Etude au titre de l'article L111-6 et suivants du code de l'urbanisme

Commune de Valréas

Plan Local d'Urbanisme

LATITUDE

CONDITION URBAINE

atelier LD
Paysage Urbanisme Techniques Environnementales

Table des matières

1 Préambule.....3

2 Présentation générale.....4

3 Le contexte paysager du site 6

4 Le parti d'aménagement.....12

1 Préambule

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme est issu de la loi Barnier article 52 de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et des paysages. L'objectif de cette loi est d'inciter les collectivités à engager une réflexion préalable et globale sur la pertinence à urbaniser les abords des voies à grande circulation.

Cette réflexion préalable a pour objet de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation des espaces riverains de ces voies en proposant un projet urbain et paysager. Ce projet, qui définit un parti d'aménagement de l'espace prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité urbaine, architecturale et paysagère, engage à donner la priorité à la qualité du cadre de vie.

Ce projet traduit les règles en urbanisme, architecturales et paysagères qui sont transcrites ultérieurement dans les documents réglementaires

Article L111-6 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière *et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

Article L111-7 du code de l'urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

Article L111-8 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La présente étude entre dans ce cadre.

Elle porte sur une extension de la zone d'activités économiques à dominante commerciale de la route d'Orange.

2 Présentation générale

Contexte global

La RD 976, route à grande circulation, relie du sud vers le nord la commune de Visan et au-delà la ville d'Orange, à Valréas.

Elle assure au niveau communal une fonction de liaison entre le centre à la zone d'activité économique et commerciale.

Les comptages routiers effectués en 2015, publiés par le conseil départemental en 2016 font état d'une fréquentation de 6472 véhicules/jour, dont presque 6% de poids lourds.

L'ambition de la commune

Le projet communal traduit dans le PADD du PLU, vise à renforcer les fonctions centrales de la ville de Valréas au sein de l'enclave des Papes.

Ces fonctions passent par le confortement de l'offre commerciale de la commune à deux niveaux :

- Le commerce de centralité axé sur le maintien de parcours marchands, leur valorisation (espaces publics, circulation etc.) dans un objectif de montée en gamme de l'offre et d'un lien à renforcer avec le développement touristique.
- Les deux pôles de la route de Nyons et de la route d'Orange dans une offre complémentaire au centre renforçant les moyennes surfaces commerciales alimentaires, d'équipements de la personne, de la maison et l'automobile notamment.

Le secteur de la route d'Orange est en développement, l'enjeu est de permettre à terme le développement des activités existantes et d'organiser l'accueil de nouvelles activités tout en retraitant l'entrée de ville.

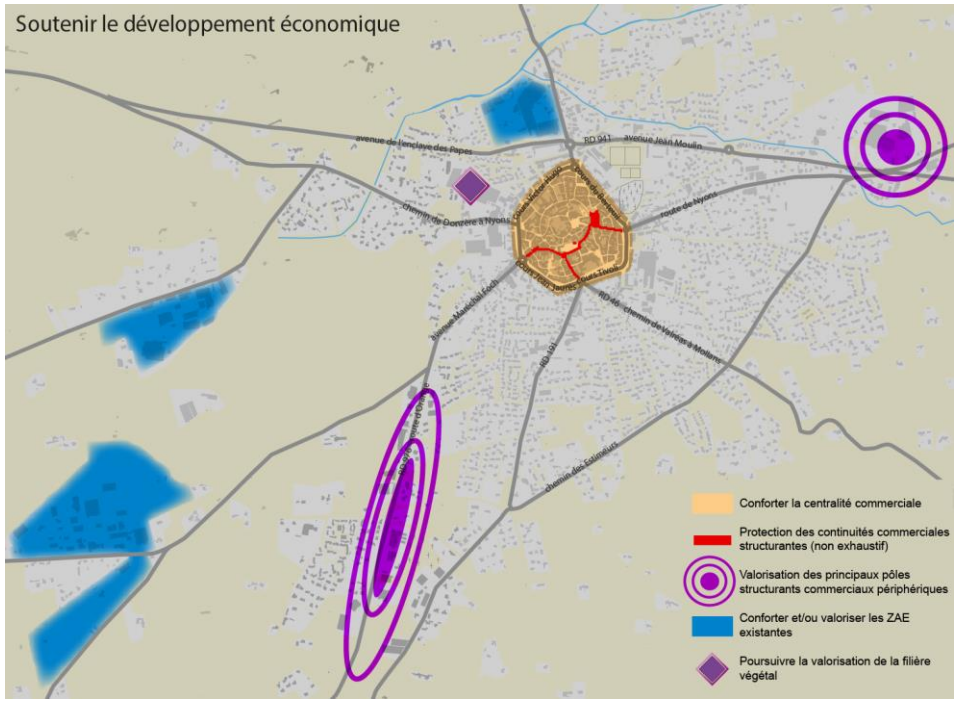
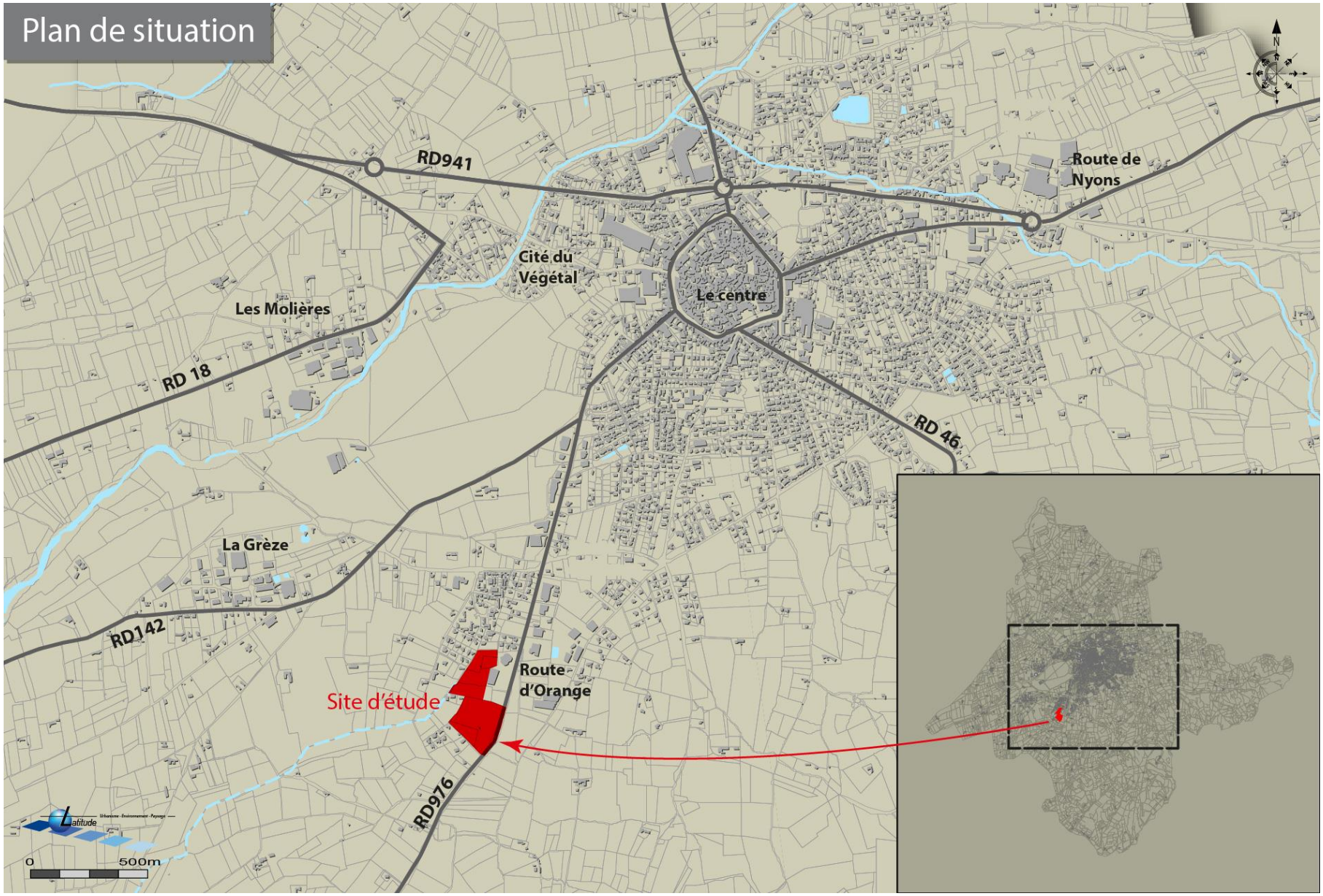


