

## Plan de situation



© IGN 2019 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 4° 32' 52" E  
Latitude : 44° 42' 46" N

Localisation du projet de lotissement "Les Coteaux du Lignol" Echelle : 1/25000



## Photographies du 19/02/2018



**Vue depuis le paysage lointain**



**Vue depuis le paysage proche**

## **PA2 – Notice de présentation**

## Présentation du terrain

### 1.1 Localisation géographique

Située à quelques kilomètres à l'Ouest de Privas, préfecture de l'Ardèche, Saint-Priest est une commune rurale qui s'organise en amphithéâtre autour de la haute vallée de l'Ouvèze.

La ville, nichée au milieu des crêtes, occupe une situation géographique privilégiée qui en fait le principal accès vers le vaste plateau volcanique des Coirons. Son attractivité est liée à sa proximité avec la ville de Privas.

Le présent Permis d'aménager concerne un terrain nu situé entre le vieux-village à l'Ouest et le quartier des Mines, à l'Est. Il est en périphérie des zones déjà urbanisées et notamment du lotissement "Le Bas Lignol" au Nord qu'il surplombe.

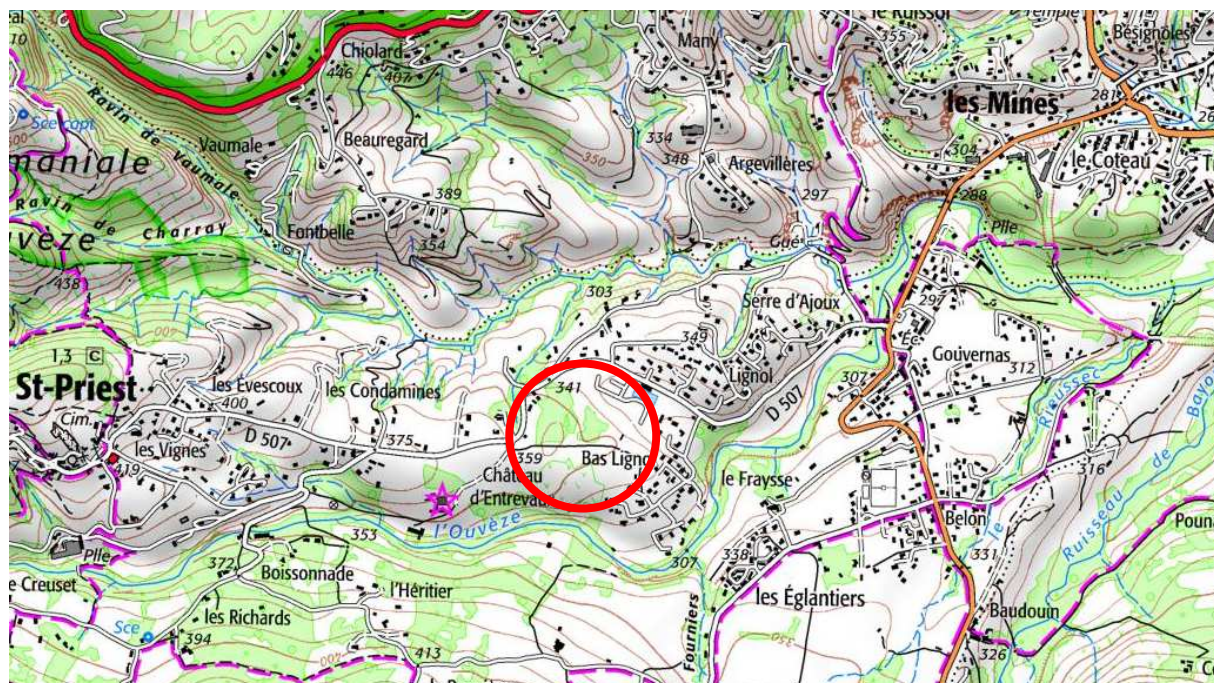


Image 2 : Extrait de carte IGN issu du portail Géofoncier

### 1.2 Situation administrative et juridique

#### 1.2.1 Cadastre

La présente demande concerne la possibilité de réaliser une opération de lotissement à usage principal d'habitation, située sur la commune de Saint-Priest (Ardèche) sur une partie des parcelles cadastrées sous les numéros 502p, 503, 1023p, 1047 et 1049 de la section C pour une surface approximative issue du relevé de 39 925 m<sup>2</sup>.



### **1.3 Origine de propriété – Lotisseur**

Ces terrains appartiennent actuellement pour partie à différents propriétaires (BENOIT, FARGEON) qui souhaitent les vendre à la société RIGU pour la réalisation d'une opération d'aménagement.

#### **1.3.1 Concepteur**

La conception est assurée par la **SELARL Thierry BAUBET et Associés Géomètre-Expert** à **MONTELIMAR**, qui a été chargée par le lotisseur d'établir les dossiers réglementaires nécessaires au dépôt de la demande du permis d'aménager et le suivi des travaux.

Elle sera assistée de **Bruno RIVASI**, Architecte D.P.L.G. à **MONTELIMAR**, qui interviendra aussi sur la conception et sur le volet paysager, l'organisation et la cohérence des futures constructions et leur intégration dans le projet puis du **Cabinet Naldeo**, bureau d'étude à **MONTELIMAR**, qui établira le dossier loi sur l'eau.

