

COMMUNE DE PORTES-LES-VALENCE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION

Approbation		Modifications et révisions
06/02/2017		Modification N°1 approuvée le 18 /11/ 2019 Pages modifiées : 13 à 16, 19

Table des matières

Préambule	4
Localisation des orientations d'aménagement et de programmation	5
OAP des Gaulets	6
OAP des Peyrollets	12
OAP de la Carrière et du secteur nord	20
OAP secteur La Motte	24

Préambule

Conformément à l'article **L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme** (nouvelle codification : L.151-6 et L.151-7) :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

Localisation des orientations d'aménagement et de programmation



OAP des Gaulets

1. Localisation

Le secteur des Gaulets se situe au sud-est de la commune entre la rue Jean Macé et l'ex RD 2011 (route de Beauvallon). Ce site non bâti de 12,3 ha et qui conserve encore aujourd'hui son affectation agricole, est classé en partie en zone 1AUC et 2AUC pour les secteurs d'habitat et 2AUE pour les secteurs d'équipements. Un bois, classé en NP au zonage, est également présent au centre du site.



2. Enjeux et objectifs

Atouts / opportunités	Faiblesses / menaces
- Un site accessible et à proximité d'équipements scolaires et sportifs - Une desserte par la piste cyclable de l'Avenue de l'Europe qui crée un lien entre le réseau cyclable communal et les voies douces du secteur, - Un espace boisé important au centre du tènement - Des alignements d'arbres ou haies champêtres identifiées dans la trame verte et bleue locale, - Aucun risque technologique ni site pollué ou potentiellement pollué recensés, - Des ouvertures visuelles de qualité sur le paysage agricole et naturel ainsi que sur les franges bâties de la commune, - Une capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement suffisante pour accueillir les logements supplémentaires.	- Un positionnement en entrée de ville : garantir une qualité paysagère - Un risque sismique niveau 3 qui implique des contraintes parasismiques dans la construction, - Un aléa faible retrait gonflement des argiles - Phénomènes de ruissellements agricoles et problématiques ponctuelles d'infiltration
Enjeux	
- Réserver une partie du tènement pour des équipements, en continuité de ceux existants - Profiter de la desserte aisée du site pour réaliser une opération importante - Gérer qualitativement les franges de l'opération du fait de sa position en entrée de ville - Aménager partiellement l'espace boisé central pour en faire un lieu de détente et de promenade - Identifier les haies champêtres / alignements d'arbres, composants de la trame verte et bleue local à préserver - Créer des voies principales en desserte mixte (intégration piétons et cyclistes) - Maîtriser le ruissellement, gérer localement et de manière alternative au « tout tuyau » les eaux pluviales.	

3. Description de l'orientation d'aménagement et de programmation

Habitat

Les espaces dédiés aux logements sont situés sur la partie sud du site, sur 10,33 ha. Cette proposition donne environ 250-280 logements dont en moyenne 15% de logements individuels, 35 % de logements individuels groupés et 50% de logements intermédiaires et petits collectifs. La plupart des logements R+1 (individuels et groupés) viennent s'inscrire au centre du site (par opposition aux franges de l'opération) et prolonger la trame du tissu pavillonnaire existant, en continuité des opérations du Val d'Or, de l'Orée du Bois et du Pré d'Alice. Quant aux espaces composés par des logements intermédiaires (R+2), ils sont localisés d'une part à l'ouest le long de la rue Jean Macé, au sud des équipements collectifs et d'autre part à l'est le long de la route de Beauvallon, marquant ainsi l'entrée de ville de manière franche. Ces deux zones viennent s'appuyer sur la voirie existante.

Concernant l'alignement du bâti, sauf indication différente portée sur la représentation graphique de l'OAP, la façade principale de la construction devra s'implanter parallèlement à la voie la desservant.

Mixité sociale

25% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social et 15% supplémentaires à de la mixité sociale (incluant de l'accession sociale). Le nombre de logements calculé sera arrondi à l'unité supérieure.

Equipements

Au nord du secteur, sur 1,97 ha, une zone d'équipements est prévue en continuité du secteur ouest, occupé par le collège Jean Macé et la Halle des Sports.

Au sud du collège, en lien avec le parking existant et la future zone d'équipements, un parc de stationnement paysager est proposé, permettant d'accueillir environ 200 véhicules supplémentaires. Cet espace de stationnement devra être traité qualitativement d'un point de vue paysager afin de créer une continuité végétale avec les espaces de végétation environnants et de préserver une trame verte, notamment est-ouest.

Circulation et déplacements

Cinq accès principaux seront prévus sur les voies existantes :

- deux à l'ouest donnant sur la rue Jean Macé
- deux à l'est sur la route de Beauvallon. Côté ouest, un accès pourra donner, si possible, sur le contournement de l'avenue de l'Europe. Un second accès, plus au sud, nécessitera l'aménagement d'un carrefour sécurisé et optimisé.
- Un au sud sur la rue Simon Boyer, dans le lotissement du Val d'Or

En interne, les voies principales permettront de relier la rue Jean Macé et la route de Beauvallon, ainsi que la rue Simon Boyer et la route de Beauvallon. Des voies secondaires viendront compléter ce maillage. Les nouvelles voies principales seront gérées en desserte mixte automobiles / cycles / piétons de façon sécurisée pour tous.

