Avril 2018

Déclaration de projet
Développement de la zone d'activités des Eoliennes

Commune de Donzère



Rapport de présentation - Partie 1

Avril 2018

Pérenne
urbanistes

Cabinet P.P.Petel
Paysagistes

I. Cadre de la procédure et présentation du document d'urbanisme local 4
I.1 Cadre et contexte de la procédure 4
La déclaration de projet 4
Le contexte de la procédure 4
I.2 Le document de planification local et ses évolutions récentes 5
II. Présentation générale du site 7
II.1 Localisation et caractéristiques essentielles 7
Contexte situationnel : 7
Contexte urbain: 7
Contexte économique : 7
Accessibilité et équipements du secteur 7
a. Voirie et accès 7
b. Réseaux 8
II.2 Analyse urbaine à l'échelle du territoire : logiques de croissance et perspective de développement 8
..... 8
II.2 Analyse urbaine de la zone d'activité (échelle du projet) 10
II.3 Caractéristiques physiques et couvert végétal : 11
Topographie 11
L'environnement naturel 11
Les fonctionnalités écologiques à l'échelle territoriale 11
Couvert végétal : 12
II.3 Etat des lieux réglementaire/ composer avec les contraintes 16
Les risques naturels et technologiques 17
a. Risque inondation 17
b. Risque incendie 17
c. Risque sismique 17
d. Risque mouvements de terrain 17
e. Risques technologiques 17
III. Approche paysagère 19
IV. Le projet, ses enjeux et objectifs 28
Le projet de développement de la ZA des éoliennes : une zone logistique innovante : 28
Le projet d'aménagement : 28
Les besoins exprimés : 29
Les objectifs fondateurs du projet de développement : 29
Les enjeux paysagers 30
Premières traductions spatiales des besoins et confrontation avec le site 31

Pérenne urbanistes

Cabinet P.P.Petel Paysagistes

Avril 2018

Pérenne
urbanistes

Cabinet P.P.Petel
Paysagistes

I. Cadre de la procédure et présentation du document d'urbanisme local

I.1 Cadre et contexte de la procédure

La déclaration de projet

La loi du 1er août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".[1]

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés. La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : "Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".

Le contexte de la procédure

40 ha en extension directe de la zone d'activité des éoliennes, pôle économique de premier rang à l'échelle communale comme intercommunale sont à développer. La volonté communale pour ce foncier stratégique, positionné idéalement près de grands axes de transit est inchangée depuis l'adoption du PLU et les choix de zonage matérialisés en 2012. La pérennité et le développement du poumon économique de la Commune restent des objectifs prioritaires à atteindre.

L'espace de développement se présente aujourd'hui principalement sous la forme de 2 zones AU distinctes en extension de la zone Ue :

- 14 hectares sont classés en zone **AU** « stricte » fermée à l'urbanisation
- Et 26 hectares bénéficient d'un classement **AUem** (ouvert) et sont urbanisables.
- Pour tendre vers une unicité de projet, le secteur **UEa** directement limitrophe de la zone AUem est englobé dans la réflexion d'ensemble (8.7 ha).

La commune envisage aujourd'hui la cession de la totalité de ce foncier pour permettre une opération globale à vocation économique.
La volonté de l'acquéreur est de permettre une zone économique mixte alliant : logistiques, activités et bureaux (sous forme de lots à commercialiser) sur l'ensemble du foncier.



[1] Source ministère du logement et de l'habitat durable – source internet

Pour répondre à l'ampleur du projet et garantir une insertion urbaine et environnementale optimale, une réflexion d'ensemble est menée ; par ailleurs et pour répondre aux contraintes de fonctionnement des constructions logistiques automatisées, le document d'urbanisme devra évoluer pour permettre notamment l'implantation de construction pouvant atteindre 40 mètres de haut (hauteur actuellement limitée à 17m en AUem).

Le document d'urbanisme local, prévoit explicitement le développement de la zone des Eoliennes et ceci de manière transversale : axe fondateur du volet économique du PADD, choix de zonage et règlement. Néanmoins, l'écriture réglementaire actuelle ne permet pas le projet en genèse, projet revêtant pourtant un intérêt économique majeur à des échelles territoriales diverses (générateur d'activités et d'emplois).
Il est donc question à travers la procédure de déclaration de projet initiée :

1- De déclarer d'intérêt général, le projet d'aménagement tendant au développement de la zone des éoliennes
2- Mettre en comptabilité le PLU de Donzère dans ce même dessein.

I.2 Le document de planification local et ses évolutions récentes

Afin de prendre en compte les dispositions réglementaires de la loi SRU et de la loi Grenelle, le conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan d'occupation des Sols (POS) en PLU en février 2011.
Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Donzère a été approuvé le 03 mars 2012, il succède au POS de 1991.

Afin de tenir compte des évolutions de son territoire, le PLU a fait l'objet :

- d'une révision approuvée le 27 février 2014
- d'une première modification approuvée le 11 mars 2016
- d'une modification simplifiée en date du 27 janvier 2017
- d'une modification en date du 21 juillet 2017

Rappel des objectifs du PLU :

Dans le respect des textes réglementaires de référence, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Donzère, fixe les conditions d'un développement harmonieux et durable de son territoire. Cette ambition s'exprime au travers de 5 objectifs fondamentaux explicités et déclinés au Projet d'aménagement et de Développement Durables :

Les 5 grandes orientations du PLU de Donzère
Orientation n°1
Soutenir la dynamique démographique et répondre aux besoins de logements en veillant aux enjeux de diversité de l'habitat
Orientation n°2
Favoriser une urbanisation structurée en plaine et maîtrisée au nord du centre-bourg
Orientation n°3
Poursuivre le développement et la diversification du tissu économique local
Orientation n°4
Organiser les déplacements à l'échelle de la Ville et du bassin de mobilité
Orientation n°5
Valoriser l'environnement et le cadre de vie

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, vise à concrétiser l'orientation n°3 du projet de territoire Donzérois. Cette procédure s'inscrit dans la poursuite des dernières évolutions du PLU (modification n°1 et n°2) et suivant une même ambition : renforcer l'appareil industriel, logistique et artisanal de la Commune pour garantir sa vitalité économique.

Si le développement du secteur est explicitement dédié au monde économique dans le projet de territoire depuis l'adoption du PLU, une opération à vocation commerciale était initialement privilégiée. Cette opération a du être abandonnée faute de CDAC et les perspectives de développement ont dû être réinterrogées. Des précisons

et adaptations dans les déclinaisons de l'orientation n°3 du PLU sera apporté à l'occasion de la déclaration de projet pour admettre des destinations économiques plus larges dans le respect de l'orientation générale qui reste inchangée.

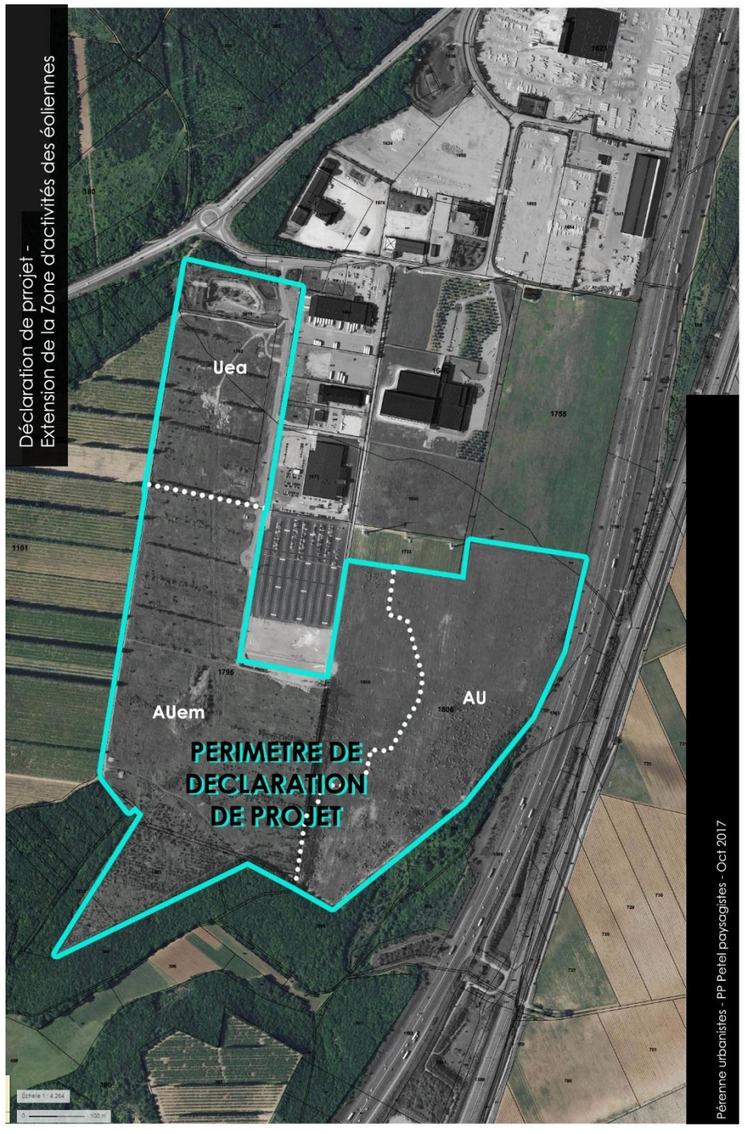
Les modifications successives du PLU concourant à une même finalité sur le site des éoliennes démontrent l'utilité aujourd'hui d'affiner les réflexions sur le développement de la ZA, et de porter un projet d'aménagement global. Il s'agira également d'adapter autant que de besoin le PLU dans cette perspective via une mise en compatibilité du PLU. Les récentes évolutions de la ZA, les nouvelles entreprises accueillies tendent à renforcer la vocation économique de la Zone d'activités aujourd'hui tournée vers 3 cœurs d'activités : la logistique, l'artisanat, et le tertiaire.

Afin de rompre avec une logique d'urbanisation au coup par coup, au gré des opportunités de projets de construction, qui auraient pour conséquence de gaspiller un foncier précieux, de rendre l'urbanisation de la zone AU plus difficile et de négliger le traitement qualitatif de cette façade économique très identifiable ; la Commune porte aujourd'hui le choix :

- **d'opter pour un projet d'aménagement global adapté à la vocation (et aux logiques fonctionnelles induites), de réaffirmer la vocation économique du secteur et d'y porter un développement ambitieux**
- **de porter un parti paysager valorisant**
- **de mobiliser l'ensemble des ressources foncières identifiées au PLU (AUem et AU) en extension de la ZA pour utiliser de manière rationnelle cet espace**

Pour répondre aux sujétions du code de l'urbanisme, le présent dossier comporte 2 volets distincts :
Le premier justifiant l'intérêt général de ce projet économique majeur
Le second présentant la nécessaire mise en compatibilité du PLU

Périmètre de la déclaration de projet
ZA des éoliennes – Donzère ▼



Pérenne urbanistes

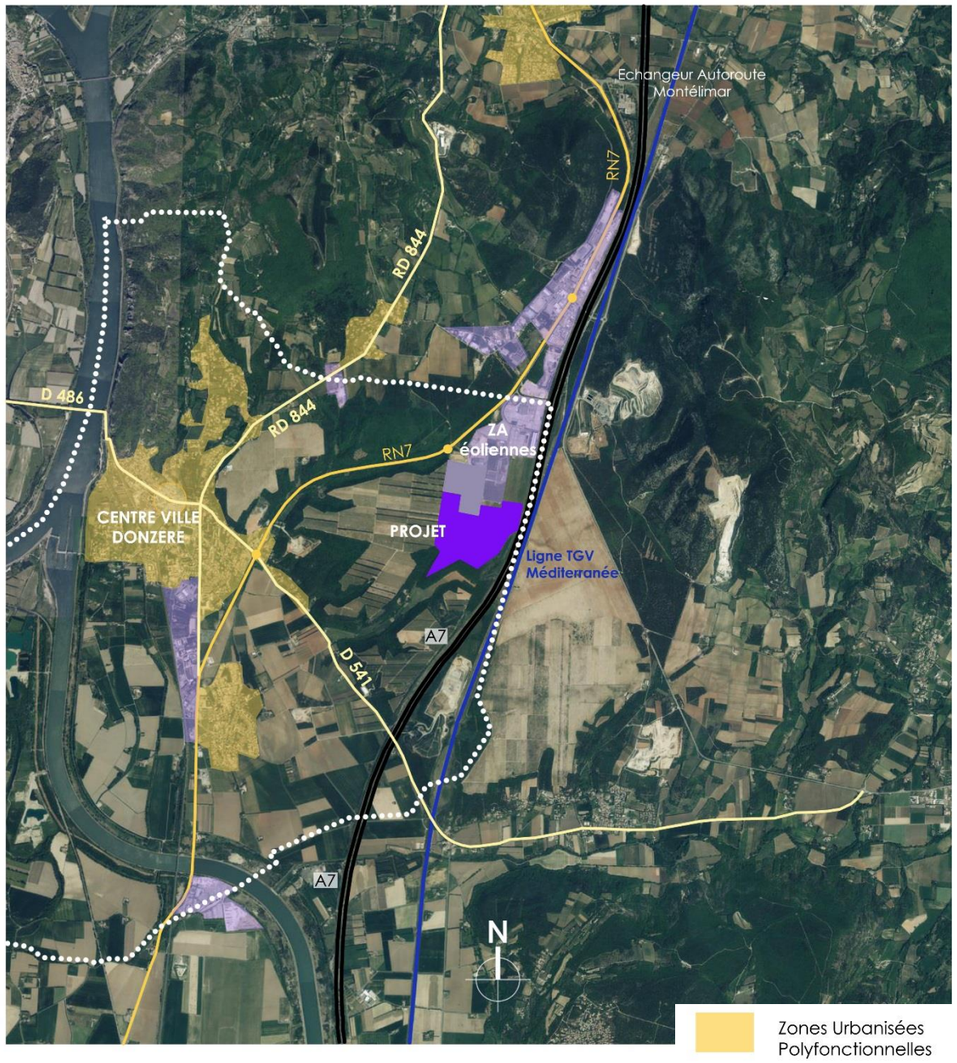
Cabinet P.P.Petel Paysagistes

II. Présentation générale du site

II.1 Localisation et caractéristiques essentielles

Le secteur visé par la déclaration de projet se positionne au sein de la Zone d'activités des Eoliennes au Nord du territoire communal. Il couvre une superficie d'environ 49 hectares, sur des terrains à ce jour libres de toute construction.

Localisation à l'échelle de la Commune ►



Contexte situationnel :

La zone d'activités est encadrée par l'Autoroute A 7 à l'Est et la RN7 à l'Ouest. La présence de ces deux infrastructures majeures participe à la délimitation claire de la zone d'activités en dehors de tout usage résidentiel.
Eloignée du centre bourg de Donzère, la zone est très peu fréquentée en dehors des activités en place (pas de perméabilité fonctionnelle immédiate avec des zones résidentielles).
Ce positionnement et cet isolement de la zone au regard des fonctions résidentielles permettent de disposer d'une zone d'activités circonscrite, et de préserver le cadre de vie des habitants des nuisances éventuelles liées aux activités industrielles et artisanales en place.

►Le site dispose d'une parfaite accessibilité tous modes depuis des axes de transit majeurs et dispose deplus d'une excellente visibilité depuis l'A7.

Contexte urbain:

Il s'agit d'une zone dédiée au monde économique regroupant à ce jour 10 entreprises au sein d'une zone équipée et structurée parfaitement desservie.
Les zones d'habitats agglomérées les plus proches sont distantes de 2 km de la ZA ; le centre ville est quant à lui éloigné de 2.5km.
La zone fonctionne de manière indépendante au regard du cœur de ville.

► un espace de développement à composer, une écriture urbaine à affirmer en tenant compte des besoins des entreprises et de leurs contraintes de fonctionnement

Contexte économique :

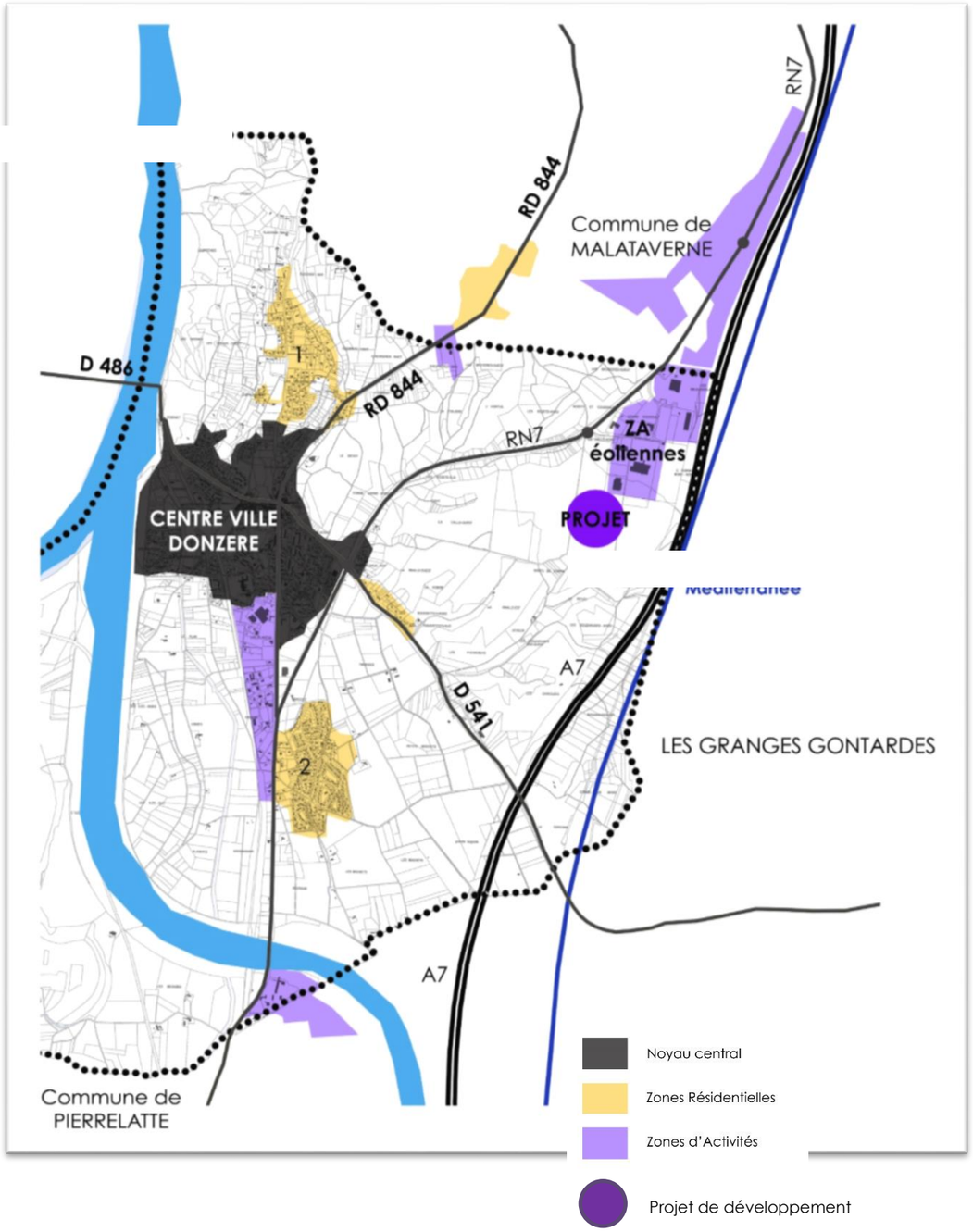
La commune de Donzère, recense 2 zones économiques majeures : la zone industrielle des Eoliennes et la zone artisanale des Gresses. A titre second, l'ancienne chocolaterie d'Aiguebelle a été aménagée en zone d'activités tertiaire.

La zone d'activités des Eoliennes située à la sortie Sud de Montélimar (A7) se développe sur une superficie de 75 hectares, dont 35 sont actuellement occupés ou en cours de procédure.

Accessibilité et équipements du secteur

a. Voirie et accès

Le site est aisément accessible depuis la RN7 via un aménagement routier spécifiquement créé et dimensionné, elle-même reliée à l'autoroute A7 (échangeur Montélimar sud).



b. Réseaux

L'ensemble de la ZA dispose d'un niveau complet d'équipement (eaux, assainissement, électricité) qui a notamment motivé son classement en zone Ue au PLU, dans le respect du code de l'urbanisme. Le secteur de développement, prévu au PLU est quant à lui classée en zone AUEm dite « ouverte » et AU strict. La zone AU ouverte est justifiée par la présence des réseaux de capacité suffisante en limite de site.

► Par ses qualités situationnelles, une excellente accessibilité, un niveau d'équipement complet et adapté, une identité affirmée, la ZA des éoliennes participe à la vitalité économique de la Commune et doit en tant que telle être renforcée.

II.2 Analyse urbaine à l'échelle du territoire : logiques de croissance et perspective de développement

Afin d'apprécier la manière dont le projet s'insère dans le territoire, il convient de comprendre les logiques de croissance qui ont fabriquées la ville et de déterminer les éléments clés de sa structuration.

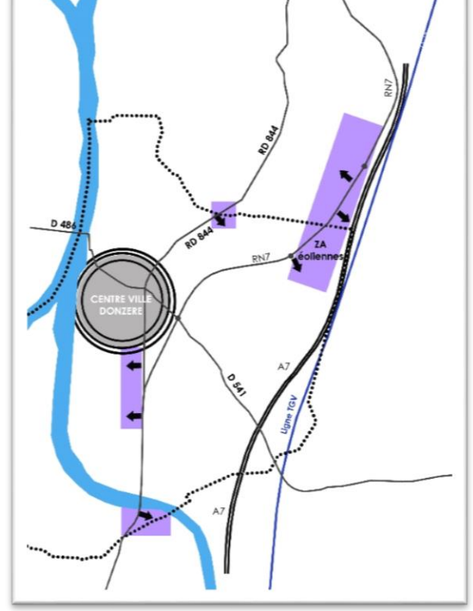
1- Genèse de la ville

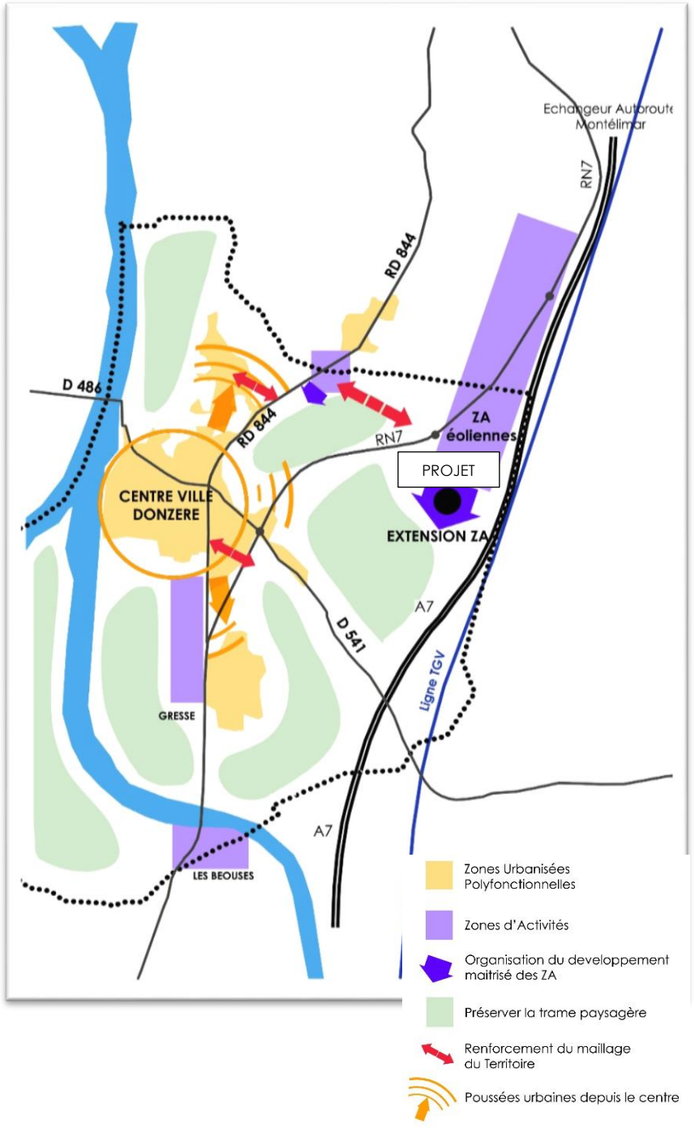
Deux logiques de croissance se complètent.

