

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
Lotissement « LE CLOS DU CHÂTEAU »
PA 2 – NOTICE DESCRIPTIVE

Art R.441-3 du code de l'urbanisme.

Modifié le 30 Mars 2022

DEPARTEMENT DU GARD
Commune de SAINT-THEODORIT
Cadastrée section AK
Parcelles n° 11 à 14-327-331

Dossier n°2021-146

MAITRE D'OUVRAGE

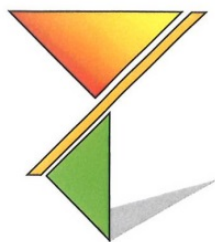
SARL TERRES DU SOLEIL

Route de Nîmes
30 980 SAINT-DIONISY

Tél : 04 66 59 80 60

Tél : 06 28 72 63 45

E-mail : gard@terresdusoleil.fr



S.E.L.A.R.L. VINCENS

Géomètre-Expert D.P.L.G.
Expert près la Cour d'Appel de Nîmes

94 chemin de la Préfecture
30900 NÎMES

Tél. : 04 66 23 27 06

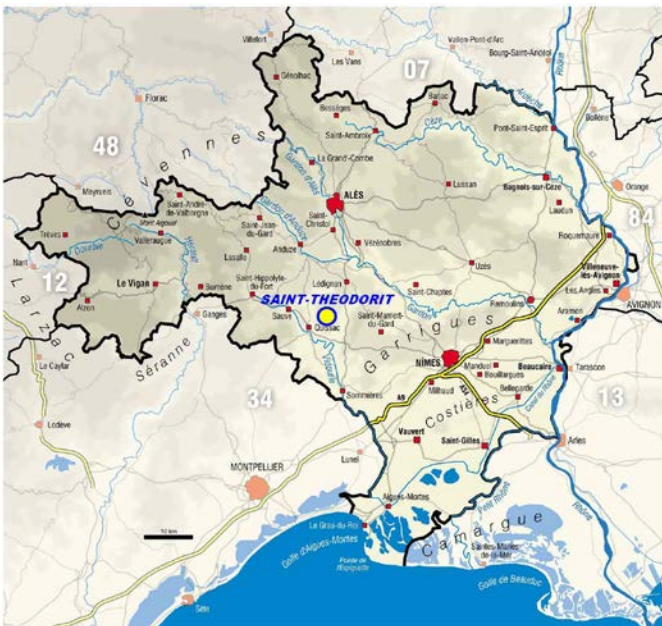
Fax : 04 66 62 33 30

E-mail : dominique.vincens@geometre-expert.fr

I. ETAT INITIAL DU TERRAIN

A -Contexte Géographique

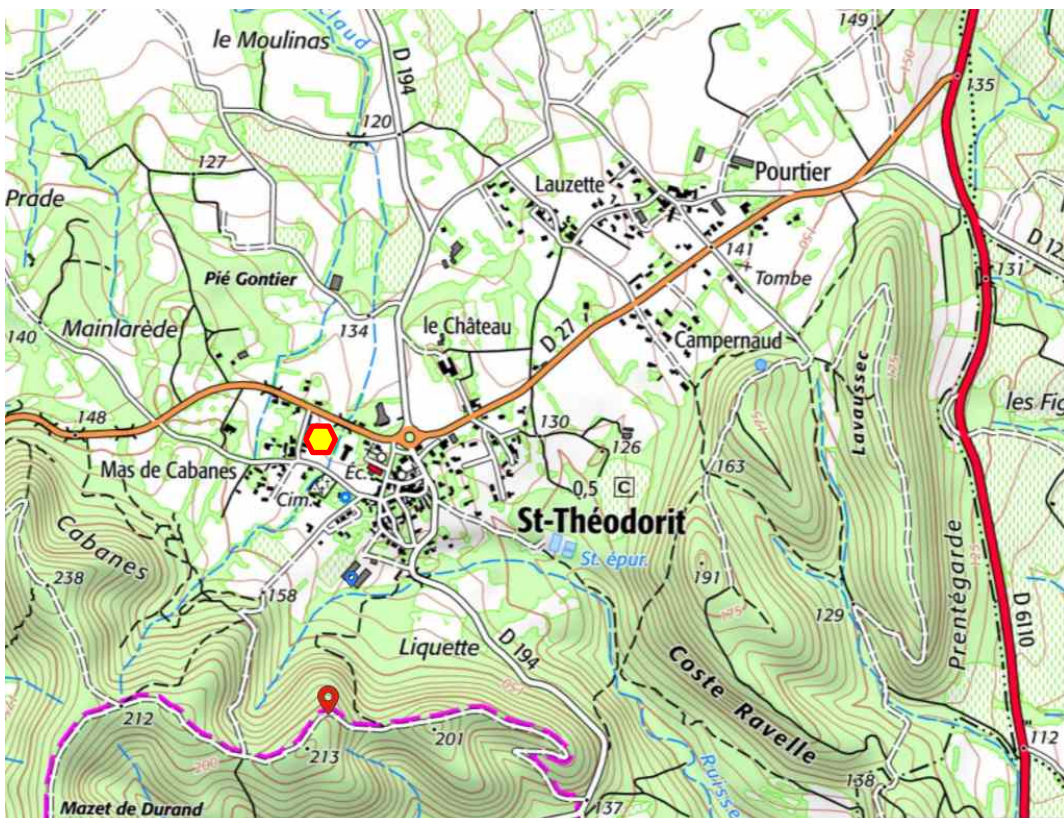
La commune dans le département



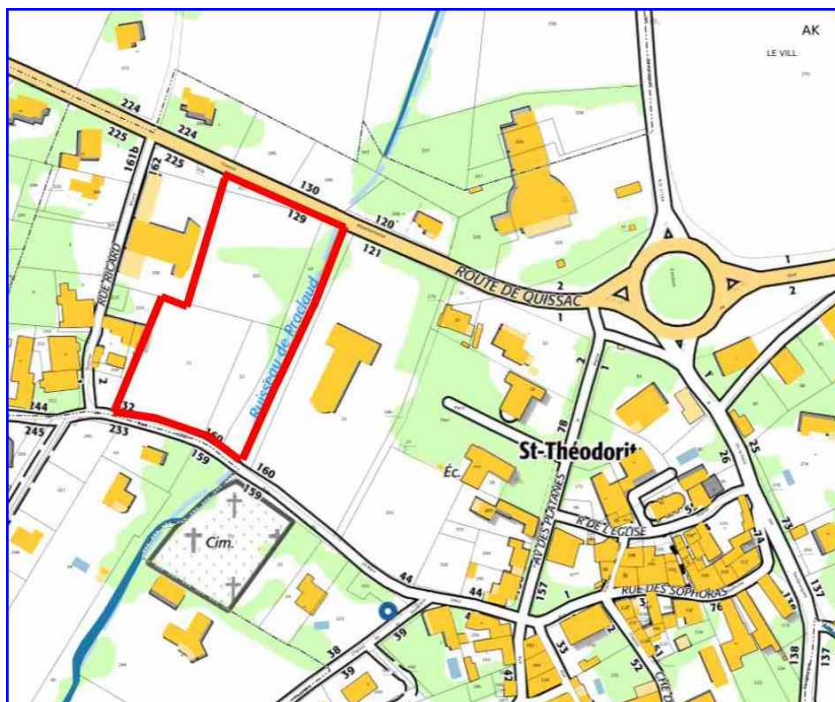
La commune de Saint-Théodorit se situe sensiblement au barycentre des agglomérations de NIMES/ALÈS et MONTPELLIER. Cette situation privilégiée permet depuis des axes secondaires de transit de rejoindre directement ces différentes villes en évitant des axes principaux souvent saturés en termes de circulation. La commune fait partie de la Communauté des Communes du Piémont Cévenol. Le village est ceinturé au Sud et à l'Est par un relief de coteaux présentant une dénivelée de l'ordre d'une centaine de mètres.

Le projet dans la commune

Le terrain objet de la demande se situe à l'Ouest du centre du village, le long d'un axe secondaire, la route départementale n°27.



Emprise du projet sur le cadastre



Section	Numéro	Contenance cadastrale
AK	11	25a 85ca
AK	12	08a 03ca
AK	13	05a 55ca
AK	14	04a 65ca
AK	327	01 a 86ca
AK	331	26a 84ca
Total :		72a 78ca

Il convient également de noter que ces contenances sont basées sur le cadastre et qu'elles ne seront précisément connues et garanties qu'après bornage contradictoire du périmètre de l'opération.

L'assiette foncière du projet portera sur une Contenance de **72a 78ca**,

Occupation du sol

Le terrain borde au Nord la RD n°27 et au Sud la rue du 19 mars 1962. Le ruisseau de Praclaud longe l'opération en limite Est. Aujourd'hui le terrain est une plateforme occupée par un terrain non cultivé en l'état de prairie.