Des cheminements piétons / modes doux seront également réalisés en dehors des voies automobiles permettant de traverser le quartier d'est en ouest de façon sécurisée. Ce cheminement s'implantera sur la trame verte existante qui sera renforcée.

Des ouvertures seront maintenues vers le sud afin de permettre le raccordement de voirie nouvelle en cas d'extension future du quartier.

Environnement, paysage et gestion des interfaces

Les trois grandes zones destinées à être bâties sont séparées par un espace boisé qui pourra être traité en espace public de détente et de promenade. Il représente un réservoir de biodiversité et permet de créer des liaisons avec la végétation extérieure du site, définie essentiellement par des espaces boisés et agricoles. Outre ce lien extérieur, il existe un lien intérieur, notamment avec les cœurs d'îlots paysagers, les alignements d'arbres le long des voies et les franges paysagères qui délimitent le secteur et font également le lien avec les espaces agricoles et urbains voisins. Cet espace naturel est un lieu de rencontre entre les différentes zones, qu'elles soient consacrées aux équipements ou aux logements. Ces lieux distincts seront connectés grâce aux circulations douces (piétons, vélos) qui traversent la zone boisée et se prolongent sur des espaces verts paysagers à travers le nouveau quartier.

L'ensemble du secteur de développement sera bordé par une frange paysagère tampon qui garantira l'insertion du nouveau quartier d'une part dans son environnement naturel (couture paysagère) et d'autre part dans son environnement bâti (couture urbaine). En interne à la zone, les voies principales seront bordées d'un alignement d'arbre sur au moins un côté de la voie. Les espaces réservés pour des extensions de voirie en vue d'une extension future du quartier seront traités en espace paysager. Les zones d'habitat groupé et intermédiaire/collectif devront prévoir des cœurs d'îlots paysagers afin de préserver des espaces naturels dans les secteurs bâtis tant pour le maintien de la trame verte que pour garantir un cadre de vie agréable à la population.

La gestion des eaux pluviales sera réalisée sur la base des principes définis dans l'étude préalable réalisée par la communauté d'agglomération courant 2016.

Les principes généraux à mettre en œuvre seront :

- Une gestion des eaux pluviales réalisée de manière alternative au « tout tuyau ».
- Un cheminement des eaux pluviales en surface privilégié.
- Une infiltration assurée au plus près de la source (gestion à la parcelle ou à l'îlot).
- La maîtrise du ruissellement.
- Une intégration paysagère et fonctionnelle des ouvrages de gestion des EP permettant de ne pas multiplier le nombre de « petits » ouvrages plus difficiles à concevoir et à entretenir.

Un bassin de rétention des eaux pluviales devra être prévu sur le secteur sud (phase 2).

Phasage et échéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'OAP des Gaulets est divisée en trois phases d'aménagement afin de pouvoir temporaliser le rythme d'urbanisation de la commune.

La phase 1 est classée en zone 1AUC au zonage. Elle pourra s'urbaniser dès lors qu'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec l'ensemble des critères sera réalisé sur le tènement correspondant à cette phase.

La phase 2 est classée en zone 2AUC au zonage. Elle ne pourra donc s'urbaniser que suite à une modification ou une révision du PLU. De plus, elle ne pourra s'urbaniser que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec l'ensemble des critères et uniquement si 80% des constructions de la phase 1 sont réalisées.

La phase 3 est classée en zone 2AUC pour la partie habitat et 2AUE pour la partie équipements. Elle ne pourra donc s'urbaniser que suite à une modification ou une révision du PLU. De plus, elle ne pourra s'urbaniser que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec l'ensemble des critères et uniquement si 100 % des constructions de la phase 1 et 80 % des constructions de la phase 2 sont réalisées.

OAP de Peyrollets – Les Auréats

1. Localisation

Ce secteur est situé au nord de la commune entre l'avenue Salvador Allende (RD 7) à l'ouest, la rue Pierre Brossolette à l'est, la rue Max Dormoy au sud et la limite communale avec Valence au nord. La partie nord du site borde les activités industrielles, artisanales et commerciales de la zone des Auréats. En périphérie de la zone côté Salvador Allende, on trouve des activités commerciales, alors que côté Pierre Brossolette, les activités sont de type artisanat et stockage. Au sud et sud-ouest, de l'habitat à dominante pavillonnaire borde le site.

Ce tènement d'environ 12,3 ha est occupé en partie nord par des terrains cultivés avec à l'ouest un ancien siège d'exploitation (bâti dégradé appelé à disparaître). Au centre de la zone se trouve une activité de récupération de ferrailles (dépôt) qui a vocation à procéder à un échange de terrains avec une partie de la zone d'activités commerciales de manière à ce que le dépôt de ferrailles soit situé dans un axe Nord-Sud (contre la zone d'activités industrielles) plutôt que dans l'axe Ouest-Est, et permettre ainsi un bouclage routier. Au sud, on distingue un espace boisé ainsi qu'un secteur en friche en partie ouest, le quartier de la Porte Verte au centre et un secteur en friche à l'est. Entre ces deux derniers, on trouve le hameau de Peyrollets, petit noyau de bâti traditionnel.

Le site concerne principalement, sur la partie activités, des zones 1AUIa et 1AUIb ainsi qu'une petite partie de zone UIC au nord, et sur la partie à vocation d'habitat, des zones 1AUC et un petit secteur naturel boisé classé en NP.



