

Le Clos de la Bergerie



NOTICE
**VALANT PROJET ARCHITECTURALE PAYSAGER &
ENVIRONNEMENTAL (PAPE) // 09 septembre 2021**

L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SES ABORDS



Situation du lotissement

Le projet de lotissement «LE CLOS DE LA BERGERIE» se situe sur la commune de Langlade (30), au sein des espaces urbanisés en marge du centre historique. Il s'inscrit en continuité haute du bourg villageois lui-même accroché sur le relief surplombant la plaine agricole de la Vaunage.

Depuis l'entrée principale du village via la RD14 / Rue des Pinèdes, le lotissement s'inscrit dans une «dent creuse», identifiée dans le PLU au sein de la zone de densification urbaine UBA.

Accessibilité du lotissement

Les terrains concernés par le permis d'aménager sont situés au Sud et en hauteur du centre historique dans la continuité immédiate de zones d'habitats pavillonnaires existantes.

Le site à aménager est accessible en empruntant :

- La rue des Pinèdes, qui constitue la principale artère d'entrée de village et de liaison territoriale (notamment vers la RD40 en direction de Nîmes),
- La route de Bernis permettant de rejoindre la RD613 vers le Sud.

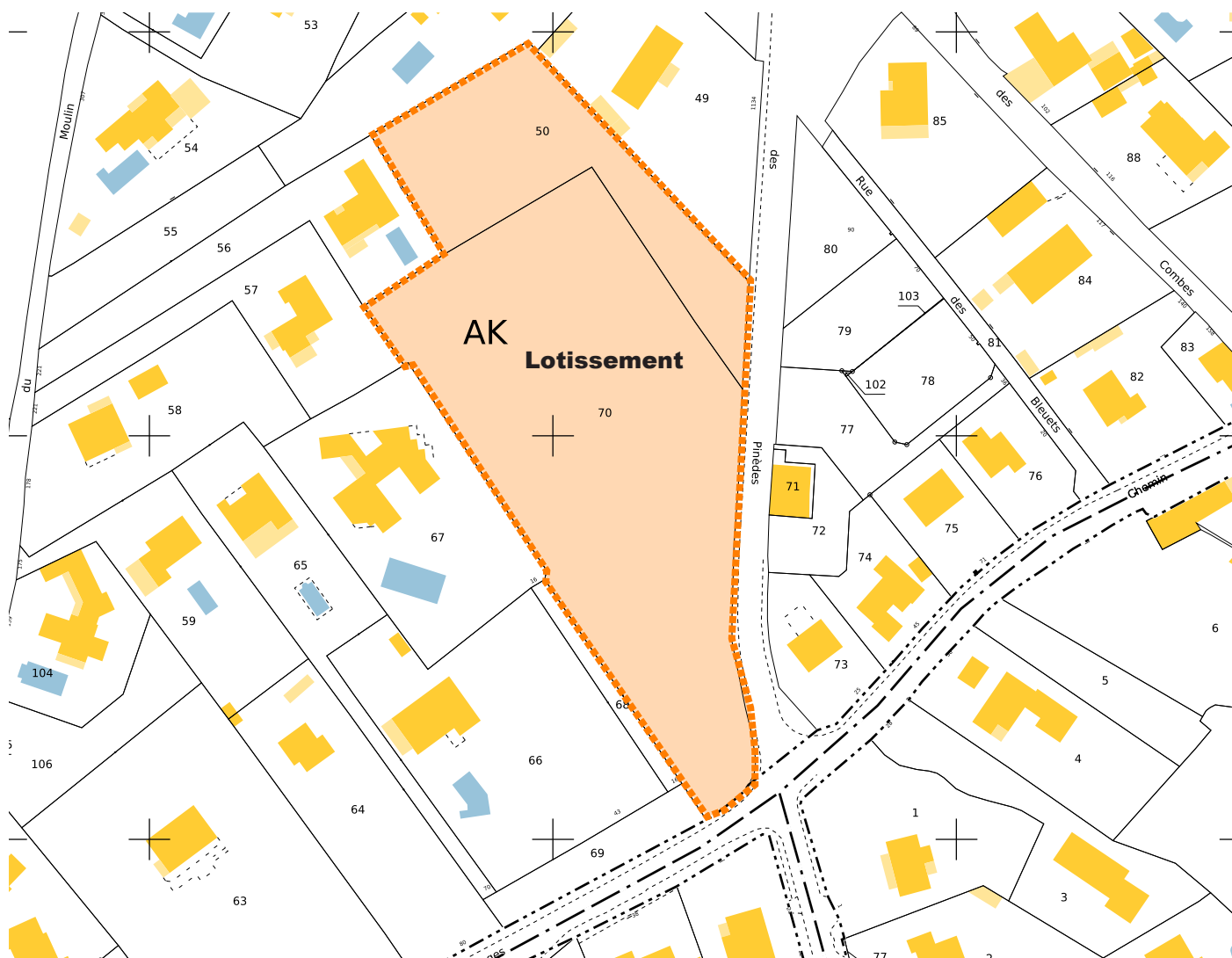
Aujourd'hui le site qui accueille une parcelle boisée bénéficie d'une très bonne desserte viaire. Le projet propose une entrée / sortie unique d'une voie interne, de manière à ne pas perturber la circulation du village.

Assiette foncière du lotissement

Les terrains objet de la présente demande sont situés sur le territoire de la commune de LANGLADE (Gard).

