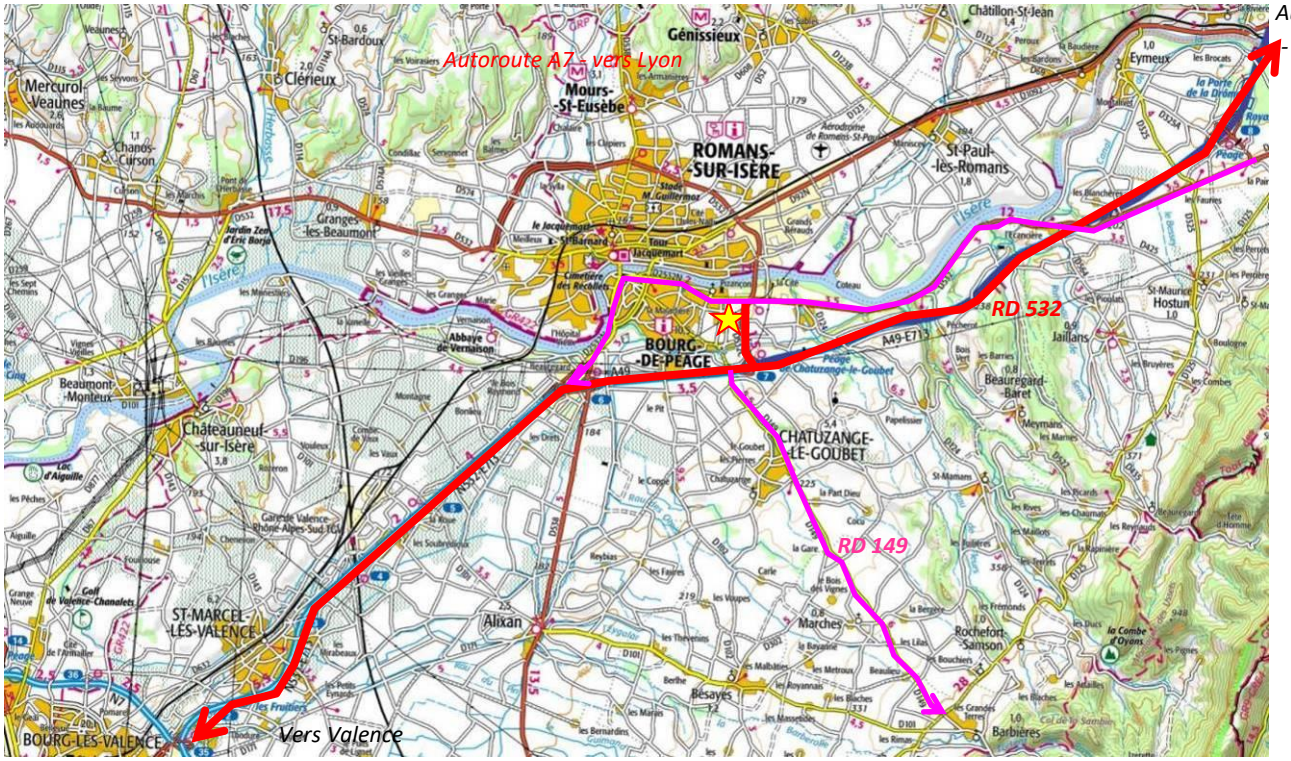
PROJET DE PERMIS D'AMENAGER – lotissement « Les Sentiers Fleuris »

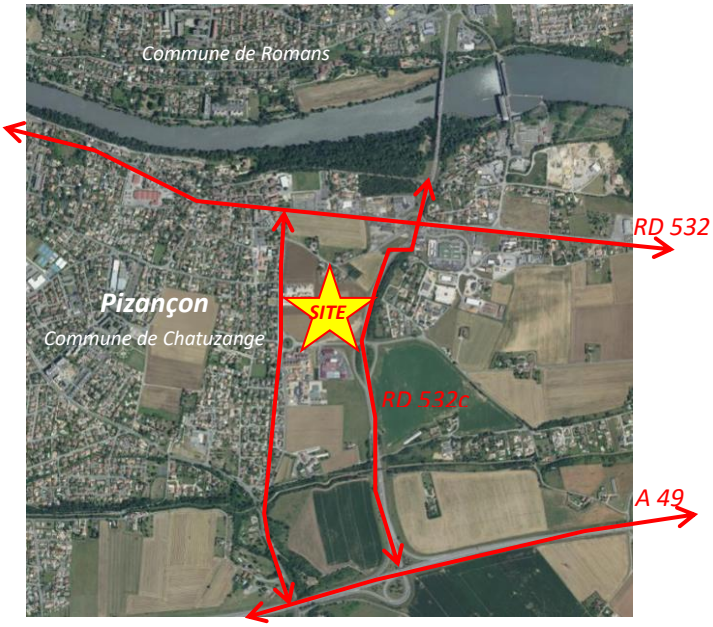
Dossier de Concertation publique – Permis d'Aménager / Evaluation environnementale

Mise à disposition du public du 15 Mai 2023 au 09 Juin 2023

Limitrophe aux communes de Bourg-de-Péage et Romans-sur-Isère, la commune de Chatuzange-le-Goubet offre un fonctionnement périurbain avec la proximité immédiate des services, équipements, infrastructures et emplois du bassin romano-péageois.
Largement desservi par les infrastructures routières (RD 532, RD 149 et autoroute A49), le territoire, majoritairement rural, s'étend de l'Isère (au Nord) aux contreforts du Vercors (au Sud), et offre ainsi une qualité de vie.



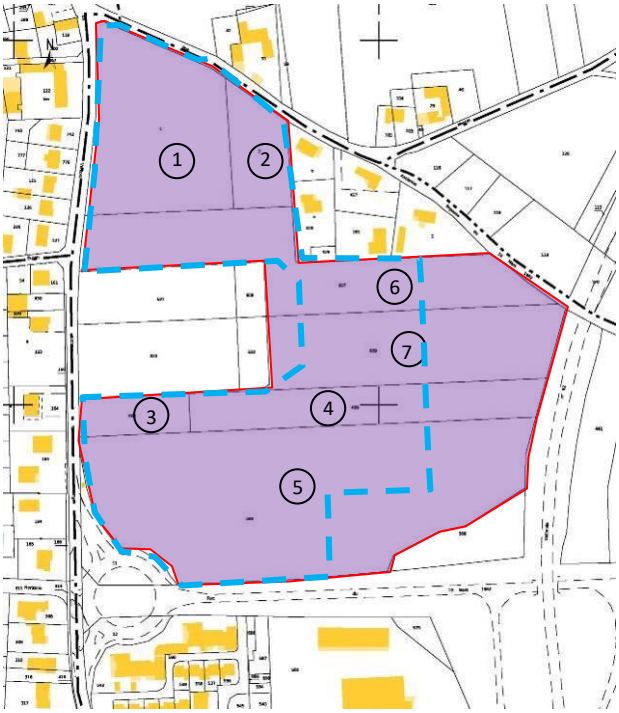
Le projet de lotissement se trouve au Nord de la commune, à quelques kilomètres de l'échangeur de l'autoroute A49, entre la RD 532C (axe principal à l'Est) et la RD 149b (à l'Ouest).