Illustration du PADD concernant le développement économique

Situation

La présente étude porte sur un périmètre d'environ 6 ha situé en entrée Sud de la ville de Valréas.

La ceinture périphérique historique de la commune, dite « le chemin des Estimeurs », et son croisement avec la RD forment à quelques 600 mètres au nord le carrefour d'entrée en zone urbaine résidentielle, le site concerné est actuellement en continuité d'activités commerciales et économiques.


Plan de situation
RD941
Route de Nyons
Cité du Végétal
Le centre
Les Molières
RD 18
RD 46
La Grèze
RD142
Route d'Orange
Site d'étude
RD976
0
500m

3 Le contexte paysager du site

Les perceptions depuis la RD 976

A ce niveau de son tracé, la RD 976 accueille 2 voies de circulation complétées bilatéralement par deux aires de sécurité assez peu qualifiées destinées aux piétons, stationnement et entretien. Son emprise totale est de 12m.

Cette voirie privilégie un profil très routier, sans partage d'usages malgré la proximité de la ville et de ses équipements commerciaux.

La RD en arrivant sur Valréas est constituée :

- D'une première séquence : un relief plan où les vues sont très ouvertes sur des paysages restés agricoles en partie Sud, séquence dans laquelle s'inscrit le site de l'étude,
- D'une seconde séquence, où elle dessert des activités économiques et commerciales qui se densifient au fur et à mesure du rapprochement du centre-ville vers le Nord. Dans cette séquence les constructions occupent le front de voie de façon peu qualitative : dépôts de matériaux, stationnements, absence d'aménagement paysager.

Jusqu'à l'espace urbain où le bâti resserre les vues, les perceptions sur les collines en arrière-plan sont très présentes dans l'axe de la voie.

Les abords de la voie ne sont pas aménagés, les accotements non traités.

Le paysage est en mutation avec la destruction de la haie bordant le fossé qui rejoint le petit Talobre et qui permettait de filtrer les vues sur les dépôts de matériaux du commerce de matériaux.

Images Google earth

RD 976 1x1voie et accotements

RD 976 VALREAS Vue Sud

Le contexte hydraulique

Contexte topographique et géomorphologique

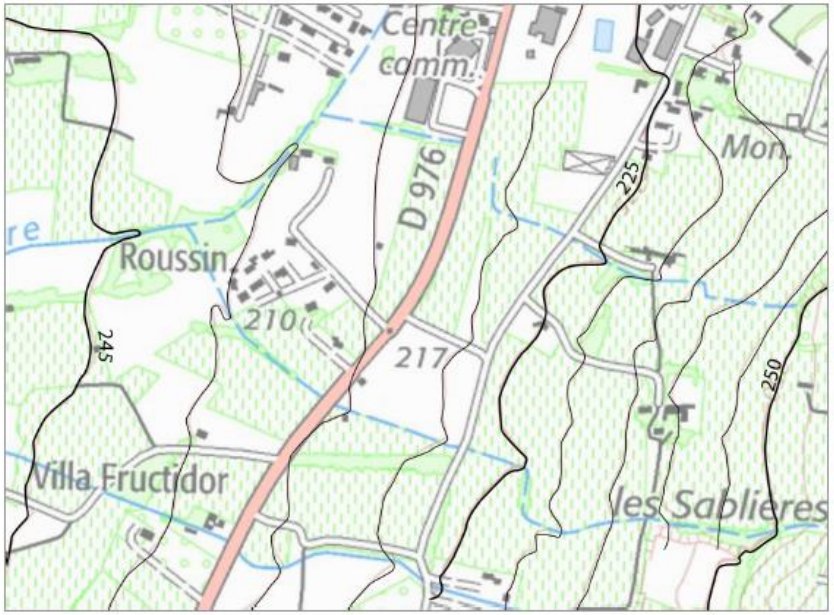
La ville de Valréas est implantée en cœur de bassin. Les altitudes sont régulières (200/250m).

La partie Sud, concernée par l'étude, présente une très légère déclivité qui n'interfère pas sur les modalités ou conditions d'usage des voies de communication.

