

DEPARTEMENT DU GARD  
COMMUNE DE FONTS-OUTRE-GARDON (30)

« **QUARTIER DU VENTOUX** »

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

---

PA.2 - NOTICE EXPLICATIVE

---

**Maîtrise d'Ouvrage**

Commune de FONTS-OUTRE-GARDON  
Place Alphonse Daudet  
30730 FONTS



COMMUNE  
DE  
FONTS-OUTRE-GARDON



## SOMMAIRE

1	SITUATION ET CONTEXTE .....	3
2	ETAT INITIAL DU TERRAIN.....	3
3	INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT .....	5
3.1	Réflexion d'ensemble .....	5
3.2	Analyses réglementaires (respect des documents applicables).....	5
3.2.1	Règles inscrites au PLU .....	5
3.2.2	Zonage hydraulique / PPRI .....	5
3.3	Raccordement aux voies et aux réseaux existants.....	6
3.4	Aménagement du terrain .....	6
3.5	Composition et organisation du projet .....	7
3.6	Traitement des espaces communs.....	8
3.7	Desserte individuelle .....	8
3.8	Collecte des déchets.....	8
3.9	Aménagement et revêtement des espaces.....	8
3.10	Défense contre incendie.....	8
3.11	Equipements à usage collectif .....	8
	CONCLUSION .....	8

## 1 SITUATION ET CONTEXTE

L'opération « QUARTIER DU VENTOUX » vient s'inscrire en périphérie du village de la commune de FONTS-OUTRE-GARDON à proximité directe de la gare.

Les lots sont destinés à la construction d'habitat individuel. L'installation des professionnels libéraux est cependant autorisée.

La composition et les aménagements proposés sont issus d'une réflexion d'ensemble menée en concertation avec les élus de la commune et le service instructeur de la Communauté de LEINS GARDONENQUE.

L'assiette de l'opération est composée par une partie de la parcelle portée au cadastre de la commune de FONTS-OUTRE-GARDON sous la Section B n°125p pour environ 6485 m<sup>2</sup>.

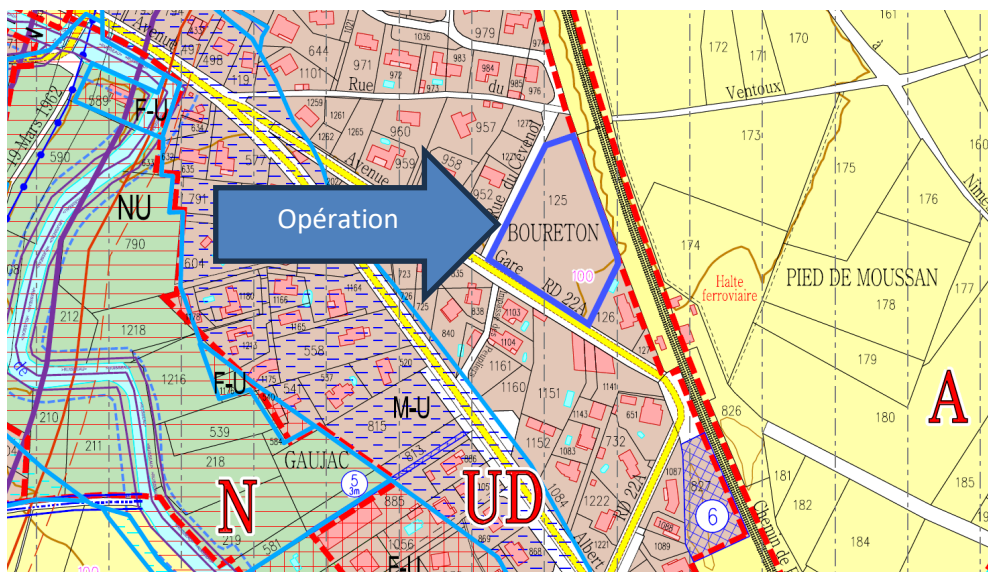
Les infrastructures de voirie et de réseaux se raccordent sur les ouvrages et voies existants.

