

# Département de la DROME

Commune de LA ROCHE DE GLUN

## MAITRE D'OUVRAGE :



85 Allée du Merle  
26503 BOURG-LES-VALENCE

# Lotissement "Le Pré Fourches Vieilles" (83 lots)

## PA 2

## NOTE DE PRESENTATION

### CADASTRE

Section : ZI

Lieu-dit : Fourches Vieilles

Parcelles : 251, 62, 63, 269, 687, 780,  
225, 188, 227, 631, 256

Référence dossier : 15453

Document réalisé par : EW

Indic	Modifications
0	Mai 2016: Création du document



E-mail : [contact@dmn-ge.com](mailto:contact@dmn-ge.com)

Gilles MAISONNAS Sylvain NYSIAK Manuel PLUSQUELLEC

géomètres experts foncier D.P.L.G. - urbanisme  
bureau d'études VRD - diagnostics immobiliers

14, rue du Docteur Cadet - BP 72  
07304 TOURNON SUR RHÔNE CEDEX  
Tél. 04 75 08 02 53 - Fax 04 75 07 16 40  
Parking privé assuré

Le Genève B - Rue Bon - BP 77  
26102 ROMANS SUR ISÈRE CEDEX  
Tél. 04 75 71 30 44 - Fax 04 75 71 72 08

110, avenue Jean Jaures  
26600 TAIN L HERMITAGE  
Tél. 04 75 06 52 34

### Permanences :

11, rue Danthony - 26260 SAINT DONAT SUR L'HERBASSE - Tél. 04 75 45 17 55 (le mercredi matin et vendredi après-midi)  
2, rue Chalameit - 07270 LAMASTRE - Tél. 04 75 06 50 77 (le mardi)

## **Lotissement "Le Pré Fourches Vieilles" à LA ROCHE DE GLUN**

Etablie conformément à l'article R 441-3 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2007-18 – Article 8 du 5 janvier 2007

### **PREAMBULE**

La société Drôme Ardèche Immobilier, domiciliée 85 Allée du Merle à BOURG LES VALENCE (26503), a chargé la SELARL DMN Géomètres-Experts à ROMANS-SUR-ISERE, d'établir un permis d'aménager pour un lotissement, sur la commune de LA ROCHE DE GLUN au lieu-dit "Fourches Vieilles".

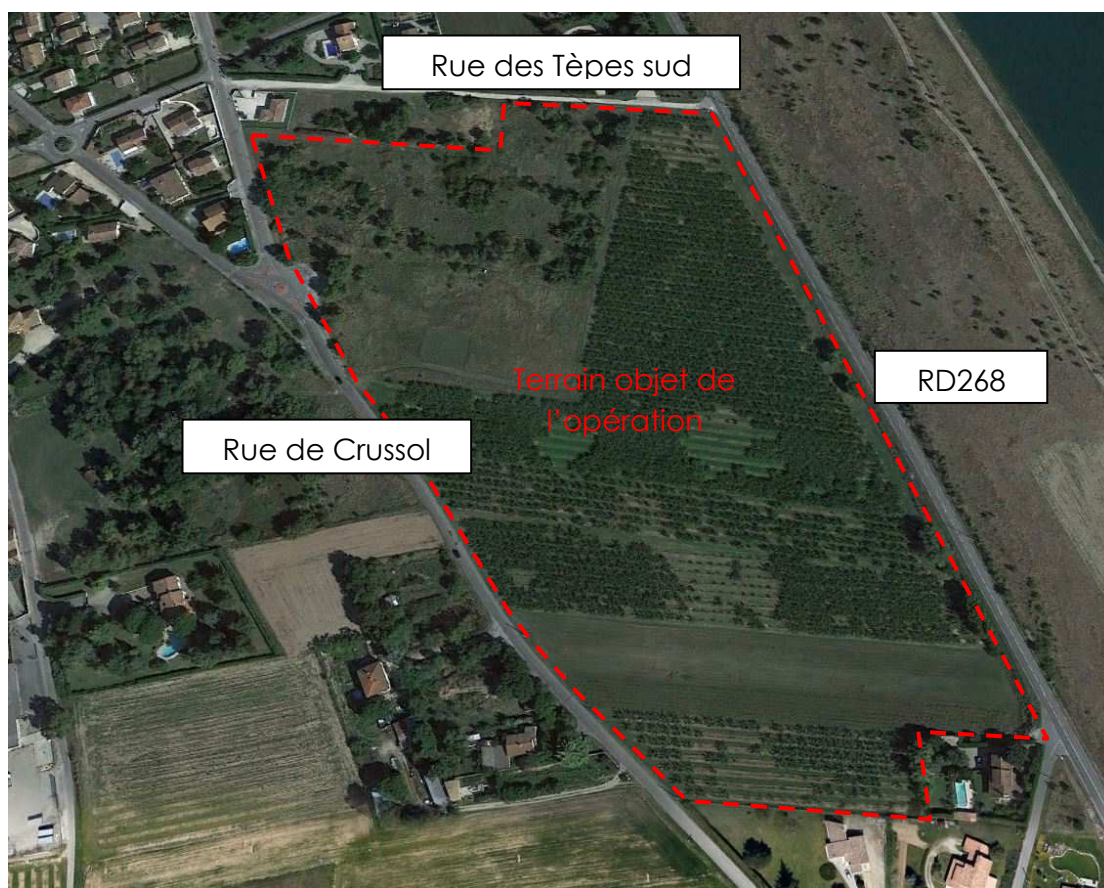
L'assiette du projet d'aménagement, d'une superficie de 81 149 m<sup>2</sup>, est constituée des parcelles cadastrées section ZI 251, 62, 63, 269, 687, 780, 225, 188, 227, 631 et 256.

