



**LOTISSEMENT
« LE CLOS SAINT-PAUL »**

**Lotissement de 6 Lots
A MANDUEL (30)**

Demande de Permis d'Aménager

PA2 – Notice Descriptive

**Juillet 2020
Dossier réf : 2020-138**

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	9
PARTI d'AMENAGEMENT	10
1. Principe d'Aménagement	10
2. Composition et organisation du projet	10
3. Traitement et organisation des accès	11
4. Equipements à usage collectif.....	12
5. Besoins en électricité.....	12
6. Aperçu du projet (Hypothèse d'implantation)	12

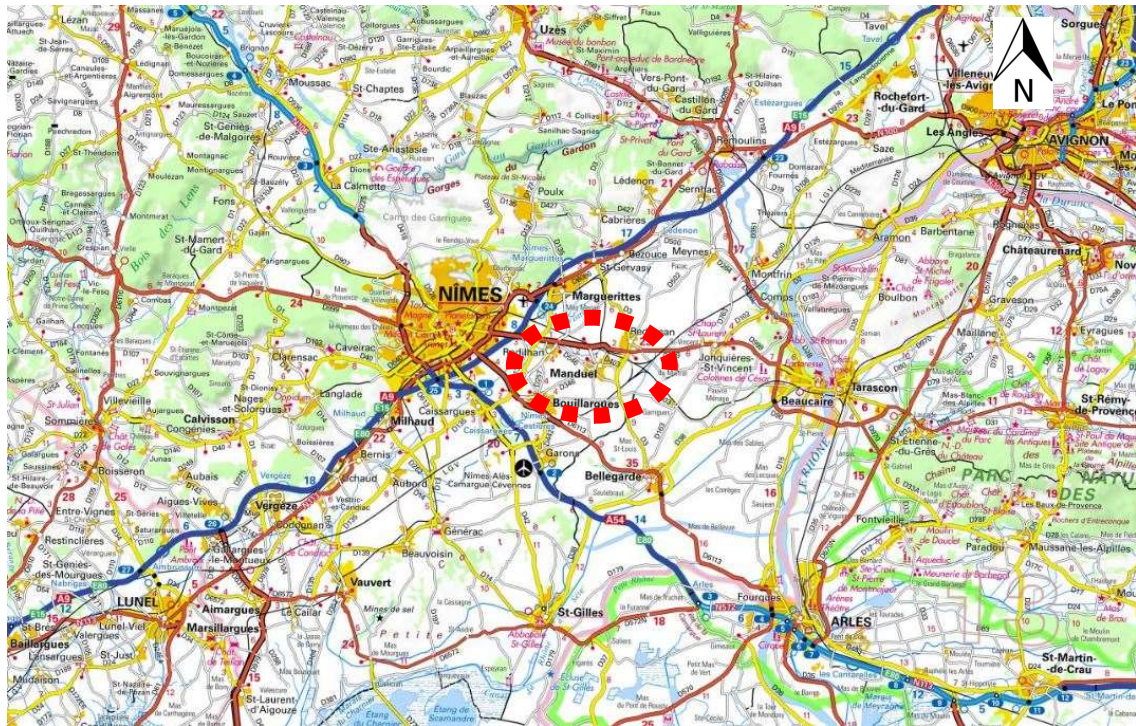
PRESENTATION DU SITE – ETAT INITIAL

1. Localisation Géographique

a- Localisation à grande échelle

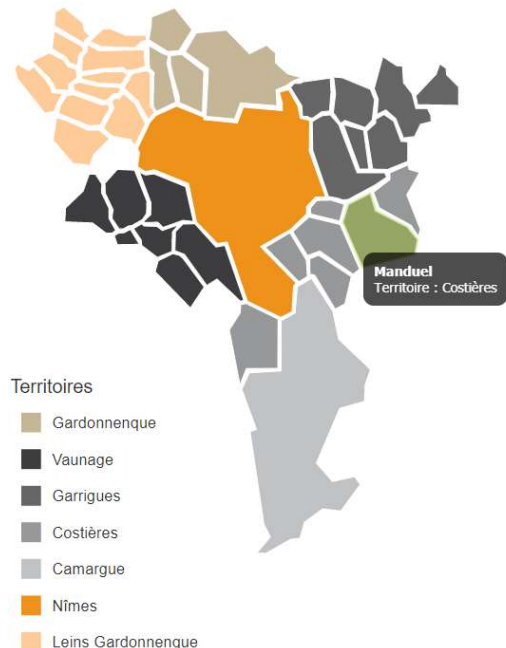
La commune de **Manduel** est située dans le département du Gard, à l'Est de la ville de Nîmes sur l'axe de la RD n°999.

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

Manduel fait partie de la « Communauté d'agglomération Nîmes Métropole » :