2. Enjeux et objectifs

Atouts / opportunités	Faiblesses / menaces
- Des axes qui desservent le secteur (RD7 et avenue Pierre Brossolette) qui présentent des aménagements cyclables, - Un espace boisé au sud-ouest du secteur qui joue un rôle de zone refuge dans la trame verte et bleue locale, - Une capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement suffisante pour accueillir les logements supplémentaires.	- Un accès nord-est en entrée de ville : garantir des aménagements de qualité - Le hameau des Peyrollets, enclavé, à intégrer dans un nouveau quartier - Une implantation d'activité à proximité immédiate de secteurs d'habitat - Des infrastructures de transport à l'est, ouest et sud du secteur qui entraînent le fractionnement des milieux qui constituent la trame verte et bleue, - Des nuisances sonores occasionnées par la RD7 dont le périmètre de protection de 100m de part et d'autre de la voie impactent quelques parcelles à l'ouest, - Un risque sismique niveau 3 qui implique des contraintes parasismiques dans la construction,

Atouts / opportunités	Faiblesses / menaces
	- Un aléa faible de retrait-gonflement des argiles, - Résorption des déchets potentiellement présents sur le site voire traitement de dépollution à mettre en œuvre par le propriétaire
Enjeux	
- Créer une frange paysagère conséquente entre les secteurs futurs d'habitat et d'activité - Intégrer un traitement paysager entre le parc d'activités à l'est du secteur et les habitations individuelles, - Aménager l'espace boisé pour en faire un espace public pour les habitants du quartier - Préconiser un traitement paysager pour l'entrée de ville nord-est (avenue Pierre Brossolette) - Gérer localement et de manière alternative au « tout tuyau » les eaux pluviales.	

3. Description de l'orientation d'aménagement et de programmation

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

Habitat

Les secteurs d'habitat couvrent 7,3 ha du site total de l'OAP. Les zones occupées par les logements sont localisées au sud-ouest et sud-est dans la deuxième grande partie du secteur qui dessine un U inversé. La capacité du site est d'environ 170-200 logements dont 10-15 % d'habitat individuel pur (R+1), 20-25 % d'habitat individuel groupé (R+1) et de 60-70 % d'habitat intermédiaire (R+2). Ces zones de logements viennent s'ancrer dans la dynamique pavillonnaire existante en permettant de créer une trame urbaine globale homogène. Les logements intermédiaires/collectifs sont situés sur deux secteurs :

- d'une part au sud-est du site, donnant sur la rue Marx Dormoy, en cohérence avec la structure du quartier de la Porte Verte dont l'implantation des petits collectifs est similaire. Pour ce secteur l'implantation de la façade principale se fera parallèlement à la rue Marx Dormoy. Par ailleurs, un secteur de stationnement public destiné aux habitants et aux visiteurs pourra s'implanter en second rang le long de la voirie de desserte de l'opération.
- d'autre part à l'Ouest du site, côté nord de la rue Jean Effel, à proximité immédiate du futur espace vert collectif. Cette implantation permet de « tenir » cet espace vert.

Sur le secteur ouest du site, des résidences sécurisées pour personnes âgées pourront être réalisées.

Concernant l'alignement du bâti, sauf indication différente portée sur la représentation graphique de l'OAP, la façade principale de la construction devra s'implanter parallèlement à la voie la desservant.

Mixité sociale

25% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social et 15% supplémentaires à de la mixité sociale (incluant de l'accession sociale). Le nombre de logements calculé sera arrondi à l'unité supérieure.

Zones d'activités

Situé au nord du secteur, le périmètre de la zone d'activité englobe deux zones d'activité affectées à tous types d'activités économiques : activités artisanales, industrielles, bureaux, services, et même des activités commerciales, ou de stockage. Ce périmètre vient se connecter avec les espaces commerciaux et industriels qui le bordent respectivement à l'ouest et à l'est.

L'aménagement de ces zones relève de la compétence de Valence Romans Agglo et de la prise en compte des orientations concernant les compétences développement économique et aménagement de l'espace communautaire, qui visent à ne pas développer d'espace commercial sur ces zones.

Circulation et déplacements

- Activités

Le nord du site devra être desservi par une voie traversante d'ouest en est permettant de relier la RD7 et l'avenue Pierre Brossolette. De cet axe principal, des voies secondaires viendront desservir les parcelles.

La 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, de 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, l'aménagement d'une aire de retournement sera à réaliser dans l'attente de la connexion viaire ultérieure assurant la continuité de cette voie principale.

Une voie de desserte secondaire nord-sud de la zone d'activités commerciales donnera accès à la trame urbaine pavillonnaire de la Porte Verte et se connectera sur le réseau viaire existant.

Principes de liaisons piétonnes :

La continuité des cheminements piétons sera assurée entre les activités de la zone commerciale et les quartiers d'habitat existants ou en développement au sud, mais aussi pour les activités économiques vers les points d'accès aux transports collectifs (arrêts bus rue P. Brossolette et Av. Allende). La circulation des vélos et deux roues, sera prise en compte dans les aménagements avec connexion au réseau cyclable, notamment le long de l'Av S. Allende.

Stationnement : Favoriser le stationnement mutualisé pour réduire les coûts d'investissement et économiser la consommation d'espaces pour le stationnement.