Il s'agit des parcelles cadastrées AK n°50 ET 70 dans leur ensemble. L'assiette de l'opération représente une contenance de 9 915 m² avant bornage, soit 0,99 ha.

Le lotissement sera désigné « **Le Clos de la Bergerie** ».



Emprise foncière du lotissement // Source Cadastre.

Limites physiques du lotissement

L'opération vient s'insérer en densification d'une dent creuse au sein des zones pavillonnaires composées de constructions individuelles.

La rue des Pinèdes qui est l'axe Nord-Sud structurant de la commune, borde l'opération sur sa frange Est, et lui permet une excellente accessibilité viaire. (Le projet prévoit une point unique d'entrée/sortie sur cette artère pour ne pas en perturber le trafic).

Les autres limites de l'opération sont constituées d'habitat pavillonnaire plus ou moins récents, avec lesquels la programmation de l'opération est pleinement compatible, proposant une destination résidentielle et des typologies de bâti similaires.

Le site est actuellement boisé (pinède) présentant un risque incendie certain au sein des habitations. L'urbanisation de ces parcelles concourt à réduire une part de risque incendie.

L'accroche paysagère sur la rue des Pinèdes sera un point important de la composition. La topographie (point bas) permettra l'aménagement de bassins de rétention paysagers qui agrémenteront les usages et constitueront une frange paisible et qualitative sur la rue principale.



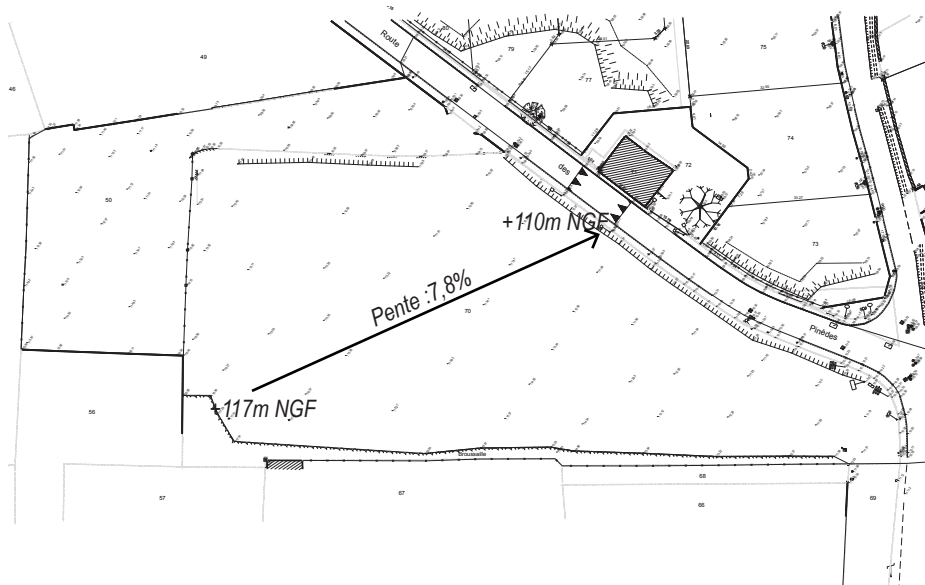
Insertion sur vue aérienne du lotissement // Source Géoportail

Topographie / Hydrographie

Le terrain, présente une pente régulière du Nord-Ouest vers le Sud-Est. Le point haut relevé sur le site est d'environ 117 mètres et le point bas de 110 mètres avec une pente générale de 7,8% à l'endroit le plus raide.

Sur ces pourtours, le terrain ne présente pas d'accident topographique (pas de talus ni de fossé marqué) et permet une jonction aisée avec son environnement. Il n'existe aucun cours d'eau permanentes ou temporaires sur le site.

Les écoulements des eaux de pluies sont naturellement orientés vers l'Est du site et seront maintenus dans cet axe pour s'accumuler vers un ouvrage de stockage des eaux pluviales à créer (le long de la rue des Pinèdes).



Topographie du lotissement avec repérage des vues // Source RCI

Occupation du sol / Végétation

Le terrain est dans sa majeure partie occupé par une pinède, dont le manque d'entretien de puis des années fragilise la pérennité des arbres arrivant en fin de vie. Les pavillons bordant le site apporte une végétation horticole qui s'ajoute aux boisements de pins pré-existants.

Le site est entouré dans un environnement proche de quelques jardins, arbres en bosquets, offrant des points de repères dans un paysage à moitié pavillonnaire et à moitié boisé.



PA7 // Vue du lotissement dans son environnement lointain // Source «Plans»



Le projet de lotissement s'inscrit dans un environnement pavillonnaire qu'il complètera. La pinède existante émerge des espaces habités et reste visible de loin.

Les pins sont penchés par le vent dominant (mistral), et deviennent menaçants du fait de leur âge et des la nature cassante du pin d'Alep.



PA6 // Vue rapprochée // greffe sur le lotissement.

Diagnostic technique et réseaux divers

L'ensemble des réseaux publics sont disponibles ou à proximité du site à aménager.

Eau potable (AEP)

Lors des travaux de réfection de la route départementale n°14, les réseaux humides ont été mis en attente au droit du futur projet.

Un réseau d'alimentation en eau potable est donc existant sous le futur accès au lotissement. Il est de nature en Fonte et de diamètre Ø100mm. Le lotissement sera raccordé à ce réseau à cet emplacement.