1- Une logique concentrique pour le centre ville qui s'est constitué de manière polaire autour du noyau villageois et des voiries structurantes « historiques » que sont la RD 844 (ancienne RN7) et la RD 541. C'est dans ce secteur que se concentre l'essentiel des zones d'habitats et les équipements publics. Il constitue le cœur de vie de la ville.

2- Une croissance satellite dédiée aux activités en rive des axes structurants : RN7 et RD 844. La grande zone d'activités des Eoliennes, les Béouses, les Gresses, les Chevrières bas se sont préférentiellement implantées en rive d'axe de transit selon un schéma d'organisation multipolaire. Il s'agit de choix d'aménagement classiques dont les principales vertus sont de doter les zones d'activités (ZA) de bonnes conditions d'accessibilité et de lisibilité ; de préserver les zones d'habitats des nuisances des zones d'activités, d'éviter les cohabitations difficiles entre des fonctions parfois incompatibles, de préserver le paysage.

La ville se caractérise aujourd'hui par un ensemble d'objets urbains contrastés liaisonnés entre eux par un réseau de voiries primaires convergentes. Les zones d'activités périphériques (Eoliennes, Béouses et Chevrières bas) ne sont pas des objets isolés mais bien des secteurs spécialisés répondant à une stratégie d'aménagement rationnelle.
L'extension de la Zones d'activités des éoliennes se présente en continuité de cette logique d'aménagement. Elle correspond à la dernière tranche de développement du secteur.





2- Perspectives de développement

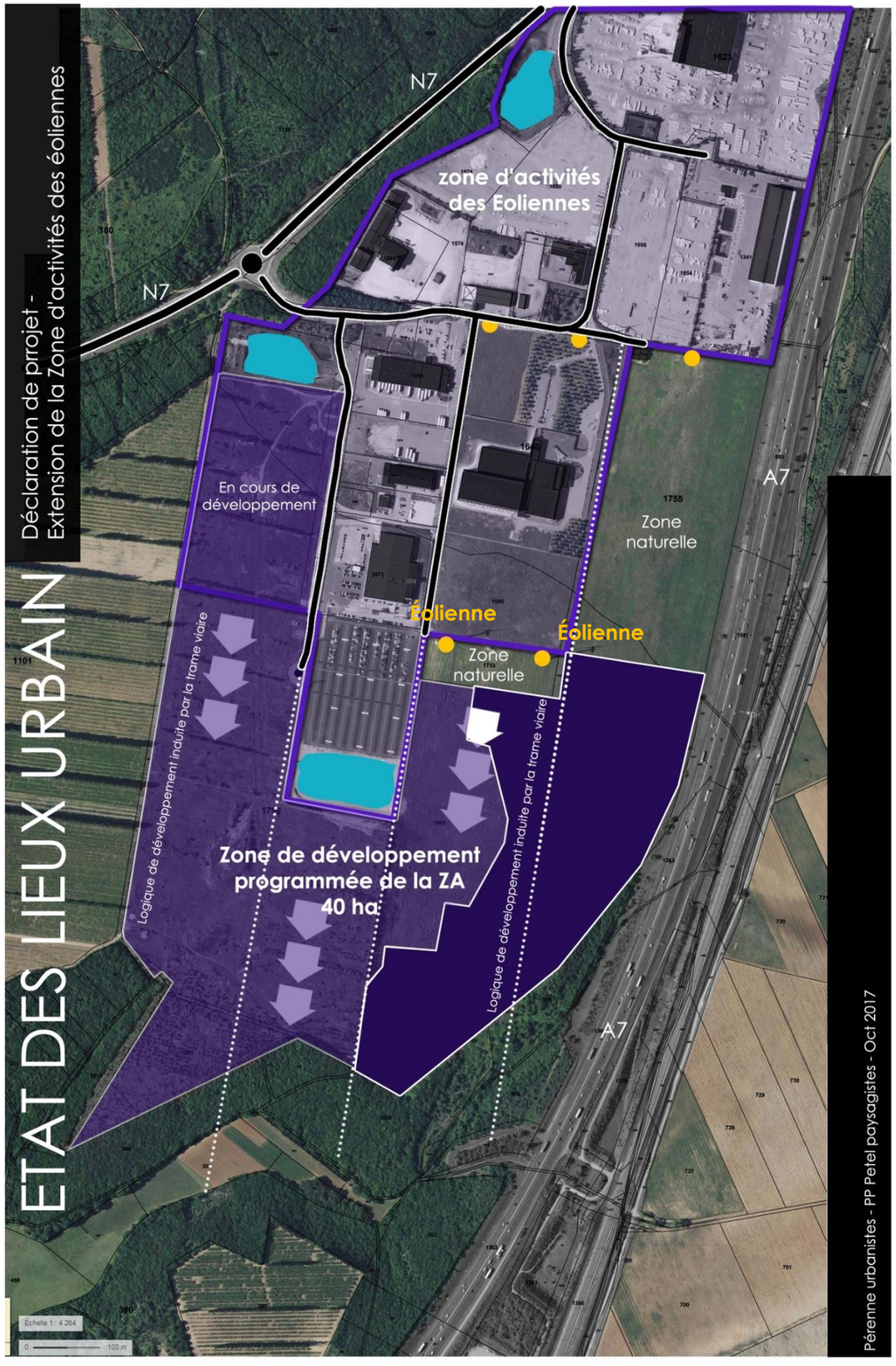
La commune porte un projet de ville équilibré qui tient compte des spécificités de son territoire et de son ossature urbaine.

Ce projet conjugue 3 priorités qui constituent l'armature du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PLU) alliant croissance et cohérence:

- **Favoriser une urbanisation structurée dans et autour du centre ville en priorisant la densification et l'optimisation de l'espace.**
- **Maitriser et organiser la croissance périphérique des zones d'activités.**
- **Valoriser l'environnement et le cadre de vie à toutes les échelles d'intervention.**

L'ambition affichée est de renforcer la cohésion territoriale : optimiser les espaces urbanisés en priorisant le développement des espaces interstitiels ville/nature et dans le prolongement des zones urbanisées. C'est dans cette épure qu'a été pensée l'extension de la zone d'activité.

Donzère a fait le choix de ne pas rompre avec les logiques de développement qui ont façonnées son espace de ville. Elle conserve et déploie ses espaces économiques périphériques. En faisant ce choix, la Commune renforce l'attractivité de ces zones évitant ainsi leur fragilisation et leur dépréciation.



II.2 Analyse urbaine de la zone d'activité (échelle du projet)

L'analyse urbaine à l'échelle territoriale démontre la parfaite adéquation du projet de développement avec le projet de territoire.
A l'échelle de la ZA, les éléments d'analyse suivant peuvent être dégagés :

Eléments d'analyse de la zone existante :

Structure viaire :
- une zone fonctionnellement indépendante
- une trame viaire orthogonale rationnelle
- un système viaire aujourd'hui en impasse mais extensible dans la poursuite des amorces de tracé

Structure parcellaire :
- un découpage parcellaire orthogonal adapté à la taille et aux besoins des entreprises : grandes parcelles offrant des possibilités de mutation/extension des constructions /redéploiement/redécoupage

Occupation bâtie et densité :
- Une faible densité bâtie liée aux types d'activités en présence nécessitant peu de surfaces bâties mais de grands espaces de stockage/stationnement.

Le site se définit aujourd'hui comme un espace disponible et viabilisé dans la poursuite logique de l'aménagement de la ZA des Eoliennes.

Les tènements constituent un espace fonctionnellement connecté à la zone d'activités existante en continuité directe de celle-ci et sur des terrains disposant de conditions de desserte, d'accessibilité et de lisibilités optimales

Pérenne urbanistes

Cabinet P.P.Petel Paysagistes

II.3 Caractéristiques physiques et couvert végétal :

Topographie

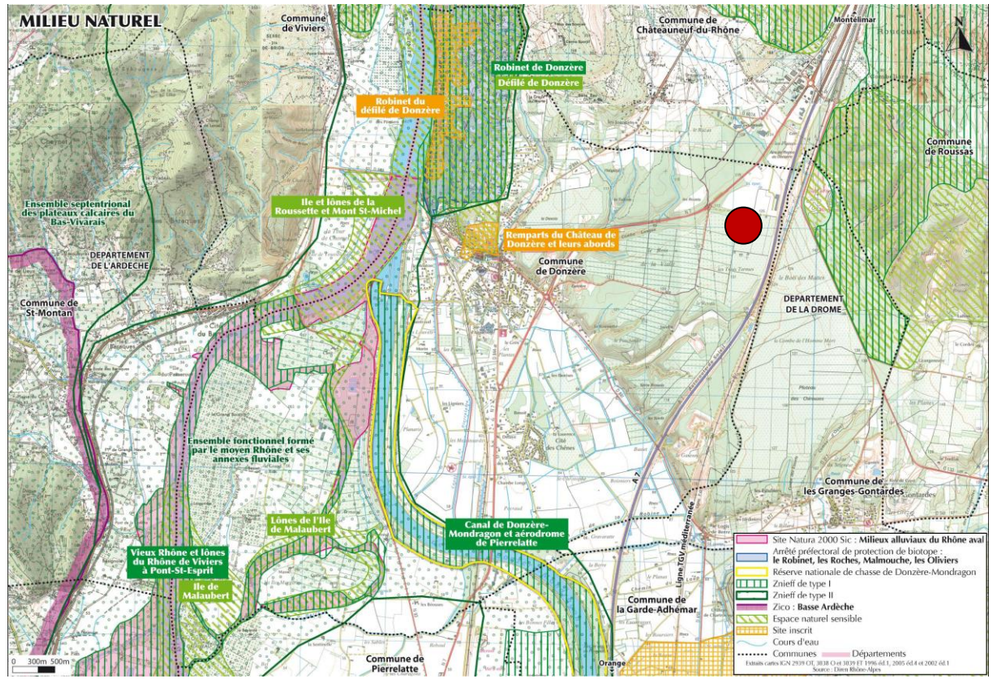
Le site se présente comme un vaste espace de plaine à la topographie peu perceptible.
Un relevé topographique réalisé pour les besoins de l'opération fait apparaitre quelques dépressions topographiques ponctuelles peu marquées.

L'environnement naturel

Selon les informations issues du site internet de la DIREN Rhône Alpes, la ZA des éoliennes n'est concerné par aucun document de protection d'un milieu naturel patrimonial spécifique :

- **La zone projetée n'est pas concernée par l'inventaire ZNIEFF.**
- **La zone n'est concernée par aucun arrêté Préfectoral de Protection de Biotope**
- **La zone projetée n'est pas incluse dans une zone Natura 2000.**

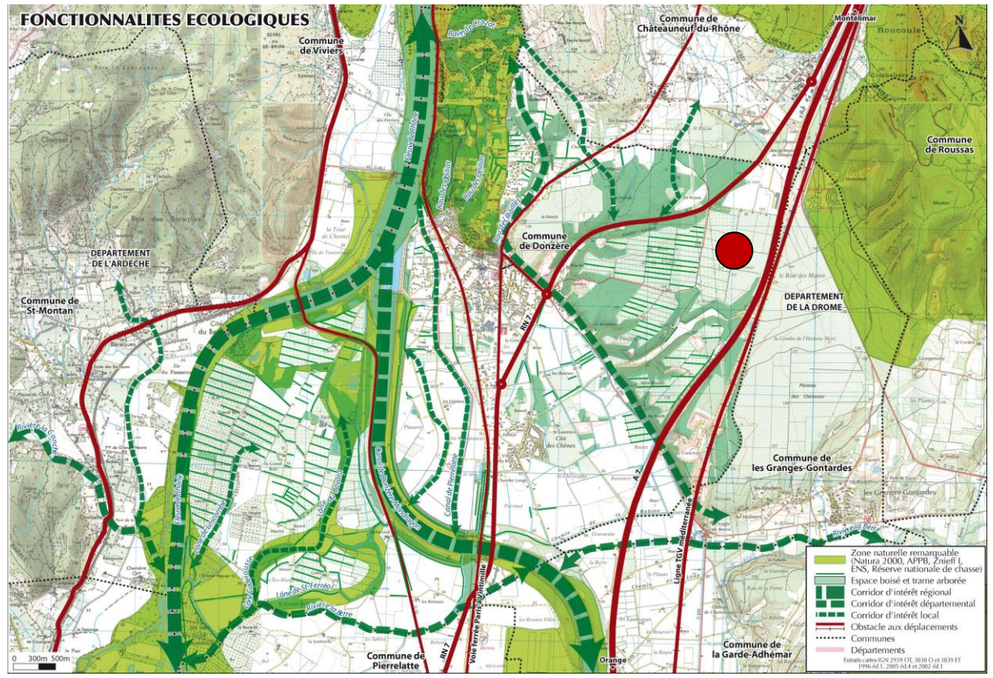
La zone NATURA 2000 la plus proche du site est la suivante :
Site d'Intérêt Communautaire des Sables du Tricastin à l'Est du site. On notera que l'autoroute A7 marque une césure importante entre le SIC et le site.



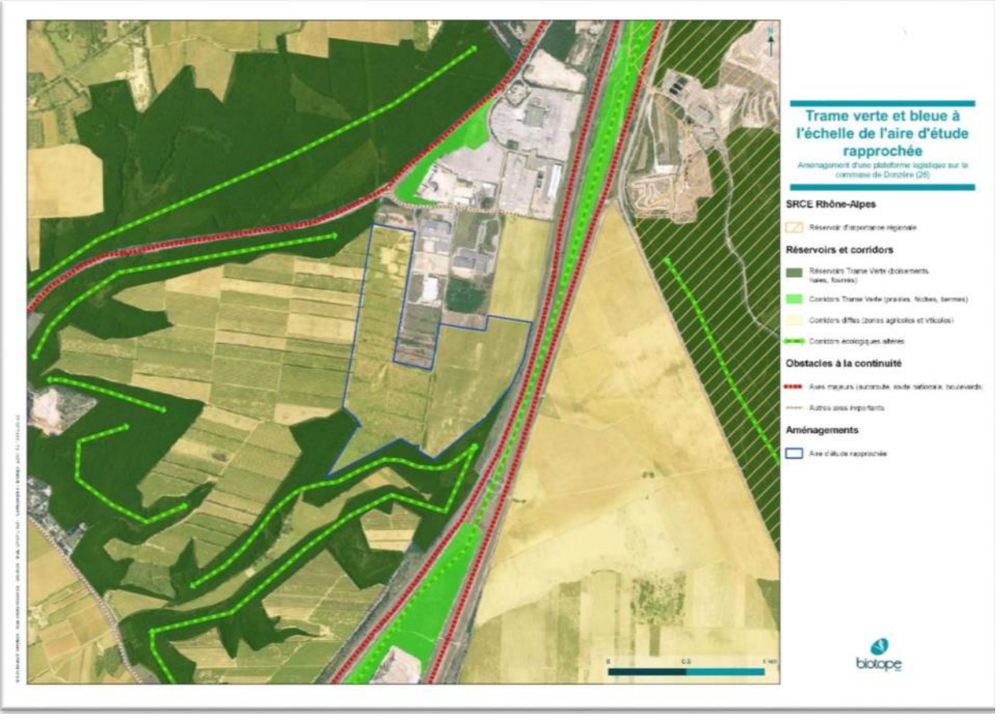
Cartographie issue du rapport de présentation du PLU approuvé en mars 2012 (partie 2 état initial de l'environnement)

Les fonctionnalités écologiques à l'échelle territoriale

La carte de synthèse des fonctionnalités écologiques détectées sur la commune de Donzère fait apparaitre des corridors d'intérêts régional, départemental et local ; les obstacles aux déplacements des espèces, des zones à intérêts naturalistes et des boisements qui participent à un degré moindre aux porosités écologiques.



Cartographie issue du rapport de présentation du PLU approuvé en mars 2012 (partie 2 état initial de l'environnement)



Les fonctionnalités et sensibilités écologiques à l'échelle du site

Bien que ne participant pas à des corridors écologiques de grande échelle, le site présente une sensibilité écologique mis en lumière par les études pré-opérationnelles. Le BE Biotope porte l'expertise suivante :

L'aire d'étude est située sur un corridor écologique dit « diffus ». En effet, c'est un espace en friche qui représente un couloir de déplacement dégradé pour la faune. Des boisements à l'ouest de la zone sont des réservoirs de biodiversité de par les habitats qu'ils offrent pour la faune. Les structures linéaires vertes (bermes végétalisées, prairies, friches) font office d'axes de déplacement entre ces réservoirs.
Un réservoir d'importance régionale (SRCE Rhône-Alpes, 2015) est situé à l'est de la zone mais est séparée de celle-ci par l'autoroute. En effet, les nombreux axes routiers de la zone ainsi que la présence de la ZAC au nord sont des obstacles à la continuité écologique du secteur et sont des éléments fragmentant de la trame verte. À l'ouest, la N7 isole également le site des boisements bien que subsistent quelques espaces agro-naturels favorables à la faune. Au sud, la zone est en continuité avec des espaces agro-naturels entrecoupés de boisements.
Afin d'intégrer ce projet au sein de son environnement, il est nécessaire de conserver au maximum les corridors de déplacement de la faune du secteur. Le projet se doit d'être le plus « transparent » possible pour la faune.

► *Il est donc important de conserver des axes de continuité écologique au travers des espaces verts du site. L'entretien d'un axe nord/sud ainsi qu'un axe est/ouest est donc envisagé.*

Sur le plan de la faune : plusieurs espèces d'oiseaux et de reptiles sont présents sur le secteur étudié. Des compléments d'inventaires couvrant 4 saisons (2017/2018) sont en cours et un dossier de demande de dérogation des espèces protégées est en cours d'élaboration pour la définition des mesures ERC adéquates (Evitement, Réduction, Compensation). Son dépôt est programmé pour l'été 2018 en concertation avec les services de l'Etat qui ont été associés très en amont de la démarche.

Couvert végétal :

Dans le cadre des études de faisabilité du projet, un cadrage écologique (juillet 2015) a été réalisé sur l'ensemble de la zone de développement futur.
Celui décrit en ces termes le couvert végétal in situ :





L'ancienne ZAC des Eoliennes est une ancienne zone agricole constituée coté est (contre l'autoroute A7), d'un ancien champ d'environ 15 ha, et côté Ouest, d'anciens vergers (pêchers) presque totalement défrichés (à l'exception des haies brise-vent) sur une surface d'environ 29 ha. Elle est bordée à l'est par l'autoroute, au nord par une parcelle agricole et une zone industrielle, à l'ouest par des vergers, et au sud par une forêt de Chêne pubescent. Elle comprend au nord un bassin de décantation en eau et un bassin d'infiltration des eaux pluviales, complètement sec.
Le sol est constitué d'alluvions grossières du Rhône, composées de galets, graviers, sables, et d'une faible proportion de limons et d'argiles permettant à la végétation de se développer.
Les terrains non utilisés depuis plusieurs années s'enfrichent et sont donc colonisés par des espèces rudérales, des adventices des cultures, des ronces et de jeunes ligneux.
Les habitats naturels au sens de Corine Biotope sont les suivants :
- Terrains en friches 87.1
- Friches mêlées de fourrés 87.1/31.8
- Haies brise-vent 84.1/84.2
- Eaux eutrophes stagnantes 22.13
- Végétation aquatique du plan d'eau : 22.4
- Recrûs caducifoliés 31.8D

Les terrains en friche 87.1

La partie est correspondant à l'ancien ilot de culture présente la physionomie d'une friche herbacée avec quelques arbustes disséminés çà et là.
Le tapis herbacé est de hauteur variable et comprend un mélange d'espèces prairiales, d'adventices des cultures, et d'espèces rudérales. L'essentiel de la couverture est assuré par le Trèfle des champs, la Mélique ciliée, l'Avoine élevée, la Vergerette du Canada, la Houlque laineuse et le Millepertuis perforé.
Les massifs sub-ligneux ou ligneux comprennent la Ronce commune, le Rosier des champs, le Genêt d'Espagne et le Nerprun purgatif.

Les terrains en friche mêlés de fourrés 87.1/31.8

La partie ouest semble inculte depuis plus longtemps, les fourrés de ligneux y sont bien plus développés. Ceux-ci sont constitués de jeunes Peupliers noirs, de Genêts d'Espagne, de jeunes Chênes pubescents, de jeunes Chênes verts, de Nerpruns purgatifs et de Prunelliers. D'importants ronciers se sont également développés, surtout dans la pointe sud.
L'essentiel de la couverture herbacée est constituée du Pastel des teinturiers qui domine en hauteur, de la Houlque laineuse, du Trèfle des champs, de l'Avoine élevée, de la Mélique ciliée, du Dactyle aggloméré, du Millepertuis perforé, de la Luzerne cultivée et de la Vergerette du Canada. Le pourtour du bassin d'infiltration est lui aussi colonisé par ce même type d'habitat 87.1/31.8.

Les haies brise-vent 84.1/84.2

Les haies brise-vent sont encore présentes dans la partie ouest. Elles sont constituées uniquement d'alignements serrés de peupliers noirs et on pourrait les classer en habitat 87.1. La diversité biologique est très faible ; les peupliers sont parfois accompagnés d'arbustes comme le Prunellier, le Nerprun purgatif, le Genêt d'Espagne, le Chêne pubescent ou le Chêne vert, et bien sûr de ronces, encore peu abondantes.
La strate herbacée est constituée de quelques espèces parmi celles présentes dans les parties en friches.
Les eaux eutrophes 22.13

Les eaux eutrophes sont constituées par le bassin de décantation, constamment en eau. L'habitat comprend de l'eau libre et un peu de végétation aquatique.

➢ ***La végétation enracinée 22.42 et 22.43***

La végétation enracinée flottante 22.43 présente dans le bassin de décantation est constituée de Potamots Potamogeton sp. Il peut s'agir du Potamot flottant Potamogeton natans. Celui-ci est peut-être accompagné de végétation enracinée immergée 44.42 (avec le Potamot luisant Potamogeton lucens ?), mais cela n'a pu être vérifié.

➢ ***La typhaie 53.13***

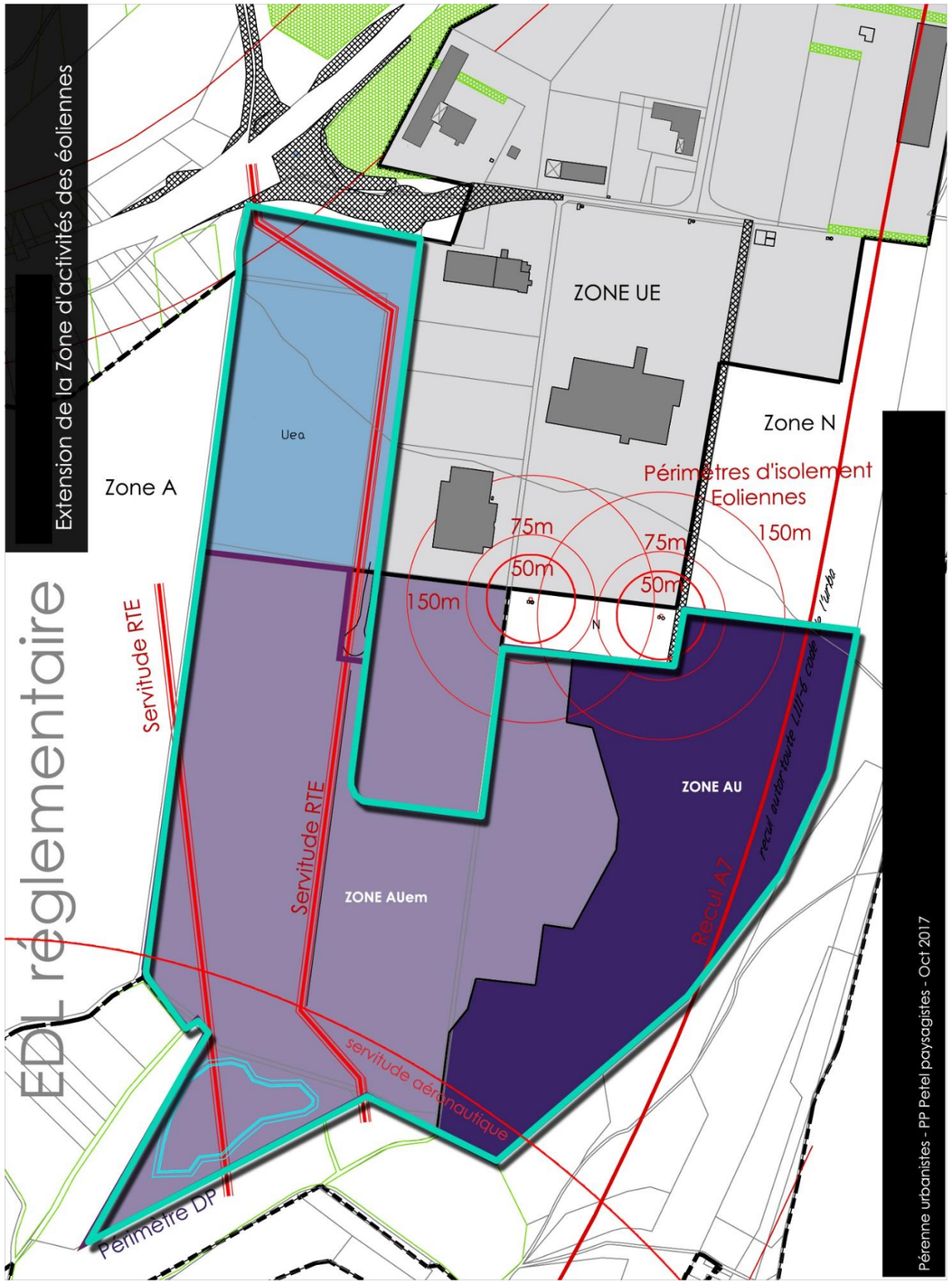
L'angle sud-est du bassin de décantation est colonisé par une touffe de Massette à larges feuilles Typha latifolia, peut-être (cela n'a pu être vérifié) accompagnée de quelques autres espèces comme la Douce-amère Solanum dulcamara ou des laiches (Carex sp.)
Les recrûs caducifoliés 31.8D

Le fond du bassin d'infiltration est totalement colonisé par des jeunes peupliers noirs et on peut classer ce milieu en recrûs caducifoliés (31.8D/83.321 ?)

