

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les Orientations d'Aménagement développées concernent le thème du renouvellement urbain et précisent les mesures de nature à préserver et à développer le village avec :

- Le développement de l'habitat comprenant en compte les besoins de diversification des types de logement, en particulier leur forme (collectif et intermédiaire), mais aussi leur mode d'occupation (locatif dont social et accession) et parallèlement, le confortement des commerces et services dans le cadre d'opération mixte à vocation principale d'habitat en continuité du centre bourg dans sa partie la plus dense.
- L'aménagement d'une zone d'activités économiques et commerciales mixte intégrant de l'habitat, en entrée Ouest du village en bordure de RD11.

Ces principes affichés visent notamment au développement cohérent de l'urbanisation au regard de l'environnement existant dans un cadre de qualité architecturale et environnementale préservées.

Les grandes lignes directrices pour l'aménagement des différentes zones sont :

- La valorisation des liaisons piétons-cycles,
- Les principes généraux de gestion des eaux pluviales.

Pour les espaces publics :

- sera privilégié le traitement des eaux pluviales à la source : on évitera de construire des canalisations transportant les eaux pluviales vers l'aval afin de limiter la pollution des eaux de voirie. Le cheminement des eaux de ruissellement provenant des voies circulées passera par des noues enherbées avant infiltration ;
- les noues enherbées seront dimensionnées pour l'infiltration sur place des eaux reçues pour l'occurrence trentennale prévue par la norme NF EN 752-2, et pourront être adjointes de puits d'infiltration en leur fond, avec dispositif d'entrée siphonide ;
- en cas de terrain en pente, les noues seront cloisonnées par des murets en blocs de pierre ;
- les trop-pleins des noues pourront cheminer en réseau souterrain vers les ouvrages situés à l'aval et équipé avec un dispositif de débit à rejet régulé défini en fonction des prescriptions du gestionnaire des réseaux (Communauté d'Agglomération) ;
- l'ouvrage situé le plus à l'aval est un bassin de rétention-infiltration positionné à l'angle sud-ouest de la zone sud, c'est à dire au point bas du périmètre d'étude. Son dimensionnement sera calculé lors du dossier « loi sur l'Eau » ;
- ce bassin pourra être adjoint de puits d'infiltration en son fond, avec dispositif d'entrée siphonide et équipé avec un dispositif de débit à rejet régulé défini en fonction des prescriptions du gestionnaire des réseaux (Communauté d'Agglomération) ;
- ce bassin aura lui-même un trop-plein dirigé vers le fossé Nord de la RD 211 ;
- Les aires de stationnement seront intégrées au site par des plantations et traitées avec des sols perméables ou équipées de dispositifs de gestion des eaux pluviales suffisants pour la dépollution et l'infiltration dimensionnés pour leur surface. Dans la mesure du possible elles seront mutualisées.

Pour les espaces privés :

- La récupération et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour les constructions et au plus

proche des infrastructures nouvellement créées pour les espaces publics et/ou communs de desserte et de stationnement ;

- L'utilisation de techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales et la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts sont préconisées ;
- La mise en œuvre de techniques utilisant des énergies renouvelables (solaires) est recommandée ;
- Le choix d'essences variées (3 au minimum à feuillage caduque et persistant) et adaptées au climat et au sol nécessitant peu d'entretien ;
- La prise en compte des conditions bioclimatiques afin de profiter au mieux de l'apport solaire passif ;
- La valorisation des vues et paysages sur le coteau depuis l'entrée Est qui constitue une des entrées principales de la commune.

D'une manière générale et afin de garantir la qualité des paysages, une attention particulière sera portée au traitement des aires de stationnement collectives et aux traitements des limites public / privé : traitement des clôtures qui devront obligatoirement être décrites dans les permis de construire et intégrées dans le certificat de conformité, végétalisation des fonds de parcelle.

LES MESURES DE NATURE A DEVELOPPER LE VILLAGE EN INTEGRANT LA PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, conserver son caractère de Centre-Bourg à l'échelle du secteur Sud de Valence. Cette volonté s'appuie sur :

- la relance des programmes de constructions afin de se positionner comme commune d'accueil de population suivant une évolution maîtrisée jusqu'à un seuil d'environ 2000 habitants adaptée aux capacités des équipements publics,
- la préservation de l'activité agricole et des sites naturels remarquables rencontrés sur le territoire, c'est-à-dire le principe de trouver un équilibre entre le développement urbain (habitat et activités) et la protection des milieux agricoles et naturels.