La desserte des lots sera effectuée par un réseau en PVC pression 16B Ø 110mm posé en tranchée ouverte.

Défense incendie

La défense incendie sera assurée par le poteau incendie existant au carrefour des routes des Pinèdes et de Nages. Le rayon d'action de ce dernier couvre l'intégralité du futur lotissement. (voir PA8)

Réseau pluvial

Sur l'ensemble du secteur, les eaux de ruissellement sont collectées en surface. Il n'y a donc pas de réseaux de collecte des eaux pluviales type aérien ou souterrain.

Les eaux de ruissellements des lots et de la voirie seront acheminées naturellement jusqu'au bassin via les pentes naturelles des terrains. La création d'ouvertures de 40cm dans les bordures de voirie permettra le

passage des eaux. Les talus des bassins seront protégés sur le passage d'eau avec la mise en œuvre de béton.

Avec un volume de rétention minimum basé sur 100l/m2 imperméabilisé imposé par le Plan local d'Urbanisme de la commune, les bassins du lotissement projeté devront avoir une capacité minimale de 426m³.

Eaux usées (EU)

Un réseau d'assainissement des eaux usées est présent sous la route des Pinèdes. Lors des travaux de réfection de la route départementale n°14, les réseaux humides ont été mis en attente au droit du futur projet. Le réseau EU en attente pour le lotissement est de nature en PVC et de diamètre Ø200mm avec un fil d'eau de -1.40m/T.N.

Le lotissement sera raccordé à ce réseau collectif par manchonnage sur le collecteur existant.

Electricité

La puissance estimée pour le lotissement est de 168Kva. (14 X 12Kva). Les fourreaux posés en attente serviront de lien jusqu'à la RMBT existante qui sera le point de raccordement.

Téléphone

Lors des travaux de réfection de la route départementale n°14, les réseaux BT et PTT ont été mis en attente au droit du futur projet.

Le réseau de télécommunication sera raccordé sur la chambre existante située à l'entrée du projet.

Le réseau sera tiré en triple fourreaux PVC de diamètre Ø42/45mm et double

fourreaux PVC Ø25/28mm.

Les fourreaux seront en nombre suffisant afin de permettre le câblage ultérieur, réalisé par les gestionnaires des réseaux, de chacun des lots sans avoir à intervenir sur les chaussées.

Éclairage public

Le génie civil du réseau éclairage (fourreaux, câbles de réseaux et câbles de terre) sera réalisé en souterrain. Le réseau d'éclairage sera alimenté depuis celui existant sur le chemin des Pinèdes. Des candélabres seront disposés le long de la voirie du projet. Ils assureront un niveau d'éclairement suffisant, uniforme et répondant à la NRH.

Ce terrain est donc desservi par les différents réseaux publics présents à proximité du terrain. Le raccordement des réseaux projetés dans le cadre de l'opération ne pose pas de problèmes particuliers. Les Services Concédés concernés seront consultés.

Insertion du lotissement dans le PLU

Le lotissement s'insère dans la zone «Urbaine» : **UBA**.

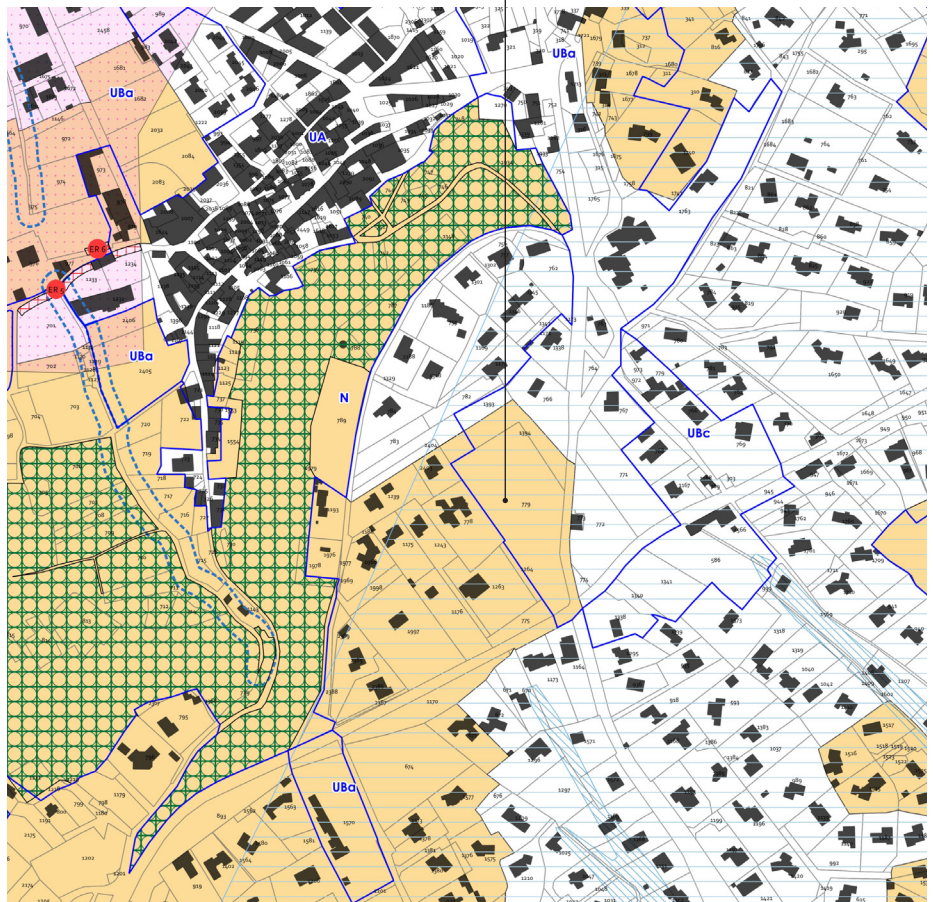
La zone urbaine est réputée suffisamment équipée pour être immédiatement constructible. La vocation de cette zone est principalement dédiée à l'habitat, ce qui correspond parfaitement à la nature de l'opération.

