

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE  
COMMUNE DE VILLENEUVE DE BERG

PLAN LOCAL D'URBANISME  
**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 09/12/2022

A Villeneuve de Berg, le .....  
Sylvie Dubois, le Maire

## Sommaire

CONTEXTE DE L'ETUDE .....	3
ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION.....	4
SECTEUR DU CHEMIN NEUF.....	5
SECTEUR DE CHEMIN SAINT-JEAN .....	7
SECTEUR DE GASCON.....	9
SECTEUR DE SALARMANT NORD .....	11
SECTEUR SAINT-JEAN .....	13
SECTEUR DES COMBETTES.....	15

## Contexte de l'étude

Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Villeneuve- de-Berg a procédé à la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'ensemble des zones AU (à urbaniser) à enjeu sur son territoire. Certaines zones U (urbanisables) sont également concernées par des OAP, ainsi qu'une partie des zones N (naturelles).

Ces orientations d'aménagement s'appliquent sur les 6 secteurs suivants :

- Chemin Neuf,
- Chemin Saint-Jean,
- Gascon,
- Salarmant nord,
- Saint-Jean,
- Combettes.

Elles ont **pour objectif de veiller à l'application des prescriptions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et par la même de garantir le respect des volontés d'aménagement de la commune.**

Les Orientations présentées dans le cadre de ce dossier contiennent des éléments écrits qui ont valeur obligatoire et des éléments graphiques illustrant ces prescriptions mais sans valeur obligatoire.

Dans le cadre de toute opération d'aménagement future, de toute construction sur ces secteurs soumis à OAP, les aménageurs doivent respecter dans l'esprit (principe de compatibilité) les orientations présentées ici.

## **Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

Les orientations d'aménagement du territoire de Villeneuve-de-Berg seront mises en œuvre selon l'échéancier suivant :

- Phase 1 : les OAP peuvent être réalisées de suite. Sont concernés les secteurs suivants :
  - Chemin Neuf,
  - Chemin Saint-Jean,
  - Salarmant nord,
  - Combettes.
- Phase 2 : les OAP seront mises en œuvre lorsque les précédentes OAP seront réalisées. Sont concernés les secteurs suivants :
  - Gascon,
  - Saint-Jean.

## Description du scénario d'aménagement – secteur du Chemin Neuf

Il s'agit d'un secteur proche du centre-ville qui doit servir à renforcer l'attractivité résidentielle du centre, avec une volonté de recevoir des familles ayant maison et jardin. Le programme a une vocation innovante et vertueuse pour l'environnement, intégrant la mixité sociale.

*Le schéma présenté sur la page suivante représente une traduction de ce à quoi pourraient aboutir les orientations écrites suivantes. Seules ces orientations sont opposables au tiers, le graphisme n'en étant qu'une illustration potentielle.*

- Assurer une densité urbaine en réalisant un programme de logements de typologie maisons de ville (logements intermédiaires) sur 2 niveaux (R+1 maximum) avec stationnement en poche. Une bande privée à l'avant des constructions peut être envisagée. Le sens du faitage principal respecte les courbes de niveau.
- Prévoir un nombre de 10 à 15 logements sur l'ensemble de ce programme.
- Les parcelles bâties comportent en limite avec les parcelles construites existants une haie de transition.
- L'aire de stationnement est végétalisée et perméable aux eaux de ruissellement.
- Le traitement des eaux pluviales doit être intégré soit par un système de noues, soit par la réalisation d'un bassin de rétention ou d'une chaussée de rétention au niveau de l'espace de stationnement.



## Description du scénario d'aménagement – secteur du Chemin Saint Jean

Il s'agit d'un secteur plus éloigné du centre-ville, à destination d'habitat sous une forme pavillonnaire dense. Il est conditionné à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, une sur le secteur Nord et une autre qui peut être phasée sur le secteur Sud.

*Le schéma présenté sur la page suivante représente une traduction de ce à quoi pourraient aboutir les orientations écrites suivantes. Seules ces orientations sont opposables au tiers, le graphisme n'en étant qu'une illustration potentielle.*

- Récréer un maillage sur le secteur en ouvrant une voie sur la partie au Nord et en maintenant la voie existante à l'Est et au Sud du projet. Une partie de la voie située au Sud aura uniquement un usage piéton dans le secteur non bâti.
- Conserver le secteur naturel de l'ouest du secteur qui représente le démarrage d'un ruisseau afin d'éviter l'imperméabilisation et les problèmes de ruissellement en aval. Ce secteur peut recevoir un aménagement léger pour être utilisable comme lieu de loisir pour les constructions voisines.
- Sur le secteur nord, sont prévus 3 à 4 logements :
  - intégrer les constructions sur la partie haute de la parcelle ;
  - prévoir une implantation en léger recul de la voie afin de permettre le traitement paysager des espaces avant et le stationnement des véhicules ;
  - se limiter à des hauteurs de type R+1 afin de ne pas impacter le paysage,
  - assurer le faitage principal parallèle aux courbes de niveau.
- Sur le secteur Sud, sont prévus 10 logements :
  - la partie à l'Ouest de la voie existante s'organise autour de la voie existante avec accès directe sur cette voie. Le stationnement est privatif. Les constructions sont de type individuel ou en bande de type R ou R+1 en fonction de l'éloignement du coteau. Les eaux pluviales sont rejetées dans le secteur naturel à l'Ouest par le biais de noues. Le chemin situé au Sud est motorisé uniquement le long des parcelles déjà bâties, il est prolongé par une voie piétonne qui rejoint la voie Saint Jean.