#### **1.3.2 Urbanisme**

La Commune de Saint-Priest possède un PLU. Le terrain est actuellement situé en zone 1AU correspondant aux secteurs de la commune insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant notamment la confection des équipements internes à la zone.

Le projet tel qu'il est conçu sera en concordance avec le document d'urbanisme en vigueur.

Le PLU fixe des orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur nommé « quartier du Lignol » dont un des principaux buts, outre l'aménagement de la zone, est de créer un maillage des voiries et cheminements piétons existants ou à venir :

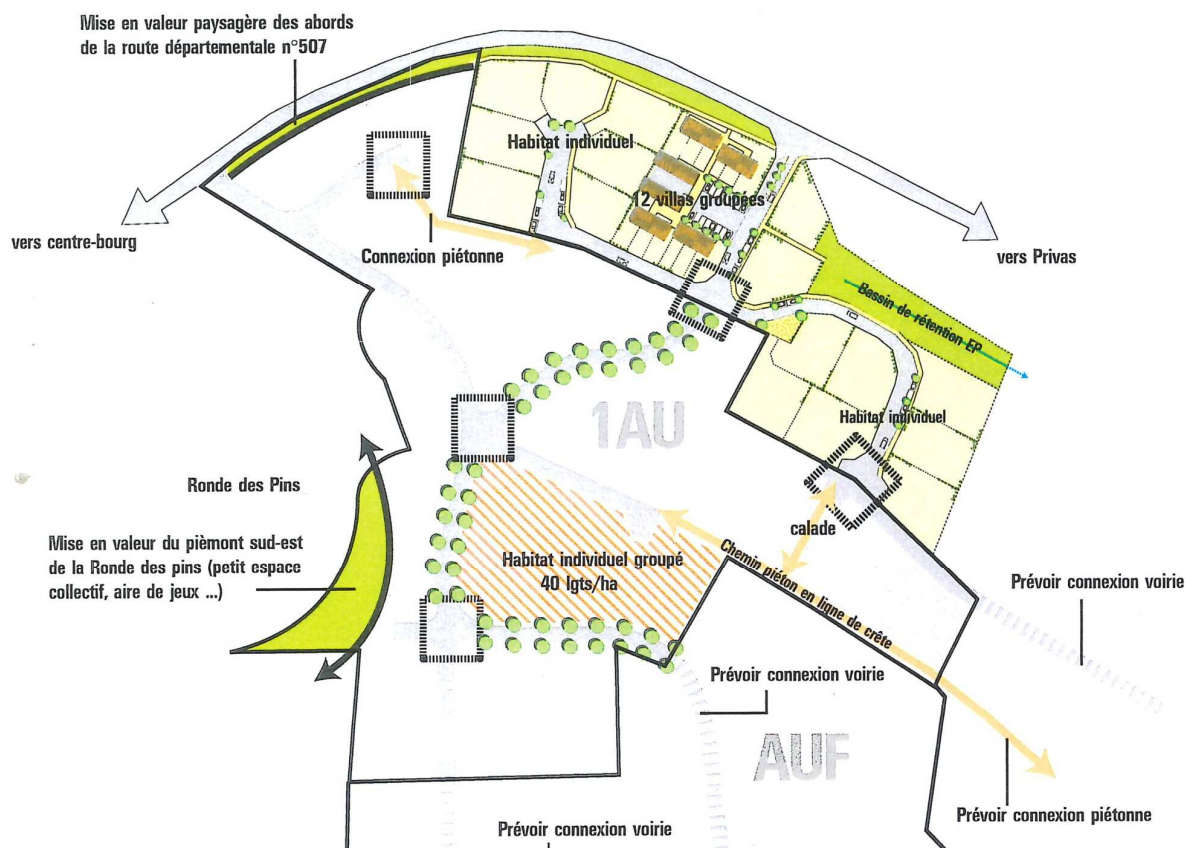


Image 3 : Extrait des orientations d'aménagement du PLU en cours de révision pour le secteur concerné

- Une voie principale plantée se raccordant à la voie centrale du lotissement existant plus au Nord et qui donne la possibilité de se prolonger en parties Sud et Sud-est vers la zone future d'urbanisation.
- Des voies secondaires permettant la desserte des futurs lots qui s'organisent en fonction de la topographie du terrain en suivant majoritairement les courbes de niveau.
- Des placettes traitées de façon urbaine et pas uniquement fonctionnelle qui connectent ces voies entre-elles.
- De nombreux cheminements piétons, le long des voies mais aussi en cœur d'îlot, dont certains sont traités de façon paysagère avec des aménagements liés à la topographie du terrain (enrochements) et des plantations d'espèces locales.
- La mise en valeur du piémont Sud-est de « La Ronde des Pins » avec l'aménagement d'un sentier à travers bois.
- Une densité moyenne de 13 logements à l'hectare :  
40 lots libres, 2 macro-lots pouvant obtenir 12 à 24 logements soit entre 52 et 64 logements et donc une densité d'environ 13 à 16 log/ha.



- Un secteur plus dense de 40 logements/ha en habitat individuel groupé :  
6 à 15 logements sur une surface de 3055m<sup>2</sup> donc une densité comprise entre 20 et 50 log/ha. Ce secteur plus dense a été déplacé plus au Sud de l'opération car le terrain, beaucoup moins en pente est plus propice à la réalisation d'un programme de villas groupées.
- 20% du programme de logements sera du logement locatif conventionné.