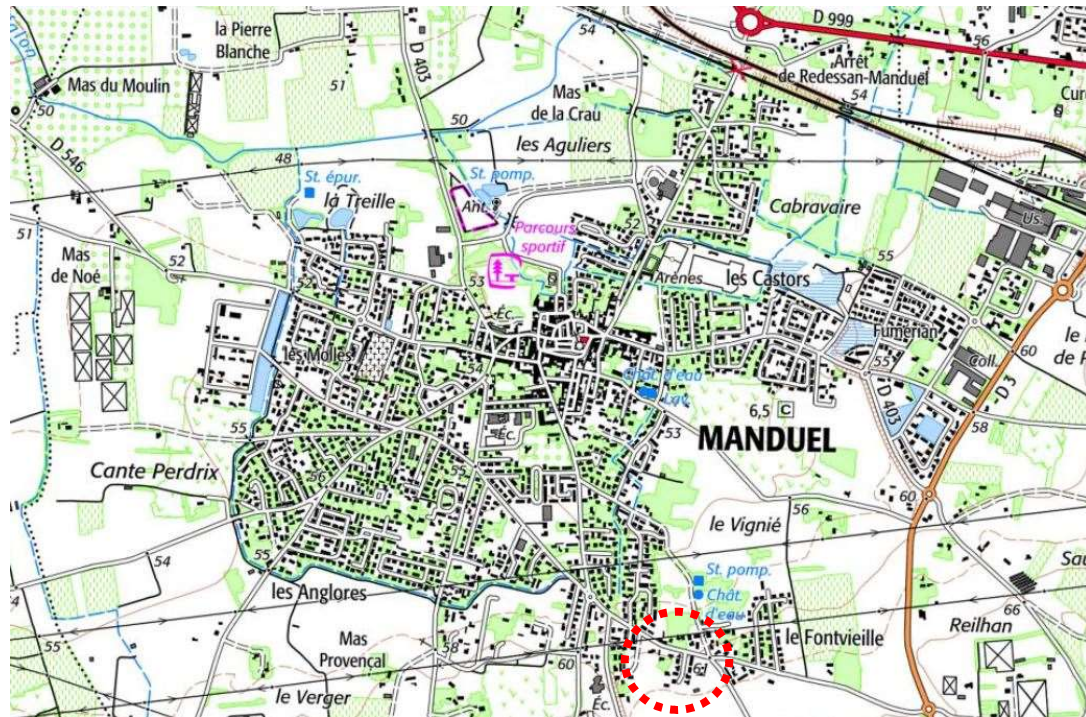


b- Localisation à l'échelle de la commune

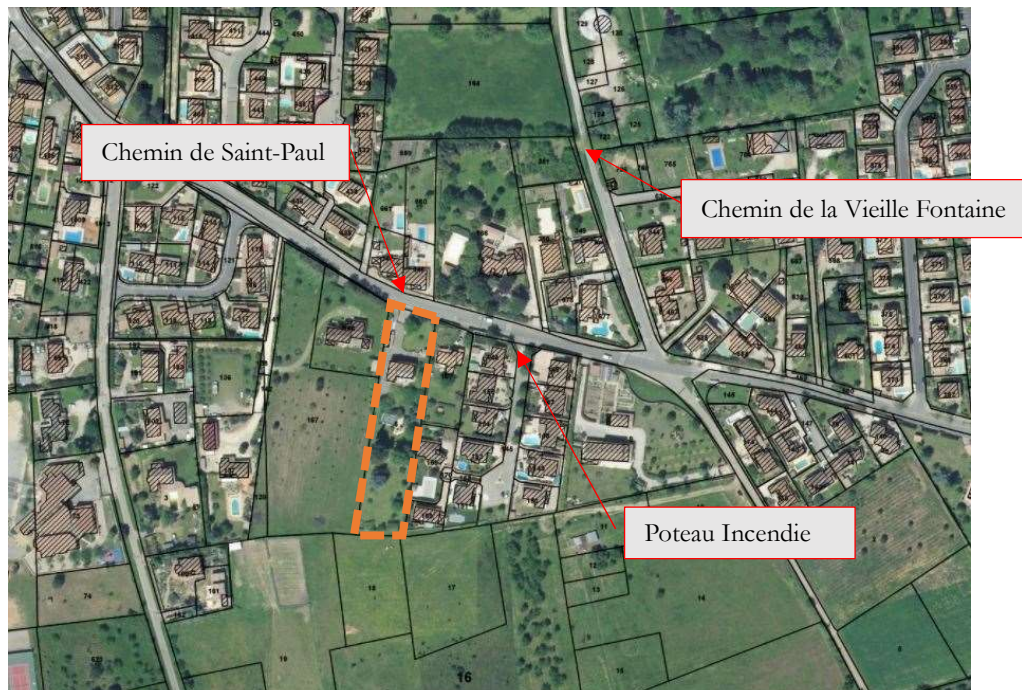
Le projet se situe au Sud-Est de la commune de Manduel, près de la sortie du village.

Comme le montre la cartographie actuelle du site, la densité des lieux est moyenne et principalement composée avec de l'habitat pavillonnaire.

Le projet se situe au niveau du Chemin de Saint-Paul. Il s'agit d'une dent creuse du quartier.



Extrait de la carte IGN



Extrait photo aérienne

c- Accès à la parcelle

Actuellement l'accès à la parcelle se fait directement depuis le Chemin de Saint Paul cotés Ouest.

Le projet prévoit de le condamner et d'en créer un nouveau coté Est. Cela permettra de s'écarter de la courbe formé par le Chemin de Saint-Paul et avoir une meilleure visibilité.

