

**Lotissement
« LA CAMARGUE »**

**Lotissement de 9 Lots
A GARONS (30)**

Demande de Permis d'Aménager

PA2 – Notice Descriptive



Mai 2022
Dossier réf : 2019-055

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PRESENTATION DU SITE – ETAT INITIAL.....	3
1. Localisation Géographique.....	3
a- Localisation à grande échelle.....	3
b- Localisation à l'échelle de la commune.....	4
c- Accès à la parcelle.....	5
2. Assiette Foncière et Contexte Réglementaire.....	6
3. Analyse du Site -Contexte Urbain et Paysager.....	8
a- Topographie, relief, constructions existantes.....	8
b- Contexte urbain.....	8
c- Equipements existants.....	9
PARTI d'AMENAGEMENT.....	9
1. Principe d'Aménagement.....	9
2. Composition et organisation du projet.....	9
3. Traitement et organisation des accès.....	10
4. Equipements à usage collectif.....	10
5. Besoins en électricité.....	11
6. Aperçu du projet (Hypothèse d'implantation).....	12

PRESENTATION DU SITE – ETAT INITIAL

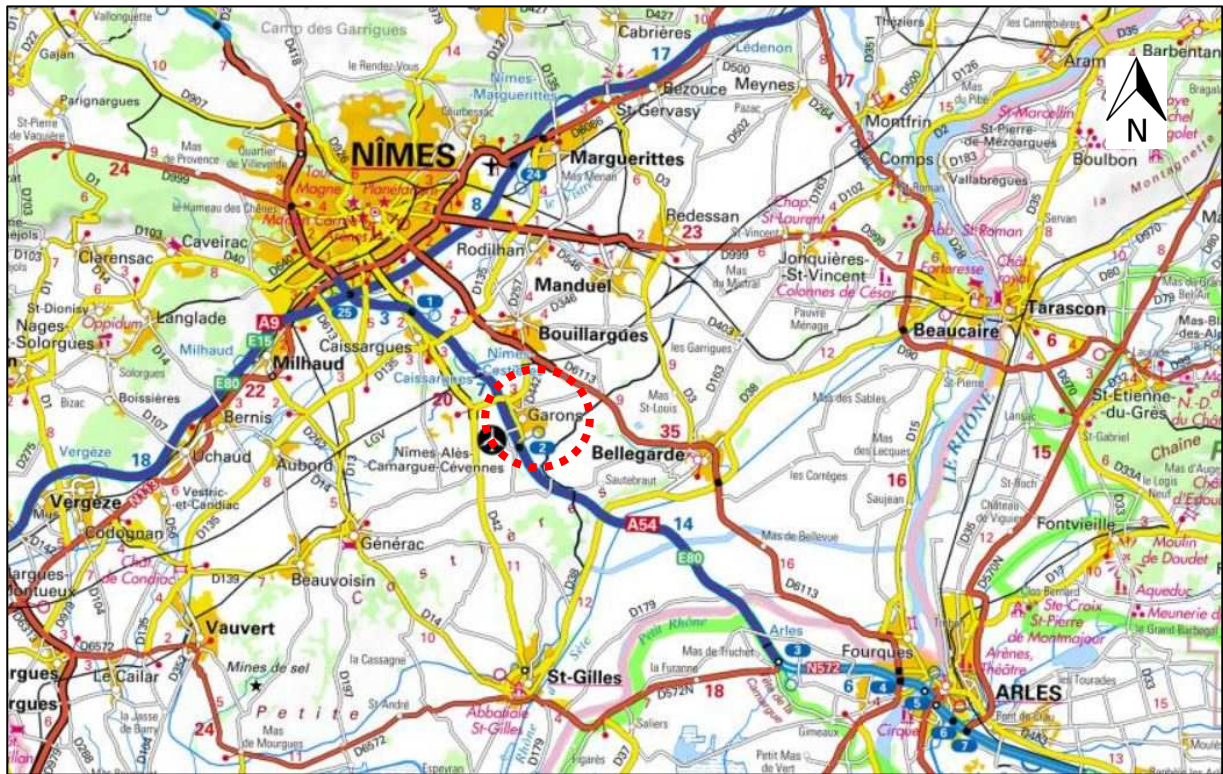
1. Localisation Géographique

a- Localisation à grande échelle

Garons se situe à environ 10km au Sud-Ouest de la Ville de Nîmes sur l'axe Nîmes/Arles.

