

Département du VAUCLUSE

Commune d'ORANGE

Lieudit : Champauvin  
Avenue Hélié Denoix de Saint Marc  
Rue Yvonne Pertat

Cadastre : Section I



Lotissement  
LA CHÊNAIE DU  
COUDOULET



Permis d'aménager  
PA 2 : NOTICE DESCRIPTIVE

Dossier N° 10102

Juillet 2024

.....



**Cabinet COURBI**  
Société de Géomètres-Experts  
N° d'inscription : 2013C200003  
380 rue d'Aquitaine – 84 100 ORANGE  
T 04 90 34 06 57  
contact@cabinet-courbi.fr



## **SOMMAIRE**

### **1 – ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS**

- 1.1 – Localisation et assiette de l'opération
- 1.2 – Description du site
- 1.3 – Cadre réglementaire et orientations d'aménagement

### **2 – PROJET D'AMENAGEMENT**

- 2.1 – Contenu et programme de l'aménagement
- 2.2 – Contenu du projet
- 2.3 – Organisation et aménagement des accès au projet
- 2.4 – Traitement des parties du terrain situées en limite du projet
- 2.5 – Equipements à usage collectif

### **ANNEXES : Pièces graphiques d'insertion du projet dans son environnement**

## 1 – ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

### 1.1 – Localisation et assiette de l’opération

Le lotissement dénommé « LA CHÊNAIE DU COUDOULET », est situé lieudit « Champauvin », entre les voies publiques de l’avenue Hélié Denoix de Saint Marc, la rue Yvonne Pertat et la route de Châteauneuf-du-Pape, à environ 2.7 km du centre ancien d’Orange, en direction du Sud-Est.

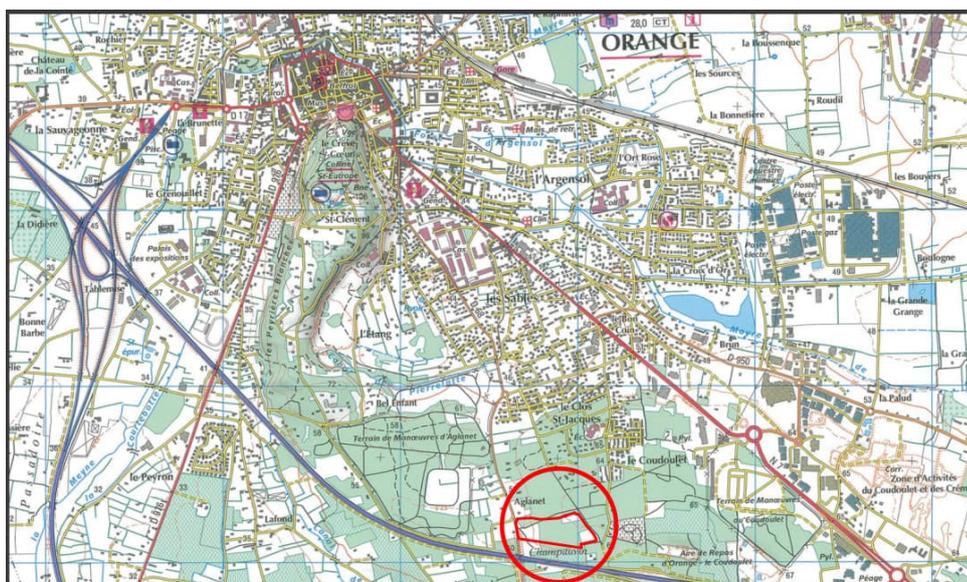
L’opération se compose du terrain cadastré comme suit :

- ◆ Section I
- ◆ Numéros 397, 403 à 407, 411, 412, 593, 597, 643, 762, 763, 2018, 2070, 2082, 2090, 2093, 2249
- ◆ Superficie mesurée de l’opération 60 140 m<sup>2</sup>

### 1.2– Description du site

#### Contexte

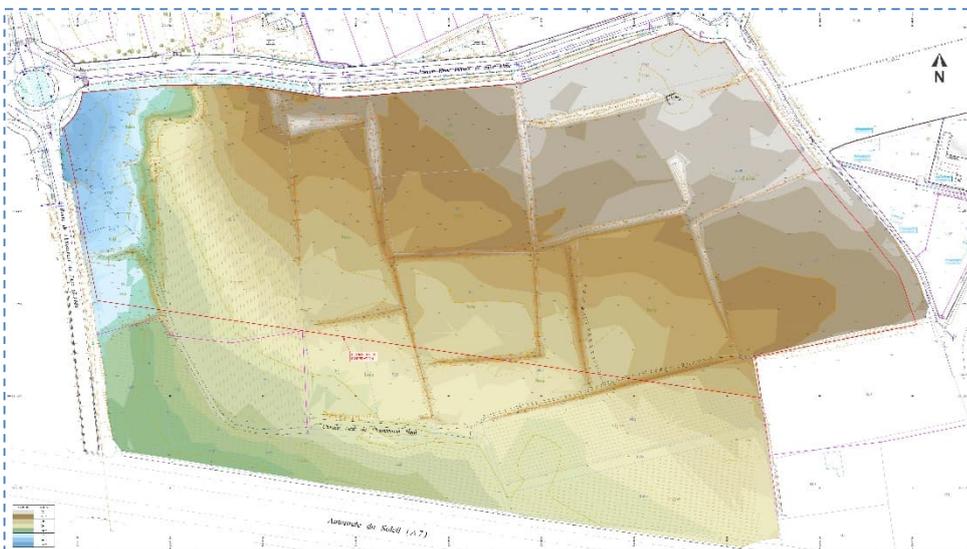
L’opération projetée se situe sur la frange sud de l’agglomération, contre la voie de contournement Est-Ouest dite « Avenue Hélié Denoix de Saint Marc » qui marque la limite de l’urbanisation de la commune. Elle est bordée à l’Est par la rue Yvonne Pertat et à l’Ouest par la route de Châteauneuf-du-pape ; elle occupe en profondeur 140 m sur les 240 m de l’espace situé entre l’avenue de Saint Marc et l’autoroute A7.