Bien que boisée de pins, l'emprise du lotissement n'est concernée par aucune mesure de protection des boisements (pas d'EBC, etc.). La vocation de la zone UBA est au contraire la densification des dents creuses en accompagnement du centre-village, et en limitation des extensions consommatrices d'espaces agricoles et naturels. Le lotissement n'est pas concerné par d'autres zonages complémentaires (pas de protection EBC, ou autres).

La zone est en revanche concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies et Feu de Forêt (PPRIF // cf légende), mais l'urbanisation de la parcelle contribuera à la limitation de ce risque, la parcelle étant entourée d'urbanisation (dent creuse) et n'étant pas en continuité d'un ensemble boisé étendu. (Rupture de combustible = moins de risque).

Elle n'est pas concernée par la présence d'un Emplacement Réservé et ne subit donc pas de contrainte foncière.




Lotissement



Insertion du lotissement dans le zonage PLU // Source PLU.

Légende du plan de zonage

Zonage du PLU

-  Limites de zones
-  Emplacements Réservés (ER)
-  Espaces Boisés Classés

Porté à Connaissance de l'Etat sur la commune de Langlade

Prise en compte de l'aléa ruissellement

- ... ruissellement

Prise en compte de l'aléa débordement

-
- F-U

- ENL

- F-NU

- M-U


- 

- M-NU



-
- R-U

- R-NU

Plan de Prévention des Risques incendies de Forêt

-  Zones concernées par le PPRIF

Prescriptions

-  Reculs des voiries imposés par le schéma directeur routier du Gard (15 m et 35 m)
 Périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Trièze Terme (Bernis)
 Zone de francs - bords / Erosion des berges (zone non aedificandi inconstructible de 10 m de part et d'autre du réseau hydraulique)



Les principes d'aménagement

Aménagement du terrain

Les grands principes retenus pour l'opération consisteront à :

- Créer une desserte interne se greffant sur la rue des Pinèdes qui structure les déplacements vers le centre-village;
- Créer des axes piétons transversaux permettant la greffe sur les espaces paysagers aménagés le long de la Rue des Pinède et assurant une transition douce avec le lotissement ;
- Densifier l'espace et proposer une mixité sociale bien intégrée et à l'échelle de l'opération (3LLS);
- Intégrer au mieux le quartier dans son environnement et soigner les limites avec les espaces pavillonnaires ;
- Gérer l'imperméabilisation du sol engendrée par le futur quartier et réaliser les ouvrages hydrauliques nécessaires et paysagers.

La programmation de l'opération consiste à réaliser 13 logements individuels :

- 10 lots individuels «libres»
- 3 logements individuels «sociaux»,

La densité brute attendue pour l'opération est de 13 logts. / hectares.

A raison de 2,4 personnes par ménage (Ville-Data 2016) la population attendue dans ce nouveau quartier est de 31 habitants.

Ces parcelles viennent en continuité logique de l'urbanisation périphérique identique déjà existante.

Composition et organisation du projet

Prise en compte des constructions ou paysages avoisinants

Le projet d'aménagement par sa densité et sa composition s'insère dans la continuité des aménagements de même type existants en bordure d'opération. Une attention particulière sera portée au traitement paysager le long de la rue des Pinèdes, de par l'aménagement de rétention pluviale constituant un écran «tampon» entre les habitations et la rue. Cet espace vert permet de préserver une séquence paysagère qualitative le long de la rue et d'adoucir l'impact visuel de l'opération en mémoire des boisements actuels.

Organisation et aménagement des accès au projet

S'agissent de la densification d'une dent creuse programmée dans le PLU, l'urbanisation de ce projet ne constitue pas une extension urbaine importante destinée à relier plusieurs entités sur la commune. Le réseau de voirie à programmer n'a donc pas d'autre fonction que la desserte locale des habitations futures (pas de vocation de liaison interquartier ou autres).

Elles permettront néanmoins de garantir des points de greffe potentiels permettant d'éviter les effets d'enclavement ou d'impasse à long terme. Le réseau viaire se compose :

- d'un axe central à double sens d'une largeur de 5m pour la bande roulante, bordé par

des emplacements publics de stationnements d'une largeur de 2,5m, et d'un piétonnier d'une largeur de 1,5m, et terminé par une zone de retournement,

- De cheminements doux paysagers associés aux espaces de rétention pluviale.

Solutions retenues pour le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules privés est assuré sur les parcelles privées, à raison d'au moins 2 places extérieures par lot en ouverture sur les voies. Une 3ème place pourra être aménagée, par exemple sous forme de garage fermé (au libre choix des pétitionnaires).

Ponctuellement des places de stationnement libres seront positionnées sur la voie principale sur le domaine public pour les visiteurs. Le lotissement programme l'aménagement de 4 places ouvertes sur les voies publiques.

