

MAITRISE D'OUVRAGE



Territoire 25

Reconversion du site PSA
Quart Nord-Est à Sochaux

Demande de Permis d'Aménager

NOTICE DESCRIPTIVE

MAITRE D'OEUVRE



ARCHITECTE

françois solmon

françois solmon
architecte d.p.l.g.

16, rue Charles Lalancé - 25200 MONTBELIARD
Tél. 03 81 31 22 49 Fax. 03 81 31 22 41
E-mail : solmon@icobet.com

Projeteurs	Numéro du dossier :		Date	Indice	Modifications
H.M / C.O	V/2018/04/106		24/07/18	0	Original
	Fichier source :				
	QNE18106_QNE PA_PM_014_BEJcor.dwg				
Date	Echelle	N° Plan			
24/07/2018	-	PA2			
PA					

1 ETAT INITIAL DU TERRAIN

La commune de Sochaux est située au nord-est du département du Doubs, en région Bourgogne-Franche-Comté.

Elle fait partie de l'agglomération de Montbéliard.

Le projet, situé à l'Ouest de la commune, se développe en perpendiculaire de la RD 613 qui contourne le site des usines Peugeot.

Le terrain objet du présent PA s'inscrit dans un périmètre foncier de 25.9ha acquis au départ par la SPL TERRITOIRE 25 qui s'est vue confier une concession d'aménagement par PMA (Pays de Montbéliard Agglomération). Une partie de 11.4ha de ce périmètre a été acquis par la SEM PMIE (SEM Pays de Montbéliard Immobilier d'Entreprise) en vue d'accueillir des entreprises sous-traitante de PSA.

L'emprise concernée par cette demande de Permis d'Aménager, est située à l'angle Nord-Est de ce terrain, sur la commune de Sochaux, sur une surface de 3.25ha.

Le terrain est constitué d'anciennes plates-formes de bâtiments des usines PSA. C'est un terrain très plat, constitué en partie de tout-venant plus ou moins terreux et de quelques zones revêtue d'enrobés. Une végétation de friche s'est développée par endroit. Un ancien faisceau de voies ferrées est encore partiellement visible le long de la Rue d'Epinal (RD613).



Le site vu à partir de l'entrée depuis la RD 613

Le terrain est très légèrement en pente vers le sud. Situé dans la vallée du lit majeur de la Savoureuse, il est en partie en zone PPRI (bleu clair) et fera l'objet d'un Dossier de Déclaration Loi Sur l'Eau.

L'environnement proche du terrain est constitué au Nord par le coteau du Fort Lachaux, à l'Est par la rue de l'église, la ZAC de la Savoureuse qui jouxte le centre-ville, au Sud par le site PSA aujourd'hui en activité et à l'Ouest par le site industriel de la SEM PMIE. Les terrains entourant le site vers le sud et à l'ouest sont très plats et à forte pente au Nord.

2 PROJET

Le projet consiste à viabiliser des parcelles, sur une emprise foncière totale de 3.25ha, parcelles à destination d'activités artisanales, commerciales, petites industries, d'hébergements hôteliers et touristiques, activités tertiaires et de services.

En termes de règlement d'urbanisme, le PLU de la commune de Sochaux étant en cours, le terrain est aujourd'hui soumis au RNU et un projet de règlement est joint à la présente demande de PA.

Le principe d'aménagement est orienté par les concepts suivants :

- Accès depuis l'axe routier principal de la rue d'Epinal
- Profondeurs de parcelles suffisantes pour les activités envisagées
- Transition entre la ville habitée et l'activité industrielle liée à l'Automobile

Le terrain est découpé en 3 lots maximum respectivement de 9358m², 5190m² et 6925m², soit une surface cessible totale d'environ 2.15ha. Le reste de la surface, 1.1ha environ, est dédié à une voirie d'accès en impasse, aire de retournement, cheminements piétons, espaces verts et bassins paysagers de gestion, traitement et régulation des eaux pluviales. Ces équipements feront l'objet d'un plan de rétrocession à la collectivité.

Aménagements prévus sur le terrain :

- Viabilisation des parcelles en termes d'énergies, eau potable, télécommunication, assainissement,
- Création d'une voirie d'accès et de desserte
- Création de cheminements piétonniers
- Création d'un bassin de gestion des eaux pluviales et de noues paysagers

La voirie de desserte connectée au réseau routier existant sur la RD613 (Rue d'Epinal) sera accessible depuis un carrefour à feux créé dans le cadre de l'opération au Nord-Ouest du site pour sécuriser les entrées/sorties. Elle sera traitée en enrobés.

Un cheminement piéton est créé le long de cette voie d'accès et se prolonge le long d'une noue vers la rue de l'église pour permettre une connexion urbaine vers le centre-ville de Sochaux. Ce cheminement sera traité en béton balayé.

