



COMMUNE DE PORTES LES VALENCE

**PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)**

Approuvé le 6 février
2017

PROJET MODIFICATION N° 1

**PIECE N° 1
NOTICE EXPLICATIVE**

Février 2019

**BEUA - BLANCHET Pascale, urbaniste
3, rue Sergent Blandan
26500 Bourg-Lès-Valence**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1- LE CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	3
• Rappel du champ d'application légal de la présente modification du PLU	
• Objet de la modification du PLU de Portes Les Valence et justification du choix de la procédure	
2- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT P.L.U : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE CES MODIFICATIONS	5
2-1 L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Auréats, et l'adaptation des dispositions réglementaires aux nouvelles orientations d'aménagement et de programmation retenues sur les espaces d'activités économiques du quartier Peyrollet	5
2-1.1 Le contexte, les choix retenus	5
2-1.2 L'état des lieux	7
2-1.3 les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'activités économiques sur ce secteur	10
2-1.4 Les dispositions réglementaires : transformation de la zone 2AU, de la zone 1AUI et du secteur 1AUIc en deux zones 1AUIa et 1AUIb - justification de ces dispositions	13
2-2 Rectification d'une erreur matérielle sur le document graphique du règlement	15
2-2-1 Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique concernant le reclassement en UIt d'une partie de la zone N	
2-3 Création d'une zone UC sur une partie de la zone UIa localisée à l'angle de l'avenue Pierre Brossolette et de la Montée de La Chaffine	16
2-3-1 Le contexte – les choix retenus	16
2-3-2 L'état des lieux	18
2-3-3 Le projet	23
2-3-4 Les dispositions réglementaires : transformation de la zone UIa en Zone UC	24
2-4 Modification du règlement écrit de la zone UI	26
2-5 Nouveau tableau « superficie des Zones du PLU modifié »	26
3- PIECES DU PLU A MODIFIER	27

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Portes Les Valence actuellement applicable a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2017

Les orientations fondamentales du projet de développement urbain de Portes Les Valence se sont exprimées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), document à partir duquel fut décliné l'ensemble des dispositions réglementaires du P.L.U.

1- CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Rappel Champ d'application modification

En application de l'article L 153-36, le plan local d'urbanisme est modifié notamment, lorsque une commune décide de modifier le règlement, ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Objet de la modification du PLU De Portes Les Valence et justification du choix de la procédure

Aujourd'hui, la commune souhaite procéder à plusieurs adaptations de son PLU :

- Répondre à des nécessités économiques en ouvrant à l'urbanisation la zone à urbaniser « fermée » 2AU des Auréats, et en modifiant les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur (OAP), pour les adapter à la faisabilité d'un nouveau projet économique ;
- Rectifier une erreur matérielle de limite de zone sur le document graphique du règlement (limite entre la zone N et la zone U1t concernant des terrains concédés à la CNR)
- Suite à la délocalisation d'une entreprise, modifier l'affectation d'un secteur en zone d'activités économiques U1a, situé à l'angle de l'avenue Pierre Brossolette et de la Montée de La Chaffine, secteur qui est destiné à accueillir un nouveau gymnase communal et une opération d'habitat.

Par conséquent, le projet de modification du PLU de Portes Les Valence porte donc sur plusieurs points du règlement :

- Le règlement graphique sur les secteurs suivants : Les Auréats, au sud de l'avenue P. Brossolette, et sur une emprise CNR située entre A7 et Rhône au nord de la station d'épuration,
- Le règlement écrit, par rapport à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU,
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de Peyrollet,
- La mise à jour du rapport de présentation en rapport avec les modifications apportées à l'OAP de Peyrollet, au règlement graphique, et au règlement écrit (tableau des surfaces, etc...).

La procédure de modification du P.L.U. apparaît adaptée aux modifications envisagées par la commune de Portes Les Valence.

Elle n'entre pas dans le champ de la révision du document d'urbanisme puisque les modifications apportées au document PLU n'ont pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- De susciter une évolution qui induise de graves risques de nuisances,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser dans les neuf ans suivant sa création.

La procédure de modification a été engagée à l'initiative du maire par un arrêté municipal en date du 3 mai 2018.

Le projet de modification portant notamment sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU approuvé, en application de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme, une délibération motivée du conseil municipal de Portes-Lès-Valence en date du 16 avril 2018, justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

2- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT PLU : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE CES MODIFICATIONS

2-2 L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Auréats et l'adaptation des dispositions réglementaires aux nouvelles orientations d'aménagement et de programmation retenues sur les espaces d'activités économiques du quartier Peyrollet

2-2.1 Le contexte, les choix retenus

Le développement économique des zones d'activités relève de la compétence de la communauté d'agglomération « Valence Romans Agglo ». Actuellement la demande de terrains destinés à des activités économiques est importante, et l'offre de terrains sur l'agglomération est limitée : nombreuses demandes d'installations ou d'extension de la part des entreprises ne trouvent pas « réponse » à leurs besoins pour diverses raisons dans les surfaces disponibles au sein d'un foncier économique qui se raréfie.

Concernant les zones d'activités existantes situées sur le territoire de Portes Les Valence :

- Le Parc d'activités de Morlon (8,10 ha) : sur les 16 lots commercialisables depuis février 2017, 10 lots sont pré-commercialisés par Valence-Romans-Agglo, et pour les 1,3 ha restant, des contacts ont été engagés, les installations devant se concrétiser d'ici fin 2019 ;
- La zone industrielle de la Motte intégrée dans le Parc d'activités multimodal (industrie et logistique) d'une superficie totale intercommunale de 206 hectares, compte seulement 6 hectares de terrains qui restent commercialisables par Valence –Romans –Agglo, dont 3,1 ha sur le territoire de Portes Les Valence au niveau de la Motte. Ce grand tènement de 3,1 ha, concerné par ailleurs par la zone de protection des entrepôts de Portes Les Valence fait l'objet de négociations pour un seul et même opérateur ;
- Le lotissement de la CNR, avec terrains à la location uniquement, est réservé à des entreprises utilisant la tri-modalité.
- La zone d'activités de Grangeneuve : les quelques terrains qui restent disponibles (1,6 ha d'un seul tenant) sont situés dans l'emprise de protection de la canalisation de la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR), emprise induisant certaines contraintes.

Aussi, compte tenu de ces éléments, il s'agit pour la commune de Portes Lès Valence de répondre à des nécessités économiques qui s'expriment au niveau de la commune mais aussi au niveau intercommunal.

Par ailleurs, le secteur sud Valentinois est particulièrement recherché du fait de sa situation, de la proximité des grands axes de desserte.

Un vaste tènement foncier classé en zone 2AU dans le PLU, situé entre l'avenue Salvador Allende et la rue Pierre Brossolette, jouxte la zone industrielle des Auréats de Valence et les activités déjà existantes à Portes Les Valence (activités à dominante commerciale côté Salvador Allende et activités à dominante industrielle et artisanale côté Pierre Brossolette). Ce tènement est facilement accessible, il est desservi en périphérie par les transports collectifs et par les équipements de viabilité, et il offre des potentialités d'accueil en foncier intéressantes pour les entreprises, sans être soumis à des contraintes spécifiques.

La zone 2 AU des Auréats a été classée en zone à urbaniser « fermée » dans le PLU approuvé en 2017.

La commune a donc décidé d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser « fermée » 2AU des Auréats pour accueillir des activités économiques.

Ce choix s'inscrit dans les grandes orientations du PADD du PLU approuvé en 2017 en matière de développement des activités économiques.

Rappel des orientations du PADD (extraits) :

AXE 2 : Développer l'activité tout en préservant la qualité paysagère de la ville

Objectif 1 : Maintenir le développement des zones industrielles intercommunales, en lien avec la desserte de qualité de la ville

⇒ Pour Les Auréats / Grangeneuve / Morlon / Marcon, notamment :

- Conforter la vocation commerciale s'affirmant le long de la RD 7 et la vocation d'accueil d'artisanat, de services, et de petites activités (PME/PMI) le long de la rue Pierre Brossolette ;
- Améliorer les abords de la zone et notamment les espaces limitrophes avec les secteurs d'habitat (franges paysagères, ...).

AXE 3 : Prendre en compte les sensibilités du territoire dans le développement de la ville





Objectif 3 : Promouvoir un urbanisme durable

- Limiter l'imperméabilisation des sols en diminuant les coefficients d'emprise au sol et en fixant des coefficients d'espaces végétalisés pouvant aller jusqu'à 40%, et notamment dans les zones d'activités, particulièrement imperméabilisées (30% d'espaces végétalisés imposés).

