



LEX-AE  UO

LOTISSEMENT LE CLOS DES PLAINES

Dossier de Permis d'Aménager

COMMUNE DE SAINT-PÉRAY

P. 1

Commune de Saint-Péray – « Le Clos des Plaines »

Notice de présentation

Préambule

L'opération d'aménagement « le Clos des Plaines » prévoit la création de 10 lots à bâtir, soit 10 logements et 6190 m² de surface plancher au total.

Elle est réalisée par la société Lex-Aequo, représentée par M. DABBENE.

Les parcelles supports de l'opération sont cadastrées A 1175 et A 1357. La contenance cadastrale est de 12 401 m² dont 12 401 m² seront alloués à l'aménagement.

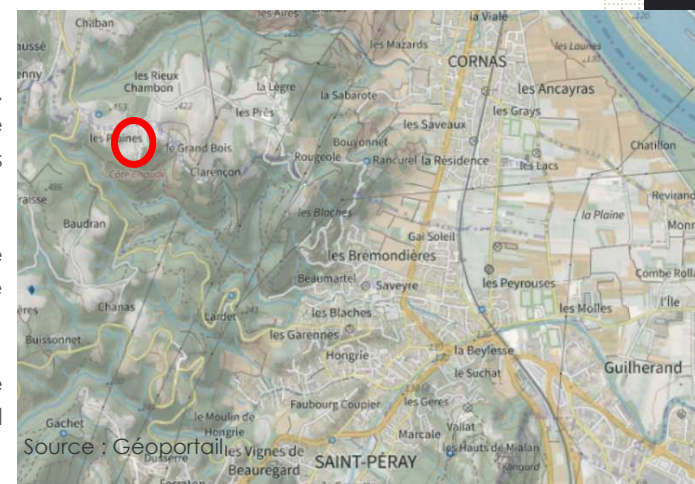
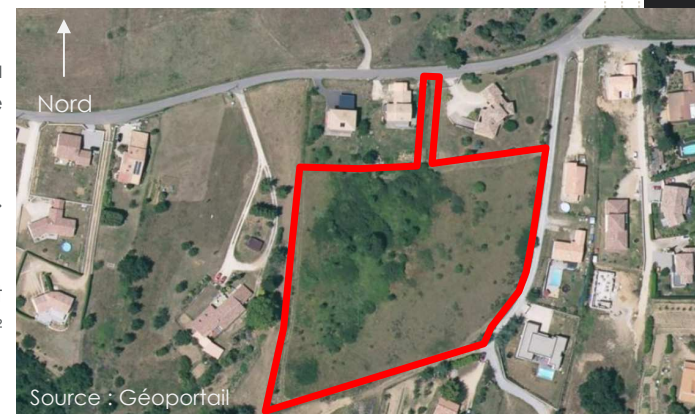
I. Situation

A. Situation géographique

Le tènement se situe sur la commune de Saint-Péray (07130). Cette commune d'environ 7 500 habitants se situe dans le département de l'Ardèche, chef-lieu de canton au cœur des vignobles de l'AOC Côte du Rhône.

La future résidence de terrains à bâtir se situe dans un cadre exceptionnel sur les coteaux Nord et limitrophe de la commune de Cornas.

La parcelle est actuellement un terrain libre de toute construction. Le site présente un dénivelé d'environ 3% au Nord Est, 1% au Sud Est, 9% au Sud Ouest et 7% au Nord Ouest.