▪ **Habitat**

Dans la partie habitat, la voie principale du secteur ouest est la rue Jean Effel, qui devra être requalifiée voire redimensionnée afin d'être compatible avec le trafic futur engendré par les nouvelles opérations. Cette voie vient se connecter à l'est aux rues de la Porte Verte. A l'est de la partie habitat, la rue qui relie actuellement le hameau de Peyrollets à la rue Pierre Brossolette se divisera au niveau du hameau pour former un bouclage autour de celui-ci, afin qu'il soit préservé d'un trafic trop important, et se connecter sur le réseau viaire existant de la Porte Verte. Aucun nouvel accès ne sera réalisé sur la rue Marx Dormoy.

Environnement, paysage et gestion des interfaces

Concernant les eaux pluviales :

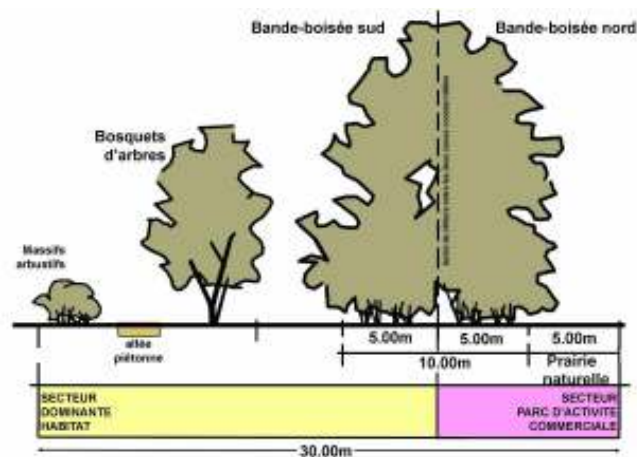
- L'infiltration sur site sera privilégiée si la nature des terrains le permet.
- La mise en œuvre de matériaux poreux sera recherchée afin de favoriser une infiltration diffuse des eaux pluviales et de limiter les volumes à stocker.

Dans le secteur d'activités, l'axe principal de voirie sera planté par des alignements d'arbres sur au moins un côté de la voie. Cet alignement viendra se connecter à la frange paysagère qui marque l'interface activités / habitat, coupure verte qui sépare la zone d'activité de la zone d'habitat.

Au niveau de l'interface habitat/activités :

- En bordure de la zone d'habitation située au Sud, les constructions de la zone d'activités seront implantées de manière à ce que les quais de livraisons et autres zones d'attente des véhicules de livraisons soient situées à l'opposé du secteur « Habitations de Porte Verte » pour éviter toute nuisance sonore.
- Une bande verte paysagère jouant un rôle d'espace tampon « paysagé » devra être aménagée sur une profondeur d'une trentaine de mètres au minimum avec bande boisée d'une largeur minimum de 5 m en partie nord. Cette bande verte sera répartie de la façon suivante :
 - Un tiers de sa largeur (soit une dizaine de mètres) s'étendra sur l'emprise du Parc d'activités commerciales. Dans cette partie, un merlon végétalisé sera créé en vis-à-vis des activités nuisantes. Les effets modérés de modelé de terrain type « merlon de terre » n'excéderont pas 2.00m de hauteur et seront recouverts d'une végétation atteignant les 3.00 m minimum à terme.
 - Les deux tiers (soit une vingtaine de mètres) prendront place sur la zone d'habitat. Elle sera plantée d'une double bande-boisée.

Voir schéma « COUPE DE PRINCIPE » ci-après :



Le secteur d'habitat ouest (phase 1) présente un espace boisé qui pourra être traité en espace public tout en restant naturel. Il représente un réservoir de biodiversité au milieu d'espaces urbanisés et pourra être le support de cheminements piétons et modes doux reliant le quartier de la Porte Verte à la RD 7 mais également d'un bouclage interne, créant ainsi un chemin de promenade et un lieu de rencontre à l'intérieur du nouveau quartier.

Les limites extérieures du secteur de l'OAP, entre les secteurs déjà urbanisés, en habitat et les nouvelles constructions, devront accueillir une frange paysagère tampon. Autour des quartiers de la Porte Verte, les coutures urbaines entre l'existant et le neuf devront être de qualité. Les abords du hameau de Peyrollets ainsi que les limites ouest du secteur d'habitat intermédiaire/collectif au sud devront également prévoir une frange paysagère.

Cette frange paysagère garantira l'insertion du nouveau quartier d'une part dans son environnement naturel (couture paysagère) et d'autre part dans son environnement bâti (couture urbaine). En interne à la zone, les voies principales seront bordées d'un alignement d'arbre sur au moins un côté de la voie. Les espaces réservés pour des extensions de voirie en vue d'une extension future du quartier seront traités en espace paysager. Les zones d'habitat groupé et intermédiaire/collectif devront prévoir des cœurs d'îlots paysagers afin de préserver des espaces naturels dans les secteurs bâtis tant pour le maintien de la trame verte que pour garantir un cadre de vie agréable à la population.

Phasage et échéancier d'ouverture à l'urbanisation

■ Zones d'activités



Phasage potentiel

En raison de la configuration des unités foncières, deux phases sont envisagées dans la réalisation de l'aménagement et de l'urbanisation, en cohérence avec les principes d'aménagement mentionnés ci-dessus et affichés dans le schéma page 19 :

La Phase A : elle peut s'aménager et s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble par tranches successives à partir des équipements existants en bordure la Rue P. Brossolette.