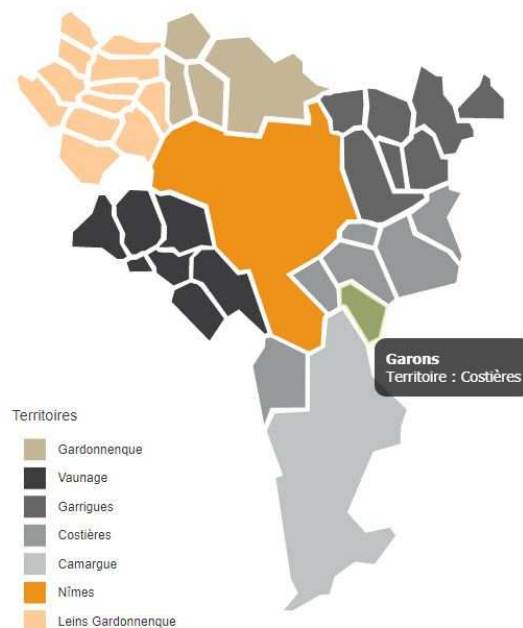
Les communes qui en sont limitrophes sont Bouillargues, Bellegarde, Saint Gilles et Caissargues.

La commune fait partie de la **Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole** avec trente-huit autres communes, ce qui représente une population de près de 260 000 habitants.



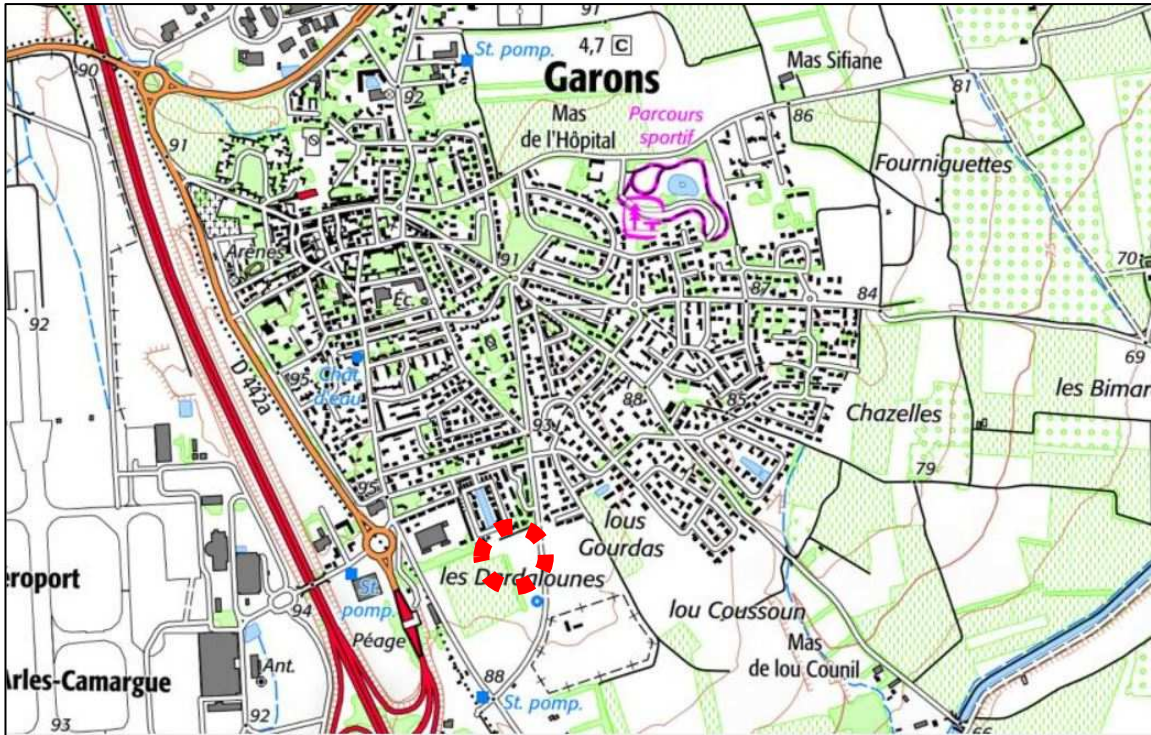
Extrait de la carte IGN

Garons fait partie de la « Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole » :

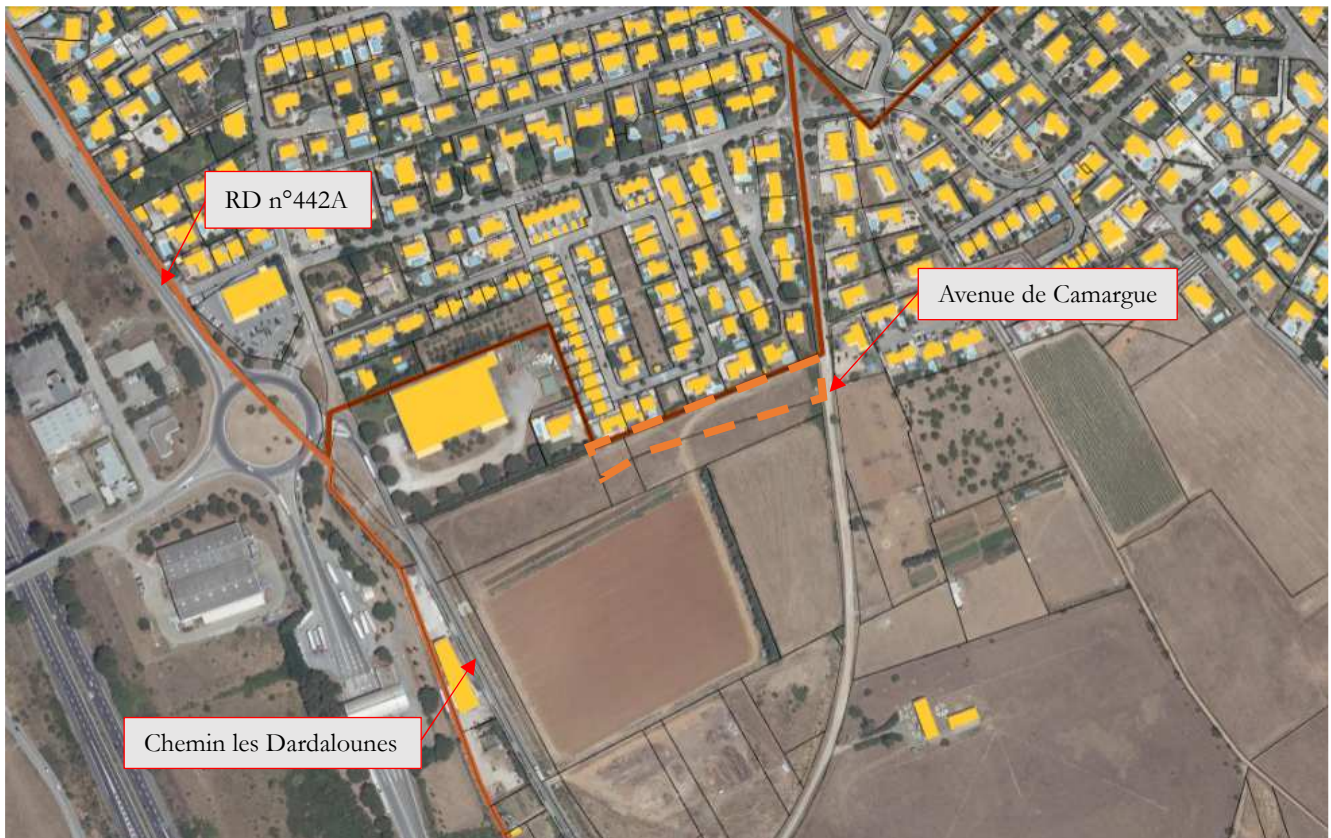


b- Localisation à l'échelle de la commune

Le projet se situe au Sud de la ville de Garons au lieu-dit « Les Dardalounes » et plus précisément au niveau de l'Avenue de Camargue. Comme le montre la cartographie actuelle du site, la densité des lieux est moyenne et principalement composée avec de l'habitat pavillonnaire.