Quelques adaptations ont également été apportées par rapport à ces orientations :

- En concertation avec la commune, il n'y aura pas de second accès routier sur la route départementale n°507 : cet accès aurait été dans un virage, et l'accès existant par le lotissement « Le Pré de Lignol » est bien aménagé pour permettre l'afflux important de nouveaux véhicules. Un cheminement piéton sera néanmoins présent pour relier le quartier à l'arrêt de bus existant.
- Le chemin piéton en ligne de crête et la calade ne seront pas réalisés car :
  - la limite actuelle du terrain est en milieu de talus
  - Il est important de créer une noue pour se prémunir des eaux pluviales de ruissellement du fonds supérieur.
  - La création de cette noue et la pente actuelle du terrain nécessitent la réalisation d'un enrochement.
  - La création de la calade et du piétonnier en bordure de noue reviendrait à créer un enrochement plus conséquent (car il y aurait davantage de pente à rattraper), bien trop onéreux et imposant visuellement.
  - Il sera créé deux cheminements piétonniers, l'un sur la voie principale, l'autre sur la voie secondaire en sens unique ce qui maille déjà de façon importante le projet et son environnement.
  - Une bande d'espace vert est tout de même conservée pour permettre une réalisation ultérieure de la calade entre les lots n°23 et 24.

Le terrain est également situé en partie dans un périmètre de protection des monuments historiques de part la co-visibilité avec le château d'Entrevaux dont les façades et les toitures sont classées.

### ***1.4 Présentation du terrain – Topographie – Végétation***

Le terrain se découpe en plusieurs zones.

La première au Nord-ouest se situe en bordure de la route départementale. C'est une plaine en légère pente qui est bordée par des arbres résineux plus en hauteur (début de la ronde des pins).



**Image 4 : Panoramique pris depuis l'angle Nord-est de cette première zone avec à gauche, le lotissement "Le Pré du Lignol", à droite la route départementale et en arrière plan, les bois qui bordent le terrain.**

La seconde est au Sud de l'opération, et correspond d'avantage à un plateau en friche avec des pierriers.



**Image 5 : Photo de la zone du plateau en légère pente qui correspond aussi à une ligne de crête. La "Ronde des Pins" se situe à droite de la photo.**



La dernière fait la jonction entre ces deux premières zones et le lotissement « Le Pré du Lignol » avec des pentes importantes de l'ordre de 12 à 30% et des talus.



**Image 6 : Photo prise depuis l'allée principale du lotissement "Le Pré du Lignol" avec la vue vers le Sud sur la partie pentue du terrain.**

Le terrain est boisé du côté proche de « La Ronde des Pins » et comporte de la végétation basse composées d'arbustes, de buissons, de genêts ou de landes au centre et à l'est du projet.



**Image 7 : Photo prise depuis la zone du plateau avec vue sur "La Ronde des Pins".**





**Image 8 : Photo prise au sommet du premier talus formant le coteau. Vue sur la partie Ouest du lotissement avec en contrebas, l'opération précédente "Le Pré du Lignol"**



**Image 8 : Photo prise dans la pente au centre de l'opération avec la vue vers l'Est et permettant d'apprécier la pente la plus importante de l'opération.**



## **1.5 Autres**

Un réseau telecom enterré traverse d'Ouest en Est le terrain. Il s'agit d'un câble qui relie Valence à Aubenas. Son tracé indicatif figure sur le plan d'état des lieux (PA3). Ce réseau sera déplacé dans le cadre des travaux afin d'impacter le moins les surfaces constructibles des lots.

Une citerne d'eau et un tuyau d'eau se situent en extrémité Est du terrain. Ils alimentent aujourd'hui les maisons FARGEON et DEFUDE situées en aval. Le tuyau d'eau, non repéré précisément aujourd'hui sera déplacé en bordure Est afin d'impacter le moins possible le lot. La cuve sera conservée dans la propriété des conjoints FARGEON.

## **2 Le Projet**

Le projet prévoit la création de 65 lots maximum à usage principal d'habitation dont plusieurs sont réunis sous la forme de macro-lots pouvant être découpés à la demande en fonction des projets.

Les lots seront desservis par plusieurs voies de desserte dont une à sens unique et de nombreux cheminements piétons.

### **2.1 Voiries et cheminements**

Les voiries assureront la desserte des lots. Elles seront réalisées en enrobé.

La voie principale plantée aura une emprise de 11 mètres comprenant la bande roulante à double sens, un alignement d'arbre de part et d'autre (avec quelques stationnements) et un cheminement piétonnier.

Les voies secondaires auront une emprise variant de 5 à 8,7 mètres comprenant la bande roulante à simple ou double sens et/ou un cheminement doux, des stationnements et des espaces verts plantés.

La voie principale se raccordera sur le principal axe du lotissement « Le Pré du Lignol » et traversera le lotissement du Nord au Sud avec une possibilité de prolongement vers l'urbanisation future.

Les cheminements doux seront traités soit en enrobé, soit en stabilisé, soit en bicouche en fonction de leur emplacement et de leur pente.

### **2.2 Zones constructibles**

De manière générale, les constructions devront s'implanter selon les zones définies au Plan de masse et de voirie (PA4).

Le long des limites du lotissement et des voies de desserte interne à l'opération, les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

Le long des limites entre lots, les constructions pourront s'implanter soit sur la limite séparative (pour certains lots), soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Le long de la route départementale n°507, les constructions devront s’implanter avec un retrait minimum de 12 mètres par rapport à l’axe de la voie.