### **DIAGNOSTIC - ETAT DES LIEUX**

- **Contexte géographique**

La Roche de Glun est située dans la vallée du Rhône à 9 km au nord de Valence, 9 km au sud de Tain d'Hermitage et 20 kms de Romans. Le bourg se développe sur une île délimitée à l'est par le canal d'amenée du Rhône et à l'ouest par l'ancien Rhône. Les terrains, formés par les alluvions du fleuve, sont plats. Ils accueillent les zones urbanisées du bourg et ses extensions récentes ainsi que la plaine agricole qui se déploie en partie sud de l'île.

Le terrain à lotir se trouve en bordure sud des zones urbanisées et s'étend jusqu'au hameau Fourches Vieilles. Il est en grande partie occupé par des vergers et présente une faible pente vers l'est. Sa position dans la frange de la plaine arboricole lui confère une image rurale.



Localisation du terrain à lotir

- **Milieu naturel**

Le terrain se trouve dans le périmètre d'une ZNIEFF de type 2.

Les sensibilités environnementales qui ont justifié le classement en ZNIEFF de type 2 sont liées aux écosystèmes naturels qui se développent le long des milieux aquatiques du Rhône et du contre canal.

Le terrain accueillant le projet de lotissement se trouve en dehors de ces zones et ne présente pas de sensibilité particulière.

- **Contexte urbain et foncier**

De par sa position centrale entre Valence, Tain l'Hermitage et Romans, la Roche de Glun se trouve dans l'aire d'influence et d'expansion urbaine de ces agglomérations.

Jusque dans les années 1970, l'urbanisation sur la commune était structurée autour du bourg historique et de quelques hameaux dispersés. Le développement urbain s'est ensuite effectué sous la forme d'opérations successives de lotissements. Ces opérations, de taille et de densité très variables, ont généré un tissu urbain en « poches », sans liaison affirmée entre les différentes opérations et avec de nombreux fonctionnements en impasse. L'implantation du bâti, en retrait des voies et en ordre discontinu, a créé une rupture forte avec le tissu urbain traditionnel.

La structure urbaine de ces lotissements s'est appuyée sur quelques voies structurantes (généralement orientées nord-sud) autour desquelles se sont maillés les différents quartiers. La rue de Crussol, en bordure ouest du terrain à lotir, constitue une de ces voies.

## Lotissement "Le Pré Fourches Vieilles" à LA ROCHE DE GLUN

Les liaisons est-ouest sont aujourd'hui insuffisantes et de nombreux lotissements, desservis par des impasses, se trouvent enclavés.

En raison de sa proximité avec Valence, la Roche de Glun est soumise à une pression foncière forte.

L'offre d'habitat est aujourd'hui principalement de type individuel en accession.

- **Les enjeux de développement de la Roche de Glun**

Les enjeux de développement urbain sont :

- proposer une offre de logements plus diversifiée, intégrant habitat collectif et intermédiaire et respectant le caractère des implantations traditionnelles,
- développer l'habitat en continuité sud du bourg sur les espaces agricoles résiduels insérés dans l'enveloppe urbaine.

