.

Le long de la rue de l'Hermitage du secteur B, un même alignement des constructions à 4 m minimum de la voie est exigé dans la zone UBb. Cette alignement est réduit à 2m minimum dans la zone 5AUa.

De plus dans les secteurs plus denses (B et C) des implantations en ordre semi continu ou continu seront mises en œuvre pour former un front bâti structurant sur rue.

Dans le secteur A (zone 2AUa) aucune construction d'habitation ne devra s'implanter à moins de 100 m de l'emprise autoroutière. En revanche les équipements publics, les équipements de plein air, les aménagements publics ou collectifs et leurs installations et ouvrages techniques pourront s'implanter dans cette bande de 100 m mais en respectant un recul minimal de 30m de l'axe de l'autoroute.

Dans le secteur D (marché aux fruits et secteur AUe d'équipements) les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de l'autoroute A7.



➤ Les hauteurs des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à R+2 et 10 m maximum.

➤ Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à relier ce quartier aux lieux de centralité (place de la Mairie, RN7) par des aménagements spécifiques sécurisés le long de toutes les voies structurantes internes (trottoirs, bandes piétonnes dans des espaces plantés).

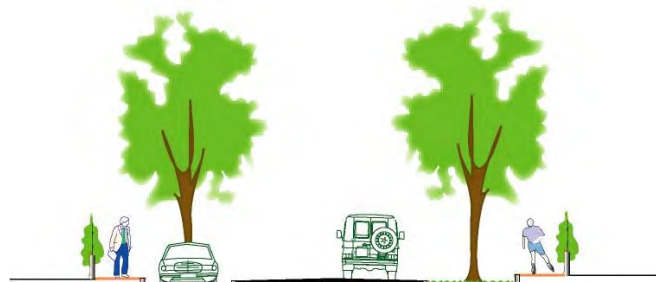
D'une façon générale, les aménagements de voiries prévoiront des circulations sécurisées et attractives pour les circulations des piétons et des cycles, conformément aux profils décrits ci-après.

➤ Dimensionnement des voiries internes

Le dimensionnement de la voie principale du secteur B (zone UBb) devra permettre de dissocier les circulations douces des circulations automobiles par l'aménagement de bandes plantées d'un côté de la chaussée. Ces bandes plantées auront une largeur suffisante pour permettre l'aménagement d'un espace collectif attractif.

Pour cette voie, des profils des types suivants pourront être mis en œuvre :

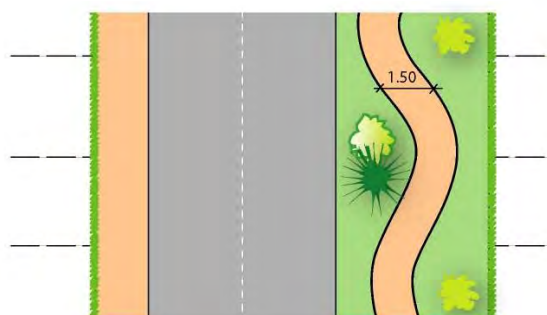
- une chaussée d'une largeur minimale de 5 m,
- d'un côté, une bande de stationnement arborée séparant un trottoir de la chaussée,
- de l'autre côté, une bande plantée séparant un trottoir de la chaussée.



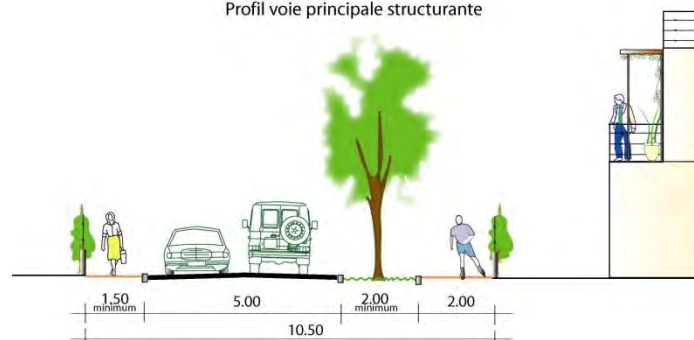
Ou :

- une chaussée d'une largeur minimale de 5 m,
- sur un côté de la chaussée: un espace paysager et planté largement dimensionné et intégrant un espace de circulation réservé aux piétons et aux cycles ;
- de l'autre côté de la chaussée : un trottoir d'une largeur minimale d'1.50m.

Par exemple :

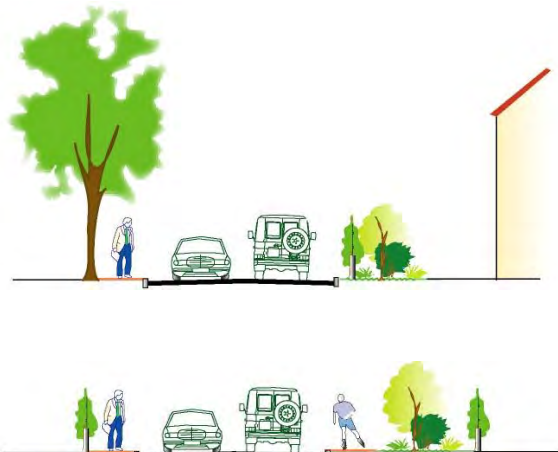


Profil voie principale structurante





Les voies des zones 2AUa et 1AUa ainsi que les voies secondaires de la zone UBb devront aussi permettre la circulation aisée des piétons : aménagements de trottoirs ou de circulations piétonnes dans un parcours arboré ou végétalisé sur au moins un côté de la voie. Les profils des types suivants pourront être mis en œuvre.



Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et présenteront au minimum 50% d'espèces caduques. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes seront proscrites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons. Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la liste ci-après.

Les voies des zones Uim et AUe devront présenter un aménagement paysager planté.

➤ Insertion et traitement paysagers

Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les bandes plantées des voiries seront engazonnées ou plantées de couvres sols, et plantées d'arbres d'alignement et d'arbustes en séquences alternées.
- Les espaces de stationnement en dehors de celui du marché aux fruits) seront aussi plantés d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie ou en arrière de la haie et dont la hauteur sera au maximum de 1.70 m), ou encore doublées d'un muret surmonté d'un système à claire voie.



Palette végétale préférentielle

Haies taillées :

Choix de caduques :

Charme commun (*Carpinus betulus*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Noisetier commun (*Coryllus avellana*), Viorne Obier (*Viburnum opulus*).

Choix de persistants :

Buis (*Buxus sempervirens*), Cotoneaster, Eleagnus, Houx (*Ilex aquifolium*), Mahonia, Troène, fusain.

Haies libres fleuries:

Choix de caduques :

Amélanchier, Viorne Obier (*Viburnum opulus*), Viorne Lantane, Buddleia, Cornouiller Deutzia, Forsythia, Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*), Lilas (*Syringa vulgaris*), Rosiers arbustifs, Seringat (*Philadelphus coronarius*), Spirées, Seringat.

Choix de persistants :

Cotoneaster, Genet d'Espagne (*Spartium*), Laurier du Portugal (*Prunus Lusitanica*), Laurier tin (*Viburnum tinus*), éléagnus, laurier rose.