## **2.3 Hauteur des constructions**

Les hauteurs des constructions à usage d’habitations seront limitées au niveau R+1. En cas d’implantation sur la limite séparative, la hauteur ne devra pas excéder 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

## **2.4 Les réseaux**

### **2.4.1 Eau potable – Défense incendie**

Le lotissement sera raccordé à partir des réseaux existants du lotissement « Le Pré de Lignol » : un raccordement depuis son axe principal et un raccordement côtés Est et Ouest au niveau du piétonnier en bordure de route départementale. Chaque lot disposera d’un regard abri-compteur selon les directives du concessionnaire.

La défense incendie sera assurée par trois poteaux incendies, distants entre eux de moins de 200 mètres et à moins de 150 mètres de chaque entrée de lot.

### **2.4.2 Eaux usées**

Le lotissement sera raccordé directement et gravitairement à partir des réseaux existants au lotissement « Le Pré de Lignol ». Néanmoins, quelques lots situés de l’autre côté de la crête du coteau pourront se voir imposer un seuil à respecter ou la mise en place d’une pompe individuelle de relevage.

Chaque lot disposera d’un tabouret de branchement simple ou double selon les directives du concessionnaire.

### **2.4.3 Eaux pluviales**

Les eaux tombant sur les parties communes ainsi que sur les lots seront collectées et renvoyées vers plusieurs dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés, bassin collectif de rétention, bassin existant du lotissement « Le Pré du Lignol »).

### **2.4.4 Electricité (Basse Tension)**

Le lotissement sera desservi en souterrain, le point de raccordement étant à définir avec le concessionnaire concerné. Il sera enterré sous chaussée. L’alimentation sera en 220 Volts monophasé. Les logettes abri-compteurs seront positionnées au niveau des clôtures avec ouverture sur la voie publique dans la mesure du possible, mais dans tous les cas accessibles de l’extérieur de la propriété close.

Le télé-report sera installé simultanément sur la totalité de l’opération.

### **2.4.5 Eclairage**

L'éclairage sera mis en place sur les voiries du lotissement.

### **2.4.6 Réseau Telecom**

Le réseau téléphone sera enterré sous chaussée, avec chambres de tirage de préférence sous trottoir selon les cas et réalisé conformément aux directives du concessionnaire.

Le point de raccordement est à définir avec FRANCE TELECOM.

Les regards de branchement individuels seront implantés à l'intérieur des lots, et à proximité des logettes E.D.F.

## **2.5 Espaces verts**

Les espaces verts seront plantés afin d'agrémenter et de végétaliser la voirie et les cheminements doux. Le choix des essences sera fait en concertation avec la commune.

Les arbres existants situés dans les lots seront conservés, les acquéreurs des lots pourront décider de les conserver ou de les supprimer.

## **2.6 Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles devront être composées en bordure de voirie d'un grillage rigide en retrait d'un mètre par rapport à l'alignement, doublé de haies vives côté voirie, excepté pour les lots situés en surplomb de la voirie avec des enrochements.

En limite séparative, leur composition est libre mais elles ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur totale.

Une clôture grillagée de type enclos sera mise en place en bordure de la « Ronde des Pins ».

## **2.7 Stationnement**

Chaque lot disposera d'une place de stationnement privative dans les trapèzes d'accès non clos de 5,00m x 5,00m ou 10,00m x 5,00m selon le cas. En fonction de leur surface de plancher, les lots devront prévoir des places de stationnement supplémentaires sur leur lot.

29 places de stationnement sont prévues sur les espaces communs pour le besoin des visiteurs.



## ***2.8 Propriété des espaces communs***

Les espaces communs du lotissement seront rétrocédés à la commune selon la convention de rétrocession établie et jointe au présent dossier.

## ***2.9 Type d'habitat***

L'habitat sera très majoritairement résidentiel. Une partie du programme sera réservé au logement locatif conventionné (20% du nombre de logements) qui pourra s'effectuer sur les 2 macro-lots.

## ***2.10 Volet développement durable***

Afin d'insérer le projet dans un processus de développement durable, plusieurs choix ont été retenus après concertation entre maître d'ouvrage, maître d'œuvre, architecte, hydrogéologue et commune :

- Maintenir les possibilités d'extension de voirie et de réseaux afin de desservir les terrains à bâtir situés côté Sud et Sud-est,
- Adapter les voiries et les accès des lots selon la topographie,
- Motiver la création de haies vives d'essences variées locales afin de préserver et/ou de recréer une biodiversité,
- Inciter les propriétaires des lots à mettre en place une cuve de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage.
- Relier les quartiers par un tissage de cheminements piétonniers champêtres.

## ***2.11 Objectifs et partis d'aménagement***

Le lotissement sera réalisé en deux tranches, les équipements principaux de la zone étant compris dans la première tranche.