Ces enjeux s'accompagnent :

- du renforcement du maillage des voiries est-ouest,
- du développement des déplacements doux de façon à relier les quartiers résidentiels aux pôles d'équipement,
- d'une intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements et des voiries.

- **Traduction des enjeux dans le PLU**

La Roche de Glun est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29/03/2011 ainsi que d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 30/01/2014.

Le terrain à lotir est inscrit en zone AUa du PLU. La partie nord-ouest du tènement est située en zone NL. *(voir plan ci-dessous)*

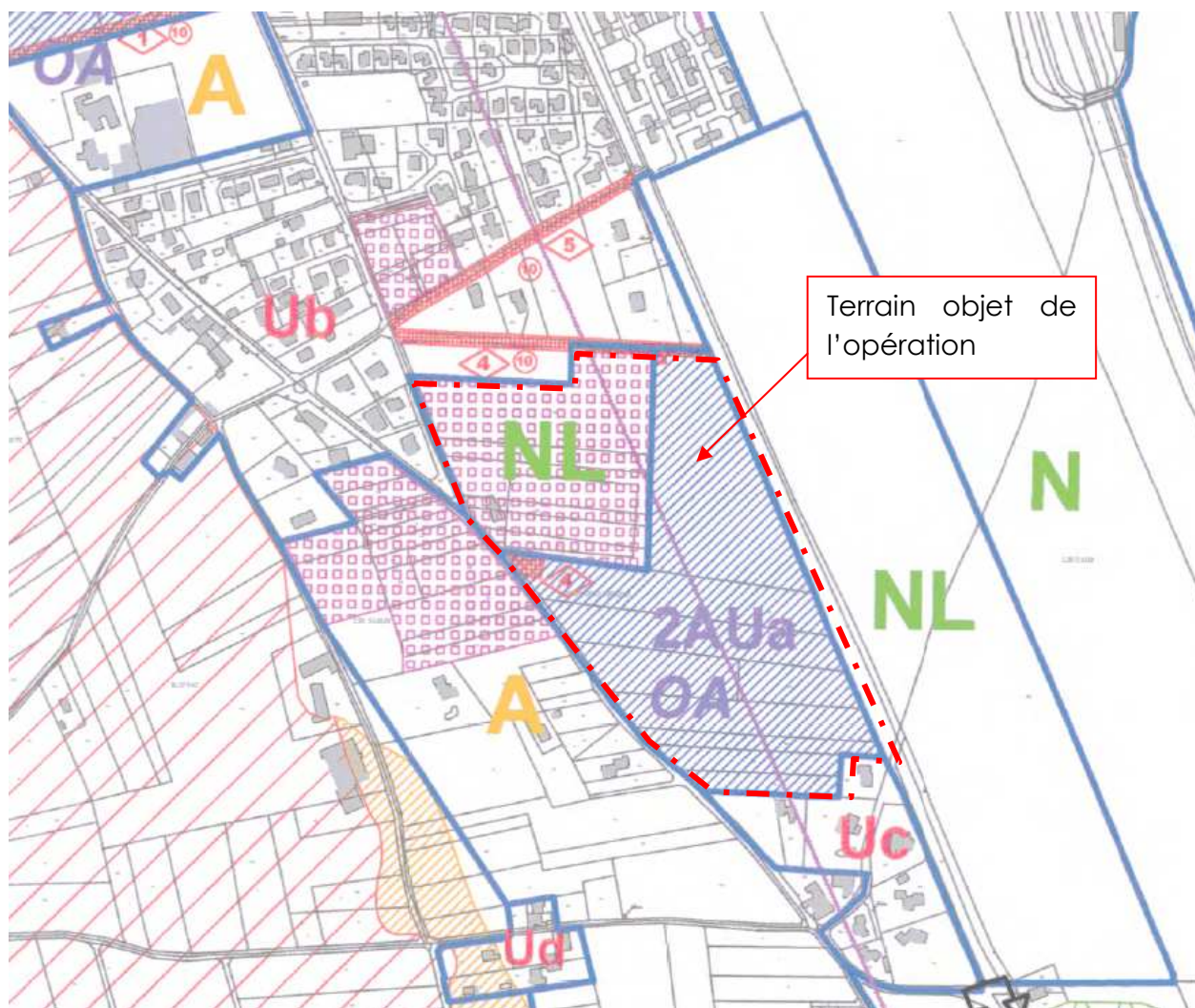
La zone AUa est une zone où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement d'ensemble. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Fourches Vieilles définissent les principes d'aménagement qui permettront cette cohérence d'ensemble.