Extrait de la carte IGN



Extrait photo aérienne

c- Accès à la parcelle

Son accès se fait depuis l'Avenue de Camargue.

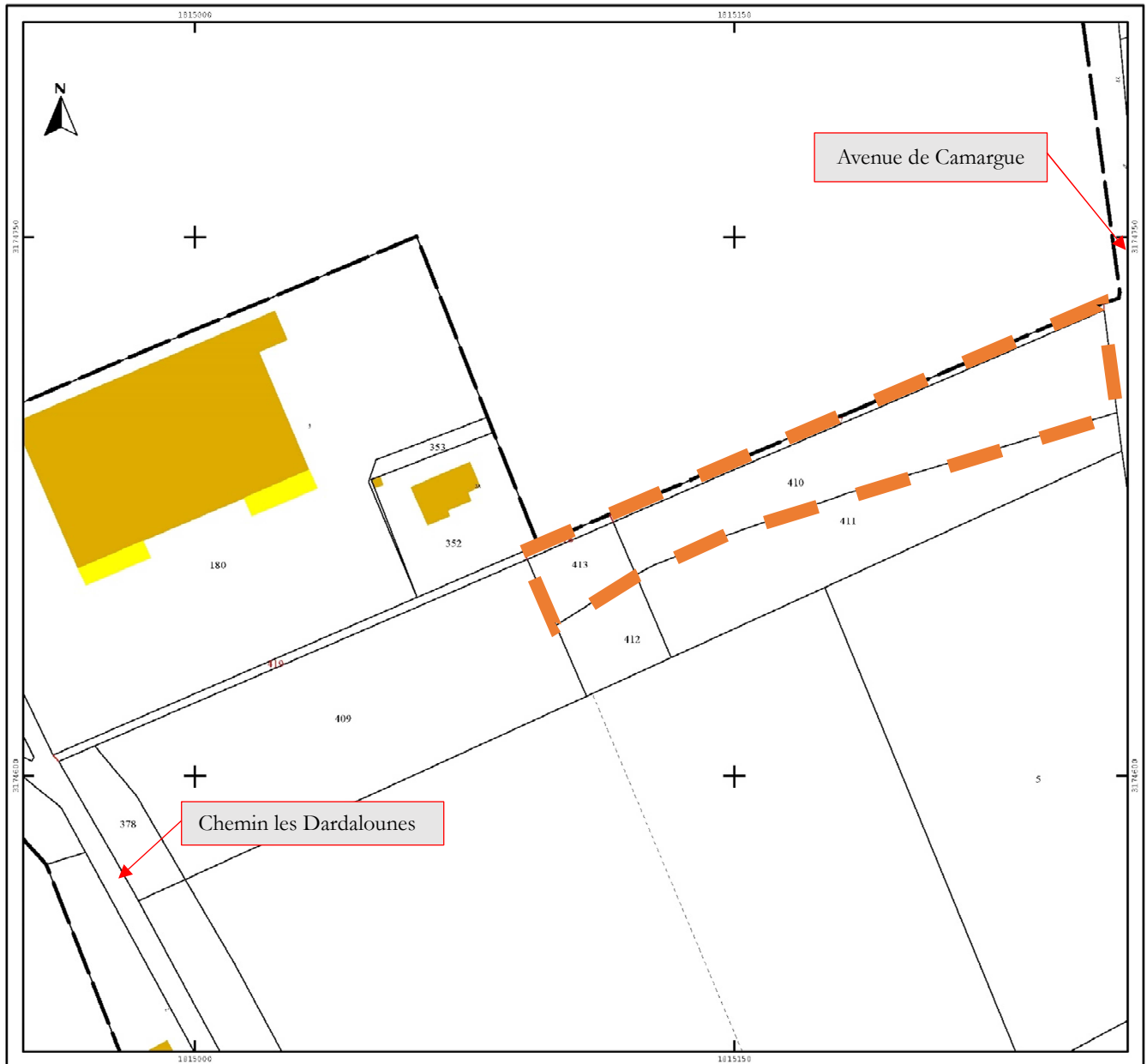
Cette voie est à double sens de circulation, elle est équipée d'un fossé en bordure du projet et d'un trottoir de l'autre côté.