La desserte sera assurée par une voie nouvelle à sens unique qui prendra amorce sur l'Avenue de la Gare au Sud pour se raccorder sur la Rue du Cévenol à l'Ouest.

L'aménagement permettra de lotir une dent creuse constituant un terrain vague.

La commune de FONTS-OUTRE-GARDON est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le « QUARTIER DU VENTOUX » se situe en zone UD.



Extrait du plan de zonage du PLU de FONTS-OUTRE-GARDON

Le « Quartier du Ventoux » sera composé de 14 lots de terrains à bâtir destinés à de la maison individuelle et d'un macro-lot destiné à recevoir 4 logements locatifs sociaux. (LLS)  
De plus, une voirie, des espaces verts et des bassins de rétentions des eaux pluviales forment les espaces communs de cette opération.

## 2 ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le terrain support de l'opération peut être classifié en terrain vague supportant quelques stocks de matériaux, comme en témoigne les prises de vues jointes au dossier (voir photographies du terrain, pièce PA6).

Il est riverain :

- d'une propriété bâtie avec piscine à l'Est,



- de la voie communale Avenue de la Gare au Sud,
- de la voie communale Rue du Cévenol à l'ouest,
- de la voie ferrée reliant Nîmes à Alès au Nord.

La pente naturelle du terrain est très faible, environ 1.5% et orientée Nord-Ouest -> Sud-Est





*Illustration drone du ténement foncier et de ses abords*

### 3 INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

#### 3.1 Réflexion d'ensemble

L'opération vient s'inscrire dans le cadre d'une réflexion d'insertion urbaine nécessitant la mise en place d'une densité mesurée.

Les élus, l'architecte de l'opération et le géomètre-expert ont travaillé ensemble pour proposer un aménagement réfléchi qui s'insère dans la dent creuse existante.

En supplément des pièces règlementaires imposées au stade du Permis d'Aménager, un Cahier des Prescriptions architecturales sera dressé et imposé à l'ensemble des acquéreurs de lot.

Ce cahier définira notamment les teintes des enduits, les matériaux à utiliser, les couleurs des clôtures, les serrureries, les portails, les volets, etc...

L'architecte de l'opération sera chargé de coordonner les projets architecturaux et paysagers de l'ensemble de l'opération afin d'assurer une vision globale, esthétique et d'insertion de l'opération dans le quartier situé à proximité du centre village.

Ainsi, les dossiers de demande de permis de construire devront préalablement obtenir un avis favorable de l'architecte coordinateur de l'opération et cela avant d'être transmis aux services administratifs compétents pour instruction.

#### 3.2 Analyses réglementaires (respect des documents applicables)

##### 3.2.1 Règles inscrites au PLU

L'opération « QUARTIER DU VENTOUX » a fait l'objet de différents échanges avec les élus de la commune de FONTS-OUTRE-GARDON et les personnes publiques associées à ce projet.

Afin de pouvoir intégrer une densité particulière sur l'opération, le dossier de Permis d'Aménager mettra en place les dispositions de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme qui permet notamment d'avoir une application des règles inscrites au PLU sur le périmètre de l'opération et non à l'intérieur de ce dernier.

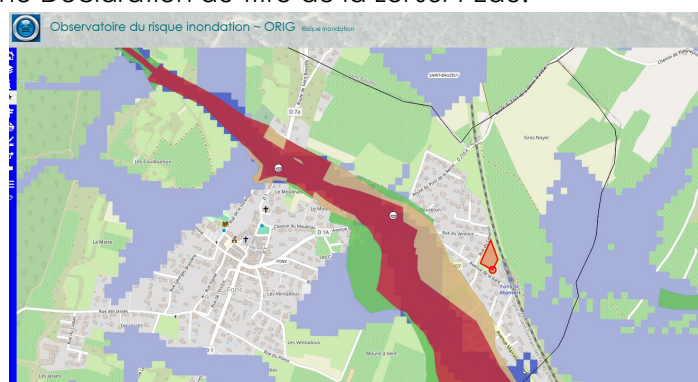
En supplément, une réunion avec le Service Instructeur ADS a été menée le 06/12/2023 afin notamment d'analyser les points bloquants et l'interprétation des règles portées au PLU de FONTS-OUTRE-GARDON.

