

**Demande d'examen au cas par cas relatif au projet de lotissement de Nexity à Vals-les-Bains :
demande d'éléments par mail de la DREAL du 17/05/2023 pour compléter le dossier**

- Les dispositions et les prescriptions réglementaires de la couverture du PLU (et du Scot) sur la commune de Vals-les-Bains sont-elles respectées ?

Le secteur du projet est situé en **zone UB du PLU de Vals-les-Bains** : les zones UB correspondent à "des zones d'extension pavillonnaire de Vals les Bains, à vocation principale d'habitations individuelles ou collectives, disposées en ordre continu ou discontinu".

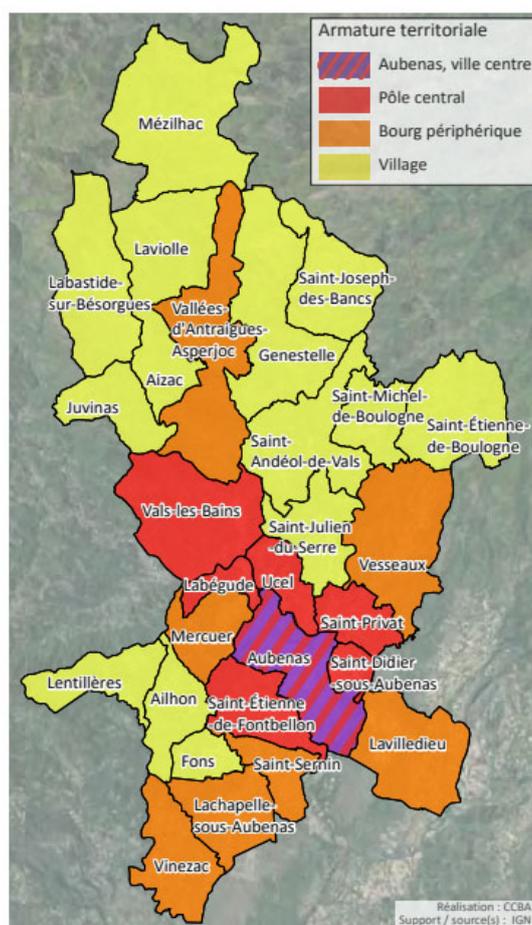
Les parcelles de l'emprise du projet sont bien classées en zone constructible, à proximité de l'école maternelle et du centre médico-social (moins de 500m), du collège (moins de 300 m) et des divers services et commerces du centre-ville. L'emprise du projet se trouve en continuité de l'urbanisation existante dans ce secteur.

Le lotissement envisagé respecte les prescriptions de nature et de conditions de l'occupation du sol édictées par le règlement de la zone UB du PLU de Vals-les-Bains.

Compte tenu de la nature du projet, il est donc compatible avec le règlement d'urbanisme de la commune.

La communauté de commune du bassin d'Aubenas (et a fortiori la commune de Vals-les-Bains) fait partie du périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'Ardèche Méridionale.

L'armature territoriale définie dans ce SCoT classe la commune de Vals-les-Bains en "pôle central".



Or, d'après le PLH approuvé le 04/11/2021, le besoin en nouveaux logements a été fixé à 271 logements/an dont 80 logements pour le pôle central dont fait partie Vals-les-Bains (ventilation des logements fixés selon l'armature). Par ailleurs, sur l'ensemble des terrains disponibles dans les enveloppes urbaines de la CCBA, le SCoT précise que 31% de ces surfaces disponibles sont dans le "pôle central" comme Vals-les-Bains où l'on recense un potentiel "constructible" dans les "dents creuses".

Le présent projet de lotissement est donc cohérent avec les enjeux du SCoT d'Ardèche Méridional.

- Préciser les quantités en m³ de déblais et remblais du projet ? ainsi que le traitement des déchets inertes ?

La voirie de desserte du lotissement projeté est déjà existante donc elle nécessitera juste un reprofilage mais pas de terrassements. Quant à la voirie "interne" au lotissement à créer, elle avoisine 90 mètres linéaires soit 500 m³ de déblais environ. On peut ajouter près de 150 m³ de déblais pour la création du bassin de rétention des eaux pluviales.

Les bâtis seront intégrés dans la pente donc les terrassements resteront peu importants et limités aux emprises des futures habitations.

Une petite partie des déblais sera réutilisée sur site pour les remblais et le reste des matériaux excédentaires sera évacué en décharge autorisée.

- Le raccordement aux réseaux d'assainissement existant du projet est prévu. Toutefois la capacité d'accueil des eaux usées de la station d'épuration est-elle suffisante ?

La station d'épuration de Saint-Privat, gérée par le SEBA (Syndicat des Eaux du Bassin de l'Ardèche), et traitant entre autres les effluents de Vals-les-Bains depuis 2016, a été dimensionnée en prenant en compte les hypothèses d'augmentation de la population des villes concernées. Cette STEP a une capacité nominale de 15 500 EH.