Les 3 LLS bénéficieront au minimum d'une place privative par logement, aménagée sur la parcelle (macrolot 01).

Equipements à usage collectif

Collecte des déchets

Selon les prescriptions du service de ramassage des déchets de l'intercommunalité gestionnaire, il est prévu une collecte individuelle sur chaque lot. Des «enclos» sont prévus à cet effet sur chaque parcelle, intégrés aux murs de clôture. (cf plan de composition).

Éclairage public

Le réseau sera posé en tranchée ouverte avec une profondeur mini de -1.00m/T.N.. Ce dernier posé sur lit de sable 0/8 sera ensuite enrobé de sable 0/8 avec une épaisseur de 20cm mini au-dessus de la génératrice supérieure.
Un grillage avertisseur sera positionné 20cm au-dessus de la génératrice supérieure du réseau.
Les dispositifs d'éclairage seront composés chacun d'un mât de 5m avec crosse et lanterne. Les lanternes seront équipées de lampes à économie d'énergie type LED, conformément aux directives de la commune.

Bassins de rétention paysagers

Avec un volume de rétention minimum basé sur 100l/m2 imperméabilisé imposé par le Plan local d'Urbanisme de la commune, les bassins du lotissement projeté devront avoir une capacité minimale de 426m3.
Les caractéristiques géométriques retenues des bassins de rétention sont les suivantes :

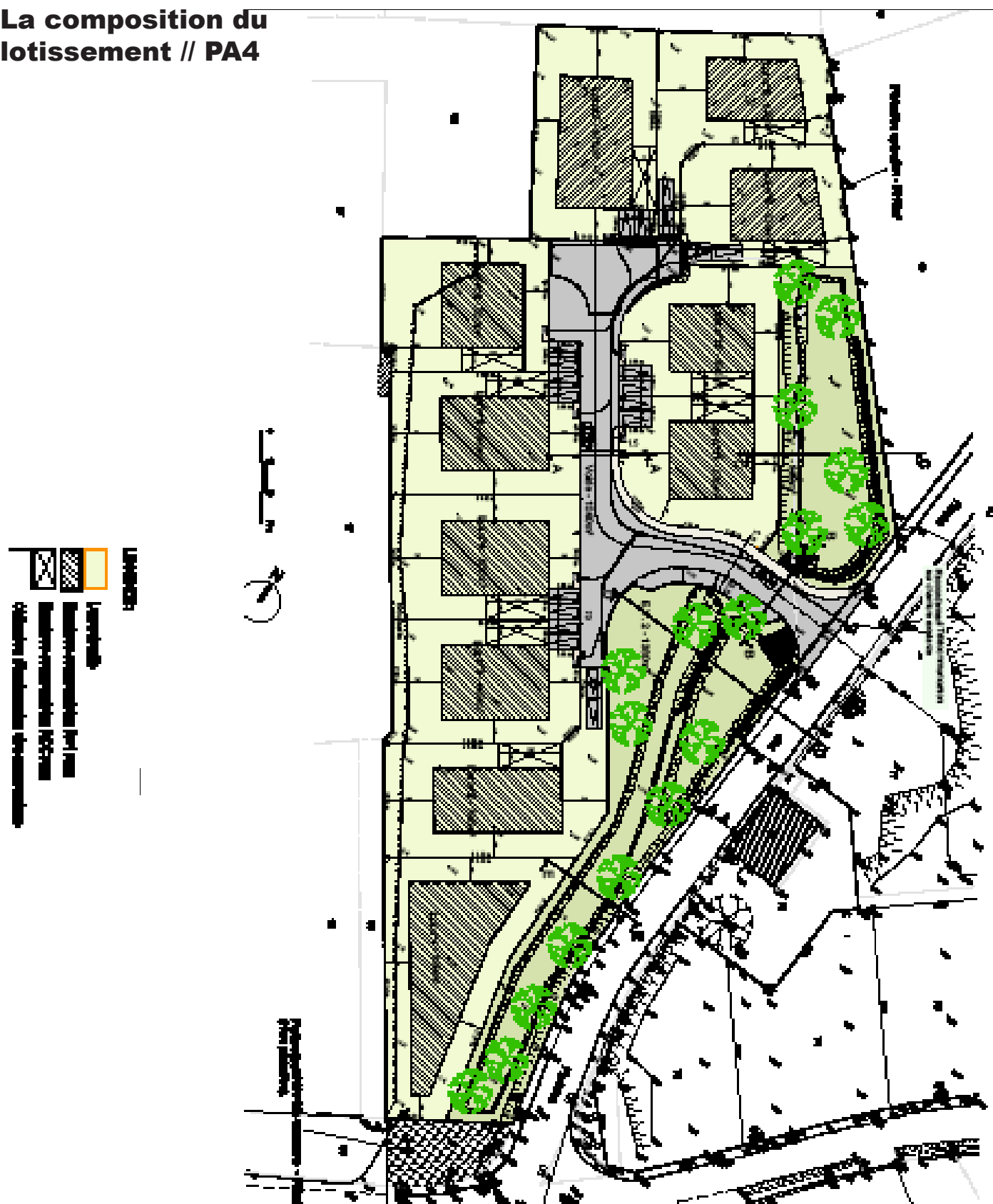
Type de bassin	3 Bassins à ciel ouvert		
Emplacement	Zone Nord	Zone Sud : 2 bassins en cascade	
		Amont	Aval
Emprise au sol	800 m ²	1050 m ²	330 m ²
Surface au fond	390 m ²	320 m ²	175 m ²
Hauteur utile	0,35 m	0,35 m	0,35 m
Volume utile	170 m ³	170 m ³	90 m ³
Milieu(x) récepteur(s)	Infiltration dans le sous-sol		
Evacuation	Taux d'infiltration de 28 mm/h		
Temps de vidange	26 h		
Cote sommet	109,70 à 110,50 m NGF (profondeur de 0,35 à 1,15 m/TN)	110,75 à 111,80 m NGF (profondeur de 0,35 à 1,40 m/TN)	109,70 à 110,50 m NGF (profondeur de 0,35 à 0,80 m/TN)
Cote surverse	109.70 m NGF	110.75 m NGF	109.70 m NGF
Cote radier	109.35 m NGF	110.40 m NGF	109.35 m NGF