Conclusion
Les habitas présents ne présentent aucun intérêt ni enjeu particulier, et aucune espèce végétale protégée ou rare n'a été recensée.

Les reconnaissances engagées le 7 juillet 2015 n'ont livré aucune espèce végétale remarquable. Aucun des milieux n'est attractif pour les espèces patrimoniales ciblées à l'issue de l'analyse bibliographique, à l'exception des lisières boisées situées en limite sud de la parcelle. Ces espaces méritent d'être préservés dans le cadre du futur projet.

Au-delà de l'absence d'espèce végétale protégée, la caractérisation du site comme corridor écologique « diffus » induit que le projet intègre dans sa composition le maintien d'espaces végétaux tendant à assurer le maintien des fonctionnalités écologiques in situ.



II.3 Etat des lieux réglementaire/ composer avec les contraintes

Le site est grevé par de nombreuses contraintes qui encadrent les opportunités d'aménagement.

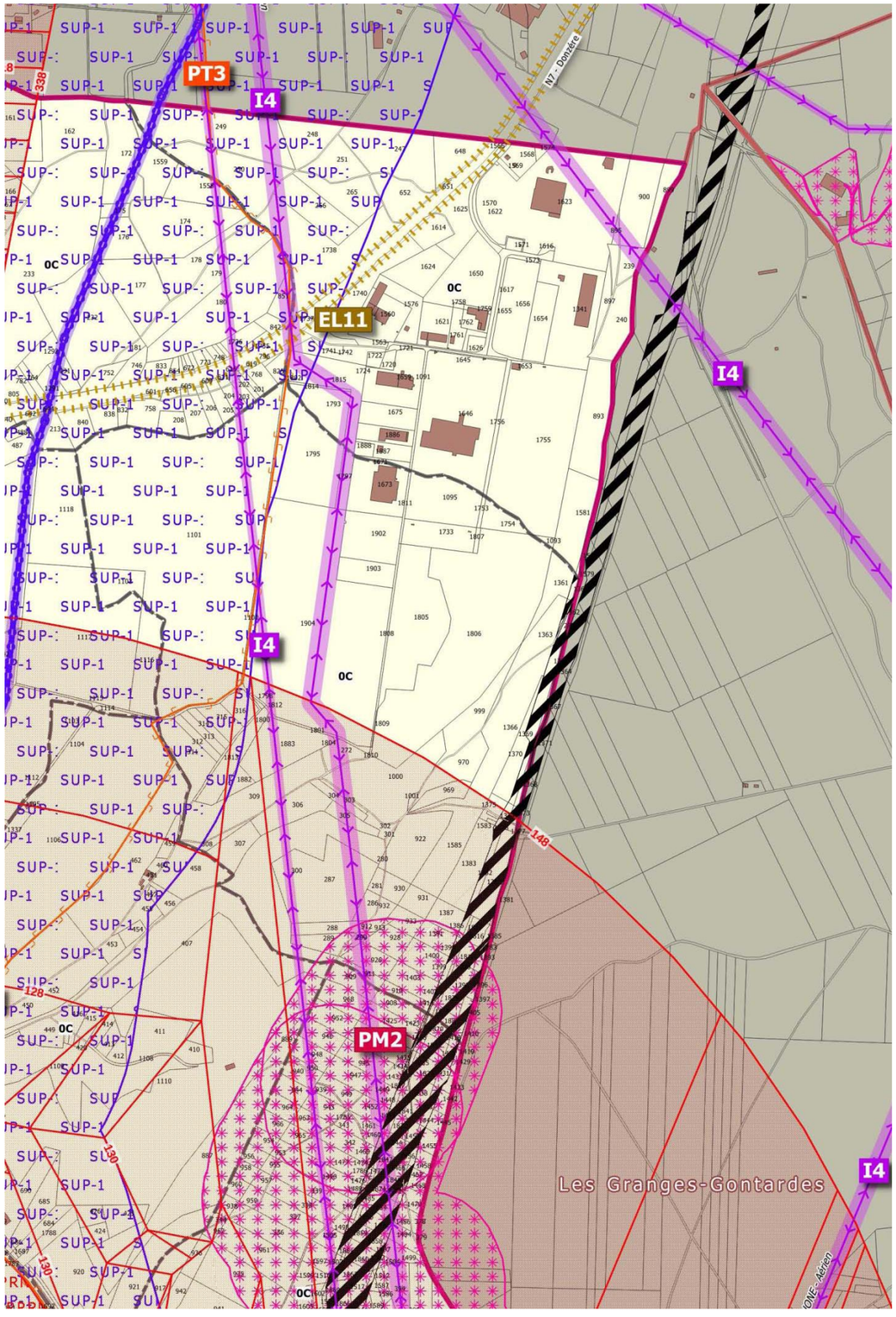
Sur le plan réglementaire :
- zones de bruit de l'autoroute A7, de la ligne TGV méditerranée, et de la route nationale 7
- servitudes d'utilité publique :
  - ligne Haute Tension (HT),
  - cône de dégagement aéronautique
  - marge de recul vis-à-vis de l'A7 (L111-6 du code de l'urbanisme)
- présence d'éoliennes (5 dont 2 en limite directe d'opération)

Sur le plan physique :
- site fortement exposé au vent Nord et Nord-Est

Focus sur la contrainte liée à la présence du parc éolien :
Le parc éolien composé à ce jour de 5 mats est aujourd'hui vieillissant. Un projet de renouvellement du parc est en cours (procédure d'autorisation distincte)
A ce jour, les éoliennes n'emportent pas de Servitudes d'Utilité Publique reportées au PLU ; néanmoins les conditions d'urbanisation sous et autour des éoliennes sont nécessairement encadrées. Contactée sur ce sujet, la Dreal a communiqué un courrier en date du 11 décembre 2006 qui rappelle les principes fondateurs à observer pour la prise en compte de la sécurité aux abords des machines.
De manière synthétique il convient de distinguer 4 zones d'éloignements par rapport à l'axe des mats :

- Le premier correspond au périmètre de la projection au sol des pâles : il est réputé inconstructible (cf. périmètre de 50 mètres reporté sur le plan ci-contre)
- Le second périmètre modélise l'aire possible de chute des éoliennes mat compris. Dans celui-ci seuls les bâtiments non ERP, non sensible et sans présence humaine permanente sont admis (entre 50 et 75 mètres)
- De 75mètres à 150 mètres : les bureaux, locaux de gardiennage et les commerces seraient admis
- Au-delà des 150m « *aucune contrainte ne pèserait sur les aménagements* »

La conjugaison des qualités situationnelles et fonctionnelles avec les fortes contraintes qui impactent le site limitent les choix d'aménagement et les programmations pertinentes pour ce secteur.
Le potentiel d'optimisation est cependant indéniable du fait de la localisation et des caractéristiques techniques du site d'accueil : desserte, viabilisation, synergie fonctionnelle avec la zone d'activité.



◄*Extrait du plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU*

Légende

Servitudes opposables sur le territoire communal

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques inscrits.
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés.
- AC2 : Servitudes de protection des sites et des monuments naturels inscrits.
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales - protection immédiate.
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales - protection rapprochée.
- EL11 : Servitudes relatives aux interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération
- EL3 : Servitudes de halage et de marchepied.
- PPRN — PM1 : Plan de prévention des risques naturels prévisibles.
- PM2 : Servitudes instaurées au titre de l'article L.515-8 et L.515-12 du code de l'Environnement
- T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer.
- T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires).
- SUP-1 — TMD : Servitudes relatives aux zones de danger autour des canalisations de Transport de Matières Dangereuses.
- commune courante de l'atlas
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
- PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.
- AC1 : Monument historique, localisation du centre.

Pérenne urbanistes

Cabinet P.P.Petel Paysagistes

Les risques naturels et technologiques

a. Risque inondation

La commune de Donzère est concernée par le PPRn (plan de prévention des risques naturels) inondation de la commune approuve le 01/02/2012. La commune est menacée par les crues du Rhône et des ruisseaux de la Riaille, de Combelonge, de la Berre et des Opillas.

►Le site n'est pas concerné par les zones inondables réglementaires et les contraintes associées.

b. Risque incendie

Le risque des feux de forets est identifié sur la commune de Donzère dans la base de données prim.net.
La base de données Prométhée recense 6 incendies sur la commune de Donzère depuis 2002 : le dernier qui a eu lieu au Sud du site, de l'autre côté de la route D541, date du 14 septembre 2012 (0.004 hectares de surface concernée – origine : malveillance) et le plus important date du 6 septembre 2007 avec 65 hectares concernes au niveau de la zone industrielle des Eoliennes (origine accidentelle).

c. Risque sismique

La zone d'étude est située en zone de sismicité modérée (zone 3) - Zonage selon le décret de 2010. Ce zonage entraine des règles de construction parasismique à intégrer dans toute construction.

►Ces règles seront intégrées au stade du projet de construction

d. Risque mouvements de terrain

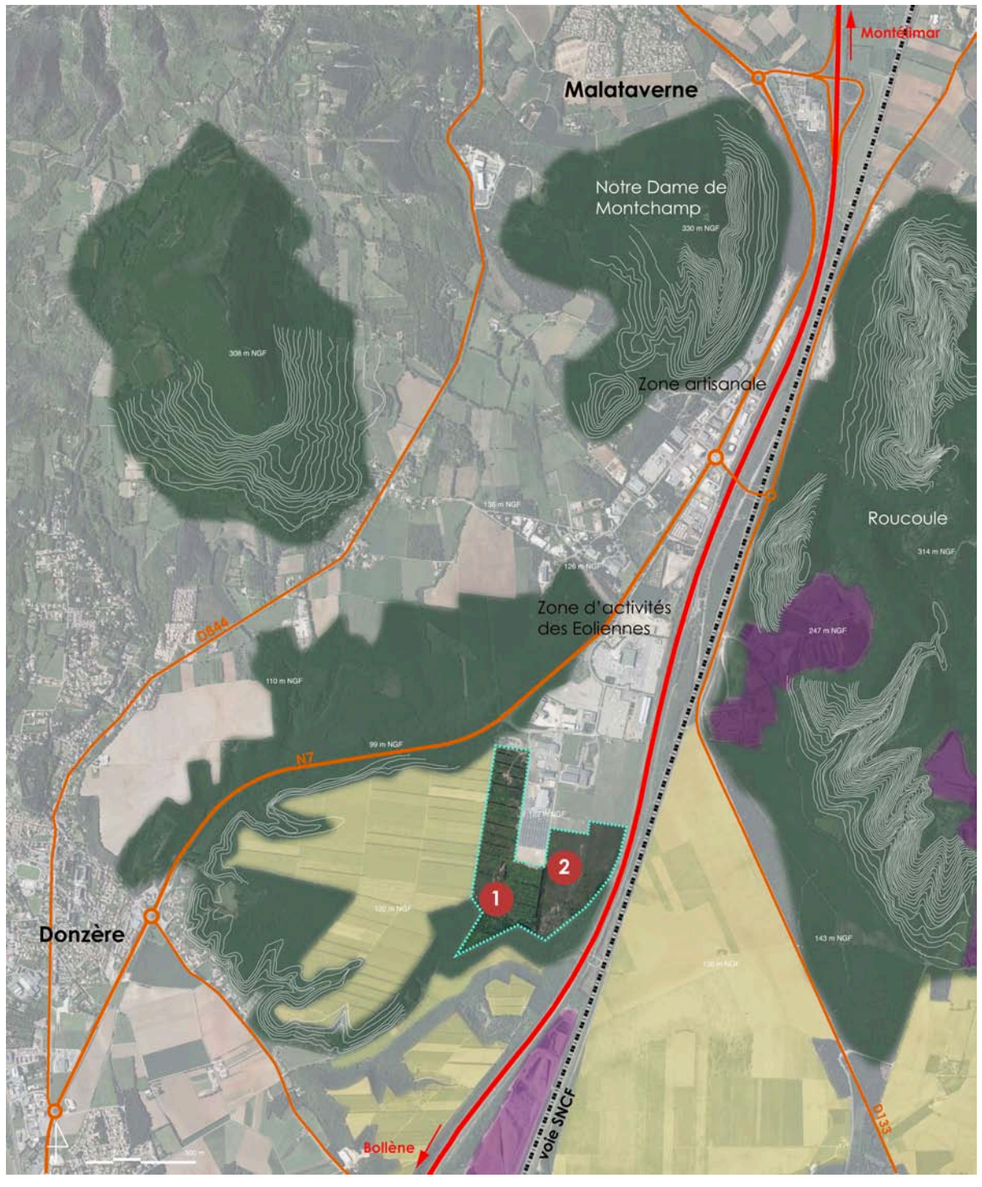
La base de données BD Mouvements de Terrain du BRGM recense 3 mouvements de terrain sur la commune de Donzère
►Aucun de ces mouvements de terrain recensé ne concerne directement le site.

e. Risques technologiques

La commune de Donzère n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques.

III. Approche paysagère

III. 1 Composition : un site installé sur un parcellaire agricole dominé par des reliefs marqués



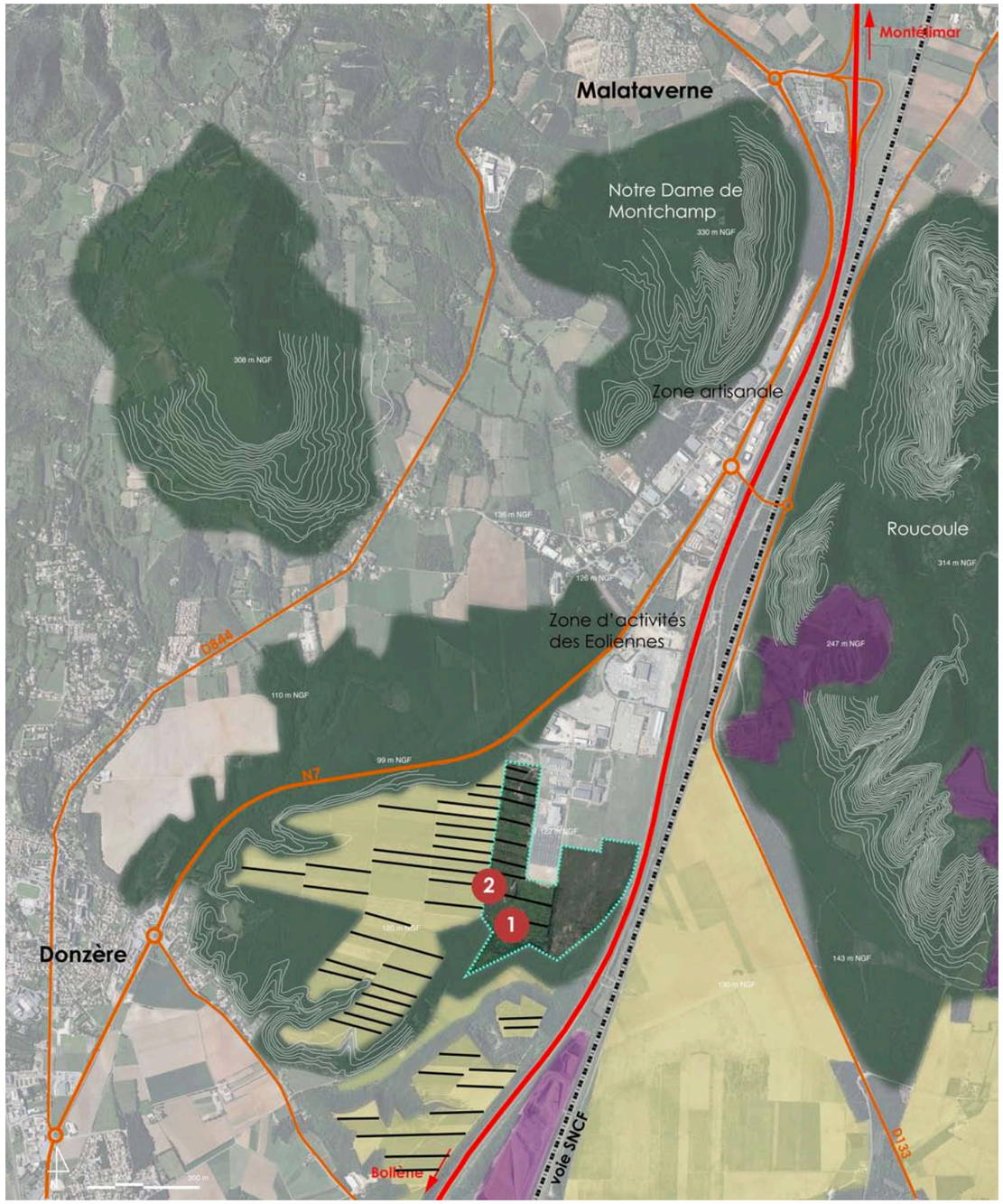
Un territoire dominé par l'activité agricole sur lequel s'est développé de nombreuses activités industrielles

Ce territoire au Sud de la Zone d'Activités des Eoliennes est un espace de plaine délimité par des reliefs de part et d'autre. Autrefois occupé par un parcellaire agricole où étaient cultivés des fruitiers notamment, des vergers persistent en périphérie du terrain.
Les reliefs assez marqués délimitent une aire visuelle surtout en partie Nord et Est du site sur le relief de la Roucoule au niveau de Notre Dame de Montchamp. En partie Ouest, les reliefs sont plus vallonnés et offrent des ouvertures sur les lointains.





III. 1 Composition : une trame agricole qui perdure à la marge du site



Orientations d'implantation sur lesquels s'appuyer pour le projet

Une trame parcellaire très structurée compose cet ancien territoire agricole sur certains secteurs à la marge de la parcelle à construire. Ces parcelles sont délimitées par des haies arborées de peupliers de 15 à 20 m plantées pour se protéger du vent.
Au-delà de l'aspect de protection, ces structures de haies sont aussi des motifs paysagers importants du site qui peuvent à certains endroits atténuer l'impact visuel d'une infrastructure verticale par exemple.

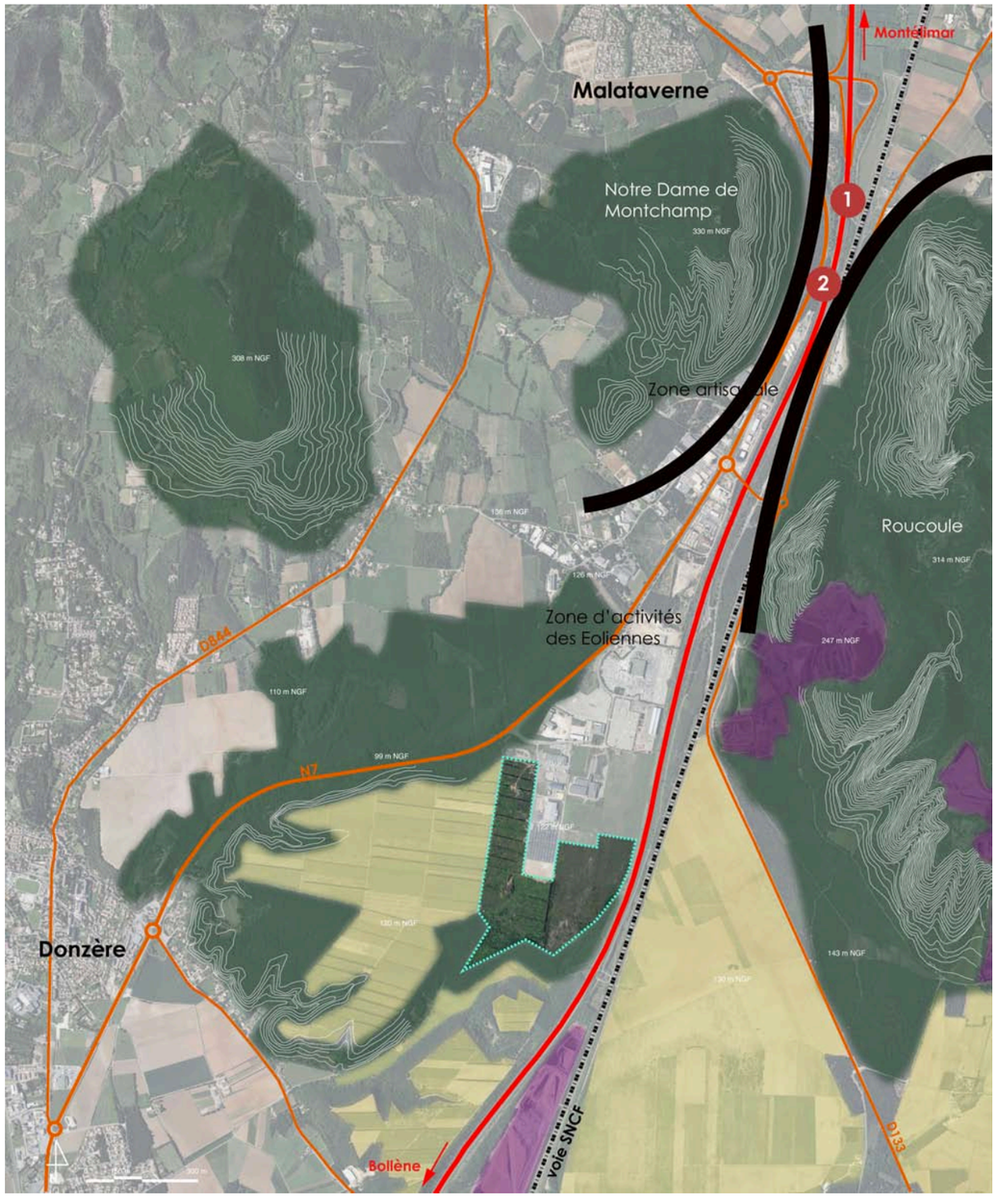




Pérenne urbanistes

Cabinet P.P.Petel Paysagistes

III. 2 Perception : depuis l'autoroute A7



Dans le sens Nord-Sud, un relief marqué qui délimite un couloir de circulation étroit
Le site en contrebas n'est pas encore perceptible

C'est par le fuseau de circulations de l'autoroute A7 que l'on découvre le site d'implantation des bâtiments industriels. Les visions sont totalement différentes selon que l'on emprunte l'A7 en sens Nord-Sud ou en sens Sud-Nord.
Dans le sens de circulation Nord-Sud, en amont du projet, le resserrement des reliefs de Notre Dame de Montchamp et de la Roucoule par un goulot étroit ne permet aucune vue sur les lointains. C'est seulement à la sortie de ce resserrement que l'espace s'ouvre sur les extérieurs.