Géomorphologie : Ce bassin sédimentaire recueille les eaux de nombreux ruisseaux qui participent à l'activité agricole.

Hydrologie

Le terrain suit une pente naturelle Est-Ouest en direction du ruisseau « Le Petit Talobre ». Un fossé de drainage traverse le site d'Est en Ouest avant de rejoindre également le ruisseau. Il collecte des eaux du coteau agricole situé à l'Est du site et est également relié aux fossés de récupération des eaux pluviales qui longent la RD.



Végétation

Le terrain est situé sur un espace agricole présentant peu de végétalisation en dehors des cultures. La ligne d'horizon est marquée par les peupliers d'Italie qui bordent le ruisseau en limite Ouest du site.

Le paysage agricole caractéristique de Valréas comprend des vignes, des parcelles de lavandes et des plantations de chênes truffiers, le site lui-même intègre une partie de ces motifs paysager sur la rive Ouest de la RD : lavandes et terres cultivées. La rive Est qui fait face au site est occupée par des vignes et des chênes truffiers. Ces chênaies constituent souvent les seules plantations de grande hauteur en complément des ripisylves bordant les ruisseaux.

Ces espaces de culture vont s'amenuisant au fur et à mesure que la RD progresse vers le Nord, en direction du centre-ville. Ils font office de transition entre secteurs résidentiels et ceux d'activités.

Peupliers le long du « Petit Talobre »

Images Google earth

Le paysage urbanisé

Le cadre urbain avoisinant du site est hétéroclite faisant alterner activités économiques et lotissements résidentiels.

Ce quartier souffre ainsi d'un déficit d'image alors qu'il constitue une entrée de ville d'autant plus importante qu'elle accueille une partie du développement économique actuel.

- Au nord du site :

A 200 mètres au nord du site, des bâtis sont implantés à des distances comprises entre 20 et 25m de l'axe de la voie. Ces bâtis tant résidentiels que d'activité intégrés dans le tissu urbanisé de la commune et n'ont pas été concernés par les effets de la loi Barnier. Les activités économiques sont réparties, en long de RD, leurs implantations différant selon l'ancienneté des constructions.

L'implantation des bâtis est peu structurée, en bordure de RD les parkings et des dépôts utilisent l'espace de retrait de construction.

- Au sud du site :

A contrario, un lotissement résidentiel a été implanté, tenant compte du retrait imposé.