##### 3.2.2 Zonage hydraulique / PPRI

L'opération n'est pas concernée par le PPRI GARDON AMONT.

Il n'est pas non plus impacté par le risque EXZECO associé au ruissellement pluvial.

Par sa position « en crête », le bassin versant drainé est inférieur à 1ha et l'opération est de fait non assujetti au dépôt d'une Déclaration au Titre de la Loi sur l'Eau.



Extrait cartographique du risque inondation (PPRI + EXZECO)

### 3.3 Raccordement aux voies et aux réseaux existants

L'opération se raccorde sur les réseaux existant à proximité directe.

- Concernant la desserte viaire, elle sera assurée par une voie à sens unique depuis l'Avenue de la Gare qui fait l'objet d'étude de requalification vers la Rue du Cévenol. Une placette interne sera aménagée afin de créer un espace central où les colotis et visiteurs pourront se retrouver.

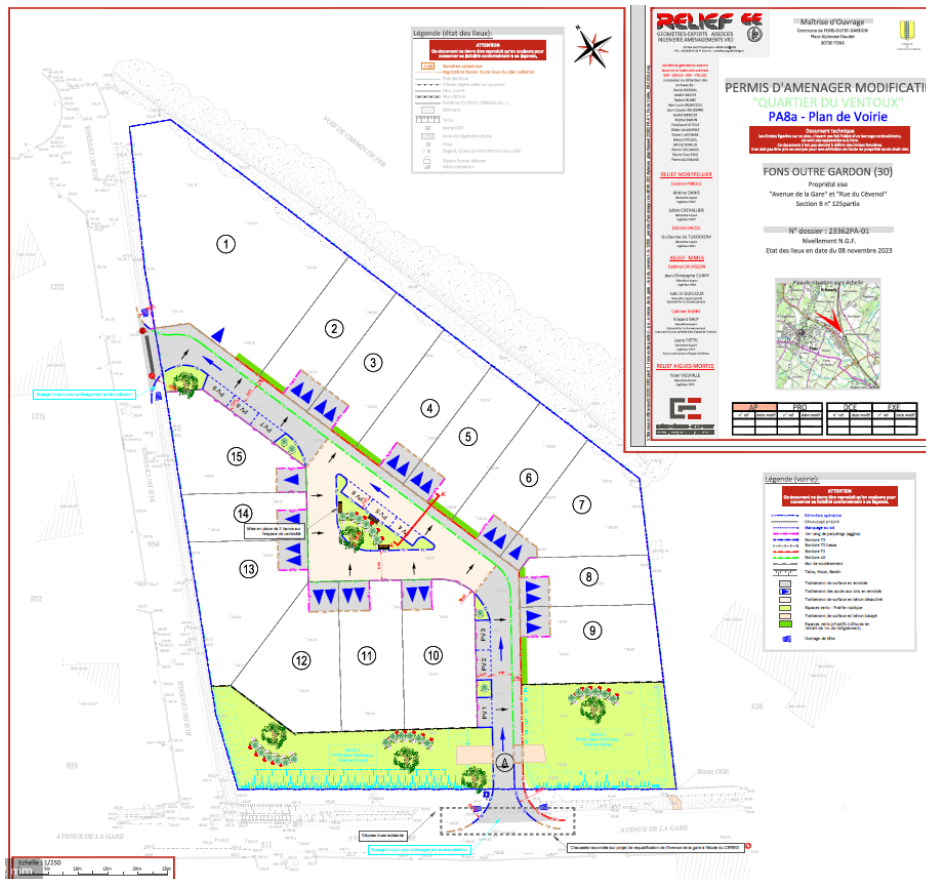


Illustration du plan de voirie de l'opération

- Concernant le réseau Basse Tension, le raccordement de l'opération se fera via le point de livraison souhaité en limite d'opération, Avenue de la Gare.
- Concernant le réseau télécommunication et le réseau éclairage public, ils seront raccordés sur les réseaux existants situés Rue du Cévenol.
- Vis-à-vis du réseau d'eau potable le raccordement de l'opération sera réalisé sur le réseau existant sous la « Avenue de la Gare ».
- Concernant les réseaux humides d'eau potable et d'eaux usées le raccordement de l'opération sera réalisé sur les réseaux existants Avenue de la Gare. Un maillage en eau potable pourra être mis en œuvre sur la Rue du Cévenol.
- Pour les eaux pluviales, celles-ci seront collectées et acheminées vers deux bassins de rétentions bordant l'Avenue de la Gare. Une transparence hydraulique entre ces deux ouvrages sera réalisée et leur vidange se fera sur le fossé existant bordant l'opération et l'Avenue de la Gare à l'angle Sud Est du terrain.