Cession des voies et réseaux

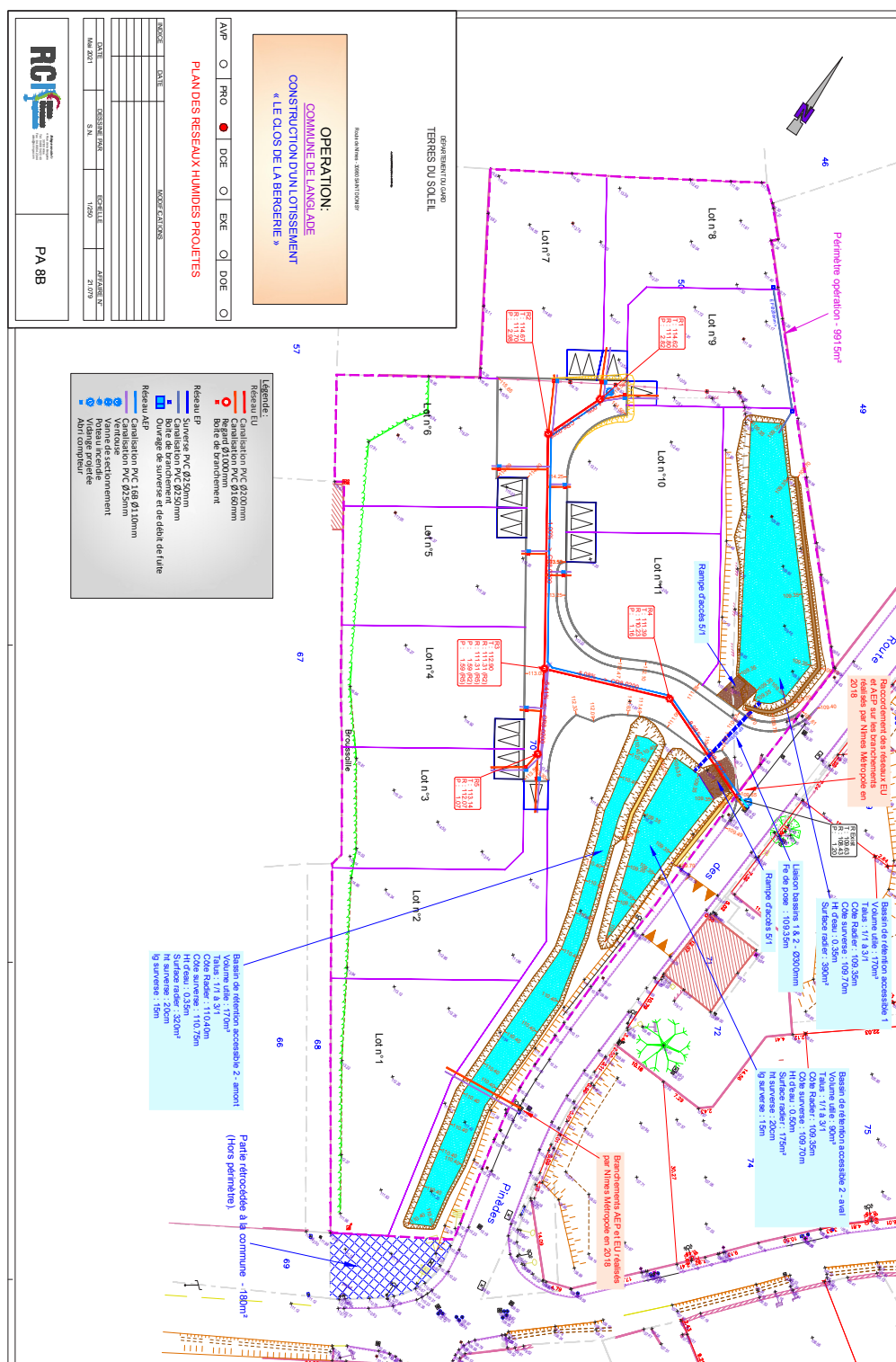
L'aménageur cédera gratuitement à la Commune les terrains d'emprise des voies et des espaces communs, prévus au plan de masse, qui en assurera durablement l'entretien.

Une convention de cession des espaces communs est jointe au présent dossier de demande de Permis d'Aménager.