Arbres des bandes plantées et des aires de stationnement :

Erables, Chênes, Tilleuls, Tamaris, Albizzia, Liquidambar, arbre de Judée.

Plantes couvre-sols des bandes plantées.

Lierre, millepertuis, armeria, romarin couvre-sol, géranium vivace, lavandes, chèvrefeuille couvre-sol.

Attention les espèces suivantes sont sensibles soit au feu bactérien soit à la SHARKA et ne doivent pas être plantées :

Cotonéaster : *salicifolius flocosus* et *saliciflosus* herbsfeuer, *pyracantha* Atalantioide *gibbsii*, les pommiers de variété *abondanza*, James Grieve, Argile Rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc sûr, Peau de Chien, Crittenden, ainsi que les *Prunus* de variété : *ceresifera*, *domestica*, *glandulosa*, *japonica*, *mume*, *spinosa*, *triloba*, *blirejana*, *cistena*, *curdica*, *holosericea*, *nigra*, *tomentosa*, *amygdalus*, *arméniaca*, *persica*, *biganina*, *hortulana*, *salicina*, *sibirica*, *simonii*.

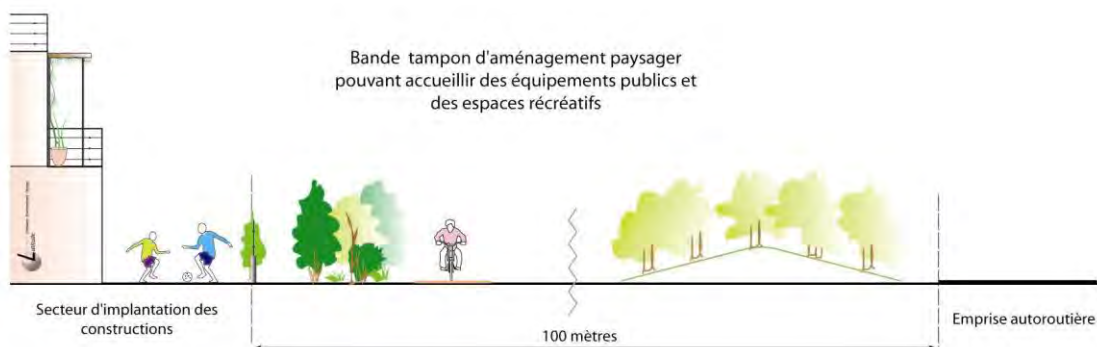


Le traitement de la limite avec l'autoroute

Dans la zone 2AUa un espace tampon entre la zone urbanisée et l'autoroute sera réalisé. D'une largeur d'environ 100 m, il accueillera des espaces verts récréatifs et des équipements publics, ainsi que des aménagements d'espaces récréatifs ou sportifs et de loisir, des jardins etc. Le cordon boisé existant en bordure d'autoroute sera conservé ou remplacé par une lisière paysagée aménagée en bordure d'emprise autoroutière de façon à réduire les impacts sonores de l'autoroute. Elle sera plantée densément d'arbres et d'arbustes en cépées. Les plantations seront constituées d'essences champêtres locales comme par exemple : Charme commun, Erable champêtre, Chêne, arbre de Judée, Tilleuls, Noisetiers, Sureaux, Tamaris, Albizzia.

Dans la zone AUe, le long de l'autoroute A7, le cordon boisé existant sera maintenu ou remplacé par une forte densité de plantations : haies denses et arbres à haute tige en bordure d'emprise autoroutière. Il s'agit de restreindre le plus possible la perception depuis l'autoroute des futurs bâtiments.

Dans la zone Uim si des aménagements sont réalisés en bordure de l'autoroute ils seront plantés avec des espèces de la palette végétale mise en place pour la commune.





Orientation n°2 : les secteurs d'extension Ouest

Atouts et contraintes du site



La partie Nord Ouest de la zone urbanisée comporte deux secteurs d'urbanisation :

- un secteur en « dents creuses » dans le tissu urbain de part et d'autre de la rue des Moulins, (zone A),
- un secteur en limite Nord de la zone urbanisée le long de la rue du château d'eau (zone B),

Ces secteurs sont actuellement en partie en friches et en partie à vocation agricole.

Les objectifs de l'aménagement

Il s'agit dans le cadre des futurs aménagements :

- de permettre un renforcement de l'offre résidentielle,
- de traiter une limite claire de l'urbanisation avec la zone agricole,
- de préserver les continuités de l'espace ouvert au public en évitant les développements en enclaves,
- de diversifier l'offre résidentielle par une urbanisation mixte alliant habitat intermédiaire et individuel,






Le programme

Le programme de constructions devra favoriser une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux, il pourra accueillir des commerces, services quotidiens. Une mixité sociale et urbaine sera recherchée.





CENTRE OUEST

-  Secteur de développement urbain
-  Voiries structurantes
-  Connexion des voiries
-  Traitement de la limite d'urbanisation
-  Liaison piétonne