#### Topographie

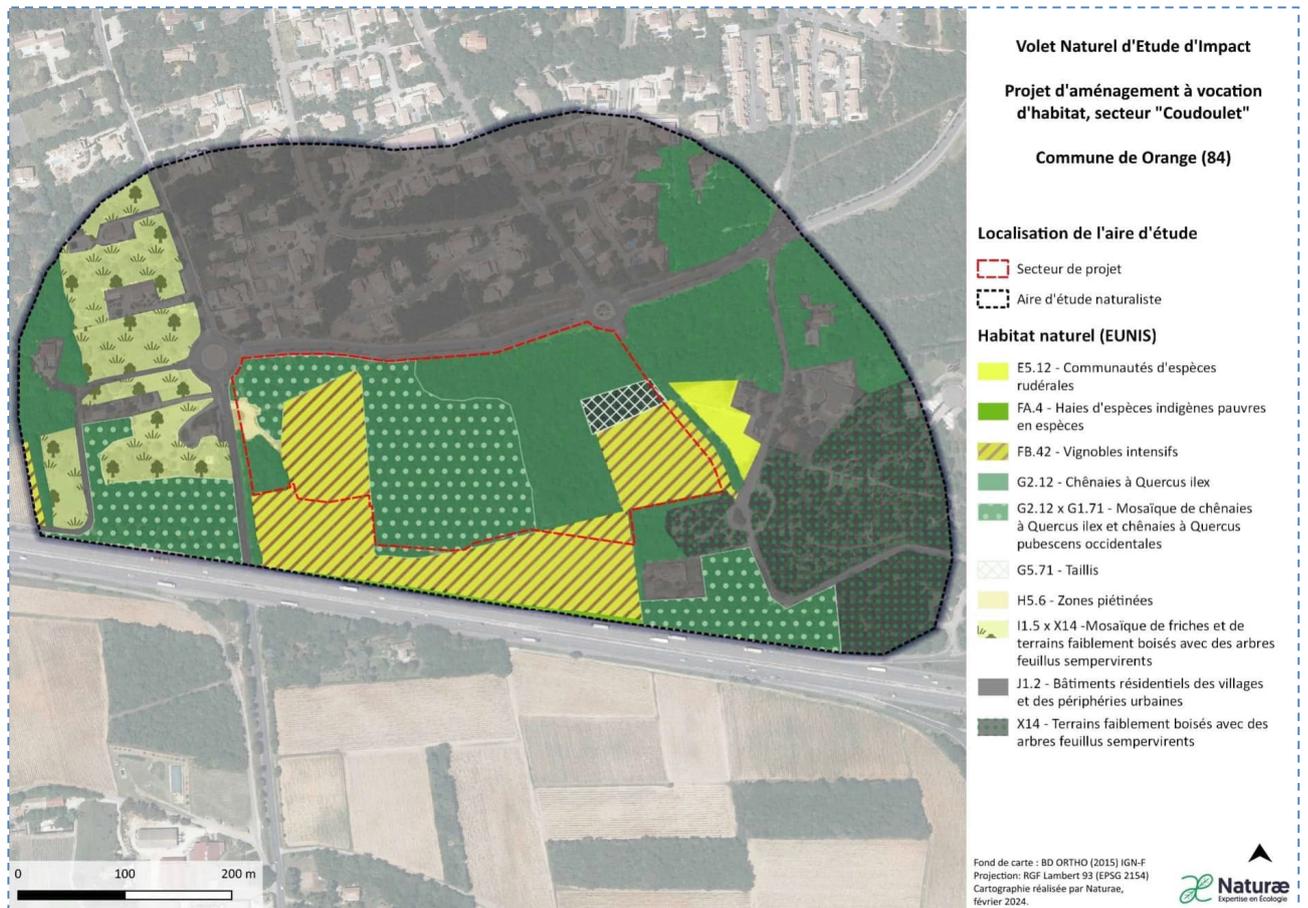
La topographie du site présente une déclivité d’environ 1 % en direction du S-O : entre les cotes 62 m au N-E et 58 m NGF au S-O.

Par ailleurs, sur une profondeur d’environ 50 m le long de la route de Châteauneuf-du-pape, le site présente une dépression jusqu’à 3 m de dénivelée.



## Environnement et paysages naturels

L'occupation du terrain est actuellement principalement constituée de chênaies ( 4.31 ha ) et de vignes ( 1.56 ha ), comme le montre la carte ci-dessous issue de l'évaluation environnementale.



