

Département de l'Isère

COMMUNE DE SAINT-JUST-DE-CLAIX

Section ZI « Valensole-Sud »

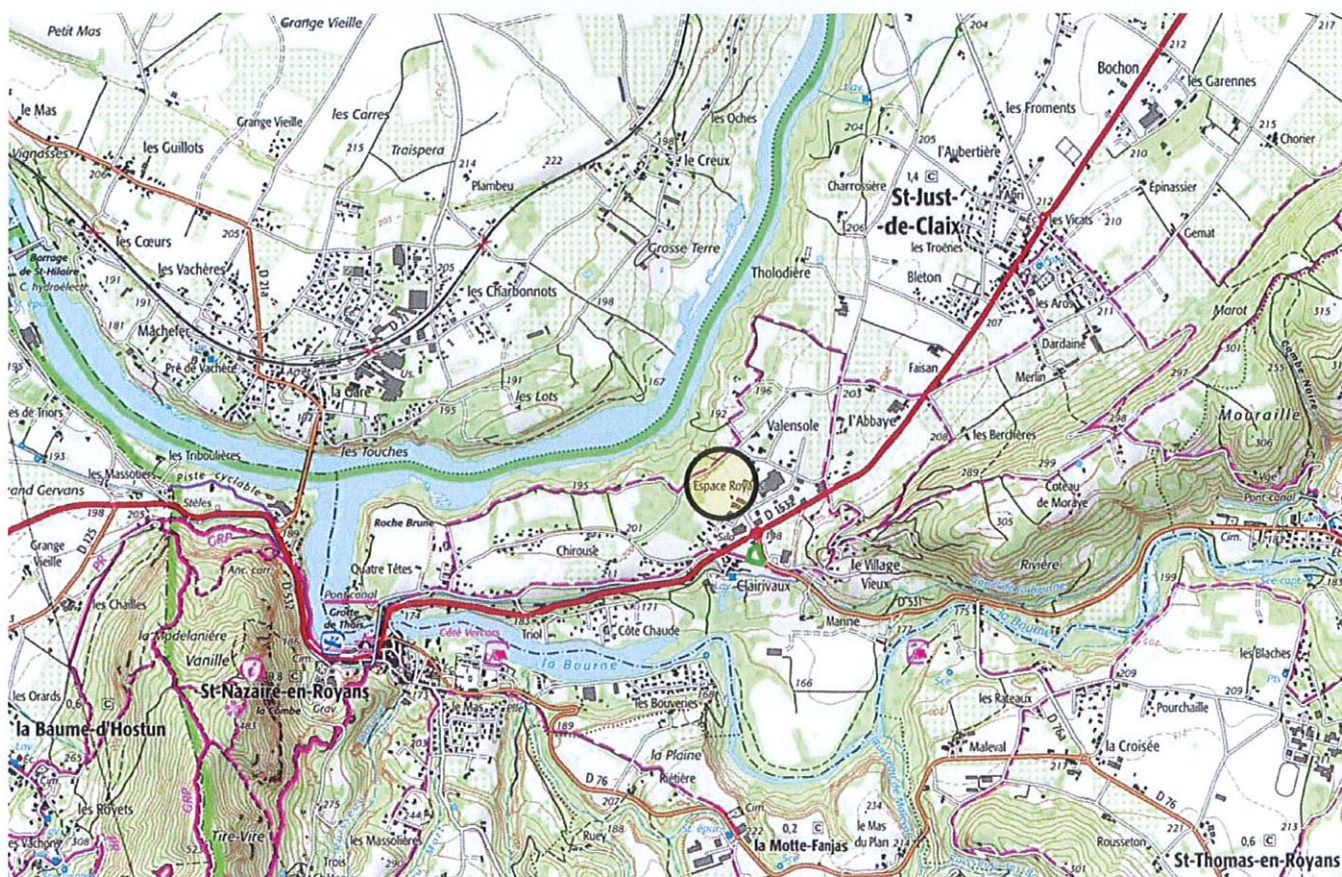
« ZAE Clairivaux II »

