

Notice du projet :



Direction Développement et Territoire Durable
Service Développement économique

Notice

ZA de MORLON – Portes-lès-Valence

Septembre 2016

Notice du projet :

1 – ETAT INITIAL DES TERRAINS :

Délimitation du projet :

Le terrain concerné par l'opération d'aménagement se situe sur la commune de Portes et forme une dent creuse de l'urbanisation, entre habitat, zones industrielles et grands axes de transports : nationale, autoroute et chemin de fer.

A l'est se trouve un quartier résidentiel de maisons individuelles qui tourne le dos à l'opération.

A l'ouest se trouve la nationale 7 et au-delà l'autoroute A7. L'opération est ainsi impactée par la loi Barnier imposant un recul des constructions de 35 mètres par rapport à l'axe de la nationale.

Au sud, des terrains communaux sans affectations particulières bordent l'opération, ainsi qu'une école communale (pointesud-Est).



Caractéristiques des terrains :

Surface et topographie :

Le terrain concerné a une superficie de 41 976 m². Il se trouve sur un terrain entièrement plat qui a fait l'objet récemment de travaux de modification du réseau d'assainissement.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Portes-lès-Valence :

Le terrain est situé en zone UI, zone destinée à recevoir des activités économiques à vocation dominante d'activités industrielles et artisanales.

Le terrain se trouve à proximité de deux servitudes nationales :

- EL11 – servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération (ici la nationale 7). Aucun accès du futur lotissement ne se fera directement depuis la nationale 7.
- I11 – servitude concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfié. Située le long de l'autoroute A7 à l'ouest du projet.

Notice du projet :

L'article 11 du PLU spécifie que « le traitement des façades et des abords des constructions situées en limite de la RN7 doit être particulièrement soigné ; notamment, les couleurs et les matériaux employés devront préserver l'homogénéité de l'aspect de l'ensemble des bâtiments.

Le futur PLU, en cours de révision, prévoit également un recul de 10 mètres vis-à-vis des maisons existantes à l'est du projet. Le présent dossier de Permis d'Aménager en tiendra toutefois compte.

Environnement paysagers :

Le futur lotissement constitue une extension du secteur industriel déjà bâti plus au nord, finalisant l'urbanisation de ce secteur de la commune.

Le terrain plat et aujourd'hui en friche, ne comporte pas de végétation remarquable (aucun arbre de haute tige, pas de haies), constituant un large terrain vague.

Le cadastre fait apparaître une construction sur le terrain d'assiette du lotissement. Celle-ci a été démolie par la commune en 2011, laissant les terrains vierges de toute construction.

Suite à la loi Barnier, une étude Paysagère a été réalisée par la commune en 2011 concernant les abords de la nationale 7 (ouest du projet). Celle-ci désigne la zone comme : « le paysage est constitué de bâtiments (commerciaux, artisanaux, industriels) et de terrains vagues. Concernant la destination des terres, la lecture est confuse : le tissu industriel est entrecoupé de parcelles agricoles plus ou moins exploitées ».

2 – INSERTION DU PROJET DANS LE SITE :

Aménagement du terrain :

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de 25 lots maximum destinés à la construction de bâtiment d'activité sur des terrains de plus de 1500 m². La vocation de la zone sera plutôt ...

Cette opération vient en continuité immédiate d'un lotissement d'activité créant une unité d'ensemble. Les deux voiries existantes aujourd'hui seront ainsi bouclées par l'aménagement de ce lotissement.

Les travaux d'aménagement et la commercialisation des lots seront réalisés par la communauté d'Agglomération. Ceux-ci préserveront l'homogénéité du secteur sans impacter la topographie du site.

Composition et organisation du projet :

La voirie envisagée pour le lotissement, poursuit les voiries existantes pour permettre un bouclage complet de la zone d'activité.

La voirie sera constituée d'une chaussée de 7 mètres de large accompagnée d'un trottoir unique (2m de large) et d'une noue paysagère chargée de l'infiltration des eaux de pluies.

Une réserve foncière est réalisée au sud. Celle-ci permettra, suivant le projet communal retenu pour les terrains au sud du lotissement, la réalisation d'une continuité piétonne/Cycle.

Afin de respecter le recul de 35 mètres vis-à-vis de la nationale 7, une zone non-aedificandi correspondante est portée au plan de composition du lotissement. Cette bande de terrain restera partie intégrante des lots mais ne fera l'objet d'aucune construction, ni zone de stockage, ni stationnement. Elle sera plantée conformément aux exigences de l'étude paysagère réalisée en 2011 par la commune dans le cadre de la loi Barnier.