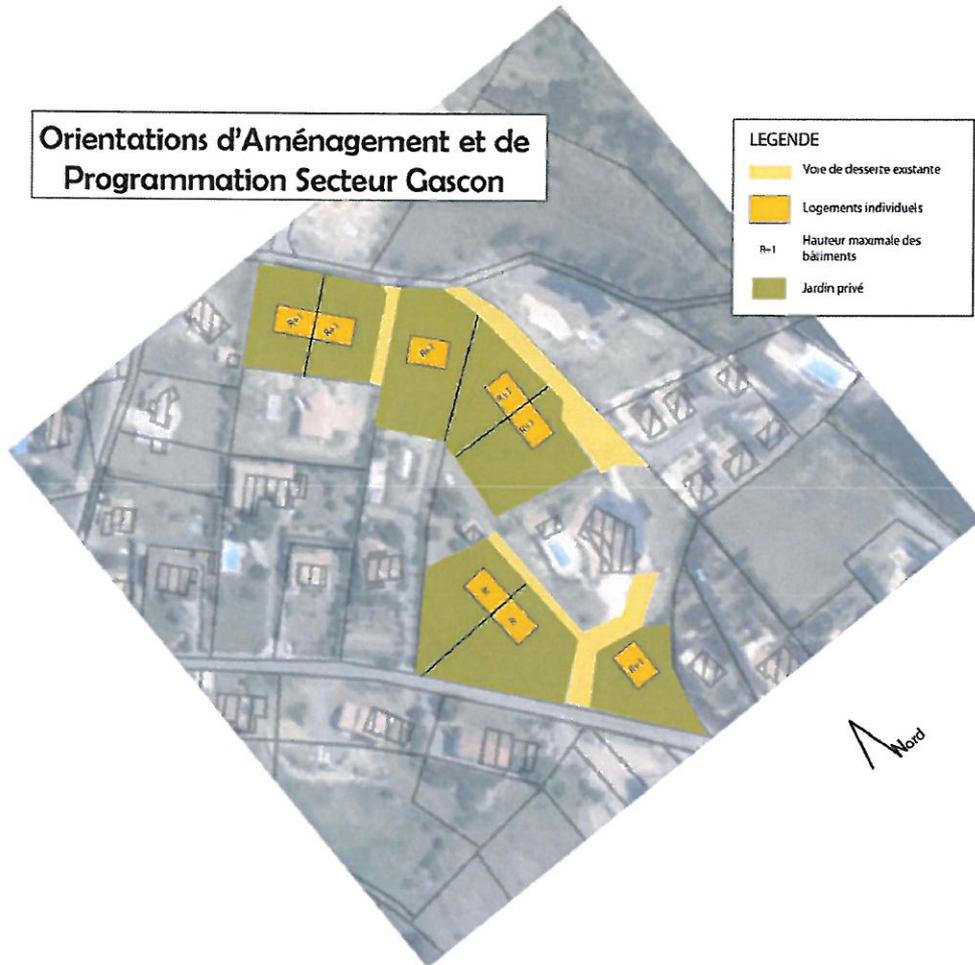
## Description du scénario d'aménagement – secteur de Gascon

Il s'agit sur ce secteur de conduire à combler quelques dents creuses et d'organiser l'éventuelle division parcellaire de certains secteurs.

*Le schéma présenté sur la page suivante représente une traduction de ce à quoi pourraient aboutir les orientations écrites suivantes. Seules ces orientations sont opposables au tiers, le graphisme n'en étant qu'une illustration potentielle.*

- Utiliser les voiries existantes sans en créer de nouvelles pour desservir totalement les parcelles concernées. L'ensemble des parcelles est d'ores et déjà desservi.
- Prévoir la réalisation de 6 à 8 maisons individuelles avec une majorité de maisons jumelées.
- Les hauteurs des constructions seront limitées à R+1 sauf pour le secteur situé au sud sous une construction existante, qui devra accueillir des constructions en rez-de-chaussée uniquement.
- Les implantations des constructions devront se réaliser à proximité des voies existantes afin d'offrir un espace intime maximisé à l'arrière.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Gascon



## Description du scénario d'aménagement – secteur de Salarmant nord

Il s'agit sur ce secteur de conduire à combler une dent creuse.

*Le schéma présenté sur la page suivante représente une traduction de ce à quoi pourraient aboutir les orientations écrites suivantes. Seules ces orientations sont opposables au tiers, le graphisme n'en étant qu'une illustration potentielle.*

- Réaliser deux constructions sous la forme de maisons individuelles dont les faitages devront suivre les faitages des constructions avoisinantes.
- Limiter la hauteur des constructions à R (rez-de-chaussée uniquement) afin d'en limiter l'impact paysager.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Salarmant Nord



-  Logements individuels
-  Jardins privés
-  Ligne de faitage ou sens de la plus grande façade
-  Hauteur maximale des bâtiments

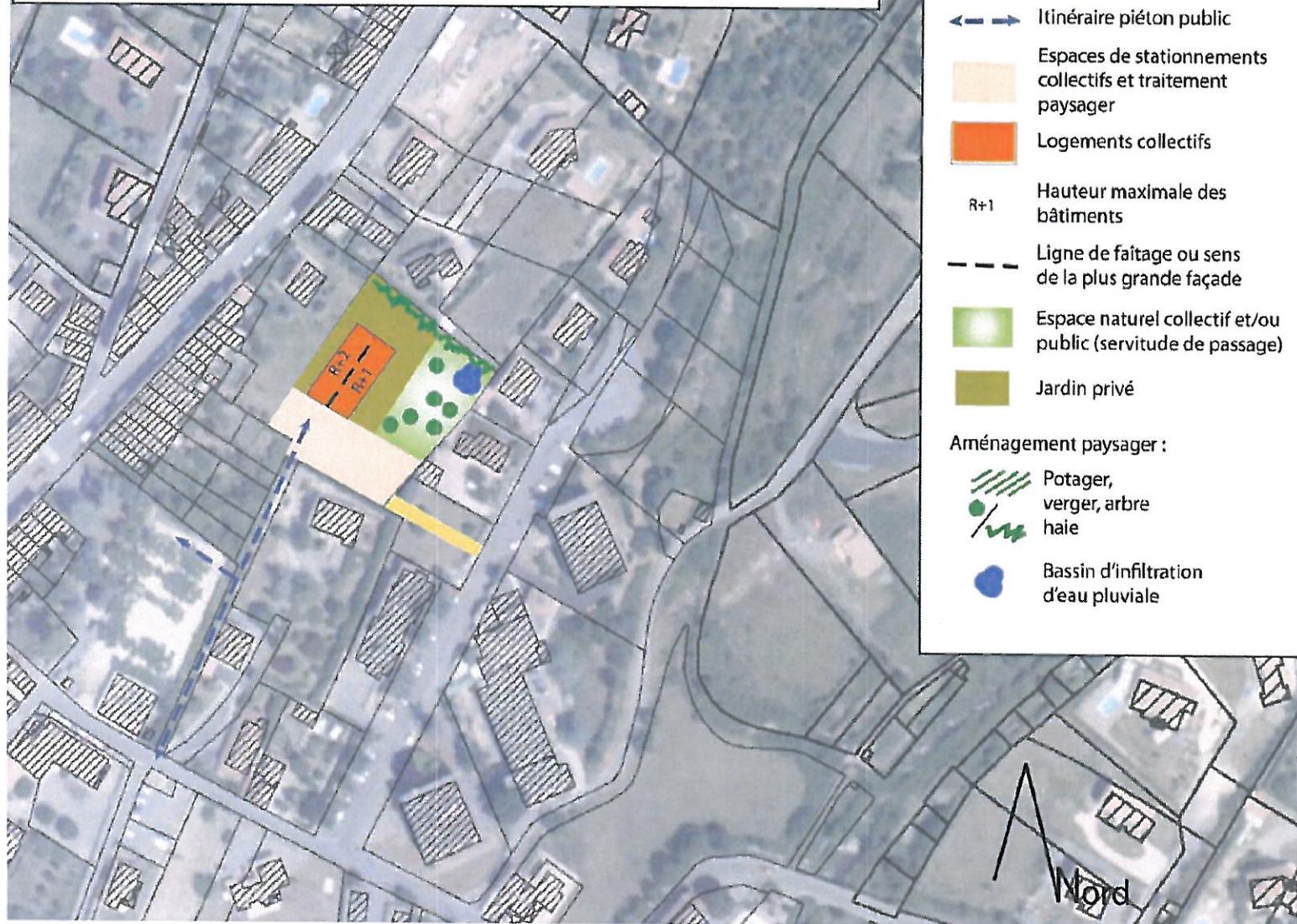
## Description du scénario d'aménagement – secteur de Saint-Jean