Département de l'ARDECHE  
**Commune de SAINT-PRIEST**  
 Lieu-dit "Lignol"

Section C n°502p, 503, 1023, 1047 et 1049

Dossier M17-095

Sans échelle



GÉOMÈTRE-EXPERT  
 CONSEILLER VALORISER GARANTIR

SELARL Thierry BAUBET et Rémi SCHERER  
 Géomètres-Experts Foncier

1, rue de Dion Bouton

26200 MONTELIMAR

Tel : 04.75.01.39.71

Fax : 04.75.53.72.63

640, rue Jules Verne

84500 BOLLENE

Tel : 04.90.30.15.34

Fax : 04.90.40.45.07

8, rue Edgar Vernequin

26110 NYONS

Tel : 04.75.28.11.40

Fax : 04.75.28.09.05

courriel : tbaubet.geometre-montelimar@orange.fr

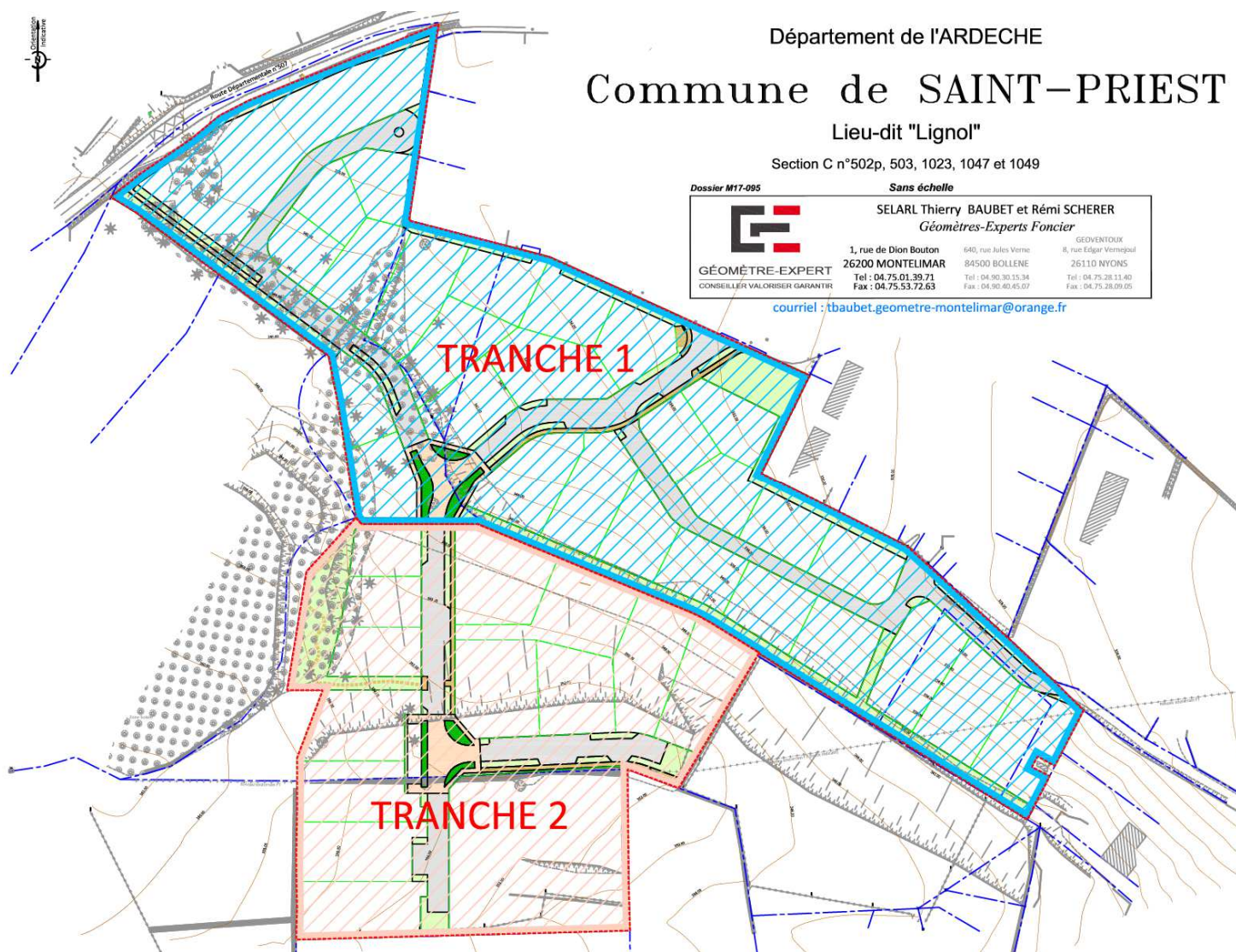
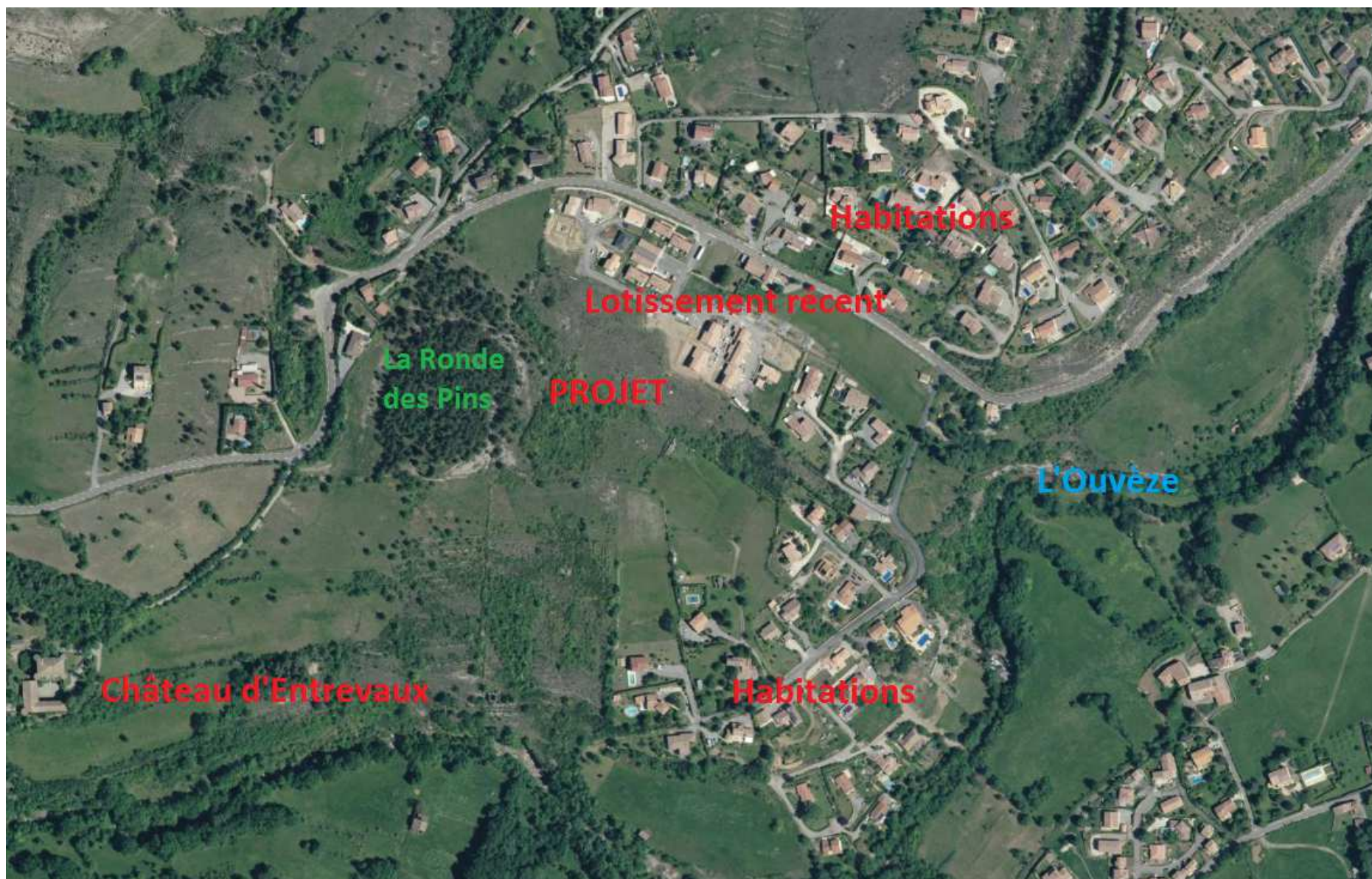