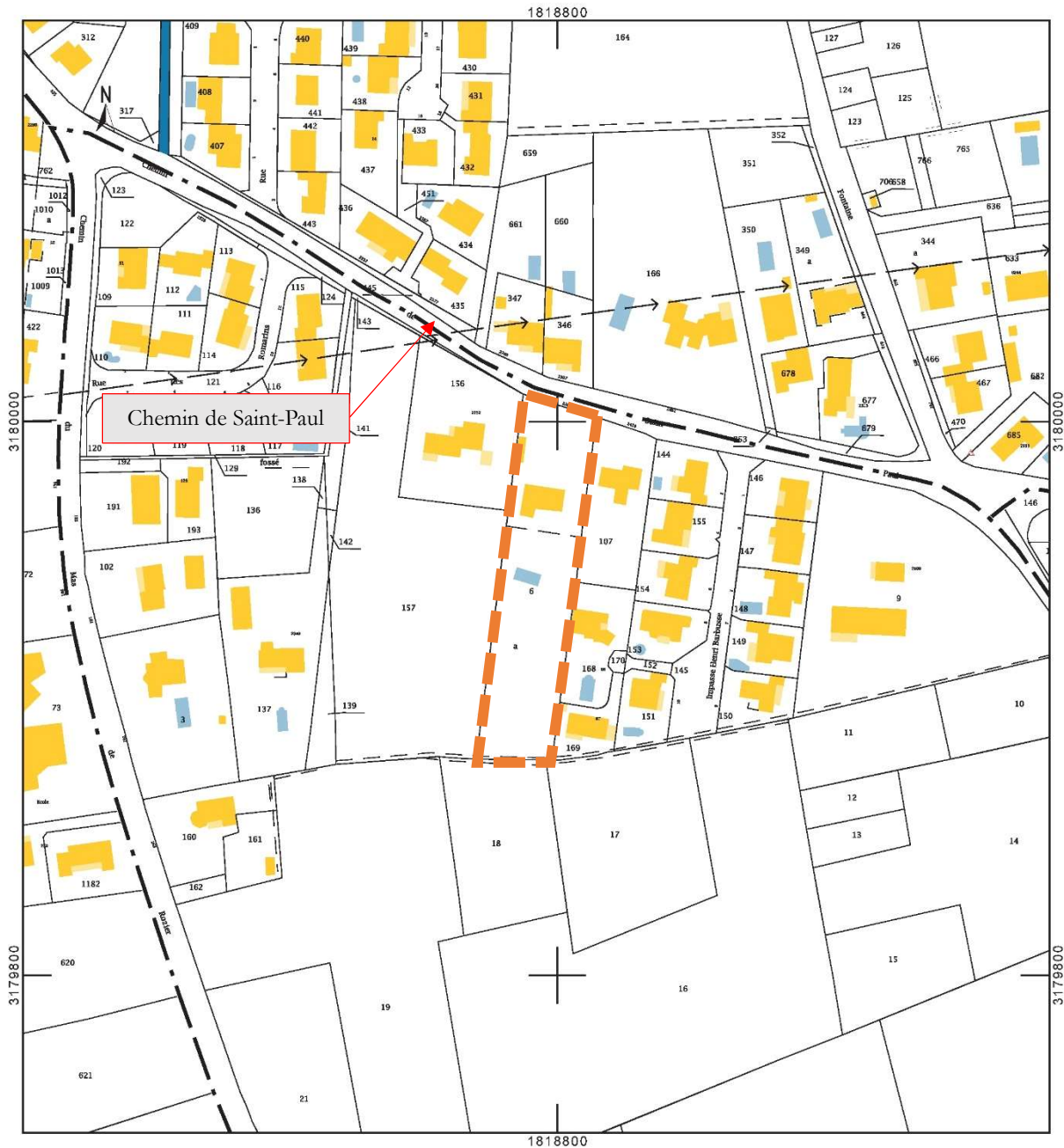


Photo Chemin de Saint-Paul

2. Assiette Foncière et Contexte Réglementaire

L'assiette foncière du terrain est constituée de la parcelle cadastrée section