Il s'agit d'un secteur proche du centre-ville, à destination d'habitat sous la forme d'un collectif. L'aménagement devra se dérouler sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

*Le schéma présenté sur la page suivante représente une traduction de ce à quoi pourraient aboutir les orientations écrites suivantes. Seules ces orientations sont opposables au tiers, le graphisme n'en étant qu'une illustration potentielle.*

- Réalisation d'un seul collectif orienté approximativement nord-sud avec une disposition en terrasse permettant de maximiser la lumière, les ouvertures et les vues sur un terrain en pente.
- 10 à 15 logements devront être réalisés sur ce site a minima.
- Unique accès automobile par la parcelle à l'est et l'allée Auguste Jouret.
- Stationnement collectif à organiser sur la partie sud du tènement en le plantant.
- A l'est, réalisation d'un espace collectif aménagé en transition avec les constructions individuelles existantes, et planter une haie sur la partie nord du tènement.
- Réaliser un cheminement piéton sur les parcelles publiques à l'ouest afin de permettre un accès rapide vers le parc et le centre-ville.
- Prévoir des jardins privés en rez-de-chaussée du collectif pour les logements du rez-de-chaussée et des espaces de terrasses pour les logements en étage.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur St-Jean



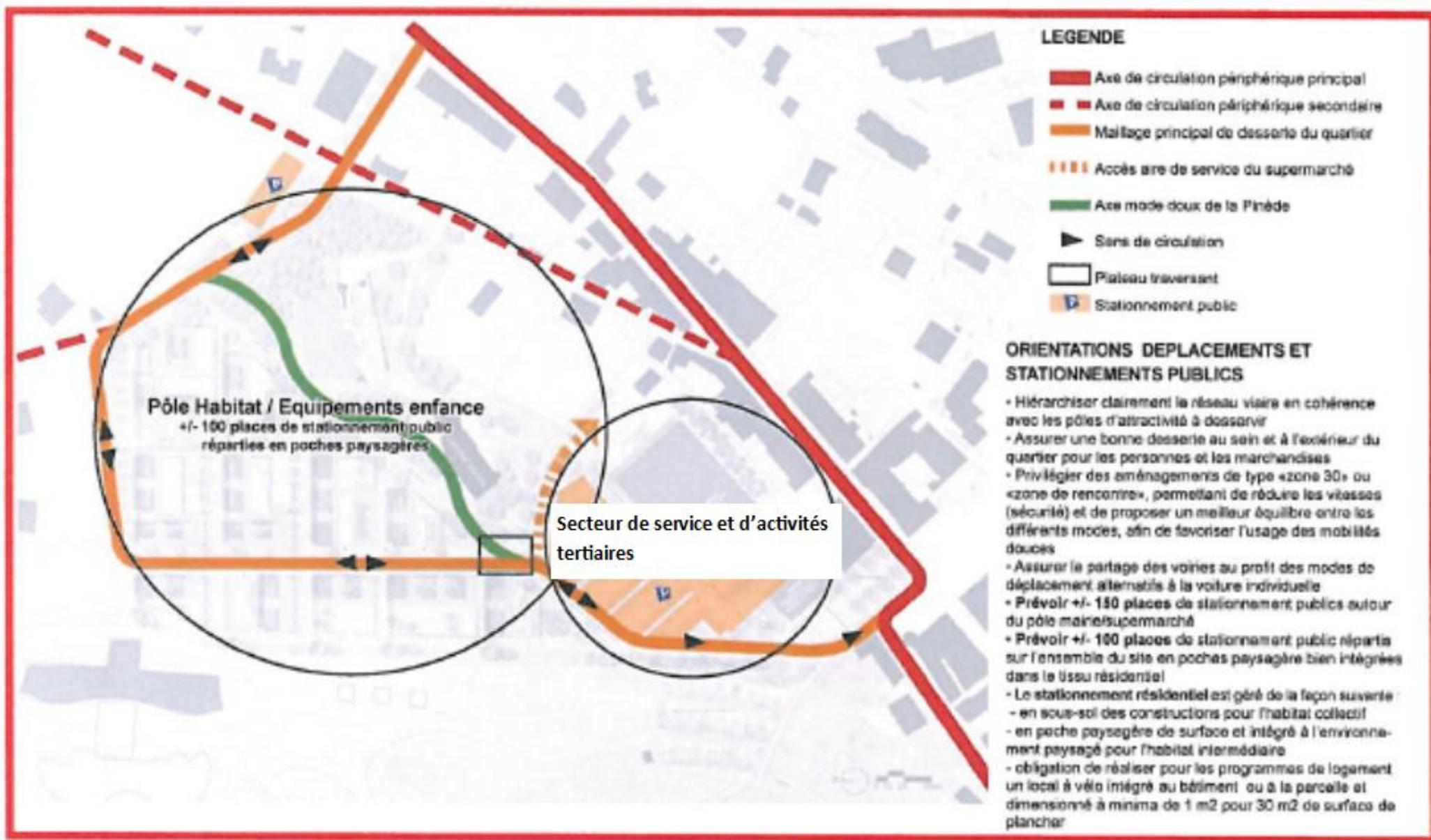
## Description du scénario d'aménagement – secteur Combettes

Il s'agit du secteur d'extension du centre-ville qui doit permettre de retrouver un nouveau souffle au centre de Villeneuve-de-Berg et de compléter l'offre commerciale, de services et de logements. Un équipement public majeur doit aussi servir de transition. Sur ce secteur, environ 100 logements sont prévus au total.