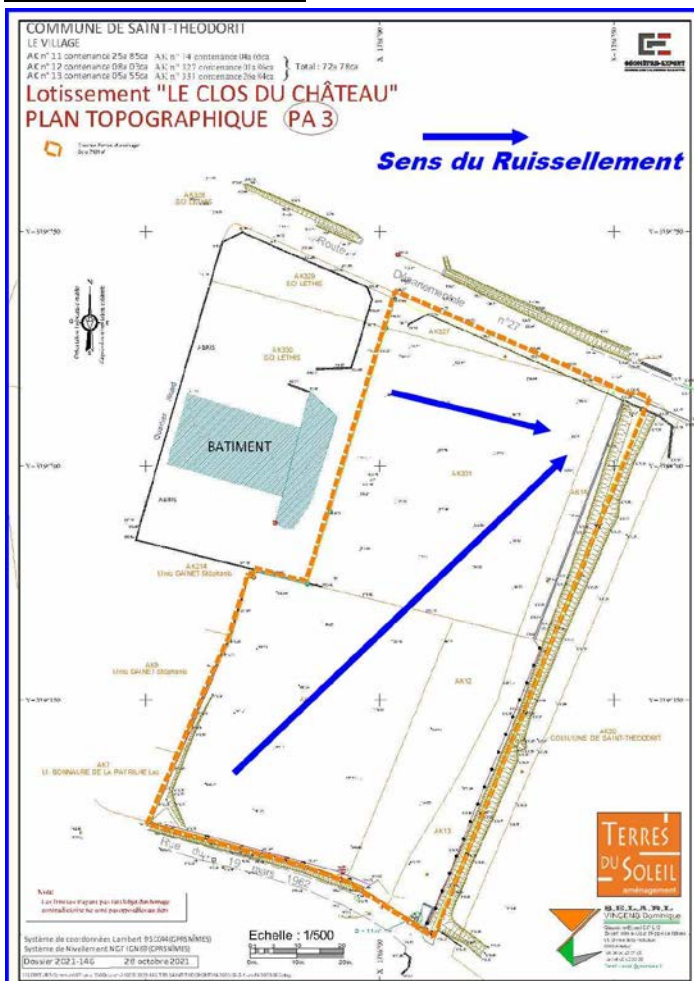


Accès au terrain



L'accès au terrain se fera par l'accès existant donnant sur la rue du 19 mars 1962

Topographie du terrain



Le terrain est relativement plat. Il possède une pente principale Sud-Ouest/Nord-Est régulière d'environ 2.6%.

B -Contexte règlementaire

L'ensemble du terrain d'assiette est intégré à la Zone UC du PLU de Saint-Théodorit approuvé en Janvier 2009.