Les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères pourront circuler sur cette voie, une aire circulaire suffisamment dimensionnée implantée à son extrémité Sud permettra d'assurer le retournement des véhicules.

L'éclairage public de la voirie sera assuré par des candélabres, dont le choix sera fait en accord avec la Commune.

Les stationnements seront gérés sur les parcelles. Aucun stationnement sur le futur domaine public n'est envisagé.

La gestion alternative et les contraintes de rejet au réseau public engendrent une conception de collecte des eaux pluviales par un système de noues qui est une composante majeure de l'aménagement paysager et structurant du site. Ainsi, la voirie est longée par une noue plantée de 4m de long du site industriel de la SEM PMIE. Cette noue se prolonge vers l'Est et se rejette dans un vaste bassin paysagers le long des parkings de la ZAC de la Savoureuse le long de la rue de l'Eglise. Ces différentes transitions paysagères entre un quartier d'habitat (ZAC de la Savoureuse) et un site industriel participent à la transition urbaine et à la qualité du site pour les activités « intermédiaires » envisagées.

L'aménagement sera accompagné d'un traitement paysager fort au droit du bassin (bassin à vide par temps sec et alimenté uniquement par temps de pluie). Le fond du bassin sera tapissé de 1/3 de prairie humide, 1/3 de Salicaires et Iris des marais et de 1/3 de Roseaux. Quelques arbres en cépées réparties dans la zone de prairie apporteront du volume et constitueront un écran paysager de transition entre la ville habitée et les activités. En extrémité Nord, le long de la rue d'Epinal, un espace arboré sera constitué pour créer une transition paysagère entre le boulevard existant très routier et l'intérieur de l'aménagement.

Les noues de largeur 4m constitueront le principal espace vert le long de la voirie d'accès et de la liaison douce entre les parcelles 2 et 3. Elles seront tapissées de prairie fleurie et plantés d'arbres en cépées.

Une bande d'espace vert est également aménagée le long de la voie séparant ainsi le trottoir de la voirie. Cet espace sera planté de graminées d'ornement.

Les essences proposées sont détaillées dans le plan d'aménagement (PA4)

L'ancienne clôture en béton le long de la rue d'Epinal sera supprimée afin d'ouvrir la vue sur le site depuis la voie de circulation.

Aucuns travaux de terrassement ou d'aménagement n'est prévu avant cession des parcelles. Seul un nettoyage de surface sera réalisé pour retirer la végétation qui s'est développée par manque d'entretien au fil des années, les éléments de mobilier urbain encore présents (anciennes glissières, poteaux...) et les débris d'anciens stockages liés à l'activité automobile.

Les parcelles seront accessibles depuis la nouvelle voie de desserte. Les accès franchiront le trottoir sous forme de plateau dénivelé (pas d'abaissement de trottoir) et la rampe sera créée sur l'épaisseur de l'espace vert entre voie et trottoir.

Les parcelles seront viabilisées avec l'ensemble des énergies et réseaux nécessaires à futures activités (Eau Potable, Electricité, Gaz, Télécommunications filaires, Assainissement Eaux Pluviales et Eaux Usées).

L'assainissement est de type séparatif :

- Les eaux usées seront collectées sur chaque parcelle dans un regard de branchement dédié via un système de canalisations enterrées. Afin d'assurer une pente minimum pour leurs écoulement les eaux usées seront dirigés vers une station de refoulement avant d'être dirigées vers le réseau public existant rue de l'Eglise.
- Les eaux pluviales de voirie seront collectées pour être dirigées vers les bassins situés à l'ouest de l'opération, puis rejetées dans un autre bassin appartenant à une autre opération après passage dans un ouvrage de protection en cas d'incident avec un débit limité à 20 l/s/ha (prescriptions PMA). Les eaux pluviales de l'ensemble des parcelles seront rejetées dans les bassins de l'opération sans restriction de débit à la parcelle.

L'adduction en eau potable sera réalisée grâce à un réseau neuf, raccordé à une canalisation existante au niveau de la rue d'Epinal et prévoira un bouclage sur réseaux existant côté rue de l'Eglise. La défense incendie sera assurée par des poteaux incendie répartis le long du réseau.

Les raccordements au réseau électrique basse tension se fera depuis un poste de transformation HT/BT à créer dans le cadre du projet. Il sera équipé d'une armoire éclairage public dédiée au projet. Ce poste sera positionné sur une zone technique publique à l'angle Nord-Ouest de la parcelle 3. Cette zone technique recevra également la station de refoulement des eaux usées.

Le raccordement au réseau de télécommunication sera assuré par un réseau neuf, connecté au réseau existant rue d'Epinal et bouclé sur le réseau existant sous la liaison douce entre rue de l'Eglise et la nouvelle voie.

Le raccordement en gaz sera assuré par un réseau neuf, raccordé au réseau existant rue de la rue d'Epinal.

L'ensemble des raccordements seront réalisés en concertation avec les concessionnaires respectifs.