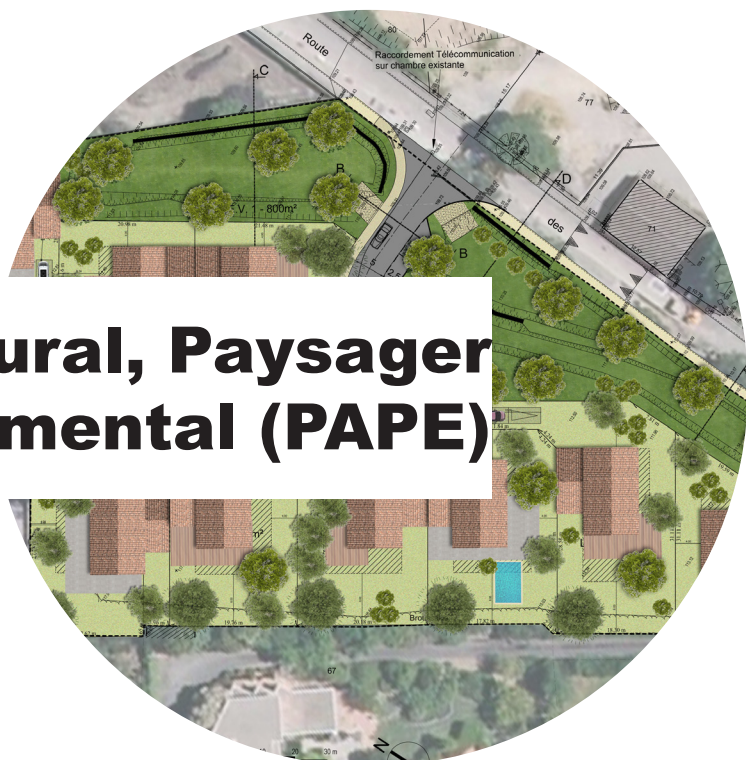
La composition du lotissement // PA4



Plan des réseaux humides du lotissement // PA8



Projet Architectural, Paysager et Environnemental (PAPE)



Lotissement

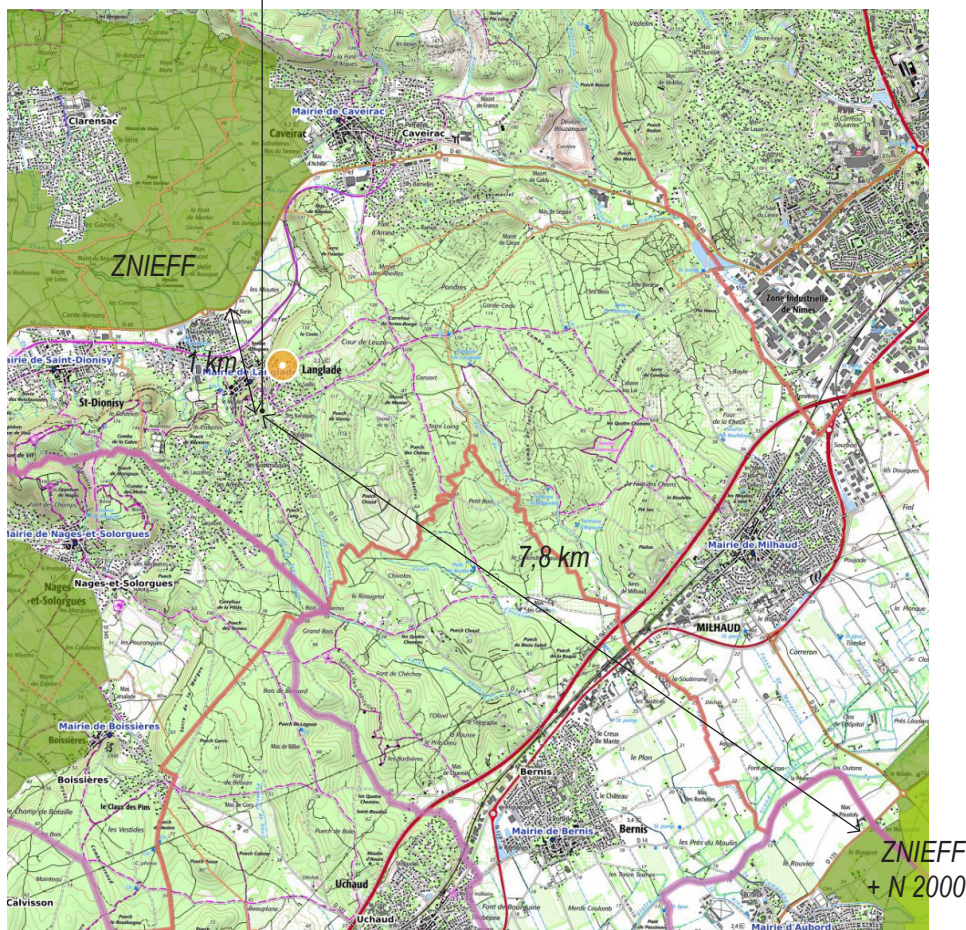
L'insertion dans l'environnement

Le lotissement s'insère au centre des espaces urbanisés du village, et n'est pas en contact immédiat avec les espaces naturels sensibles du territoire. La zone UBA du PLU dans laquelle s'inscrit le projet porte une vocation de densification des espaces existants, le projet s'inscrit pleinement dans cette démarche, constituant une «dent creuse». Cette situation centrale limite les impacts potentiels de l'opération sur les espaces protégés..

Les protections environnementales

Aucun changement sur les secteurs naturels sensibles ou réservoirs de biodiversité (ZICO, ZNIEFF, N2000) (pas d'augmentation de constructibilité, ni d'ouverture à l'urbanisation) n'est imputable au lotissement = pas de modification des zones U ou AU du PLU. Le projet se situe à 1km à l'Est de la plaine de la Vaunage concernée par une protection ZNIEFF de type 1, et à 7,8 km à l'Ouest de la zone Natura 2000 et d'un ZNIEFF de type 1 qui touche la commune voisine de Milhaud.