LES GAMELLES (PHASES 1 ET 2)

La poursuite cohérente du développement urbain de Beauvallon s'organise à partir du giratoire de la route départementale n° 211 voué à disparaître pour laisser place à des espaces publics, à un traitement plus urbain des voiries et à de nouveaux espaces constructibles pour qualifier ce qui constituera demain, la nouvelle entrée du village de Beauvallon.

A l'approche de ce nouvel espace, depuis l'Est, le paysage en bordure de voie sera valorisé et aménagé de manière à permettre des cheminements modes doux longitudinaux et transverses.

Les contraintes liées au développement de l'urbanisation de cette partie du territoire proviennent d'un élevage implanté à proximité immédiate générant un recul vis-à-vis de nouvelles constructions d'habitation (règle de réciprocité article 111.3 du code rural).

Cette installation ayant été désaffectée, l'urbanisation de ce secteur peut être entreprise. L'OAP a été travaillée de manière à privilégier une forte densité à l'approche du centre bourg (partie Ouest) et diminuant progressivement vers l'Est afin de permettre un traitement en harmonie avec

l'environnement urbain et les paysages du coteau.

L'urbanisation de la zone des Gamelles se fera en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone.

a) Secteur Sud-Ouest de la route de Montéleger : secteur 1 de l'OAP (en zone AUb)

Le principe d'aménagement correspond à la densification de ce secteur pour affirmer sa position stratégique au cœur de Beauvallon en bordure de la route de Montéleger. Le programme d'habitat de l'ordre d'une vingtaine de logements répondra au besoin de diversification du type de logements : notamment d'appartements de petite taille type T2 / T3 /T4 en rez-de-jardin et duplex terrasse sous forme de maisons superposées ou de maisons de village accolées en R + 1 + combles. Il offrira du locatif, dont 15 % de logement locatif social et d'accession sociale à la propriété.

L'implantation urbaine de ces bâtiments, l'orientation et l'usage des façades définissent leurs modénatures, le choix des matériaux et la proportion des ouvertures.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêtire bois, support pour plantations grimpantes...).

Une desserte par une nouvelle voirie devra être aménagée en concertation avec le Département en regroupant sur un seul point les accès des Grands Horizons et des nouvelles constructions de ce secteur sur la RD 211.

La problématique des eaux superficielles est un point essentiel de l'aménagement, les terrains étant situés en contre-bas de la route de Montéleger et en pied de versant. Les orientations du zonage d'assainissement seront précisées par une étude hydraulique spécifique répondant également à la Loi sur l'Eau, mais aussi aux préconisations de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme élaborée conjointement à l'étude de PLU telles que l'utilisation de techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales, la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts collectifs.

Ces équipements individuels viendront compléter l'équipement collectif de rétention des eaux pluviales du coteau et de la R.D. et situé à l'extrême Ouest de ce secteur.

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation sera possible dès lors qu'une solution aura été mise en œuvre pour la gestion des eaux pluviales de cette zone par le gestionnaire du réseau (Communauté d'Agglomération).

Les implantations des habitations se feront le long de la R.D. 211, afin de dégager des espaces paysagers au Sud en interface avec les maisons situées sur la frange Sud de ce périmètre. La partie située le plus au Sud recevra un programme d'environ 4 maisons individuelles afin de ménager cette transition. Dans le cas où le stationnement de cet ensemble est réalisé en extérieur, il sera traité en sols perméables et sera paysager.