La Phase B : elle peut s'aménager : après justification des accès et des possibilités de raccordement aux voies et réseaux (eau, assainissement, électricité) existants :

- soit en limite de la zone 1AUIa après réalisation des aménagements de la zone 1AUIa,
- soit en limite Ouest de la zone 1AUIb, à partir des réseaux et de la desserte (carrefour giratoire) existant dans la zone UIc.

Conditions d'équipements : La phase qui sera engagée en premier lieu (A ou B) devra permettre le maillage des voies et des réseaux entre chacune des phases.

- Zones d'habitat

Les zones d'habitat de l'OAP des Peyrollets sont divisées en trois phases d'aménagement afin de pouvoir temporaliser le rythme de création de logements sur la commune. L'ensemble des tènements à vocation d'habitat sont classées en zone 1AUC au zonage.

La phase 1 pourra s'urbaniser dès lors qu'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec l'ensemble des critères sera réalisé sur le tènement correspondant aux futurs espaces bâtis (hors espace vert appartenant à l'association syndicale du lotissement de la Porte Verte).

La phase 2 pourra s'urbaniser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble sur la totalité du tènement classé en 1AUC compatible avec l'ensemble des critères et uniquement si 80% des constructions de la phase 1 sont réalisées.

La phase 3 pourra s'urbaniser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble sur la totalité du tènement compatible avec l'ensemble des critères et uniquement si 100 % des constructions de la phase 1 et 80 % des constructions de la phase 2 sont réalisées.

Phasage et échéancier d'ouverture à l'urbanisation



Phase 1

Environ 70-80 logements

Dont en moyenne :

- 5-10 % de logements individuels purs
- 25-30 % de logements individuels groupés
- 65-70 % de logements intermédiaires/collectifs

pour une densité moyenne de 21-24 logements par hectare



Phase 2

Environ 80-90 logements

Dont en moyenne :

- 10-15 % de logements individuels purs
- 5 % de logements individuels groupés
- 80-85 % de logements intermédiaires/collectifs

pour une densité moyenne de 35,5-40 logements par hectare



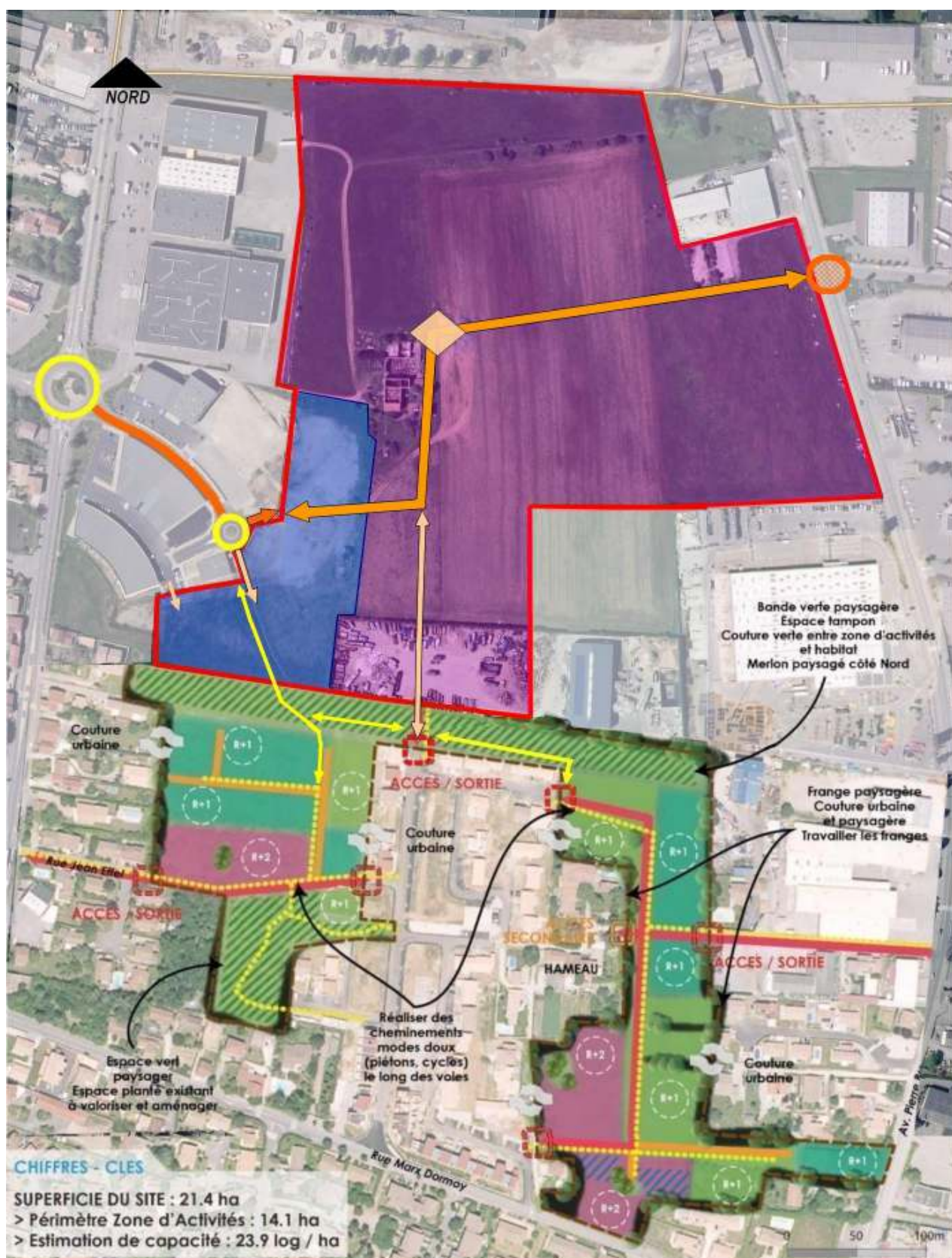
Phase 3

Environ 20-30 logements

Dont en moyenne :