- Préciser tous les éléments de compréhension (plans, projections, photomontages de qualité etc...) permettant d'apprécier au mieux les caractéristiques globales du projet, son insertion paysagère, ses enjeux, et les éventuelles incidences sur le territoire concerné et les zones vertes préservées (comme indiqué dans le dossier).

Ci-joint les pièces PA5 et PA9 du permis d'aménager déposé en avril 2023 (profils et hypothèse d'implantation des habitations).

A ce stade (permis d'aménager), aucune insertion paysagère ni photomontage n'a été réalisé. Ces éléments seront fournis dans le cadre des permis de construire.

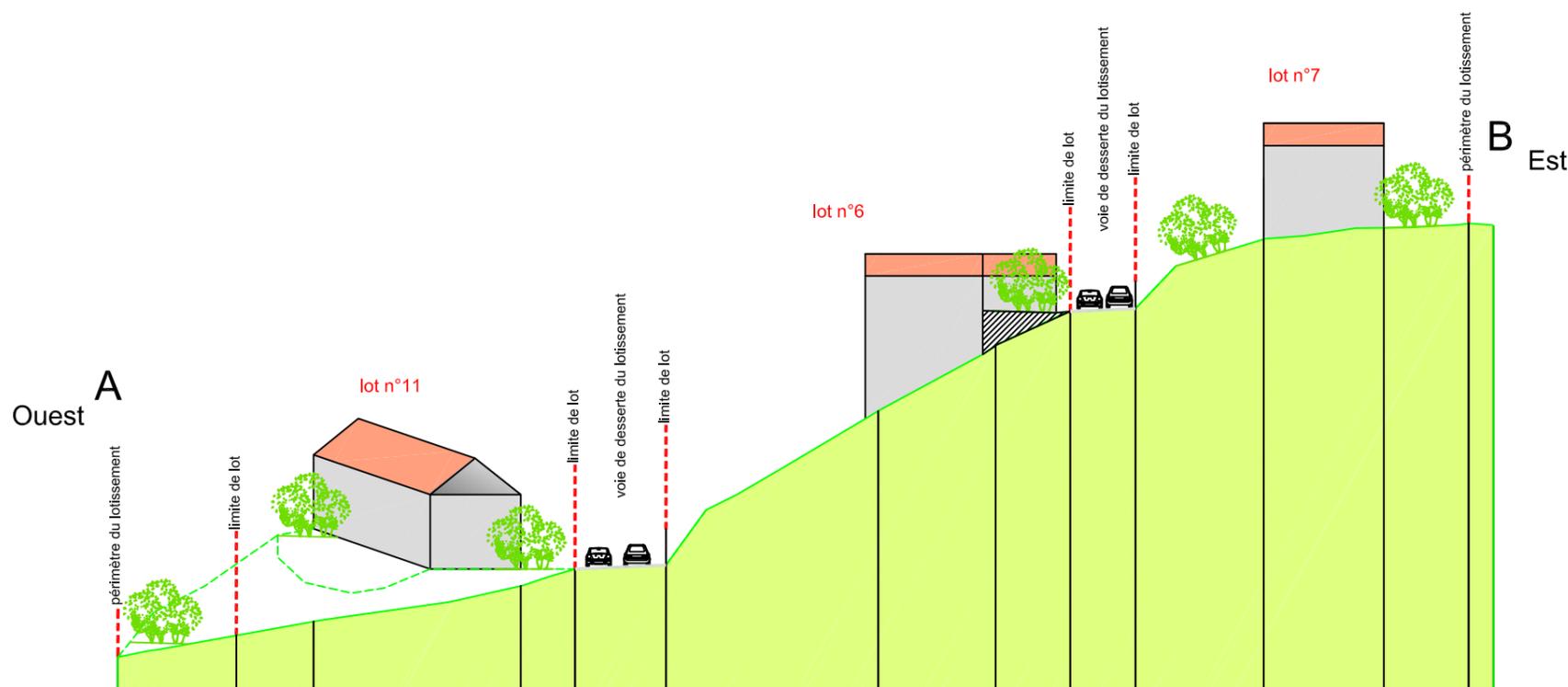


Permis d'Aménager: 11 lots Lotissement "Les Hauts de Gignac"

PROFILS échelle 1/500

Document de principe susceptible d'être modifié aux permis de construire
(voir document PA4 pour emplacement des coupes sur plan)