Le terrain du projet s'appuie sur plusieurs unités foncières, et couvre une superficie totale d'environ **70 500** m².
La totalité des unités foncières composant le programme sont définies sur le plan : ▭ Elles se composent :

- Unité foncière 1 : parcelle ZA n°1
- Unité foncière 2 : parcelle ZA n°2
- Unité foncière 3 : parcelles ZA n°408, 521, 523, 608 et 610 – mais seule la parcelle ZA 408 est concernée
- Unité foncière 4 : parcelle ZA n° 731 (issue de la division de la parcelle ZA n° 409)
- Unité foncière 5 : parcelle ZA n° 733 (issue de la division de la parcelle ZA n° 589)
- Unité foncière 6 : parcelle ZA n°607
- Unité foncière 7 : parcelle ZA n°609

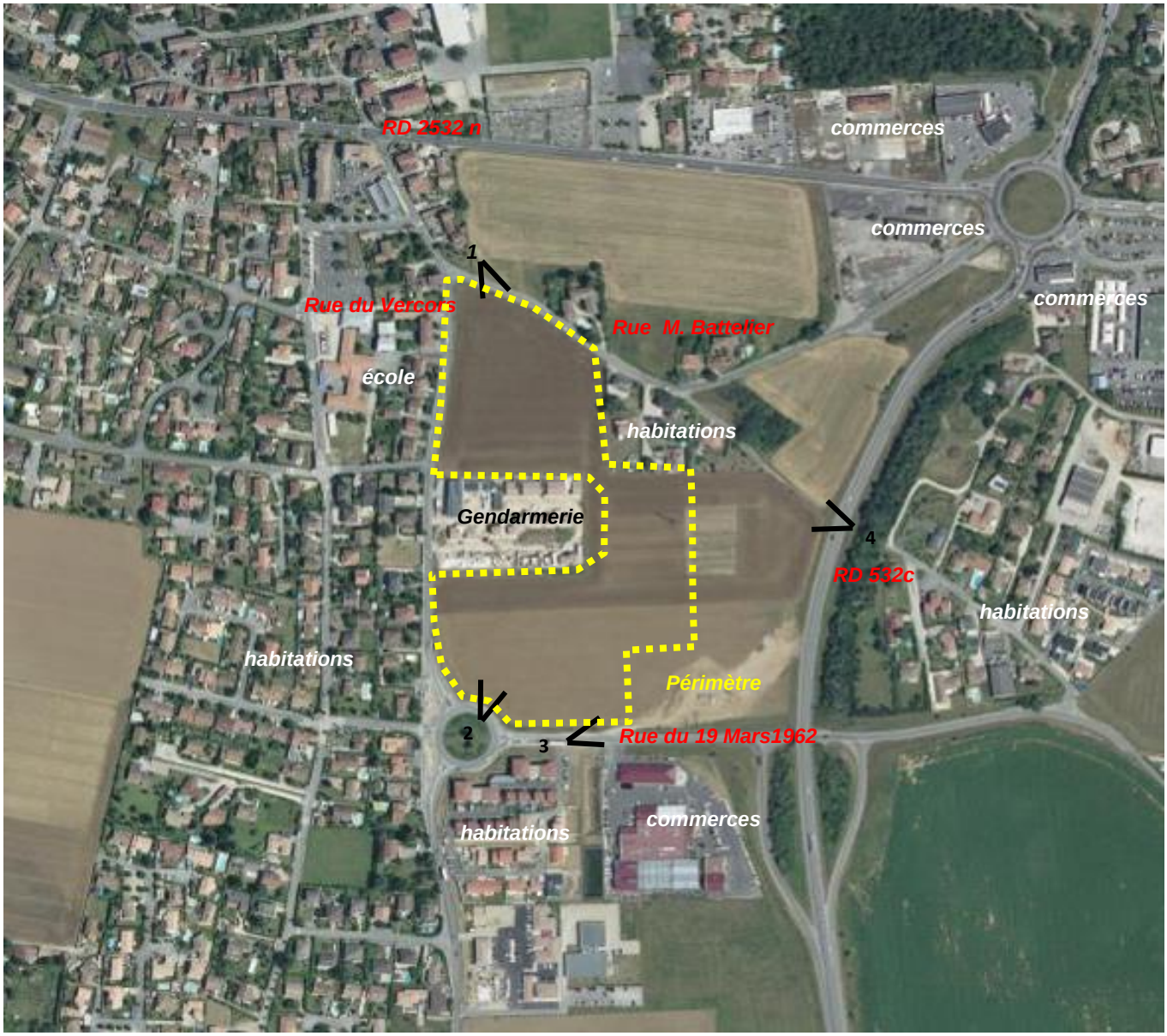
Le projet ne concerne qu'une partie de l'unité foncière définie ci-dessus pour une surface d'environ **50 644** m².
Le périmètre du projet de lotissement ne concerne aucune parcelle bâtie.
Il est défini ci-dessous par le périmètre ⌜⌝
Nota : le périmètre de projet sera précisément défini suite à l'approbation du PLU de la Commune actuellement en cours de Révision. Le présent extrait est issu du Règlement graphique annexé à l'Enquête Publique portant sur ladite Révision.



Extrait cadastral

1. L'état initial du terrain et de ses abords et les constructions, végétations et éléments de paysage existants :

Le projet se situe en continuité d'une zone d'habitat pavillonnaire et à proximité de grands axes de communication et de commerces.



Le tènement (à la topographie plane) est composé de sept parcelles agricoles exploitées par un agriculteur : les cultures portant sur ces parcelles concernent majoritairement des semences céréalières liées à une agriculture intensive.

Le terrain est délimité :

- au Nord-Ouest, par la rue Marcel Battelier et au Nord-Est par des habitations,
- à l'Est par la zone agricole (pas de limite) future zone à urbaniser à vocation économique « 1AUyC » (cf : PLU),
- à l'Ouest, par la rue du Vercors et la gendarmerie,
- au Sud par la rue du 19 mars 1962.

Photo 1 – Vue Nord-Est / Sud-Ouest depuis la Rue du Vercors

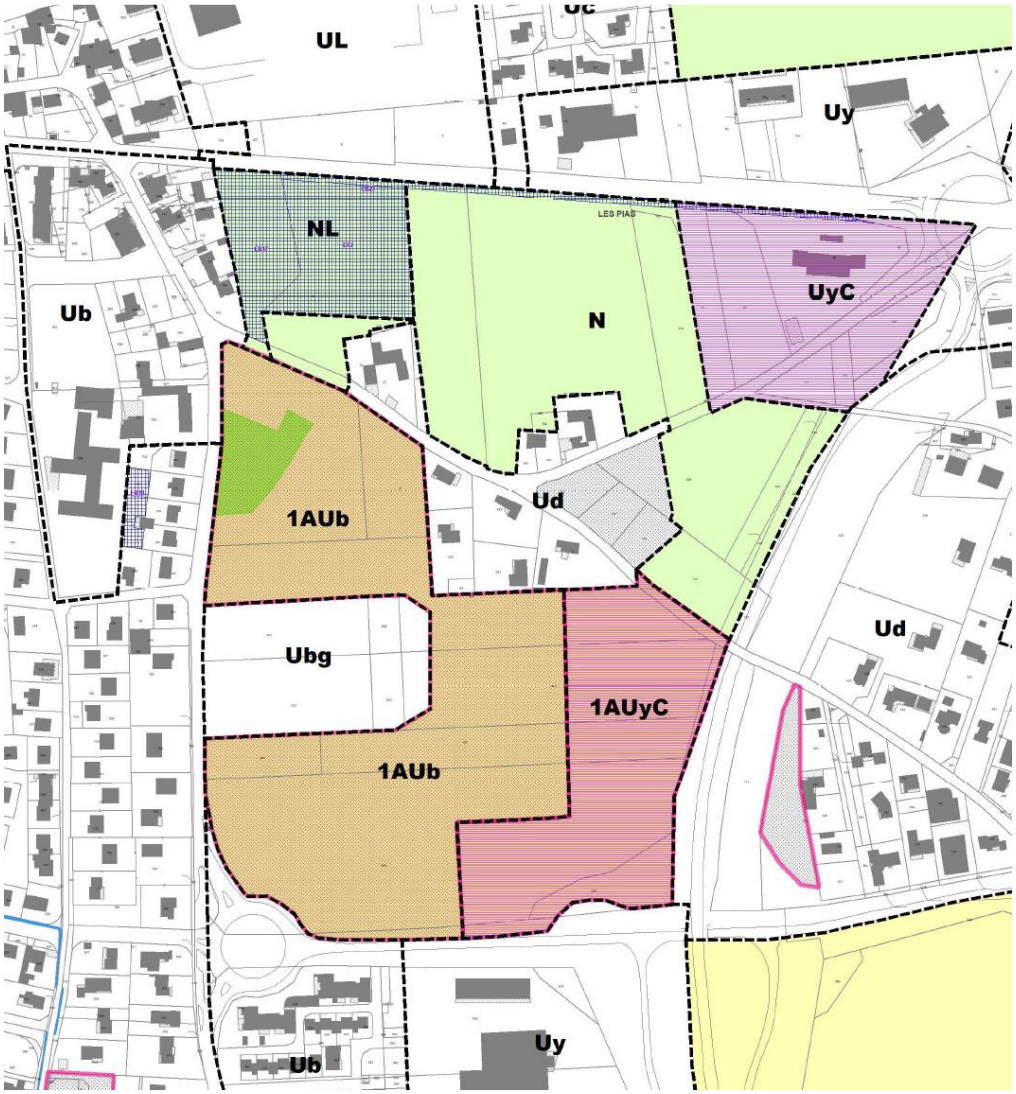
Photo 2 – Vue Sud / Nord depuis le giratoire (Rue du Vercors)

Photo 3 – Vue Sud-Ouest / Sud-Est depuis la Rue du 19 Mars 1962

Photo 4 – Vue Sud / Nord depuis la Rue du 19 Mars 1962

2. Contexte réglementaire :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chatuzange-le-Goubet est actuellement en cours de Révision. Le projet de PLU arrêté par Délibération du Conseil Municipal de la commune le 20/12/2022 prévoit un classement du projet en zone 1AUb. L'Enquête Publique en lien avec cette procédure de Révision s'étendra du 29/03/2023 au 29/04/2023.