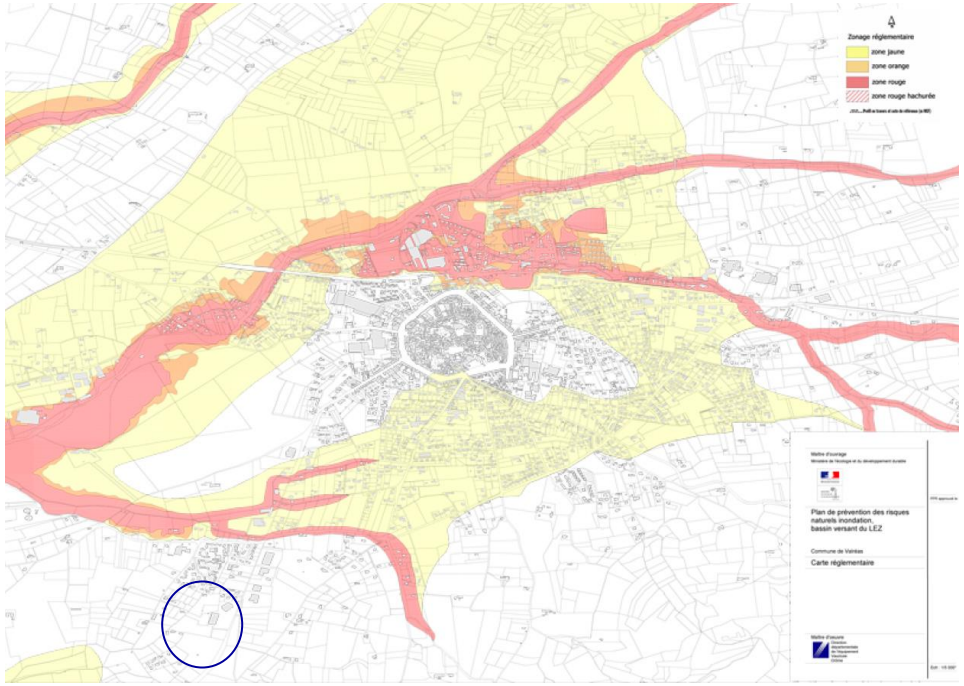
L'accessibilité et les contraintes

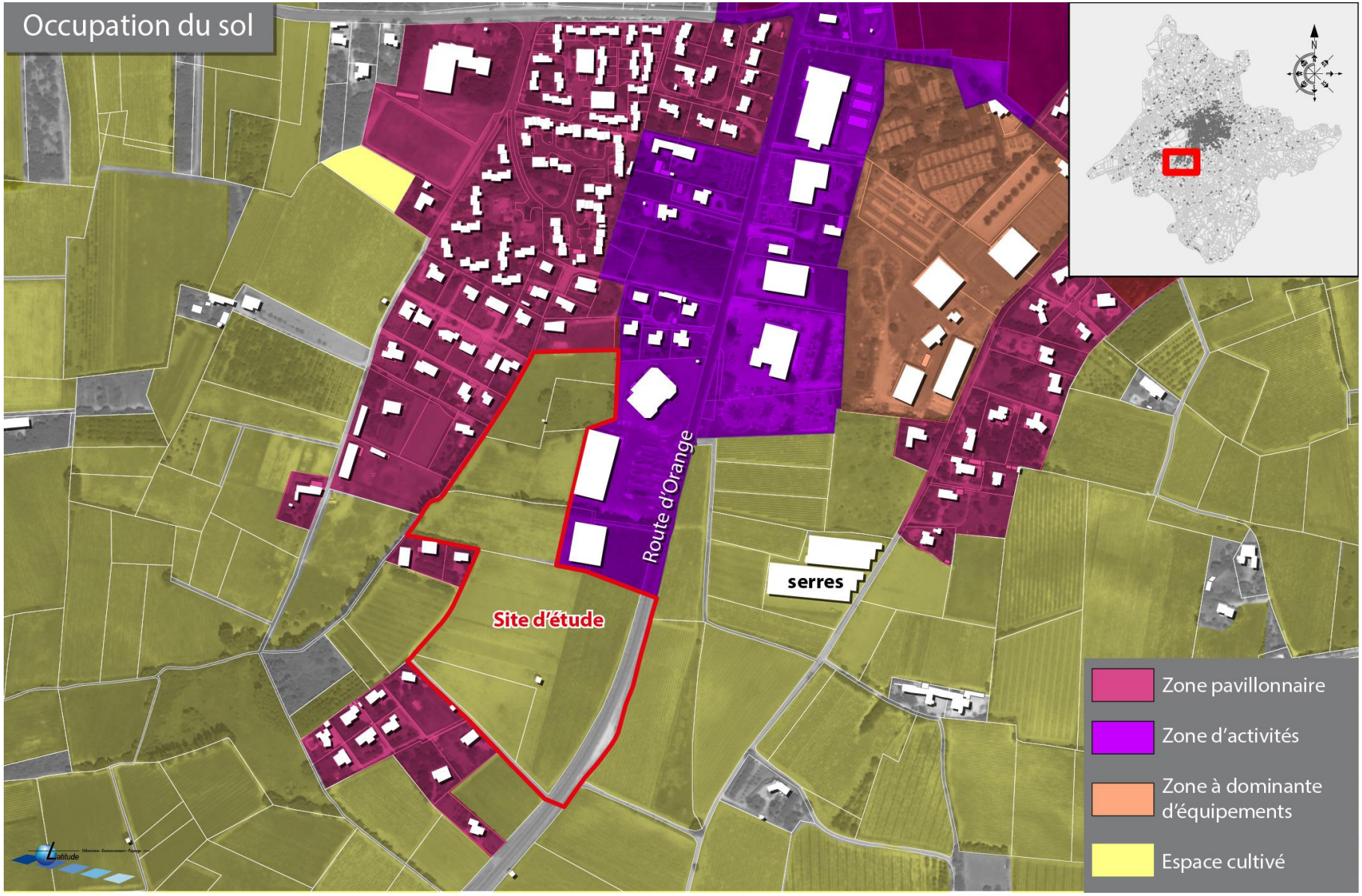
La RD constitue l'axe de passage des flux traversant, et en même temps l'axe de desserte directe des implantations d'activités situées aux abords.

Cette double fonction n'est pas gérée en termes de carrefour et de circulations piétonnes, pouvant ainsi générer des conflits d'usage et de sécurité aux débouchés des implantations économiques.

Le site est longé en partie Sud par le chemin de Roustan dimensionné pour un usage résidentiel local.

Le site n'est pas concerné par des risques d'inondation (hors PPRI), ni par des périmètres de protection d'installation classée. Il est concerné par la zone de bruit de la RD (catégorie 3- zone de 100m de part et d'autre de la voie).




Occupation du sol
Route d'Orange
serres
Site d'étude
Zone pavillonnaire
Zone d'activités
Zone à dominante d'équipements
Espace cultivé

Les enjeux

Le site d'étude s'insère entre des tissus urbains distincts et hétérogènes qui ne présentent pas de qualité particulière.

Les entités paysagères et hydrologiques proches sont par contre un atout pour ce site et devront être mises en lien avec le projet à réaliser.

L'urbanisation organisée du tènement aura un faible impact sur la RD en gérant l'accessibilité de façon à ne pas renforcer les accès directs sur la voie. Mais elle contribuera par contre à mieux organiser l'entrée de ville, en valorisant le nouveau linéaire urbanisé par des aménagements paysagers et des règles d'implantation plus structurées.

Enfin, ces espaces occupés sur un mode extensif donnent l'occasion par leur densification de dynamiser le tissu économique en profitant de l'accessibilité offerte par la RD 976.

4 Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement global vise une ambition portant sur :

- L'intégration dans l'aménagement des milieux naturels présents aux franges (cours d'eau) de façon à limiter l'empreinte urbaine sur le fonctionnement écologique ;
- La gestion des eaux pluviales sur le site, par le traitement des abords du cours d'eau et le maintien et la végétalisation du fossé traversant le site ;
- Le juste dimensionnement des voiries et des accès dans un double objectif de sécurité des circulations et de limitation des emprises avec la création d'un tourne à gauche dans un terreplein central sur la RD pour la desserte de la zone d'activités ;
- La création d'un cheminement modes doux piétons et cycles reliant à terme le centre-ville ;
- L'intégration dans le paysage et le traitement des perceptions depuis la voirie départementale en grande partie par un traitement végétalisé des abords de la voie dans une réinterprétation des motifs paysagers caractéristiques de la commune notamment par une plantation d'arbres tiges : des chênes rappelant les plantations de chênes truffiers de la zone agricole ;
- La création d'espaces de transition entre la zone d'activités et l'espace rural par des lisières végétalisées et la recomposition de l'alignement à partir de son traitement végétal ;
- La végétalisation des limites du site en intégrant la gestion des eaux pluviales dans les bandes boisées longeant le ruisseau à l'Ouest.