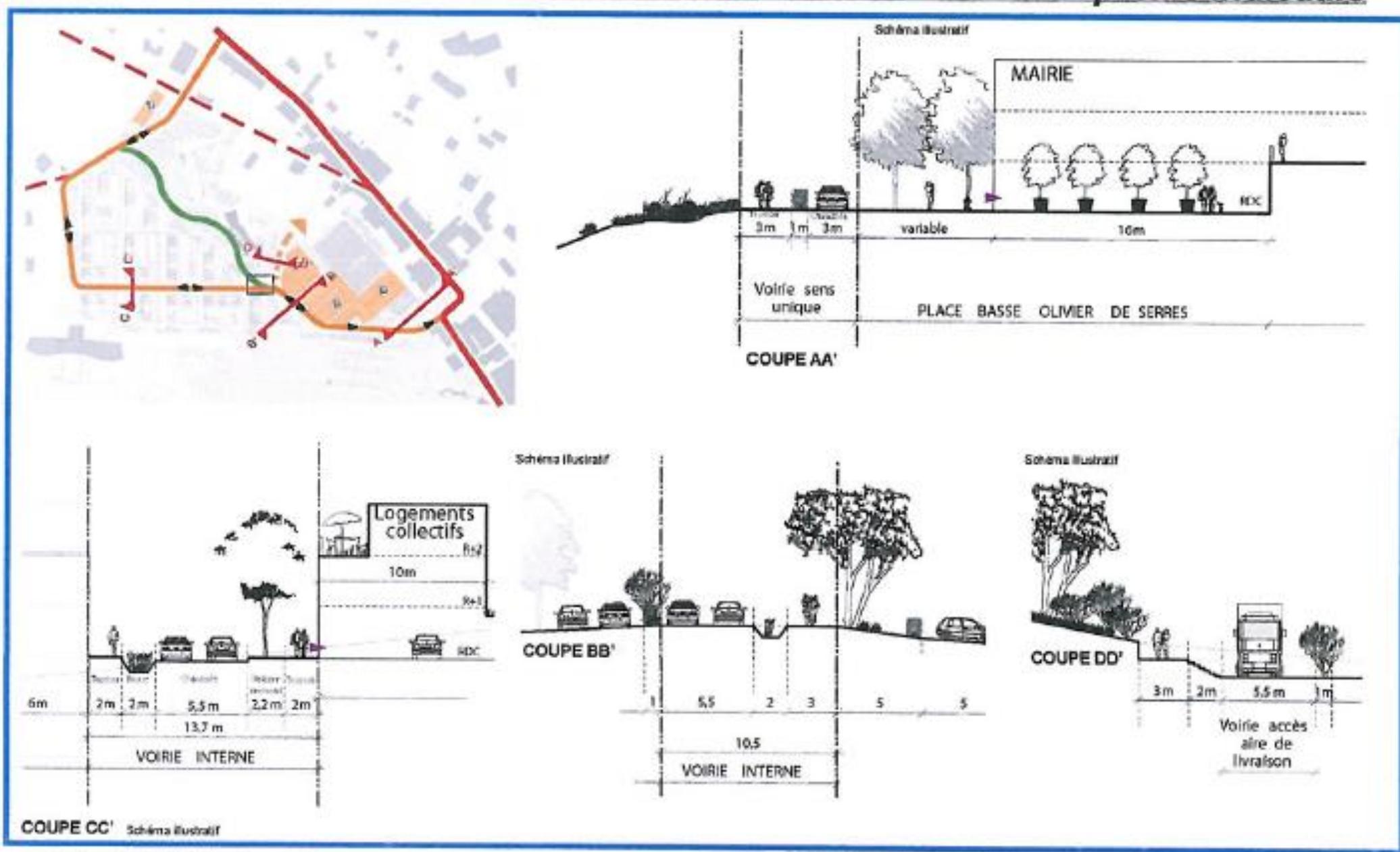
*Les schémas présentés dans les pages suivantes sont tantôt illustratifs, tantôt prescriptifs et opposables au tiers. Un cadre couleur autour des graphiques permet de repérer immédiatement ce qui est prescriptif et opposable et ce qui est illustratif (bleu pour illustratif et rouge pour opposable). Par ailleurs, le texte associé est opposable.*