Extrait zonage : PLU arrêté en décembre 2022

La zone 1AUb correspond à un secteur qui a un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante habitat, mais comprenant une mixité des fonctions urbaines (habitat, bureaux, hôtellerie, services, artisanat, équipements publics, …). La desserte en équipements (réseaux, voirie, …) à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante pour accueillir ce nouveau projet.

La partie nord-ouest de la zone 1AUb comporte une trame verte identifiée dans le projet de Règlement graphique du PLU porté à connaissance de la population lors de l'Enquête Publique. Cet espace correspond à une « forêt urbaine » à créer dans le périmètre de l'opération au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme : un minimum de **50% des programmes** de construction ou d'aménagement à vocation habitat doit être affecté à des logements financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, de type PLAI, PLUS, PLS ou tout dispositif équivalent.

Les principales dispositions du règlement de la zone 1AUb (*PLU arrêté en décembre 2022)*° sont les suivantes :

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies : Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
Exceptions : pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, et pour les ouvrages de faible importance et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement qui pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : les constructions et annexes peuvent s'implanter en limite séparative. Si les constructions ou annexes ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres
Exceptions : Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

- Hauteur des constructions : La hauteur maximale des constructions liées à l'habitat, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 12 mètres. La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture.
- Clôture : La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

- Stationnement : Des aires de stationnement sont exigées pour les constructions à usage d'habitation, à raison de 1 emplacement minimum jusqu'à 70 m² de surface de plancher créée. Au-delà de 70 m² de surface de plancher créée, 2 places sont exigées (au total). Il est exigé, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 3 logements.
>> le projet prévoyant environ 195 logements dont environ 98 logements aidés, le projet devra donc comprendre à minima (chiffres à parfaire au regard du nombre réel de logements à réaliser affiné au logement près) :

- pour les 46 lots individuels : 2x46 = 92 places sont nécessaires
- pour les 107 logements aidés : 1 x 107 = 107 places sont nécessaires
- pour les 42 logements collectifs en accession : 2 x 42 = 84 places sont nécessaires
- places « visiteurs » dans les communs du lotissement : 195/3 = 65 places sont nécessaires

SOIT AU TOTAL : environ 348 places nécessaires*

** Ces chiffres seront actualisés selon la répartition définitive des logements, qui pourra évoluer à la marge.*

- Espaces libres :
Au minimum 5% de la surface totale du terrain doit être aménagé en espaces verts. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (les plantations en toiture ne sont pas considérées comme des espaces verts) et comprennent des cheminements piétons, voies cyclables, des aires de jeux et d'agrément, etc
>> le projet concernant 50644 m² : 2532 m² d'espaces sont nécessaires. La forêt urbaine représentera déjà 2710 m² environ, surface à laquelle viendront s'ajouter l'ensemble des espaces verts cumulés du programme. Cette part de 5% minimum d'espaces libres est donc largement atteinte.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne s'oppose pas à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme (nouvellement codifié sous le deuxième alinéa de l'article R.151-21 par le décret du 28-12-2015). Il sera donc fait application de cet article permettant de considérer l'ensemble des règles du PLU au regard de l'ensemble du projet. Ainsi, l'opération sera en mesure d'atteindre les densités imposées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ainsi que du Programme Local pour l'Habitat (PLH), dont les objectifs ont été retranscrits dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune actuellement en cours de Révision.

Aux dispositions du règlement, s'ajoute une Orientation d'Aménagement et de Programmation (PLU arrêté en décembre 2022) qui définit les principes suivants à respecter dans un rapport de compatibilité et non pas dans un rapport de conformité :

Déplacements

▪ Desserte en transports en commun

La zone 1AUb est desservie par deux lignes de transports en commun (lignes 32 et 89 du réseau Citéa) s'appuyant sur 4 arrêts de bus. Le réseau de transport en commun ne traversera pas le programme, les arrêts de bus à proximité étant suffisamment proches et suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins du programme.

▪ Desserte motorisée :

La zone 1AUb fera l'objet d'un maillage interne s'appuyant sur :

✓ la rue du Vercors en partie Ouest. Un parking mutualisé sera aménagé pour répondre aux besoins de l'école existante et, pour partie, aux besoins du nouveau quartier,

✓ la rue Marcel Battelier en partie nord,

✓ la rue du 19 mars 1962 en partie sud.

▪ Desserte active

Les voies circulées internes à la zone 1AUb seront aménagées de trottoirs afin d'assurer le lien avec la desserte de l'urbanisation existante au sud (lotissement Les Chênes Verts, village de santé, …) et au nord (cimetière, halle des sports, château de Pizançon, …). Les voies primaires (principales) seront accompagnées par des cheminements modes doux dissociés du restant de la voie par des aménagements paysagers, noues de gestion des eaux pluviales, espaces de stationnements, … Les voies secondaires seront-elles, traitées avec des trottoirs ou sous la forme de voies partagées priorisées piétons puis cycles.

Paysage, patrimoine et mise en valeur des continuités écologiques

▪ Création d'une frange paysagère en limite Est de la zone 1AUb pour assurer la transition entre le futur quartier et la zone d'activités classée en zone 1AUyC. Cette frange sera constituée sous la forme de plantations d'une largeur minimum de 5 mètres.

Espaces d'agrément

▪ L'aménagement d'une forêt urbaine participera à la végétalisation du quartier. Des espaces complémentaires pourront être aménagés (aires de jeux, etc.).

Trame verte et bleue

▪ La trame verte sera composée d'une frange paysagère, à l'Est de la zone 1AUb, qui accompagnera l'aménagement d'une liaison douce au cœur du programme. Cet espace sera priorisé pour les piétons et les cycles. Il pourra ponctuellement servir au passage pour les véhicules légers mais sera traité de manière à rendre sa circulation véhicule délicate.

▪ L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée. Les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales seront définies en tenant compte des spécificités du site.

Caractéristiques urbaines

▪ Le PLU prévoit une programmation d'une offre d'habitat d'environ **195 logements dont environ 100 LLS**. Environ 60 à 65% de l'offre globale de logements sera de type habitat collectif et/ou intermédiaire.

L'opération propose la répartition suivante :

- **149 logements** environ en intermédiaire ou collectif représentant 76 % du total de logements.
- **46 logements** environ en individuel sur lot libre ou individuel groupé représentant 24 % du total de logements.

Gestion économe du sol

▪ **Objectif de densité :**

→ Environ **41,5 logements / hectare minimum** à l'échelle du périmètre de projet rapporté au périmètre de calcul de ce chiffre donné dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU, soit un total de 195 logements à atteindre.

L'opération répond à la contrainte de densité pour un total de 195 logements environ.

