

# Département de l'Ardèche



## VILLE DE Villeneuve-de-Berg

### Extension du Centre Ville de Villeneuve-de-Berg Quartier "Ledres & Combettes"

# PERMIS D'AMÉNAGER

Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement

PA2

date

Mai 2013

nom du fichier

échelle

—

modifications	dates		dates
a		d	
b		e	
c		f	



IRIS Conseil REGIONS  
679, Avenue de la République  
59000 - LILLE  
Tel: 03 28 38 00 44  
Fax: 03 20 14 30 56  
E-mail: lille@irisconseil.fr



agence **PaYsaGes**

agence paysages

12 rue Gal Grenier

84000 AVIGNON

tél: 04 90 14 42 90

fax: 04 90 14 42 91

e-mail : d.respaud-bouny@agence-paysages.fr

# PA2

Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu

[Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme modifié par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007]

## **A Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.**

L'agglomération de Villeneuve de Berg s'est établie sur le relief en plateau, entre l'Ibie et la Claduègne qui s'écoulent respectivement au sud et au nord du village. Il est desservi par la RN102 Aubenas-Montélimar, qui ne traverse cependant pas l'agglomération. Depuis le giratoire nord et le carrefour nord-ouest, la RD902 vient directement irriguer le centre ancien : dénommée rue du Faubourg à l'entrée de ville nord, c'est la voie d'accès principale au futur quartier des Combettes-Lèdre, au droit du cimetière.

Le terrain d'assiette de ce futur quartier s'inscrit en contiguïté avec le centre ancien de Villeneuve de Berg, le point de contact étant la place Olivier de Serres, puis longe l'arrière des maisons de la rue du Faubourg, en contrebas de celles-ci.

Le versant, à ensoleillement hivernal favorable, n'est pas habité aujourd'hui. Les constructions existantes en périphérie sont les bâtiments hospitaliers (hôpital Claude Dejean). Sur le site lui-même sont édifiés le centre social, et plus récemment, la crèche (parcelles non concernées par le présent PA).

Les traces de l'ancienne occupation agricole du versant ne sont plus lisibles, à l'exception des terrasses de culture enfrichées situées à l'ouest (terrasses non concernées par le PA).

Sur ce site, les terrains ont été remaniés à plusieurs reprises afin de répondre provisoirement à des besoins extérieurs au site :

Dépôts massifs de remblais (roches, terres...) liés aux travaux routiers récents,  
Plateforme de stationnement, à proximité de la place Olivier de Serres,  
Chemin d'accès à la plateforme et au centre social.

Notons la présence d'une plantation régulière de conifères entre le centre social, le chemin, la crèche et le cimetière. Le caractère persistant de l'essence et l'étendue de cette pinède lui permettent de jouer le rôle d'un petit parc à proximité du centre.

**Aucune structure végétale n'est ici remarquable ; la diversité végétale reste pauvre. La caractéristique paysagère principale du site réside dans sa proximité immédiate du centre ancien, au sud, et dans les vues lointaines sur les monts d'Ardèche, vers le nord.**

## **B Présentation du projet – Quels sont les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages ?**

### ***1• Quel aménagement est prévu pour le terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ?***

Le projet concerne le lotissement en trois îlots (3) et en deux phases (2) d'une partie d'un terrain communal sis au lieu dit Combettes Lèdre.

- 1er. Phase
  - **Îlot A** : îlot à vocation d'activité commerciale de 1 à 4 lots, constructible sur 2 niveaux (R+1).
- 2e. Phase
  - **Îlot B** : îlot à vocation résidentielle de 1 à 3 lots, constructible sur 3 niveaux (R+2).
  - **Îlot C** : îlot à vocation résidentielle de 1 à 4 lots, constructible sur 2 niveaux (R+1).

### **Les aménagements consistent, en 1<sup>ère</sup> phase :**

#### **Desservir le quartier depuis la rue du Faubourg, à l'Est – création de :**

- Carrefour sur la RD 902 (situé hors périmètre de ce PA) à double sens ;
- Voie de raccordement du quartier futur à ce carrefour, pour les VL et PL ;
- Parking public de 20 places au droit du cimetière.