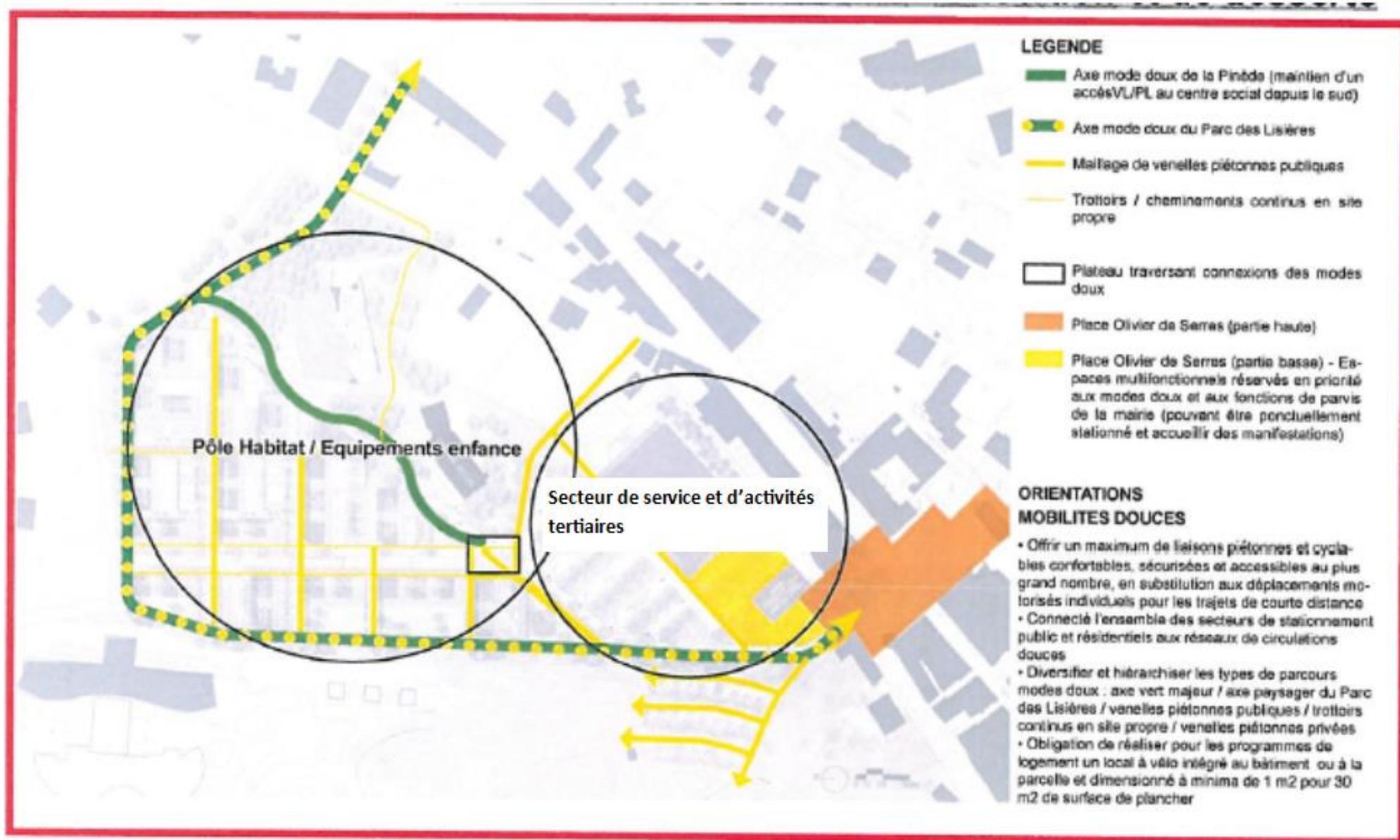
## Vocation principale



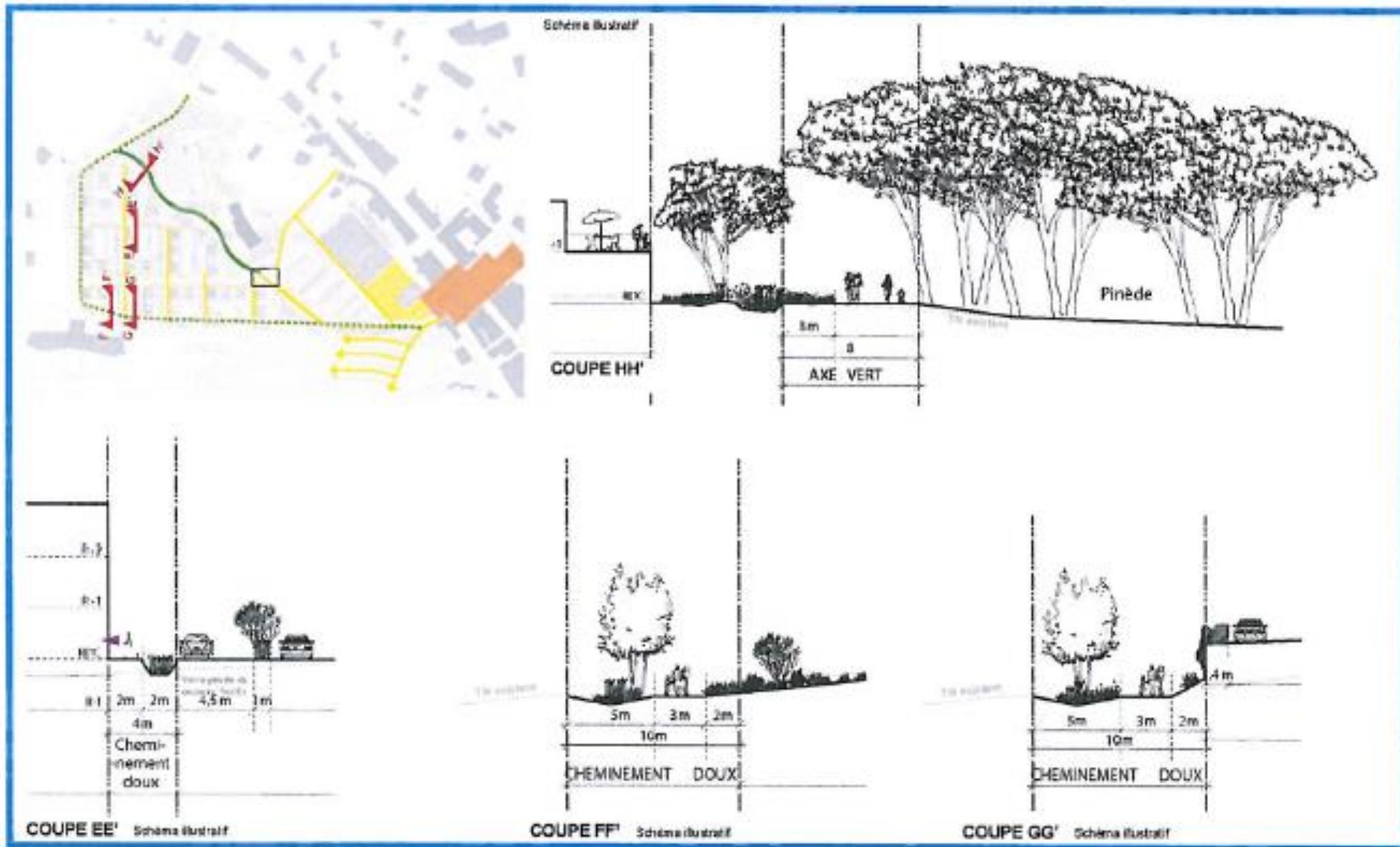


Modalités d'insertion et de desserte : ambiance recherchée, profil indicatif

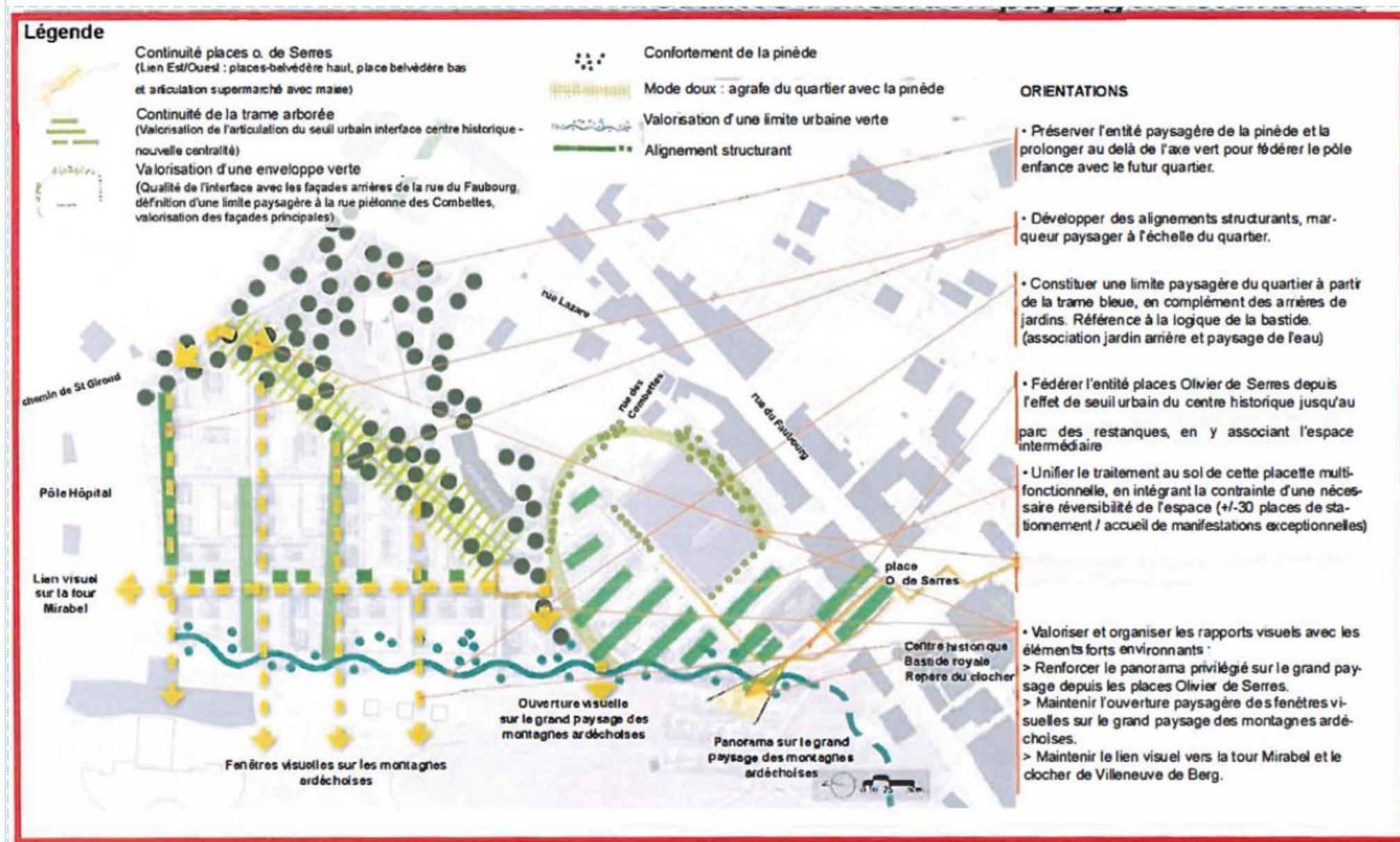




**Modalités d'insertion et de desserte : ambiance recherchée, profil indicatif**



## Modalités d'insertion paysagère et urbaine





**Modalités d'insertion paysagère et urbaine : ambiance recherchée, profil indicatif**

Coupe AA' épannelages et principes d'insertion dans