Notice du projet :

Aménagements paysagers :

Désigné comme un terrain vague dans le cadre de l'étude Paysagère « loi Barnier », le projet va permettre de donner une meilleure lecture globale de ce secteur de la commune, en le structurant dans le respect des recommandations de l'étude Paysagère.

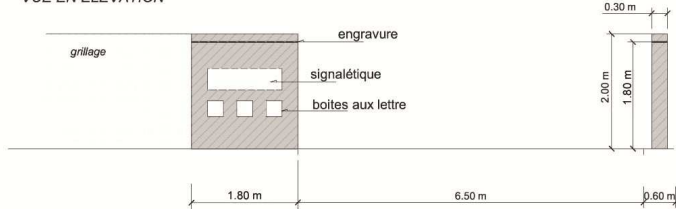
Ainsi les abords de la nationale 7 seront-ils traités de manière qualitative par l'imposition, dans la zone de 35 mètres de réalisation d'aménagement paysager et un souci de qualité architecturale, garantie par l'imposition de la rencontre de l'architecte conseil de la communauté d'agglomération.

Le reste du site, moins impacté par une notion de paysage lointain sera également traité de manière qualitative avec une infiltration des eaux sur le site grâce à des noues paysagères.

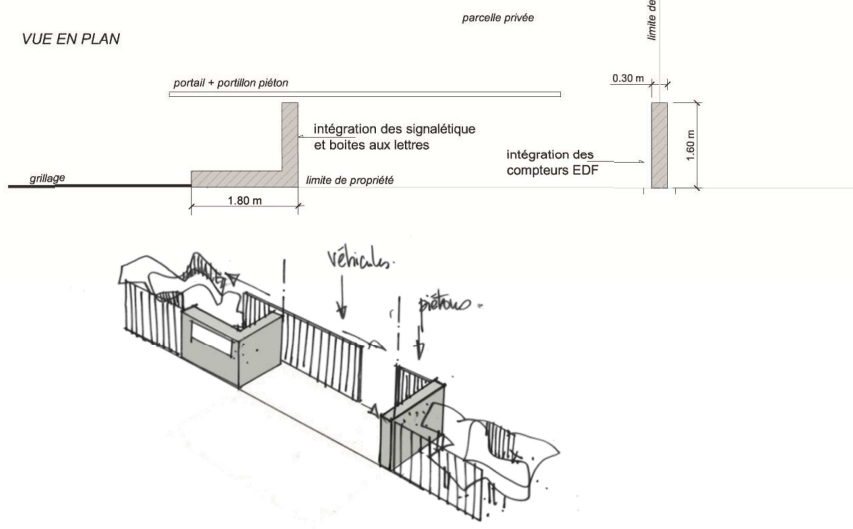
Les abords avec la zone habitée à l'Est du projet et au sud en limite de l'école feront également l'objet de prescriptions paysagères et de recul imposés.

Organisation et aménagement des accès

VUE EN ÉLEVATION



VUE EN PLAN



Les accès aux parcelles se feront via un plateau « type » (voir illustrations ci-contre). Ceux-ci seront positionnés seuls ou par deux lors du découpage final des lots.

Muret:

- marquage de l'entrée
- intégration de l'enseigne et des logettes techniques, accessibles depuis l'espace public sur un panneau de dimension (L, H, P): 180 x 200 x 30
- Finition béton sablé ou lissé ou enduit ciment très fin, couleur gris clair
- engravure, largeur 2cm (réservation dans le béton)
-

Possibilité de choisir un portail à un seul ouvrant ou un portail intégrant en plus un portillon piéton.

Equipements à usage collectif :

L'ensemble des zones communes (voiries, noues, trottoirs, éclairage public, réserve foncière) réalisées par la communauté d'agglomération, resteront sa propriété pleine et entière après les travaux, rendant la création d'une association syndicale nulle et non avenue.

Gestion des déchets :

L'entreprise pourra faire appel à Valence Romans Sud Rhône Alpes pour l'élimination de ses déchets assimilés aux ordures ménagères afin de mettre en place une redevance spéciale. Dans tous les cas, les bacs de collecte devront être présentés à la collecte en bordure de voirie et remisés dans l'enceinte privée en dehors des jours de collecte.