Les structures paysagères sont les suivantes :

- Chênaies vertes ( 70 % )
- Parcelles agricoles de vignes ( 26 % )
- Résidus de chemins et d'espaces de desserte interne
- Haies en lisière de parcelles

**Chênaies, vignes et chemins  
en limite de l'urbanisation**



Le paysage proche est marqué par :

- les deux voies de circulation qui bordent le site au Nord et à l'Ouest,
- le tissu urbain résidentiel de moyenne densité au Nord de l'avenue de Saint Marc,
- les bois et vignes environnants au Sud-Ouest, Sud et à l'Est.

En raison de sa situation, de sa topographie et de son boisement, le site n'offre pas de vues lointaines. Le paysage lointain ne peut donc être appréhendé qu'en hauteur depuis l'extérieur du site. Ce paysage lointain est alors constitué par :

- au Nord, la colline d'Orange
- à l'Est, le mont Ventoux
- au Sud, les plateaux de Châteauneuf-du-pape
- à l'Ouest, les rebords Gardois de la vallée du Rhône

Vue aérienne en direction de l'Ouest – rebords de la vallée du Rhône à l'arrière-plan



Vue aérienne en direction de l'Est – Mont Ventoux à l'arrière-plan



## Environnement et paysages urbains

L'environnement et les paysages urbains sont uniquement situés sur le confront Nord de l'opération projetée, de l'autre côté de l'avenue de Saint Marc. Il s'agit de l'extrémité du plateau dit du Coudoulet, qui a fait l'objet d'une urbanisation progressive depuis une vingtaine d'années, par des lotissements résidentiels de faible à moyenne densité.

Comme l'indique le volet paysager de l'étude d'impact, « *l'aménagement de ces quartiers a pris en compte les anciennes structures paysagères.*

- *Cette prise en compte des structures paysagères se traduit, entre autres mesures, par :*
- *La conservation maximale des arbres existants aussi bien dans les emprises publiques que privées,*
- *Le traitement des bassins de pluie pour retrouver le vocabulaire de la garrigue de Champauvin. Les chênes ont été conservés, et un débroussaillage à leur pied est souvent pratiqué.*
- *Une organisation du bâti classique avec toutefois des voies de desserte bordées de chênes conservés lors des travaux du quartier.*
- *Des palettes végétales et traitements des espaces publics en adéquation avec les caractéristiques paysagères du secteur. »*



Conservation et intégration des chênaies dans le secteur résidentiel du Coudoulet

## Accessibilité

Le site étant bordé de deux voies publiques et d'un chemin public destiné à être aménagé ( rue Yvonne Pertat ), l'opération projetée bénéficie de multiples possibilités d'accès.

La création de l'avenue de Saint Marc a donné lieu à la réalisation de deux accès au Nord du site de l'opération projetée.

## 1.3– Cadre réglementaire et orientations d'aménagement

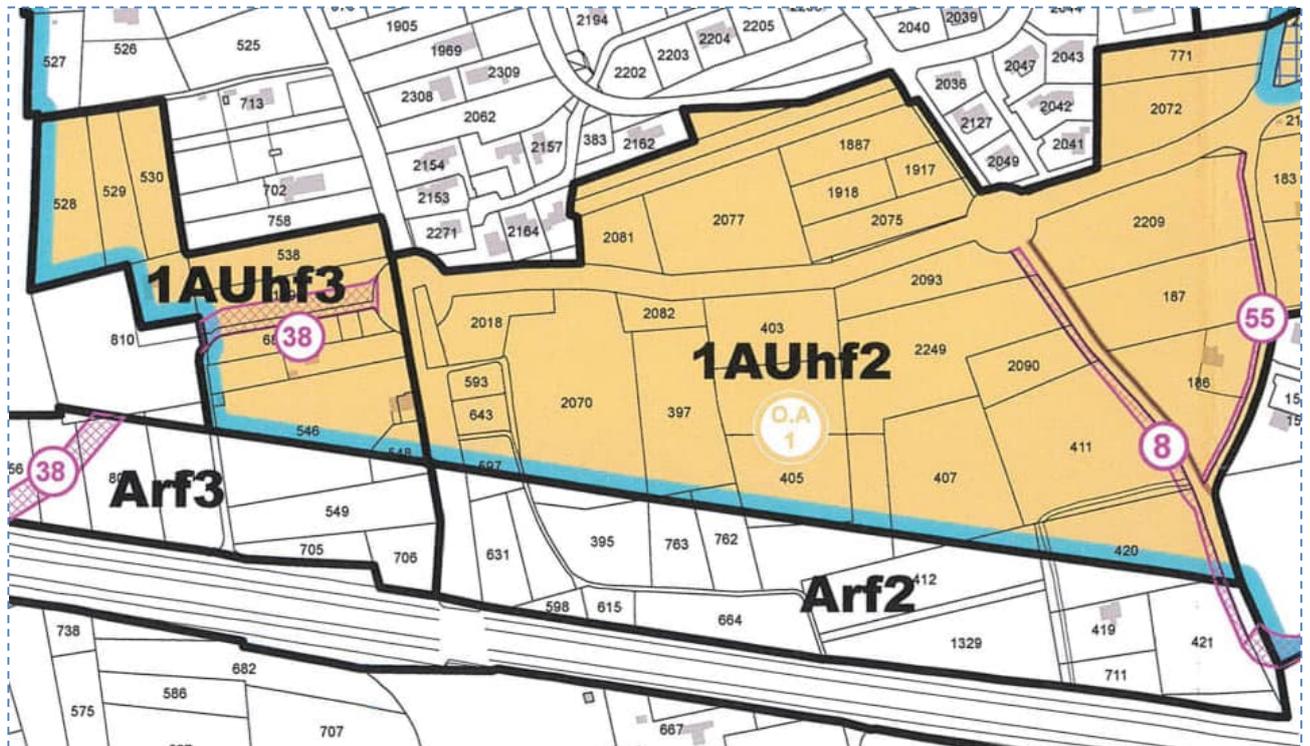
L'opération appartient à une zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat, 1AUh au PLU avec aléa feu de forêt fort « f2 » et correspond au secteur B de l'OAP n° 1 « Coudoulet habitant ».