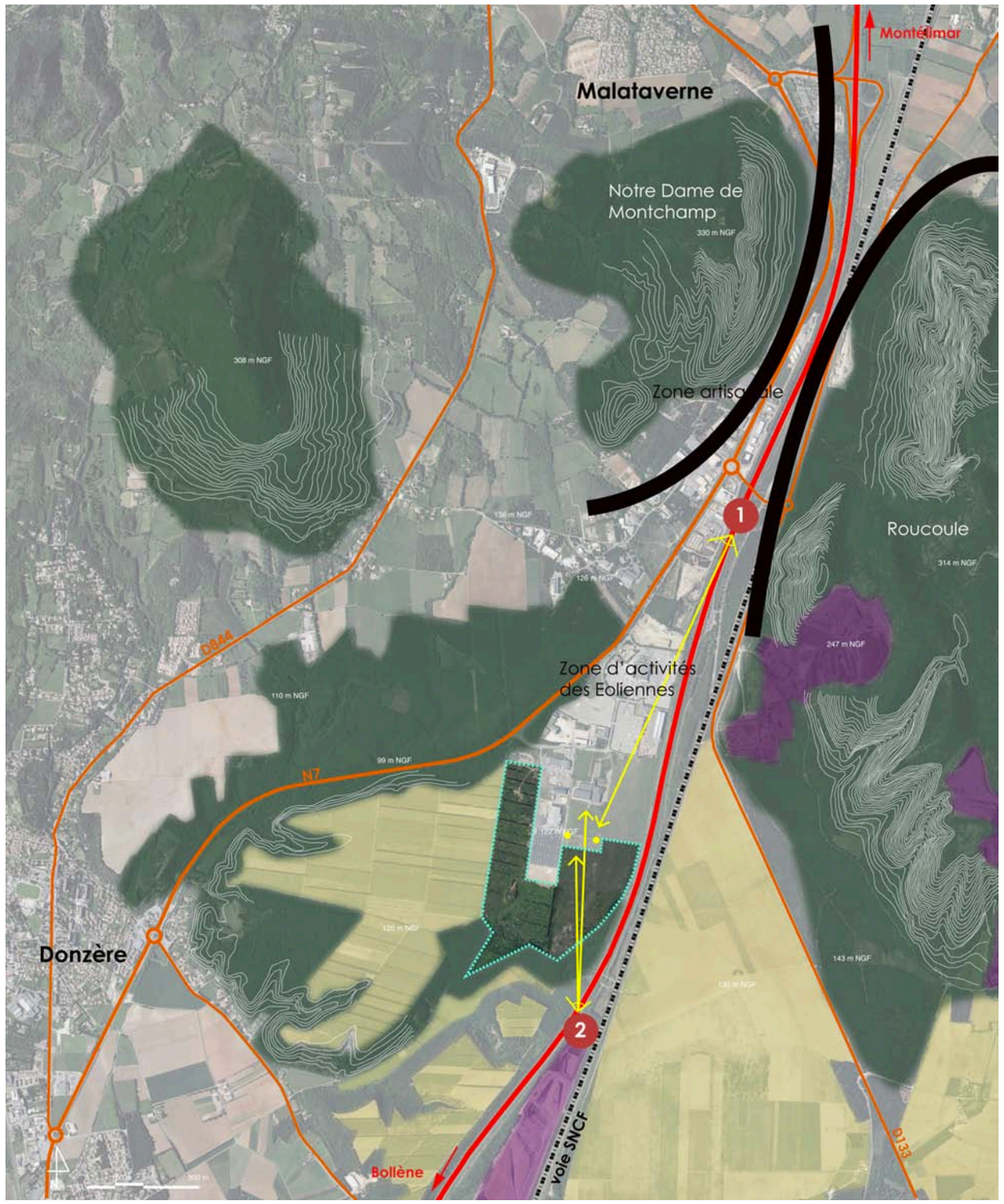
Pérenne urbanistes

Cabinet P.P.Petel Paysagistes

III. 2 Perception : depuis l'autoroute A7

A proximité du site, les cônes de vue sur le site sont identifiés par la présence des éoliennes
Le site en contrebas n'est pas encore perceptible

Dans le sens Nord-Sud, sauf lorsque l'on se trouve en face du terrain à aménager, on ne perçoit pas le secteur depuis le flux d'autoroute, la topographie plongeante du terrain cachant ce secteur. Dans le sens Sud-Nord, on ne voit pas directement le terrain, caché par un talus végétalisé, mais nous percevons très bien les éoliennes et le bâtiment blanc de Veolia à proximité.
Depuis la D133 en partie Sud-Est, on perçoit le secteur signalé par la présence des éoliennes et du bâtiment Aramis voisin de Thiriet. En revanche, la couleur choisie pour l'habillage du bâtiment, d'une couleur beaucoup moins impactante que le blanc, se fond mieux dans le paysage et dans le lointain.



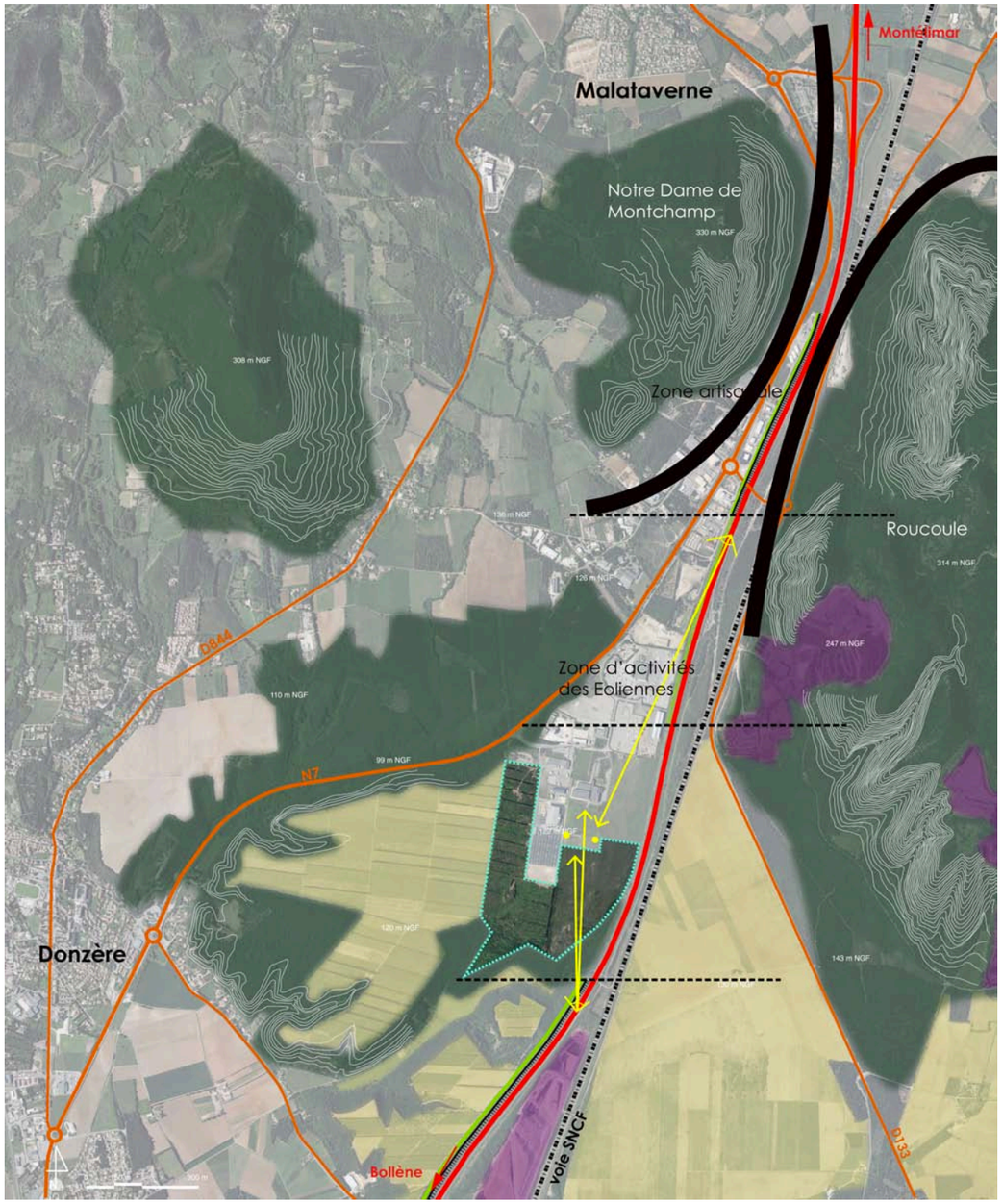




Pérenne urbanistes

Cabinet P.P.Petel Paysagistes

III. 2 Perception : depuis l'autoroute A7



4 séquences paysagères de visibilité se dessinent

Selon les profils de configuration de la voie d'autoroute, on perçoit plus ou moins les extérieurs proches et les lointains.
Sur la portion comprise entre Malataverne et la partie Sud du site, il n'y a qu'une seule séquence ouverte sur les lointains et le terrain à aménager: elle est au niveau du secteur.
En revanche, les hauteurs conséquentes prévues pour les futurs bâtiments ne seront plus seulement impactantes depuis cette séquence mais également depuis les séquences Nord et probablement la séquence Sud.

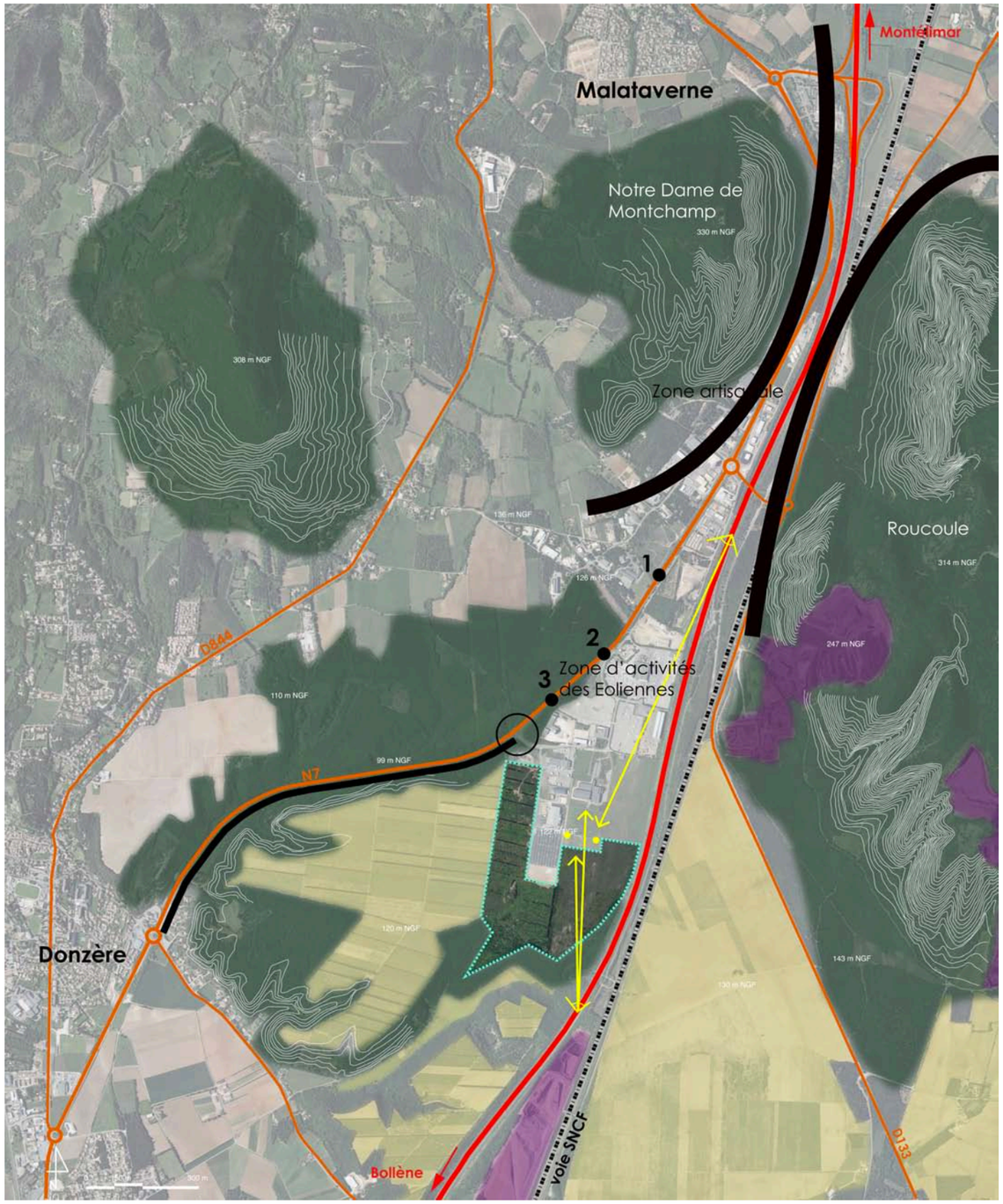
SEQUENCE FERMEE PAR TALUS D'AUTOROUTE ET RELIEF MARQUE SUR LES EXTERIEURS

SEQUENCE SEMI-OUVERTE
Echappée visuelle sur les éoliennes
Strate de végétation éparse

SEQUENCE OUVERTE SUR LES LOINTAINS

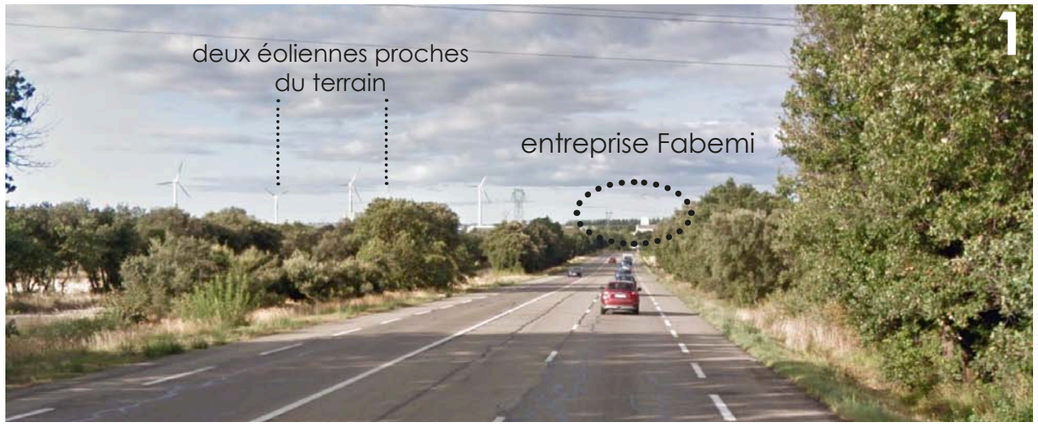
SEQUENCE FERMEE PAR TALUS D'AUTOROUTE
Légère échappée visuelle sur les éoliennes

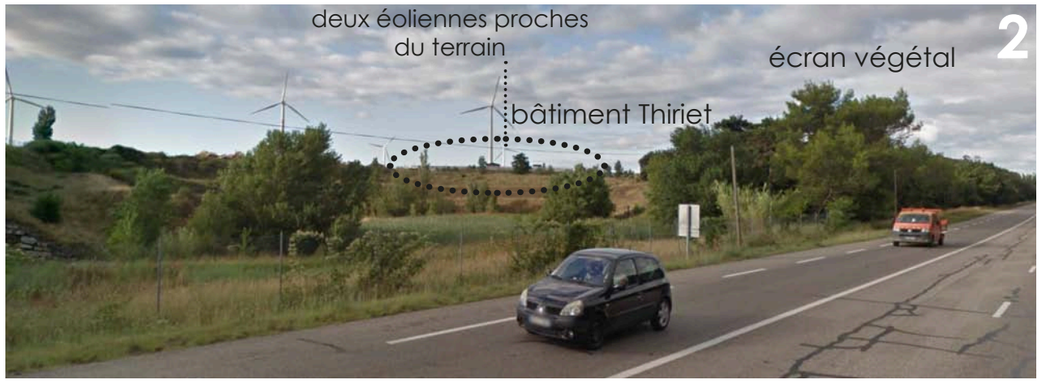
III. 2 Perception : depuis la RN7



Le long de l'axe, une dichotomie entre la partie Nord et Sud

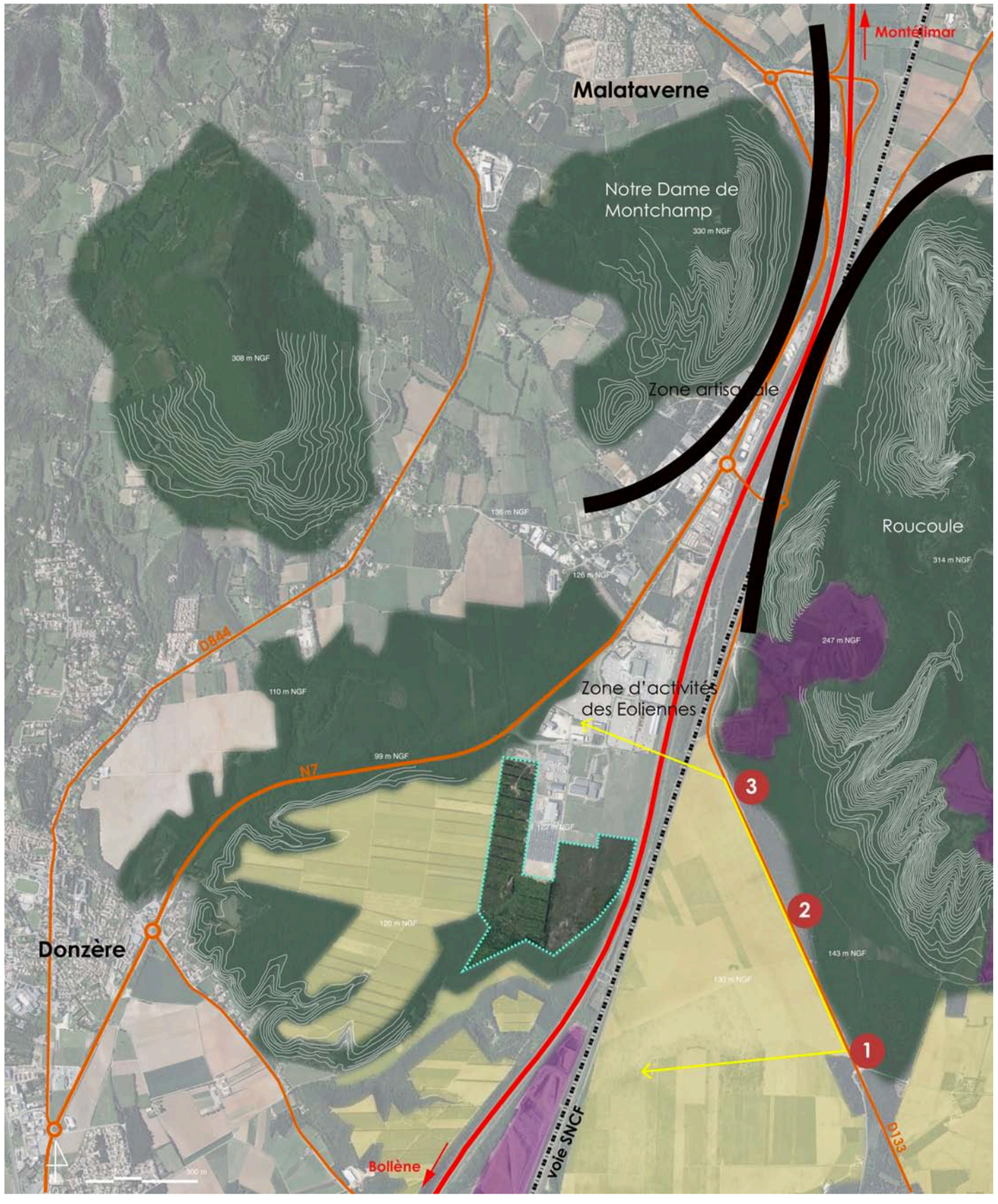
En partie Sud, le long de la RN7, la présence de la ZI est effacée par la présence d'un talus marqué et très végétalisé.
En partie Nord, dans le sens Nord-Sud sur la première partie de l'itinéraire, nous percevons la présence des éoliennes, on voit également mais de façon très subtile les bâtiments de Thiriet.
Au plus nous avançons sur l'itinéraire, au moins la présence des éoliennes est marquée car le relief séparant la RN7 du terrain de la ZI est de plus en plus important. A contrario, les bâtiments de l'entreprise Fabemi sont très perceptibles car situés sur un espace surélevé exposé dans le cône de vue de la RN7.







III. 2 Perception : depuis la RD133



Une ouverture visuelle majeure sur le site, depuis une portion de cet itinéraire

Dans le sens Sud-Nord, l'itinéraire de la RD133 offre une ouverture visuelle sur le site où seront implantés les futurs bâtiments industriels. En effet, nous nous situons en face de la ZI des Eoliennes, sur une altimétrie plate et similaire au site ; La présence des éoliennes dans le lointain signale « en appel » la présence de la zone industrielle. Dans le sens contraire Nord-Sud, les perceptions visuelles sont également présentes mais moins marquées.
Néanmoins, la fréquentation de la RD133 reste limitée en comparaison du flux autoroutier que représente l'A7.



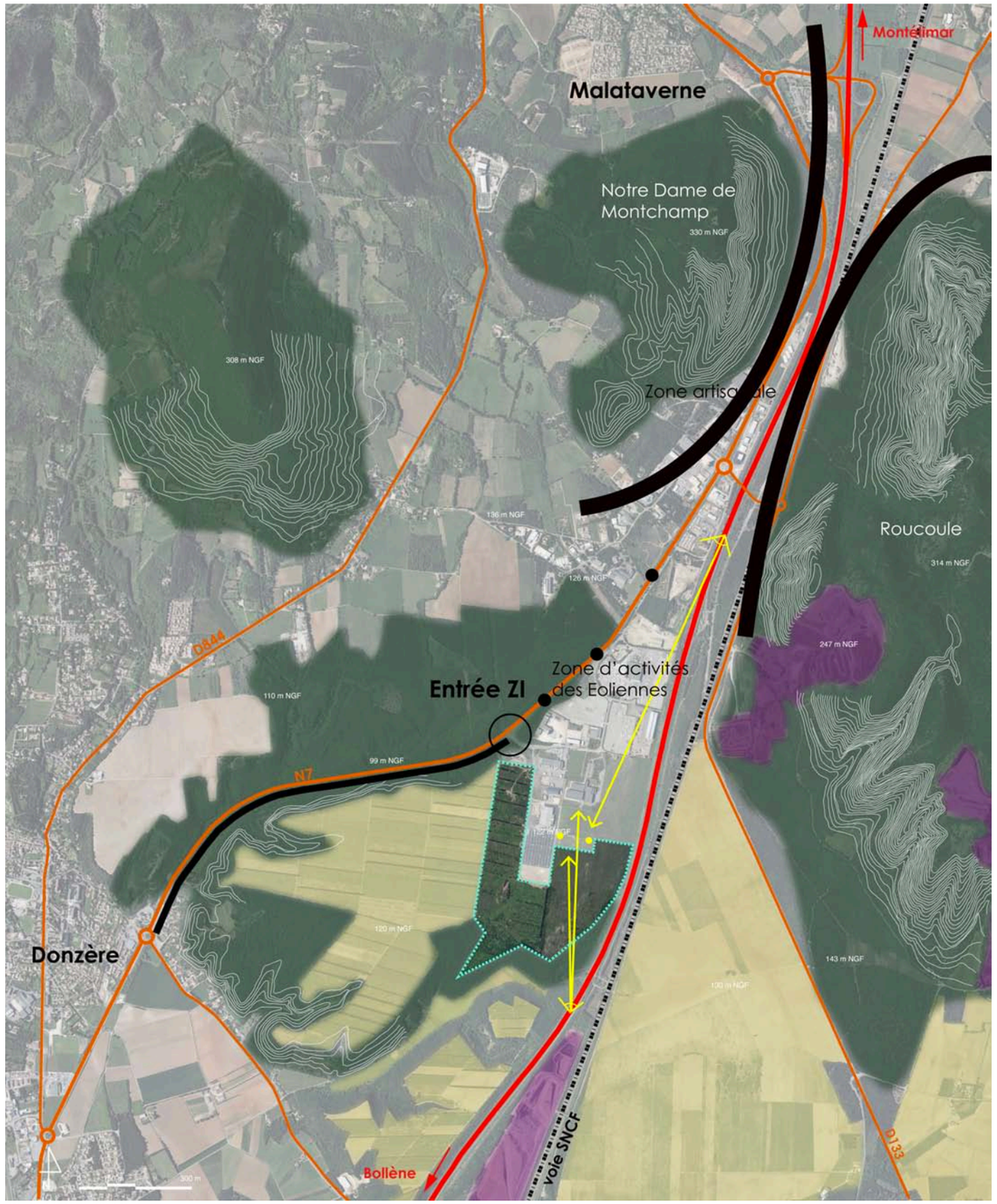




Pérenne urbanistes

Cabinet P.P.Petel Paysagistes

III. 2 Perception : depuis la RN7



L'entrée de la ZI est entourée par des talus végétalisés qui ferment les horizons

La ZI, implantée sur un terrain légèrement surélevé de la RN7, est délimité par un cordon boisé assez dense sur la partie Sud notamment et isole ces deux éléments l'un de l'autre.On ne perçoit depuis cette entrée, aucun des bâtiments actuels de la ZI.
Les futurs bâtiments prévus, bien que hauts sur une partie, ne seront pas perceptibles depuis cette entrée de ZI.