L'accessibilité et la prise en compte de la sécurité

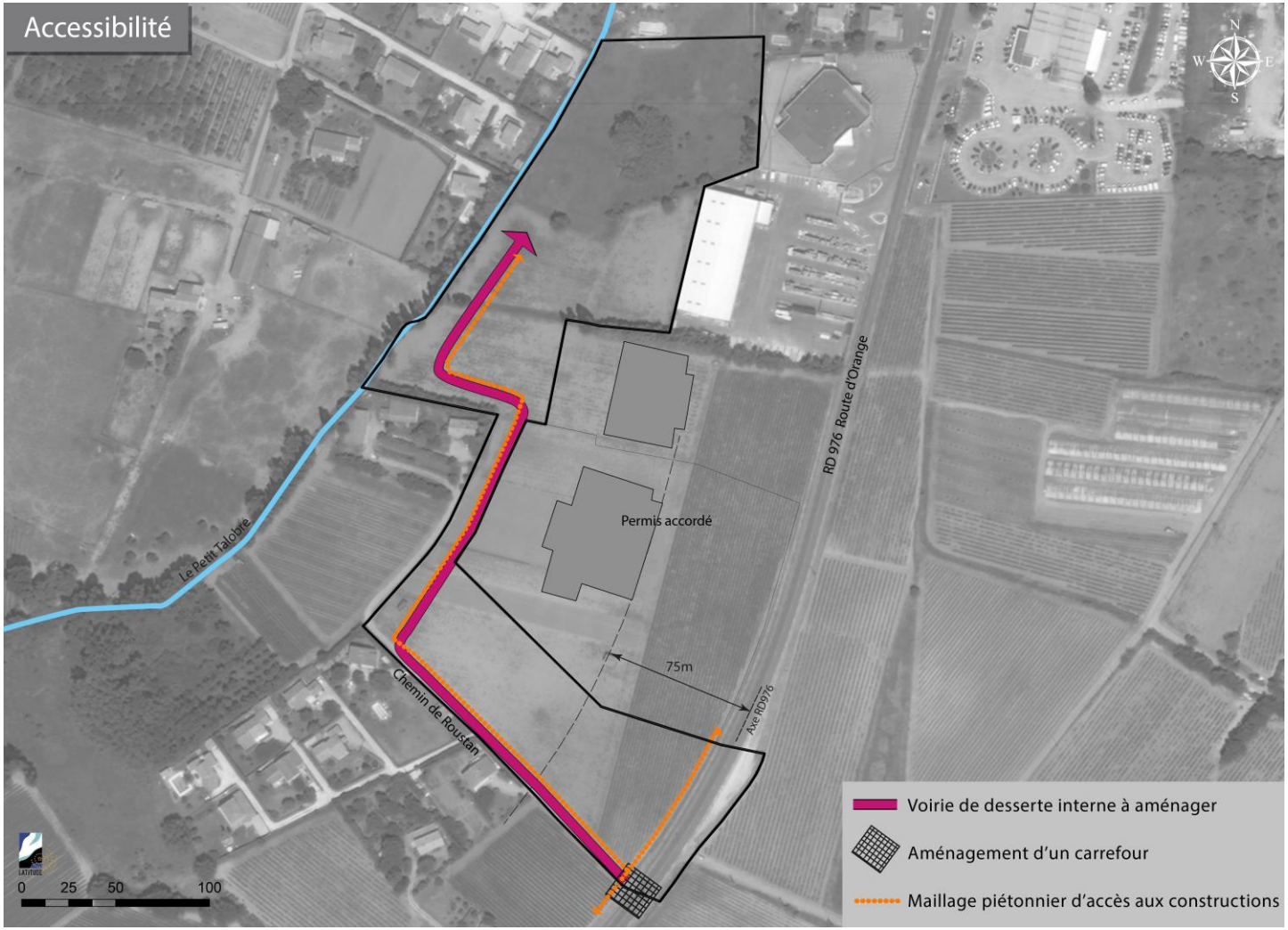
Les implantations bâties seront accessibles depuis une voie interne unique. Aucun accès direct sur la RD976 des futures implantations bâties n'est autorisé.

Cette voie devra permettre :

- de structurer le site à partir du chemin de Roustan qui sera réaménagé,
- de relier les espaces résidentiels situés au Nord du site dans une perméabilité viaire.

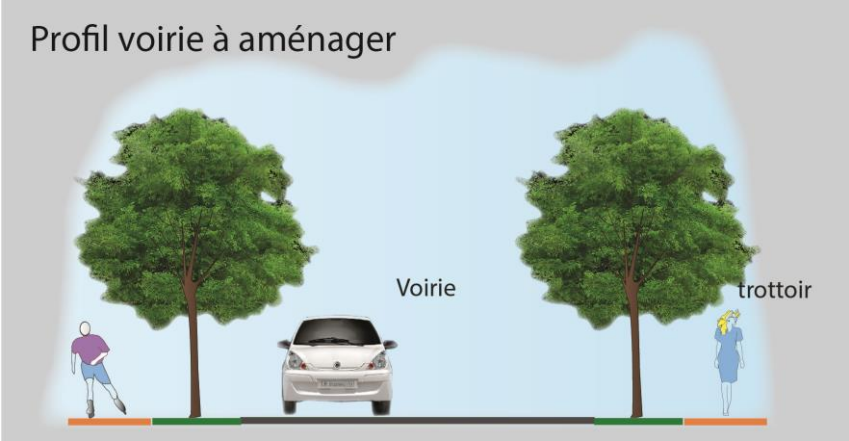
Les abords de la RD976 seront bordés d'un parcours en modes doux séparé de la voie qui permettra à terme de relier le centre de Valréas. A partir de ce parcours structurant, des antennes en modes doux devront irriguer les implantations économiques.

Le débouché du chemin de Roustan sur la RD devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité en concertation avec le Conseil départemental.