Les enjeux et objectifs de cet OAP sont :

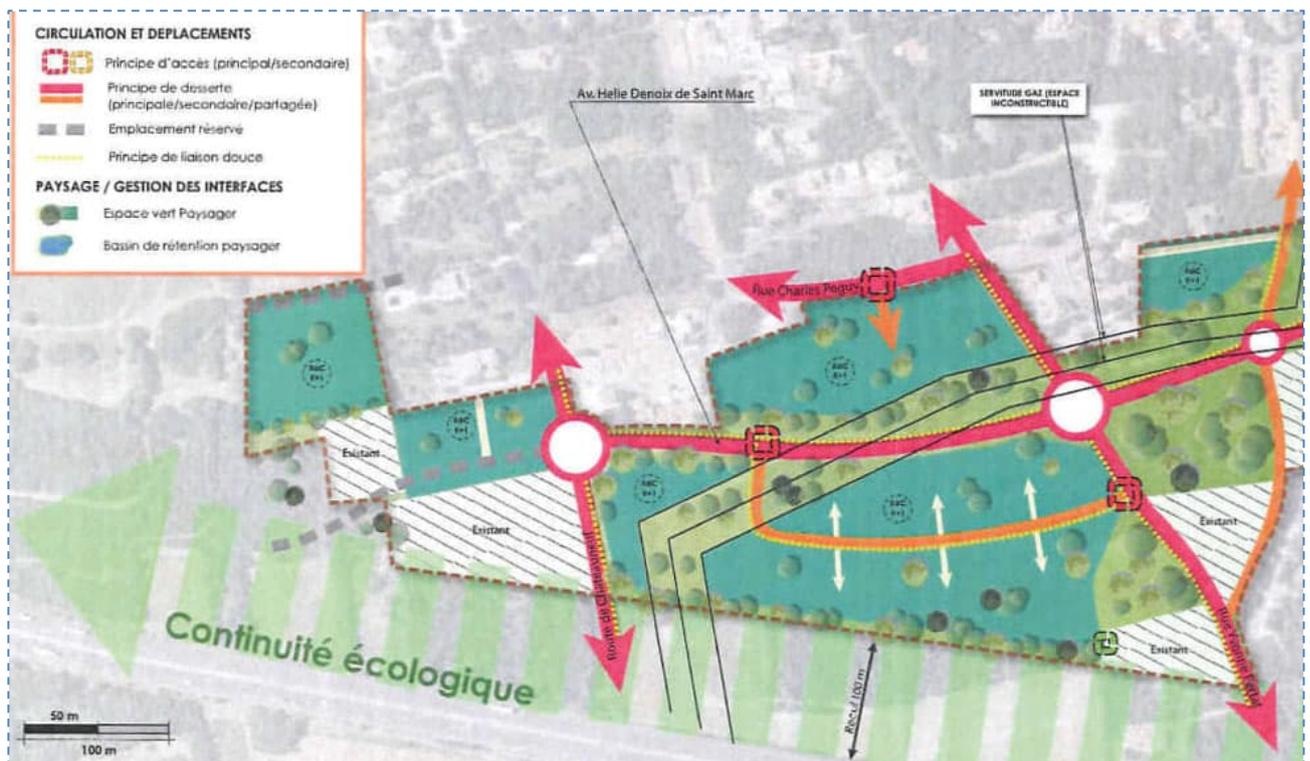
*« Bien relié aux infrastructures routières, en limite directe avec l'urbanisation et à proximité immédiate de l'école du Coudoulet, ce site vise à renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles et les jeunes ménages, en poursuivant le développement du secteur « Sud Coudoulet ». L'objectif est de produire une offre de logements correspondant aux besoins des ménages en recherche de logements individuels de grande taille dans un cadre paysager de qualité tout en permettant aux jeunes et petits ménages de s'installer sur Orange.*

L'OAP doit ainsi proposer un projet de développement de l'habitat mixte en cohérence avec les besoins tout en garantissant l'intégration du projet avec son environnement bâti et paysager. Afin de préserver les vignes existantes et les corridors écologiques de la trame verte et bleue, l'OAP a pour objectif de définir la limite d'urbanisation Sud du secteur. »

Plan de zonage PLU



Principes d'aménagement OAP



## 2 – PROJET D'AMÉNAGEMENT

Les dispositions qui ressortent du parti d'aménagement ont pour objectif :

- D'assurer l'insertion dans le site, le respect des orientations d'aménagement de ce secteur, l'environnement et la qualité de l'architecture.
- De répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée.