- 25-30 % de logements individuels purs
- 70-75 % de logements individuels groupés

pour une densité moyenne de 11-16 logements par hectare



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

--- Principe d'orientation du bâti

(R+1) Nombre de niveaux du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Zone d'activités
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé
- Habitat intermédiaire Petit collectif
- Espace vert public Paysager

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès à créer
- Principe de desserte principale
- Principe de desserte secondaire
- Liaison piétonne / douce à créer
- Stationnement

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Coeur d'îlot commun paysager
- Frange tampon paysagère
- Espace vert paysager
- Alignement d'arbres le long des voies
- Couture paysagère et urbaine

ORIENTATIONS SECTEUR ACTIVITES PEYROLLETS - LES AUREATS

Activités économiques diversifiées : industrie, artisanat, services, bureaux, entrepôts, commerces

Principe de liaison Est-Ouest : voie de desserte principale

Principe de desserte secondaire

OAP de la Carrière et du secteur nord

1. Localisation

Ce site se situe au centre de la commune, entre la RD 7 à l'est et la voie ferrée à l'ouest. Le site concerné par l'OAP se divise en deux secteurs : au sud le tènement de l'ancienne carrière et au nord un secteur agricole et de fond de parcelles. Ces deux sites sont entourés d'un tissu mixte habitat-activités. Le site nord est classé en zone 2Auc et le site sud en zone 1Auc.



2. Enjeux et objectifs

Atouts / opportunités	Faiblesses / menaces
- Des secteurs non urbanisés à proximité du centre - Une desserte par bandes cyclables le long de la RD7,	- Une topographie marquée sur le secteur sud - Des nuisances sonores entraînent des prescriptions d'isolement acoustique pour les habitations concernées par les zones impactées : voie ferrée (catégorie 1, 300m de part et d'autre de la voie), RD7 (catégorie 3, 100m de part et d'autre de la voie, - Un risque sismique niveau 3 qui implique des contraintes parasismiques dans la construction, - Un aléa faible retrait gonflement des argiles - Prise en compte de toute pollution éventuelle du site et mise en œuvre d'un traitement de dépollution le cas échéant par le propriétaire
Enjeux	
- Assurer une végétalisation au sein du projet d'aménagement afin de conserver un rôle de composant de corridor écologique en pas japonais dans la trame verte et bleue locale, - Assurer un maillage des pistes cyclables avec le réseau communal, - Prendre en compte la topographie marquée dans l'implantation des différentes formes d'habitat - Optimiser l'urbanisation de ce site à proximité du centre - Gérer localement et de manière alternative au « tout tuyau » les eaux pluviales.	

3. Description de l'orientation d'aménagement et de programmation

Habitat

Sur le secteur nord, les logements individuels purs et groupés (R+1) sont implantés en partie est le long de la voie de desserte principale. Les logements collectifs ou intermédiaires (R+2) sont implantés en partie ouest, vers les voies ferrées et prévoient un espace de stationnement public pour les habitants et les visiteurs. Environ 85-95

logements pourront s'implanter sur ce secteur, dont en moyenne 5-10 % d'individuel pur, 15-20 % d'individuel groupé et 75-80 % d'intermédiaire/collectif.

En ce qui concerne le secteur sud des carrières, il répond à une dynamique de logements légèrement différente. En effet, celui-ci est composé par une majorité de logements collectifs et intermédiaires. Environ 150-160 logements pourront s'implanter sur ce secteur, dont en moyenne 5-10 % d'individuel pur et 90-95 % d'intermédiaire/collectif (environ 40% d'intermédiaire/collectif en R+2 et 50 % de collectifs en R+3). Ces collectifs en R+3 s'implanteront dans la partie basse du site et pourront prévoir des garages en rez-de-chaussée afin que le premier niveau d'habitat soit surélevé. Les logements individuels et intermédiaires seront situés sur la partie haute du site afin de faire le lien avec le tissu pavillonnaire existant.

Le site sud étant classé en 1AUC, il pourra s'urbaniser dès lors qu'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec l'ensemble des critères sera réalisé sur la totalité du site.

Le site nord est classé en 2AUC, il ne pourra donc s'urbaniser que suite à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone lors de la modification ou de la révision du PLU, et dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec l'ensemble des critères portant sur la totalité du site.

Mixité sociale

25% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social et 15% supplémentaires à de la mixité sociale (incluant de l'accession sociale). Le nombre de logements calculé sera arrondi à l'unité supérieure.

Circulation et déplacements

La voie principale du secteur nord relie l'impasse Paul Eluard et l'impasse du lotissement les Aurores. Des voies secondaires en impasse s'en détachent pour desservir les logements.

Sur le secteur de la carrière, l'accès principal se fera sur l'accès actuel du site, en partie sud-est. Un bouclage permettra cependant des entrées/sorties d'une part sur la RD 7 plus au nord et d'autre part sur la rue Paul Eluard. En interne au site, les voies seront traitées en impasses.