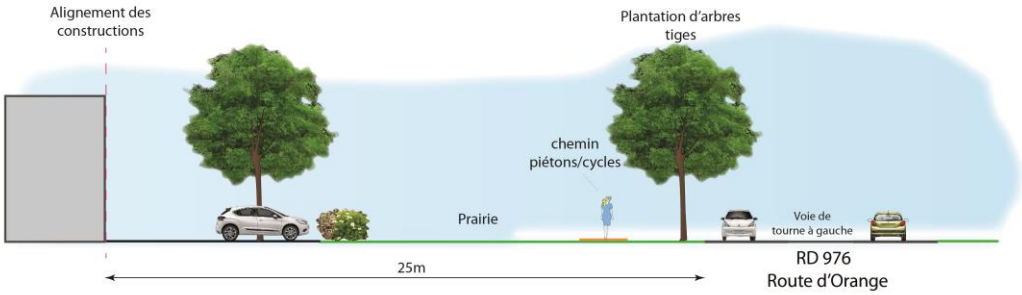


Les profils de voirie préconisés

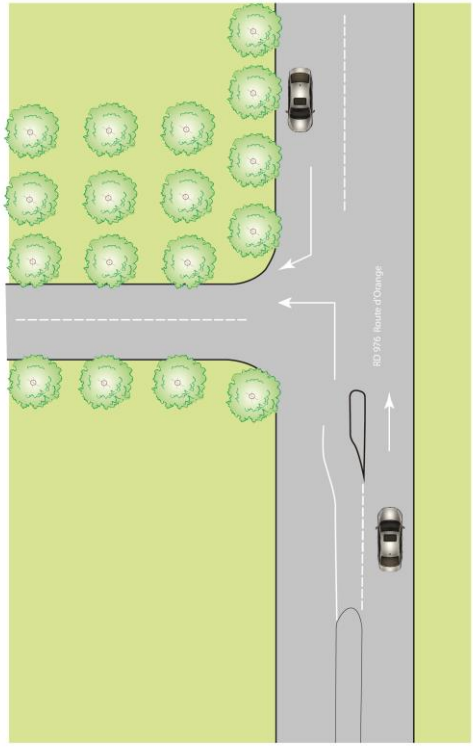
- **Aménagement viaire voie interne**



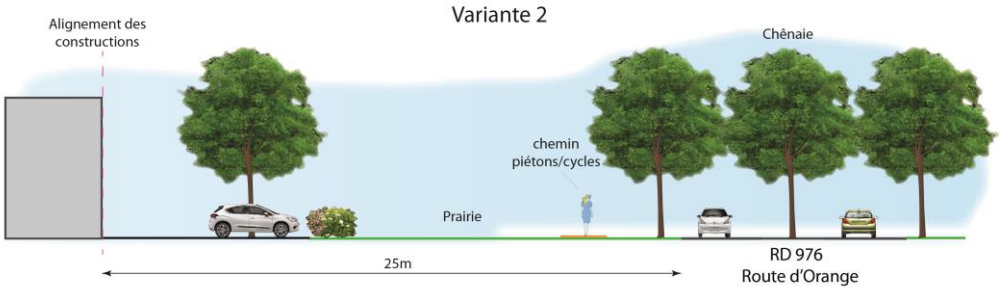
Variante 1

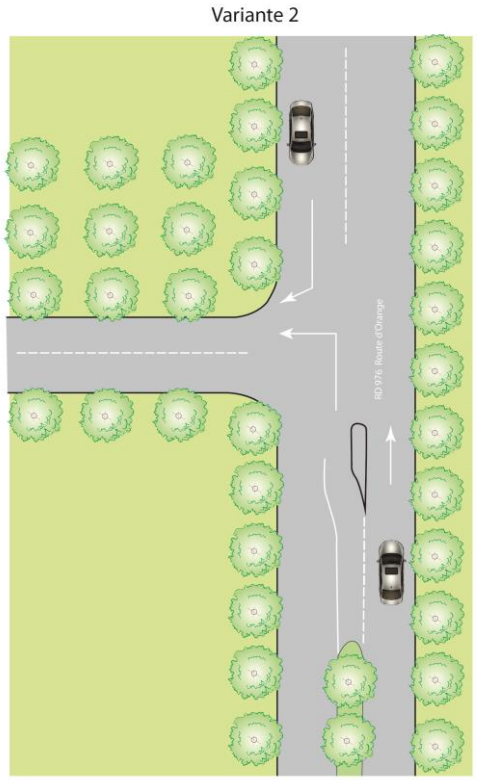


Variante 1



- **Aménagement viaire entrée du site variante 2**





Les implantations bâties

Les implantations des bâtiments à construire seront perpendiculaires à la RD et à la voie principale interne. Elles suivront un principe d'alignement sur la RD 976.

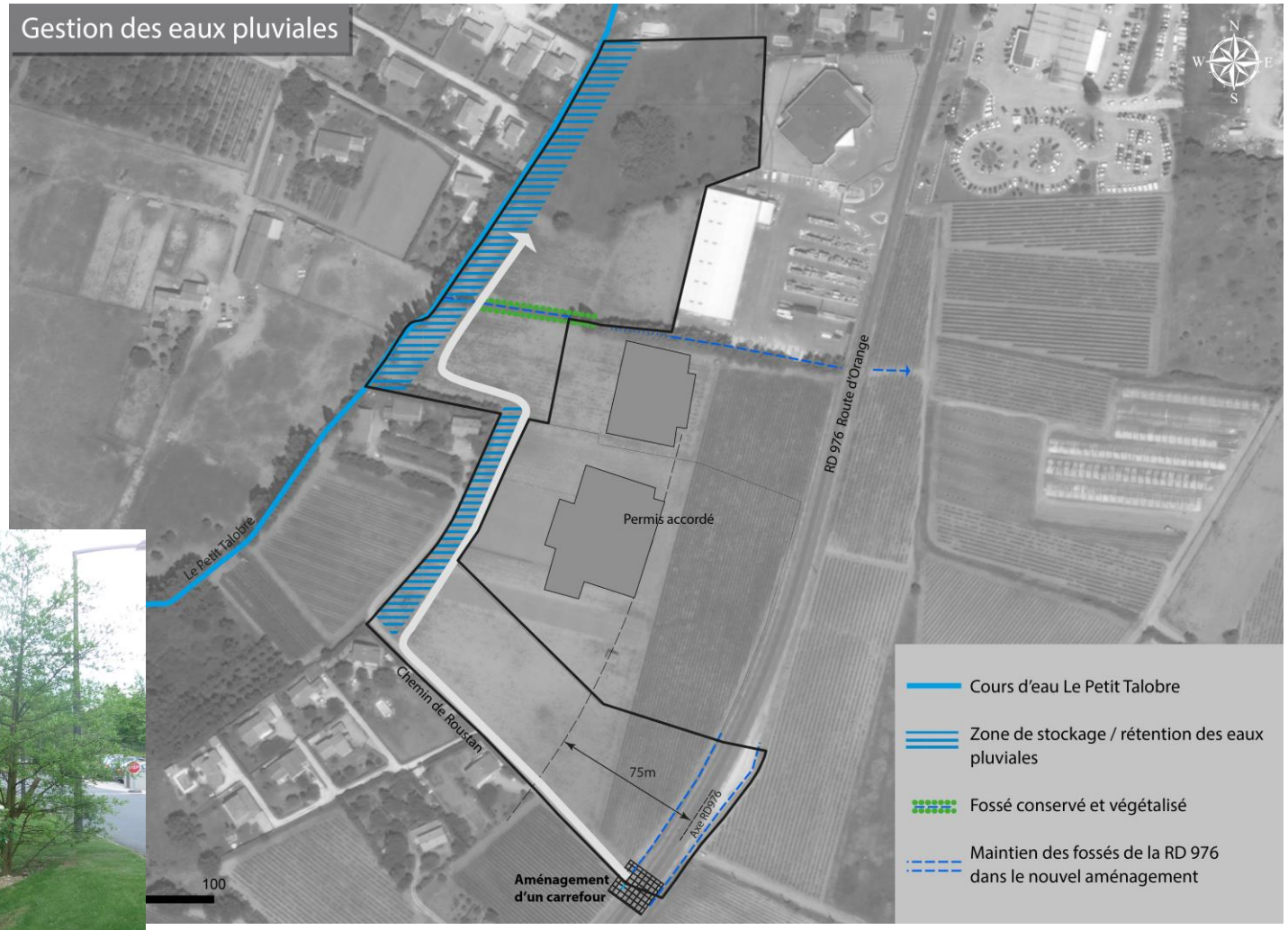
Le recul de 25 m de l'axe de la RD recevra :

- Sur une largeur minimale de 16 m depuis l'alignement de la RD976 un espace paysagé planté, intégrant le parcours en modes doux longeant la RD 976 et les accessibilités modes doux aux implantations commerciales.
- L'espace restant entre la bande paysagée et les constructions pourra accueillir des stationnements, et des espaces d'exposition, mais aucun stockage, ni dépôt.