Extrait OAP : PLU arrêté en Décembre 2022

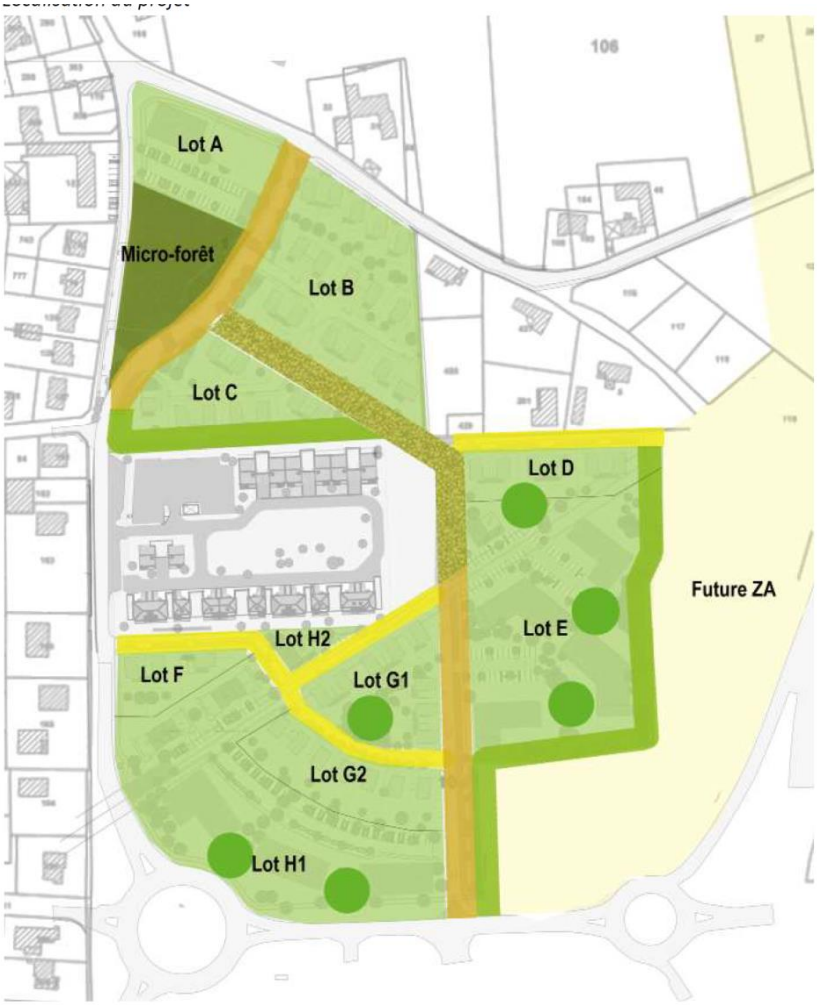
3. Les grands principes d'aménagement retenus pour le projet

3.1. Présentation du projet d'aménagement :

Il s'agit d'une opération d'ensemble mixte mêlant du logement social et de l'accession à la propriété sur un terrain d'environ 5,06 Ha dont une « foret urbaine » (0,27 ha) qui constituera un espace public ouvert à tous.

Afin d'offrir une mixité dans la typologie des logements, le projet propose :
- 46 lots destinés à recevoir des maisons individuelles ou groupées sur des terrains de dimensions variant entre 280 et 550 m² environ.
- 4 macro-lots pour environ 149 logements en collectif dont 107 en logements locatifs sociaux.

Au total, avec 195 logements environ, l'opération respecte la programmation annoncée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU révisé.



Ce quartier sera desservi par 2 rues principales (à double sens avec trottoir) :

- une voie principale est prévue au nord entre la rue du Vercors et la rue Battelier. Cette future voie viendra se substituer à la rue du Vercors actuelle pour sa partie nord (la portion nord de la rue actuelle servira uniquement pour l'accès à l'école, au stationnement et à la desserte des riverains) .
- une seconde voie principale est prévue au sud, raccordée à la *Rue du 19 Mars 1962*, face à l'entrée de la zone de commerces existante au sud de cette rue, entre les 2 giratoires existants. Cet accès Sud sera réalisé conformément aux prescriptions reçues du Service des Routes du Département.

L'armature du programme immobilier proposé repose sur un maillage privilégié pour les modes doux entre la partie « Nord » et la partie « Sud » du programme. Cet espace central sera traité avec deux revêtements distincts : l'un drainant type dalles alvéolaires et le second permettant le passage des cycles, piétons et poussettes sur un revêtement plus accessible type béton hydraulique ou gravette perméable. Cet espace, véritable corridor vert ondulant au cœur du programme se composera d'arbre de haute tige et de massifs végétalisés et engazonnés. Il assurera une continuité priorisée modes doux entre la partie Sud de l'opération, les commerces et logements riverains vers le Nord, le groupe scolaire situé Rue du Vercors et la micro-forêt détaillée ci-après. Le passage des véhicules légers sera autorisé sur ce même espace, mais fortement limité. Il permettra une jonction ponctuelle des deux voies principales précédemment détaillées, ainsi que la desserte de l'ilot D.

Desserte de la partie Nord :

L'ilot A ainsi que la partie nord de l'ilot B seront directement desservis par la rue Battelier. Les ilots B et C seront desservis par 3 voies secondaires à sens unique maillées entre elles.

Desserte de la partie Est :

Le lot D est desservi par une voie secondaire à sens unique, qui débouchera à terme sur la voie de desserte de la ZAE à l'Est.

Le lot E est desservi depuis la rue principale, une desserte interne sera à définir dans ce macro lot afin d'alimenter les différents plots d'habitation envisagés.

Desserte de la partie Sud-Ouest :

Des voiries secondaires à sens unique assurent le maillage de ce secteur entre la rue principale à créer et la rue du Vercors. Le tracé d'une partie des voiries à créer a été orienté par la présence d'une ligne HTA dans le but de limiter la création de parties privatives et l'implantation de bâti sous la ligne.

Le maillage de l'opération sur les voies périphériques a permis de définir un projet cohérent avec son environnement. De plus le plan de circulation intègre les contraintes du site (ligne HTA, accès sécurisé sur les voies existantes, flux de circulation intérieurs …)

La hiérarchisation des voies a été définie en fonction de la typologie et des formes bâties prévues sur chaque lot.

L'organisation des voies intègre un maillage avec la future ZAE à l'Est.

L'approche paysagère a guidé l'aménagement des espaces communs avec notamment :
- la valorisation du sol qui a conduit à limiter les surfaces imperméables, à limiter les voiries, à favoriser les espaces verts.
- l'intégration dans la ville, avec une connexion viaire adaptée, un maillage de circulations douces généreux accompagné de noues paysagères et de haies libres.
- le confortement de l'identité rurale et de la biodiversité avec des espaces boisés répartis sur l'ensemble du quartier.
- l'aménagement d'espaces boisés de qualité, et pour certains laissés en « auto-gestion » dans un principe de renaturation du quartier, et de réappropriation de ces espaces par la microfaune et la flore. Un principe de gestion minimaliste sera préconisé sur ces espaces.

La trame paysagère du quartier « Les Seigneurs » se compose de plusieurs entités :
- Un réseau viaire composé d'une rue principale, de ruelles et de cheminements piétons tous accompagnés d'espaces plantés.
- Un espace "réservoir" : la micro-forêt qui forme une entité densément plantée et préservée de tout usage anthropique.

- Des “espaces refuges” ponctuent le quartier, représentés par les franges boisées et les parcs partagés des lots et macro-lots.
- Les jardins privatifs, en nombre, complètent la trame paysagère.