AXE 2 : DEVELOPPER L'ACTIVITE TOUT EN PRESERVANT LA QUALITE PAYSAGERE DE LA VILLE



Objectif 1 : Maintenir le développement des zones industrielles intercommunales, en lien avec la desserte de qualité de la ville

-  Secteur les Auréats / Grangeneuve / Morlon / Marcon
-  Améliorer les abords de la zone et notamment les espaces limitrophes avec les secteurs d'habitat
-  Conforter la vocation commerciale le long de la RD 7
-  Conforter la vocation d'accueil d'artisanat, de services et de petites activités le long de la rue Pierre Brossolette

2-2.2 L'état des lieux :

La zone 2AU d'une superficie de 8,55 ha et qui est à ouvrir à l'urbanisation, s'inscrit dans un secteur non bâti localisé entre des espaces à dominante habitat en développement au sud, et des espaces affectés à des activités économiques : dominante activités de commerces et de services à l'Ouest (boulangerie, restaurant, commerces de meubles, salle de sport,...) et dominante activités économiques industrie et artisanat à l'Est et au Nord.

Ces espaces non bâtis sont actuellement en friches et non exploités par l'agriculture depuis plusieurs années. En limite sud de la zone 2AU subsistent des bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, aujourd'hui désaffectés, en mauvais état et appelés à être démolis.

Le terrain naturel est relativement plat, à altitude variant entre 117 et 119 m.



Vue 1



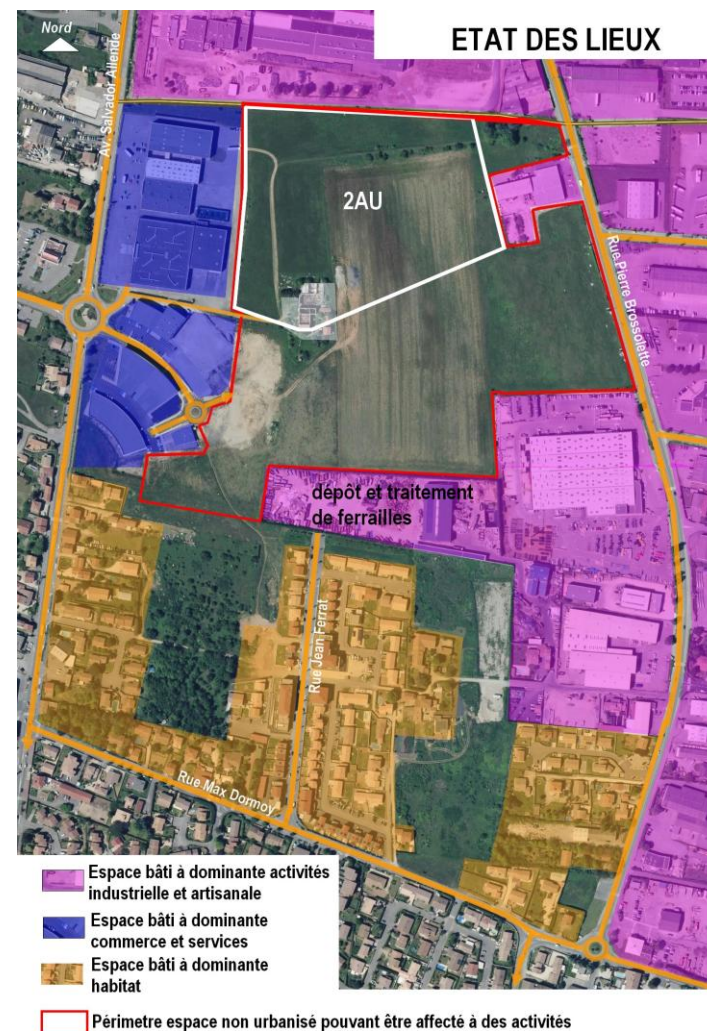
Vue 2



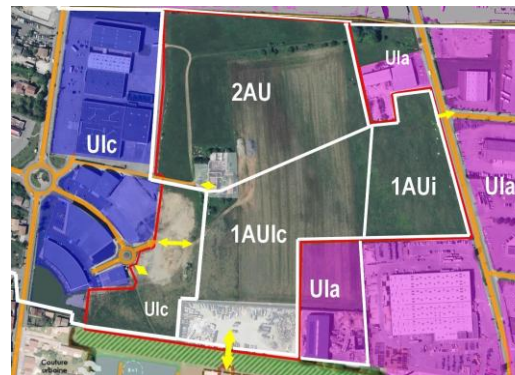
Vue 3



Activités commerciales en bordure de l'avenue S. Allende



Etat des lieux secteur des Auréats : zonage « simplifié » du PLU approuvé en 2017 : report sur photos aériennes

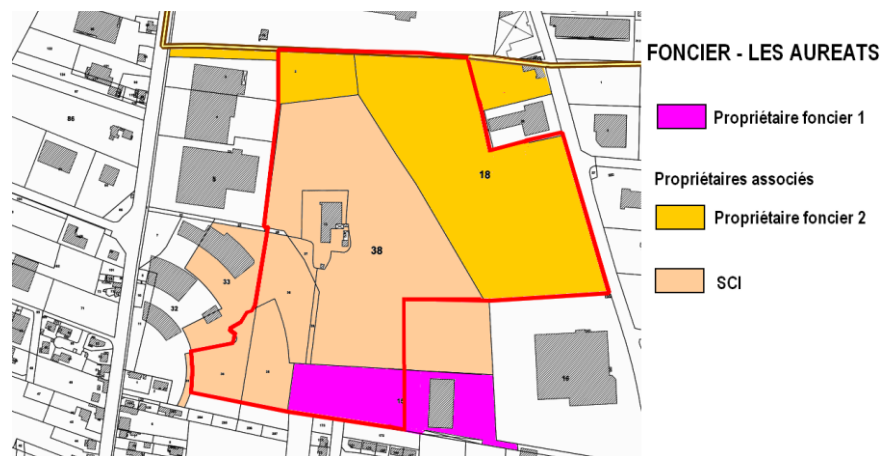


Foncier - Projet d'échange de terrain

Actuellement le foncier est réparti entre 3 propriétaires dont deux (propriétaire foncier N°2 et SCI) sont parties prenantes dans l'aménagement et la mise en œuvre de l'urbanisation de ce secteur à des fins d'activités.

Voir schéma ci-contre (état des lieux avant échange foncier) =>

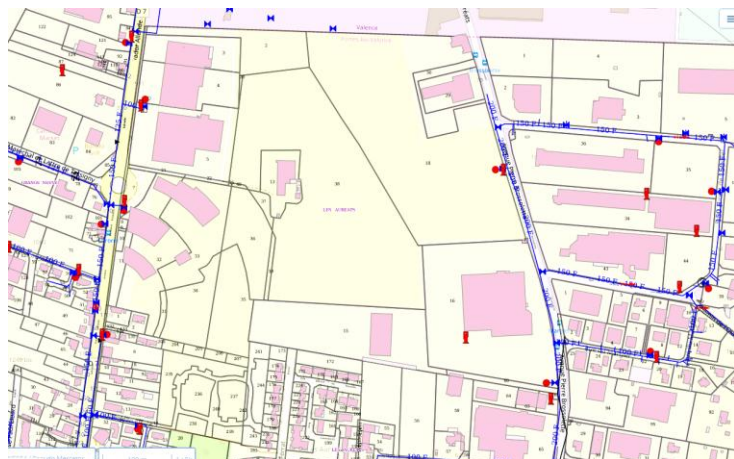
Le foncier de ce secteur à des fins opérationnelles est donc en grande partie maîtrisé.



En partie sud (propriétaire foncier n°2) se trouve une activité de récupération de ferrailles (dépôt) dont une partie de l'emprise se situe dans l'axe de la rue Jean Ferrat. Il est prévu de délocaliser une partie du tènement de cette entreprise en partie nord de son emprise existante : environ 9500 m² ; un échange de terrains avec les propriétaires fonciers de la zone d'activités commerciales (SCI) est en cours, de manière à ce que le dépôt de ferrailles soit situé dans un axe Nord-Sud (contre la zone d'activités industrielles) pour ne pas compromettre le prolongement de la voie existante (rue Jean Ferrat).