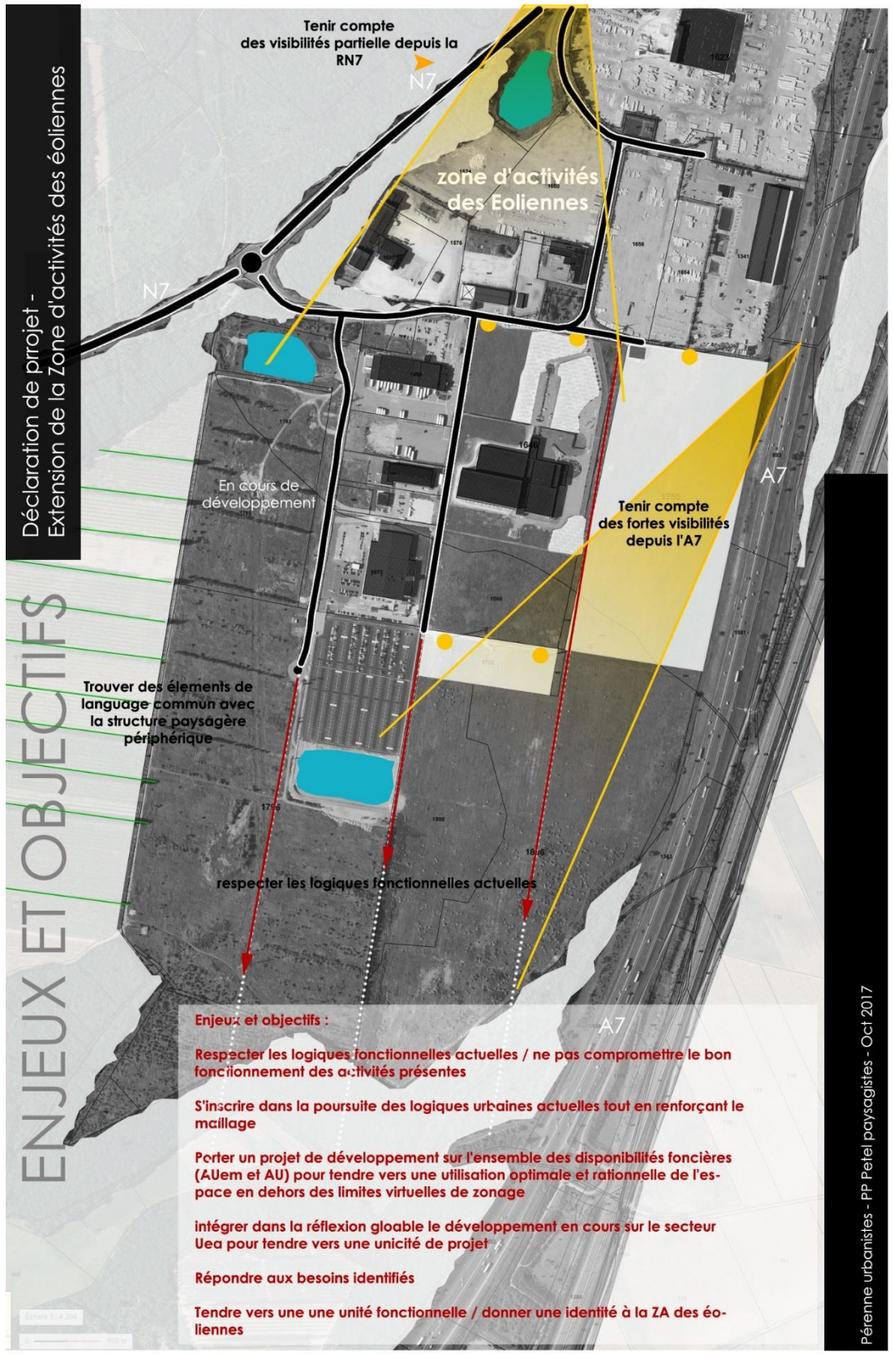
III. 2 Perception : des rapports d'échelle très variés à l'intérieur du site

Sur le site lui-même, de nombreux éléments avec des proportions très variées, permettent de mesurer la volumétrie des futurs bâtiments.
Dans ce territoire plat, marqué par la présence d'éoliennes représentant des hauteurs importantes, une zone industrielle a été construite avec des hauteurs de bâtiments de moins de 15 m.
Les structures arborées des vergers, bien qu'à des altimétries bien inférieures aux éoliennes, sont des éléments verticaux marquants de ce paysage. Des pylônes des lignes RTE sont présents sur le site avec une hauteur de 40 m.
Les volumétries des bâtiments devront s'intégrer le plus possible dans les proportions de distances horizontales et verticales propres à ce site.





IV. Le projet, ses enjeux et objectifs



Le projet de développement de la ZA des éoliennes : une zone logistique innovante :

Le projet préférentiel pour le développement de la ZA des éoliennes est aujourd'hui tourné vers la logistique. Il est question d'accueillir des bâtiments de haute technologie, modernes et complexes aux spécificités physiques et fonctionnelles inédites pour le territoire.

La nature du projet, implique des besoins fonciers importants permettant l'accueil de bâtiment de très grandes dimensions et toutes les contraintes fonctionnelles et de sécurité induites.

Le projet d'aménagement :

La déclaration de projet vise à définir **un projet d'aménagement qualifiant et structurant sur une surface globale de 48.7 hectares** qui viendra en bonne intelligence avec l'existant, concrétiser le volet économique du projet de territoire donzérois.

Le projet d'aménagement :
- participe au renforcement des logiques fonctionnelles actuelles
- prend en compte les sensibilités écologiques
- participe au traitement qualitatif de la vitrine économique Donzéroise via l'A7 et à l'émergence d'un pôle d'activité d'excellence.

Le projet d'aménagement repose sur les actions suivantes, répondant aux différents enjeux urbains identifiés :
- **Affirmer des lignes de composition urbaine et architecturale permettant de raccrocher le projet à l'existant**
- **Intégrer la zone de développement en cours (Uea) à la zone de développement future (Auem) pour tendre vers une unicité de projet et porter des lignes de composition fortes et communes**
- **Intégrer les prérogatives fonctionnelles, ici très contraignantes (flux séparés, fonctionnalités spécifiques liées aux unités de stockage de grandes dimensions…)**
- **Composer et animer la façade urbaine depuis l'A7 et accompagner par des aménagements paysagers travaillés l'architecture « forte » de la zone logistique de haute technologie.**



Les besoins exprimés :

Une zone logistique de haute technologie, qu'est-ce que c'est :

Une plateforme logistique de grande dimension tirant profit des qualités optimales de desserte de rayonnement de la ZA.

La zone logistique se composera d'entrepôts répartis en 3 grands principaux volumes. Le plus grand volume se développera sur une emprise de 80 000m² à hauteur variée dont une zone d'environ 12 000m² de 40m de haut maximum et équipé de transstockeurs automatisés, un entrepôt de préparation, un entrepôt froid positif négatif. L'ensemble s'accompagne de bâtiments administratifs (bureaux), locaux du personnel, poste de garde, locaux techniques annexes et annexes.

Le projet d'aménagement permet l'implantation de 3 corps principaux de bâtiments :

- 2 bâtiments (2 projets constructifs dissociés) correspondant à une zone logistique dite « traditionnelle- classique » pour une surface prévisionnelle de 30 000 m² et de 40 000 m² , bâtiment rectiligne avec une aire de manœuvre attenante sur une façade et des bureaux locaux sociaux – techniques associés, des aires de stationnements VL spécifiques , dissociées des flux PL . Ces 2 bâtiments seront implantés dans le prolongement direct de la zone urbanisée ; ils feront office de couture urbaine avec le parc d'activité en s'appuyant sur la trame viaire préexistante.
- 1 bâtiment de 80 000 m² est tourné vers de la logistique à haute technologie où l'automatisation sur certaines parties est à prévoir sur des hauteurs pouvant atteindre 40 m de haut au maximum . Ce système d'entreposage permet de limiter l'emprise au sol à bâtir du fait du stockage en hauteur des produits et des nombreuses références à stocker.

Pour parfaire son exploitation et les flux impératifs liés, le bâtiment sera d'un seul tenant et devra permettre des flux longitudinaux et transversaux pour répondre aux contraintes de réception, de préparation et d'expédition des différents types de produits (secs, frais et surgelés). Aussi des aires de manœuvres sont à positionner de part et d'autre du bâti et les cellules auront des dimensions spécifiques de 100 m à 250 m de large jusqu'à 550 ml de long liées aux différentes préparations à réaliser. Les besoins de stationnement VL et PL , comme les aires de stockage de type palettes, station de lavage,…..sont implantés en respectant les contraintes réglementaires de recul des cellules (recul pouvant aller jusque 50 m) et adaptés aux besoins de l'exploitant (env 300 pl VL et 80 pl PL) . Des constructions connexes, telles que des bureaux et locaux sociaux techniques, poste de garde aux dimensions variées seront positionnés selon leur exploitation directe souhaitée.

Ce bâtiment aux dimensions hors du commun s'implantera en creux de contraintes de toute nature.

Les objectifs fondateurs du projet de développement :

Sans figer l'esquisse architecturale dont le dessin est fortement contraint tant par les dimensions du projet que par le site lui-même (morphologie, sensibilité écologique,…) ainsi que le respect de la réglementation ICPE, des objectifs fondamentaux se dégagent :

Composer un espace économique majeur et innovant à vocation logistique (et services associés)

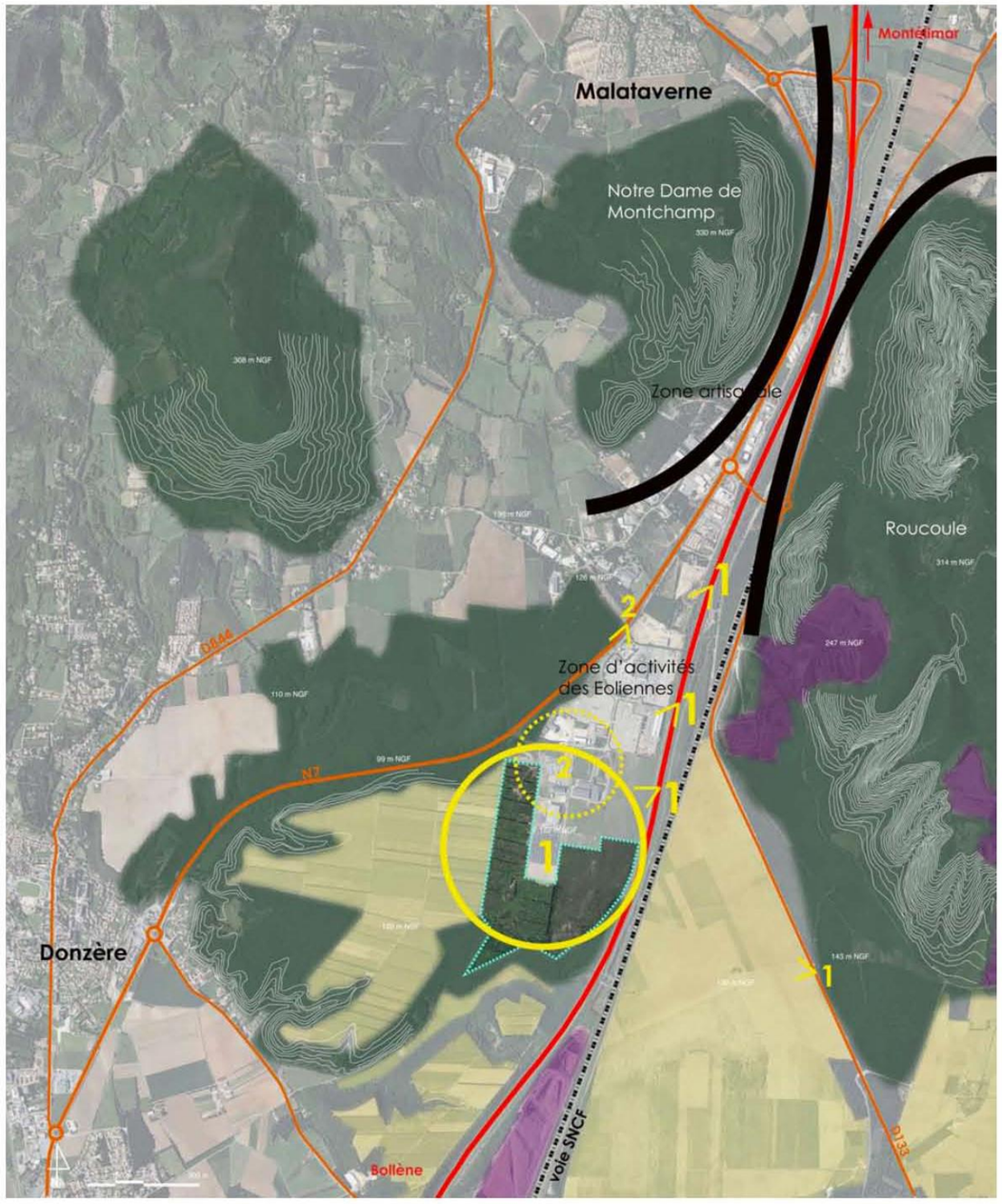
Permettre le développement de la zone des éoliennes en bonne intelligence avec son site, son fonctionnement actuel et son environnement

Mobiliser l'ensemble des disponibilités foncières pour répondre aux besoins, rompre avec une logique d'urbanisation au coup par coup pour privilégier une réflexion d'ensemble

Permettre une cohérence globale tendant à imprimer une identité forte à la zone d'activités

Tenir compte et tirer profit des fortes visibilités du site depuis l'A7 et proposer un cadre d'aménagement valorisant, donner les conditions d'urbanisation pour créer une façade économique forte et intégrée dans le paysage

Les enjeux paysagers



Les enjeux majeurs paysagers du futur projet sont essentiellement le long de l'itinéraire de l'autoroute A7, et plus marginalement depuis la D 133 (points de vue 1).
Les impacts visuels depuis la N7 ne sont pas efficients, ils ne permettent qu'une vision partielle d'une partie de la ZI qui ne comprend pas le secteur étudié (point de vue 2).
C'est donc depuis ces points de vue, le long de l'itinéraire de l'autoroute A7 dans le Nord-Sud surtout, que le projet doit s'appuyer et s'intégrer. Le projet devra donc :

- prendre en compte les cônes de vue du grand paysage pour l'implantation des bâtiments depuis l'itinéraire A7 ;

- préférer les zones de stockage sur les espaces arrière depuis l'A7, moins visibles ;

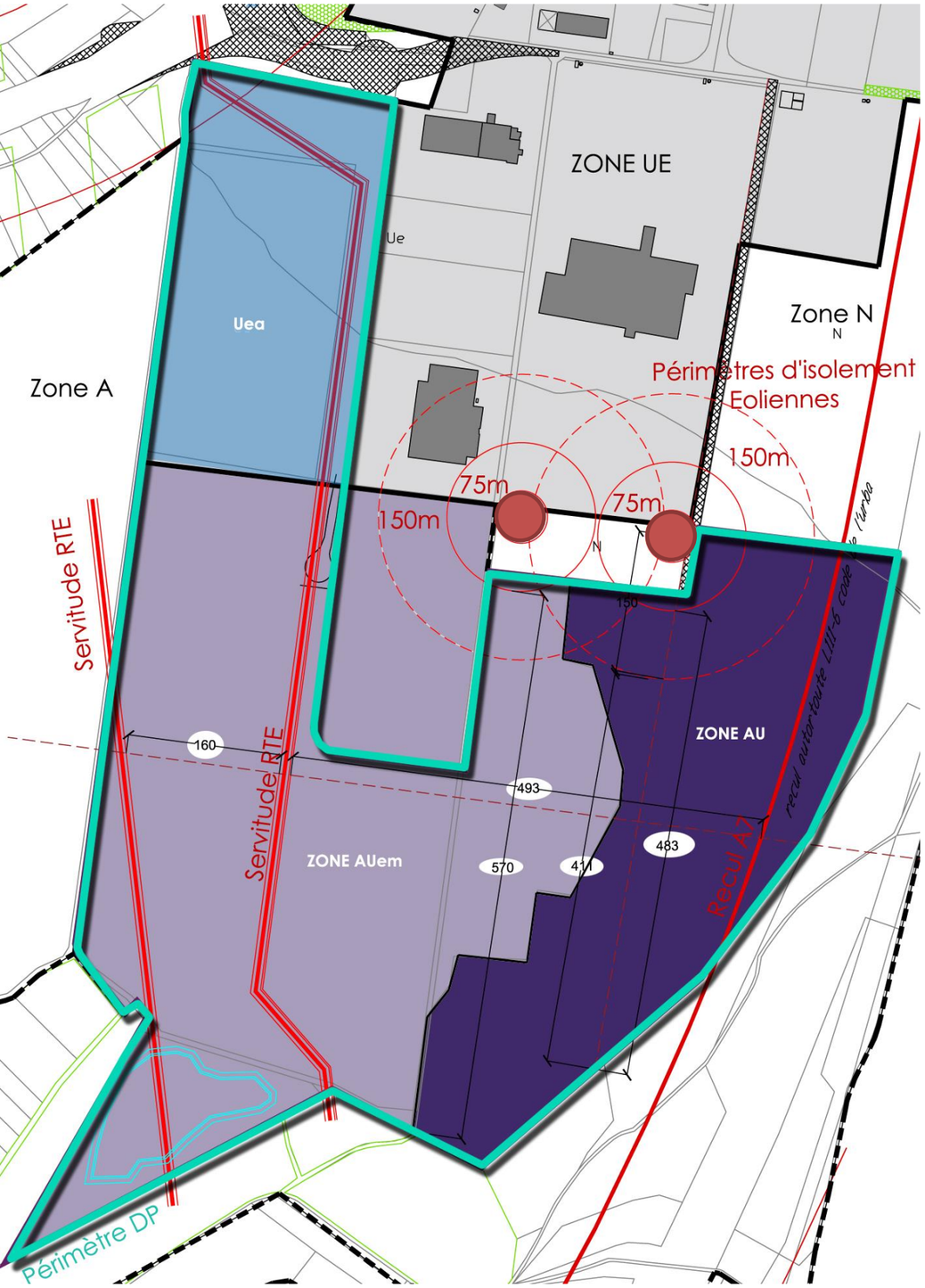
- proposer un traitement paysager qualitatif structurant des franges de l'A7 avec la parcelle ;

- proposer un front bâti visible simple depuis l'autoroute ;

- traiter de façon qualitative les angles des bâtiments orientés vers l'autoroute A7 ;

- proposer des espaces plantés sur des espaces stratégiques de la parcelle pour masquer certains éléments du premier plan.

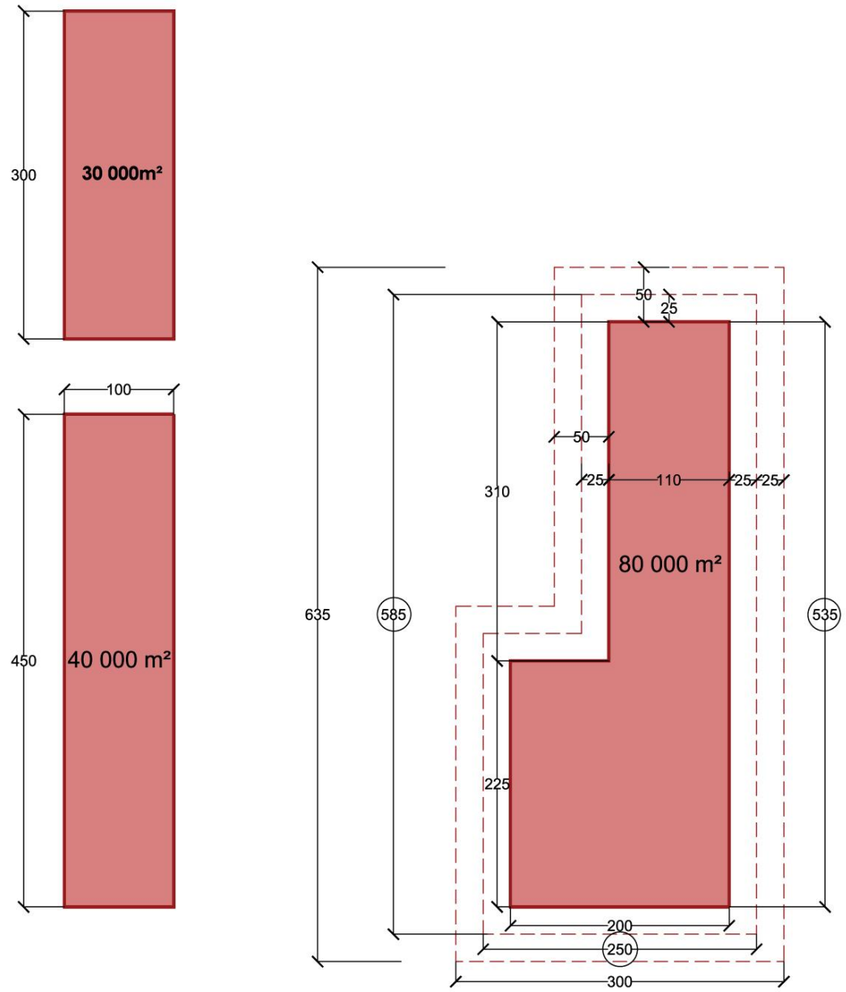
La parcelle se situant sur un espace relativement plat et ouvert sur le grand paysage environnant, le projet devra s'appuyer à partir des éléments présents à la marge et être un nouvel élément structurant.



Premières traductions spatiales des besoins et confrontation avec le site

◄ Principales dimensions de la zone d'urbanisation

Spatialisation schématique des 2 corps principaux de bâtiment de la zone logistique
EXPRESSION des BESOINS ▼



► Au total les besoins constructifs sur l'ensemble de la zone sont évalués à 160 000 m² (avec une possibilité d'extension ultérieure, une trame constructive permettant le déploiement de 535 mètres linéaires de façade et 200ml de profondeur pour la zone automatisée auxquels doivent se cumuler des périmètres de sécurité induits par le respect de la réglementation ICPE.

Il s'agit des données d'entrée du projet. Ces dimensions exceptionnelles, les périmètres de sécurité de 25 et 50 m qui s'imposent à ce type d'installation conjugués au contraintes réglementaires in situ (ligne HT, présence d'éoliennes, recul vis-à-vis de l'autoroute A7) limitent les choix d'implantation du bâti. Il s'agit dès lors de proposer un parti d'aménagement conciliant besoins, contraintes et dans le même temps adapté à son positionnement en marge d'un axe d'envergure nationale.

►Les besoins dimensionnels et fonctionnels exprimés par le porteur de projet nécessitent de mobiliser l'ensemble de la zone de développement future indépendamment des limites artificielles de zonage (AU et AUem) soit les 40 hectares disponibles, auxquels s'ajoute 8.7 hectares classés en secteur Uea dont le développement est en cours.

Premières traductions spatiales des besoins et confrontation avec le site

Différentes hypothèses d'aménagement prenant en compte les besoins et contraintes ont été testés.