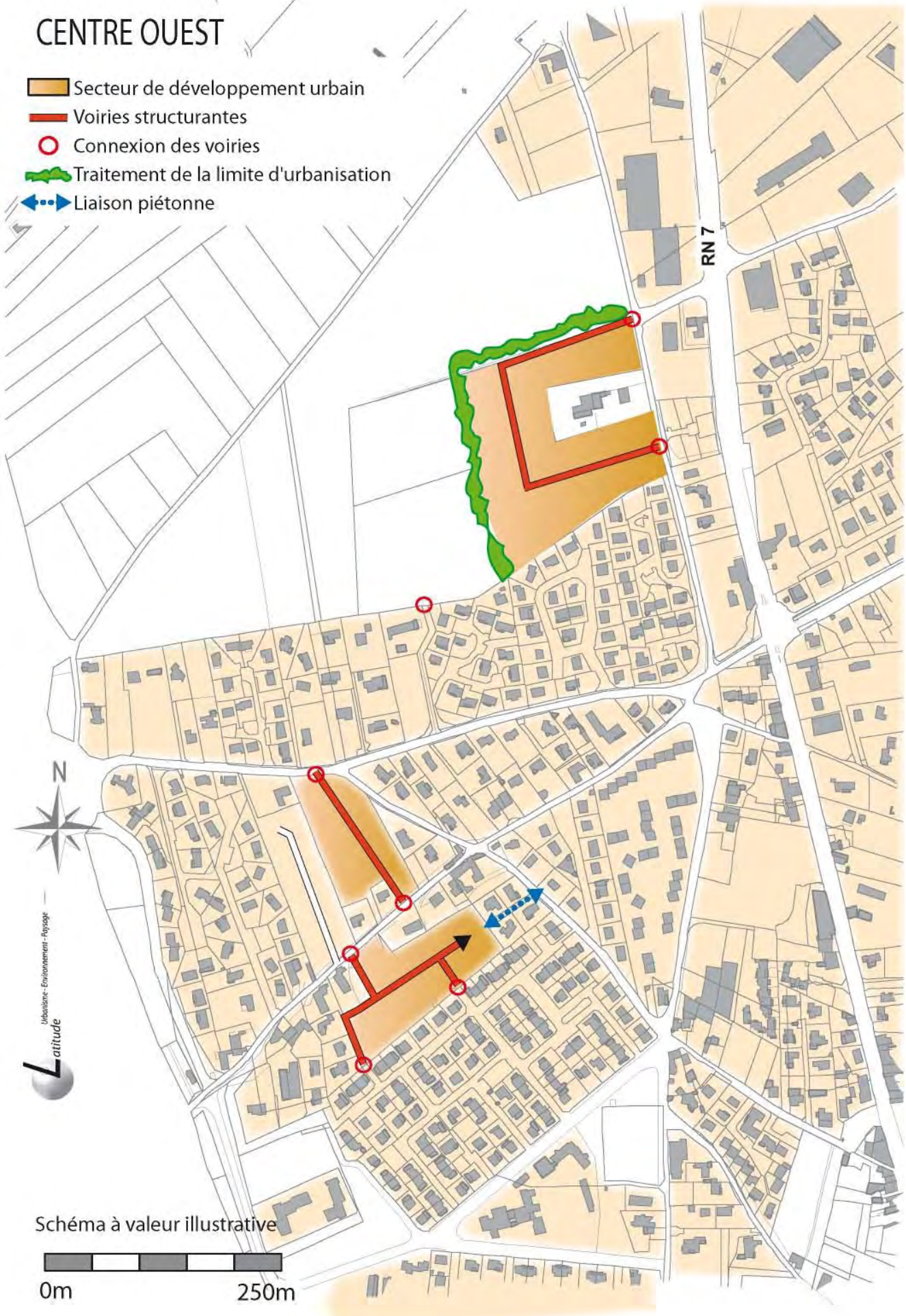


Schéma à valeur illustrative

0m 250m



Les principes d'aménagement

➤ Accès

L'accès principal du secteur A sera aménagé à partir de la rue des Moulins.

Deux accès à partir de la rue du Château d'eau seront aménagés pour la desserte du secteur B.

➤ Desserte interne

Les dessertes internes à l'ensemble de la zone seront assurées :

- pour le secteur A par une voie centrale qui reliera la rue des Moulins aux allées des Bleuets et des orchidées pour la partie Sud Sud, et la rue des Moulins à l'avenue des Cévennes pour la partie Nord.
- Pour le secteur B une voie centrale sera aménagée à partir de la rue du Château d'eau elle reliera aussi l'impasse de Crussol.
- Les systèmes en impasse sont à proscrire, en effet la continuité de l'espace public devra être préservée. Par ailleurs le développement urbain devra mettre en place un système d'espaces collectifs, de places et de rues.

➤ Densités

Les densités seront équivalentes aux secteurs limitrophes. Un habitat de type intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, conservant des espaces extérieurs privatifs et réduisant les parties communes pourra être favorisé sur une large partie du tènement. Des espaces collectifs autres que les stationnements devront aussi être aménagés et être attractifs.

A titre d'exemple le principe de l'opération d'habitat réalisée derrière la Mairie pourra représenter une référence.



➤ Implantation des constructions

Les constructions formeront un front bâti le long des voies principales de desserte interne : des implantations respecteront un sens général parallèle ou perpendiculaire par rapport à ces voies.

➤ Les hauteurs des constructions

Les hauteurs seront limitées à R+1.

➤ Liaisons douces

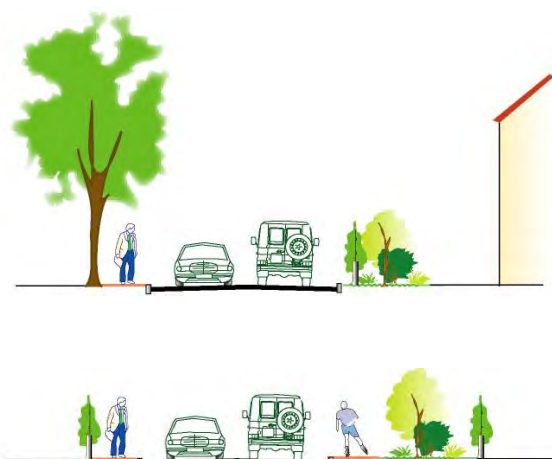
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées le long des voiries structurantes internes

D'une façon générale, les aménagements de voiries prévoient des circulations sécurisées et attractives pour les circulations des piétons et des cycles.

➤ Dimensionnement des voiries internes

Les voies devront aussi permettre la circulation aisée des piétons : aménagements de trottoirs ou de circulations piétonnes dans un parcours arboré ou végétalisé sur au moins un côté de la voie.

Par exemple un profil du type de ceux présentés ci-dessous pourra être mis en œuvre :





➤ Insertion et traitement paysagers

Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les bandes plantées des voiries seront engazonnées ou plantées de couvre sols, et plantées d'arbres d'alignement et d'arbustes en séquences alternées.
- Les espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie ou en arrière de la haie et dont la hauteur sera au maximum de 1.70 m), ou encore doublées d'un muret surmonté d'un système à claire voie.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et présenteront au minimum 50% d'espèces caduques. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes seront proscrites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons. Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la liste ci-après.

Le traitement de la limite d'urbanisation

Une lisière verte entre la zone urbanisée et l'espace agricole sera aménagée.

D'une largeur variable mais au minimum de 3 m, elle pourra accueillir un cheminement piéton. Elle sera constituée par des bandes boisées d'essences champêtres locales : Charme commun, Erable champêtre, Tilleuls, Noisetiers, Laurier Tin.



Viorne lantane

Urbanisme - Environnement - Paysage



Groseillier à fleurs



Amélanchier



Erable Champêtre

Palette végétale préférentielle

Haies taillées :

Choix de caduques :

Charme commun (*Carpinus betulus*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Noisetier commun (*Coryllus avellana*), Viorne Obier (*Viburnum opulus*).

Choix de persistants :

Buis (*Buxus sempervirens*), Cotoneaster, Eleagnus, Houx (*Ilex aquifolium*), Mahonia, Troène, fusain.

Haies libres fleuries:

Choix de caduques :

Amélanchier, Viorne Obier (*Viburnum opulus*), Viorne Lantane, Buddleia, Cornouiller Deutzia, Forsythia, Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*), Lilas (*Syringa vulgaris*), Rosiers arbustifs, Seringat (*Philadelphus coronarius*), Spirées, Seringat.

Choix de persistants :

Cotoneaster, Genet d'Espagne (*Spartium*), Laurier du Portugal (*Prunus Lusitanica*), Laurier tin (*Viburnum tinus*), éléagnus, laurier rose.

Arbres des bandes plantées et des aires de stationnement :

Erables, Chênes, Tilleuls, Tamaris, Albizzia, Liquidambar, arbre de Judée.

Plantes couvre-sols des bandes plantées.

Lierre, millepertuis, armeria, romarin couvre-sol, géranium vivace, lavandes, chèvrefeuille couvre-sol.