2. Assiette Foncière et Contexte Réglementaire

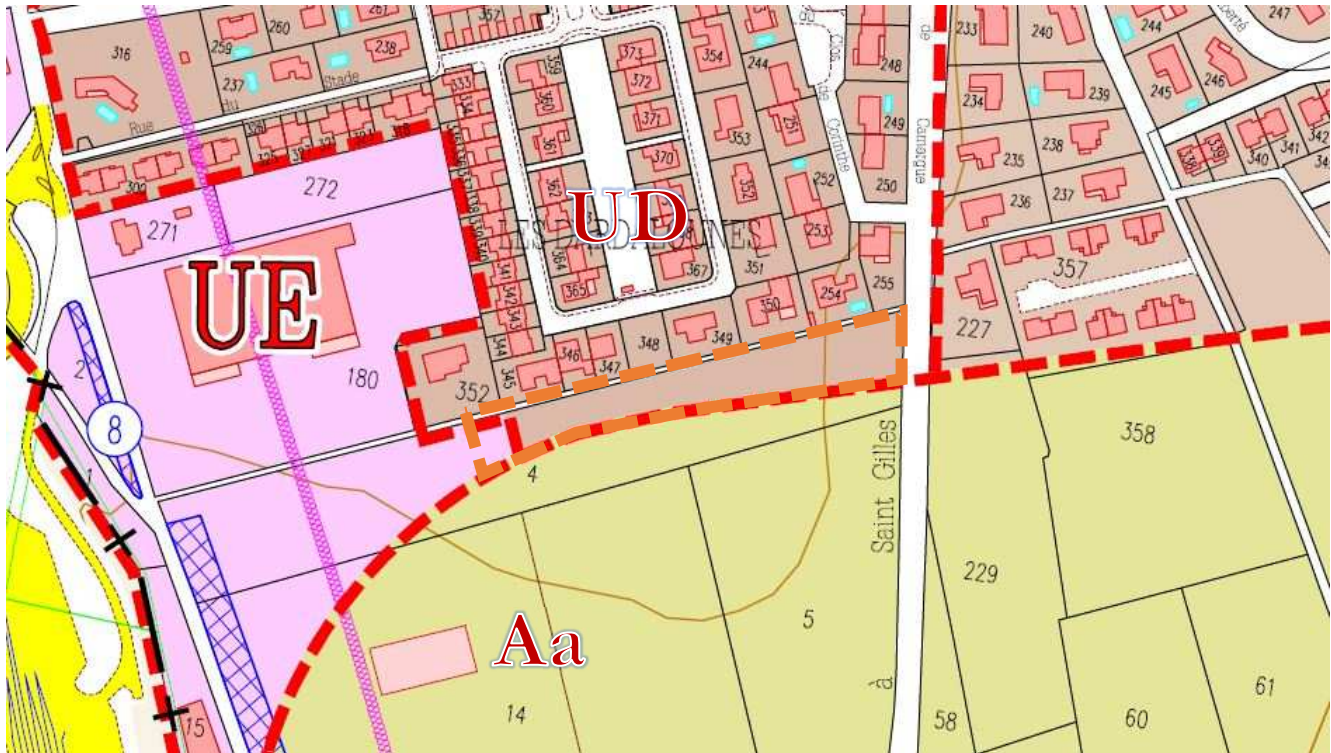
L'assiette foncière du terrain est constituée des parcelles cadastrées section AR 410, 413, 417 et 418 pour une superficie apparente de 3 757 m².

La superficie réelle du terrain aménagé résultera d'un bornage effectué par un Géomètre Expert.



Extrait du plan cadastral, DGFIP

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune place le projet majoritairement en zone UD. « [...] secteur d'extension récente du village. Les constructions sont individuelles ou de petits collectifs en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'axe des voies. » et une partie à l'Ouest se trouve en zone UE.



Extrait de la carte réglementaire du PLU de Garons

Le projet n'est pas identifié dans un secteur inondable par un PPRI.

3. Analyse du Site -Contexte Urbain et Paysager

a- Topographie, relief, constructions existantes

Le terrain supportant l'emprise du projet servait de terre agricole et est actuellement en friche.

Le niveau de terrain varie entre la cote 91.50m et 92.70m et ne présente une pente Nord-Sud d'environ 1,5%.