Desserte équipements : réseaux : eau, assainissement, électricité



Réseaux d'eau potable

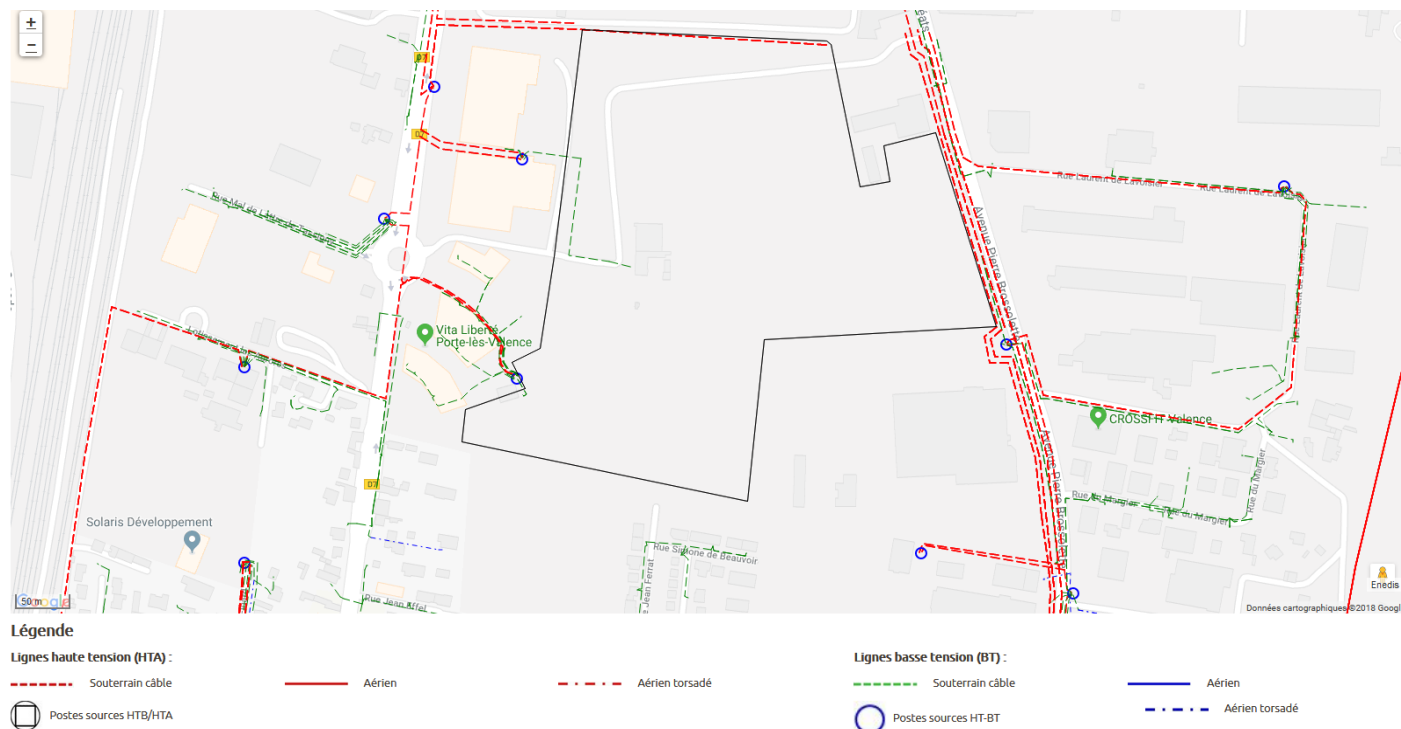
Eau potable : capacité suffisante du réseau le long des rues Allende et Brossolette, et desservant en périphérie le secteur des Auréats.

Assainissement : réseaux le long des rues Allende et Brossolette, grosse canalisation traversant le secteur d'est en ouest.



Réseaux d'assainissement collectif

En matière de réseaux électrique, le secteur est desservi en périphérie par le réseau électrique : câbles Haute Tension (HTA) le long de l'avenue Pierre Brossolette et de l'avenue du PT D.Allende.



2-2.3 les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'activités économiques sur ce secteur

Il s'agit de modifier sensiblement les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le quartier « Peyrollet - Les Auréats », pour les adapter à la faisabilité d'un nouveau projet économique sur ce secteur.

Les orientations relatives à l'habitat et aux principes retenus en matière de mixité sociale ne sont pas modifiées, seules sont modifiées les orientations concernant les zones d'activités en partie nord du quartier.

Les modifications apportées à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation de Peyrollets :

- **Modification du Périmètre de L'OAP :**

Pour tenir compte du foncier, et en raison des échanges de terrain et de la future emprise de l'activité « stockage et traitement des métaux », le périmètre de « l'OAP activités économiques secteur Auréats-Peyrollet » est modifié en parties nord-est et sud-est.

Cela se traduit également sur les documents graphiques du règlement dans la délimitation de la zone U1a qui englobera dans le projet de modification du PLU, la nouvelle emprise de l'entreprise de « stockage et traitement des métaux ».

A noter que le périmètre de l'OAP englobe une partie de la zone UIC destinée à recevoir des activités économiques à dominante de services et de commerces.