Attention les espèces suivantes sont sensibles soit au feu bactérien soit à la SHARKA et ne doivent pas être plantées :

Cotonéaster : *salicifolius flocosus* et *saliciflosus herbsfeuer*, *pyracantha Atalantioide gibsii*, les pommiers de variété *abondanza*, *James Grieve*, *Argile Rouge*, *Tardive de la Sarthe*, *Doux Normandie*, *Blanc sûr*, *Peau de Chien*, *Crittenden*, ainsi que les *Prunus* de variété : *ceresifera*, *domestica*, *glandulosa*, *japonica*, *mume*, *spinosa*, *triloba*, *blirejana*, *cistena*, *curdica*, *holosericea*, *nigra*, *tomentosa*, *amygdalus*, *armeniaca*, *persica*, *biganina*, *hortulana*, *salicina*, *sibirica*, *simonii*.

Orientation n°3 : la zone d'activités des Vinays (intégrant les préconisations de l'étude réalisée en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme pour diminuer les reculs vis-à-vis de la RN7 et de l'A7)

Atouts et contraintes du site



Localisé au Nord de la zone d'activité actuelle, le site est scindé en secteurs : la partie Est s'étire entre l'autoroute et la RN 7 d'une part et la partie Ouest est en seconde épaisseur du front bâti de la RN 7.

Etat des lieux

L'ambiance générale du site est assez homogène, sans élément remarquable, avec deux entités paysagères bien distinctes :

- La partie Sud occupée par une zone d'activité aux bâtiments hétéroclites et aux espaces publics de conception minimaliste.
- La partie Nord constituée d'espaces agricoles, est bien structurée avec un mélange de vignes et d'arbres fruitiers, d'espaces en friches et d'un cordon boisé en limite de l'autoroute.

A l'intérieur du site une ancienne carrière est en partie concernée par une servitude d'inconstructibilité (ancienne zone de stockage de déchets) et génère des espaces de déblais – remblais.

Quelques perceptions lointaines permettent d'apercevoir à l'Ouest les coteaux Ardéchois et à l'Est la montagne du Vercors.

Les objectifs de l'aménagement

Le projet d'urbanisation de ce secteur doit permettre de développer une nouvelle offre foncière économique, bénéficiant des atouts de la desserte par la RN 7 et de la proximité des accès autoroutiers.

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques diversifiées dans le cadre d'une gestion par la communauté de communes.

Le programme

La communauté de communes Pays de l'Hermitage a prévu d'aménager l'extension de la zone d'activités dans le cadre d'une procédure de Z.A.C.

Les principaux aménagements publics prévus sont la création :

- d'un giratoire sur la RN7 qui permettra de sécuriser les accès sur cet axe,
- de dessertes internes raccordées aux voies existantes,
- des espaces de stationnement mutualisés.

Les activités envisagées sur le site, qui est adapté à des unités foncières importantes sont :

- l'artisanat et l'industrie,
- les services,
- les commerces, mais uniquement ceux liés à des activités artisanales ou industrielles présentes ou ceux destinés aux professionnels.

Une entreprise de restauration serait également la bienvenue afin d'apporter ce services aux salariés de la zone.

Cette zone n'a donc pas une vocation commerciale affirmée.

Le site de l'ancienne carrière sera utilisé pour la création de stationnements mutualisés (sur la partie grevée par la servitude d'inconstructibilité), les zones de déblais / remblais pourraient être utilisées pour des aires de jeux et de sport.

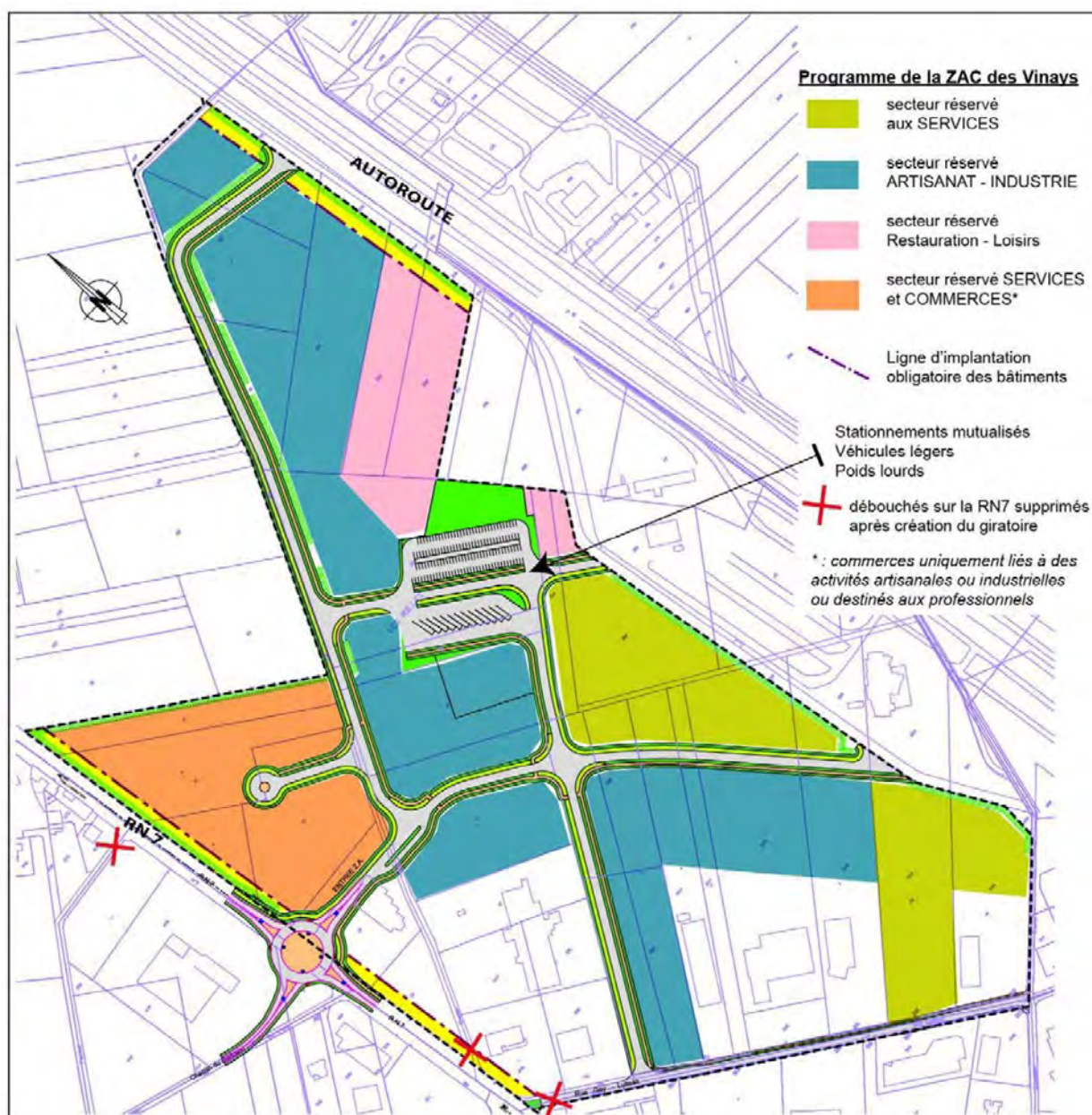


Schéma de principe

Le tracé des voies et des limites entre les différents secteurs est indicatif.