Une liaison piétonne au Sud devra être aménagée entre cette opération et les lotissements existants Les Pâquerettes et Les Blachères de manière à rejoindre facilement et en toute sécurité les écoles et équipements de sports et loisirs. (emplacement réservé n°7)

b) La partie centrale et l'ilot Ouest de la Montée du Castellet : secteur 2 de l'OAP (en zone AUa)

Tout aménagement de ce secteur est conditionné à la démolition du bâtiment d'élevage (poulailler) existant. En effet, sa structure et son aspect extérieur ne permettent pas de par sa situation en

prolongement du centre-bourg d'envisager une réutilisation. Le changement de destination n'est pas autorisé et toute demande de permis de construire nécessitera l'obtention d'un permis de démolir simultané ou antérieur.

b.1 La partie centrale :

Elle sera constituée d'un espace public central bordé au Nord et Sud par l'habitat intermédiaire ne dépassant pas le R+1 + Attiques ou combles et pouvant être traités sous forme d'habitat traditionnel comme dans le centre village ou d'habitat plus contemporain. Le programme d'habitat de l'ordre d'une vingtaine de logements dont 15% de logement locatif social et d'accession sociale à la propriété répondra aux besoins de diversification du type de logement notamment d'appartement de petite taille type T2/ T/ T4 en rez-de-jardin et duplex terrasse.

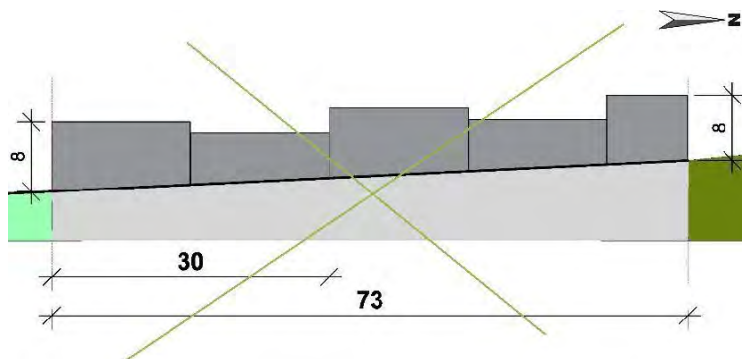
Des locaux pourront être destinés à l'implantation de services ou commerces de proximité. Un équipement public pourra également trouver place au Sud du secteur. La composition de ce nouvel îlot devra être pensée de manière globale afin de bien articuler espaces privatifs et espaces publics, usages privatifs et usages publics.

Le stationnement largement planté sera également organisé autour de ce bâti afin de permettre aux riverains, mais également aux clients des services situés en rez-de-chaussée d'accéder aux lieux. Les cheminements (modes doux) seront privilégiés et desserviront l'îlot en tout point et la circulation automobile sera repoussée sur la voirie qui contournera cet espace par le Sud, via un plateau piétonnier pour desservir la Montée du Castellet et rejoindre la route de Montéléger Ouest.

Le cœur d'îlot sera traité en espace vert, en référence au parc du Château du centre bourg.

b.2 Secteur Ouest de la Montée du Mas du Castellet

Le programme d'habitat défini de l'ordre d'une quinzaine de logements répondra également aux besoins de diversification du type de logement notamment d'appartements de petite taille type T2/ T3/ T4 en proposant du logement intermédiaire en R+1+A en harmonie avec celui de la partie centrale dont 15% de logement locatif sociale et d'accession sociale à la propriété. Des locaux pourront être destinés à l'implantation de services ou commerces de proximité.



Si le bâtiment dépasse une longueur de 30 mètres linéaire de façade, il devra être façonné en plusieurs volumes : ruptures ponctuelles d'épannelage, travail de décrochés/ou avancées.

La desserte regroupera l'accès de ce secteur en un point sur le RD211 face à l'accès au secteur sud-

quest.

LES GAMELLES (PHASE 1)

Secteur Sud-Ouest de la route de Montéleger



Secteurs Ouest et Est de la Montée du Mas du Castellet

c) Secteur Est de la Montée du Mas du Castellet : Secteur 3 de l'OAP (en zone AUb)

Ce secteur sera composé d'habitat individuel pouvant présenter plusieurs formes : individuel pur, individuel groupé en bande ou en mitoyenneté. Il accueillera une quarantaine de maisons, dont 15 % de logement locatif social et d'accession sociale à la propriété, en privilégiant l'individuel pur sur la frange Nord du périmètre, afin de privilégier les vues sur les coteaux et grands paysages.

Une nouvelle voirie Ouest - Est devra être aménagée depuis la Montée du Mas du Castellet. Elle rejoindra une voirie à créer Nord-Sud, reliant le chemin des Gros Pays à la RD 211, dans l'axe de l'allée des Peupliers. Cette nouvelle voirie Nord – Sud sera la seule autorisée sur la RD 211, dans le cadre de l'aménagement du site. Le projet d'aménagement devra prévoir la réalisation de ces deux voiries afin que l'urbanisation du secteur puisse être envisagée. Pas de délivrance de Permis d'Aménager, ni de Permis de Construire sur la zone AUb si ces deux voiries ne font pas partie intégrante du Permis d'Aménager et/ou des permis groupés.