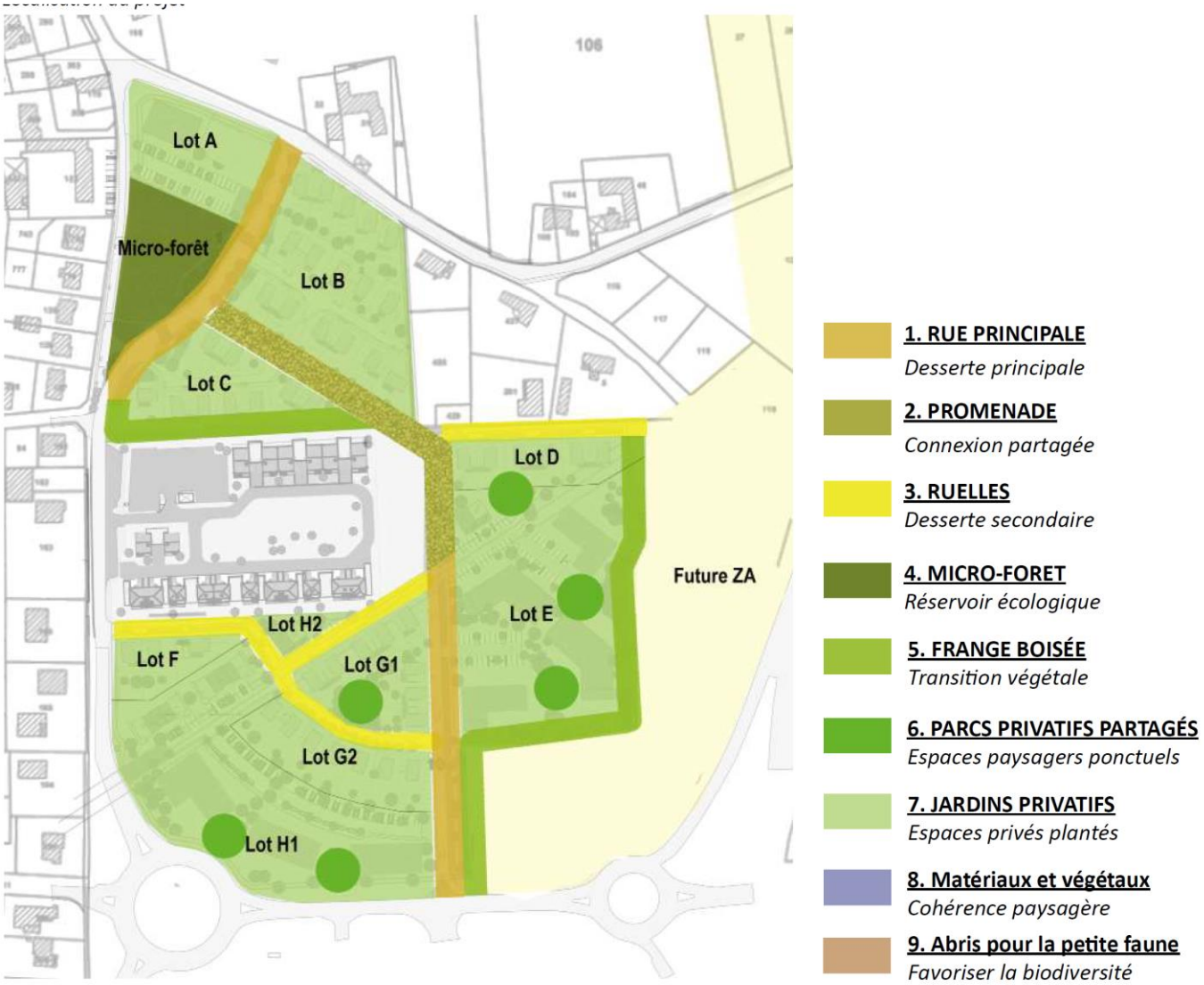
INTENTIONS :
- Créer un réseau écologique, une trame verte, en connectant les différents écosystèmes entre eux, : corridors verts, réservoirs et refuges, pour permettre un fonctionnement écologique du site favorisé par le libre déplacement des espèces (clôtures adaptées et limitées aux seuls jardins privatifs, abris pour la faune...).

- Définir une gestion écologique des eaux pluviales : prairies en creux, noues plantées, stationnements perméables, libre circulation de l’eau par ruissellement (pas de mur bahut...) : principe du « 0 tuyaux ».

- Valoriser l’identité paysagère du site avec une importante surface végétalisée, une placette végétale composée d’espèces indigènes, des essences adaptées au climat local et des typologies de clôtures adaptées.

-Favoriser l’intégration paysagère des nouvelles constructions en développant une canopée généreuse, avec des arbres en ports libres : pas d’alignement urbain mais des plantations aléatoires de cépée, touffe ou tronc multiples...

- Définir une gestion différenciée pour favoriser la biodiversité du site, réduire les impacts environnementaux et économiques et valoriser l’identité paysagère du site (fauche annuelle, aménagement d’hibernaculum pour les espaces locales, espèces végétales locales, port libre, paillage BRF...).



3.1. Insertion du projet dans son environnement

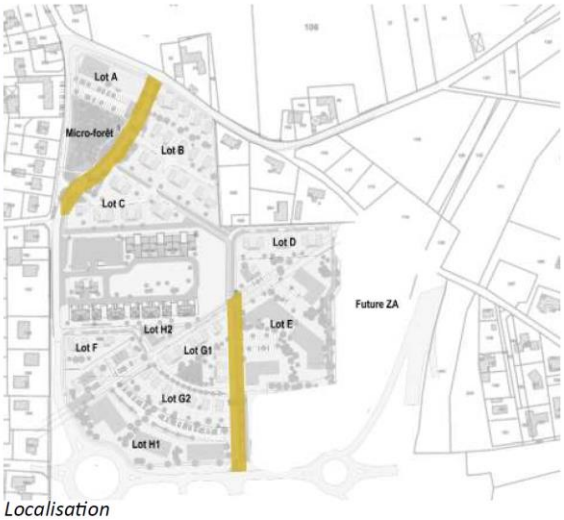
Le terrain support du projet est situé en continuité d'une zone urbaine composée majoritairement de pavillons individuels.
Afin de respecter la densité imposée par le PLU de la commune le projet propose d'implanter des petits collectifs en partie Nord, Sud et Est du site (ilots A, E, H1 et H2) et des lots à destination de maison individuelle sur le reste de l'opération (ilots B, C, D, G1, G2 et F).

Le projet propose la création de haies champêtres densement végétalisées :

- entre la limite nord de la gendarmerie et le projet,
- pour les limites nord, est et sud du macro lot 34,
- au sud des lots 1 à 5,
- entre la zone urbanisée et les lots 5 – 6 – 16.

Ces haies champêtres participeront activement à la création de corridor écologiques internes aux ilots constructibles, mais également de tampons acoustiques et visuels, par rapport aux ouvrages, constructions et équipements périphériques (future ZA, RD 532c, école, …).
L'aménagement de ces zones plantées se fera de manière dense et sans alignements ni organisation des végétaux afin de se rapprocher – autant que faire ce peut – d'un espace naturel.

1. PRINCIPES POUR LA RUE PRINCIPALE



Localisation

Illustration des intentions

Coupe de principe du projet - Agence RACINES Paysagiste-Concepteur

FONCTION
Desserte principale du quartier, voie à double sens.
Trottoir avec accompagnement végétal.

CLÔTURES
Typologies: ganivelle de châtaignier ou grillage doublé de plantations en haie libre et variée.
Hauteur de la clôture limitée à 160cm.

Des retraits sur rue sont parfois imposés, se référer au réglement du permis d'aménager.

PLANTATIONS
Rôle : Mise à distance des logements, continuités paysagères et écologiques, ombrage.

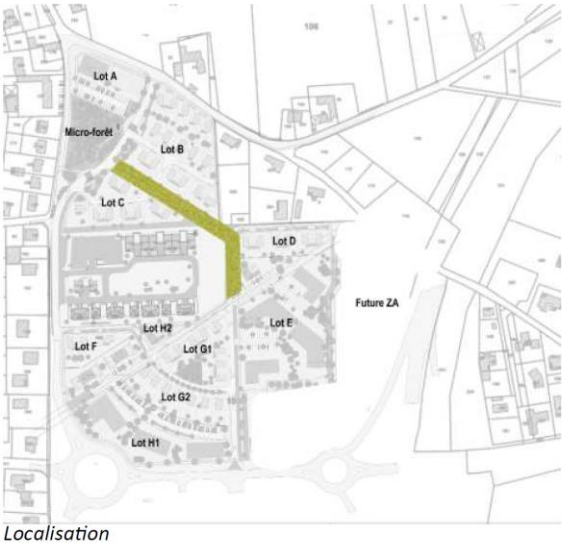
Typologie : ambiance naturelle, plantations aléatoires d'arbres de formes diverses (tige, multi-tige, cépées), arbustes et vivaces en mélange.
Plantation de 2 arbres à haute tige pour 3 places de stationnements
Espèces majoritairement indigènes et caduques de milieu ponctuellement humide : saule, peuplier, aulne, sorbier, sureau, érable, nerprun...

PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES
Gestion des eaux pluviales par rétention et infiltration dans des noues plantées.

REVÊTEMENTS
Chaussée en enrobé
Trottoirs en béton
Stationnement perméable du type dalles alvéolées/ pavés drainants.

Perspective du projet - Agence RACINES Paysagiste-Concepteur

2. PRINCIPES POUR LA PROMENADE



Localisation

FONCTION
Connexion interne en sens unique.
Desserte ponctuelle et limitée des véhicules
Promenade piétonne végétalisée

CLÔTURES
Typologies: ganivelle de châtaignier ou grillage doublé de plantations en haie libre et variée.
Hauteur de la clôture limitée à 160cm.

Des retraits sur rue sont parfois imposés, se référer au réglement du permis d'aménager.

PLANTATIONS
Rôle : Prolongement de la micro-forêt, continuités paysagères et écologiques, ombre portée sur les fonds de jardins.

Typologie : Mélange d'espèces différentes indigènes et locales. Port libre et champêtre
Composition regroupant toutes les strates de végétation.
Plantations:
Arbres: chênes, chataignier, charmes, érables, frênes, merisier, alisier, sureau, prunellier, peupliers saules, aulnes, sorbiers, aubépine...
Arbustes: Troëne, noisetier, lilas, laurier tin, cornouillers, viorne, fusain, églantier...

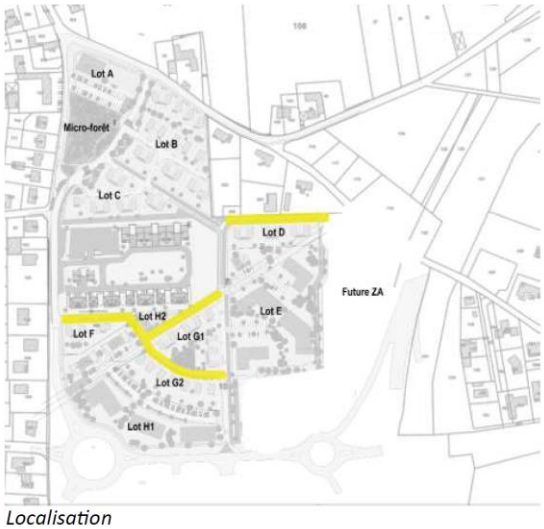
Entretien : extensif les 3 premières années puis plus d'intervention

PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES
Gestion des eaux pluviales par rétention et infiltration dans des noues plantées.

REVÊTEMENTS
Chaussée en revêtement perméable mixte du type dalles alvéolées/ pavés drainants et béton pour assurer le confort des circulations douces.

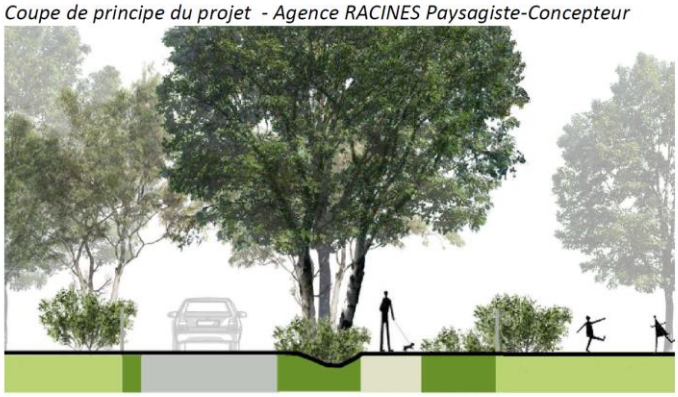
Plan, coupe et perspective du projet - Agence RACINES Paysagiste-Concepteur

3. PRINCIPES POUR LES RUELLES



Localisation

Coupe de principe du projet - Agence RACINES Paysagiste-Concepteur



Illustrations des intentions

FONCTION
Desserte secondaire des logements.
Sens uniques majoritaires
Frontage au sud des voies (entrées nord des logements) : jardins privatifs ouverts sur l'espace public.

CLÔTURES
Localisation : Les jardins privatifs sont clos. La clôture est dans la plupart des cas en retrait dans l'alignement des façades (se référer au réglement du permis d'aménager).

Typologies: grillage
Hauteur de la clôture limitée à 160cm.

PLANTATIONS
Rôle : qualité paysagère des ruelles, continuités écologiques et confortement du caractère piéton.

Typologie : Ambiance champêtre
Plantation d'arbres à fleurs type pommiers à fleurs, cerisiers à grappes , aulne...
Plantation de 2 arbres à haute tige pour 3 places de stationnements
Haie en mélange de lilas, viorne, noisettier., cornouiller..
Strate basse de valériane, graminées, prairie fleurie, rose trémière, rosier, lavatère, achillée...
Des plantes grimpantes peuvent coloniser les clôtures: chèvrefeuille, bignone, glycine.

PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES
Gestion des eaux pluviales par ruissellement dans des noues plantées entre la chaussée et les parcelles privatives.

REVÊTEMENTS
Chaussée en enrobé, trottoirs en béton.
Stationnement perméable du type dalles alvéolées/ pavés drainants.

4.PRINCIPES POUR LA MICRO-FORET

Localisation

Illustrations des intentions

FONCTION
Corridor écologique : réservoir
Identité paysagère traditionnelle : Petit bois ponctuant le parcellaire.
Espace didactique pédagogique: Panneau d'explication de cette singularité végétale : "du sauvage là ou on ne l'attend pas".

CLÔTURES
Clôture en ganivelle hauteur 1m pour la protection de cet espace. Forêt non accessible pour préserver son développement.

PLANTATIONS
Localisation : entre réseau viaire et stationnements perméables.

Typologie : Mélange d'une trentaine d'espèces différentes toutes indigènes et locales. 3 arbres par m². Important travail du sol. Port libre et champêtre
Composition regroupant toutes les strates de végétation.

Plantations: quinconce de végétaux en jeunes plants forestiers et baliveaux.
Arbres: chênes, chataignier, charmes, érables, frênes, merisier, alisier, sureau, prunellier, peupliers saules, aulnes, sorbiers, aubépine...
Arbustes: Troëne, noisetier, lilas, laurier tin, cornouillers, viorne, fusain, églantier...

Entretien : extensif les 3 premières années puis plus d'intervention.

COMMUNICATION
Plantation participative réalisées avec les classes de l'école voisine.
Installation de panneaux d'information à destination du public.

5. PRINCIPES POUR LES FRANGES BOISÉES

Localisation

Illustrations des intentions

FONCTION
Corridor écologique : refuge
Identité paysagère traditionnelle : brise-vent
Mise à distance de la future zone d'activité et de la gendarmerie.

CLÔTURES
Pas de clôtures mais une large bande plantée.
Les clôtures existent au droit de la gendarmerie et de la future zone d'activité.

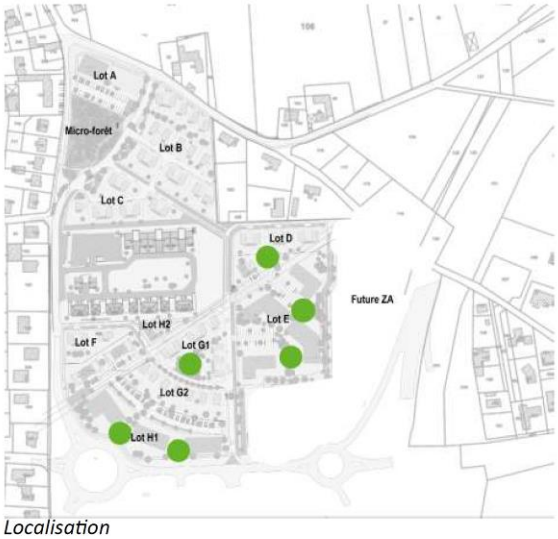
PLANTATIONS
Localisation : entre parc partagé et ZA, entre rue principale et ZA, en fond de jardins privatifs (lot C).

Typologie : haie libre et champêtre composée d'espèces indigènes et locales.
Composition regroupant toutes les strates de végétation.