### 3.4 Aménagement du terrain

La réalisation de ce projet permettra de créer une voie interne de desserte avec ses réseaux. Des maisons d'habitation seront édifiées sur les lots.

Une hypothèse d'implantation des constructions est jointe à la présente demande de permis d'aménager (voir hypothèse d'implantation, pièce PA9).

### 3.5 Composition et organisation du projet

La composition du projet a été étudiée d'après la topographie du terrain, les contraintes techniques portées à notre connaissance, et l'environnement existant.

Une attention particulière a été portée sur le respect de l'environnement bâti et des propriétés riveraines.

Une rigueur sur les contraintes d'urbanisme règlementaire a été mise en place afin de proposer une composition stricte dans un souci de cohérence architecturale au sein de l'opération et de limitation de l'impact visuel pouvant être généré par les constructions.

L'accès au « QUARTIER DU VENTOUX » se fera depuis l'Avenue de la Gare bordant le tènement foncier en limite Sud.

Une voie en sens unique assurera la desserte des lots.

Les futures parcelles accéderont directement sur la voie de desserte de l'opération par l'intermédiaire d'un parking privatif non clos.

Le traitement de ces parkings privatifs sera réalisé par l'aménageur afin d'assurer une homogénéité depuis l'espace commun. Ces zones de transition entre l'espace public et l'espace privé assureront une zone tampon permettant de stationner les véhicules.

Différentes places de stationnement seront réalisées en bordure de voie pour accueillir les visiteurs.

Une attention particulière a été portée sur le respect des contraintes initiales savoir :

- Intégration d'une typologie de lot conforme à la densité actuelle imposée sur le secteur,
- Respect des propriétés riveraines et des contraintes techniques,
- Adaptation à la topographie du terrain.