BD 6 pour une superficie apparente d'environ 3 486 m².

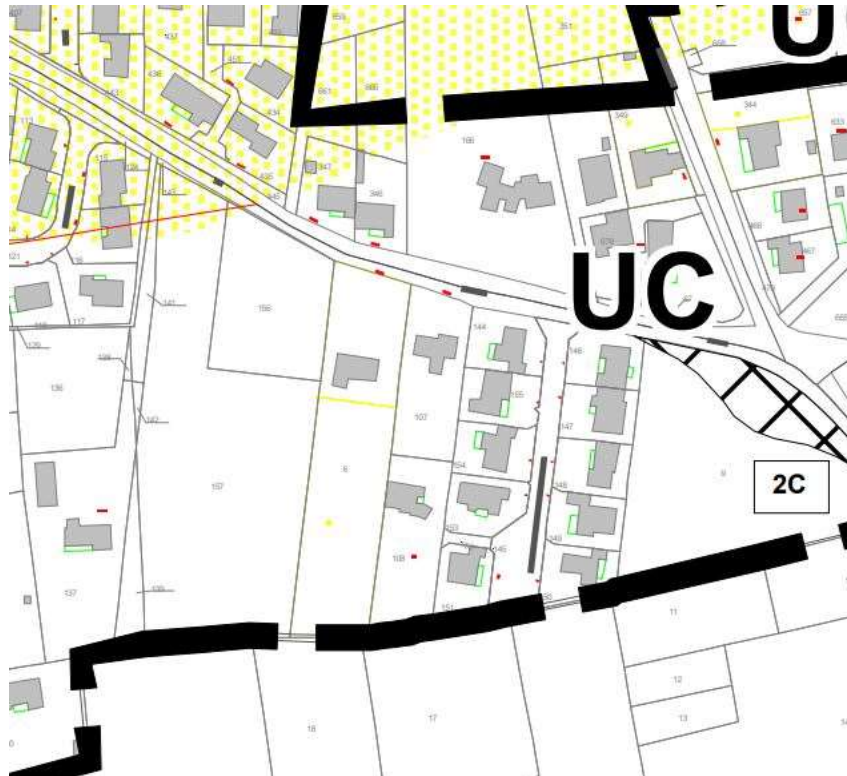
La superficie réelle du terrain aménagé résultera d'un bornage effectué par un Géomètre Expert.