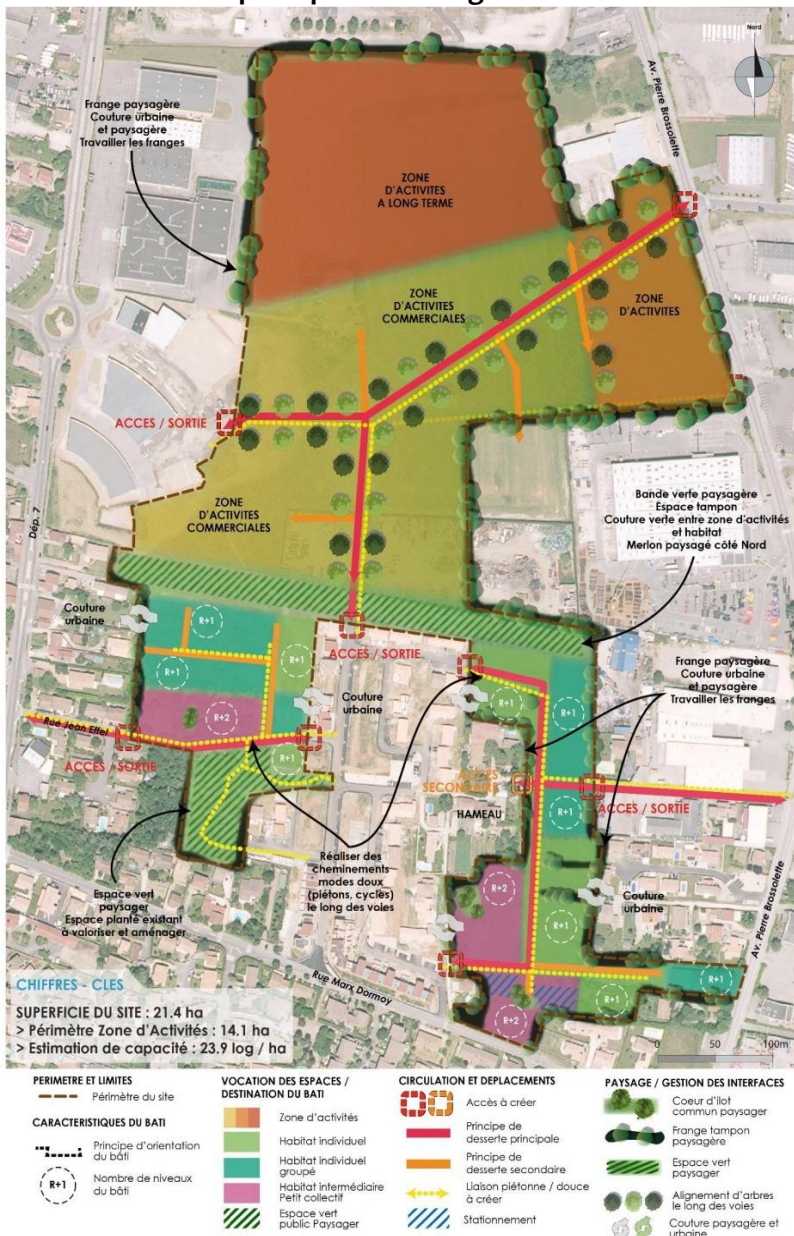


PERIMETRE OAP ACTIVITES ECONOMIQUES PEYROLLET

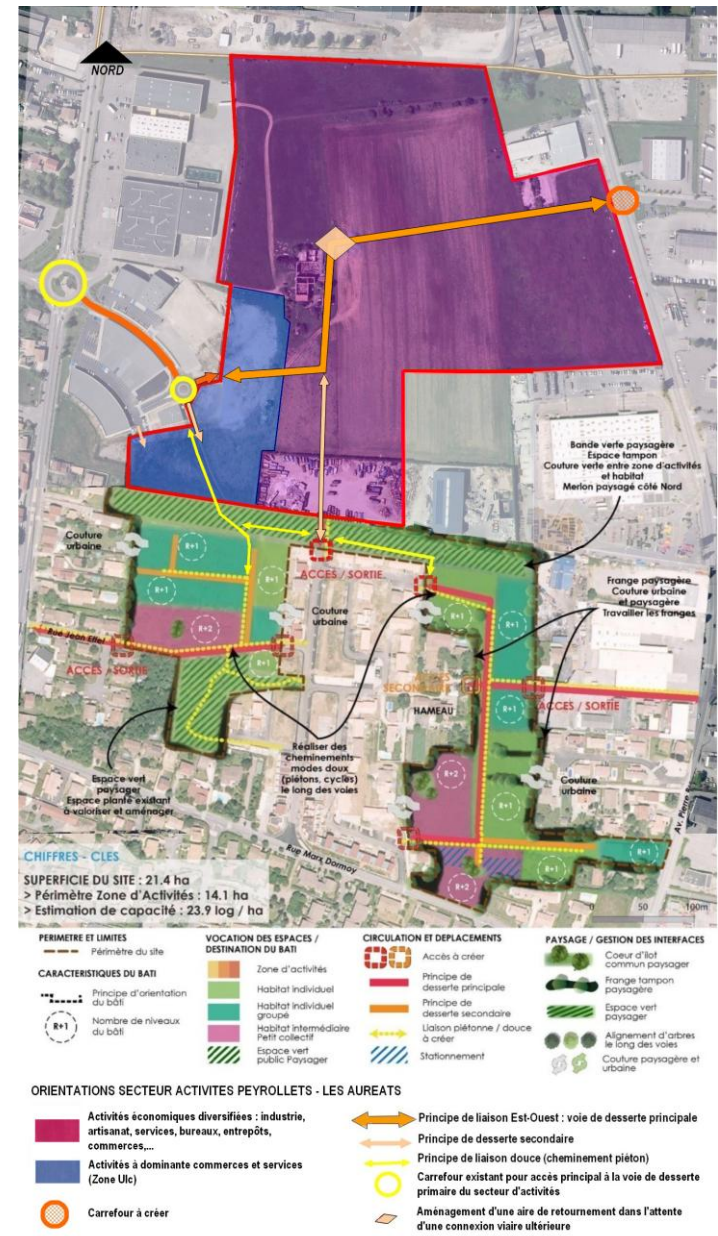
- **Objectifs poursuivis :**

Accueillir des activités industrielles, artisanales, de services et même commerciales en complémentarité avec les pôles existants le long de la RD7 et de la rue P. Brossolette.

- **Modification des principes d'aménagement et du schéma concernant les zones d'activités :**



SCHEMA OAP LES PEYROLLETS : PLU approuvé en 2017



SCHEMA OAP LES PEYROLLETS : Projet de modification du PLU

Affectation dominante :

Le secteur de Peyrollets a vocation à accueillir de l'habitat en partie sud et de l'activité en partie nord.

Les orientations concernant l'habitat en partie sud ne sont pas modifiées, les modifications portant sur l'OAP concernent uniquement la partie nord réservée aux activités économiques.

Dans le cadre de la modification, les espaces affectés aux activités commerciales restent regroupés côté ouest dans le prolongement des activités existantes en bordure de l'avenue S. Allende (ou RD7), pour les espaces encore non bâtis de la zone U1c.



Les espaces ouverts à l'urbanisation (zone 1AUI : 1AUIa et 1AUIb) sont affectés à tous types d'activités économiques : activités artisanales, industrielles, bureaux, services, et même des activités commerciales qui peuvent être attachées à d'autres activités (magasin de vente d'une activité artisanale par exemple). La vocation de ces espaces n'est pas de constituer une nouvelle zone commerciale au sud de l'agglomération de Valence. Cette affectation s'inscrit dans la continuité de la typologie des activités existant le long de l'Avenue Pierre Brossolette.

Cette affectation se traduit dans les documents graphiques du règlement par la création de la zones 1AUIa au nord-est et de la zone 1AUIb au sud-ouest, chacune de ces zones étant urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble en cohérence avec les principes d'aménagement affichés dans le schéma et des orientations concernant le quartier des Peyrollets, et déclinées dans le document OA .

Il s'agit de s'assurer de la continuité et de la cohérence des projets dans chacune des zones 1AUI.

Illustration de la transcription dans les zones du règlement graphique sur fond photo aérienne GEOPORTAIL

Principe d'une voie de desserte principale Est-Ouest :

Le nouveau schéma prend en compte l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.

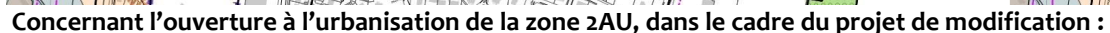
Il conserve le principe d'une liaison traversante Est-Ouest reliant l'avenue S. Allende à la rue Pierre Brossolette sur laquelle viennent se connecter les voies secondaires de desserte interne aux secteurs d'activités. Cette voie qui a un statut de voie de desserte principale devra avoir des caractéristiques et un gabarit suffisant pour permettre une circulation aisée des véhicules (et notamment des poids lourds) devant accéder aux différentes activités.

Aucun nouvel accès ne sera aménagé à partir de la RD7.

Les voies et réseaux constituant l'aménagement interne de ce quartier devront être calibrés et maillés de façon cohérente manière à permettre une gestion économe de l'espace, mais aussi des ressources et de l'énergie pour les différents réseaux.

L'urbanisation de chacune des zones ne se réalisant pas obligatoirement de façon simultanée, en fonction de la configuration des voies de desserte prévues dans le permis d'aménager, une aire de retournement pourra être imposée dans l'attente de la connexion viaire ultérieure de cette voie principale.

- **Modifications apportées au règlement graphique et au règlement écrit : justifications**



- La partie Nord-Ouest et Est de la zone 2AU, ainsi qu'une partie de la zone 1AUIc, et la zone 1AUI située bordure de la rue Pierre Brossolette du PLU de 2017, sont reclassées en zone 1AUIa.
- La partie sud-ouest de la zone 2AU, ainsi que la partie ouest de la zone 1AUIc du PLU de 2017, sont reclassées en zone 1AUIb.

Les zones 1AUIa et 1AUIb sont des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques, destinées à être ouvertes à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie de cette zone.

Elles ont pour vocation d'accueillir tout type d'activités économiques à condition que les constructions s'intègrent dans des opérations d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones.

Les zones 1AUIa et 1AUIb ont pour objectif de consolider la vocation des activités situées dans ce secteur. Elles se situent dans le prolongement du tissu bâti de la zone UIa qui est une zone urbaine à dominante d'activités industrielles et artisanales mais qui peut également accueillir des activités de commerces, bureaux ou services..., et dans la continuité du secteur UIc (secteur de la zone urbaine UI ayant vocation à accueillir des activités à dominante de commerces et services) longeant l'avenue Salvador Allende...

Les dispositions réglementaires sont proches des dispositions de la zone UIa

2-2 Rectification d'une erreur matérielle sur le document graphique du règlement

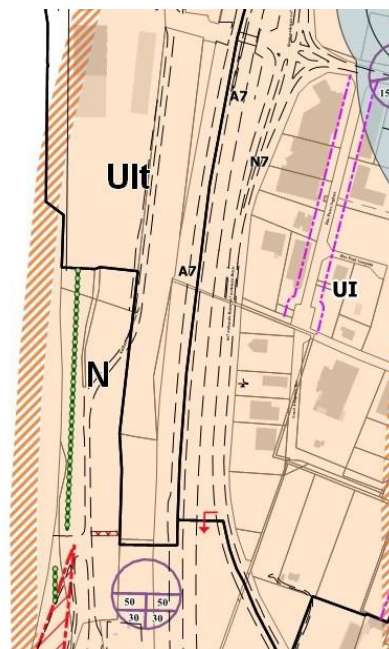
La commune souhaite corriger une erreur matérielle qui a été constatée dans le report de la limite entre la zone N et la zone UIt sur des terrains concédés à la CNR, sur le document graphique du règlement. Il s'agit de corriger cette limite pour reprendre celle qui avait été fixée dans le PLU approuvé en 2011, et de reclasser une partie de la zone N du PLU en UIt, secteur de la zone UI à vocation industrialo portuaire.