la pente du bâti depuis l'axe vert du Parc de la Pinède jusqu'à la limite paysagère ouest du Parc des Lisières.

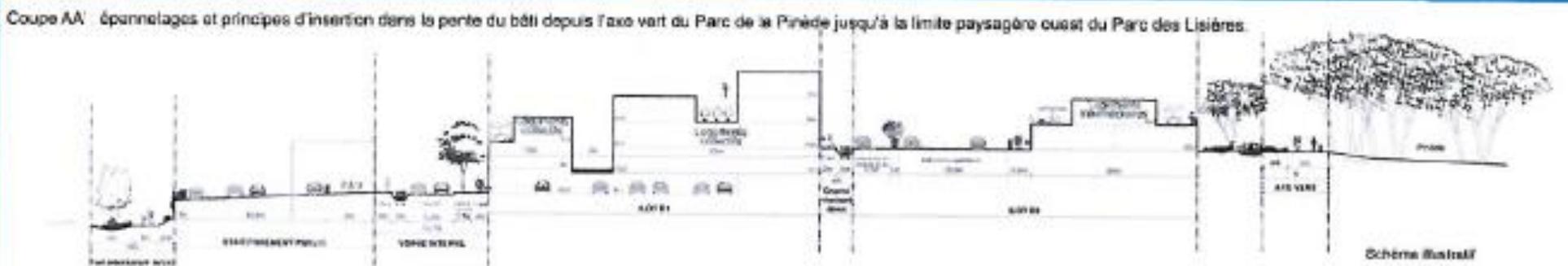


Schéma illustratif

Coupe AA' - séquence 01 et séquence 02 : traitement des aménagements d'îlot avec le Parc des Lisières (zone de rétention et axe mode doux majeur)

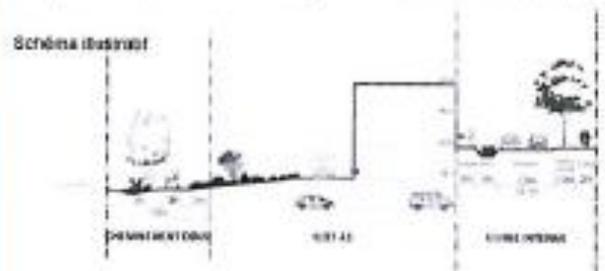


Schéma illustratif



Exemples de noue : transition paysagère des pieds bâtis




Le traitement du sol conforte l'ambiance de l'axe vert.