Extrait du plan cadastral, DGFIP

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune place le projet en zone UC.

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation récente périphérique et de densité moyenne, accueillant principalement des constructions individuelles en ordre discontinu aéré [...]. »



Extrait de la carte réglementaire du PLU de Manduel

La commune de Manduel a un Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Il a été approuvé le 04 Avril 2014 et classe l'emprise du projet en zone blanche. L'opération est donc impactée par aucun aléa d'inondation.



Extrait de la carte réglementaire du PPRI de Manduel

3. Analyse du Site -Contexte Urbain et Paysager

a- Topographie, relief, constructions existantes

Le terrain supportant l'emprise du projet est issu d'une plus grande propriété et fait l'objet d'aucune occupation particulière. Celui-ci est arboré d'essences local avec notamment des oliviers.

Le terrain présente une pente dirigée du Sud vers le Nord en direction du Chemin de Saint-Paul de 2,5% de moyenne.

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



b- Contexte urbain

Le projet se situe dans une zone d'habitat moyennement dense du fait de sa situation éloigné du centre-ville. L'opération s'insère dans un tissu bâti existant. Ce projet vient combler une dent creuse de ce secteur.

Le projet est limité :

- Au Nord par le Chemin de Saint-Paul ;
- Au Sud par des terres agricoles ;
- A l'Ouest par une grande propriété bâtie ;
- Et à l'Est par des habitations pavillonnaires.

L'unique accès de l'opération sera réalisé depuis le Chemin de Saint-Paul coté Est.

PARTI d'AMENAGEMENT

1. *Principe d'Aménagement*

La division du terrain proposera à la commercialisation 6 terrains à bâtir d'une surface de 300 m² à 490 m² environ. Ils seront destinés à de l'habitat individuel hormis le lot 1 que devra accueillir 2 logements locatifs.

La maison existante sera conservée et constituera un lot (A) destiné à être vendu.

L'opération sera réalisée de telle façon qu'elle complète la forme urbaine du site. Les terrains seront de moyenne taille pour rester en cohérence avec le tissu urbain actuel.