#### **Desservir le quartier depuis la place O. de Serres, au Sud – réaménagement de :**

- Accès à sens unique centre ville/quartier ;
- Voie pour VL et piétons (non PMR : pente existante trop prononcée).

#### **Permettre le stationnement des véhicules autour de l'îlot A – création de :**

- Parking public de 52 places au niveau du RdC de l'îlot A (vocation commerciale).
- Deux parkings publics de 59 places au total, en terrasses au Nord de l'îlot A.
- Voies de desserte NO (accès PL vers les livraisons) et SO (façade principale) de l'îlot A.
- Place sud des Combettes :
  - Parking de 20 places ;
  - Placette piétons (emprise pour une future mairie) ;
  - Giration des VL et PL ;
  - Bassin de rétention enterré.

#### **Irriguer la partie aménagée en phase 1, à l'Ouest – création de :**

- Plateau traversant entre la future voie interne (phase 2) et le quartier Sud (phase 1). Le chemin existant, entre cimetière et plateau traversant, permettra la desserte du quartier Sud durant la réalisation de la phase 2.
- Voie de desserte des parkings, entre plateau traversant et giration ;
- Amorce du cheminement doux Ouest et Est (rue des Combettes) ;

## **Et consistent, en 2<sup>ème</sup> phase :**

### **Irriguer la partie aménagée en phase 2, au Nord – création de :**

- Voie interne Nord-Sud, pour VL et PL, à double sens, comprenant, d'Est en Ouest :
  - Trottoir ;
  - Stationnement longitudinal 19 places ;
  - Chaussée proprement dite de 6 m de large ;
  - Noues de 3 m de large ;
  - Trottoir ;
- Cheminement doux Ouest.
- Aménagement des abords sud de la voie existante "chemin de Lèdre"

### **Gérer les eaux pluviales – création de :**

- Bassin de rétention ouvert.

## ***2• Comment sont prévus la composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ?***

### **Les objectifs recherchés sont les suivants**

- Organiser le site pour une implantation du bâti et pour une circulation automobile adaptées à la topographie (terrassements limités, écoulement des eaux pluviales).
- Desservir le futur quartier en limitant les nuisances de circulation automobile à proximité du centre ancien ;
- Desservir le futur quartier en favorisant les cheminements doux ;
- Malgré la pente et l'imperméabilité des sols du site, gérer les eaux pluviales le plus souvent possible en surface : espaces végétalisés nombreux, bassin à ciel ouvert, noues et fossés...;
- permettre un développement urbain, en greffe de village, qui offre des perceptions visuelles de qualité, depuis (et vers) le centre ancien, principalement :
  - L'îlot A (vocation commerciale) restera en contrebas des maisons alignées sur la rue du Faubourg (hauteur limitée, toiture plate végétalisée) ;
  - L'ouverture que constitue la place sud des Combettes ménagera le panorama perçu depuis la place O. de Serres (y compris sur les monts d'Ardèche, au loin) ;
  - Pour la même raison, la hauteur des constructions (vocation résidentielle) des îlots B et C est réglementée ;
- Inscrire la voirie dans un site de nature par son profil :
  - noue enherbée en accotement,
  - soutènements : talus végétalisés et gabions (pierre) ;
  - accompagnement végétal de type champêtre et forestier, mobilier sobre et robuste, éclairage des zones de convergence et balisage des cheminements.
- L'aménagement paysager est constitué par :
  - la création de cheminements doux en béton et sol stabilisé,
  - la plantation d'un alignement d'arbres de tige le long de l'axe central,
  - la plantation des talus, noues, chemins et abords du bassin par des arbustes.
  - L'aménagement d'une place sud de caractère urbain, sobre : sol béton et stabilisé, bancs, arbres en bacs.
- Aucun aménagement dans l'emprise même des lots n'est prévu par l'aménageur (remodelage de terrain ou mise en place de clôture...),.