Les principes d'aménagement

L'accès et la desserte

Les accès aux zones Est et Ouest s'organiseront à partir d'un futur giratoire sur la RN7 qui sécurisera les accès actuels. Cette entrée principale devra permettre de gérer l'ensemble des circulations des véhicules sur la zone. A la demande du service gestionnaire de la RN7, la création de ce giratoire s'accompagnera de la fermeture de plusieurs débouchés actuels sur la RN7.

En aucun cas de nouveaux accès ne pourront être créés pour desservir directement des parcelles à partir de la RN7. L'ensemble des parcelles devra être desservi par des voies structurantes internes, accessibles à partir du futur giratoire.

L'ensemble des voies principales sera aménagé avec un espace sécurisé (séparé physiquement de la chaussée) de 2,5 mètres de large dédié aux déplacements piétons. La conception des espaces dédiés aux piétons répondra aux règles techniques relatives aux déplacements des personnes à mobilité réduite

Le traitement des voiries

Un traitement des voiries devra soigner l'intégration paysagère par une forte densité de plantations. Le dimensionnement de la chaussée d'une largeur minimale de 6 m devra permettre les circulations aisées des poids lourds. Le traitement des bords de voies devra permettre une sécurisation des circulations des piétons.

Les voies comporteront de part et d'autre de la chaussée une bande de circulation réservée aux piétons, séparée de la chaussée par une bande plantée d'une végétation basse (cf. profil n°1). Ces bandes végétales pourront être plantées d'arbres en alignement en séquence alternée.

Les voies actuelles qui constituent les limites des zones d'activités, devront intégrer une bande plantée, côté zone d'activité, intégrant des arbres en alignement séquencés.

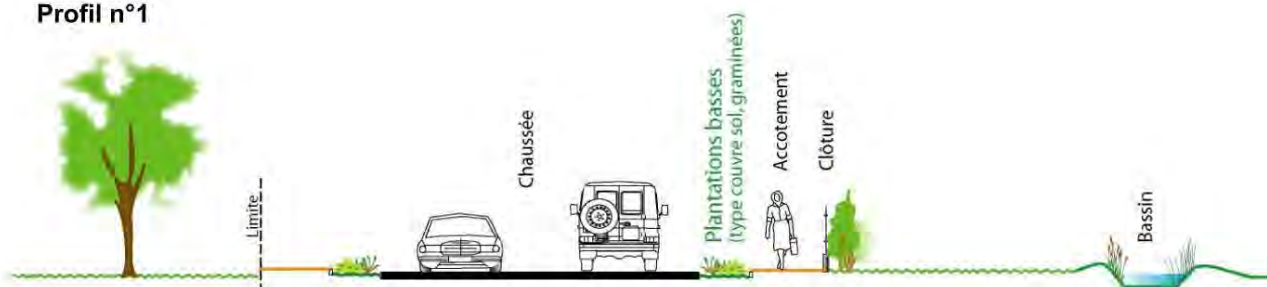
Le stationnement et l'accueil

Création d'une zone commune de stationnements (mutualisée) dédiée aux véhicules légers, implantée au droit de l'ancienne décharge qui fait l'objet d'une servitude interdisant notamment toute construction de bâtiment.

Création d'une seconde aire commune, affectée au stationnement des poids-lourds, également implantée au droit de l'ancienne décharge.

Un point d'information (RIS) équipé d'une cartographie de la zone localisant les différentes entreprises, sera mis en place à l'entrée du site. A cet effet, une zone de stationnement spécifique pouvant accueillir 2 poids lourds sera créée.

Profil n°1





L'implantation des bâtiments

L'aménagement doit permettre d'éviter une banalisation des perspectives à partir de l'axe autoroutier et de celui de la RN 7.

- en façade de l'autoroute A7 : les bâtiments seront implantés obligatoirement à 45 m de l'axe de l'A7 et seront orientés parallèlement à cette dernière.

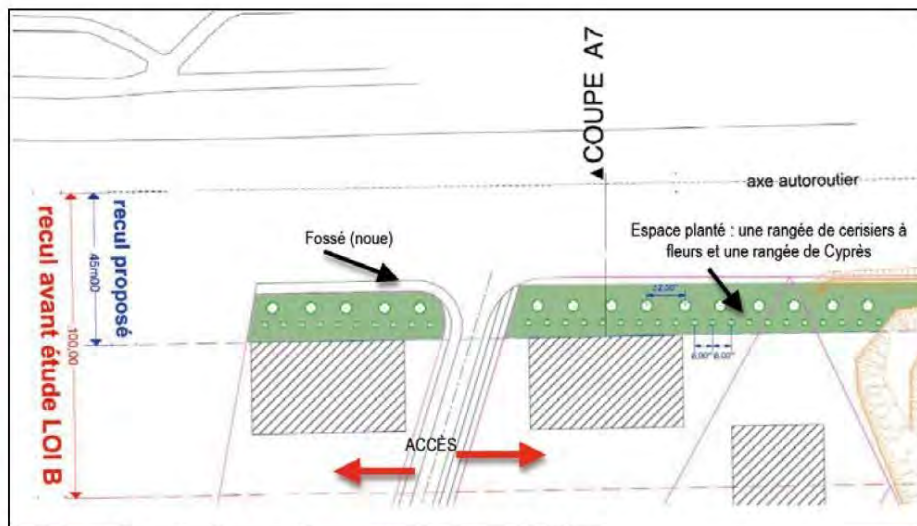


Schéma de principe – alignement le long de l'A7

- en façade de la RN7 : les bâtiments seront implantés obligatoirement à 20 m de l'axe de la RN 7 et seront orientés parallèlement à cette dernière.