Sur ces deux secteurs, les nouvelles voies principales seront gérées en voirie mixte (piétons, cycles et automobiles).

Des cheminements modes doux seront également réalisés sur ou en parallèle des espaces verts paysagers permettant des liaisons nord-sud entre la rue Paul Eluard et la rue Charles Doucet.

Environnement, paysage et gestion des interfaces

Sur les deux sites, lorsque les limites entre l'existant et le neuf marquent une coupure entre deux tissus différents (par exemple, de l'individuel et du collectif ou de l'habitat et de l'activité), une frange paysagère devra être réalisée. Sur le site nord, cette frange sera particulièrement importante côté ouest en raison de la proximité des voies ferrées.

Les opérations d'habitat intermédiaire et collectifs prévoiront des cœurs d'ilots paysagers afin de créer un cadre de vie agréable aux habitants et de garantir une continuité écologique malgré des typologies d'habitat denses. Sur le site nord, un espace vert paysager sera réalisé au cœur du quartier afin d'offrir aux habitants un lieu extérieur et public de détente et de rencontre.

Pour le site sud, les pentes liées à la topographie du site devront être gérées en espace vert paysager et accueilleront en partie est des cheminements piétons.



Secteur nord

Environ 85-95 logements

Dont en moyenne :

- 5-10 % de logements individuels purs
- 15-20 % de logements individuels groupés
- 75-80 % d'intermédiaires/collectifs

Secteur sud

Environ 150-160 logements

Dont en moyenne :

- 5-10 % de logements individuels purs
- 90-95 % d'intermédiaires/collectifs

OAP secteur La Motte

1. Localisation

Il s'agit d'un secteur d'une trentaine d'hectares situé en limite nord-est de la commune de Valence au Lieu-dit « La Motte » au sein du site industriel et portuaire de Portes-Lès-Valence. Les berges du Rhône bornent l'ouest du site. Quant à la limite est, c'est la frange de la zone industrielle de la Motte qui la génère.

Principalement composé d'une zone Ult, le secteur compte également le hameau de la Motte au nord (classé en zone Uda) constitué d'un noyau de bâti traditionnel et juste au sud de celui-ci une micro zone classée N.

L'orientation d'aménagement porte également sur un petit secteur classé en N plus au sud, sur l'aire de la maille.

Le terrain est pratiquement plat, il est longé à l'est par une voie ferrée desservant une activité au nord du site.

De grands arbres (végétation, ripisylve) bordent le chemin de halage le long des berges du Rhône et accompagnent un petit talus en partie nord.

Les réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone) de capacité suffisante sont présents le long des voies en périphérie. Des permis d'aménager ainsi que des permis de construire ont d'ores et déjà été accordés sur ce site.



2. Enjeux et objectifs

Atouts / opportunités	Faiblesses / menaces
- Un bâti traditionnel du hameau de la Motte à préserver - Un rôle d'interface avec le Rhône qui lui confère une place importante dans la trame verte et bleue locale, - Aucun site pollué ou potentiellement pollué recensé, - Aucune nuisance sonore qui impacte le secteur, - Un potentiel géothermique fort en ce qui concerne le meilleur aquifère, - Un potentiel de continuité avec la voie verte de la ViaRhôna qui longe les berges du Rhône à Valence,	- Une proximité directe avec les ICPE du Silo Midi Sucre, Gondrand et les entrepôts de Portes-lès-Valence, - Une insertion au sein d'un environnement de parcs d'activités qui nuit à la qualité du cadre de vie, - Un espace boisé au nord du hameau qui présente un risque modéré de feu de forêt, - Un risque sismique niveau 3 qui implique des contraintes parasismiques dans la construction, - Un aléa faible retrait gonflement des argiles
Enjeux	
- Identifier les haies champêtres / alignements d'arbres, composants de la trame verte et bleue locale à préserver - Intégrer le caractère paysager du carrefour à créer sur l'avenue du Port (Est du secteur) afin de permettre la création d'une entrée de ville qualitative - Gérer localement et de manière alternative au « tout tuyau » les eaux pluviales.	

3. Description de l'orientation d'aménagement et de programmation

Constructions

Le secteur de la Motte, sur les berges du Rhône permet principalement d'étendre les activités industrielles portuaires situées au sud et à l'est du périmètre du site.

L'espace d'activités industrielles-portuaire comportera une majorité d'activités dont le fonctionnement est directement lié au transport fluvial et/ou ferroviaire.

Circulation et déplacements

A l'interface de l'extension de la zone industrielle-portuaire et des espaces industriels actuels, un cheminement doux est à maintenir ou recréer. Il s'agit du passage de la ViaRhôna sur le territoire de Portes-Lès-Valence. Cette liaison verte (cycles, piétons) assurera la connexion au nord avec le réseau de voies vertes en bordure du Rhône côté Valence. Elle débouchera sur la rue Louis Armand puis se prolongera le long de la rue Louis Saillans, pour rejoindre l'aire de Miaille plus au sud. Elle devra être dissociée de la voirie automobile.