Les parcelles 417 et 418 constituent un ancien chemin rural qui a fait l'objet d'une enquête publique préalable à son aliénation. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable. Ces parcelles peuvent donc être intégrées dans l'emprise du projet.

Le projet tiendra compte du ruissellement des eaux et notamment celles qu'il génère, afin de ne pas aggraver la situation du secteur.



Extrait du plan topographique de l'opération

b- Contexte urbain

Le projet se situe dans une zone d'habitat de moyenne densité du fait de sa proximité avec l'extension récente du village. Ce projet vient se positionner en limite de zone constructible.

Le projet est limité :

- Au Nord, par des propriétés bâties,
- A l'Est, par l'Avenue de Camargue avec son fossé,
- Au Sud et à l'Ouest, par des terres agricoles.

L'accès à l'opération se fera par l'accès existant Avenue de Camargue.

c- Equipements existants

Dans l'emprise de la parcelle 417 se trouve des réseaux publics (réseau pluvial, eau usée, eau potable...). L'aménageur s'engage dès achat du foncier, de constituer une servitude de passage et aqueduc sur l'emprise de la voie du lotissement pour pérenniser la position des réseaux et laisser toutes accessibilités pour un entretien éventuel. Une attestation d'engagement reprenant ce point est jointe en annexe du dossier.

PARTI d'AMENAGEMENT

1. Principe d'Aménagement

La division du terrain proposera à la commercialisation 9 terrains à bâtir de 215 à 519 m² environs. Ils seront destinés à de l'habitat.

L'opération sera réalisée de telle façon qu'elle complète la forme urbaine du site.

Le projet étant en zone « d'extension du village », sa densité sera moyenne pour rester en cohérence avec le tissu urbain actuel et les orientations du PLU en vigueur

2. Composition et organisation du projet

Les constructions seront réalisées dans les zones constructibles définies au plan réglementaire (PA 10b) par les futurs acquéreurs des lots, dans le respect du règlement du lotissement et du plan local d'urbanisme.

Afin de desservir les futurs lots, une voie partagée à double sens de circulation sera aménagée. Elle sera en impasse et équipée à son terme d'un dispositif de retournement conforme aux préconisations du SDIS 30.

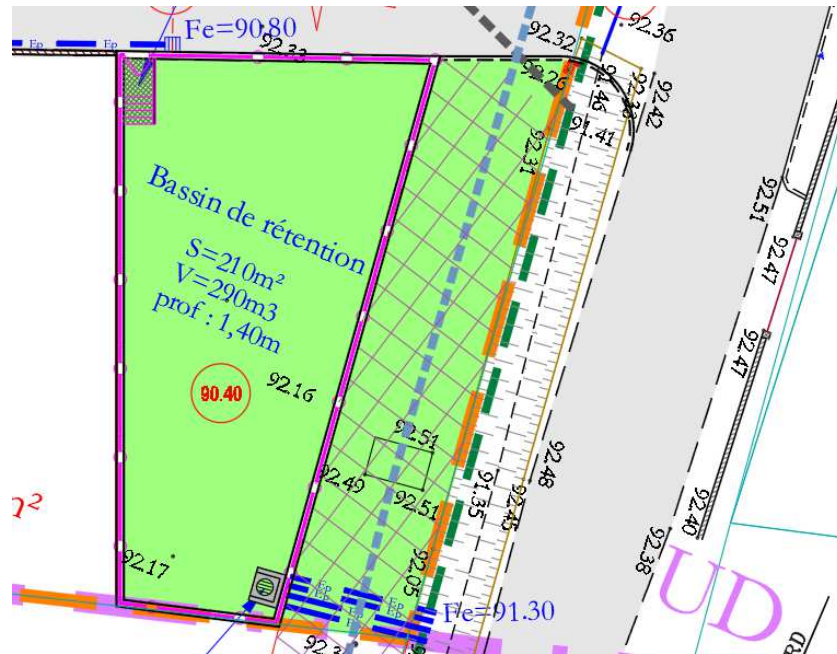


L'accès à l'opération en interface avec l'Avenue de Camargue sera traité avec soin.

Afin de répondre aux préconisations du SDAGE, un système d'infiltration/rétention sera aménagé au niveau de l'entrée de l'opération (point bas) entre l'Avenue de Camargue et le lot 1. Il sera situé en espace commun et en zone UD du PLU. Son entretien incombera à l'ASL de ce lotissement.

