

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE SAINT-CHAPTES (30)
LOTISSEMENT « LE CLOS DES ARENES »
PERMIS D'AMENAGER

PA.2 - NOTICE EXPLICATIVE

Maîtrise d'Ouvrage :

SAS TERRE DE PLACE
Les Centuries III
111 Place Pierre Duhem
34935 MONTPELLIER CEDEX 9



GGL Aménagement
Nôvéo 2
308, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. : 04 66 689 689



Terres du Soleil
Centre commercial
Route de Nîmes
30980 Saint-Dionisy
Tél. : 04 66 59 80 60

Equipe de maîtrise d'Oeuvre :



HYDROSOL

295 chemin de la grande Liquine - 34400 LUNEL
Tél : 04 48 06 02 76

www.hydrosol.fr
hydrosol.lr@hydrosol.fr

SARL au capital de 10 000 € - SIRET : 822 767 935 - APE : 7112 B - RCS Nîmes



Pascual Architecte – 8 Rue Deyron 30 000 Nîmes – atelier@pascualarchitecte.fr

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	Raccordement aux voies et aux réseaux existants	6
3.3	Aménagement du terrain.....	6
3.4	Composition et organisation du projet.....	6
3.5	Traitement des espaces communs.....	7
3.6	Desserte individuelle.....	7
3.7	Collecte des déchets	7
3.8	Défense contre incendie	8
3.9	Respect des contraintes réglementaires (OAP n°1 SECTEUR POURTALES)	8
3.10	Equipements à usage collectif.....	9
	CONCLUSION	9

1 SITUATION ET CONTEXTE

L'opération « LOTISSEMENT LE CLOS DES ARENES » vient s'inscrire à l'Est du centre village de la commune de SAINT-CHAPTES.

Les lots sont principalement destinés à la construction d'habitat individuel. L'installation des professionnels libéraux est autorisée. L'opération prévoit la réalisation de logements locatifs aidés.

L'assiette de l'opération est composée par les parcelles ou parties de parcelles portées au cadastre de la commune de SAINT-CHAPTES : AO 215 – AO 214 – AO 213 – AO 212 partie – AO 210 partie – AO 209 partie pour environ 3.16ha.

Les infrastructures de voirie et de réseaux se raccordent sur les ouvrages et voies existants à proximité de l'opération.

La desserte sera assurée par un réseau viaire composé de voies nouvelles à double sens, de voies nouvelles à sens unique et d'une impasse depuis le « Chemin de la Bergerie de la Brueys ».

Le lot destiné à accueillir les logements aidés sera desservi directement depuis le « Chemin de la Bergerie de la Brueys ».

Trois accès seront donc créés sur cette voie publique.

La commune de SAINT-CHAPTES est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme récemment modifié (révision générale approuvée par le Conseil Municipal le 19 février 2026).

Le lotissement « LE CLOS DES ARENES » se situe en zone 1AU, secteur encore libre de constructions où les futurs aménagements sont principalement dédiés à l'habitat. Ce secteur a une vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, notamment les services et équipements publics de santé et sociaux.

Il peut accueillir de manière limitée des activités artisanales compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Le programme immobilier sera composé de 66 lots de terrains à bâtir dont un macro-lot qui supportera 16 logements locatifs aidés.

Différentes typologies de lots seront proposées afin de pouvoir présenter une offre diversifiée : primo accédants et libres.

Des espaces communs aménagés permettront de desservir l'ensemble du programme : voie de desserte, stationnements, cheminements doux, zones techniques (poste de transformation BT, etc...), espaces verts d'agrément et zone de rétention des eaux pluviales.

2 ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le terrain support de l'opération peut être classifié en terre agricole non cultivée, comme en témoignent les prises de vues jointes au dossier (voir photographies du terrain, pièce PA6).

Il est riverain en périphéries :

- de la voie publique « Chemin de la Bergerie de la Brueys » à l'Est,
- de la voie publique « Chemin du Pourtalès » au Nord et à l'Ouest,
- de terres en friches et de la voie publique « Voie communale n°5 de Saint-Chaptes à Moussac » au Sud,

Le projet se localise à une altitude comprise entre 72,5 et 75 m NGF. La pente générale est d'environ 1,3 % orientée vers le sud-est.