Hypothèse de spatialisation 1

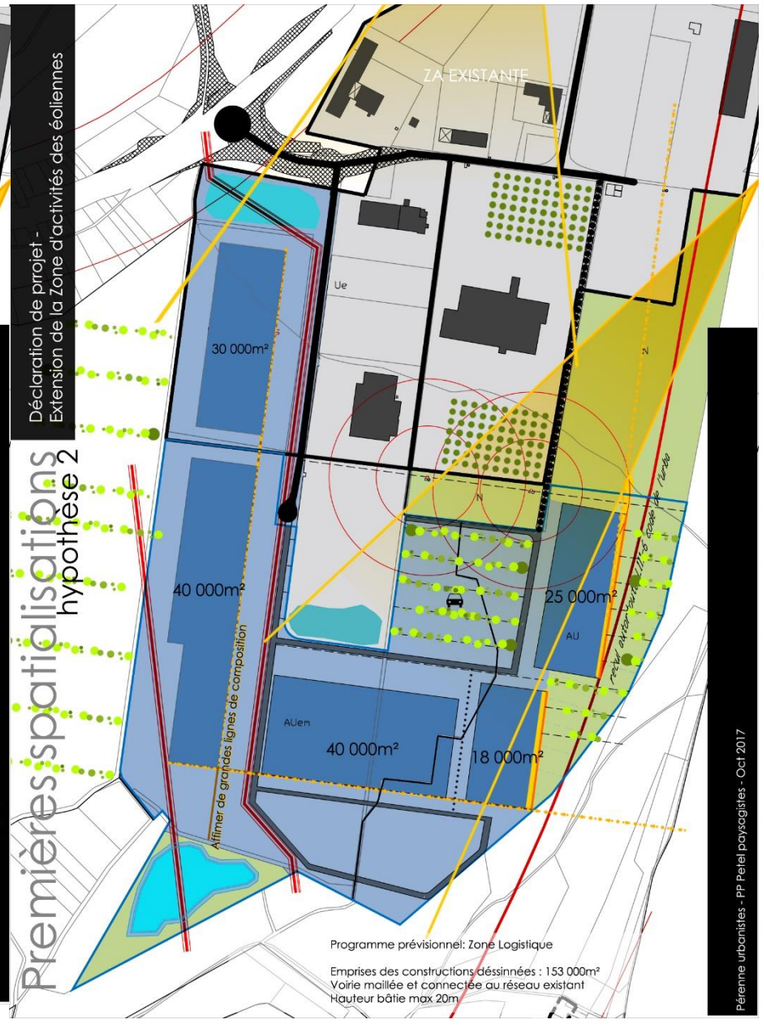


Surface bâtie totale suffisante mais selon une répartition des bâtiments inadaptée par rapport aux besoins identifiés (un grand volume de 80 000m²)

Espaces de circulation en périphérie des bâtiments pas assez en recul et inadaptés aux contraintes fonctionnelles pour ce type de plateforme

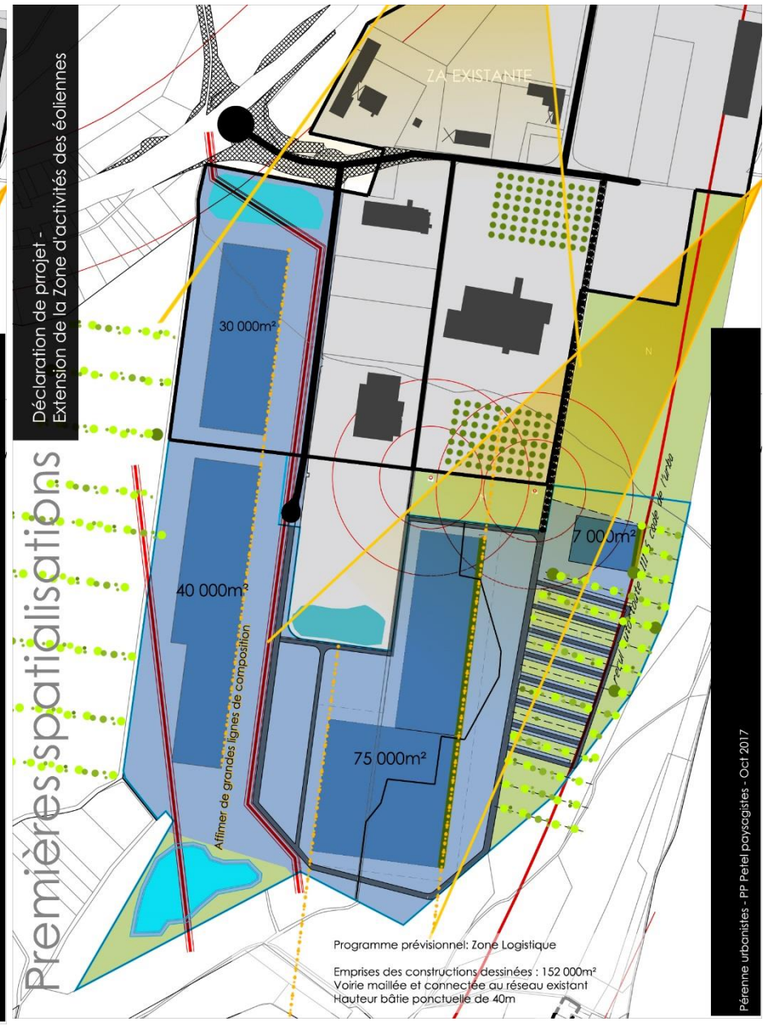
Configuration du grand volume inadapté aux besoins: absence de quai linéaire filant en façade longitudinal
Impact visuel fort du bâtiment et notamment du volume en proue depuis l'autoroute

Hypothèse de spatialisation 2



- -Scénario d'aménagement non retenu correspondant à une zone logistique classique
- Façades "fractionnées en front direct d'autoroute
- Dissociation/interruption des activités : incompatible avec les besoins de l'exploitant

Hypothèse de spatialisation 3

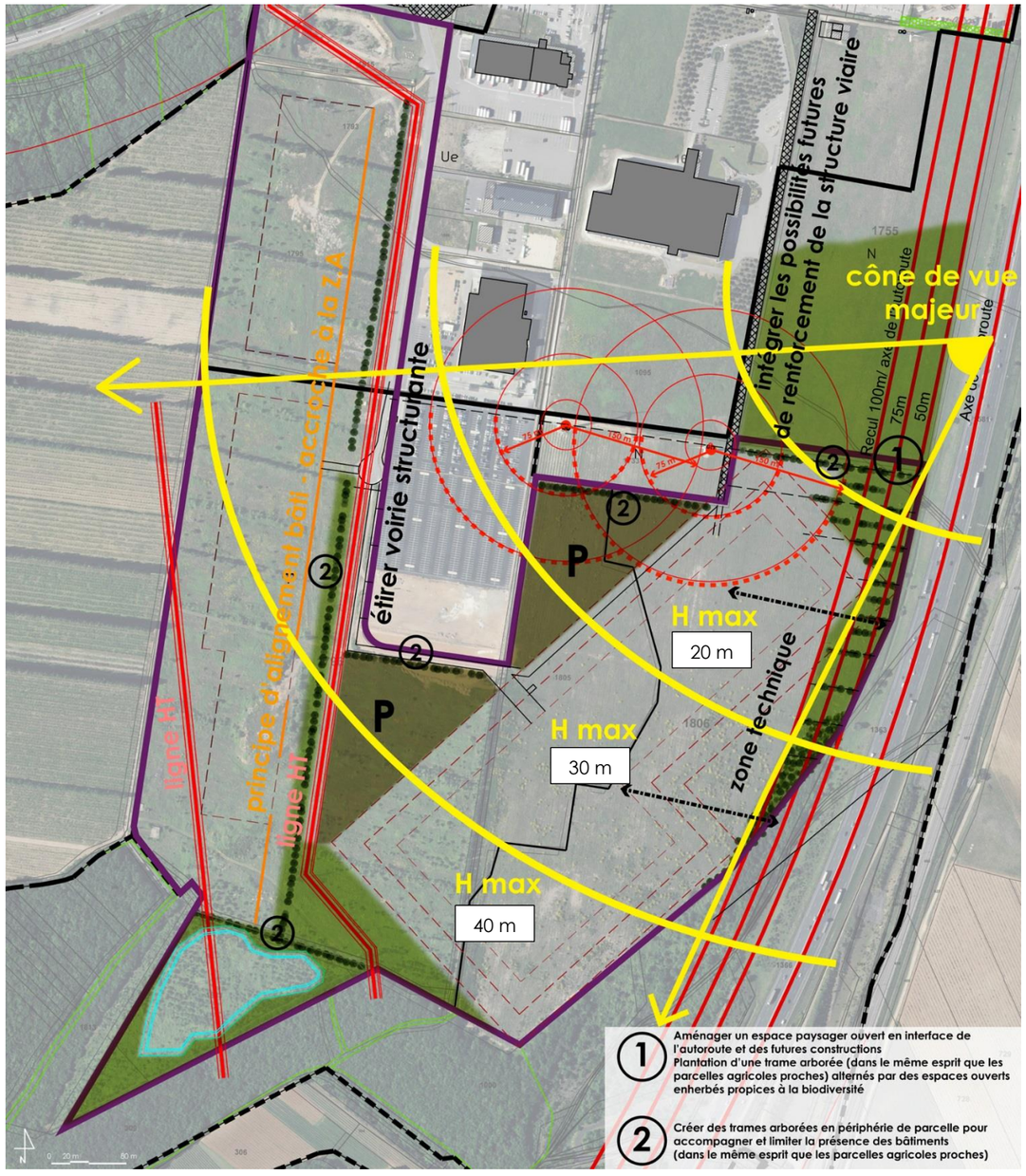


- Surface bâtie totale suffisante mais selon une répartition des bâtiments inadaptée par rapport aux besoins identifiés (un grand volume de 80 000m²)
- Espaces de sécurité périphériques insuffisants au Nord et au Sud (bandes de recul non construit de 25 et 50m)
- Insertion du bâtiment en parallèle au fuseau autoroutier permettant une meilleure insertion paysagère.

Pérenne urbanistes

Cabinet P.P.Petel Paysagistes

V. Le Parti d'aménagement retenu



La confrontation du programme prévisionnel avec le site des Eoliennes a permis d'envisager en phase préparatoire différents partis au profit de la meilleure insertion urbaine et paysagère possible au regard notamment du fonctionnement actuel de la ZA, des possibilités de greffes et des principes paysagers tendant à faire émerger une vitrine économique valorisante. Au fil de l'avancement de ces études, les besoins de l'exploitant se sont affinés et force est de constater que les options d'aménagement sont de plus en plus contraintes spatialement. La capacité et la configuration du site bien que suffisantes ne laissent que peu de latitude quant aux choix d'implantation du bâti et par extension aux aménagements viaires, paysagers et urbains qui en découlent.

Le parti d'aménagement retenu est présenté au sein de l'orientation d'aménagement ci-contre.
Il se base sur :

- Des principes paysagers d'accompagnement des volumes bâtis tendant à donner une perception végétale en première accroche visuelle du site (depuis l'autoroute. Ce traitement s'inspire de la trame paysagère limitrophe et se décline de la manière suivante : prairie/haies/ massifs.

- Le choix est porté sur une simplicité et sobriété dans les traitements paysagers

- Sur l'espace Ouest, les volumes bâtis s'implanteront en creux des lignes HT et dans le prolongement les lignes directrices de composition de la ZA existante (Alignement sur gabarit du PC en cours)

- Pour le principe d'implantation du volume principal : l'inclinaison du bâtiment est dictée par les contraintes dimensionnelles et fonctionnelles du programme constructif. Pour permettre l'animation de la proue de l'opération (façade A7) un petit volume constructif pourrait être implanté à l'angle Nord-Est (hors marge de recul A7).

- Un travail d'épannelage tendant à permettre une gradation des hauteurs bâties décroissantes vers l'autoroute et ainsi atténuer la massivité des volumes constructifs

- Un système viaire dans le prolongement de la trame actuelle et qui intègre les possibilités futures de renforcement du maillage

- Le choix de positionner les nappes de stationnement en cœur d'opération de manière mutualisée. Les bâtiments opéreront un effet de masque sur le stationnement

Pérenne
urbanistes

Cabinet P.P.Petel
Paysagistes

Déclaration de projet
Développement de la zone d'activités des Eoliennes

Commune de Donzère



Rapport de présentation –Partie 2
Justification de l'intérêt général

Avril 2018

Pérenne urbanistes

Cabinet P.P.Petel Paysagistes

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

Pour le site des éoliennes, l'interêt général de l'opération d'aménagement s'expose de manière plurielle au-delà du seul champ économique. De manière liminaire et comme développé dans ce chapitre, le projet intié :

- Concourt aux grandes orientations du projet de territoire en permettant un projet structurant et qualifiant pour l'entrée Nord de Donzère
- Apporte une réponse adaptée aux besoins exprimés et pérenne pour l'essor et le developpement de la zone d'activités
- Permet de proposer une vitrine économique innovante, qualifiante et integrée dans son environnement
- Impulse une nouvelle dynamique économique génératrice d'emplois

SOMMAIRE deuxième partie

I. Concretiser de projet de territoire Donzérois 38
Un projet structurant et qualifiant prévu au PLU 38
Un projet parfaitement adapté à son site 40
Un projet d'aménagement global pour un développement complet 41
Prise en compte des principaux impacts à une échelle globale 42
I. Proposer une façade économique valorisante intégrée dans son environnement 45
Porter un parti d'aménagement ancré dans le paysage 45
Paysage et intérêt général 47
II. Permettre un projet de haute technologie innovant et performant sur le plan environnemental 52
Une zone unique de par son dimensionnement 52
Tendre vers l'excellence environnementale 53
Un projet moteur pour l'économie locale et supra-communale 54

I. Concretiser de projet de territoire Donzérois

Un projet structurant et qualifiant prévu au PLU

Le site offre aujourd'hui l'une des rares possibilités sur la Commune en matière de développement économique, et la seule pour une zone logistique de cette envergure, dans un contexte d'urbanisation établi au PLU. Au-delà de la disponibilité spatiale, les caractéristiques du site répondent aux ambitions de la commune pour le développement de son territoire.

Le développement de la ZA des Eoliennes est l'opportunité d'aménager un ensemble architectural structurant et qualifiant en entrée Nord de Donzère dans le cadre de l'extension de la zone d'activités.
Le projet participe pleinement à la structuration du territoire dans la poursuite des logiques engagées parfaitement explicitées au PLU. Le projet de territoire donzérois assume et tire profit de sa composition plurielle reposant sur centre bourg multifonctionnel principal pôle de vie et d'animation puis des zones d'activités satellites plus excentrées.

Positionné au sein d'une grande zone d'activités intercommunale, le projet contribue et accompagne le développement maitrisé du nord de la ville.

Le projet d'aménagement concourt à 4 grandes orientations du Plan Local d'Urbanisme. Il est même la composante majeure de la stratégie économique communale (orientation n°3).

Orientation n°3

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

1. Coordonner un développement multipolaire en s'appuyant sur les atouts du territoire et en modérant la consommation d'espace

L'implantation actuelle des zones d'activités répond à plusieurs logiques :

- des implantations en partie nord-est de la commune, le long de l'A7, structurées dans le cadre d'une zone d'activités offrant un potentiel d'extension (*les Eoliennes*) ;
- des implantations en partie sud de la commune, avec des situations différentes :
  - certaines sont regroupées dans le cadre d'une zone d'activités aménagée mais peu structurée (*les Gresses*) et qui ne peut plus être étendue ;
  - d'autres offrent un rôle plus structurant de l'entrée sud de Donzère (*supermarché, cave*) ;
  - d'autres sont implantées selon une logique linéaire, le long de la N7.
- des implantations localisées plus ponctuellement en différents points du territoire communal, fruit d'un héritage plus ou moins récent (*parc de la Chocolaterie, Fabemi, transporteur Roustant,…*).

L'objectif de la commune est de maintenir la pluralité des activités présentes sur son territoire et de permettre leur développement, en tenant compte du fait que leurs implantations traduisent à la fois la qualité des richesses du territoire et son excellente desserte (routière, ferrée, fluviale,…).

Dans le cadre du maintien de ce **développement multipolaire de l'activité**, la commune structure son projet autour de plusieurs axes forts :

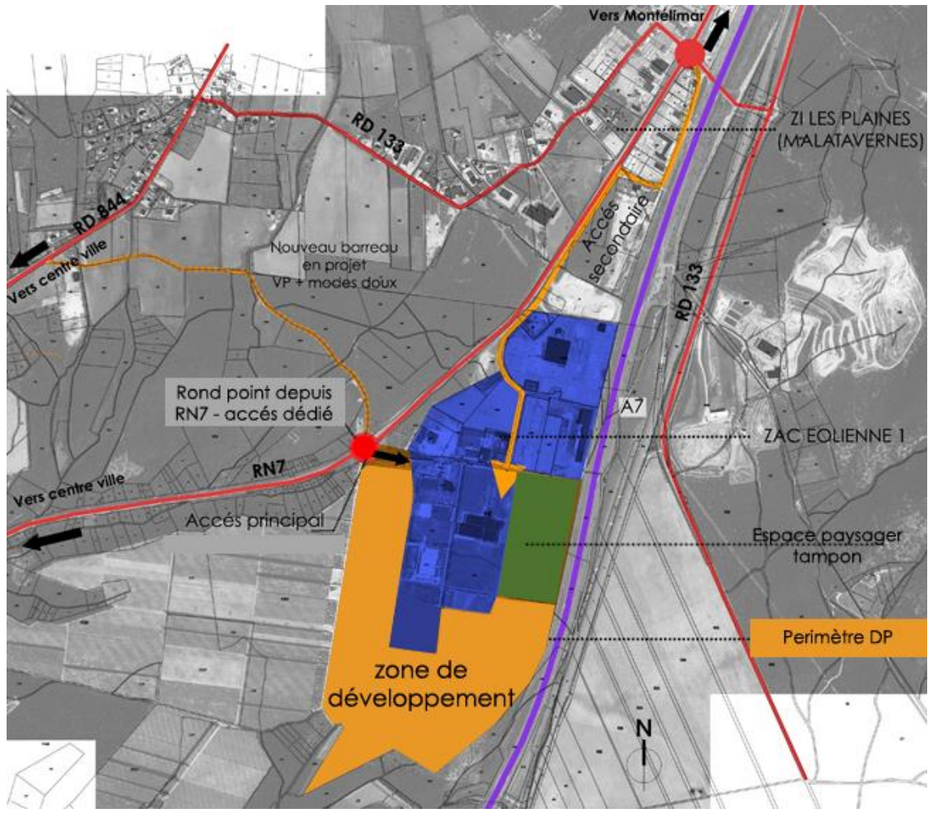
Les grandes orientations du projet de ville extraites du Projet d'aménagement et de développement :

❖ ***Favoriser une urbanisation structurée en plaine et maîtrisée au nord du centre-bourg.***

► En permettant le déploiement de la ZA dans un espace dédié, les possibilités d'évolution de la ville sont préservées pour y accueillir une urbanisation structurée et polyfonctionnelle.
Les ambitions d'un développement urbain maitrisé pour le cœur de ville sont maintenues ; les zones d'habitats, les principaux lieux de convivialité et leur cadre de vie préservés.

❖ ***Poursuivre le développement et la diversification du tissu économique local***

►C'est à cette orientation fondatrice que le projet participe le plus largement :
- En permettant l'essor de la ZA corrélé aux besoins des entreprises désireuses de s'y implanter et en pérennisant les activités en place
- En permettant l'accueil de nouvelles entreprises au bénéfice de l'économie locale (emplois directs et indirects)
- En participant à la constitution d'une vitrine économique valorisante et ambitieuse en façade de l'A7
- En poursuivant le développement et la diversification du tissu économique du bassin de vie par la diversité des projets immobiliers qui prendront place
- En amplifiant une zone clé de l'économie locale et supra-communale avec un projet à forte composante paysagère
- En optimisant l'espace disponible, dans une logique d'aménagement rationnelle appuyée sur les facilités de viabilisation et synergies de fonctionnement avec la zone limitrophe.



❖ ***Organiser les déplacements à l'échelle de la Ville et du bassin de mobilité***

►Forte de son projet de territoire, la Commune développe et organise les déplacements à l'échelle de la ville, notamment depuis 2012, en tenant compte du rayonnement du territoire permis par un réseau d'infrastructure majeur qui le traverse.

Sur ce plan, « les éoliennes » bénéficie d'une accessibilité idéale depuis les axes de transit, reposant entre autres sur la proximité de la RN7 et les aménagements routiers récents.

Sur l'aspect strictement circulatoire, les conditions d'accès à l'opération ont été finement étudiées à l'occasion des projets précédent qui prévoyaient une forte fréquentation de la zone (zone ludo-commerciale). Ces études ont permis de garantir la fluidité des parcours sur la RN7. L'étude conclut à la suffisance des infrastructures existantes. Les données ont été actualisées dans le cadre de dossier ICPE dont une mesure de comptage en date de 2015 . Il est étudié l'impact global sur le trafic pour tous type de véhicules (VL/PL), les études concluent en l'absence de modification significatif du trafic.
L'opération s'inscrit dans un maillage qui assure la continuité fonctionnelle (TC, VP, mode doux). La fluidité de fonctionnement est assurée par l'existence de 2 accès dissociés qui permettent une desserte secondaire pour séparer les flux. L'accès principal se fait par l'intermédiaire du giratoire sur la RN7 ménageant un accès direct à l'opération. Cet ouvrage, réalisé en 2012 a été spécifiquement dimensionné.
A terme, les conditions d'accès seront encore améliorées par la création du barreau de voirie reliant la RN7 et la RD 844 (suivant le tracé d'un ancien chemin communal). Cet ouvrage est prévu au PLU approuvé en mars 2012. Il confirme les ambitions communales en matière d'organisation des déplacements (tous modes) et l'étroite corrélation entre développement urbain et maillage du territoire.

Déclinaison de l'orientation n°4 du PADD :
Améliorer le maillage viaire existant et prévoir la trame de desserte des futurs projets d'aménagement

- *Développer un réseau fonctionnel de circulations douces entre les principaux pôles générateurs de trafic, existants ou projetés*
- *Aménager une nouvelle voie desservant l'entrée de ville Nord de Donzère, en réaménageant le chemin rural situé entre la Nationale 7 (au niveau du nouveau rond-point prévu sur la N7) et la D844*
- *Développer une politique en faveur des piétons et des cycles sur l'ensemble du territoire, notamment dans le cadre de l'aménagement de voies nouvelles*

Il y a également lieu de relever que la zone logistique créée permettra à terme la création de 600 à 800 emplois en phase d'exploitation, 300 à 400 en phase de travaux. Ces nouveaux emplois bénéficieront de manière significative aux donzérois.
Des effets positifs sur les déplacements domicile/travail sont donc prévisibles et constituent un impact positif du projet sur le thème de l'organisation des déplacements.

❖ ***Valoriser l'environnement et le cadre de vie***

Appuyé sur les logiques de développement multipolaires de la ville, le projet permet d'intensifier une zone économique existante en accueillant de nouvelles entreprises sur un espace dévolu au monde économique et donc sans conflit d'usage.
La zone d'activités prend de l'ampleur au sein d'un espace confiné par l'A7 en tant que limite Est de la zone, la RN7 en son Ouest, des massifs paysagers au Sud. Le parc industriel est ainsi clairement délimité, fonctionnellement indépendant du reste de la ville bien que connecté à elle par la RN7, préservant ainsi les habitants des nuisances occasionnées par le fonctionnement des activités en place et à venir.

Le projet prend place sur un site sans qualité paysagère intrinsèque notable. Le couvert végétal se caractérise par un état de friche non constitutif du paysage donzérois.

Le projet s'inscrit dans les strictes limitent des zones U et AU sans consommation d'espace naturel ou paysager ni d'espace à forte valeur paysagère.

La qualité du cadre de vie s'apprécie de diverses manières : qualité des paysages, attractivité de la Commune, qualité des espace publics et des pôles de vie, niveau d'équipements et de services, la proximité et l'accès aux zones d'emplois…. Sur ce dernier item, le projet d'aménagement sera générateur d'un nouveau pôle d'emplois proche des lieux de vie donzérois. Pour la population locale qui en bénéficiera c'est l'opportunité de réduire les déplacements pendulaires domicile/travail au profit d'un rythme de vie apaisé moins consommateur de temps de déplacements.

La zone logistique en genèse contribue à différents niveaux à 4 orientations fondatrices du projet de territoire. Il est constitutif de cette stratégie d'avenir.

L'extension de la zone d'activités des éoliennes est programmée en tant que telle dans le Plan local d'urbanisme approuvé en mars 2012. La destination de ce secteur a été définie : en fonction des besoins d'implantation des entreprises, des capacités de desserte globale, des qualités situationnelles du secteur, des contraintes en présence jugées incompatibles avec une vocation résidentielle.





L'opération n'est pas un objet exclusif fermée sur elle même mais bien un ensemble urbain en lien avec son environnement.