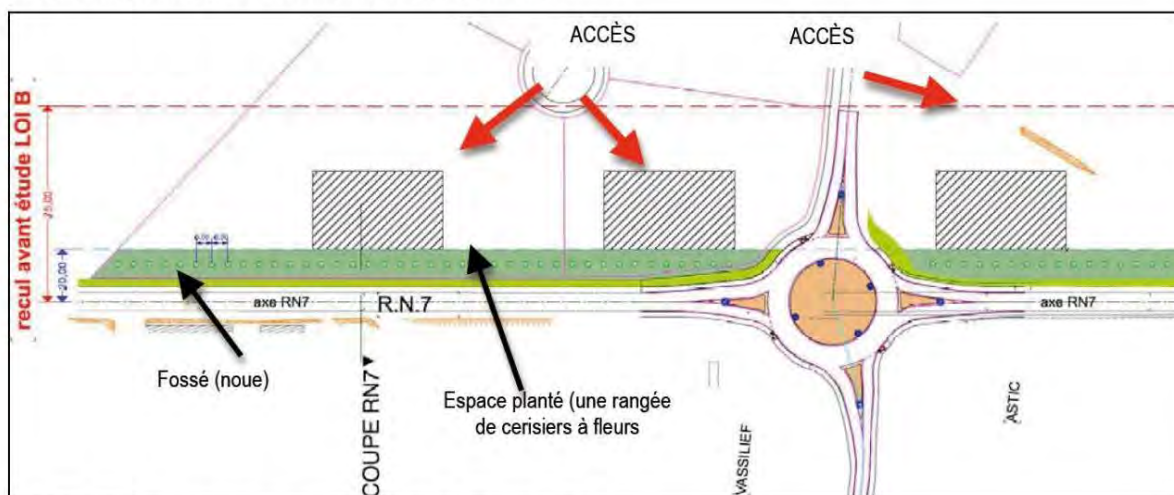


Schéma de principe – alignement le long de la RN7

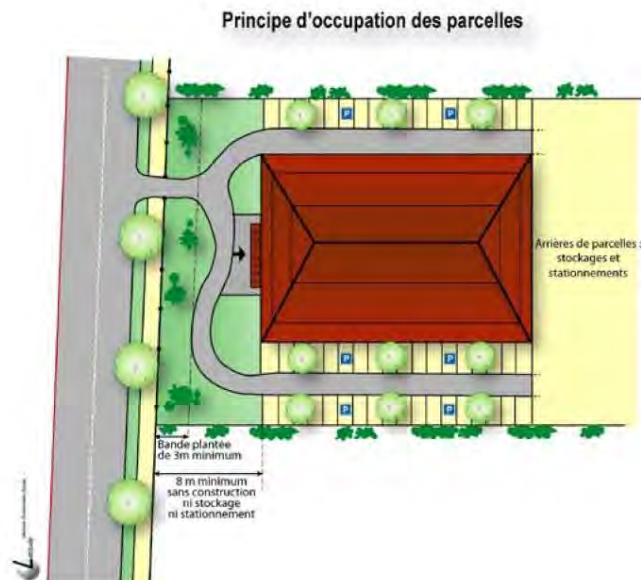


- De même à l'intérieur de la zone, le long des voies structurantes internes il est nécessaire de conserver un aspect ouvert et un aménagement de qualité.

A cet effet, il est imposé un recul de 8 m par rapport à l'alignement des voies structurantes internes. A l'intérieur de ce recul, une bande de largeur minimale de 3 m minimum à partir de l'alignement ne pourra recevoir ni construction, ni stationnement, ni stockage.

Cette bande de 3 m fera l'objet d'un traitement paysager : plantations, aménagement de noues.

Les stationnements et les stockages seront plutôt positionnés sur les côtés ou arrières de parcelles. L'espace sur rue sera aménagé en espace d'accueil (cf. schéma de principe d'occupation des parcelles).



Le traitement des limites de l'urbanisation

La zone d'activité jouxte de grands espaces agricoles et marque la limite de la zone urbanisée. Afin d'assurer une transition avec l'espace agro-naturel, il sera nécessaire de traiter la limite de l'urbanisation par des plantations de haies vives et d'arbres :

Ces haies assureront la transition avec les espaces agricoles. Elles comporteront au moins 5 espèces arbustives différentes et au moins trois espèces arborescentes différentes.

Les haies bocagères libres



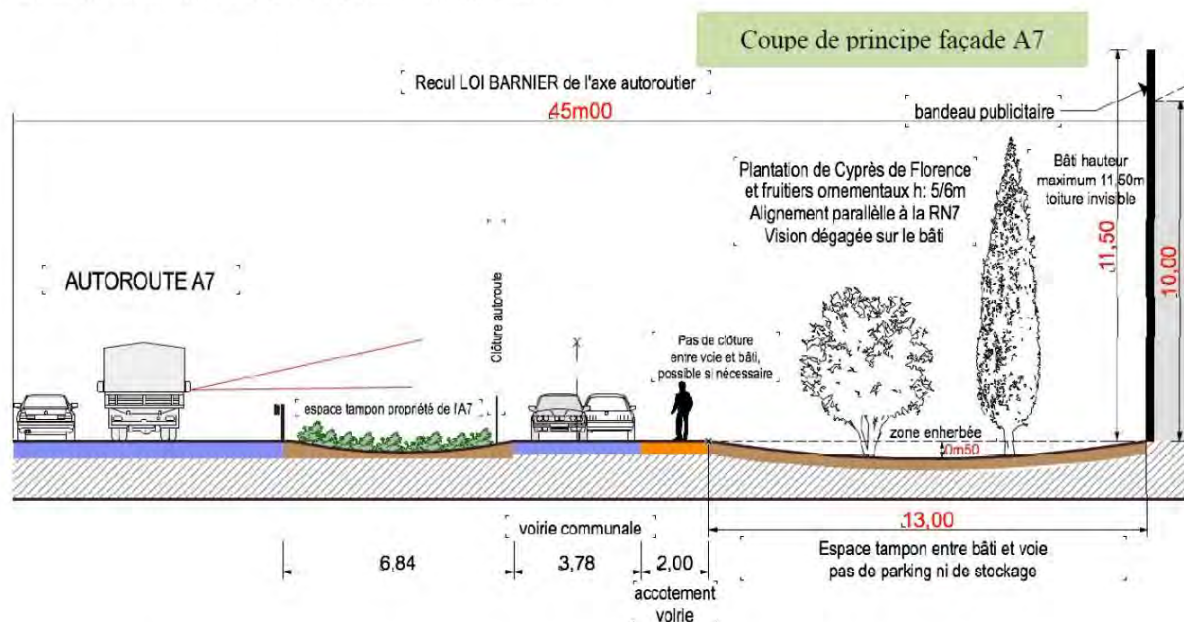


Les bandes plantées le long des infrastructures, le long de l'autoroute et de la RN7 :

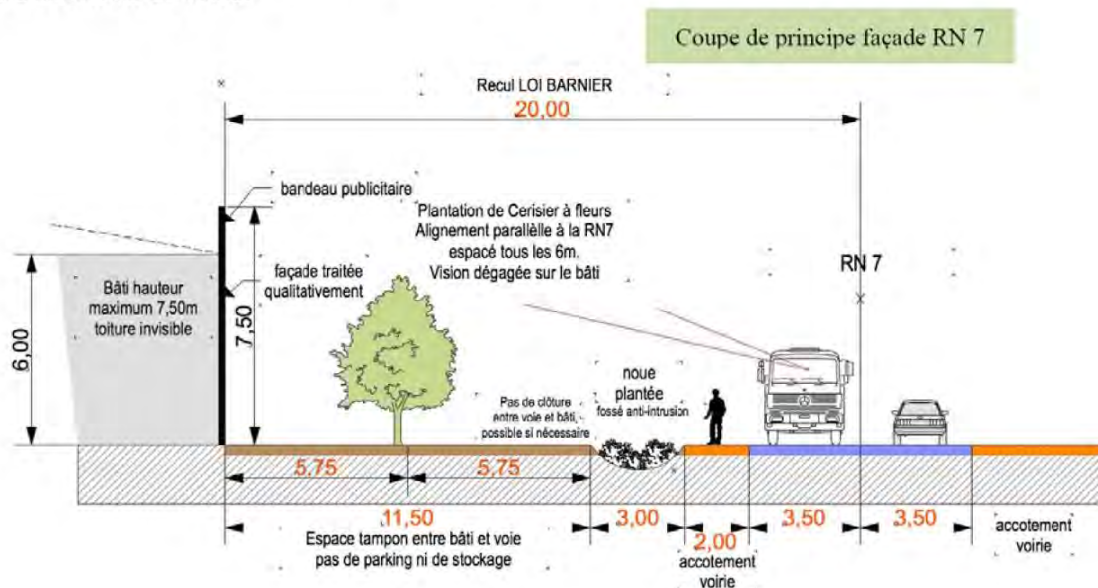
Ce sont des espaces à traiter très sobrement.