NOTE DE PRESENTATION

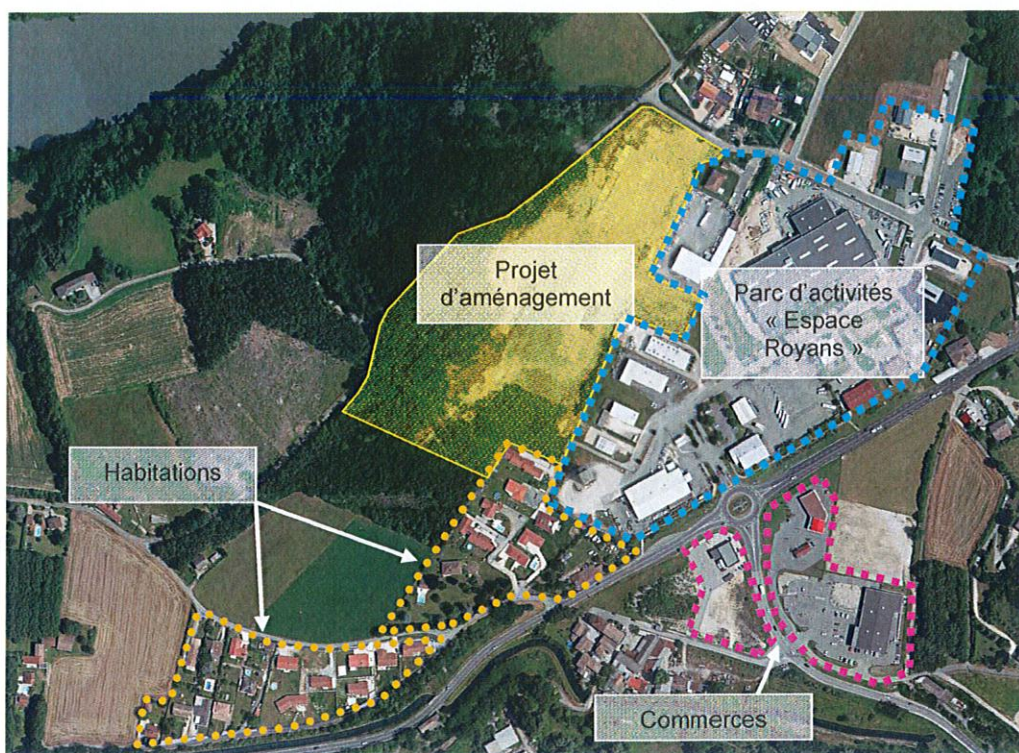
1°) LOCALISATION

La commune de SAINT-JUST-DE-CLAIX est un village plutôt rural qui compte 1381 habitants environ. Elle est située à la frontière du département de l'Isère et au pied du massif du Vercors.

Ce village possède une base de loisirs aux abords d'un lac, des commerces multi-services, entreprises, des restaurants, ... et est située entre Valence et Grenoble, ainsi que proche de l'autoroute A49 et notamment de la bretelle d'accès n°8 à quelques kilomètres.



Le site de l'opération vient compléter une zone d'activités économiques existante sans apporter de nuisances particulières aux habitations limitrophes en raison de son nombre de lots.



Le projet d'aménagement se situe au Sud du centre-bourg, à proximité de la Route Départementale n°1532, qui dessert entre autres le parc d'activités existant « Espace Royans ».

Le projet est délimité au Sud par ce parc, à l'Ouest par un bois, au Nord et à l'Est par les Rues de Valensole et des Tuileries.

L'emplacement actuel est un ancien site revêtu en grande partie d'enrobé et arboré au Nord sans aucun arbre remarquable du point de vue du patrimoine paysager, comprenant de plus des zones de déblai et des vertiges de dalles de l'ancien bâti.

Le tènement possède également une vue dégagée sur le paysage, notamment le Vercors.