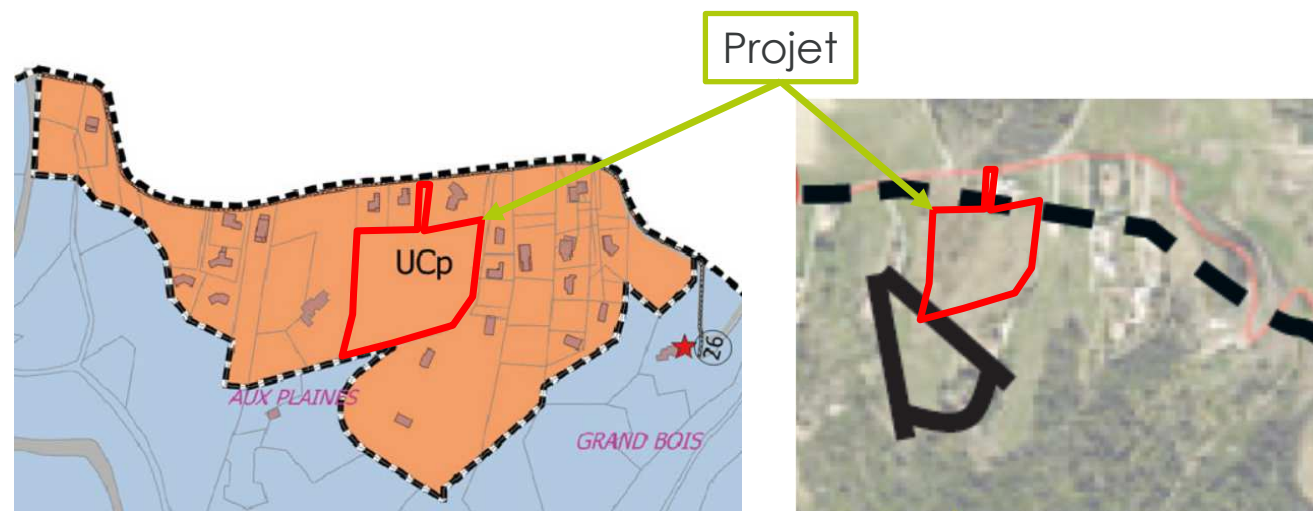
Commune de Saint-Péray – « Le Clos des Plaines »

Notice de présentation

B. Situation urbanistique

À l'égard du PLU, le tènement est classé en zone UCp. Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques raccordés au réseau collectif d'assainissement. A vocation principale d'habitat, elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles. Un secteur UCp présente des enjeux paysagers plus importants en raison de son implantation sur coteau ou en hauteur.

Il n'est pas concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation mais par un cône de vue sur le bas du terrain comme ci-joint et extrait du PADD de la commune.



Notice de présentation

C. Localisation des réseaux et équipements publics

Les réseaux d'électricité, d'eau potable et de télécommunication existent au droit de la parcelle au Nord du chemin de la plaine à Clanreçon.

Les eaux pluviales de la voirie seront déversées dans les grilles de récupération d'eaux pluviales et rejetées dans 2 noues réparties le long de la voie. Ces noues seront équipées d'un système de surverse de l'excédant vers le bassin de rétention du lotissement. Les places de stationnement en dalles alvéolaires végétalisées permettront une solution de traitement de ces eaux en surface et une absorption naturelle.

Il sera fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Les règles du PLU et du règlement s'appliqueront donc au périmètre du lotissement.

Notice de présentation

II. Présentation du projet

Le terrain - actuellement traité en prairie - à proximité immédiate d'une zone urbanisée mais également en limite d'une zone agricole. Il n'est pas concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation mais constitue un enjeu paysager par sa situation géographique exceptionnelle sur les coteaux de Saint Péray.

La résidence de terrains à bâtir offrira un programme de 10 lots de maisons individuelles écologiques et haut de gamme qui s'intégreront harmonieusement dans ce paysage naturel à préserver.

L'accès se fera par le Nord, via le chemin de la plaine à Clarençon.

La résidence de terrains à bâtir sera desservie par une voirie à double sens sur l'accès, rythmée par une écluse paysagère, puis par une boucle à sens unique.

Deux noues paysagères permettront de créer des interfaces végétalisées, de limiter l'imperméabilisation des sols et sera gage de qualité vis-à-vis de la résidence projetée.

La végétalisation sera donc primordiale afin préserver la nature déjà présente sur le site et permettre l'intégration du projet dans le paysage lointain. Les lots seront fortement végétalisés et plantés afin de créer un véritable havre de paix pour les nouveaux résidents.

Le plan d'organisation général a été imaginé autour d'un aménagement qualitatif, paysagé et de gestion des eaux pluviales, favorisant ainsi la biodiversité (insectes, petites faunes, flore...) et l'environnement.

Le long de la voie interne à la résidence, l'aménageur plantera une haie d'arbuste afin de proposer un aménagement qualitatif et une finition optimale.

Les lots disposeront de superficie allant de 701 m² à 1359 m².

La conception du projet a été menée en concertation avec les différentes administrations et collectivités concernées.

Notice de présentation

A. Accès – voirie – circulation

L'accès se fera par la façade Nord du terrain, grâce à une voirie de 5,50 m de large, qui présentera une pente de 1,9% sur les 5 m premiers mètres. Elle sera à double sens et rythmée par une écluse paysagère sur la partie haute et prolongée par une boucle en sens unique de 4,00 m de largeur en chemin champêtre et qui desservira la totalité de la résidence.