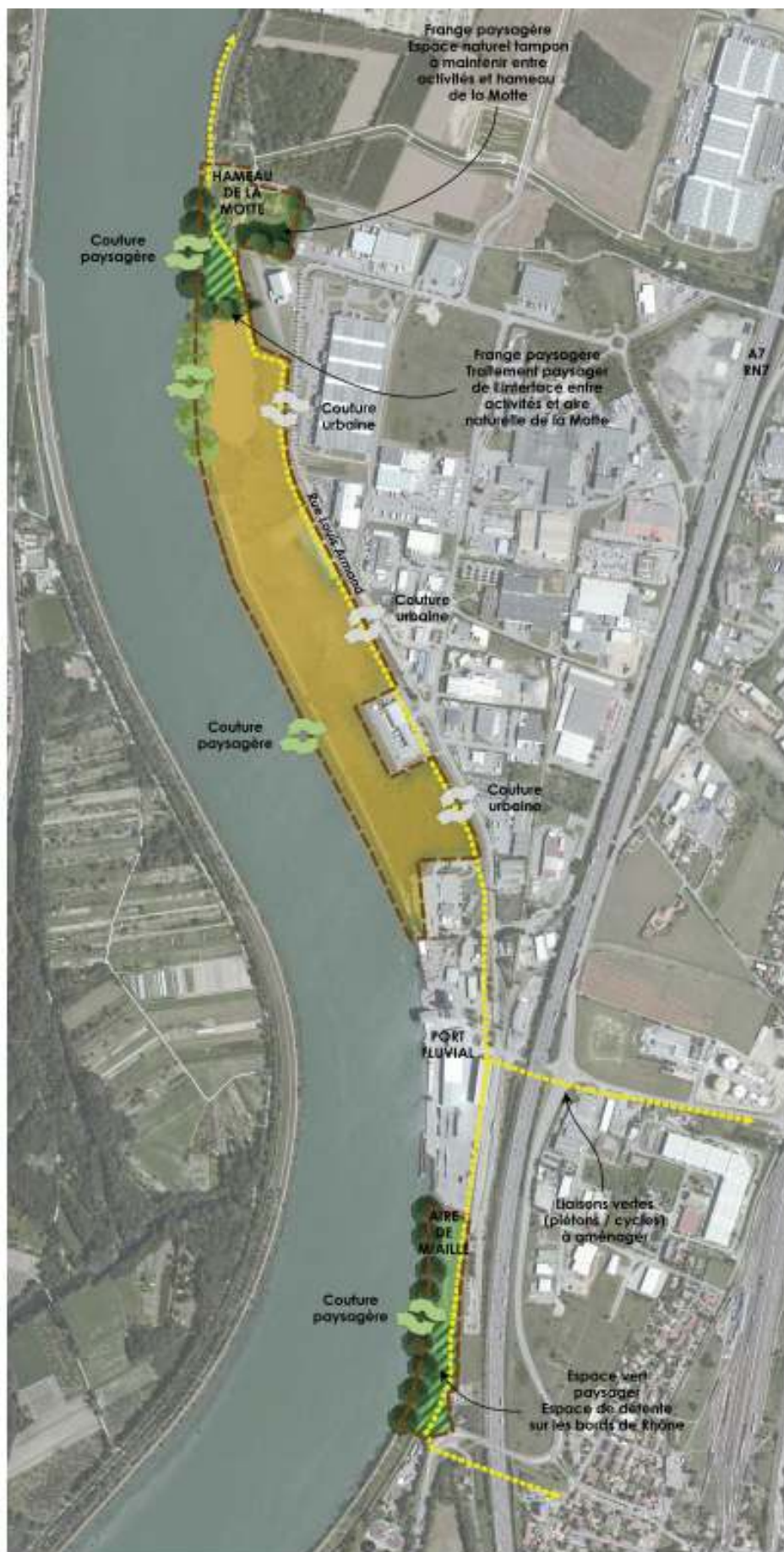
Environnement, paysage et gestion des interfaces

Des aires de détente le long du Rhône sont prévues d'une part au sud du hameau de la Motte et d'autre part au sud du site général, sur l'aire de Miaille. Ces espaces ont une vocation récréative et écologique, créant un potentiel réservoir de biodiversité en lien avec le fleuve et les berges.

La ripisylve, refuge et élément de biodiversité participe déjà à la relation entre le fleuve et les terres. En assurant son maintien et sa préservation, le paysage garde ses fonctions écologiques essentielles pour le confort des espèces animales ou végétales. La ripisylve existante devra être maintenue et prolongée en partie vers le sud le long de l'interface Rhône/zone d'activité tel que représenté au plan ci-après. Cependant, si un projet portant sur la création d'un port privé se présente, une interruption ponctuelle de la ripisylve sera autorisée.

Des franges paysagères sont prévues entre le secteur d'habitat nord du site et la zone d'activités industrialo-portuaires ainsi qu'entre l'aire de détente et la zone d'activités industrialo-portuaires. Ces franges assurent une limite entre les secteurs et contribuent à la création de continuités écologiques entre les différents secteurs de la ville.

Les limites entre les différentes entités (fleuve/zone d'activités ou zone d'activités existante/future) devront faire l'objet d'une attention particulière en termes de couture urbaine ou paysagère afin de prendre en compte au mieux l'existant dans les projets futurs.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Activités industrielles
portuaires

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Liaison piétonne / douce
à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Frange tampon
paysagère

Espace vert paysager
Aire de détente bords
de Rhône

Végétation ripisylve
à préserver

Végétation ripisylve
à maintenir

Couture paysagère et
urbaine