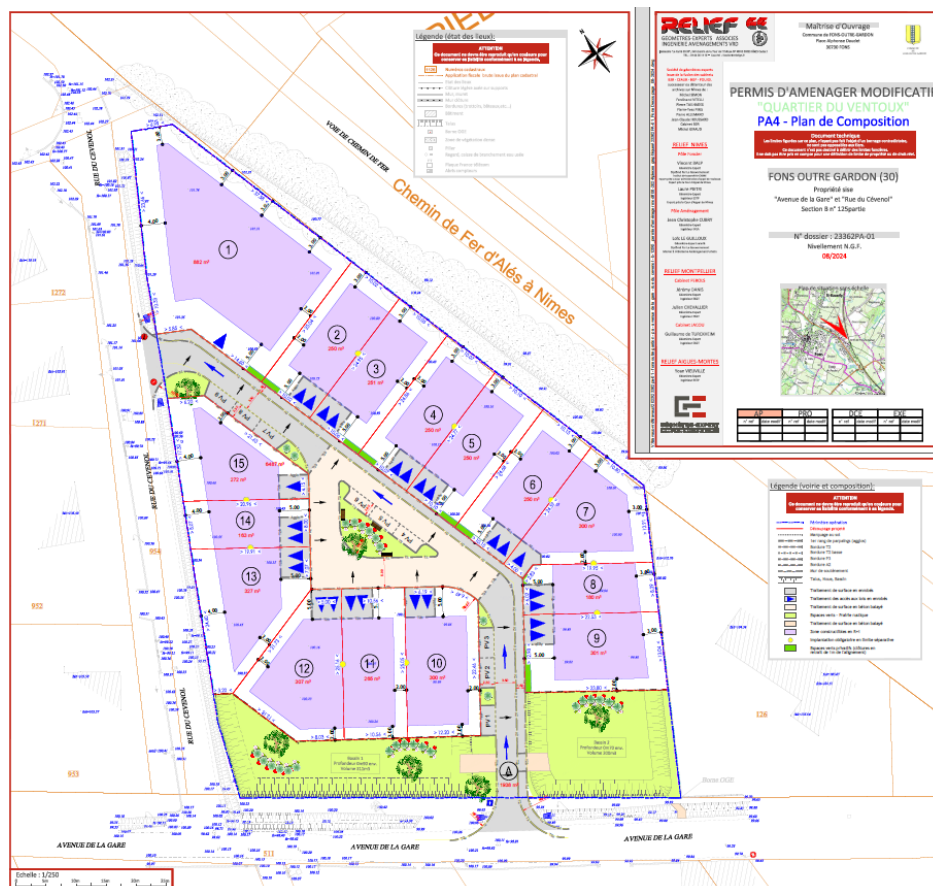


Illustration du plan de composition proposé

### 3.6 Traitement des espaces communs

La desserte de l'opération sera assurée par une voie conforme aux profils type de voie, pièces PA8d. La vitesse à l'intérieur de l'opération sera limitée à 20km/h.

La gestion des eaux de ruissellement se fera au travers d'un système de rétention, il sera positionné au Sud, en point bas de l'opération. Deux bassins seront aménagés outre le caractère technique lié à la rétention des eaux ces bassins seront plantés afin d'apporter une lecture verte et qualitative de cet espace.

Les clôtures privatives sur rues seront doublées de haies d'essences méditerranéennes mélangées agrémentant ainsi la visibilité de l'opération depuis les espaces communs de l'opération.

Pour certains lots, la clôture sera implantée en retrait de l'alignement de la voie permettant ainsi de dégager visuellement l'espace public. La marge de recul entre l'alignement et la clôture en retrait sera planté. Ces espaces constitueront des emprises privatives plantées dont l'entretien sera à la charge des acquéreurs de lot.

### 3.7 Desserte individuelle

Concernant la desserte des lots, elle se fera au travers d'accès réglementés suivant le plan de composition.

Les portails seront implantés en respectant un recul minimal de 5m00 par rapport à l'alignement des voies afin notamment de sécuriser les entrées/sorties des véhicules depuis l'espace privé.

### 3.8 Collecte des déchets

La collecte des Ordures Ménagères sera réalisée en bordure de voie de façon individuelle.

Les bacs de collectes seront déposés en limite de voie la veille des jours de collecte et remisés à l'intérieur des parcelles privatives le reste du temps.

### 3.9 Aménagement et revêtement des espaces

Le revêtement de la voie sera en enrobés dense (voir plan de voirie, pièce PA8a).

Une placette centrale recevra un traitement différencié en béton balayé afin notamment de marquer cet espace de centralité.

### 3.10 Défense contre incendie

La défense contre incendie est assurée par le poteau incendie existant Rue du Cévenol à moins de 200 mètres de l'opération.

### 3.11 Equipements à usage collectif

La viabilisation de l'opération nécessite la mise en place d'équipements communs : voirie, réseaux, etc...

Le plan de composition (voir pièce PA4) fait apparaître la ventilation des emprises destinées aux espaces communs et les terrains destinés à un usage privatif.

Les lots supportant des équipements communs seront intégrés au domaine public de la commune après réception des travaux conformes aux règles de l'art et au Permis d'Aménager délivré.

## CONCLUSION



Après un travail de concertation avec les différents intervenants de ce dossier, nous avons mis en place le plan de composition et les plans réseaux permettant la viabilisation de l'ensemble, en répondant aux critères énoncés par ces derniers.

Nous espérons que ce projet qui s'intègre parfaitement dans la suite logique de l'urbanisme existant sur la commune de FONTS-OUTRE-GARDON, sera apprécié à sa juste valeur par les différents intervenants responsables de sa réalisation future.

Les différentes pièces contenues dans ce dossier fournissent les éléments nécessaires à la compréhension de l'ensemble, mais nous restons à la disposition du service instructeur pour toutes explications complémentaires.