Le PLU fait actuellement l'objet d'une procédure de révision en vue de classer la zone NL en zone à urbaniser non constructible, permettant de l'intégrer au périmètre du Permis d'Aménager.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique et se trouve hors zone inondable.



## Lotissement "Le Pré Fourches Vieilles" à LA ROCHE DE GLUN



Extrait du plan de zonage du PLU

## Lotissement "Le Pré Fourches Vieilles" à LA ROCHE DE GLUN



**Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation  
du secteur Fourches Vieilles**

L'aménagement du secteur Fourches Vieilles a pour objectif de contribuer pour une part importante au développement résidentiel communal tout en évitant la surconsommation de l'espace foncier. Aussi, une densité minimale de 20 logements / ha est imposée.

Cette densification doit s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture. Il doit s'intégrer au tissu urbain mitoyen.

Aussi, l'habitat individuel sera agrégé et la partie nord du site devra être composée d'un habitat collectif ou intermédiaire, assurant une densification urbaine tout en s'intégrant au tissu urbain mitoyen.

Une mixité de l'offre sera proposée avec des logements locatifs et en accession et au moins 20% de logements sociaux.

La zone devra être desservie par un réseau viaire interne raccordé aux rues de Crussol et des Tèpes sud, facilitant une perméabilité des circulations.

## LE PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une réflexion approfondie qui s'est appuyée sur les caractéristiques du site et son environnement ainsi que sur les enjeux de développement urbain de la commune, transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

L'aménagement finalement choisi porte sur un tènement de 8.1 ha dont 5.5 ha seront dédiés à la construction de logements et 2.6 ha à l'aménagement d'un parc d'agrément.

Le terrain à lotir est découpé en 83 lots dont 81 lots sont destinés à recevoir des habitations individuelles. Ces lots sont de taille hétérogène allant de 395 m<sup>2</sup> à 950 m<sup>2</sup>.

Deux lots (lots 31 et 32), situés en bordure nord du tènement, accueilleront de l'habitat intermédiaire et collectif. 39 logements, dont une partie pourra être traitée en logement aidé, seront répartis sur ces 2 lots.

L'opération globale totalise ainsi une offre de 120 logements, soit une densité de 22 logements/ha, respectant les obligations de densité de 20 logements/ha du PLU et anticipant le PLH du SCOT en cours d'approbation.

L'intégration dans le périmètre de l'opération, d'une zone de friche de 2.6 ha en bordure nord-ouest du terrain à lotir, permettra l'aménagement d'un parc d'agrément, en sus des espaces verts prévus sur la zone constructible. Les espaces verts représentent ainsi près de 40% de la superficie de l'opération globale, soit bien plus que les 15% d'espaces verts demandés par le PLU.





Plan de composition du lotissement

- **Typologie de l'habitat**

La typologie de l'habitat permet de proposer une offre de logement variée, correspondant aux différents besoins identifiés sur la commune (habitat individuel, logement aidé, primo-accédant...) et répondant aux objectifs de densification et d'intégration au tissu urbain existant.

L'habitat sera de 3 types :

- habitat individuel,
- habitat intermédiaire avec des maisons accolées ou groupées,
- habitat collectif.



L'habitat collectif et intermédiaire s'implantent en partie nord du lotissement, dans le prolongement des zones résidentielles existantes. L'habitat individuel s'étend sur le reste du terrain.

Les maisons individuelles :

Elles représentent une part importante de l'offre. 70 lots sur les 83 prévus sont réservés à l'implantation de ce type d'habitat.

Un travail de réflexion sur l'implantation et l'orientation des futures constructions a été réalisé dans le but d'offrir à chaque acquéreur un cadre de vie agréable et harmonieux, tout en assurant une unité visuelle à l'échelle du secteur.

Aussi, pour la majorité des lots, l'accès s'effectuera depuis le côté nord de la parcelle. 50% au minimum de la façade avant des maisons devra être implanté à 5m de la limite de propriété côté voie interne du lotissement. Cette implantation du bâti permet à chaque acquéreur de bénéficier d'une maison ouverte sur les espaces verts privatifs qui s'étendent en partie sud de la parcelle.