L'accès et la boucle seront conformes aux dimensions et caractéristiques techniques issues des normes du RDDECI de l'Ardèche et permettront l'accès et la circulation des véhicules de secours.

La desserte de l'opération sera assurée par une voirie en enrobé. Celle-ci sera entourée de végétalisation, avec la présence des noues paysagères, des haies plantées par l'aménageur dans les lots en bordure de voirie et des places de stationnement en dalles alvéolaires végétalisées, constituant ainsi un véritable chemin champêtre.

La voirie recevra une innovation en matière de circulation, un **cheminement piéton lumineux** par l'application d'un marquage spécial au sol, **franchissable** de 1,00m de largeur. Ce revêtement photoluminescent capture la lumière du soleil le jour et la libère la nuit. Il permet d'améliorer la visibilité de nuit, de créer une ligne lumineuse rendant la voirie futuriste et sécurisée et de limiter les nuisances visuelles.

B. Stationnements

Le projet prévoit la réalisation par l'aménageur de 10 places de stationnement visiteurs en dalles alvéolaires végétalisées. L'emplacement de ces places est précisé sur le plan de composition (PA4).



Il est fortement conseillé aux futurs colotis d'aménager leurs entrées de lots en dalles alvéolaires (à charge acquéreurs).

Commune de Saint-Péray – « Le Clos des Plaines »

PA 2

P. 6



Notice de présentation

C. Collecte des déchets

La collecte des déchets sera conforme aux prescriptions du service gestionnaire.

Chaque lot devra avoir un composteur de déchets organiques afin de limiter la production de déchets compostables (à charge acquéreurs).

D. Répartition de la surface plancher

Conformément aux dispositions introduites par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR), le coefficient d'occupation du sol (COS) a été supprimé.

Par conséquent, la surface de plancher maximale autorisée sera de 6 190 m². Elle est répartie dans le règlement joint (PA10).

E. Clôtures

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 2 m au moins des limites du terrain.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m et se déclineront comme suit et conformément au PA4 et PA8 :

- Le long de la voie interne :
 - D'une clôture à claire voie à charge acquéreur d'une hauteur de 1,20m et doublée d'une haie champêtre (haie réalisée par l'aménageur).



Exemple de clôture

- Sur limites séparatives : la hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1.80 m. Elles devront permettre la libre circulation de la petite faune par l'aménagement de petits passages et pourront être constituées soit :
 - D'une haie végétale d'essences locales et variées,
 - D'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 1 m surmonté d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie.

Notice de présentation

F. Végétalisation de la résidence

Le PLU impose que « 35% de l'emprise foncière en UCp soient être réservés à des espaces non bâtis, non compris les aires de stationnement et les accès, dont les 2/3 (soit 20% de l'emprise foncière) doivent être des espaces verts plantés (arbres, arbustes, couvre-sols) en pleine terre ».

Lex-Aequo Aménagement met un point d'honneur à végétaliser ses résidences. Tout d'abord, la répartition de ces espaces sera réalisée dans l'article 11 du PA10.

Ensuite, une haie d'arbustes sera implantée sur les lots le long de la voirie interne, ainsi que des arbres dans les espaces verts (cf. PA4).

Les places de stationnement seront perméables et permettront donc l'infiltration naturelle de l'eau.

L'arbre remarquable au centre du lotissement et le bassin naturel présents seront conservés.

G. Implantation et aspects des constructions

Il est précisé que l'ensemble des règles édictées dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager seront appliquées au périmètre de l'opération conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Le règlement est établi sur la base du règlement du PLU en vigueur sur la commune à la date de délivrance du permis d'aménager dont certaines règles sont modifiées ou complétées afin de restreindre et réglementer les possibilités de construction à l'intérieur de chaque lot.



Palette végétale



Photo : Marie-Claude

EXEMPLE DE HAIE

PA 2

P. 9



Photo : Raym5 (prairie de trèfles) Les images de Marie

PRAIRIES DE TRÈFLES ET D'HERBES



Photo : Dominique Guyot

ARBRES

Commune de Saint-Péray – « Le Clos des Plaines »

Palette minérale



Source : écovégétal
Credits photos : Drone-view

EXEMPLE DE DALLES ALVEOLAIRES VEGETALISEES



VOIRIE LUMINEUSE

PA 2

P. 10

Commune de Saint-Péray – « Le Clos des Plaines »