Les orientations du zonage d'assainissement seront précisées par une étude hydraulique spécifique répondant également à la Loi sur l'eau mais aussi aux préconisations de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme élaborée conjointement à l'étude de P.L.U. telles que l'utilisation de techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales (noues engazonnées ou plantées), la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts collectifs.

Chaque fois que cela sera possible, les implantations des constructions privilégieront des orientations Nord/Sud, sauf pour les maisons groupées. La mise en œuvre de techniques utilisant des énergies renouvelables (solaires) est recommandée, notamment pour les espaces collectifs ou l'eau chaude sanitaire.

Un espace paysager public sera aménagé le long de la frange Nord de la route de Montéléger (RD 211 Est), à requalifier dans cette section d'entrée Est avec la mise en place d'une liaison douce (piétons, cycles) vers le bourg. Cet espace vert permettra de traiter paysagèrement ce premier plan extérieur. Les parcelles en contact avec cet espace public devront être végétalisées en limite. Des liaisons « douces » rejoindront celles-ci de manières transversales (pointillés jaunes sur le schéma) reliant ainsi la route de Montéléger au Sud et le chemin des Gros-Pays au Nord.

Un espace intégré au projet d'ensemble devra être aménagé pour la collecte sélective des déchets.

Concernant la phase 2, c'est-à-dire la partie Est des Gamelles (zone AU du règlement), le principe déjà retenu correspond au prolongement de la voie nouvelle pour la desserte structurante avec un raccordement sur la route de Montéléger au droit du débouché de la rue du stade. Un aménagement de sécurité à préciser avec le Département permettra de sécuriser les mouvements, en particulier de tourne-à-gauche, et de marquer l'entrée de l'agglomération.

Les liaisons piétonnes et cycles seront créées pour mailler celles existantes ou à développer au Nord et au Sud vers les équipements de sports et loisirs, mais aussi scolaires.

Le programme d'habitat mixte sera défini au moment de l'ouverture par modification du P.L.U. (ou révision) pour répondre aux besoins enregistrés ou aux orientations d'un P.L.H. par exemple. Des logements de type « petits collectifs » ou « intermédiaires » et « individuels » pourront être imposés, ainsi que la proportion en logement locatif social, avec un minimum de 20 %. Environ 70 logements pourraient être construits.

Le traitement paysager des franges urbaines sera important. Un préverdissement de la limite Est se retournant sur la RD n° 211 est indispensable afin d'intégrer ce front dans le paysage agricole. Des essences variées d'arbustes à feuillage caduque et persistant seront plantés sur 2 rangs. Les clôtures ne devront donc pas comporter de partie minérale (murette de soubassement) ou occultante ; elles seront réalisées en grillage.

2. VICHEROLLE (PHASE 3)

Le développement de ces deux espaces inclus dans l'enveloppe tangible de l'urbanisation est projeté à plus long terme et correspond à la phase 3 de la hiérarchisation des zones à aménager au regard de la faible densité raisonnablement retenue (type maisons individuelles pavillonnaires (au nombre de 5 + 25 environ), soit une forme d'habitat majoritaire sur la commune par rapport à la recherche d'une diversification) face aux problèmes de ruissellement existants et de l'insuffisance de desserte par les équipements publics.

a) Secteur Ouest en prolongement de l'allée des vignes

En effet, le secteur Ouest de Vichерolle ne bénéficie pas actuellement d'une desserte par les équipements publics ; l'allée des vignes, voie privée au lotissement Le Clos de Vichерolle, devrait rentrer rapidement dans le domaine public. Cependant, son prolongement restera à la charge de la Collectivité après acquisition du foncier d'assiette.

b) Secteur Est en bordure de la Montée du Mas du Castellet

Concernant le secteur Est de Vichерolle, la Montée du Mas du Castellet devra faire l'objet également d'un aménagement afin de desservir de façon satisfaisante les futures maisons.