2. *Composition et organisation du projet*

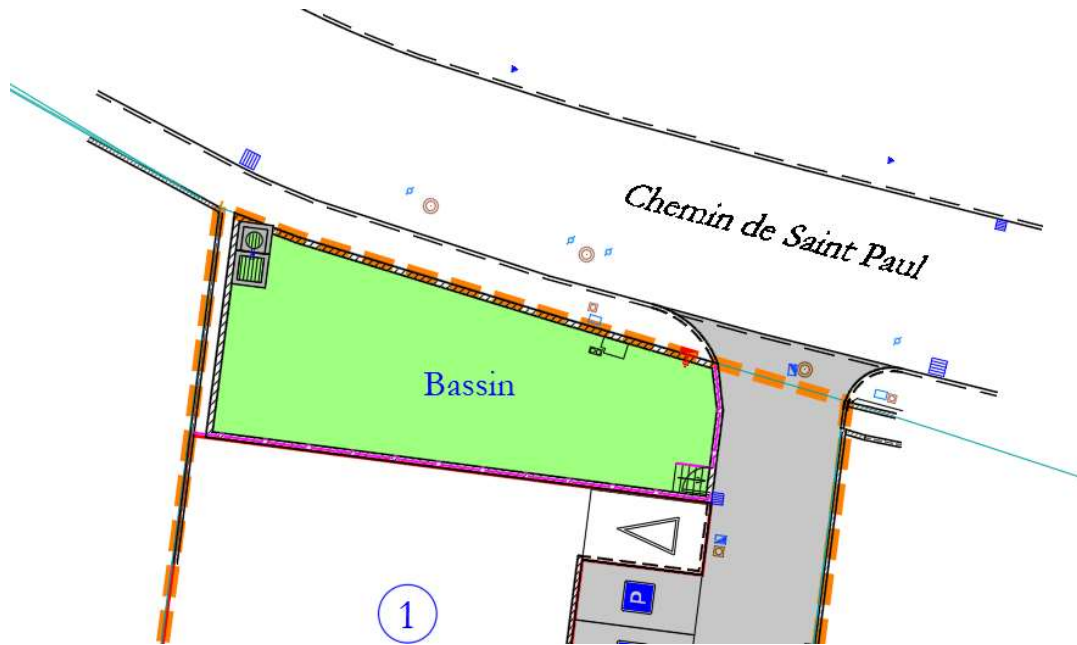
Les constructions seront réalisées par les acquéreurs des lots, dans le respect du règlement du lotissement et de celui du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel.

Une voie de desserte sera aménagée afin de répondre aux besoins de l'opération. Cette voie partagée sera à double sens de circulation et se terminera par une aire de retournement aux normes SDIS 30. Elle sera également équipée de stationnements visiteurs.



Un système de rétention sous forme de bassins à ciel ouvert sera réalisé au point bas de l'opération au niveau de l'entrée. Le dispositif permettra la compensation de la totalité du projet (espaces communs + futures constructions). Celui-ci sera dimensionné avec le ratio de 100 l/m² imperméabilisé.

L'imperméabilisation des lots sera règlementée de façon plus contraignante que les recommandations de la DISE.



Compte tenu de la taille des lots, la surface de plancher moyenne qui sera autorisée sur les lots sera de 200 m², soit 1 400 m² de plancher au total sur le lotissement.

3. *Traitement et organisation des accès*

La voirie du lotissement sera une voie partagée à double sens de circulation. Elle sera équipée d'une aire de retournement en son terme pour permettre la manœuvre de camions (construction, livraison, ramassage ordures ménagères...) et des services de défense contre les incendies. Huit places de stationnements visiteurs seront réalisées au sein du lotissement.

Chaque lot bénéficiera d'un accès que les acquéreurs ne devront pas clore, afin de limiter le stationnement des véhicules sur la rue. Cet espace privatif non clos sera réalisé par les acquéreurs et devra figurer dans la demande de permis de construire.

L'accès à l'opération sera réalisé sur le Chemin de Saint-Paul.

4. *Equipements à usage collectif*

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

La distribution du courrier pourra se faire au niveau de l'entrée de l'opération (installation d'un bloc de boîtes aux lettres) ou à la parcelle.

b) **Traitement des ordures ménagères**

Le ramassage des ordures ménagères sera fait à la parcelle.

c) **Equipement de lutte contre l'incendie**

Un poteau de défense incendie existe sur le Chemin de Saint-Paul. Celui-ci permet d'assurer la défense du projet. Il ne sera donc pas mis en place de nouveau hydrant dans le cadre des travaux du lotissement.

5. *Besoins en électricité*

Les besoins en électricité du projet sont les suivants :

- 6 lots nécessitent 12 kVA chacun
- 1 lot nécessite 2x9 kVA
soit un total de **90 kVA**

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

L'hypothèse d'implantation (pièce PA 9 du dossier de demande de permis d'aménager) permet d'imaginer ce que pourrait devenir le projet, une fois les constructions réalisées.