### 2.1 – Contenu et programme de l'aménagement

Le tableau suivant présente la répartition des surfaces à l'intérieur de l'opération en fonction de la nature de l'occupation et de la vocation des sols.

Catégorie	Désignation	Surface m <sup>2</sup>	ratio %
<b>SECTEUR OAP</b>	<b>Périmètre entier</b> Dont le parking public existant, exclu	<b>63 955 m<sup>2</sup></b> 3 815 m <sup>2</sup>	
<b>PERIMETRE DU LOTISSEMENT</b>	Après déduction des parties exclues	<b>60 140 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>
<b>A) PARTIES COMMUNES</b> se répartissant entre :	<b>Equipements et usages collectifs</b>	<b>20 843 m<sup>2</sup></b>	<b>34,7%</b>
<b>1) Espaces équipés</b>	Voirie de circulation	5 281 m <sup>2</sup>	8,8%
	Stationnements communs	843 m <sup>2</sup>	1,4%
	Trottoirs	1 993 m <sup>2</sup>	3,3%
	Allées piétonnes	1 052 m <sup>2</sup>	1,7%
	Conservation et rétablissement accès agricole	627 m <sup>2</sup>	1,0%
	<b>sous-total 1)</b>	<b>9 796 m<sup>2</sup></b>	<b>16,3%</b>
<b>2) Espaces naturels</b>	Espaces naturels boisés conservés - centre	2 032 m <sup>2</sup>	3,4%
	Espaces naturels boisés conservés - ouest	2 971 m <sup>2</sup>	4,9%
	Espaces naturels d'accompagnement des voies	1 360 m <sup>2</sup>	2,3%
	Espaces verts à fonction de rétention	4 684 m <sup>2</sup>	7,8%
	<b>sous-total 2)</b>	<b>11 047 m<sup>2</sup></b>	<b>18,4%</b>
<b>B) LOTS</b>	<b>Destinés à une utilisation privative</b>	<b>39 297 m<sup>2</sup></b>	<b>65,3%</b>

L'objectif de l'opération, conformément à la vocation de la zone, vise à créer un quartier résidentiel composé de **50 lots réservés à l'habitation individuelle**.

De plus, le PLU exigeant la création de 30 % minimum de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs SRU, conformément au secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, l'opération offrira **3 macro-lots d'une capacité minimale totale de 22 logements locatifs sociaux**.

Le tableau ci-après présente les caractéristiques détaillées de ces 53 lots.

N° lot	Logements	Superficie de propriété	Surface de plancher maximale	Surface imperméabilisée et emprise maximales
1	1	700 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
2	1	750 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
3	1	800 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
4	1	743 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
5	1	800 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
6	1	750 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
7	1	723 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
8	1	600 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
9	1	700 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
10	1	550 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
11	1	600 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
12	1	500 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
13	1	500 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
14	1	600 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
15	1	750 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
16	1	600 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
17	1	858 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
18	1	400 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
19	1	400 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
20	1	500 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
21	1	650 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
22	1	650 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
23	1	650 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
24	1	587 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
25	1	700 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
26	1	700 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
27	1	696 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
28	1	650 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
29	1	650 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
30	1	650 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
31	1	500 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
32	1	696 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
33	1	700 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
34	1	700 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
35	1	587 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
36	1	600 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
37	1	600 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
38	1	1 017 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
39	1	900 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
40	1	900 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
41	1	930 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
42	1	1 115 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
43	1	700 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
44	1	880 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
45	1	825 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
46	1	770 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
47	1	810 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
48	1	900 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
49	1	900 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
50	1	914 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
Macro-lot A	8	1 488 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>	1 040 m <sup>2</sup>
Macro-lot B	8	1 658 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>	1 040 m <sup>2</sup>
Macro-lot C	6	800 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
<b>53 lots</b>	<b>72 logts</b>	<b>39 297 m<sup>2</sup></b>	<b>12 420 m<sup>2</sup></b>	<b>10 930 m<sup>2</sup></b>

22 logts sociaux, soit : 30,6%

S. moy. lots individuels	707 m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------

Dans l'objectif d'obtenir un paysage urbain de qualité pour l'ensemble, harmonieux et cohérent entre les différentes constructions, préalablement à tout dépôt de demande de permis de construire, le dossier devra avoir été présenté à l'**Architecte-conseil de l'opération** et avoir reçu son visa ; faute de quoi le permis de construire sera refusé.

L'aménagement du site comporte :

- La réalisation des voies de desserte internes à l'opération et de leurs réseaux.
- L'aménagement d'espaces naturels communs d'agrément et à fonction occasionnelle de rétention des eaux de pluie.

L'aménagement ne donnera pas lieu à suppression de bâti comprenant de la superficie de plancher ni d'espèce végétale remarquable.

Des obligations de plantation sont définies dans l'article II.13 du règlement.

La transformation du site s'effectuera sans modifier sensiblement les niveaux actuels du terrain qui seront conservés dans la limite de l'accessibilité aux constructions et des modelés de terrain nécessaires aux ouvrages de rétention des eaux pluviales.