Superficie concernée : 15 400 m²

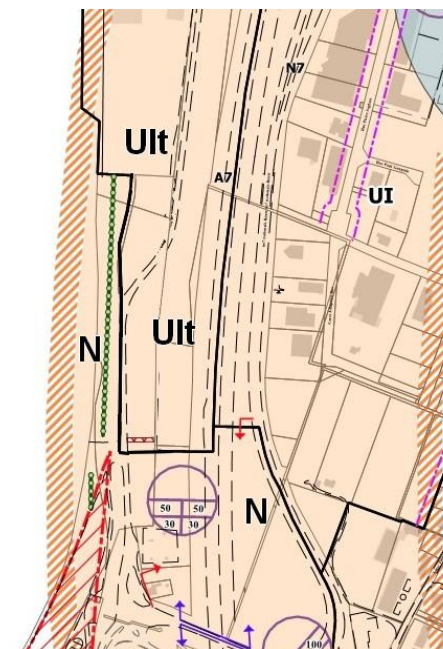
Ces terrains sont situés en zone de danger « pipeline PL1 » ; pour rappel : dans le secteur PL1, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits. Ces contraintes ne sont pas incompatibles avec les dispositions de la zone UIt.



Extrait Document graphique du règlement



PLU avant modification



Projet modification

2-3 Création d'une zone UC sur une partie de la zone Ula localisée à l'angle de l'avenue Pierre Brossolette et de la Montée de La Chaffine

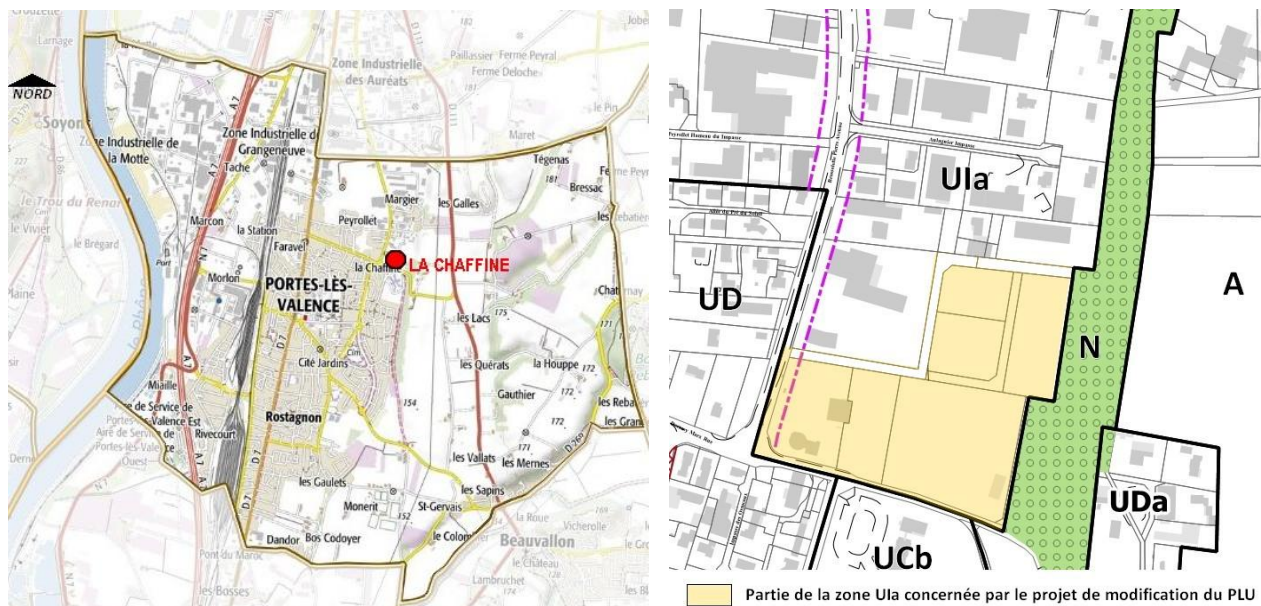
2-3-1 Le contexte, les choix retenus

Il s'agit de modifier l'affectation d'un tènement situé quartier de La Chaffine en limite des quartiers d'habitat et de la maison de retraite, classé actuellement en zone Ula destinée à l'accueil d'activités économiques dans le PLU de 2017.

Sur cette partie de la zone d'activités économiques Ula, l'entreprise « E 26 » qui occupait ce tènement, s'est aujourd'hui délocalisée sur le site de la Motte.

Par rapport à cet état de fait et en raison des atouts de sa localisation: proximité du centre ville, des quartiers d'habitat du centre et du nord de l'agglomération, desserte par les réseaux et par les transports collectifs, (arrêt de bus au droit du site rue Pierre Brossolette), la commune envisage :

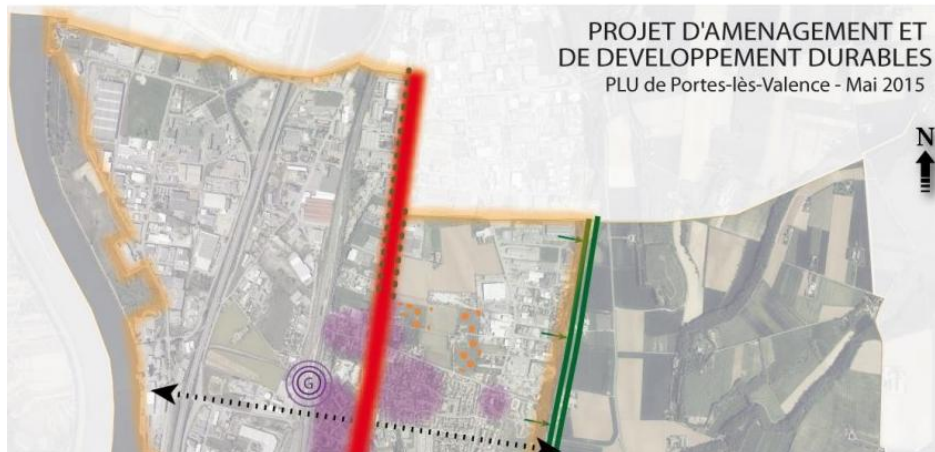
- d'implanter sur une partie du site, le nouveau gymnase, pour remplacer celui du centre-ville qui doit être démoli,
- de permettre la réalisation d'une opération d'habitat sur le reste du tènement aujourd'hui inoccupé et constituant une friche industrielle,
- Et donc de modifier l'affectation de ce secteur, situé à l'angle de l'avenue Pierre Brossolette et de la Montée de La Chaffine, pour le rattacher à la zone urbaine UD située en périphérie. Il s'agit d'adapter les règlements graphiques et écrits à la nouvelle affectation de ce secteur.



Ces choix, s'inscrivent dans les grandes orientations du PADD du PLU approuvé en 2017, notamment en matière d'extension maîtrisée de la ville, et qui privilégie la transformation du tissu bâti existant, notamment dans le cadre de la requalification de friches industrielles, ce qui est le cas dans le cadre de ce tènement qui est aujourd'hui à l'abandon.

Rappel des orientations du PADD (extraits) :

AXE 1 : CREER UNE IDENTITE DE TERRITOIRE ET AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE EN STRUCTURANT LES DIFFERENTS ESPACES DE LA VILLE