### **3• Comment seront traités l'organisation et l'aménagement des accès au projet ?**

#### **Desserte principale du quartier depuis la rue du Faubourg, à l'Est – création de :**

- Carrefour sur la RD 902 (situé hors périmètre de ce PA) à double sens ;
- Voie de raccordement du quartier futur à ce carrefour, pour les VL et PL ;
- Nota : le chemin existant, au centre du terrain, est utilisé le temps de la réalisation de la 2<sup>ème</sup> phase.

#### **Desserte secondaire du quartier depuis la place O. de Serres, au Sud – réaménagement de :**

- Accès à sens unique centre ville/quartier ;
- Voie pour VL et piétons (non PMR : pente existante trop prononcée).

#### **Desserte des îlots:**

- Accès à l'îlot A depuis les parkings publics et la voie qui le longe ;
- Accès aux îlots B et C depuis la voie interne principale, uniquement ;

#### **Desserte de l'ensemble du site par un maillage de cheminements doux.**

#### **Accès spécifiques :**

- Desserte de l'îlot A par les PL de livraison : Accès depuis la rue du Faubourg, à l'Est, uniquement (accès PL par la place O. de Serres non autorisé). Ensuite, les PL empruntent la voie interne principale ; après giration sur la place Sud, accès des PL à la zone de déchargement située au Nord-Est de l'îlot A ; retour par le même trajet.
- Servitude prévue au travers de l'îlot A pour l'accès du propriétaire des parcelles n° 749 et 902.
- Accès Nord-Ouest préservé pour les propriétaires des parcelles n° 26 et 27 (depuis la place publique créée).
- Accès du centre social depuis le plateau traversant ;
- La rue des Combettes (chemin piéton existant – non PMR à cause de la pente) est reliée au plateau traversant (extrémité Ouest) et au parking (terrasse intermédiaire).

#### ***4• Quel sera le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ?***

##### **Seul l'îlot A sera en limite (Sud-Est) du terrain objet du présent PA :**

L'acquéreur aura à sa charge la réalisation d'une clôture, si besoin. Pas d'aménagement par l'aménageur.

**Les îlots B et C ne sont pas en contact avec les limites du terrain.**

##### **Limite Ouest :**

En bordure haute du talus, constituant la première terrasse dominant le talweg, sera aménagé un cheminement doux (de 3 m de large) accompagné d'une végétation arbustive d'essences champêtres.

##### **Limite nord :**

En bord du chemin de Lèdre existant sera aménagé un trottoir reliant le chemin Ouest créé et ceux de la voie interne principale.

##### **Limite Est :**

Le chemin existant (aujourd'hui VL) est préservé et devient "doux". Il est accompagné d'une végétation arbustive d'essences champêtres.

## **5• Comment sont traités les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets ?**

À l'exception de ceux relatifs aux réseaux, il n'est pas prévu d'équipement à usage collectif. Le nombre de lots potentiels est réduit (environ à terme) et les attentes exprimées ne révèlent pas de besoins collectifs spécifiques.

- Conteneurs OM et tri sélectif (hors déchets professionnels) : ils seront prévus par les acquéreurs, sur les lots, au profit des résidents (îlots B et C) et au profit des usagers (îlot A), accessibles depuis l'espace public.
- Abris 2-roues (motorisés et non-motorisés) : ils seront prévus par les acquéreurs, sur les lots, au profit des résidents (îlots B et C) et au profit des usagers (îlot A)
- Les autres équipements techniques nouveaux seront enterrés (canalisations EP, EU, AEP, réseaux secs)
- Une signalétique sera mise en œuvre afin de renseigner et orienter les usagers.
- Les enseignes des entreprises (panneaux, lettrage, totem...) sont réglementées (cf règlement).

*Article R\*441-3 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007.*

*Le projet d'aménagement comprend une notice précisant :*

*1° L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;*

*2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :*

*a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;*

*b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;*

*c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet ;*

*d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;*

*e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.*