Il n'y a donc aucune incidence environnementale du projet sur les milieux naturels protégés des alentours.



Les périmètres de protection environnementales sur la commune // Source Géoportail.

L'insertion dans le contexte urbain et architectural

La commune de Langlade bénéficie d'un patrimoine bâti identitaire des villages de la Vaunage, articulé autour d'un noyau médiéval tramé autour des activités agricoles rurales. Le patrimoine bâti utilisant de manière vernaculaire les matériaux locaux, notamment la pierres calcaire et les enduits à la chaux. Dans les abords du lotissement, le contexte est beaucoup plus récent et architecturalement moins qualitatif, constitué d'extensions pavillonnaires des décennies précédentes et d'opérations récentes. Les constructions arborent une plus grande variété, et délaissent la constructions en pierres au profits de procédés plus économiques, couramment utilisés dans ce contexte. Le lotissement s'insère à la fois dans son environnement urbain immédiat en proposant une typologie de bâti et des procédés constructifs équivalent, et à la fois dans le contexte historiques par les prescriptions de matériaux et de couleurs qui s'inspirent des constructions traditionnelles.

Les prescriptions du Règlement sur l'application de teintes d'enduits rappelant les enduits historiques et apportant des effets de nuances proches des typologies des faubourgs permet de respecter les nuances et variations de teintes dans les espaces traditionnels, tout en accentuant les capacités d'insertion paysagère. Les teintes sobres sont moins visibles et donc moins impactantes dans le grand paysage. Les plantations d'agrément sur les espaces publics et dans les jardins complètent le projet architectural.



Illustration du contexte historique : la place du Visago // enduits teintes de «terres» + pierres calcaires non appareillées.



Illustration du contexte immédiat : les lotissements récents

L'insertion dans le contexte paysager

Le volet paysager est décrit dans une note spécifique jointe à la présente demande de PA.

Lotissement



Illustration du contexte immédiat : la rue des Pinèdes et le site de l'opération

Les aménagements urbains

Le lotissement propose des aménagements adaptés à la fonction résidentielle de l'opération ainsi qu'aux aménagements déjà existants sur la commune pour une bonne cohérence et insertion. A cet effet, les aménagements suivants seront mis en oeuvre :

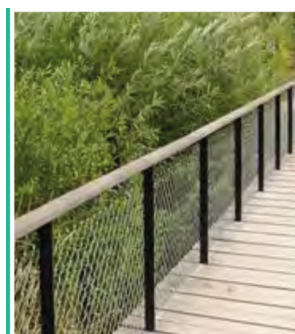
- Voirie : enrobé.
- Trottoirs : enrobé.
- Stationnements publics : enrobé.
- Bassin de rétention : clôtures bois «rustiques» + pontons et murets pierres calcaires.

Les candélabres et mobiliers urbains seront identiques à ceux installés sur l'ensemble de la commune.



Aménagement des voiries, stationnements et trottoirs en enrobé.

Images de référence pour le traitement des bassins paysagers (cf note spécifique)



Garde-corps



Passerelle bois



Muret pierre et assise bois

Clôtures :

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité, toute forme de fioriture est interdite.

Les murs doivent être obligatoirement enduits sur les deux faces ou composés de pierres calcaires.

Les hauteurs des clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, toute forme et fioritures sont interdites. Les murs doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces, ne doivent pas dépasser 1.80m.

Sont autorisés les murs bahut d'une hauteur de 1m, enduits, surmontés d'un grillage simple ou doublé, d'une haie vive ou d'un barreaudage agrémenté de buses permettant le ruissellement de l'eau.

Les brises vues en matériaux de type bois, pvc ou constitués de canisses sont interdits.

Les clôtures sur emprises publiques (rues, bassins de rétention, espaces libres) seront obligatoirement constituées de panneaux grillagés rigides de couleur Vert Mousse RAL 6005 et doublées de haies vives.



Traitement des clôtures sur rue.

Ambiances générales

Les ambiances générales recherchées doivent proposer une traduction contemporaine des quartiers traditionnels de la communes.
 Pour cela, une part d'éléments communs (couleurs des menuiseries, tuiles, corniches, etc.) doit contraster avec une part de variété (teintes de façades différentes à chaque fois)...

L'illustration ci-contre montre l'ambiance recherchée au travers de l'ensemble des prescriptions du règlement de lotissement.

Toute action liée à l'acte de bâtir qui ne serait pas jugée compatible et adaptée à

la qualité et la cohérence de l'ensemble du lotissement pourra être refusée par l'architecte coordonnateur.

A titre exceptionnel, une action liée à l'acte de bâtir qui pourrait ponctuellement trancher avec ces dispositions, permettant ainsi d'enrichir la variété au sein du lotissement pourrait à contrario être acceptée par l'architecte coordonnateur.

Le traitement des constructions annexes, édifices techniques, aménagements légers (voire aussi démontables) de jardins, etc. devront aussi se conformer à ces exigences qualitatives.



Perspective illustrant les ambiances recherchées sur la rue des Pinèdes.

L'insertion du lotissement dans la commune



Plan de composition // PA9 Hypothèse d'implantation des bâtiments