## 2.2 – Contenu du projet

### 2.2.1. Composition et organisation du projet

Le parti d'aménagement est basé sur 3 principes qui composent et organisent le projet :

1. Une urbanisation très aérée, qui procure des transparences paysagères et des continuités écologiques, par la conservation ou une préservation minimale d'importants **espaces naturels boisés** :
  - a. D'importants reculs des constructions - 6, 8, 10 ou 12 mètres - par rapport aux limites séparatives des lots d'habitat individuel.

- b. Un espace boisé maintenu au centre et en transversalité, reliant par cheminements piétons depuis le Nord l'avenue Saint Marc jusqu'au Sud l'espace naturel tampon conservé en dehors de l'opération,
  - c. Un espace boisé entièrement conservé dans la zone Nord-Ouest du site, limité par le cheminement piéton du gazoduc et dominant de 3 m de hauteur les abords du carrefour giratoire,
  - d. Trois espaces verts à fonction occasionnelle de rétention, situés dans les zones les plus basses du site, qui intégreront les plus beaux sujets des chênaies.
2. Une **trame d'aménagement** principalement orientée selon la direction de la limite sud de la zone ( Est / Sud-Est ), fixée par le PLU à 100 mètres de l'axe de l'autoroute.
  3. Une **voie principale structurante**, selon la direction précitée, reliant les deux accès à l'opération et organisant les niveaux de desserte inférieurs.

Les 53 lots projetés proposent un programme d'habitat varié et complémentaire, composé de deux types de logements, eux-mêmes se répartissant selon deux typologies :

- **Habitat individuel : 50 lots pour une superficie moyenne de 707 m<sup>2</sup>**
  - ✓ Lots classiques de 400 à 600 m<sup>2</sup> de superficie : au Nord-Est de l'opération et sur les côtés de l'îlot central.
  - ✓ Grands lots de 650 à 1115 m<sup>2</sup> de superficie : principalement au centre et au sud de l'opération.
- **Habitat locatif social : 3 macro-lots d'une capacité totale de 22 logements**
  - ✓ Macro-lots A et B : destinés à la construction de 2 x 8 constructions d'habitat individuel groupées
  - ✓ Macro-lot B : destiné à la construction d'un bâtiment collectif d'une capacité minimale de 6 logements

La hauteur de tous les bâtiments sera limitée à 6 mètres à l'égout du toit, ce qui correspond à une construction en rez-de-chaussée plus un étage ( R +1 ).

## 2.2.2. Prise en compte des constructions ou paysages avoisinants (cf plans joints)

Les paysages avoisinants sont pris en compte principalement du fait de la **préservation des boisements situés sur les franges de l'opération** :

- Limites Ouest et Nord-Ouest : espaces verts à fonction occasionnelle de rétention et conservation de l'espace boisé bordé par le cheminement du gazoduc.
- Limites Nord-Est et Est : conservation des franges du boisement le long de l'avenue Saint Marc et du prolongement de la rue Yvonne Pertat, par une augmentation du recul des constructions à 6 mètres.
- Limites Sud : conservation des boisements situés à l'extérieur du périmètre de l'opération. Augmentation du recul des constructions à 10 ou 12 mètres.

La trame foncière des nouveaux terrains à bâtir suit principalement la limite sud de l'opération, à savoir la direction Est / Sud-Est.

Les règles de constructibilité suivantes organiseront le paysage urbain de l'opération et sa cohérence avec l'environnement urbain proche :

- La direction du faîtage principal des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux directions des voies de desserte intérieures de l'opération.
- les vis-à-vis seront évités.
- les constructions comporteront deux niveaux au maximum ( RDC ou R+1 ).

### 2.2.3. Traitement des espaces communs et insertion dans l'environnement naturel

Les cheminements doux seront continus sur toute l'opération :

- le long des voies de desserte,
- en liaison centrale transversale Nord/Sud et à travers les boisements conservés,
- en bordure sud de l'opération dans le sens Est/Ouest et à travers les boisements conservés.

Toutes les voies de desserte pour véhicules comporteront un cheminement doux ou un trottoir. Les cheminements doux ( couleur jaune aux plans ) seront traités en matériaux perméables de type gravette calcaire traitée ; les trottoirs ( couleur bistre aux plans ) seront revêtus en enrobés.

La voie principale structurante comprendra en outre une bande d'espace vert à arbres d'alignements. A la traversée du boisement central, la voie déviera en chicane et sera traitée sous la forme d'un plateau traversant.

Des arbres de haute tige sont disposés aux entrées de la plupart des lots, constituant ainsi des alignements de végétaux supplémentaires en bord de voie.