L'alignement des façades côté voirie assure la constitution d'un front bâti apportant une identité "urbaine" côté chaussée.

Dans le même esprit, sur les lots dont l'accès est situé au sud ou à l'ouest de la parcelle, 50% au minimum de la façade arrière sera implantée à 3m de la limite du fond de lot avec les lots voisins.

Afin de préserver l'intimité de chaque acquéreur, les clôtures en limite de lots avec la voirie seront différentes selon la proximité des espaces verts privatifs avec la voirie.

Ainsi, les clôtures seront constituées d'un mur plein de 1.6 m de hauteur pour les lots 22 à 32 et 48 (pour partie) à 54 dont les espaces de vie extérieurs sont tournés vers la voirie principale.

A l'inverse, pour les lots dont les espaces extérieurs "tournent le dos" à la chaussée secondaire (lots 12 à 21, 48 (pour partie) et 83) les clôtures seront formées d'un simple grillage.

Pour les lots dont les aires de vie sont tournées vers une voie secondaire ou sont éloignées de la chaussée principale (lots 1 à 11, 45 à 47 et 55 à 73), les clôtures seront de type intermédiaire avec un mur bahut de 0.60 m de haut surmonté d'un grillage.

Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les maisons groupées :

Ce type d'habitat assure une densification du bâti tout en apportant une identité plus "urbaine" au secteur nord du lotissement. Il sera constitué de maisons accolées ou groupées sur les lots 33 à 44.

Afin de constituer un front bâti le long de la chaussée, 50% au minimum de la façade de la construction devra être implanté à 5.0 m de la limite de propriété par rapport à la voirie.

Les fonds de lots, qui se trouvent sur la zone de friche classée NL faisant l'objet de la procédure de révision du PLU pour un classement en zone à urbaniser, sont non

constructibles. Les constructions sont ainsi rassemblées sur la partie des lots donnant sur la voirie.

Les fonds de lots seront aménagés par le lotisseur et réservés à l'implantation de jardins et espaces verts.

L'habitat collectif :

39 logements seront créés dans du petit collectif. Un immeuble en R+2, orienté est-ouest s'implantera sur le lot 31. Le lot 32 accueillera un immeuble en R+2 orienté nord-sud.

L'implantation des bâtiments l'un par rapport à l'autre a été réalisée de manière à limiter les ombres portées tout en conservant une bonne exposition pour bénéficier d'apports solaires et d'un éclairage naturel.

- **Circulations - Réseau viaire**

Le réseau viaire qui desservira le lotissement s'articule autour de voies primaires et de voies secondaires.

Les voies primaires, d'une emprise de 8.5 m et à double sens, constituent le maillage du lotissement avec les secteurs environnants. Elles traversent le lotissement pour se raccorder :

- en deux points sur la rue de Crussol à l'ouest ; laquelle pourra être requalifiée en voie urbaine par la commune,
- en un point au nord, sur la rue des Tèpes sud.

Le stationnement des véhicules le long de cette voie s'effectuera sur les places prévues dans la bande de roulement de la chaussée.

Les voies secondaires, d'une largeur de 5.5 m, sont en sens unique et généralement traitées en voirie partagée. Elles se raccordent aux voies primaires et permettent d'irriguer l'ensemble des lots.

Une de ces voies secondaires s'inscrit dans le mail central qui structure le lotissement autour d'un axe vert en continuité du parc d'agrément en partie nord-ouest de l'opération. La chaussée est une voie partagée où se côtoient modes doux et automobiles. Les abords seront aménagés en espaces verts plantés.

- **Stationnement**

Le stationnement des véhicules sera assuré par l'aménagement de 2 stationnements privatifs sur chaque lot à charge des acquéreurs, complétés des places de parking prévues dans la bande de roulement de la voirie.

Le stationnement des logements de l'habitat intermédiaire et collectif s'effectuera dans l'emprise des lots.

## Lotissement "Le Pré Fourches Vieilles" à LA ROCHE DE GLUN

- Ambiances

Une réflexion a été menée sur l'aménagement et le traitement des lots selon leur localisation. Cette réflexion a permis d'apporter une identité propre à chaque secteur, permettant de rompre avec l'uniformisation qui serait née d'un traitement identique des 5.5 ha à lotir. Deux zones ont ainsi été définies : une zone « Village » et une zone « Champêtre ».