La prise en compte des sensibilités naturelles et la gestion des eaux

Les abords du cours d'eau « le Petit Talobre » seront aménagés avec une végétalisation renforcée : espaces de pleine terre végétalisée sur une largeur d'au moins 5 m depuis la rive du cours d'eau. Cet espace constituera aussi une zone de stockage / infiltration des eaux pluviales.

Le fossé sera conservé et végétalisé. Les fossés existants aux abords de la RD seront maintenus.

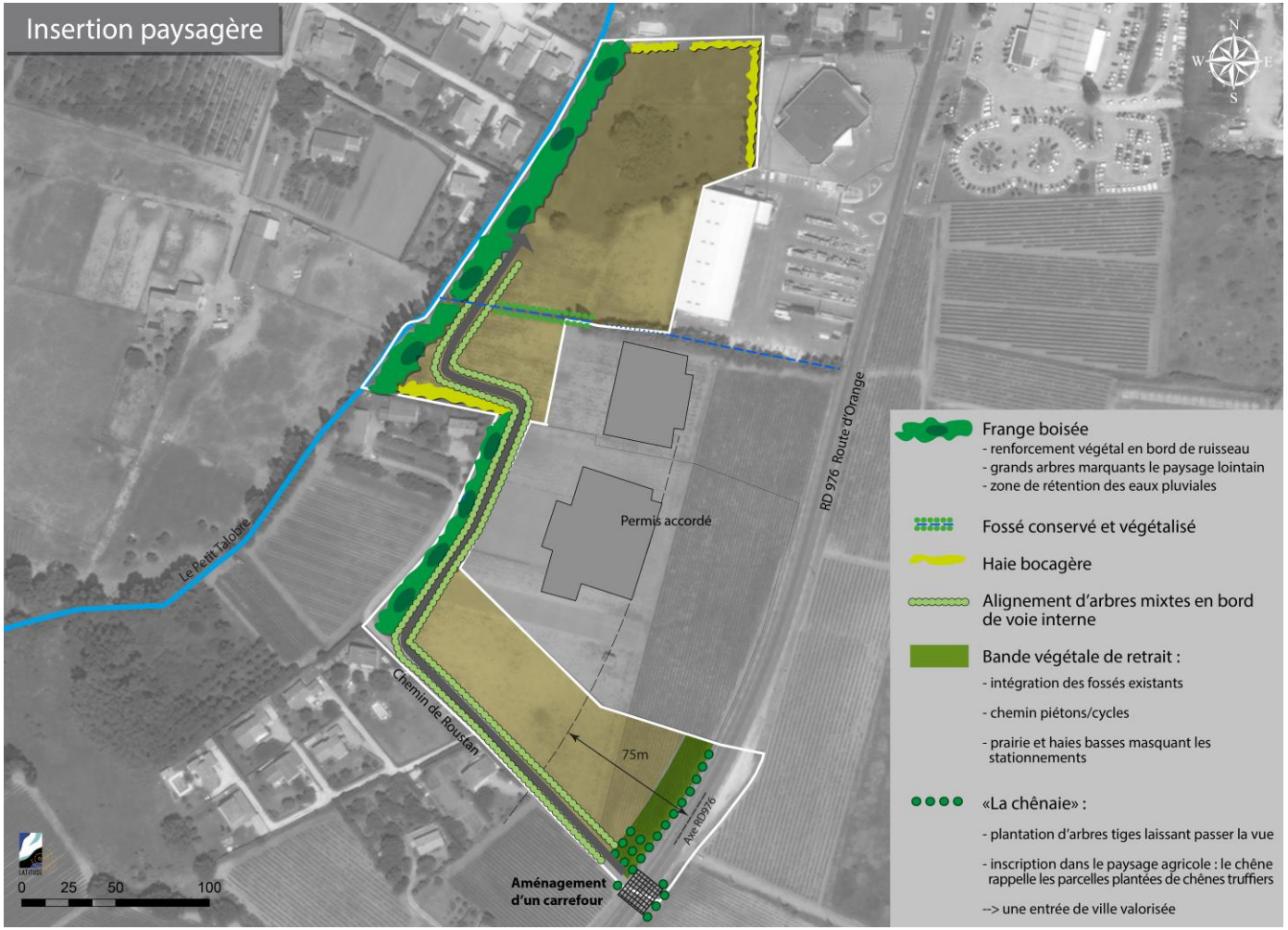


Exemple de frange boisée intégrant un bassin de rétention des eaux pluviales

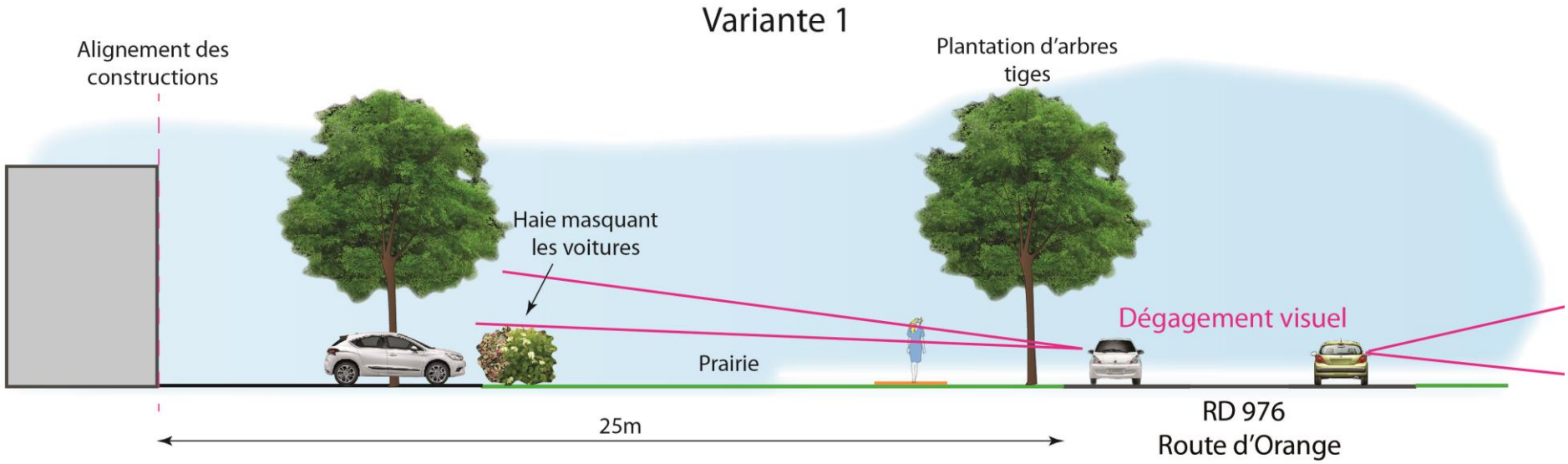
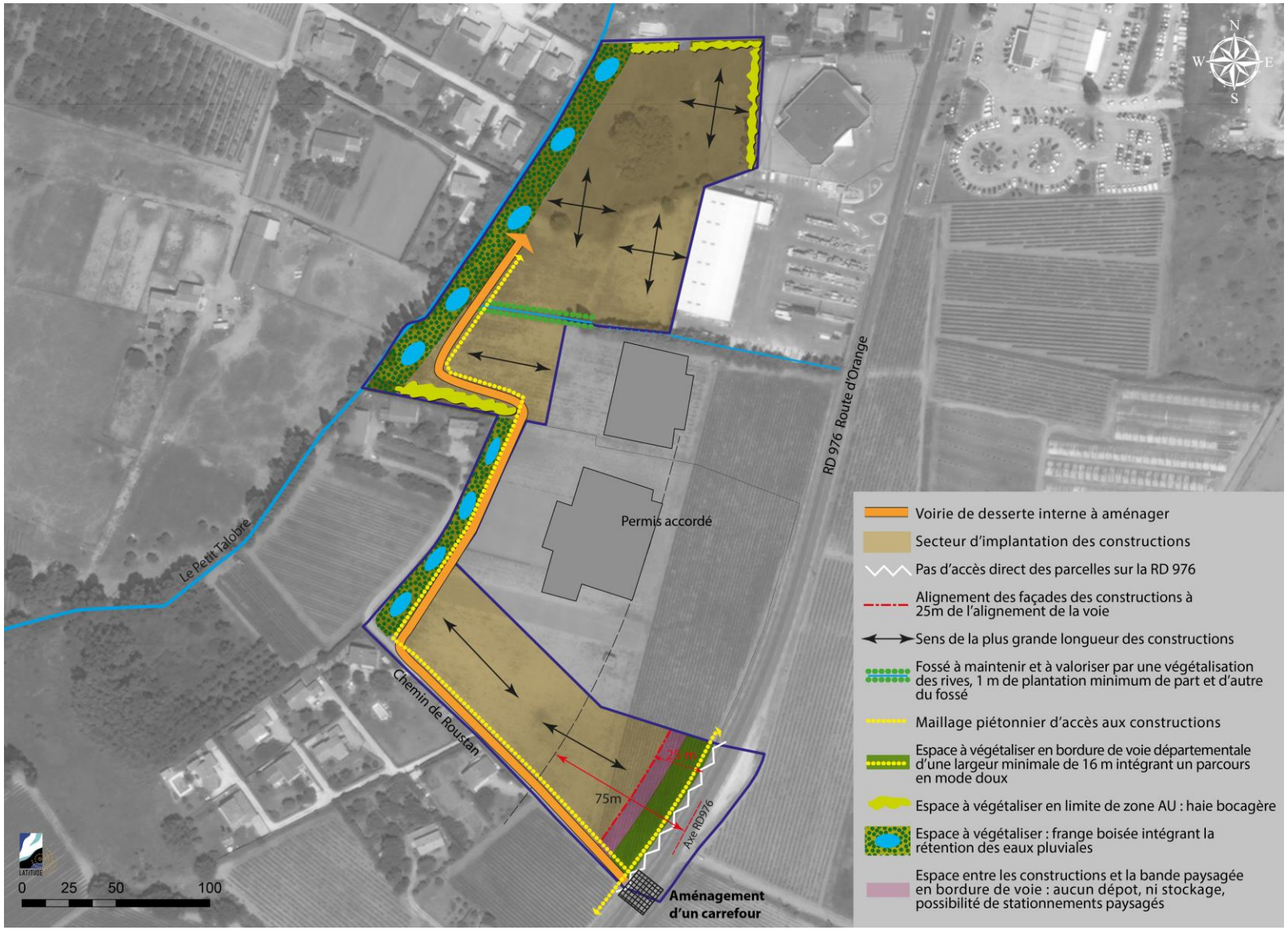
Le traitement végétal

L'aménagement intègrera les éléments suivants :

- La frange Ouest aux abords du cours d'eau sera boisée ;
- Le fossé sera végétalisé sur une largeur minimale de 1 m de part et d'autre de la rive (bandes enherbée, arbres en bosquets, couvre sols) ;
- Des transitions avec les espaces d'habitat aux abords du site seront aménagées par des haies bocagères ;
- La voie interne sera bordée d'arbres mixtes ;
- La bande végétale de retrait en bordure de RD 976, sera végétalisé en prairie et haies basses masquant les stationnements ;
- L'espace d'entrée sud au niveau du nouveau carrefour avec le chemin de Roustan et la rive Ouest de la RD intégreront des plantations de chênes : « la Chênaie ». Les arbres laisseront passer la vue, marqueront l'entrée de ville et rappelleront les plantations de chênes truffiers. En cas d'aménagement viaire plus ambitieux en concertation avec le Conseil départemental, cet aménagement pourra traiter les deux rives de la voie et une bande centrale (Cf variantes proposées).



Exemple d'alignement de chênes en tige qui laissent passer la vue sur le paysage agricole



Synthèse globale de l'aménagement valant orientation d'aménagement et de Programmation du PLU.