Aucun stockage de matériel pour l'activité, ne sera toléré sur cette bande très visible. Si la surface est coupée en plusieurs lots, on peut prévoir entre eux, une plantation de brise vent orientée Est Ouest (Cypres de Provence, Peupliers de Simon).

Le long de l'autoroute A 7 : Plantation d'une rangée de fruitiers ornementaux et cypres de Florence avec un revêtement enherbé et création d'un fossé sous forme de noue en bordure d'accotement de voirie.



Le long de la RN7 : plantation d'une rangée de fruitiers ornementaux avec un revêtement enherbé et création d'un fossé sous forme de noue en bordure d'accotement de voirie.



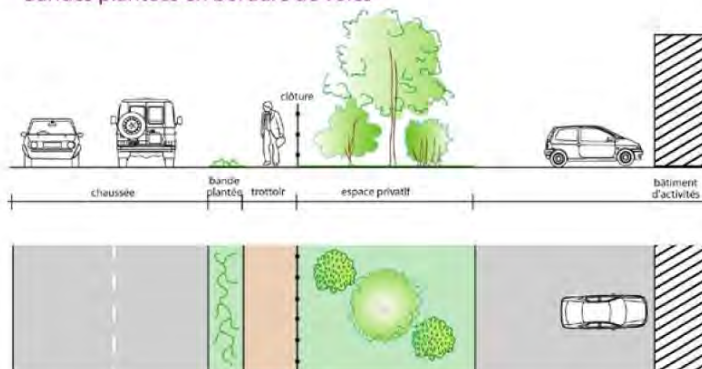


Les bandes plantées des espaces privatifs en bordure de voie structurante interne

La qualité de la zone dépend beaucoup de la densité et des types de plantations sur les parcelles privatifs. Les densités de plantations seront plus importantes en bordure des voies, en bordure de zone.

Ainsi le long des voies internes une bande d'une largeur minimale de 3 m sur l'espace privatif sera aménagée : engazonnement, plantations d'arbres, et intégration des bassins d'eaux pluviales dans un aménagement paysager. Cette bande ne pourra recevoir ni stationnement, ni stockage, ni construction.

Bandes plantées en bordure de voies



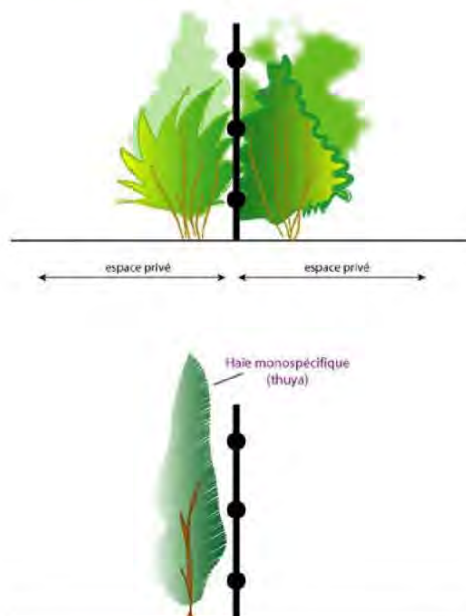
Les haies de clôture

En cas de plantations de haies le long des clôtures sur les limites latérales et en fond des parcelles, elles seront plantées de part et d'autre de la clôture, ou encore la clôture sera noyée dans la haie.

En revanche des haies ne seront pas plantées le long des voies pour conserver les perspectives sur les bandes plantées.

Les haies des clôtures seront composées d'essences variées (au minimum 3 espèces différentes), aux feuillages et aux floraisons variées. Elles comporteront au minimum 50% d'espèce à feuillage caduque. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Les haies de clôtures autorisées

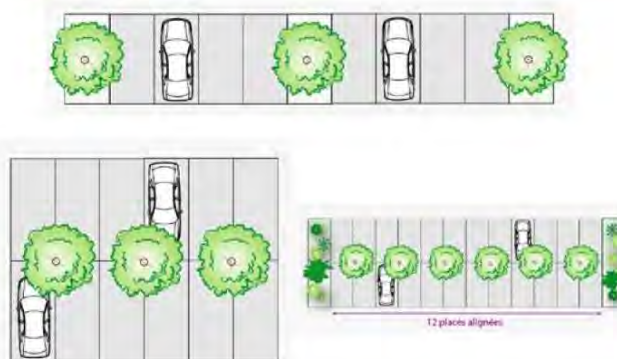


Haie non autorisée

Les stationnements

Les stationnements des espaces privatifs sont obligatoirement plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter des alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement.

Les stationnements





La palette végétale préférentielle

Palette végétale préférentielle

Haies taillées :

Choix de caduques :

Charme commun (*Carpinus betulus*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Noisetier commun (*Coryllus avellana*), Viorne Obier (*Viburnum opulus*).

Choix de persistants :

Buis (*Buxus sempervirens*), Eleagnus, Houx (*Ilex aquifolium*), Mahonia, Troène, fusain.

Haies libres fleuries:

Choix de caduques :

Amélanchier, Viorne Obier (*Viburnum opulus*), Viorne Lantane, Buddleia, Cornouiller Deutzia, Forsythia, Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*), Lilas (*Syringa vulgaris*), Rosiers arbustifs, Seringat (*Philadelphus coronarius*), Spirées, Seringat.

Choix de persistants :

Genet d'Espagne (*Spartium*), Laurier du Portugal (*Prunus Lusitanica*), Laurier tin (*Viburnum tinus*), éléagnus, laurier rose.

Arbres des bandes plantées et des aires de stationnement :

Erables, Chênes, Tilleuls, Tamaris, Albizzia, Liquidambar, arbre de Judée.

Plantes couvre-sols des bandes plantées.

Lierre, millepertuis, armeria, romarin couvre-sol, géranium vivace, lavandes, chèvrefeuille couvre-sol.

Attention les espèces suivantes sont sensibles soit au feu bactérien soit à la SHARKA et ne doivent pas être plantées :

Cotonéaster : *salicifolius floccosus* et *saliciflosus* herbsfeuer, **pyracantha** *Atalantioïde gibsii*, les **pommiers** de variété *abondanza*, James Grieve, Argile Rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc sûr, Peau de Chien, Crittenden, ainsi que les *Prunus* de variété : *ceresifera*, *domestica*, *glandulosa*, *japonica*, *mume*, *spinosa*, *triloba*, *blirejana*, *cistena*, *curdica*, *holosericea*, *nigra*, *tomentosa*, *amygdalus*, *armeniaca*, *persica*, *biganina*, *hortulana*, *salicina*, *sibirica*, *simonii*.