### Identification des zones Village et Champêtre du lotissement



## Lotissement "Le Pré Fourches Vieilles" à LA ROCHE DE GLUN

La zone village s'étend de part et d'autre de la voirie principale. La structure de la voirie et l'implantation de bâti le long de celle-ci apportent un caractère plus urbain au secteur avec un front de rue bâti. Les lots appartenant à la zone village sont :

- les lots 1 à 11 et 49 à 54 en partie ouest du lotissement, le long de la rue de Crussol,
- les lots 22 à 44 et 61 à 68 en partie nord-est.

L'habitat collectif et l'habitat intermédiaire sont regroupés dans la zone Village. La densité d'urbanisation dans cette zone est plus importante que dans la zone Champêtre.

La zone Champêtre, qui regroupe les lots 12 à 21, 45 à 48, 55 à 60 et 69 à 83, se développe le long des voies secondaires. Ces lots accueilleront exclusivement des maisons individuelles.

L'implantation du bâti en fond de lot, favorisant le développement d'espaces verts privatifs côté chaussée, confère à la zone un aspect moins « citadin ». Cette perception plus « naturelle » de la zone est renforcée par l'intégration le long de la voirie d'espaces verts plantés de qualité. Le caractère « champêtre » de la zone se structure notamment autour du mail central paysagé, reliant les lots situés au sud du lotissement au parc d'agrément en partie nord de l'opération.

### • **Les espaces verts**

#### Les espaces verts du lotissement :

Une attention particulière sera apportée à la qualité des espaces verts aménagés le long des voies.

Des arbres de haute tige seront plantés le long de la chaussée principale, en alternance avec les places de stationnement.

Les abords des carrefours seront plantés de bosquets regroupant différentes essences locales.

Les acquéreurs des lots 11, 12, 54, 55, 57, 58, 60, 61, 77 et 78 devront entretenir une bande de terrain privée de 1 m de large en limite avec la chaussée principale. Cette bande plantée participera à l'intégration paysagère de la voirie et sera réalisée par l'aménageur.

Le mail central sera planté de bosquets et d'arbres de haute tige de part et d'autre de la voirie. Les places de stationnement et accès aux lots seront traités en surfaces Evergreen ou assimilé.

Le traitement paysager du mail central sera réalisé de manière à ce que celui-ci s'insère dans la continuité du parc d'agrément aménagé en partie nord-ouest du tènement.

#### Le parc d'agrément :

La zone de friche qui s'étend sur 2.6 ha au nord-ouest du terrain à lotir sera aménagée en parc d'agrément. Les arbres de hauteur tige et bosquets de qualité présents sur la zone seront conservés. Les végétaux ne présentant pas d'intérêt écologique ou paysager seront coupés. La zone sera nettoyée et un cheminement piéton aménagé.

Cette zone constituera ainsi un parc d'agrément ouvert à tous, occupants du lotissement comme habitants des quartiers alentours.

- **Les réseaux et la gestion des eaux pluviales**

Chaque lot sera raccordé aux réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité et de télécommunications.

Les eaux pluviales seront gérées dans l'enceinte du lotissement conformément aux prescriptions du dossier loi sur l'eau.

Les eaux des parties privatives seront gérées au niveau de chaque lot. Les eaux provenant des espaces communs (voirie) seront traitées au droit de ces espaces collectifs. Le mail central pourra accueillir des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, fossé d'infiltration...)

- **Zones techniques**

La collecte des ordures ménagères et du tri sélectif se fera par apport volontaire des futurs acquéreurs vers les deux points de collecte sécurisés, créés à cet effet, à l'entrée et en sortie du lotissement.

Les boîtes aux lettres seront rassemblées en un point dédié (bloc CIDEX) à proximité de chaque lot.

## **AUTRES PROCEDURES AUQUEL EST SOUMIS LE LOTISSEMENT**

Parallèlement à la présente demande de Permis d'Aménager, le projet de lotissement est soumis aux procédures suivantes :

- demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale au titre des articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants du code de l'environnement.
- déclaration au titre des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement pour la rubrique 2.1.5.0.

Dressée à Tournon sur Rhône  
Le 31 Mai 2016  
Par Sylvain Nysiak  
SELARL DMN Géomètres-Experts,