L'accès au projet d'aménagement se fera depuis la Rue de l'Industrie.

La voirie à créer aura une largeur de 7.50m et desservira ainsi l'accès à tous les lots.

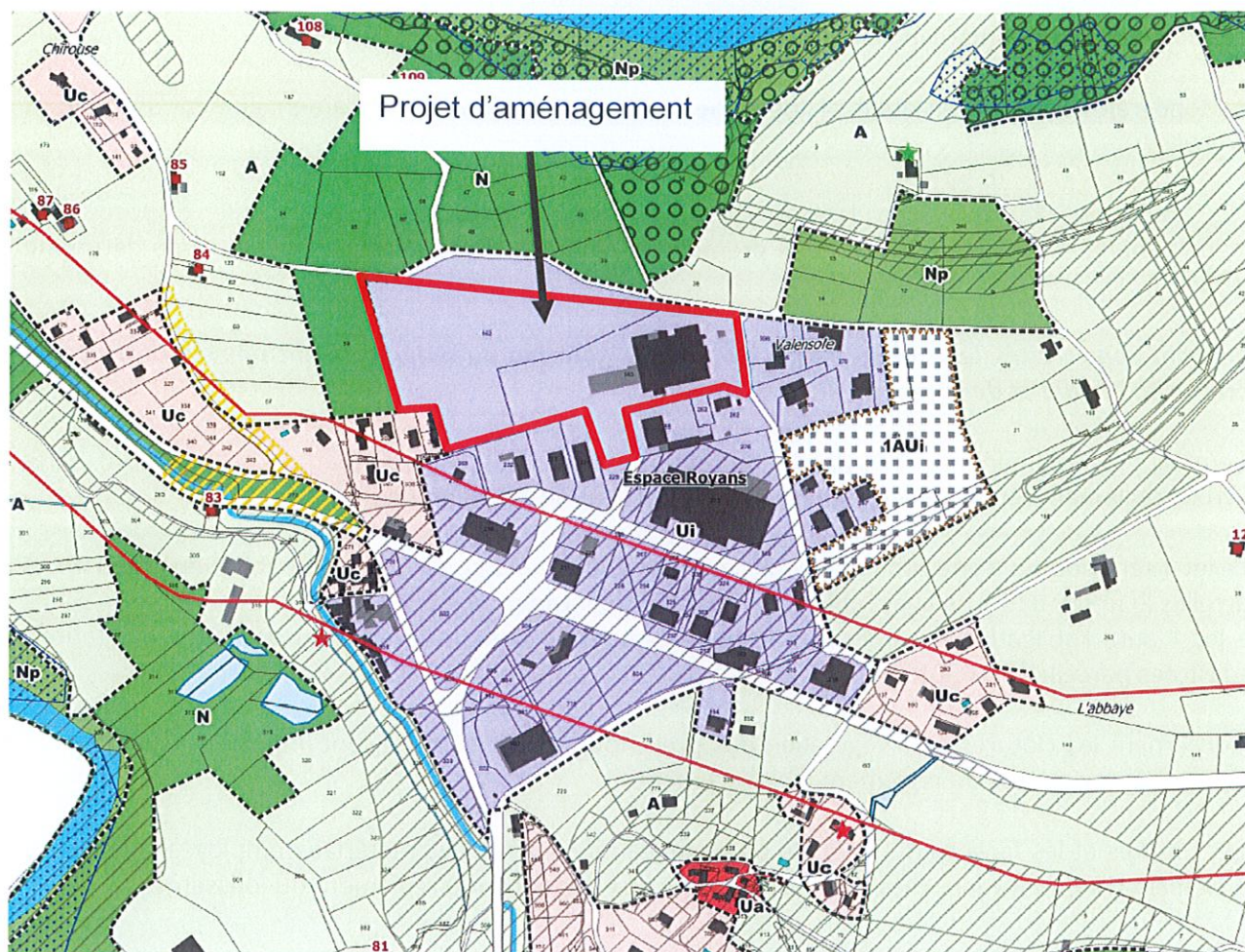
Le terrain de topologie relativement plane nous permet un découpage aisé des lots, à noter l'existence de talus en bord de voirie à l'Ouest.