Plantations: quinconce de végétaux en baliveaux, touffes et cépées.
Arbres: peupliers noir et blanc, saules, cyprès, aulnes , sorbiers...
Arbustes: Troëne, noisetier, lilas, laurier tin, cornouillers, viorne...

PRESERVATION
Création de servitude de boisement (conservation et valorisation des végétaux plantés par l'aménageur).

6. PRINCIPES POUR LES PARCS PRIVATIFS PARTAGÉS



Localisation

FONCTION
Espaces extérieurs privatifs communs des lots et macro-lots.
Ponctuations écologiques et paysagères : refuges

CLÔTURES
Localisation : Entre les espaces communs et les jardins privatifs.

Typologies: ganivelle de châtaignier ou treillis souple galvanisé.
Hauteur de la clôture limitée à 160cm.

Des retraits sont parfois imposés, se référer au réglement du permis d'aménager.

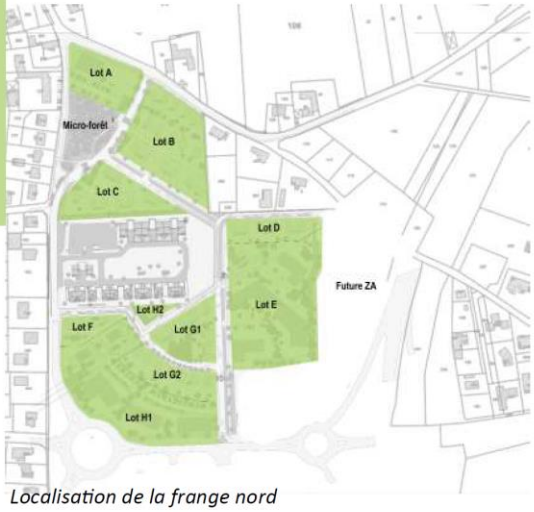
PLANTATIONS
Rôle : ponctuations écologiques et paysagères, filtrent les vues sur les espaces privatifs, ombrage des stationnements.
Plantation de 2 arbres à haute tige pour 3 places de stationnements

PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES
Gestion par rétention et infiltration dans des jardins de pluie (prairie en creux)

REVÊTEMENTS
Cheminements béton et/ou stabilisé
Stationnements perméables du type dalles alvéolées.
Chaussée en enrobé

Illustrations des intentions

7. PRINCIPES POUR LES JARDINS PRIVATIFS



Localisation de la frange nord

Illustrations des intentions

FONCTION

Les plantations dans chaque lot et macro lots participent à la qualité du cadre de vie et favorisent la biodiversité.

CLÔTURES

Localisation : entre les espaces privatifs.
Typologies: Grillage.
Hauteur de la clôture limitée à 160cm.
Des retraits sont parfois imposés, se référer au réglement du permis d'aménager.

PLANTATIONS

Les plantations sont vivements recommandées ou prévues par l'aménageur. La présence de toutes les strates de végétation est encouragée : herbacée, arbustive et arborée.
La plantation d'espèces différentes est avantageuse pour la qualité du jardin, la biodiversité et la résistance aux aléas climatiques et ravageurs.

Chaque lot doit respecter une surface minimum d'espaces verts avec la plantation d'au moins un arbre.
Utiliser des espèces locales, adaptées au sol comme au climat et privilégier les prairies.
Proscrire les espèces exotiques et invasives.

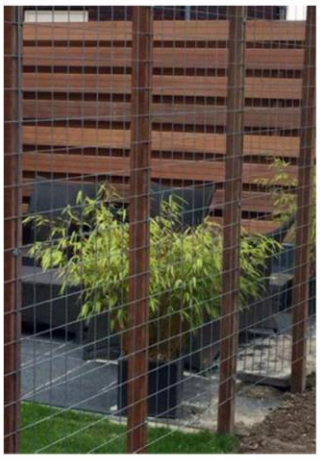
Minimiser les surfaces perméables, notamment celle dédiée à la voiture (privilégier les dalles alvéolées, les pavés enherbé, le gravier...)
Création de zones d'implantation des constructions afin de limiter l'imperméabilisation.

GESTION

Bien choisir les espèces permet de limiter les tailles.
Privilégier les ports libres plutôt que les tailles en rideau.
Le paillage organique est à privilégier dans les massifs, au pied des haies: il réduit le desherbage et préserve l'humidité du sol.
Les bâches non biodégradables sont à proscrire.

8. PRINCIPE DES MATÉRIAUX ET VEGETAUX

Illustrations des intentions



FONCTION

L'utilisation des matériaux et végétaux présents sur le site et/ou dans son environnement proche est encouragée et présente plusieurs intérêts : intégration paysagère, pérennité, biodiversité...

MATERIAUX

Les matériaux issus de l'architecture vernaculaire sont le galets et la molasse. Compte tenu de leur cout et de leur rareté, le béton est une alternative interessante pourvu qu'il soit traité avec un niveau de finition soigné (brut de décoffrage, enduit fin, couleurs naturelles...).
Le bois est vivement encouragé, notamment celui en provenance des Alpes.

CLÔTURES

La clôture est soit un grillage rigide en acier glava à maille rectanglulaire, soit une serrurerie fine sur muret.
Les clôtures peuvent être en serrurerie à barreaudage simple, grillagée ou plus champêtre en utilisant du bois, soit sous forme de ganivelle (échalas de chataignier), soit sous forme de palissade pour permettre le libre écoulement de l'eau et le passage de la petite faune.

L'utilisation ponctuelle de murets bahut est autorisée à des fins techniques.

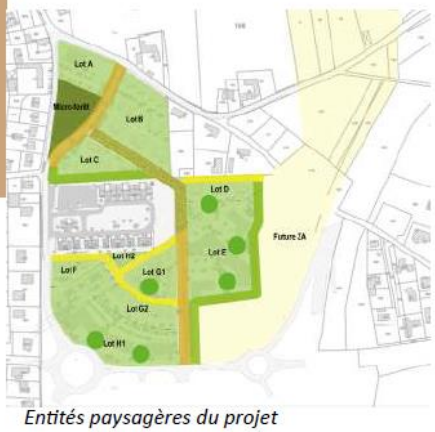
PLANTATIONS

La **palette végétale** recommandée est locales et indigène : cornouiller, viorne, cognassier, chèvrefeuille, lilas, noisettier ...
Est églament préconisée la palette dite "villageoise", telle que la lavatère, la rose trémière ou la valériane.
Sont interdites les espèces envahissantes telles que le robinier, l'ailanthe ou la renouée du Japon.
Sont interdites les espèces ornementales en masse telle que la haie monospécifique de cyprès ou de laurelle.

Se référer au réglement du lotissement

Ensemble traditionnel existant (en limite nord du quartier, rue Marcel Battelier)

9. PRINCIPE D'ABRIS POUR LA PETITE FAUNE



Entités paysagères du projet

FONCTION

Concerne les espaces communs et les espaces privatifs

En compléments des mesures prises dans le cadre du projet (continuités végétalisées, gestion différenciée...) des abris seront installés pour créer les conditions les plus favorables à l'installation d'une faune diversifiée durablement.

NICHOIRS

Engagement ferme du lotisseur de pose de nichoirs dans les parcs partagés, la promenade et dans la micro-forêt : différents diamètres de trou et de volumes de nichoirs permettent d'accueilir différents oiseaux : la mésange bleue, la mésange huppée, la mésange nonette, la mésange noire, la mésange charbonnière, la sittelle torchepot, le moineau domestique et le moineau friquet, la huppe faciée, la chouette chevêche, la chouette hulotte...

HIBERNACULUM

Il s'agit d'abris pour que les amphibiens et reptiles puissent passer l'hiver. Installation dans une clairière ensoleillée et dans des lieux protégés de la fréquentation, à l'entretien extensif.

Ces abris sont des tranchée de 2m de long, 1m de large et 80cm de profondeur comblées avec pierres et fagots recouvertes de terre et de galets.

COMMUNICATION

Pour préserver la quiétude des espèces abritées et encourager la création de milieux favorables au développement de la biodiversité, chez les particuliers notamment, des panneaux d'information à destination du public seront installés en bordure de la micro-forêt et de la promenade.