Objectif 3 : Assurer une extension maîtrisée de la ville



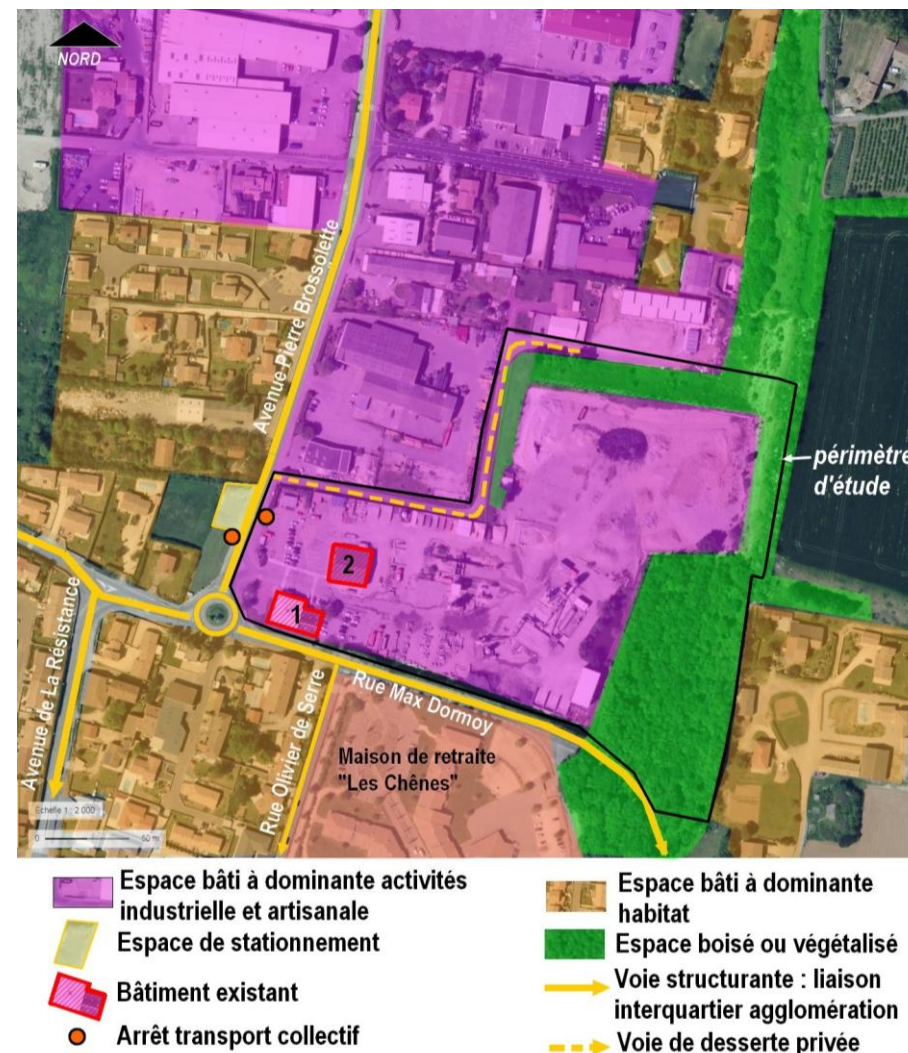
Privilégier la transformation du tissu bâti existant, la réhabilitation des friches urbaines et industrielles et la densification de l'enveloppe urbaine actuelle

Objectif 3 : Assurer une extension maîtrisée de la ville et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles (extrait page 6 du PADD).

- Privilégier la transformation du tissu bâti existant, la requalification des friches urbaines et industrielles et la densification de l'enveloppe urbaine actuelle, notamment dans le secteur des Peyrollets, plutôt que les extensions en zones périphériques afin d'absorber une partie des besoins en logements.

2-3-2 L'état des lieux :

Le tènement qui s'étend sur une superficie de 37 850 m², a été occupé à partir 1989 par une entreprise d'activités de travaux publics, notamment, centrales à béton et enrobés, et recyclage de matériaux. Cette activité était soumise à autorisation au titre des ICPE. L'entreprise s'est délocalisée en novembre 2017, depuis le site est inoccupé. Un diagnostic sur la qualité environnementale des sols a été réalisé pour l'entreprise, ce diagnostic a conclu que les sols étaient adaptés à un usage d'activités.



Le site qui était auparavant occupé par l'entreprise « E 26 », constitue aujourd'hui une friche industrielle. Il s'étend sur une partie relativement plate (altitude moyenne 115 m), en grande partie recouverte d'enrobé.

Deux bâtiments en « dur » existent sur le site :

- l'accueil et les anciens bureaux de l'entreprise au sud (bâtiment 1),
- un ancien hangar ou atelier (bâtiment 2) destiné à être démoli.

La propriété est bordée au nord et à l'est par un merlon végétalisé (5m de haut environ) et en partie est par le talus boisé d'une des terrasses alluviales du Rhône (dénivelé de l'ordre d'une vingtaine de mètres avec une altitude d'environ 135 m sur le haut de la terrasse). Ce talus est réduit en partie nord, car il a été décaissé en grande partie pour les besoins de l'activité de l'entreprise.

En partie nord-ouest, une voie d'accès privée dessert à partir de l'avenue P. Brossolette (vue 6), les constructions situées au nord de ce secteur.

Deux arrêts d'autobus sont présents au droit de ce secteur au niveau de l'avenue P. Brossolette.

Des espaces de stationnement avaient également été aménagés pour un point d'apport volontaire « déchets recyclable » sur une parcelle communale située à ce niveau.

Espace de transition par rapport à l'environnement bâti : bâti à dominante d'activités économiques au nord, bâti à dominante « habitat » et équipements collectifs au sud.

A l'est : rupture topographique avec les espaces naturels boisés du coteau, puis avec l'espace agricole de la terrasse de l'Olagnet et des Lacs.



Le zonage du PLU approuvé en 2017 :

Secteur de la Chaffine : report sur photos aériennes du zonage « simplifié » du PLU approuvé en 2017 :

Secteur UCb : secteur de la zone urbaine UC correspondant à la maison de retraite de la Chaffine où sont interdits notamment les constructions, ouvrages et travaux qui ne sont pas liés ou nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs à caractère sanitaire ou social.

Zone UD : zone urbaine à dominante d'habitat individuel.

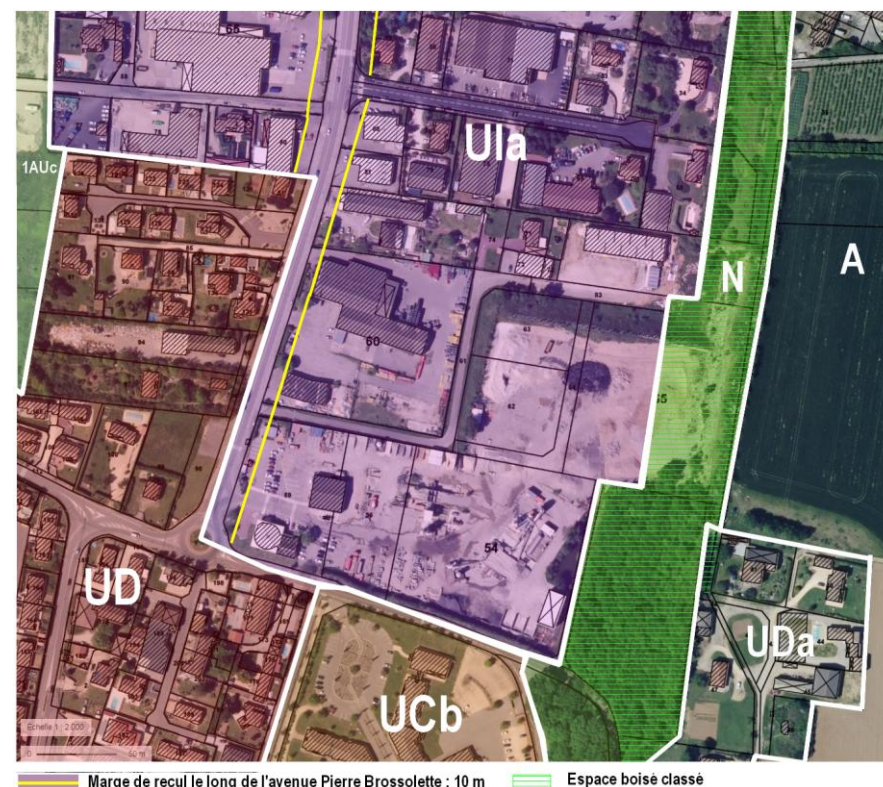
Secteur UDa : secteur de la zone UD avec assainissement non collectif.

Secteur Ula : secteur de la zone UI correspondant à la zone des Auréats et destiné à recevoir des activités économiques à vocation dominante d'activités industrielles et artisanales (hauteur des constructions limitée à 15 m). Marge de recul de 10 m imposée aux constructions le long l'avenue P. Brossolette.

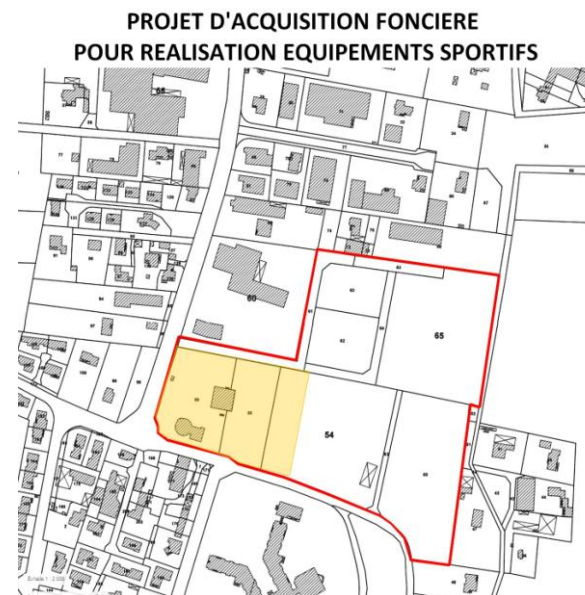
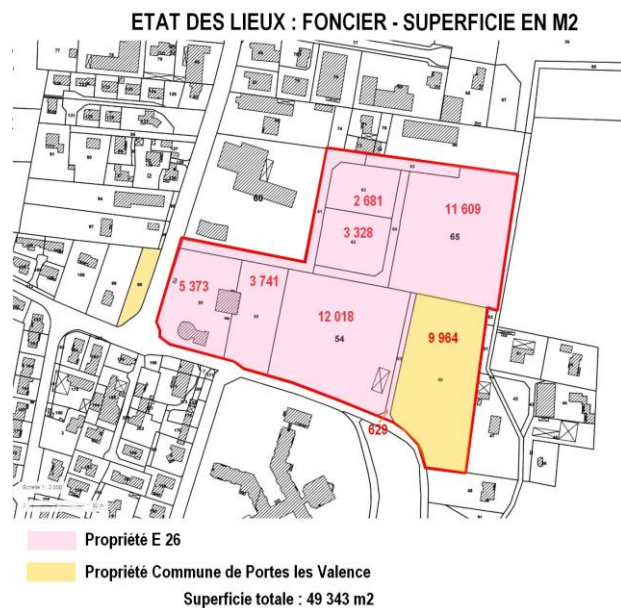
Zone A : Zone Agricole