Le système permettra de récupérer les eaux pluviales mais également de privilégier l'infiltration.

Les eaux pluviales de l'opération seront collectées par le biais de grilles avaloirs et de conduites et seront dirigées dans le dispositif. Le fonctionnement hydraulique est exposé plus en détail dans la Note Hydraulique (jointe en annexe)



Compte tenu de la taille des lots, la surface de plancher moyenne qui sera autorisée sur les lots sera de 100m² en moyenne, soit 999m² de plancher au total sur le lotissement.

3. *Traitement et organisation des accès*

La voirie du lotissement sera à double sens de circulation, se terminant par une aire de retournement permettant les manœuvres de camions (construction, livraison...) et des services de défense contre les incendies.

Chaque lot bénéficiera d'un parking privatif non clos pouvant recevoir une voiture que les acquéreurs ne devront pas clore, de 2,8m par 5m minimum afin de limiter le stationnement des véhicules sur la rue. En plus de cette place non close, les futurs acquéreurs devront prévoir dans leur demande de permis de construire une place supplémentaire dans leur lot. Il y aura donc obligatoirement deux places de stationnements par logements.

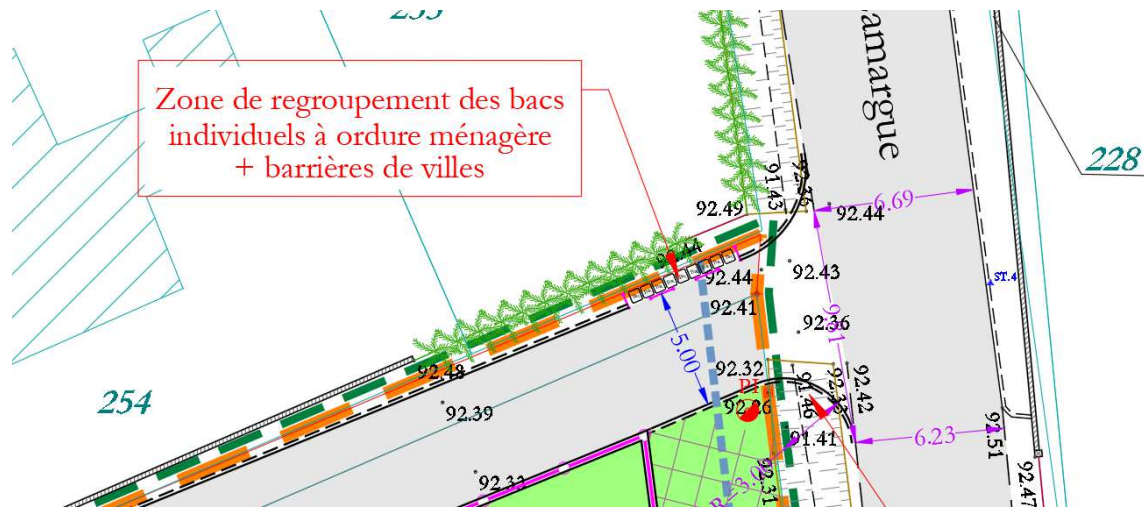
4. *Equipements à usage collectif*

a) **Traitement de la distribution du courrier**

La distribution du courrier sera faite à la parcelle.

b) Traitement des ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères sera géré au niveau de l'entrée de l'opération où une aire de stockage des conteneurs individuels sera aménagée, suivant les dispositions de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole (CANM).



c) Equipement de lutte contre l'incendie

Dans le cadre des travaux du lotissement, un nouveau poteau de défense incendie sera mis en place au niveau de l'entrée de l'opération (Avenue de Camargue).

5. Besoins en électricité

Les besoins en électricité du projet sont les suivants :

- Lot 1 à 9 : 9 logements nécessitent chacun 12 kVA
- Eclairage de l'opération : 6 kVA

Soit un total de **114 kVA**

6. *Aperçu du projet (Hypothèse d'implantation)*

L'illustration suivante permet d'imaginer ce que pourra devenir le projet, une fois les constructions réalisées :

(Pièces issues de l'hypothèse d'implantation, PA9)