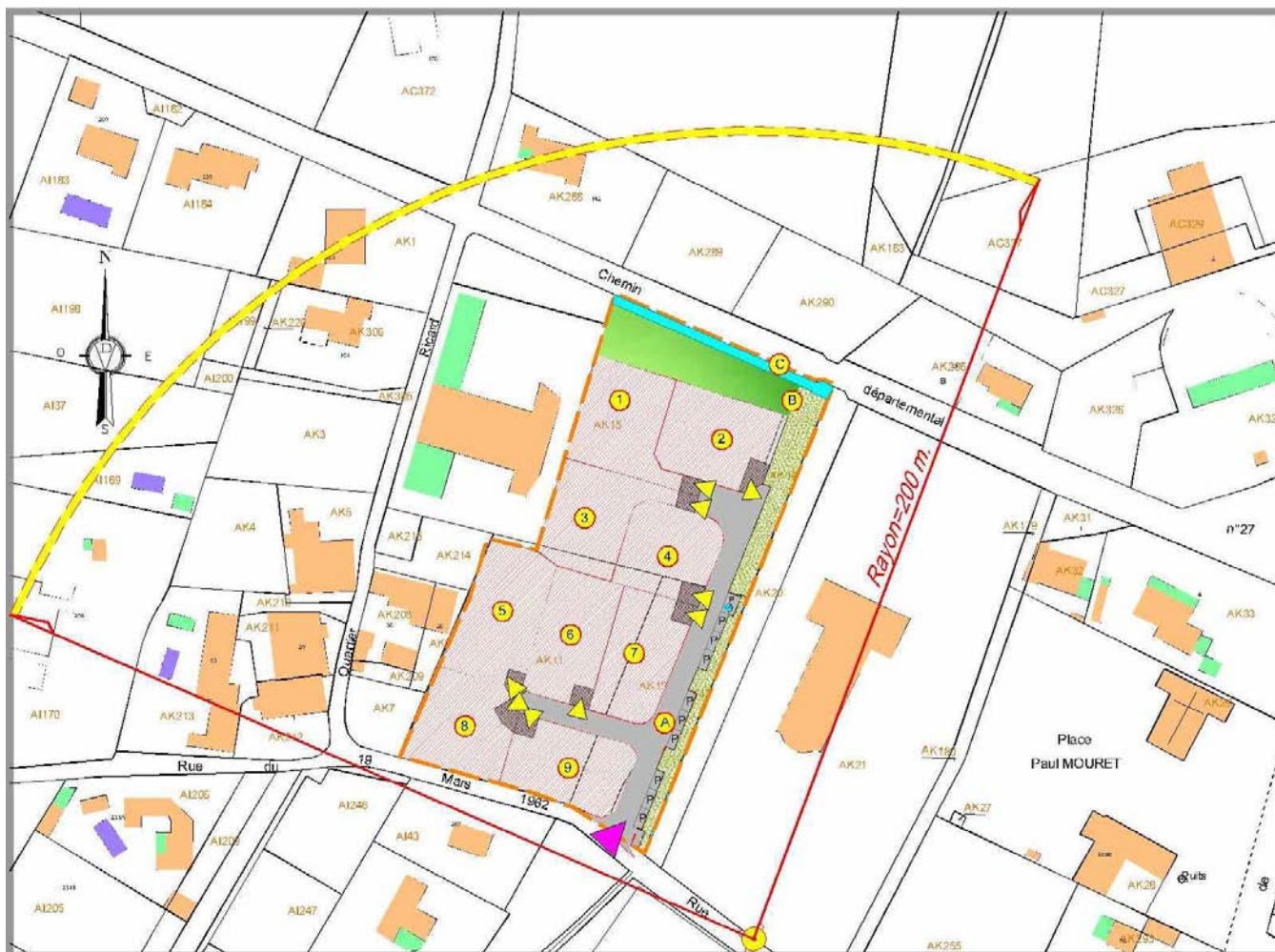
C -Les réseaux

Le terrain bénéficie de la présence des tous les réseaux d'alimentation ou de distribution posé dans le cadre des travaux de cette opération

1. Le réseau d'eau potable – Poteau Incendie

L'opération sera raccordée sur le réseau public d'eau potable (Conduite en PVC Ø110).

On peut noter qu'un poteau incendie existant se situe à proximité de l'opération sur la rue du 19 mars 1962.



2. Le réseau d'assainissement EU

Le raccordement de l'opération se fera en gravitaire sur le réseau existant en bordure Nord de la RD 27. Le réseau créé dans la voie nouvelle du lotissement sera privé et l'entretien sera à la charge de l'ASL.

3. Le réseau d'assainissement EP

Un réseau de canalisation d'eaux pluviales et un bassin de rétention seront aménagés de manière à recueillir les eaux pluviales de l'opération. (Voir Notice Hydraulique)

4. Le réseau électrique /téléphonique

L'ensemble du lotissement sera raccordé au réseau électrique basse tension via la rue du 19 mars 1962 (REMBT existant), le réseau téléphonique sera raccordé également via la chambre de tirage existante rue du 19 mars 1962.

5. Eclairage Public

La ville de SAINT-THEODORIT possède un réseau d'éclairage public; Le raccordement sera donc réalisé sur le candélabre existant à l'intersection de la rue du 19 mars 1962 et de la rue Ricard.

6. Les ordures ménagères

La collecte, le traitement des ordures ménagères, le tri sélectif et la gestion de la déchetterie relèvent de la compétence de la Communauté de commune du Piémont Cévenol. Un local O.M. sera réalisé à l'entrée du lotissement, rue du 19 mars 1962. Celui-ci pourra recevoir des containers 600 litres.

Ramassage des ordures ménagères

Lundi matin avant 5H : Poubelles non recyclables (et un passage supplémentaire en été).

Mercredi matin avant 5H : sacs jaunes pour emballage plastique, métal, papier et cartonnets.

Les sacs jaunes sont délivrés gratuitement en mairie. Des points d'apports volontaires pour le verre sont à votre disposition : Cave coopérative, Colombeyrolles.

Renseignements : 0466930612 ou om@piemont-cevenol.

II. Principe d'aménagement

Cette zone est constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel.

La zone UC a vocation à accueillir des constructions pavillonnaires en ordre discontinu aéré.

A -Aménagement paysager

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement seront aménagés en espaces verts plantés.

Le projet sera composé de 9 lots à bâtir, de 10 places de stationnement dont une pour personne à mobilité réduite, d'une voirie, d'un bassin de rétention, d'espaces verts.

B -Le projet d'Aménagement : composition générale

Le projet d'aménagement du lotissement vise à l'extension du bâti existant, permettant l'aménagement d'une « dent creuse » située à proximité immédiate du centre du village.

Vue en plan



Ce lotissement aura pour nom « Lotissement Le CLOS DU CHÂTEAU » et son morcellement aboutira à la création de **neuf** parcelles à bâtir.

Le projet propose la production de 9 logements sur 7278 m² soit une densité de 12 logements par hectare environ.

La viabilisation de l'opération nécessite la mise en place d'équipement communs : voirie, réseaux, dispositif de stockage des eaux pluviales.

La gestion de ces équipements sera dévolue à l'Association syndicale Libre des acquéreurs de lot qui sera constituée à la vente du premier lot de terrain à bâtir.

Le plan de composition (PA 4) fait apparaître les espaces communs et les terrains destinés à un usage privatif.