Un projet parfaitement adapté à son site

1- Optimiser et exploiter un foncier contraint

Mis en lumière dans la première partie du rapport, le site est fortement grevé par diverses contraintes : servitudes d'utilité publiques, présence d'éoliennes, bruit, impact de fonctionnement actuel de la ZA, ce qui limite fortement les usages possibles à fortiori en tirant expérience des projets précédents qui ont dû être abandonnés. Une vocation industrielle s'impose de manière évidente sur ce site.
L'ensemble du foncier disponible est mobilisé sans excédent. Le parti d'aménagement se compose sur les 48.7 hectares, s'installe dans le respect du site, de sa topographie et de ses contraintes. Le parti paysager soigné, faisant écho à l'environnement immédiat des ténements (agricole comme industriel) vient accompagner ce qui constituera une opération phare sur le plan de l'économie et de l'innovation. L'innovation par la haute technologie permet une utilisation rationnelle de l'espace en permettant une densité bâtie moindre du fait de son élévation en hauteur.
Le parti d'aménagement occupe l'espace sans délaissé ni zone sous-traitée.

Les nouvelles entreprises accueillies seront vectrices d'une nouvelle dynamique pour l'ensemble de la ZA et les zones économiques des communes voisines dont celle de Malataverne. Au-delà des synergies fonctionnelles attendues, un effet régénérateur de la ZA est prévisible avec l'implantation d'une telle locomotive économique: renouvellement urbain, amélioration/réaménagement des espaces communs, densification de la ZA, implantation d'activités connexes, diversification à long terme du parc d'activités….

2- Répondre aux besoins

Les besoins exprimés par l'aménageur sont inédits à l'échelle intercommunale.
La disponibilité spatiale et l'importance du foncier sont des qualités premières qui permettent aujourd'hui le développement du secteur et guident ce choix d'implantation.
Le contenu et le dimensionnement de la future zone logistique se fonde sur un ensemble de critères objectifs liés aux besoins spécifiques :

- Des besoins constructifs globaux de 160 000m² minimum répartis en 3 unités de projets dont un volume principal de 80 000m²
- Un schéma circulatoire permettant une gestion efficiente des flux de tous types au sein du parc économique et des différents lots.
- Des besoins de stationnement VL et PL de grandes capacités (500 places VL et 120 pour les PL) pour l'ensemble du projet
- Des espaces périphériques non bâtis permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de l'ordre de 25 et 50 mètres

3- Tirer profit des qualités situationnelles

La zone de développement se définit aujourd'hui comme <u>un espace disponible et viabilisé[1] dans la poursuite logique de l'aménagement de la ZAC des Eoliennes.</u>

Les tènements constituent un espace fonctionnellement connecté à la zone d'activités existante en continuité directe de celle-ci et sur des terrains disposant de <u>conditions de desserte, d'accessibilité et **de lisibilités** optimales :</u>

- Implantation favorable entre Montélimar et Pierrelatte,
- Desserte facilitée par un réseau routier dense (A7, RN7, RD 133)
- Grande visibilité de l'opération depuis l'autoroute A7, proximité avec l'échangeur autoroutier de Montélimar Sud,
- Accessibilité directe depuis la RN7 via un rond-point dédié,
- Implantation au sein d'une vaste zone d'activités d'intérêt communautaire, effet de foisonnement.

[1] Réseaux en limite directe d'opération : ZA, RN7

4- Renforcer l'identité de la ZA

Les « Eoliennes » est aujourd'hui un espace économique clairement identifiable. La présence d'activités à fortes empreintes bâties visibles depuis l'A7 et notamment les entreprises Thiriet, Fabemi et Véolia ; la topographie plane et sur le même niveau que l'axe autoroutier, la présence des 5 éoliennes qui ponctuent l'espace sont autant d'éléments qui confère à la zone une identité spécifique. La vocation économique est également clairement perceptible avec une spécialisation non pas d'usage mais d'avantage typologique.

Les 40 hectares en extension de la ZA se lisent clairement comme le prolongement du parc d'activités dont les franges boisées et talutées au sud font figures de limites naturelles et seront maintenues. Le complément urbain opéré par le projet d'aménagement permettra d'achever la zone d'activités avec la plus grande cohérence au regard de l'identité du lieu. Le projet se raccroche à l'existant par les lignes de compositions pures qui étirent la trame urbaine préexistante : effet d'alignement, travail sur les hauteurs et la poursuite du maillage viaire.

Le parti d'aménagement travaille en creux des contraintes nombreuses et aux portées diverses. Le volume principal de par ses dimensions voit son implantation future dictée par les contraintes dimensionnelles du tènement, les contraintes de flux, de sécurité et le respect des servitudes in situ. Son positionnement nécessairement oblique par rapport à l'axe Nord Sud et les hauteurs nécessaires à ce type de zones logistiques font que le bâtiment sera fortement visible ; et cela même si les hauteurs les plus importantes seront permises en net retrait de l'A7. Dès lors il est illusoire imaginer masquer le bâti. Le parti est donc pris d'assumer cette façade, de la travailler de sorte à l'affirmer comme une vitrine économique d'excellence. Des dispositifs d'accompagnement paysagers sont prévus dans le respect des trames paysagères limitrophes, ils trouvent une traduction réglementaire à travers l'orientation d'aménagement renouvelée à l'occasion de la procédure.
Le travail volumétrique et les choix de traitements de façade sobres et élégants permettront d'intégrer la présence bâtie sans la dissimuler. Les préconisations de traitement sont déclinées aux pages ci-après, elles sont partagées avec les preneurs.

Le développement urbain porté à travers cette déclaration de projet permettra de compléter et structurer cette ZA de premier rang, d'en pérenniser le statut, d'en renforcer l'image économique et d'accroitre son rayonnement.
Par l'implantation d'une zone logistique de nouvelle génération, impliquant des volumes bâtis hors normes, la Commune se dote d'une vitrine économique audacieuse.

Un projet d'aménagement global pour un développement complet

Initialement, le développement économique des éoliennes a été imaginé en plusieurs phases successives : compléter et finaliser la ZA entre le rond point de la RN7 et la limite nord du territoire, puis développer en 2 tranches de 26 ha à court terme et 14 hectares supplémentaires à plus long terme. Ce phasage a conduit à des choix de zonage aujourd'hui matérialisés au PLU. Ce postulat répondait à une logique d'aménagement liée à l'importance du foncier disponible (40 hectares de zones AU ouvertes et fermées), aux pratiques usuelles des aménageurs et la volonté communale de maitriser dans le temps la croissance de la zone d'activités.
Le découpage de zone en résultant s'appuyait sur des limites cadastrales ne donnant aucun garantie quant au développement cohérent de la zone AU résiduelle.

Les données d'entrée pour l'extension de la ZA ont fortement évolué suite au rejet du projet ludo-commercial en 2014 par défaut d'autorisation d'exploiter. La diversification du tissu économique par implantation d'une zone commerciale étant fortement compromise, les possibilités de développement ont été remises en question et d'autres secteurs d'activités envisagés. L'émergence d'un aménageur unique dont les besoins spatiaux rend possible l'aménagement total de la zone de développement constitue une nouvelle donne pour le devenir du parc d'activités sous couvert d'une réflexion d'ensemble attestant d'un parti qualitatif et d'une urbanisation structurée.

Le bénéfice premier de mener une réflexion d'ensemble sur le développement des surfaces non artificialisées en corrélation avec la ZA réside dans l'opportunité pour la Commune de se doter d'un projet d'ensemble à long terme qui réponde pleinement à ses ambitions économiques, urbaines ou encore environnementales pour ce site.

Rappelons que le périmètre de la déclaration de projet couvre différents zonages dont la majeure partie (Uea et Auem)) est d'ores et déjà constructible sans procédure d'évolution du PLU. En réintégrant dans le périmètre de réflexion des zonages constructibles, la Commune démontre son exigence, celle de tendre vers un aménagement complet et durable de ce site stratégique.

Optimisation et rationalisation de l'espace de projet

La maitrise de la consommation d'espace est au cœur des réflexions de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité. Le projet d'aménagement permet de porter un développement urbain à vocation économique programmé de longue date sans consommation d'espace agricole ou naturel (en référence au zonage du PLU) et sur un espace conçu et développé au fil du temps dans cet objectif.

L'implantation future d'une zone logistique de haute technologie permet une utilisation optimale de l'espace, le foncier mobilisé est tout juste suffisant pour accueillir le projet.

Un autre bénéfice des nouvelles technologies qui seront employées est une plus grande sobriété de consommation d'espace au regard des zones logistiques habituelles.
La logistique de haute technologie, du fait de sa hauteur, permet de réduire l'emprise au sol des constructions. Cette réduction est significative : pour une capacité équivalente en stockage classique, il aurait été nécessaire de bâtir 3 fois plus.

Prise en compte des principaux impacts à une échelle globale

Un projet d'ensemble pour une prise en compte des impacts à une échelle globale :
Le projet d'aménagement permet de disposer d'une vision à long terme de l'essor du parc économique. A urbanisation égale qui auraient été permise par phases successives, les impacts que ce soit sur la ville, les déplacements ou l'environnement auraient été fractionnés dans le temps et l'espace en dépit de la similitude aires de projet. Les interrelations entre les différents projets auraient été également plus difficiles notamment sur le plan écologique. Il y a une réelle plus-value à un aménagement d'ensemble, au-delà de la cohérence urbaine et fonctionnelle.

Sont présentés ci-dessous les principaux impacts du projet sur le territoire en dehors des impacts paysagers qui font l'objet d'un chapitre dissocié.

a. Contexte urbain et fonctionnement de la Commune.

La zone logistique prend place sur un espace dédié en entrée nord du territoire.
Les caractéristiques du site d'accueil restent inchangées et en font un espace particulièrement approprié à sa fonction. Il s'agit des mêmes qualités qui ont guidé le choix de la Commune lors de l'installation la zone économique sur le site des éoliennes.
De toute évidence le projet n'aura pas d'incidence notable sur les zones d'habitats et le noyau urbain compte tenu de l'éloignement du site.

b. Impact sur l'environnement et les fonctionnalités écologiques

Le Plan local d'urbanisme de la Commune et notamment l'état initial de l'environnement (partie 2 du rapport de présentation) dresse un panorama complet des continuités écologiques présentent sur le territoire Donzèrois.

Le site des éoliennes ne participe à aucune continuité écologique identifiée que ce soit à l'échelon local (commune) ou départemental.

A l'échelle du site, des investigations faune- flore ont été réalisées sur l'ensemble des tènements dans le cadre des études pré-opérationnelles. Elles permettent de de caractériser le site sur le plan écologique avec précision.

Rappel de l'Etat des lieux (première partie) :

Sur le plan de la flore : Les habitas présents ne présentent aucun intérêt ni enjeu particulier, et aucune espèce végétale protégée ou rare n'a été recensée.

Sur le plan de la faune et des fonctionnalités écologiques :
Plusieurs espèces d'oiseaux et de reptiles sont présents sur le secteur étudié ce qui implique un dossier de dérogation d'espaces protégées (en cours).
L'aire d'étude est située sur un corridor écologique dit « diffus » qu'il convient de préserver.

L'objectif affiché consiste en ce que le projet soit le plus « transparent » possible pour la faune.

Sur le plan de l'aménagement cela se traduit par :

En phase conception :

Le choix des essences et la gestion des espaces herbacés est particulièrement important puisque ces espaces verts constitueront le principal site de gagnage des espèces se reproduisant sur le site, mais également pour les espèces se reproduisant à proximité.
Différentes strates de végétation seront donc créées (arborée, arbustive et herbacée) à travers la plantation d'un réseau de haies variée d'espaces ouverts de type prairie naturelle.

En phase d'exploitation : l'entretien

Au-delà des essences qui composent ces prairies, une gestion extensive de ces espaces est nécessaire pour qu'ils offrent un maximum d'attrait pour le nourrissage des espèces du site.
Une gestion différenciée est préconisée sur le futur site aménagé. Les espaces verts proches des bâtiments et devant répondre à des critères d'esthétisme pourront être entretenus de manière plus soutenue, mais Il est important qu'il s'agisse bien d'une fauche et non d'une tonte pour le maintien d'espaces herbacés favorables à la biodiversité.
Ce type de gestion permet une adaptation du mode de gestion en fonction du type d'espace vert (haie, prairie) afin de favoriser la biodiversité ainsi que de conserver un aspect esthétique des zones de plantation.

Arbustes et arbres

Taille tous les ans à partir de la sixième année de plantation pendant l'hiver (entre décembre et février hors période de gel) afin d'éviter toute atteinte à l'avifaune.

Espaces verts

Une fauche tardive avec export de la matière par an sera réalisée (fin-juin) pour les espaces gérés de manière extensive. L'utilisation de produit phytosanitaire ou de fertilisant est proscrite. Le développement de certaines espèces envahissantes sera contrôlé et maîtrisé (Buddleia, Robinier, Renouée du Japon, Ailanthe du Japon…).

c. Impact sur le trafic routier

Les données actuelles concernant le trafic routier font état de 16 700 véhicules-jour sur la RN7 tous types confondus (données 2015) et 68 427 véhicules pour l'autoroute A7.

Les activités de la plateforme vont générer un impact routier (VL et PL) : les camions venant charger et décharger sur le site, les véhicules du personnel et des intervenants extérieurs/visiteurs.

Le trafic routier moyen lié au fonctionnement de la zone logistique projetée sera de l'ordre de

- Trafic lissé PL : environ 570 mouvements PL (250 PL/j)
- Trafic lissé VL environ 500 mouvements VL (210 VL/j)

Les axes routiers irrigant le projet sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce trafic. Les aménagements de voirie existants permettent une desserte satisfaisante et sécurisée au site. L'augmentation de trafic ne remet pas en cause l'efficience du dispositif en place.

De manière connexe, le stationnement sera assuré sur site, les besoins spécifiques sont aménagés et préférentiellement mutualisés.
Pour limiter les émissions de gaz de combustion, les PL en stationnements auront pour instruction de couper les moteurs, que ce soit sur les zones à quai comme les aires de stationnements d'attente.
Des zones de stationnement réservées pour les véhicules électriques avec bornes de recharge sont prévues ainsi que des emplacements vélos.

d. Qualité d'usage

Les projets constructifs qui prendront place seront labelisés selon les certifications BREAM et/ou NF HQE (cf développement p52).

Ces certifications viennent appuyer les démarches et choix entrepris pour que le respect de l'environnement soit au cœur de l'activité. Son respect sera justifié par une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles, par une stricte limitation des pollutions, par une prise en compte de la nature et de la biodiversité. Une organisation sera mise en place pour piloter ces objectifs d'exemplarité, de performance et une exploitation maitrisée.

Qualité de l'air

Les émissions de gaz de combustion seront limitées du fait de l'emploi de gaz naturel pour la chaudière et des consignes particulières seront respectés par les chauffeurs : arrêt des moteurs.
La qualité sanitaire de l'air intérieur des bâtiments sera également traitée par action sur la ventilation pour réduire la concentration de polluants dans le bâtiment, et par la mise en œuvre de solutions passives pour limiter les effets de sources externes aux bâtiments et empêcher la diffusion des pollutions dans le bâtiment.

Une utilisation raisonnée des énergies
Plusieurs dispositions seront mises en œuvre pour limiter la consommation énergétique :

- Dispositifs d'éclairage sur détecteur selon les zones
- Eclairage général du site sur horloge et sonde de luminosité
- Limitation des éclairages extérieurs aux zones de sécurisation
- Dispositif d'éclairage naturel renforcé au droit des entrepôts secs
- Mise en œuvre de luminaires LED dans les bureaux et entrepôts

Qualité de l'eau

La gestion de l'eau sera prise en compte selon les 3 aspects suivants :

- Mise en place d'une stratégie pour diminuer la consommation d'eau potable (dispositifs hydro-économes dans les bases de vie de chantier et bâtiments en exploitation ; alimentation des chasses d'eau des WC part une cuve de récupération des eaux pluviales)
- Gestion à la parcelle des eaux pluviales de manière durable : les EP seront tamponnées et traitées par séparateur à hydrocarbures ; gestion des ruissellements en phase chantier par bassin provisoire et fossé, …
- Evacuation des eaux usées en minimisant l'impact sur l'environnement.

Nuisances sonores

Du fait de la localisation des terrains au sein d'une zone d'activités en fonctionnement, en bordure d'axes bruyants et éloignés des populations. Les impacts sonores liés à l'implantation de la plateforme seront nuls pour la population (éloignement des zones résidentielles et effet de masque opéré par la topographie et la végétation côté RN7).
Pour les usagers et salariés les choix suivants permettront de limiter les émissions acoustiques :

- Choix de matériel
- Choix de revêtement
- Equipements techniques à bas niveaux acoustiques

I. Proposer une façade économique valorisante intégrée dans son environnement

Porter un parti d'aménagement ancré dans le paysage

L'extension de la zone d'activités des Eoliennes est issue, au-delà des limites du site, d'une réflexion globale sur le développement du territoire de Donzère. Cet aménagement est placé dans une perspective de continuité territoriale avec le Parc d'activités en fonctionnement.

La situation en bordure d'un axe fréquenté (A7), les activités déjà implantées sur le site sont des atouts favorables à l'aménagement d'une extension de la zone d'activités, qui constituera une « vitrine industrielle » pour la commune.

CONTEXTE PAYSAGER

Le secteur de projet est situé dans la Zone Industrielle des Eoliennes au Nord-Est de la commune de Donzère dans la vallée du Rhône, en bordure de l'autoroute A7. Cette vallée traversée par les infrastructures de transports, industrielles, marque depuis longtemps ce paysage situé entre les départements de l'Ardèche et de la Drôme.
La zone industrielle des Eoliennes, est établie dans un paysage autoroutier de grand passage de la vallée du Rhône, notamment en période estivale par les vacanciers en partance pour le Sud de la France.
Des extraits des documents de la DREAL Rhône Alpes et la DIREN Rhône Alpes précisent l'importance et la particularité que représentent ces paysages autoroutiers.

Bien que les vues sur l'espace de projet soient furtives depuis l'A7, elles n'en demeurent pas moins dégagées vers le lointain et libres de tout filtre (végétal ou construit).

D'une manière générale, l'importance de l'impact visuel dépend des critères suivants :

- le mode de perception (statique ou dynamique),
- l'éloignement par rapport au site,
- la présence ou l'absence d'obstacles naturels ou artificiels (haies, bâtiments, topographie) qui définit une vue directe ou ponctuelle.

Dans le cas du site, les zones concernées par le projet seront visibles :

- en vue éloignée à partir depuis la RD 133 ;
- en vue rapprochée très partielle depuis la RN7
- en vue très rapprochée furtive, à partir de l'A7 sur un segment réduit ;

Les impacts paysagers ont donc été prioritairement étudiés sous ces angles.

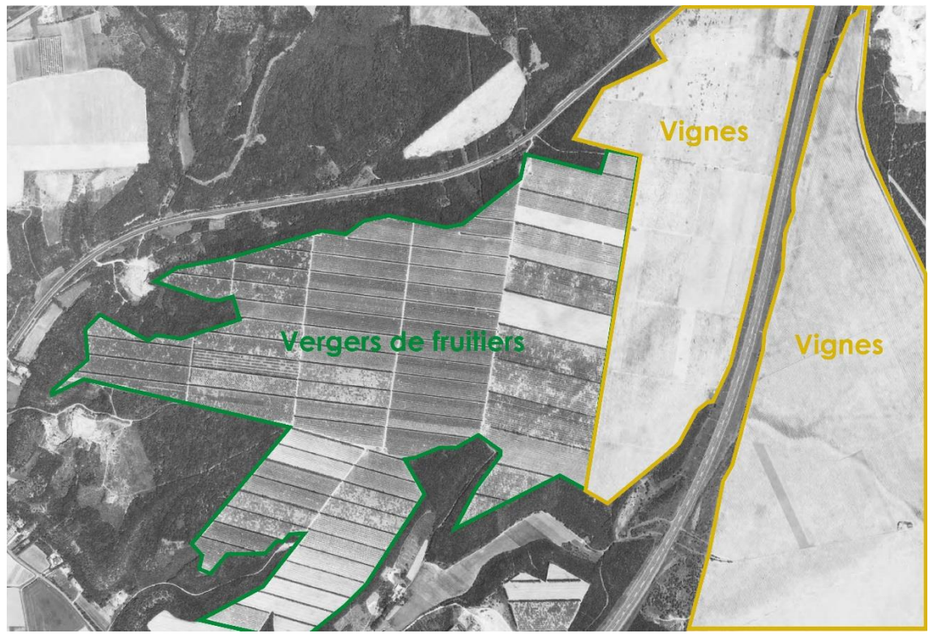




L'opération d'aménagement est d'abord une valorisation des espaces au moyen d'un projet qui devra conserver la mémoire des lieux en respectant les caractéristiques essentielles :

Le relief, la végétation se place dans le paysage, les traces agricoles. Cette mémoire, non par nostalgie mais plutôt par respect historique, donne du sens au projet: la conservation de la structure paysagère, le respect de la topographie, des parcours de l'eau, s'inscrivent pleinement dans la démarche de développement durable.

Ces terrains, autrefois cultivés en parcelles de vignes pour la frange autoroutière et en vergers de fruitiers sur la partie Ouest, sont aujourd'hui une friche agricole sur laquelle la végétation naturelle se réinstalle peu à peu (végétation de reconquête).



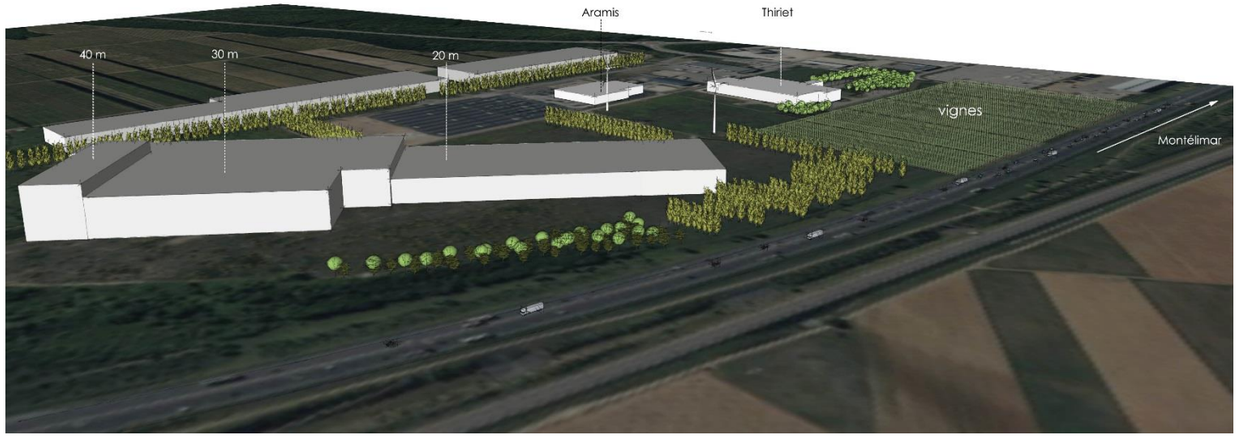
◄Géoportail - vue aérienne 1986

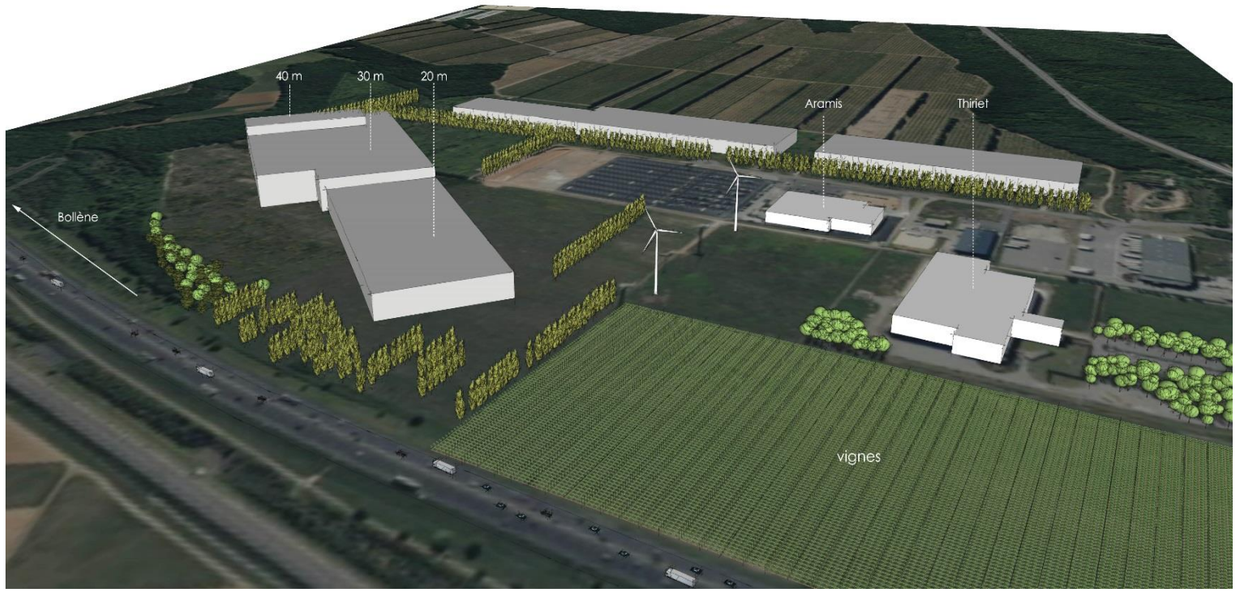
Le projet vient s'inscrire dans la continuité de ce paysage industriel, marqué par la présence des éoliennes qui rythment ponctuellement cet espace plan.