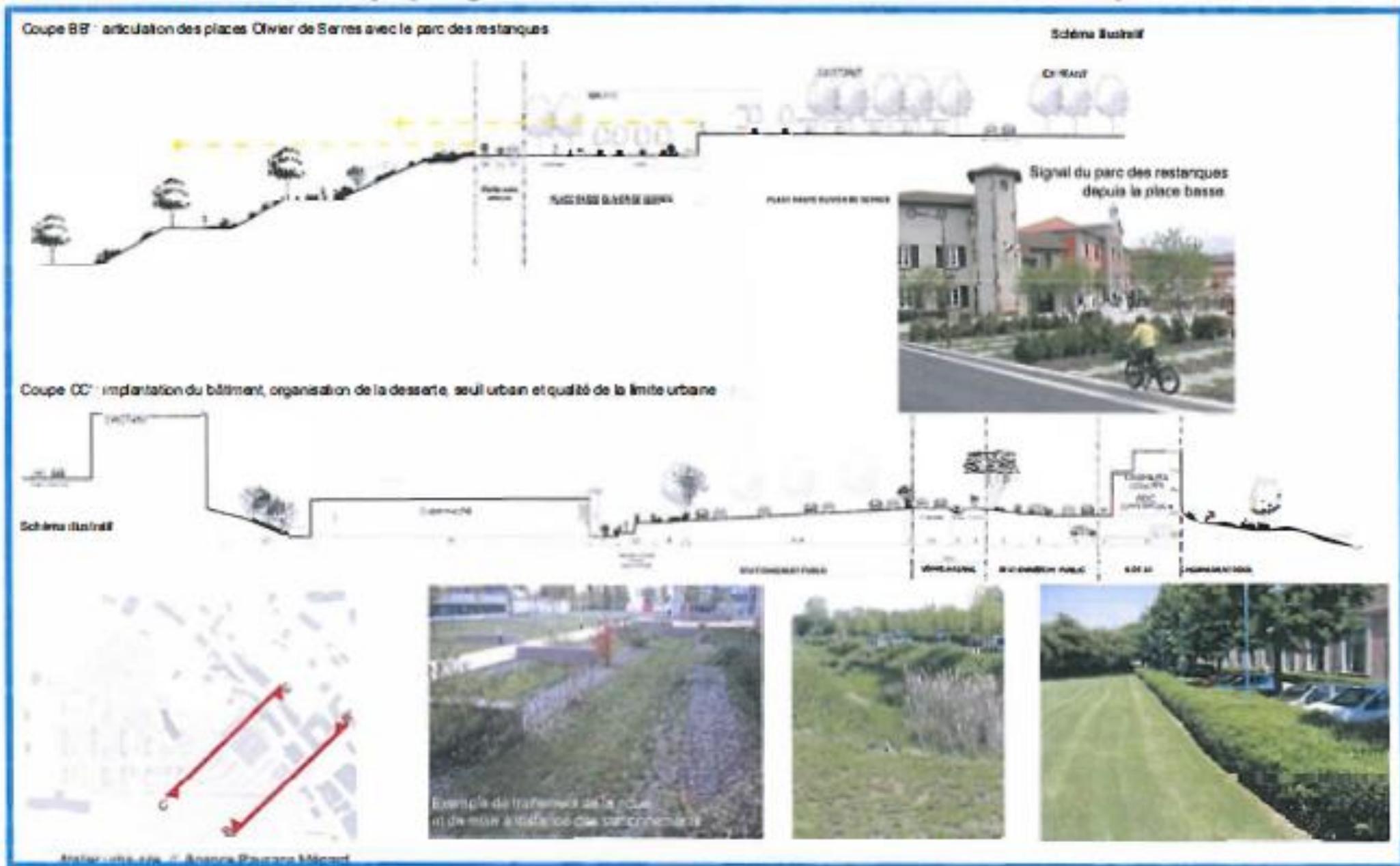


Exemple de traitement de la limite paysagère du quartier



Atelier urba-site // Agence Paysage Ménard

**Modalités d'insertion paysagère et urbaine : ambiance recherchée, profil indicatif**



## Modalités d'insertion paysagère et urbaine : ambiance recherchée, profil indicatif

Coupe DD: principe d'implantation des stationnements et articulation avec la place Olivier de Serres

Schéma illustratif



Exemples de premiers plans permettant de mettre à distance le bâtiment de la place basse.

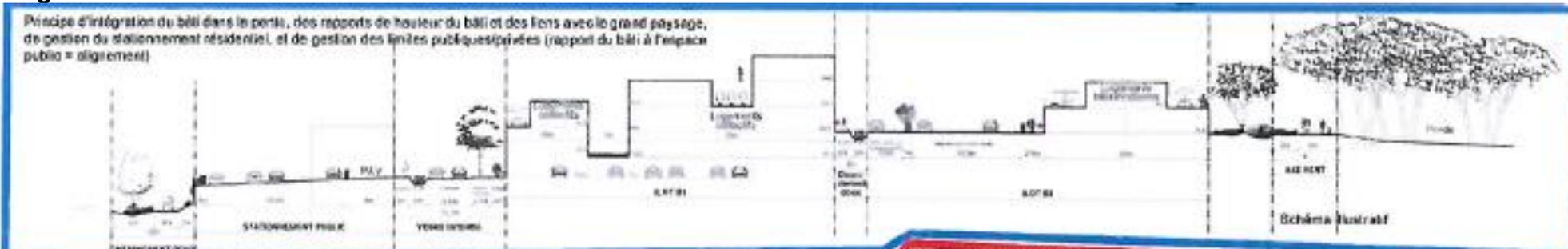


Diversité des revêtements pour rompre l'effet du bout stationnement et qualifier l'espace de stationnement.



Aldier urba-site // Agence Paysage Ménéard

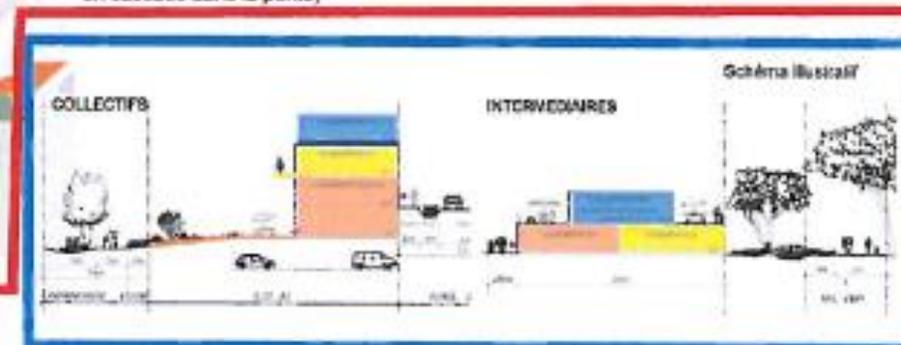
## Programme résidentiel



### ORIENTATIONS :

**+/- 100 logements - 8000 à 9000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

- Dont au moins 30% en logements collectifs aidés
- 3/4 du programme en logements collectifs à R+1 et R+2 ponctuellement maximum
- 1/4 du programme en logements intermédiaires à R+1 maximum
- Prévoir des commerces et services de proximité en RdC des immeubles collectifs au contact de l'esplanade et de la voie structurante (potentiel de +/- 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- Disposer les logements les moins hauts (habitat intermédiaire) au nord du quartier et les logements les plus hauts en partie intermédiaire et basse du quartier, de manière à ménager des vues sur la bastide depuis la voie structurante
- Tenir des alignements marqués le long de la voie structurante dans sa séquence rectiligne Nord-Sud pour qualifier la voie et mettre en scène la perspective entre l'hôpital, la tour Mirabel et la bastide
- Articuler le bâti à l'axe vert du Parc de la Pinède en jouant sur les rythmes de plein et de vides structurants
- Composer en ménageant des ouvertures visuelles de l'axe vert du Parc de la Pinède vers l'ouest (Parc des Lisières et Montagnes ardéchoises)
- Intégrer dans ces ouvertures visuelles des perméabilités piétonnes (venelles publiques)
- Intégrer les bâtiments dans la pente en tirant parti des orientations des façades principales au sud (approche bioclimatique = implantation perpendiculaire aux courbes de niveau, en cascade dans la pente)