Image 9 : 2 tranches envisagées.

Le projet s'insèrera dans l'environnement en constituant le dernier maillon d'urbanisation de la commune. La création du lotissement est fortement motivée compte tenu de la demande locale, et au souhait des personnes à investir dans la propriété en zone rurale.

Le lotissement sera dénommé : « **Les Coteaux du Lignol** »

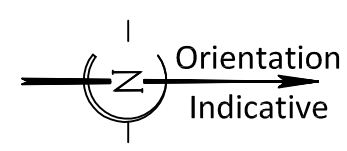




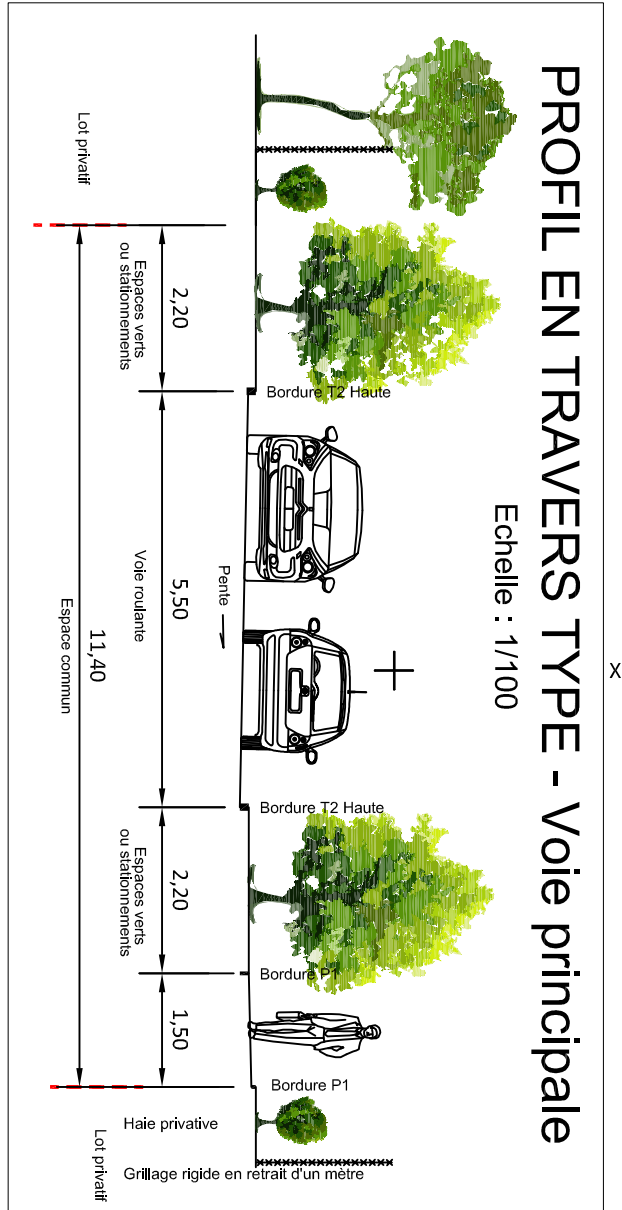
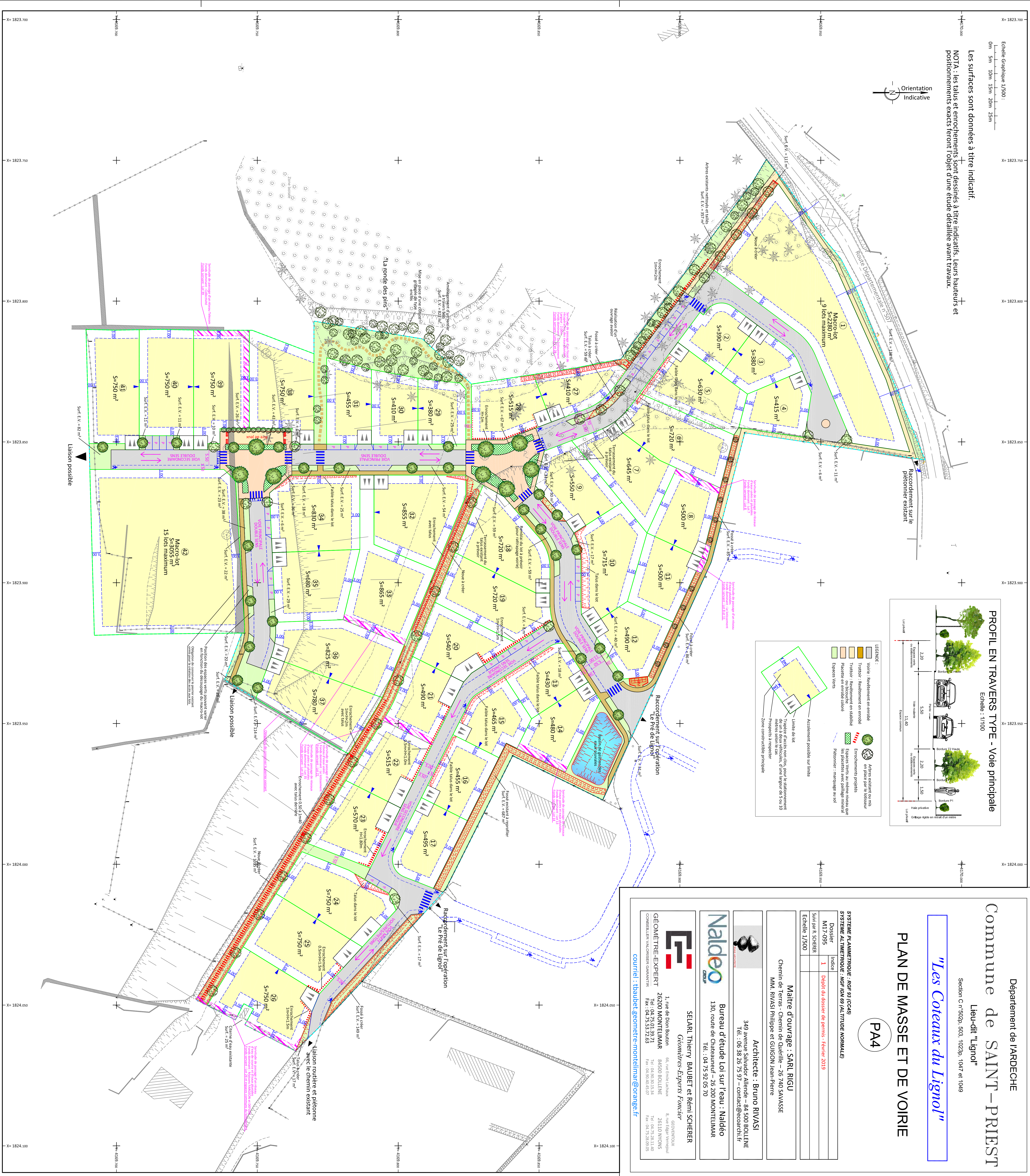
Plan des abords du projet – Echelle 1/5000



Echelle Graphique 1/500.  
0m 5m 10m 15m 20m 25m



Les surfaces sont données à titre indicatif.  
NOTA : les talus et enrochements sont dessinés à titre indicatifs. Leurs hauteurs et positionnements exacts feront l'objet d'une étude détaillée avant travaux.



**LEGENDE :**

- Voie : Revêtement en enrobé
- Trottoir : Revêtement en enrobé
- Parcelle : Revêtement en stabilisé
- Parcelle en enrobé cloché
- Emplacement Verts
- Arbre existant en terrain
- Arbre à planter
- Emplacements protégés
- Emplacement Verts sur trottoir
- Emplacement Verts avec palissade métallique
- Parcelle : Revêtement en stabilisé
- Parcelle : Revêtement en enrobé
- Zone constructible principale

Département de l'ARDECHE  
**Commune de SAINT-PIERRE**  
Lieu-dit "Lignol"  
Section C<sup>n</sup>029, 503, 1029b, 1047 et 1049