Zone N : Zone d'espaces naturels à protéger

L'emprise de la zone N touche la partie Est du tènement « E 26 », sont également portés des espaces boisés classés qui touchent une partie de l'emprise de la friche industrielle, cette emprise ne pourra être bâtie. De plus le classement interdit tout changement d'affectation ou tous modes d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



Foncier



La commune envisage d'acquérir environ 11 600 m² pour réaliser le projet d'un nouveau complexe sportif sur la partie sud-ouest du tènement.

Desserte équipements : réseaux : eau, assainissement, électricité



Réseaux d'eau potable

Eau potable : capacité suffisante du réseau le long de la rue Max Dormoy et de l'avenue Pierre Brossolette, desservant en périphérie le secteur de.

Assainissement : réseau le long de l'avenue Pierre Brossolette, raccordement gravitaire au réseau.



Réseau d'assainissement collectif

En matière de réseaux électrique, le secteur est desservi en périphérie par le réseau électrique : câbles Haute Tension (HTA) le long de l'avenue Pierre Brossolette et de la Montée de la Chaffine
Poste transformateur HT avenue Pierre Brossolette au droit du secteur.



2-3-3 Le Projet (en l'état des éléments connus : novembre 2018)

- Prise en compte des espaces boisés classés et de la zone N en partie Est du tènement ;
- Prise en compte des merlons végétalisés : fortes pentes et rôle de prévention des nuisances vis-à-vis des activités situées au nord et à l'est des espaces dédiés à l'habitat ;
- Affectation dominante habitat :
 - secteur d'environ 19 800 m² pour opération d'habitat.
Dans le respect de la compatibilité des orientations du SCOT du grand Rovaltain (orientation 7.1.1 du DOO) : préconiser des typologies d'habitat diversifiées : collectif, habitat intermédiaire ou groupé, individuel pur avec une densité d'au moins 35 logements à l'ha, et une part de logements sociaux et abordable de 25 à 30 %. (Voir ci-dessous extrait des orientations du DOO).
 - Secteur d'environ 12 000 m² pour accueil équipements collectifs sportifs
- Rationaliser et sécuriser les déplacements : accès véhicules carrefour, liaisons douces, accès piétons pour TC



ORIENTATIONS PROJET

- Affectation dominante habitat
- Affectation dominante équipements collectifs
- Espace naturel à conserver (parc,...)
- Merlon végétalisé à conserver
- ↔ Principe de desserte véhicules
- ↔ Principe de liaison douce ou piétonne
- Carrefour à aménager principe de regroupement des accès

Rappel des orientations du DOO (compatibilité du PLU avec le SCOT):

Portes-les-Valence appartient au pôle urbain de Valence dans l'armature territoriale du SCOT du Grand Rovaltain.

« Dans les pôles urbains l'objectif de densité devra être atteint de manière globale sur les zones à urbaniser et sur les emprises foncières d'au moins 2 500m² des zones U. »

Cet objectif de densité moyenne en logement/hectare est de :

35 logements/ha pour la période 2016-2025

40 logements/ha pour la période 2016-2025

Avec des densités minimales de l'ordre de 0,5 m² de plancher par m² d'unité foncière de l'opération à proximité des arrêts de transports en commun.

Les PLU des Villes centre et des pôles urbains doivent définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts, qui doivent être au minimum de 15% de la surface totale dans les opérations significatives d'habitat vertical, que ce soit sur les unités foncières privées ou publiques.



superficie foncier

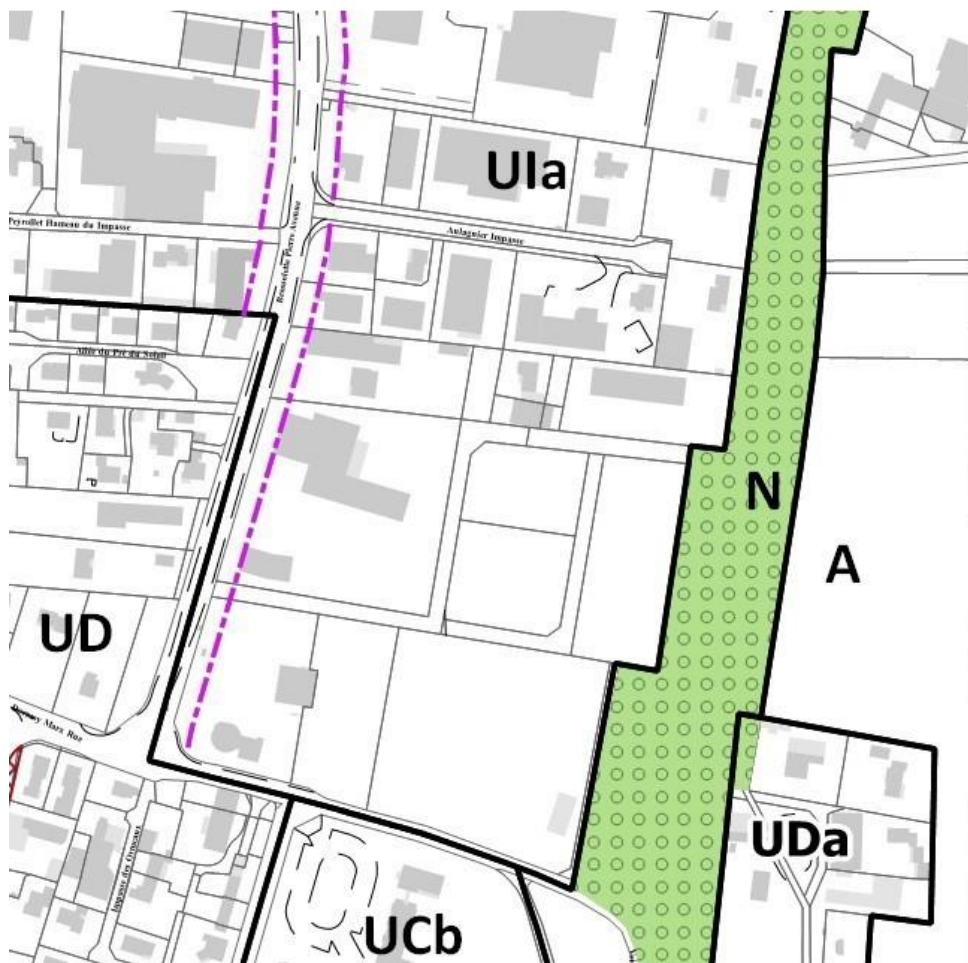
2-3-4 Les dispositions réglementaires : transformation de la zone Ula en zone UC

En lien le cadre réglementaire existant, pour répondre aux exigences de densité urbaine et par rapport au projet envisagé, ce sont les dispositions de la zone UC sont celles qui apparaissent le mieux adaptées à la mise en œuvre de ce projet (densité et hauteur notamment). Cela conduit à classer ce secteur en UC.