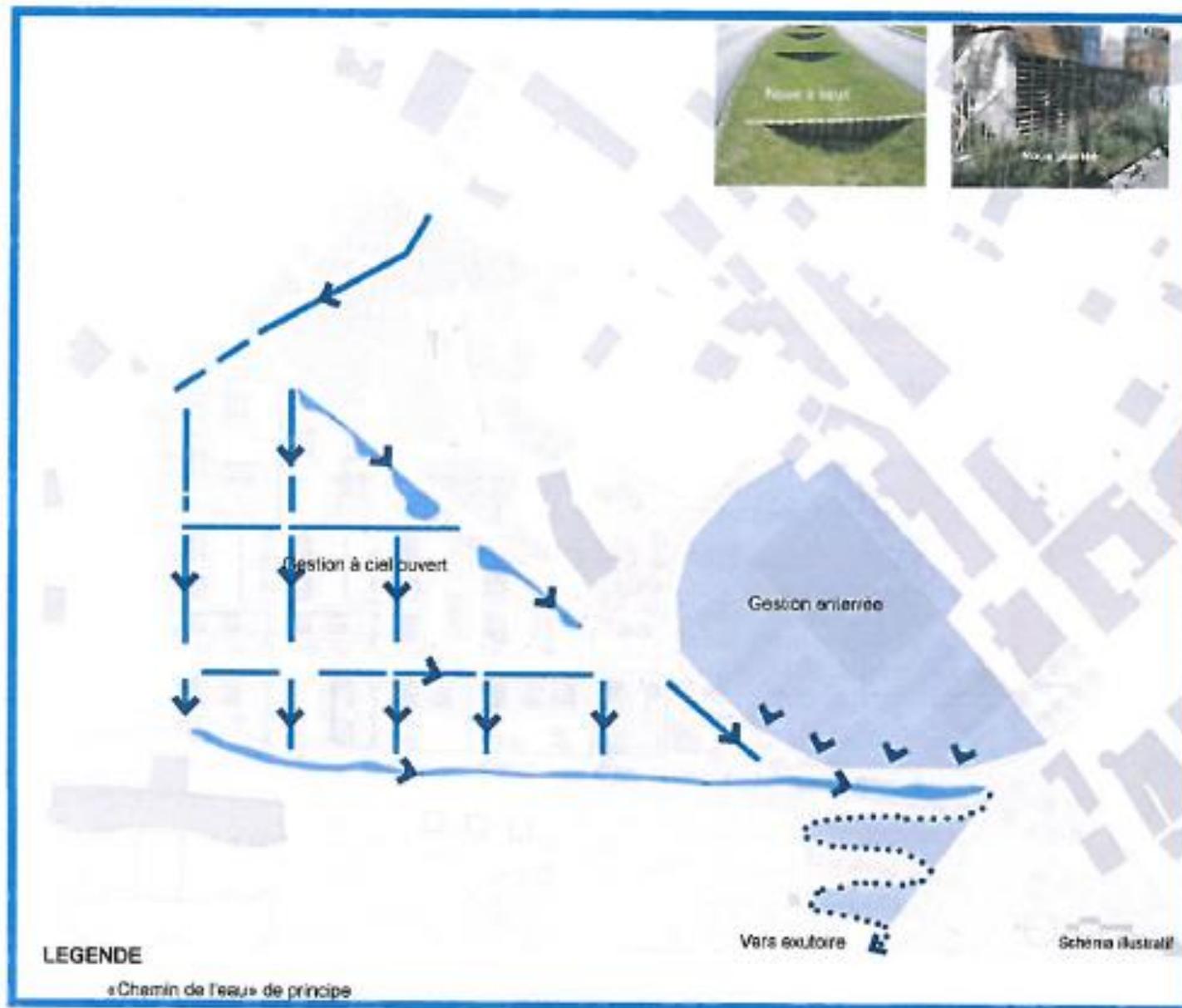


Atelier urba-sis - Agence Paysage Ménerd



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- Réguler les épisodes pluvieux et maîtriser les quantités et la qualité des rejets au milieu naturel :
- Limiter les surfaces imperméabilisées notamment par le choix de revêtements poreux et la végétalisation des espaces (traitement des parkings en revêtements perméables)
  - Traiter les eaux pluviales avant rejet au milieu naturel (phyto remédiation grâce aux noues plantées et au bassin)
  - Rallonger le parcours de l'eau grâce aux noues et bassin permettant de réguler les épisodes pluvieux
  - Coupler des techniques alternatives de gestion à ciel ouvert avec des techniques traditionnelles pour atteindre les objectifs de débit de fuite vers l'exutoir
  - Créer des noues avec l'imitateur de vitesse ou seuils avec surverse (site en pente)
  - Imposer une rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque lot / parcelle et mettre en place des dispositifs de récupération pour l'arrosage des espaces verts (eaux de toiture notamment)



## Insertion climatique et gestion des déchets

### ORIENTATIONS :

- Travailler sur des formes de bâtiments compactes et des volumes simples (limiter les déperditions énergétiques)
- Travailler sur une double exposition des logements pour exploiter le soleil (chaleur/éclairage naturel) et la ventilation naturelle
- Limiter les ombres portées entre les bâtiments
- Protéger les façades Sud et Ouest (confort d'été) et planter des espèces arborescentes à feuilles caduques en éventuelle protection
- L'objectif est que tous les logements du quartier atteignent les performances exigées par la réglementation thermique applicable au moment du dépôt des permis de construire
- Ne pas sur-éclairer la nuit

### ORIENTATIONS :

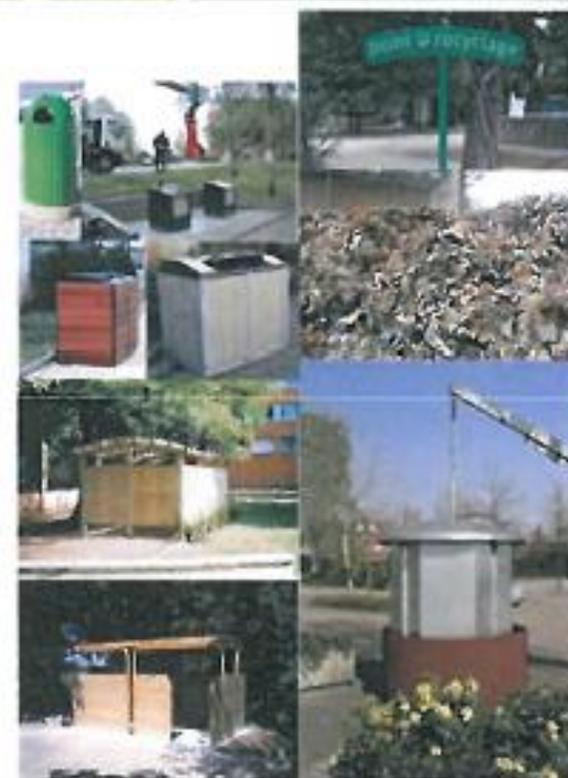
- Organiser la gestion des déchets en Point d'Apport Volontaire (PAV) tri-flux et en Point de Regroupement (PR) pour les Ordures Ménagères
- Intégrer dans l'espace urbain le PAV et les PR
- Aménager dans chaque nouveau logement un espace de tri à l'intérieur, pour entreposer les différents déchets (verre, emballage, organique...)
- Réduire significativement la proportion de déchets fermentescibles dans la part des ordures ménagères en promouvant le compostage, à proximité des jardins partagés mais également dans les jardins collectifs et les jardins privés (composteurs individuels ou collectifs, )
- Assurer une communication/sensibilisation continue auprès des futurs habitants du quartier sur la réduction et la gestion des déchets
- Gérer les espaces verts collectifs grâce à des techniques alternatives (gestion différenciée) : fauchage tardif, pâturage...)

### FROID : espaces tampons



### CHAUD : pièces de vie

Atelier urba-site // Agence Paysage Ménéard





Le projet est décomposé en 3 secteurs qui peuvent fonctionner de manière indépendante :

- Secteur A : possibilité de réaliser plusieurs tranches,
- Secteur B : opération d'aménagement d'ensemble obligatoire,
- Secteur C : aménagement d'un axe vert autour du parc de la pinède.