Des extraits d'études provenant de la DIREN et de la DREAL Rhône Alpes précisent les qualités et particularités de ce paysage de bord d'autoroute en vallée du Rhône qu'il est important de préciser et de tenir compte au mieux.

« La vallée du Rhône en aval de Loriol constitue un continuum urbain le long d'infrastructures de transport, d'énergie (autoroute, nationales, TGV, lignes électriques) et industrielles (dont deux centrales nucléaires) qui marquent depuis longtemps ce paysage à cheval entre les départements de l'Ardèche et de la Drôme. Nous sommes dans un paysage de passage, où transite une population de touristes vers le sud, le soleil et les vacances, paradoxalement vécu au quotidien par une population résidentielle de plus en plus nombreuse.
Dans cet univers horizontal, les éoliennes de Donzère offrent comme une respiration verticale poétique : la lenteur de leur mouvement, qui semble silencieux, contrastant avec la vitesse et le bruit des transports voisins (autoroute, TGV). »
Extrait d'un document de la DREAL Rhône Alpes

« Les modalités d'appréciation de ces paysages diffèrent selon qu'ils sont considérés par l'usager des infrastructures ou par le riverain. L'emprise de l'autoroute est pour l'usager un paysage en soi, continu, avec sa propre sémantique. La vitesse accentue la schématisation des images et donne une importance particulière aux repères monumentaux en tant qu'éléments d'orientation. Le point de vue de l'habitant est davantage statique et sensible aux diverses nuisances engendrées : bruit, vue, pollution, effet de coupure...
Les paysages marqués par les grands équipements constituent un enjeu régional lié à leur grande fréquentation. Ils sont connus des habitants mais également des millions d'européens en transit qui ne conserveront comme image de la région Rhône-Alpes que celle perçue à partir de l'autoroute ou du TGV ». Extrait d'un document de la DIREN Rhône Alpes





Paysage et intérêt général

La Convention européenne du paysage de 2000 précise que : « le paysage participe de manière importante à l'intérêt général, sur les plans culturel, écologique, environnemental et social (…) », celle-ci s'appliquant aux paysages « remarquables », « du quotidien » et « dégradés ». Pourtant le paysage ici est entendu comme une notion entière, qui exprime un ensemble, presque écosystémique n'était la nécessaire idée de perception : « le paysage forme un tout, dans lequel les éléments constitutifs sont considérés simultanément dans leurs interrelations » ; ce « nouveau concept » signifie « la volonté d'affronter de façon globale et frontale le thème de la qualité des lieux où vivent les populations, reconnue comme condition essentielle pour le bien-être »

A ce titre, le terrain dans lequel va être implanté les bâtiments industriels participe au paysage le long de l'autoroute A7 au même titre que les autres éléments en amont ou aval, tels les centrales nucléaires, les zones industrielles, les espaces agricoles,…
Ce projet d'urbanisation va modifier nécessairement les cônes de vision dans le grand paysage , mais il va également s'implanter dans la même continuité que l'actuelle ZI des Eoliennes, sur un terrain voué à plus ou moins long terme à une vocation industrielle, du fait de son classement au PLU,…
L'urbanisation de cette parcelle va permettre d'accueillir des bâtiments de haute technologie aux spécificités et dimensions importantes et des bâtiments classiques entre autres.
Des dimensions de bâtiments pouvant aller jusqu'à 40 m de haut, sur une emprise totale d'un seul bâtiment de 80 000 m2, autour duquel seront aménagés des espaces de stockage, des aires de déchargement, …
La venue de cette nouvelle construction, en continuité de la ZI des Eoliennes va créer un nouveau paysage, un paysage industriel, en continuité de la zone existante.

Au vu de la configuration actuelle du site, de la proximité de la parcelle avec l'A7 notamment et les dimensions atypiques des bâtiments, il est proposé d'affirmer la présence de cet édifice industriel dans ce paysage et d'en faire une nouvelle composante forte de cette zone industrielle. Il s'insère dans un projet d'ensemble et non dans une vision fragmentée articulée au fur et à mesure des opportunités.

Le parti paysager s'articule essentiellement autour d'un enjeu fort : retrouver une trame arborée, à l'image des champs de vergers, marqueurs de cette partie des paysages agricoles de la vallée du Rhône, qui servent d'espace tampon entre le fuseau de l'autoroute et les emprises bâties de la future entreprise.
La reconstitution d'un maillage arboré dense participera à un dessin fort et structuré.
Cette trame dense, orientée Sud-Est vers Nord-Ouest s'inscrit dans le maillage présent à la marge du secteur de projet et permet également d'atténuer les linéaires de façades, les angles trop saillants, ou des espaces peu qualitatifs…

Cette zone de projet, inscrite sur un biotope particulier, doit retrouver des corridors écologiques, notamment pour les oiseaux. Ce maillage de trame arborée, complétée par une palette végétale adaptée, permettra de conserver au maximum les corridors de déplacement de la faune du secteur.

Ainsi, plusieurs principes paysagers devront être déclinés afin de donner de la cohérence et de la qualité aux espaces périphériques :

- Prendre en compte le cône de vue majeur depuis l'autoroute A7 pour l'aménagement des espaces extérieurs ;
- Reconstituer une trame végétalisée intercalée par des espaces de prairie ouverts à l'interface entre l'A7 et le projet. Cette trame orientée dans la même direction que les champs agricoles en périphérie du site, permettra, depuis le sens Nord-Sud, d'atténuer les arrêtes des bâtiments visibles depuis l'autoroute, dans un paysage structuré et cohérent ;
- Retrouver en périphérie de la parcelle, le long des clôtures de délimitation, une trame végétalisée, qui servira à la fois de corridor écologique pour les oiseaux notamment et comme axe de structuration paysagère pour masquer certains espaces de stockage, déchargement, etc.

Pérenne urbanistes

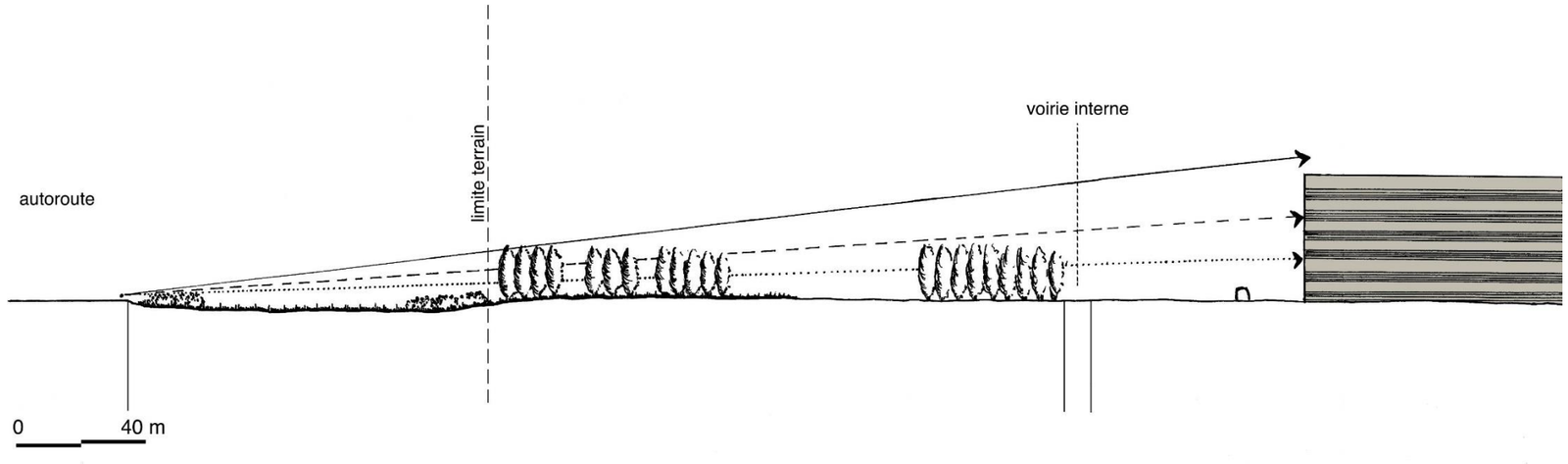
Cabinet P.P.Petel Paysagistes

- Proposer un front de bâti simple depuis l'autoroute pour éviter l'effet d'appel visuel ; l'architecture soignée et intégrée devra participer à la bonne image de l'entreprise.
- Ces principes paysagers seront à décliner dans le projet à différentes échelles, de façon à respecter à la fois les enjeux du grand paysage et du paysage de proximité.

Un front bâti aux teintes neutres, arêtes arrondies en façade de l'autoroute A7







Principe de plantation des haies arborées en interface de l'autoroute, pour atténuer l'impact du bâtiment

Quelques images de référence pour illustrer les éléments d'ambiance paysagères souhaités



Plantation de végétaux en interface entre le bâtiment industriel et les axes de déplacement : accompagnement qualitatif

PLANTATION DES VEGETAUX

Le choix des essences et la gestion des espaces herbacés sont particulièrement importants, puisque ces espaces verts constitueront le principal site de gagnage des espèces se reproduisant sur le site, mais également pour les espèces se reproduisant à proximité.
Toutes les states de végétation seront créées (arborée, arbustive et herbacée) à la fois à travers la plantation d'un réseau de haies variées, la création d'espaces ouverts de type prairie naturelle ou en accompagnement des aires de stationnement, à l'entrée de l'entreprise, etc.

Seuls des arbres et arbustes d'espèces autochtones et adaptées au milieu seront plantés (selon leurs exigences écologiques, de manière à favoriser la reprise des plants).
La provenance locale des plants devra être favorisée afin de conserver le capital génétique des populations végétales (on pourra également réaliser la mise en culture de plants par une pépinière spécialisée).
Les semences labellisées « Végétal local » répondant à ces critères sont vivement préconisées.

Les haies brise-vent envisagées seront composées d'espèces diversifiées utiles pour la faune et adaptées aux conditions agronomiques.

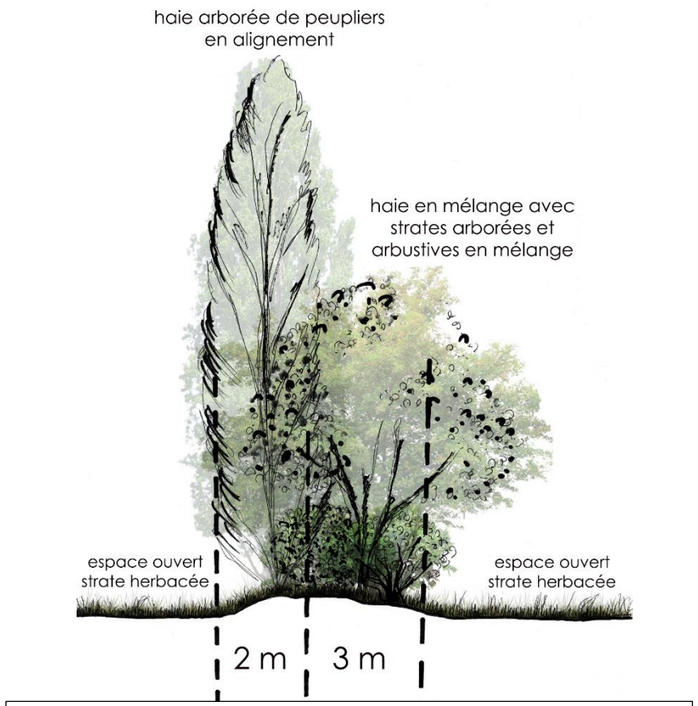
Toutes les espèces de végétaux préconisés sont disponibles en pépinières spécialisées, locales ou au climat et sols similaires (Filippi, Naudet, Robin, notamment).
L'ensemble des plantations devra être obligatoirement prévu à l'arrosage (système régulé et automatisé).
Les plantations des haies arborées devront respecter la trame existante des grandes haies mono spécifiques de peupliers ; le doublement de la trame par d'autres végétaux est imposé (plantation plus ouverte et plus variée). En complément des rideaux d'arbres à planter, qui seront composés de

façon mono spécifique de Populus alba « Italica », le deuxième rang en complément, sera composé d'espèces diversifiées, utiles pour la faune et adaptées aux conditions agronomiques.
Les peupliers devront être plantés obligatoirement en baliveau de 150/175 minimum.
Toutes sujétions ou propositions devront être proposés et validés au cas par cas par le paysagiste conseil de l'opération et/ou l'écologue.

ARBRES
Acer campestre (Erable champêtre)
Acer monspessulanum (Erable de Montpellier)
Acer opalus (Erable à feuilles d'obier)
Fraxinus excelsior (Frêne commun)
Fraxinus ornus (Frêne à fleurs)
Junglans nigra (Noyer noir)
Malus communis (Pommier sauvage)
Populus alba (Peuplier blanc)
Populus nigra « Italica » (Peuplier noir d'Italie)
Prunus dulcis (Amandier)
Prunus Mahaleb (Cerisier de Sainte Lucie)
Prunus padus (Cerisier à grappes)
Pyrus communis (Poirier sauvage)
Quercus ilex (Chêne vert)
Quercus pubescens (Chêne pubescent)
Quercus robur (Chêne pédonculé)
Salix caprea (Saule marsault)
Tilia cordata (Tilleul à petites feuilles)
Tillia platyphyllos (Tilleul à larges feuilles)

ARBUSTES
Cistus albidus (Ciste cotonneux)
Corylus avellana (Noisetier)
Cornus mas (Cornouiller mâme)
Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)
Crataegus monogyna (Aubépine à un style)
Dorycnium pentaphyllum (Dorycnie à cinq feuilles)
Dorycnium hirsutum (Bonjeanie)
Euonymus europaeus (Fusain)
Ligustrum vulgare (Troène commun)
Lonicera xylosteum (Chèvrefeuille des haies)
Prunus spinosa (Prunellier)
Rhamnus alaternus (Nerprun alaterne)
Rhamnus catharticus (Nerprun purgatif)
Rhamnus frangula (Bourdaine)
Rosa canina (Rosier des chiens)
Sambucus nigra (Sureau noir)
Sorbus aria (Alisier blanc)
Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseaux)
Viburnum lantana (Voirne lantane)
Viburnum tinus (Laurier tin)
Paliurus spina-christii (Epine du Christ)
…
Liste non exhaustive qui pourra être complétée pour le paysagiste de conception, et sera soumise à l'approbation du paysagiste et de l'écologue conseils de l'opération.

Aucune espèce allochtone ne sera utilisée pour les plantations.



Principes de plantation des haies arborées

La disposition des plants doit présenter une alternance d'espèces persistantes et caduques. Ceux-ci seront espacés de 80 cm sur une largeur optimale de 7 ml. La plantation en quinconce, sur plusieurs rangs, est à préférer.

Le projet d'aménagement doit offrir un paysage industriel cohérent et maîtrisé, et garantir aux usagers de la zone industrielle un cadre de vie de qualité.

1) Implantation et volume

A l'échelle de la parcelle et à l'échelle de la Z.I, il est indispensable de retrouver une harmonie architecturale qui utilise des volumes simples.

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ;
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation des bâtiments devra s'intégrer dans le contexte environnant :
- structure paysagère dans laquelle ils s'insèrent
- Entraver le moins possible les cônes de vue majeurs depuis l'autoroute A7.

2) Eléments de surface

Mettre en œuvre un nombre limité de matériaux et de couleur en façade :
- bardage peint selon RAL (à définir)
- béton brut sans crépis
- verre non réfléchissant
- bois non toxique, issu de forêts durables

Sont interdits :
- les contrastes marqués de formes et de volumes
- les couleurs claires et vives utilisées sur de grandes surfaces
- les maçonneries enduites et tout parement
- toute signalétique, lumineuse ou dépassant de l'acrotère

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement ;
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit ;
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront préférentiellement de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

II. Permettre un projet de haute technologie innovant et performant sur le plan environnemental

Une zone unique de par son dimensionnement

Rappel des besoins et dimensions du projet (p29):

Le projet d'aménagement permettra à terme l'implantation de 3 corps principaux de bâtiments :
- 2 corps de bâtiment correspondant à une zone logistique dite « traditionnelle- classique » pour une surface prévisionnelle de 30 000 m² et de 40 000 m² , bâtiments rectilignes avec une aire de manœuvre attenante sur une façade et des bureaux locaux sociaux – techniques associés, des aires de stationnements VL spécifiques , dissociées des flux PL .
- 1 programme de 80 000 m² est tourné vers de la logistique à haute technologie où l'automatisation sur certaines parties est à prévoir sur des hauteurs pouvant atteindre 40 m de haut au maximum . Ce système d'entreposage permet de limiter l'emprise au sol à bâtir du fait du stockage en hauteur des produits et des nombreuses références à stocker. Pour parfaire son exploitation et les flux impératifs liés, le bâtiment sera d'un seul tenant et devra permettre des flux longitudinaux et transversaux pour répondre aux contraintes de réception, de préparation et d'expédition des différents types de produits (secs, frais et surgelés). Aussi des aires de manœuvres sont à positionner de part et d'autre du bâti et les cellules auront des dimensions spécifiques de 100 m à 250 m de large jusqu'à 550 ml de long liées aux différentes préparations à réaliser. Les besoins de stationnement VL et PL , comme les aires de stockage de type palettes, station de lavage,.....sont implantés en respectant les contraintes réglementaires de recul des cellules (recul pouvant aller jusque 50 m) et adaptés aux besoins de l'exploitant (env 300 pl VL et 80 pl PL) . Des constructions connexes, telles que des bureaux et locaux sociaux techniques, poste de garde aux dimensions variées seront positionnés selon leur exploitation directe souhaitée.

En France seules 10 opérations de cette envergure sont recensées, dont la plateforme logistique de SOCAMIL à Castelnaudary. Cette opération représente un bon référentiel pour Donzère : équivalence des programmes, forte lisibilité de l'opération depuis un axe autoroutier, topographie, fort enjeu d'insertion paysagère. Sans être duplicable, les images présentées ci-dessous permettent d'appréhender l'impact paysager d'une plateforme logistique de haute technologie et d'apprécier les mesures d'accompagnement paysagères et architecturales pouvant être mises en œuvre.
Le projet donzérois porte la même exigence en terme d'insertion paysagère. La qualité des aménagements paysagers et les choix d'implantation volumétriques permettent une insertion soignée.

***Images de la plateforme SOCAMIL à Castelnaudary*▼**





Tendre vers l'excellence environnementale

Le projet logistique outre la prise en compte rigoureuse de l'ensemble des contraintes inhérentes aux tènements, vise l'excellence environnementale à travers notamment une certification BREEAM excellent.

Le BREEAM (« Building Research Establishment Environmental Assessment Method », ou la méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments) est le standard de certification bâtiment le plus répandu à travers le monde. Chaque type de bâtiment a son référentiel d'évaluation.

L'évaluation BREEAM, simple et pragmatique, permet, grâce à une analyse multi-critères, de calculer la performance environnementale d'un bâtiment. BREEAM Offices confère à ses demandeurs (architectes, constructeurs, …) la garantie de respecter au mieux l'environnement dès la conception des plans et ce jusqu'à la fin de vie du bâtiment, englobant ainsi toute la durée de vie du bâtiment.

Ce programme volontaire de certification par tierce partie classifie les impacts des bâtiments sur l'environnement dans 10 catégories : Gestion, Bien être et santé - Energie, Transport, Matériaux, Eau, Déchets -Paysage et écologie -Pollution -Innovation

Cette exigence d'une performance environnementale élevée se vérifie à tous les échelons du projet.

- Les bâtiments seront certifiés BREEAM et pour le projet le plus important , celui-ci bénéficiera également d'une double certification NF HQE Niveau exceptionnel . Il sera ainsi en phase chantier, privilégié des matériaux de construction recyclables, la gestion- tri et valorisation des déchets du chantier et utilisation de matériaux (peinture) non polluants en contact avec l'air. Bien être du personnel : intervention d'un acousticien, amélioration de l'éclairage naturel pour limiter les consommations et les agressions visuelles, confort olfactif (renouvellement de l'air) . Economies d'énergie : interdiction de fluides frigorigènes pour le système de production frigorifique, récupération des eaux de lavage de camion, gestion, tri et valorisation des déchets d'activités, éclairage full led, pompes à chaleur et Gestion Technique du bâtiment

- Une construction raisonnée : différentes solutions seront étudiées visant à atteindre une performance bas carbone : les matériaux issus des filières de réemploi, de sources renouvelables ou d'économies locales et circulaires seront privilégiés pour se substituer aux modes constructifs classiques

- Une exploitation maitrisée le choix d'une stratégie énergétique équilibrée constitue un axe fort dans la recherche d'une performance bas carbone. Aussi pour tendre vers une véritable autonomie énergétique, toutes les consommations des utilisateurs seront intégrées dans nos dimensionnements et réflexions. Pour la couverture des besoins énergétiques, la disposition de toitures photovoltaïques , boucle d'eau tempérée, ……un système intelligent de gestion de l'énergie permettra d'aider à l'exploitation optimisée des équipements et à sensibiliser les occupants à la préservation de l'énergie

- Valorisation de la biodiversité locale, par un travail mené de concert avec des paysagistes et écologues

A travers cette déclaration de projet, il s'agit d'affirmer la particularité du site, d'exprimer son identité singulière mais aussi de le lier à son voisinage, le connecter aux activités présentes et d'ancrer une pièce urbaine. Ce projet d'ensemble aura une vision homogène et à l'architecture nuancée : un projet qui , dans le positionnement des bâtiments comme dans leur volumétrie, tirera profit des caractéristiques du site et de son contexte. Des liaisons seront créées, à différentes échelles afin de réaliser une véritable couture à l'échelle du territoire entre le projet et son environnement

- Mixité spatiale tout d'abord définie par le positionnement , les flux , les hauteurs , espace vert et végétalisation

- Mixité socio-économique par la diversité de programmes Le projet propose une polyvalence des projets immobiliers : projet traditionnel en logistique, projet à haute technologie , bâtiments bureaux, bâtiments techniques : réelles opportunités professionnelles , tertiaires comme secondaires : ces projets divers sont une véritable opportunité d'employabilité

Un projet moteur pour l'économie locale et supra-communale

Pour conclure sur les justifications de l'intérêt général d'une telle opération, l'expression des principaux indicateurs socio-économiques sera particulièrement éclairante.

Les indicateurs financiers

A l'occasion de l'aménagement d'ensemble **95 millions** d'euros sont investis avec des retombées économiques directes durant toute la vie du projet : conception/aménagement/constructions au profit des activités d'ingénierie, de services et du BTP notamment.

La zone logistique agira comme **une nouvelle locomotive économique dont le rayonnement dépasse la seule ZA des éoliennes**.

De manière indirecte, le projet d'aménagement sera moteur **d'une nouvelle attractivité** pour le parc des éoliennes et à terme du renouvellement de la ZA sous son impulsion.

En termes de fiscalité de l'urbanisme l'opération sera génératrice de recettes avec notamment la part locale de la taxe d'aménagement qui permettra à la commune de financer de nouveaux équipements pour la population.

Emplois

Le projet d'aménagement nécessitera, en phase travaux, la mobilisation de 300 à 400 personnes à plein temps pendant environ 2 ans.

A terme et de manière directe, la plateforme logistique de Donzère et ses activités associées génèrera entre 600 et 800 emplois en phase d'exploitation au bénéfice du bassin de vie. Les emplois couvriront toutes les catégories sociales du fait de la pluralité des projets immobiliers. Compte tenu des nouvelles technologies utilisées des emplois qualifiés et spécialisés seront créés.

Vie de la Commune.

Les bénéfices de l'opération transcendent très largement le seul parc économique et c'est bien l'ensemble de la Commune et ses environs qui sont positivement concernés tant sur le plan économique que démographique.
Le corollaire à la création d'emplois sur la Commune sera l'accueil de nouveaux ménages sur Donzère et ses environs. Au-delà de la croissance démographique engendrée c'est l'ensemble de l'économie locale qui sera vitaminée pour répondre aux besoins de cette nouvelle population : renforcement des activités commerciales et des services à la population.