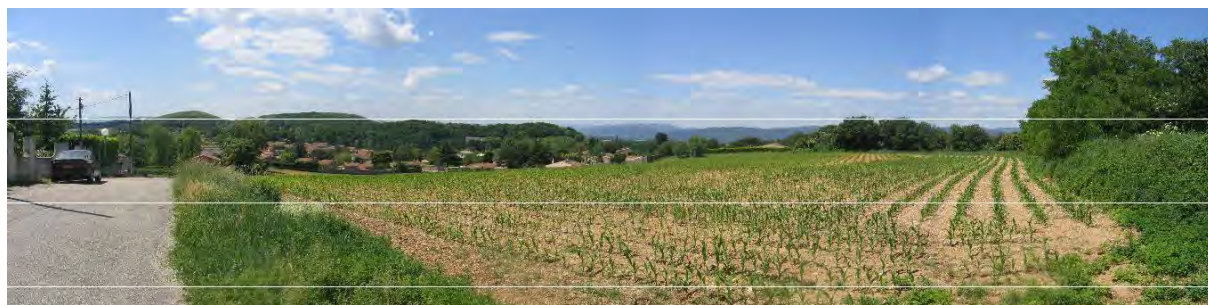
LES GAMELLES (PHASE 2)

Secteur Est



VICHEROLLE (PHASE 3)

Secteur Ouest



La problématique des eaux superficielles sera pour ce secteur également un point essentiel de l'aménagement, les terrains étant situés sur le versant avec des maisons existantes en limite basse et des phénomènes de ruissellement déjà connus. Les orientations du zonage d'assainissement seront précisées par une étude hydraulique spécifique répondant également à la Loi sur l'Eau, mais aussi aux préconisations de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme élaborée conjointement à l'étude de P.L.U..

3. LAMBRUCHET, EN ENTREE SUD-OUEST (PHASE 1)

Le projet d'aménagement d'une petite zone communale d'activités économiques intégrant de l'habitat (capacité estimée à 10 à 20 logements) d'environ 1 hectare au secteur de Lambruchet répond au souci de développement d'emplois et de services ou commerces en complément de l'accueil de population. La situation privilégiée de cette zone en bordure de la RD n° 111 entend un projet « stratégique » lié à son effet vitrine (malgré la déviation à terme), mais aussi à l'image d'une des entrées de Beauvallon.

Le projet se situe en pied de versant dans un espace agricole ouvert. Les perceptions sur ce site sont longues et donc prégnantes avec le village en arrière-plan et le versant boisé limitant le champ visuel côté Est par opposition à la plaine de la Véore.

Une entrée unique de la zone depuis la route d'Etoile sera aménagée en collaboration avec le Département.

Une liaison piétons-cycles permettra de rejoindre la Place du Centre-bourg avec ses commerces et son marché, mais aussi les équipements publics et plus largement le Village.






Le traitement paysager des franges Sud et Ouest, mais aussi Nord de la zone est primordial. Des transparences seront recherchées au droit de la RD 111 (limite Ouest) en évitant de clore les lots dans le premier-plan, ou, dans le cas de clôture, seul le grillage sera admis, avec un espace vert engazonné ou utilisant des plantes couvre-sol (limitation de l'entretien) dans une bande de 5 mètres de profondeur au minimum (correspondant de plus à un secteur d'aléa faible d'inondation) animée par des arbres ou des massifs arbustifs et arborescents ou des séquences de haies basses. En limite Sud et Nord (espace tampon avec le village), un rideau végétal de type haie bocagère dense pourra être implanté en vue d'intégrer les bâtiments et la zone plus globalement.

Les bâtiments s'orienteront parallèlement à l'axe de la RD 111 et de la voie de desserte (ou contre-allée en fonction des projets d'implantation).

Ces principes d'aménagement permettront une valorisation générale de la zone d'activités (intérieure et extérieure) mais aussi de l'entrée sur le village. Un cahier de prescriptions précisera ces différents points et sera annexé à la cession de terrain (propriété communale).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION A AMENAGER EN ENTREE OUEST



- Limite de zone
-  Secteur d'urbanisation à aménager à vocation principale d'activités économiques
-  Principe d'accès
-  Principe de voirie (retournement)
-  Intégration paysagère
-  Traitement paysager des franges urbaines

S = 11 000 m²
Surface approximative aménageable