#### Continuité écologique et bio-diversité

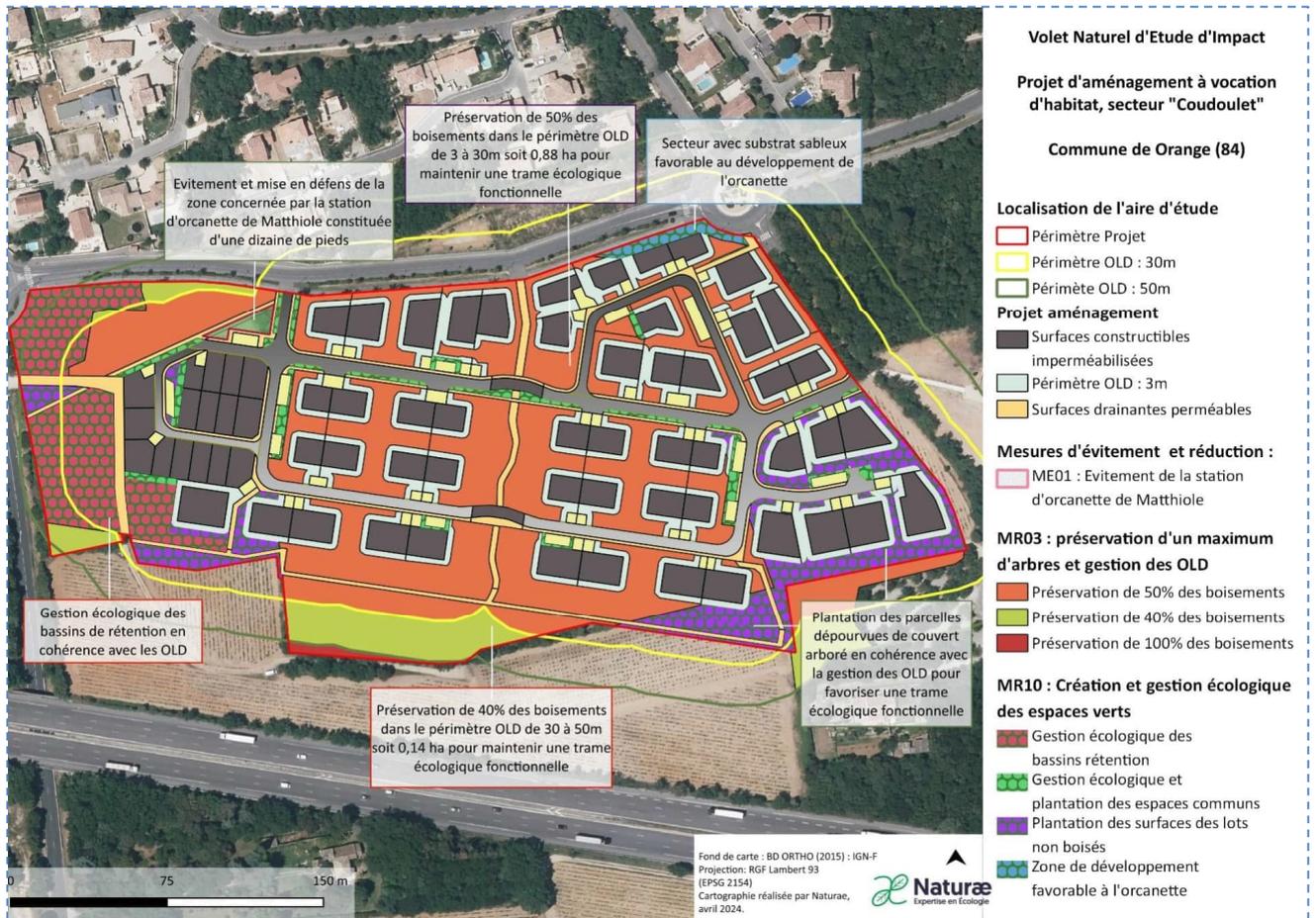
Les chênaies représentant 70 % de la superficie de l'opération, le maintien de la continuité écologique et de la bio-diversité est un enjeu important sur ce site.

Le § 2.2.1. a montré que le 1<sup>er</sup> principe du parti d'aménagement vise à construire une urbanisation aérée qui conserve ou préserve les espaces boisés.

Le § 2.2.2 a montré comment les zones de constructibilité éloignées des limites préserveront les boisements existants.

Dans le détail, la carte de synthèse ci-après des mesures environnementales issue du Volet naturel de l'Etude d'impact, montre une mesure d'évitement et de réduction, 2 mesures de réduction de l'impact de l'opération :

- ME 01 : Evitement de la station d'Orcanette de Matthiole, au nord-ouest.
- MR 03 : Préservation d'un maximum d'arbres et gestion des OLD. Sur les limites extérieures à l'opération, les limites avec l'espace naturel central, les façades des voies de desserte internes, les reculs des constructions à l'intérieur des lots dans la partie nord centrale et sud.
- MR 10 : Création et gestion écologique des espaces verts. Bassins de rétention, plantation des espaces communs et des parties des lots non boisées, zone de développement favorable à l'orcanette.



Les espaces verts à fonction occasionnelle de rétention seront de faible profondeur ( 1.20 m à 1.40 m utiles ), posséderont des pentes douces (1/3) et intégreront la préservation des plus beaux sujets des chênaies existantes.

Exemple de réalisation d'intégration des bassins de rétention dans l'environnement naturel



#### 2.2.4. Besoin en stationnement

Afin d'assurer en dehors de la voie de desserte le stationnement des véhicules, il est exigé deux places de stationnement par logement sur l'assiette de chaque lot. Elles seront constituées par :

- Le parking privatif non clos ( hors portail et clôture ), qui sera réalisé par chaque acquéreur de lot au niveau de son entrée privative ( en général 5 m de largeur par 5.50 m de profondeur ) figurant au Plan de Composition PA 4.
- A l'intérieur du lot : un garage ou un emplacement.