Arméria



Erable rouge



Buisson ardent



Spirée



Liquidambar



Lavande



Annexe aux orientations d'aménagement



Charte d'intégration urbaine et paysagère

La construction n'est pas un acte neutre, elle amène un élément nouveau au paysage. Ainsi les modes d'implantation, les colorations, les traitements des clôtures et des espaces collectifs ou privatifs participent à l'identité ou à la banalisation du paysage. Il est donc apparu important, de mettre en œuvre quelques principes simples dans une charte paysagère.

Les constructions nouvelles

➤ Le respect de la topographie

Les nouvelles constructions respecteront la topographie de leur site d'implantation. Le terrain naturel (notamment les secteurs de pentes) ne sera pas remodelé par des plateformes. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse. On évitera donc les buttes, remblais, enrochements monumentaux qui défigurent le paysage.



Implantations ne respectant pas la topographie à éviter

Les talus n'excéderont pas 0,8 m par rapport au terrain naturel, avant construction. La pente des talus ne sera pas supérieure à 3 m de long pour 1 m de haut

➤ L'implantation

Plusieurs modes d'implantation précis seront privilégiés :

- le bâti est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau,
- le bâti est parallèle ou perpendiculaire aux limites parcellaires,
- le bâti est parallèle ou perpendiculaire aux voies,
- les voies internes aux parcelles (accès aux garages) seront limitées.

➤ Les volumes

La volumétrie des constructions sera compacte, simple rectangulaire et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

➤ Les décors et les percements

Il est conseillé de privilégier une sobriété de l'aspect des façades. Les grands principes de composition des façades resteront les lignes verticales et horizontales. Les percements seront réguliers et ordonnancés. On évitera donc la multiplication des types de baies sur une même façade. On évitera aussi les architectures pastiches (provençales, savoyardes, haciendas, ...) ou les éléments de décors passésistes (colonnades, frontons, ...).



➤ Les clôtures

La clôture est la première façade du terrain sur la rue ou le paysage. Elle permet de traiter la transition entre l'espace privatif et l'espace collectif ou naturel.

Les espèces persistantes qui ne participent pas au rythme des saisons et qui génèrent des murs végétaux imperméables aux vues sont à proscrire (thuyas, chamaecyparis, lauriers palmes, etc.). On préférera les haies bocagères en port libre.

Ainsi les haies comporteront au moins trois essences végétales avec au minimum 50 % d'espèces caduques. Les essences locales seront privilégiées ou seront choisies dans la palette végétale décrite ci-après.

Les grillages, s'ils sont nécessaires, seront noyés dans la haie ou placés en retrait, mais ils ne seront pas perceptibles depuis l'espace collectif ou public.



Quelques exemples de haies variées



Les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles

Ces bâtiments ont des contraintes techniques importantes et représentent un « langage » particulier qui marque fortement le paysage. Leur intégration est une priorité mais la forme des bâtiments doit rester l'expression de leur activité.

Les principes d'implantation, de respect de la topographie, de simplicité des volumes exprimés précédemment pour les constructions nouvelles sont aussi à mettre en œuvre pour ce type de bâtiment.

➤ Implantation des stockages et des stationnements

Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à exclure le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations.

Les aires de stockage et les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement soigné : plantations à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements, écrans végétaux autour des stockages de plein air.

➤ Les teintes

Les teintes respecteront les colorations locales, les couleurs très claires, vives ou blanches sont à proscrire surtout sur de grandes surfaces.

➤ Les entrées des parcelles d'activité économique

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, coffrets électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

➤ Les plantations

Les espaces de fonctionnement des parcelles devront être plantés. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrières des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives d'essences locales. Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement seront obligatoirement engazonnés et plantés de bosquets d'arbustes.



La palette végétale

Une palette végétale est mise en place pour la commune, elle a pour objectif de diversifier les plantations et de freiner l'uniformisation en cours du paysage.

Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :

Palette végétale préférentielle

Haies taillées :

Choix de caduques :

Charme commun (*Carpinus betulus*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Noisetier commun (*Coryllus avellana*), Viorne Obier (*Viburnum opulus*).

Choix de persistants :

Buis (*Buxus sempervirens*), Cotoneaster, Eleagnus, Houx (*Ilex aquifolium*), Mahonia, Troène, fusain.

Haies libres fleuries:

Choix de caduques :

Amélanchier, Viorne Obier (*Viburnum opulus*), Viorne Lantane, Buddleia, Cornouiller Deutzia, Forsythia, Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*), Lilas (*Syringa vulgaris*), Rosiers arbustifs, Seringat (*Philadelphus coronarius*), Spirées, Seringat.

Choix de persistants :

Cotoneaster, Genet d'Espagne (*Spartium*), Laurier du Portugal (*Prunus Lusitanica*), Laurier tin (*Viburnum tinus*), éléagnus, laurier rose.

Arbres des bandes plantées et des aires de stationnement :

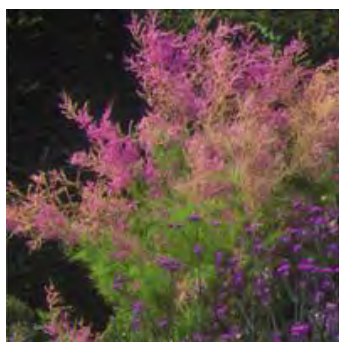
Erables, Chênes, Tilleuls, Tamaris, Albizzia, Liquidambar, arbre de Judée.

Plantes couvre-sols des bandes plantées.

Lierre, millepertuis, armeria, romarin couvre-sol, géranium vivace, lavandes, chèvrefeuille couvre-sol.

Attention les espèces suivantes sont sensibles soit au feu bactérien soit à la SHARKA et ne doivent pas être plantées :

Cotonéaster : *salicifolius*, *floccosus* et *saliciflosus*, herbesfeuer, *pyracantha*, *Atalantioide gibsii*, les pommiers de variété *abondanza*, James Grieve, Argile Rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc sûr, Peau de Chien, Crittenden, ainsi que les *Prunus* de variété : *ceresifera*, *domestica*, *glandulosa*, *japonica*, *mume*, *spinosa*, *triloba*, *blirejana*, *cistena*, *curdica*, *holosericea*, *nigra*, *tomentosa*, *amygdalus*, *armeniaca*, *persica*, *biganina*, *hortulana*, *salicina*, *sibirica*, *simonii*.



Tamaris



Viorne lantane



Liquidambar



Cornouiller sanguin



Cornouiller blanc



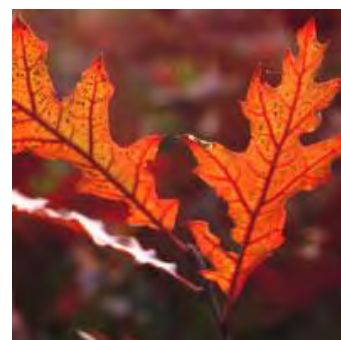
Rosier rugueux



Spirée



Arbre de Judée



Chêne rouge



Viorne lantane (fruits)



Charme commun.



Albizzia



Tilleul