Coupe A-B



PC : 279.00 m

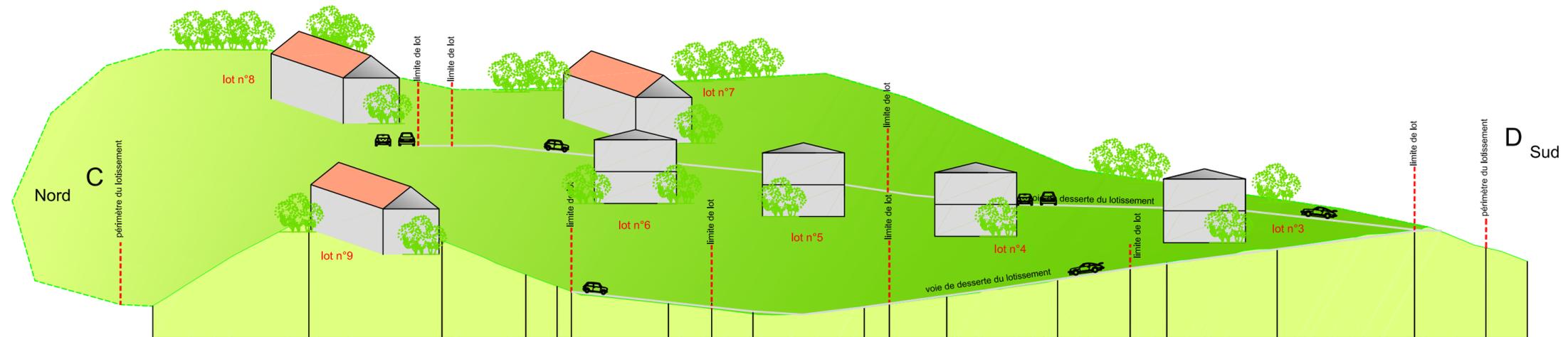
Numéro de profils en travers	P01	P02	P03	P04	P05	P06	P07	P08	P09	P10	P11	P12	P13	P14	P15
Altitudes TN			283.51	284.58	287.31	288.62	291.67	300.77	305.80	308.42	310.71	313.98	314.86	315.19	
Distances cumulées TN			13.59	19.53	35.49	39.67	46.67	63.01	72.06	77.80	82.83	92.70	101.95	108.49	

Permis d'Aménager: 11 lots Lotissement "Les Hauts de Gignac"

PROFILS échelle 1/500

Document de principe susceptible d'être modifié aux permis de construire
(voir document PA4 pour emplacement des coupes sur plan)

Coupe C-D



Numéro de profils en travers	P01	P02	P03	P04	P05	P06	P07	P08	P09	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	P17	P18	P19	P20
Altitudes TN			299.29	297.14	292.88	291.42	290.76	289.66	289.31	288.29	288.83	289.16	290.10	292.21	293.70	294.43	296.18	298.43	296.24	294.53
Distances cumulées TN			26.38	42.95	53.38	57.27	59.05	71.13	76.51	81.64	95.50	98.62	105.77	119.56	128.60	133.16	146.90	163.99	172.87	178.03

Dossier A23.3703
Fichier Dessin : A23.3703.dwg

Département de l'Ardèche
Commune de VALS LES BAINS

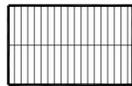
Lieudit "Gignac"
Parcelles C n°709 - 10a71ca
C n°511 - 1ha49a63ca pour partie
AL n°518 - 77ca
AI n°546 - 902ca pour partie
Total cadastral = 1ha70a13ca

Lotisseur : NEXITY FONCIER CONSEIL SNC

Permis d'Aménager: 11 lots Lotissement "Les Hauts de Gignac" HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

Document de principe susceptible d'être modifié aux permis de construire

— Périimètre à lotir, S= 15 404 m² environ



Forme, position et dimension données à titre indicatif

Echelle 1/500

Version	Date	Dessiné par	Observations
3	28.04.2023	EW	Permis d'aménager
2	mars 2023	NJ	Complément topographique
1	Juillet 1996		Plan de morcellement et esquisse de viabilité



Géomètres-Experts - Bureau d'Etudes et maîtrise d'œuvre - Environnement - Urbanisme

AUBENAS siège 2 Avenue Jean Monnet - Quartier Pilon - BP 90212 - 07204 AUBENAS Cedex
Tél 04 75 35 69 70 - Fax 04 75 93 33 48 - E-mail : aubenas@geo-siapp.com
VALLON PONT D'ARC bureaux Rue Lorion Blachère - 07150 VALLON PONT D'ARC
Tél 04 75 88 42 30 - Fax 04 75 88 16 94 - E-mail : vallon@geo-siapp.com
GUILHERAND GRANGES secondaires Immeuble Le Mercure - 370 Rue Montgolfier - 07500 GUILHERAND GRANGES
Tél 04 75 81 32 33 - Fax 04 75 81 32 34 - E-mail : guilherand@geo-siapp.com
PIERRELATTE 4 rue André Le Nôtre - 26700 PIERRELATTE
Tél 04 75 96 84 81 - Fax 04 75 96 40 49 - E-mail : pierrelatte@geo-siapp.com

PA9