65 places de stationnement commun, à destination des visiteurs, seront aménagées le long des voies internes à l'opération, représentant un équivalent de quasiment une place visiteur par logement.

Afin de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols, d'utiliser les capacités d'infiltration « in situ », et dans un objectif de qualité paysagère et d'harmonie avec le caractère des lieux, toutes les places de stationnement commun et les entrées privatives non closes, feront l'objet d'un traitement par des matériaux perméables.

### 2.3 – Organisation et aménagement des accès au projet

Les accès véhicules à l'opération s'effectueront en deux endroits :

- Accès Nord sur l'avenue Hélie Denoix de Saint Marc : sur un accès existant.
- Accès Est sur le prolongement de la rue Yvonne Pertat : cette voie nouvelle doit être réalisée par la collectivité simultanément à l'opération, à partir de l'emprise actuelle du chemin rural.

Le chemin rural dit de « Champauvin Nord », qui dessert les vignes situées entre l'opération et l'autoroute depuis la route de Châteauneuf-du-pape est maintenu : son assiette à l'intérieur de l'opération ( 121 ml ) sera légèrement adaptée pour retrouver son assiette initiale.

Les accès et liaisons piétons / cycles créeront de nombreux cheminements doux dans l'opération et en interaction et continuité avec ceux situés sur son pourtour extérieur :

- Au Nord-Ouest : cheminement du gazoduc
- Au Centre et transversal : cheminement à travers les boisements conservés.
- A l'Ouest : le long de la nouvelle rue Yvonne Pertat
- Au Sud : cheminement à travers les boisements conservés.

### 2.4 – Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Le § 2.2.2. a montré comment le traitement des parties de l'opération situées en limite s'intégrait dans les paysages avoisinants : boisements conservés sur les franges sur une profondeur minimale de 6 mètres dans les lots privatifs ou par la création d'espaces communs :

- **Limites Ouest et Nord-Ouest :**
  - ✓ A l'ouest, maintien de l'espace boisé, intégration et dissimulation dans le paysage des bassins de rétention.
  - ✓ A l'est : maintien des franges boisées dans les lots privatifs sur une profondeur de 6 mètres.
- **Limite Nord-Est et Est :**
  - ✓ maintien des franges boisées dans les lots privatifs sur une profondeur de 6 mètres et plantations nouvelles en remplacement des vignes actuelles.
  - ✓ aménagement du prolongement de la rue Yvonne Pertat : cheminement piéton doux et noue arborée.

- **Limite Sud :**
  - ✓ maintien des franges boisées dans les lots privatifs, sur de plus larges profondeurs de 10 ou 12 mètres et plantations nouvelles en remplacement des vignes actuelles.
  - ✓ conservation des boisements existants situés sur le pourtour extérieur.

La limite Est de l'opération sera constituée du prolongement de la rue Yvonne Pertat. Cette voie nouvelle doit être réalisée par la collectivité simultanément à l'opération, à partir de l'emprise actuelle du chemin rural. Elle sera traitée de la même façon que sur la portion existante en amont : trottoir, chaussée, noue de rétention, cheminement piéton/cycles doux.

## 2.5 – Equipements à usage collectif

Les dimensions et la configuration des voies de desserte répondent aux caractéristiques géométriques de ces classes de voie et permettent l'accès et le passage des engins de secours. La structure de ces voies répondra aux caractéristiques techniques des voies de ce type et sera dimensionnée en fonction de la portance des sols en place (étude de sol préalable).

Tous les réseaux (eaux usées et pluviales, eau potable, électricité, télécommunications) seront réalisés en souterrain et raccordés à partir des réseaux publics existants sur les voies publiques qui entourent l'opération.

En application du RDDECI, en situation de risque courant ordinaire, la défense contre les incendies sera assurée par la création de poteaux apte à délivrer un débit de 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar minimum pendant 2 heures ; toutes les futures constructions en seront distantes de moins de 150 mètres.

La gestion des eaux pluviales vise à compenser l'imperméabilisation par création de stockage en bassins de rétention secs à ciel ouvert fonctionnant par infiltration et rejet calibré. Le détail du dispositif et les critères du dimensionnement figurent dans l'étude hydraulique basée sur une étude de sol, documents qui sont annexés au programme des travaux. Tous les lots seront raccordés au réseau mis en place. En outre, l'opération fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Tous les équipements réalisés seront conformes aux spécificités de la collectivité et des Services Concessionnaires.

## ANNEXES

### Pièces graphiques d'insertion du projet dans son environnement

- Plan au 1 / 5 000 – insertion du projet dans son environnement – vue éloignée.
- Plan au 1 / 3 333 – insertion du projet dans son environnement – vue rapprochée.

# Lotissement LA CHÊNAIE DU COUDOULET

## Permis d'Aménager : PA 2 - NOTICE DESCRIPTIVE



Dossier n° 10102

INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT  
Vue éloignée - Echelle 1 : 2 000

Juillet 2024

# Lotissement LA CHÊNAIE DU COUDOULET

## Permis d'Aménager : PA 2 - NOTICE DESCRIPTIVE



Dossier n° 10102

INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT  
Vue rapprochée - Echelle 1 : 3 333

Juillet 2024