**PLAN DE MASSE ET DE VOIRIE**  
**PA4**

**SYSTEME PLANNIMETRIQUE - REP 91 (CC4)**  
**SYSTEME ALTIMETRIQUE - NFG 6M 89 (ALTITUDE NORMALE)**

Dossier	M17-095
Sur par R. SCHERER	1
Echelle	1/500

Dépot du dossier de permis - Février 2019

**Maitre d'ouvrage : SARL RIGU**  
Chemin de Terras - Chemin de Quérelle - 84 500 BOLLENE  
Tel : 06 38 26 75 97 - contact@ecorarch.fr

**Architecte : Bruno RIVASI**  
MM. RIVASI Philippe et GUGNON Jean-Pierre

**Bureau d'étude Loi sur l'eau : Naldéo**  
130 route de Châteaurail - 26 500 MONTÉLIMAR  
Tel : 04 75 92 05 70

**SEIARI Thierry BAUBERT et Rémi SCHERER**  
Géomètres-Experts Foncier

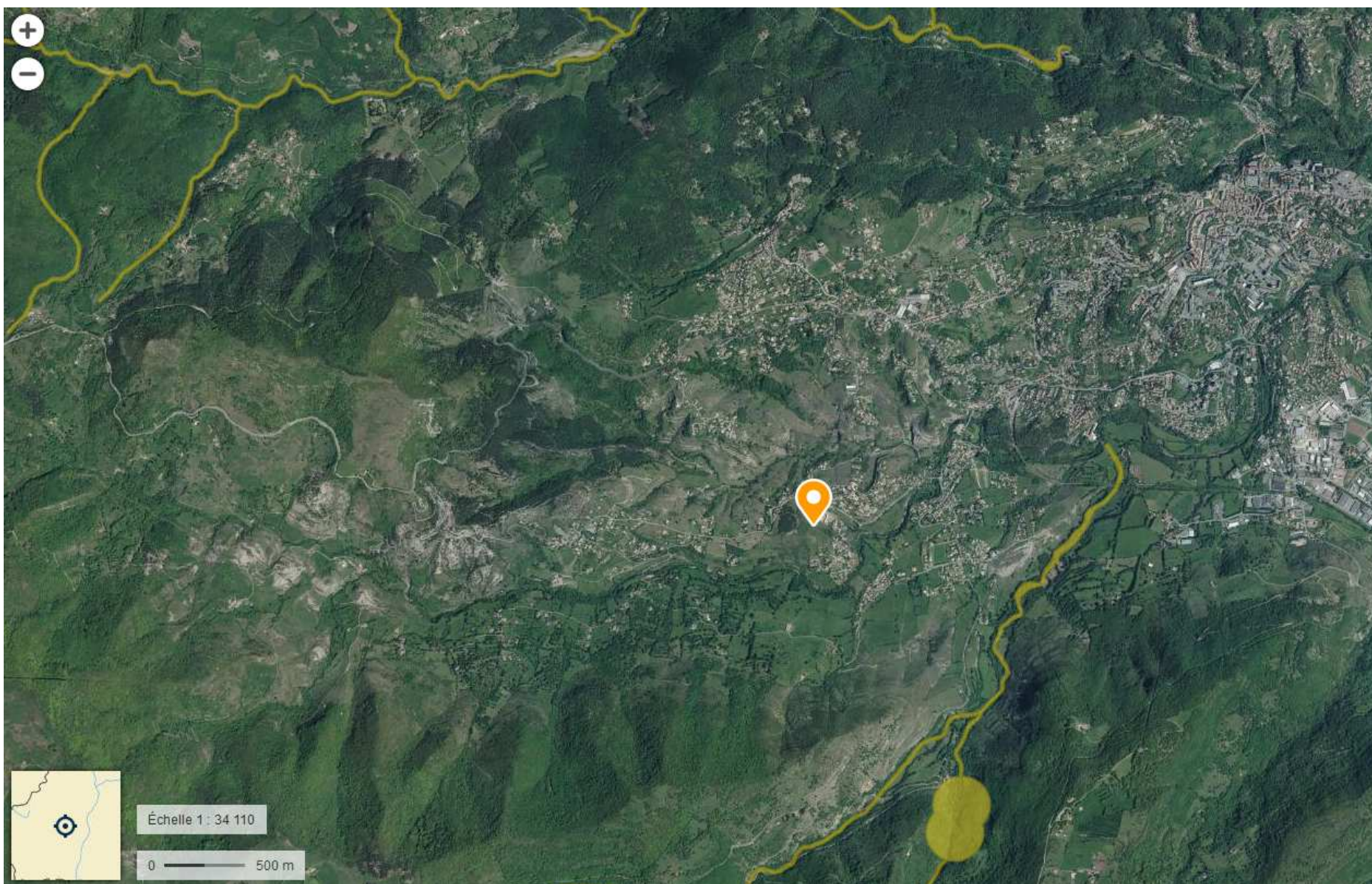
**GEOMETRE-EXPERT**  
26200 MONTÉLIMAR  
Tel : 04 75 03 39 73  
04 75 26 24 90

**COMBLETIER VALCHERIE CONSULTANT**  
1, rue de Don Bouzon  
26200 MONTÉLIMAR  
Tel : 04 75 03 53 54  
04 75 26 24 90

**GEOMETRE-EXPERT**  
28110 VIVONS  
Tel : 04 75 26 13 00  
04 75 26 24 90

courriel : thaubert.geometre-montelimar@orange.fr





Plan de situation du projet au regard des zones NATURA 2000