3°) SITUATION FONCIERE ET ADMINISTRATIVE

Le tènement est cadastré sur la commune de SAINT-JUST-DE-CLAIX, section ZI parcelles n°162 et 183 pour une contenance cadastrale totale de 5 ha 83 a 71.

Le terrain est en zone Ui au Plan Local d'Urbanisme de la commune, correspondant aux secteurs industriels dont la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles pour poursuivre le développement des activités économiques et des installations classées soumises à déclaration et autorisation.

Le tènement est concerné par une exposition faible concernant le retrait-gonflements des sols argileux et le glissement de terrain ainsi qu'à une exposition sismique de type 4.



Le projet de lotissement à cet emplacement se situe dans la continuité du parc d'activités et n'apportera pas de dissonance particulière avec la structure générale de la zone.

4°) PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Il s'agit d'une opération portant sur la création d'un projet d'aménagement industriel et économique dans la continuité des constructions existantes.

Cette opération étant d'envergure raisonnée, n'aura pas d'effet notoire portant atteinte à la vie du quartier.

Quels aménagements sont prévus sur le terrain ?

- L'ensemble du lotissement comptera 4 à 9 lots à usage d'activités industrielles ou logistiques et de forme principalement rectangulaire.
- Le lotissement sera ouvert sur la Rue de l'Industrie. La nouvelle voirie interne sera une voie publique ayant pour concessionnaire l'Intercommunalité SMVIC. Elle sera en enrobé et desservira les lots.

Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?

- Les constructions devront s'inscrire dans la continuité de la typologie des constructions avoisinantes et selon les dispositions d'urbanisme du PLU zone Ui et le règlement annexé aux présentes.

- Les nouveaux bâtiments viendront étoffer le quartier existant.
- La topographie du terrain étant plutôt plane, celle-ci ne nécessite pas d'aménagement structurant particulier.
- La voie nouvelle aura une largeur de 7.50m avec cheminement doux. Elle disposera de stationnements visiteurs à l'Ouest, d'une première zone de retournement au Nord et d'une deuxième au Sud.

Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagement nouveaux situés en bordure du terrain et de la voie publique ?

- Le prospect règlementaire régit l'implantation des constructions (voir le plan de composition) ; elles devront également répondre aux exigences du règlement du lotissement.
- Le lot 4 sera pourvu d'une zone non-aedificandi de 6.00m de large au droit des habitations cadastrées parcelles ZI n°315-316-317, avec l'obligation de créer une frange végétale.
Le lot 1 aura l'obligation de créer une frange végétale de 6.00m de large au droit des habitations cadastrées parcelles ZI n°301 et 315.
- Concernant les clôtures et la végétation des prescriptions particulières sont imposées, elles devront respecter les exigences du règlement du lotissement.
- Les toitures et les façades dessinent le paysage. Leurs couleurs, les matériaux employés constituent un élément d'identification. Elles devront répondre aux exigences du règlement du lotissement.

Quels sont les équipements qui seront à usage collectif ?

- La voirie du lotissement sera à usage collectif. Sa propriété et sa gestion sera dévolue à l'Intercommunalité SMVIC. Concernant les réseaux d'eau, d'assainissements et de télécom qui constituent des équipements communs au lotissement, leur gestion sera également assurée par l'Intercommunalité.
- Il est prévu que la gestion des eaux pluviales de la voirie soit prise en compte au moyen de puits perdus.
- Un bloc de boîtes aux lettres sera disposé à proximité de la première zone de retournement.
- Les plans PA.4 et PA.8 font apparaître la répartition entre les terrains à usage privatif et les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs.

Le 09 octobre 2025

Le Lotisseur :