Illustrations des intentions

Nichoir pour chauve-souris

Nichoir pour mésange

Nichoir pour hirondelle

Hibernaculum pour crapauds

3.2. Ce qui est modifié ou supprimé :

Le terrain support du projet est constitué de parcelles agricoles exploitées de façon intensives (céréales). Il n'y a donc aucune végétation, aucun élément paysager sur le site. Des études menées par le Cabinet SETIS ENVIRONNEMENT, écologue de l'opération, ont démontré l'absence d'espèces protégées, menacée ou nécessitant la prise en compte de quelconques mesures conservatoires (faune et flore). La faune et la flore d'une manière générale est peu riche sur le secteur.

La vocation agricole actuelle de l'assiette foncière sera modifiée pour devenir une zone urbanisée dans un cadre très végétalisé.

3.3. Prise en compte des constructions et du paysage avoisinant

La ligne HTA traversant le site, sera maintenue en place suite à une étude financière engagée avec les services de « RTE », gestionnaire du réseau haute tension. Le dévoiement de la ligne étant difficilement réalisable, le projet a intégré cette contrainte. Le tracé des voiries s'est appuyé sur ce tracé pour limiter la création de lots et d'espaces cessibles constructibles sous la ligne.

Afin de permettre au futur quartier de s'insérer dans son environnement urbain actuel, la hauteur des constructions est limitée au R+2+A pour les ilots A, E, H1 et H2. Et, pour les lots individuels, ils ne pourront recevoir que des constructions en Plain-Pied ou R+1 selon les cas. Des obligations de hauteur seront données dans le Règlement du lotissement et sur le futur Plan de Composition du programme. L'emprise au sol des constructions sera optimisée pour assurer la réalisation d'un maximum de surfaces végétalisées et perméables sur les différents lots.

D'autre part, afin d'organiser et d'homogénéiser l'implantation des constructions individuelles les unes par rapport aux autres et par rapport à la voirie, des règles précises d'implantation et d'ordonnancement sont fixées par le règlement du lotissement. En outre, afin de garantir la gestion et le positionnement d'annexes éventuelles de type « abris de jardin », des zones d'implantation imposées pour les « annexes » ont été prévues sur les lots destinés aux constructions individuelles. Une hiérarchisation des différentes parties des lots constructibles a été proposée, afin de limiter les possibilités offertes aux acquéreurs et ainsi privilégier une implantation la plus logique et harmonieuse possible.

La zone d'implantation pour les constructions principales sera pensée de manière à permettre une modulation du projet de construction qui sera soumis à l'avis de l'architecte conseil de l'opération, le Cabinet ATELIER DES VERGERS.

3.4. Traitement minéral et végétal des voies et espaces communs :

Le projet de lotissement présentera un traitement paysager qualitatif, identifié sur le plan de composition :

- une micro-forêt ;
- des franges boisées ;
- des parcs privatifs partagés ;
- une promenade piétonne végétalisée ;

La rue principale et les ruelles seront traitées en enrobé, les trottoirs en béton. La promenade sera une chaussée en revêtement perméable du type dalles alvéolaires / pavés drainants et en béton ou gravette, les stationnements le long des voies seront également perméables du type dalles alvéolaires.

Rappel des dispositions du règlement du PLU : Au minimum 5% de la surface totale du terrain doit être aménagé en espaces verts. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (les plantations en toiture ne sont pas considérées comme des espaces verts) et comprennent des cheminements piétons, voies cyclables, des aires de jeux et d'agrément, etc

>> le projet concernant 50.644 m² : 2532 m² d'espaces verts sont nécessaires

La surface cumulée des espaces verts collectifs est de 5 273 m² environ (soit 9,9 % de la surface du programme).

3.5. Solutions retenues pour le stationnement :

- Deux places privatives seront créées pour chaque lot individuel, et positionnées sur le trapèze d'accès.
- Pour les logements en collectif (107 logements aidés et 46 logements collectifs en accession) : 199 places seront prévues dans les macro-lots
- Une partie des 65 places visiteurs nécessaires sera aménagée sur les macro-lots destinés aux logements collectifs et une partie sera aménagée le long des voies desservant les lots individuels et dans la zone de stationnement au Nord de la forêt urbaine.

3.6. Organisation et aménagement des accès au terrain :

Pour desservir les différents lots et macro-lots du projet, il est prévu :

- au nord : une voie principale à double sens reliant la rue du Vercors à la rue Battelier : cette voie à vocation à remplacer une partie de la rue du Vercors existante. Elle participera à une reconfiguration du plan de circulation du secteur
- au sud : une voie à double sens reliant la rue du Vercors à la rue du 19 Mars 1962, (une permission de voirie départementale sera annexée à la demande de Permis d'Aménager (ou, dans le cas contraire, l'aménageur justifiera d'un avant-contrat signé avec le Département pour assurer la maitrise foncière de cet accès) – l'aménagement du raccordement sur la rue du 19 Mars 1962 est validé par le CTD 26)
- une promenade piétonne et cycle où les véhicules des riverains sont tolérés qui permet d'assurer un maillage entre le nord et le sud et d'assurer une continuité modes doux et notamment cycle, au regard du plan de circulation de la commune et des objectifs formalisés par les élus ;
- des voie secondaires.

Pour assurer une bonne visibilité aux entrées et sorties du lotissement, les rayons de raccordement seront largement ouverts et aucune plantation haute ne sera réalisée à proximité de ces carrefours. Ces rayons et points d'entrée dans le programme ont été validés avec les Services des Routes du Département pour la voie les concernant (Rue du 19 Mars 1962) et par les services de la Commune dans le cas de la Rue du Vercors et de la Rue M. Battelier.

3.7. Traitement des limites du projet :

La limite Nord-Ouest du projet sera composée de « l'avant » des futures constructions des ilots A et B. Cette interface sera majoritairement composée de massifs plantés à charge aménageur situés en domaine privé, avec clôtures en retrait.

Les limites Est des lots de l'ilot B se composeront majoritairement de haies privatives à charge aménageur, plantées le long de la limite séparative avec les constructions existantes. Ces haies feront l'objet de « servitudes de boisement » afin d'assurer leur pérennité dans le temps.

La limite Sud-Ouest de l'opération se caractérise par les « avants » de l'ilot « H1 » à vocation principale de logements locatifs sociaux. La limite le long de la Rue du 19 Mars 1962 sera traitée d'une haie champêtre d'une épaisseur de 2,50 à 3,00m, réalisée par l'Aménageur. Ces haies feront l'objet de « servitudes de boisement » afin d'assurer leur pérennité dans le temps.

La limite Ouest composée de fonds de jardins sur lots privatifs sera composée de grilles doublées de haies vives.

3.8. Les équipements à usage collectif :

Les voies d'accès, les espaces communs et les stationnements visiteurs, précédemment décrits (rue principale, ruelles et cheminements piétons, micro-forêt, "espaces refuges", …)

Six points de regroupements des boites aux lettres ainsi que des zones techniques (Points d'apports volontaires) pour les ordures ménagères et le tri sélectif dans les conditions définies en accord avec les services de Valence Romans Agglo – Service déchets : 2 à 3 points d'apport volontaires sont aujourd'hui envisagés.

La poche de stationnement située côté Nord de la micro-forêt présente un total de 25 places de stationnement situées dans le périmètre de l'opération et qui seront réalisés par l'Aménageur.
Sur ce total de 25 places de stationnement :

- 21 places sont déclarées dans le CERFA au titre des places « non couvertures et non closes » mais ne seront pas décomptées du nombre de stationnements visiteurs propre au Permis d'Aménager à déclarer car réservées au futur usage de l'ilot « A » au titre de l'Article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.
- 4 places sont déclarées dans le CERFA au titre des places « non couvertures et non closes » et seront décomptées du nombre de stationnements visiteurs propre au Permis d'Aménager.

3.9. Le traitement des déchets :

Deux à trois points d'apports volontaires sont envisagés. Un total de 7 collecteurs semi-enterrés ou enterrés seront envisagés conformément aux prescriptions reçues du service déchet de Valence Romans Agglo. 8 collecteurs semi-enterrés ou enterrés seront envisagés pour la gestion du tri sélectif (6 corps creux / corps plats et 2 verre)
L'aménagement des abords de ces points de collecte sera traité avec attention.