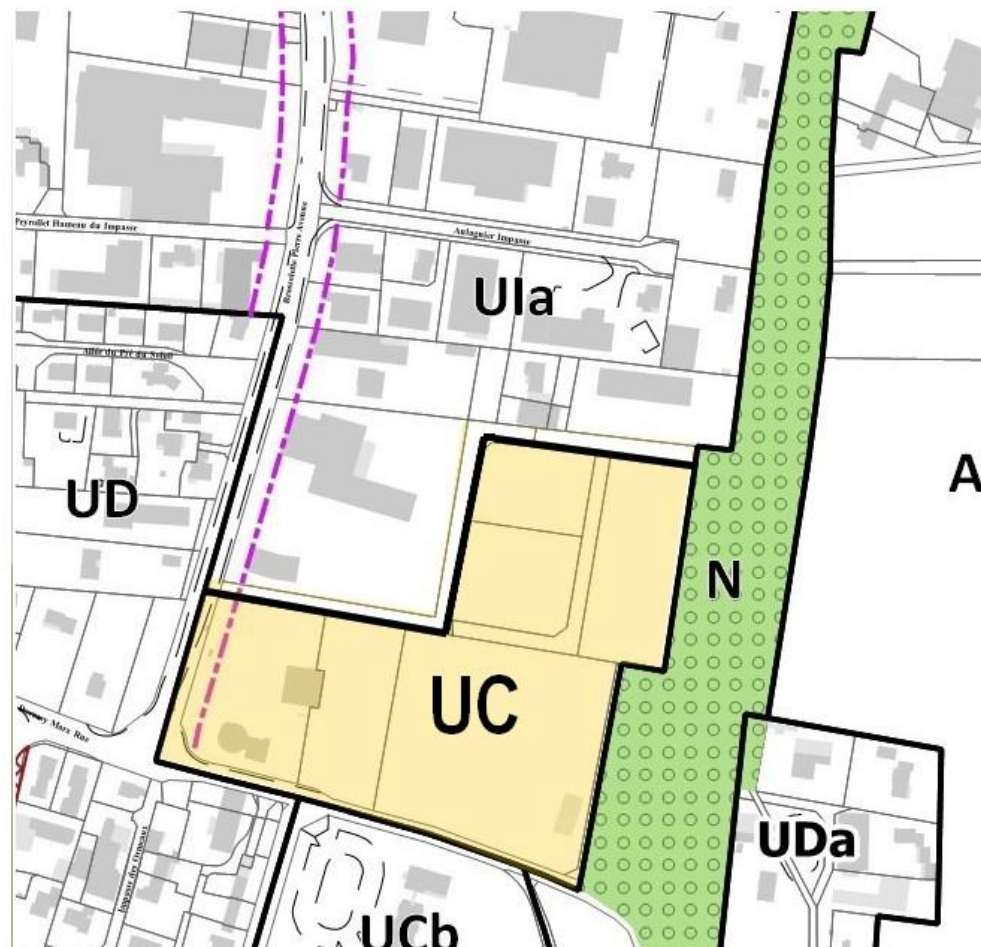
Voir ci-dessous différences entre « typologie » zones UC et Zone UD, dans le PLU approuvé en 2017

<p>ZONE UC</p> <p>Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat mixte individuel et collectif. Cette zone autorise également les commerces et bureaux. Trois sous-zones d'UC :</p> <p>UCa pour les secteurs de la zone UC contigus à la RD7, UCb pour la parcelle de la maison de retraite UCr pour la zone d'habitat comprise entre les voies de chemin de fer et la gare de triage et concernée par des nuisances liées aux voies de chemin de fer.</p> <p>Dans la zone UC, sont autorisés notamment : l'habitat, les commerces, les services, les équipements collectifs, l'artisanat s'il n'est pas source de nuisances vis-à-vis de l'habitat.</p> <p>Mixité sociale (dans op de + de 8 logements) : 25% minimum affecté au logement locatif aidé et 15% minimum à la mixité sociale comportant l'accession sociale</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : Cas général : 5 m minimum de l'alignement ou 3 m pour les voies en impasse.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : Sur une au moins de limites ou selon un recul minimum de 4 m et H/2 En fond de parcelle contiguë à un espace boisé classé : recul de 10 m.</p> <p>Emprise au sol : Limitée à 50 % sauf en UCa où il est fixé à 70 %</p> <p>Hauteur maximale : Hauteur maximum : 15 m, 10 m dans une profondeur de 4 m par rapport aux limites séparatives. Clôtures : 2 m maxi</p> <p>Espaces libres plantations : 30 % au moins d'espaces végétalisés</p>	<p>ZONE UD</p> <p>Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat pavillonnaire de faible hauteur, individuel pur ou groupé. Cette zone autorise également les commerces et bureaux.</p> <p>Secteur UDa avec assainissement autonome et UDb où les sous-sols sont interdits.</p> <p>Constructions autorisées : les mêmes qu'en UC.</p> <p>Mixité sociale (dans op de + de 8 logements) : idem UC</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : Cas général : idem UC</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : Sur une au moins de limites ou selon un recul minimum de 3 m et H/2 En fond de parcelle contiguë à un espace boisé classé : recul de 10 m.</p> <p>Emprise au sol : Limitée à 40 %</p> <p>Hauteur maximale : Hauteur maximum : 8 m. Clôtures : 2 m maxi</p> <p>Espaces libres plantations : 40 % au moins d'espaces végétalisés</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ZONAGE - REGLEMENT GRAPHIQUE PLU 2017 SECTEUR BROSSOLETTE/ MAX DORMOY



PROJET REGLEMENT GRAPHIQUE SECTEUR BROSSOLETTE / MAX DORMOY



Superficie zone UC créée dans le cadre du projet : 35 000 m²

2-4 Modification du règlement écrit de la zone UI

Il est précisé dans l'article UI13 du règlement concernant les parcelles qui doivent comporter au moins 30 % d'espaces végétalisés, que « ces espaces végétalisés comprennent notamment les toitures végétalisées et les parkings de type ever-green ».

2-5 Nouveau tableau « superficie des Zones du PLU modifié »

Tableau de superficie des zones du Plan Local d'Urbanisme : comparaison PLU en vigueur / Projet de modification du PLU

Zones	PLU 2016			Projet modification PLU 2019		
	ZONES PLU 2016	En ha	EN %	Zones PLU projet 2019	En ha	EN %
Urbaines	UA	25,6	1,8%	UA	25,6	1,8%
	UC	110,17	7,6%	UC	113,67	7,9%
	UCa	8,1	0,6%	UCa	8,1	0,6%
	UCb	5,29	0,4%	UCb	5,29	0,4%
	UCr	1,49	0,1%	UCr	1,49	0,1%
	UD	95,85	6,6%	UD	95,85	6,6%
	UDa	4,79	0,3%	UDa	4,79	0,3%
	UDb	29,11	2,0%	UDb	29,11	2,0%
	-	-	-	-	-	-
	UI	116,21	8,1%	UI	116,21	8,1%
	UIa	37,51	2,6%	UIa	34,01	2,3%
	UIc	53,07	3,7%	UIc	53,07	3,7%
	UIs	34,76	2,4%	UIs	34,76	2,4%
	UIt	137,6	9,5%	UIt	139,14	9,6%
A urbaniser (temps 1)	1 AUc	11,98	0,8%	1 AUc	11,98	0,8%
	1 AUE	-	-	1 AUE	-	-
	1 AUI	2,3	0,2%	1 AUI : Secteur 1AUIa	9,16	0,6%
	1 AUIc	4,64	0,3%	1 AUI : Secteur 1AUIb	2,74	0,2%
A urbaniser (temps 2)	2 AUC	8,15	0,6%	2 AUC	8,15	0,6%
	2 AUE	2,75	0,2%	2 AUE	2,75	0,2%
	2 AUI	14,83	1,0%	2 AUI	14,83	1,0%
	2 AU	8,55	0,6%	2 AU	3,59	0,3%
Agricoles	A	381,52	26,4%	A	381,52	26,4%
	AP	91,02	6,3%	AP	91,02	6,3%
Naturelles	N	218,15	15,1%	N	216,61	15,0%
	Nc	3,9	0,3%	Nc	3,9	0,3%
	NE	5,76	0,4%	NE	5,76	0,4%
	NJ	12,92	0,9%	NJ	12,92	0,9%
	NL	14,55	1,0%	NL	14,55	1,0%
	NP	2,39	0,2%	NP	2,39	0,2%

3- PIECES DU PLU A MODIFIER

- **Rapport de présentation :**

La présente note de présentation fait office de mise à jour du rapport de présentation

- **OAP :**

- schéma et écrits relatifs aux modifications apportées aux orientations d'aménagements du quartier Peyrollet – Les Auréats

- **Règlement graphique**

- Modification des limites des zones

- **Règlement écrit :**

Ensemble des modifications apportées au règlement de la zone UI et de la zone 1AUI.

Dans le PLU approuvé en 2017, la zone 1AUI et le secteur 1AUIc ne concernent que le quartier des Auréats qui fait l'objet de la présente modification du PLU : ainsi dans le projet de PLU modifié, la zone 1AUI devient 1AUIa et 1AUIb et il n'existe plus de secteur 1AUIc.