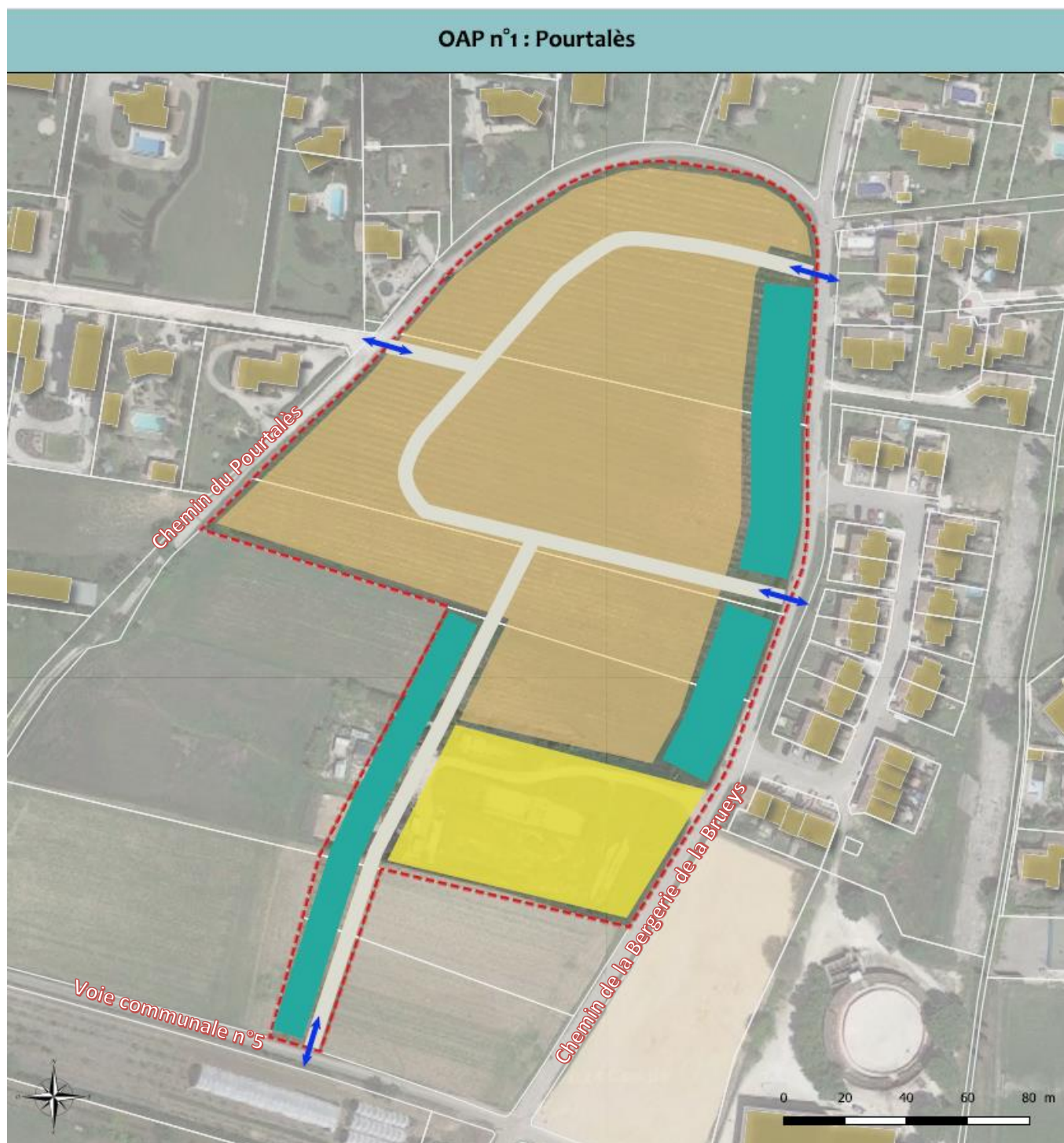


Illustration aérienne du site (source OAP n°1 POURTALES du PLU)

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 longuement planifiée par les élus de la commune de Saint-Chaptes et les personnes publiques associées dans le cadre de la révision générale du PLU.

D'un point de vue aménagement, la Société TERRE DE PLACE regroupement des sociétés TERRES DU SOLEIL et GGL Aménagement, aménageurs et promoteurs locaux, propose une composition respectueuse de l'environnement immédiat en intégrant notamment les contraintes d'implantation en volumétrie pour assurer une cohésion du tissu urbain sur l'existant.

Cette volonté permet d'assurer une réelle insertion architecturale de l'ensemble des constructions dans l'environnement du quartier existant.

Cette insertion se traduira sur le terrain par la création d'une trame viaire principale de desserte à double sens depuis le « Chemin de la Bergerie de la Brueys » sur laquelle viendra se connecter des voies secondaires : une voie en sens unique en partie Nord, et une voie en impasse sur la partie Sud.

Cette trame de voirie permettra de créer de « petits hameaux » au sein du programme immobilier.

Un phasage administratif en deux tranches est projeté :

- ➔ Tranche 1, partie Sud du programme intégrant la réalisation des logements locatifs aidés et comprenant la viabilisation des lots 1 à 37,
- ➔ Tranche 2, partie Nord du programme intégrant la viabilisation des lots 38 à 66.

La partie Sud sera prioritairement réalisée avec la réalisation du programme de logements locatifs aidés.

Les voies de dessertes seront accompagnées selon leur hiérarchie par des cheminements piétons et des places de stationnements véhicules. Un traitement paysager agrémentera l'espace commun (massifs plantés, arbres de haute tige, haies d'essences méditerranéennes mélangées, noue de collecte des eaux pluviales).

La compensation des eaux de ruissellement se fera au travers de trois zones identifiées :

- deux noues situées à l'Est du programme en interface avec le « Chemin de la Bergerie de la Brueys »,
- une noue en partie Sud.

Ces ouvrages, outre leurs caractères techniques liés à la rétention des eaux permettront aux colotis mais aussi aux riverains de l'opération de se retrouver. Ils seront plantés et paysagers au cœur du quartier bâti.

Une équipe pluridisciplinaire composée d'acteurs locaux de l'aménagement a imaginé la composition globale et le règlement de l'opération dans le respect des règles applicables.

Cette équipe est composée par :

- La société TERRE DE PLACE, Maître d'Ouvrage du programme, regroupement des aménageurs / promoteurs locaux : Société TERRES DU SOLEIL et Société GGL Aménagement,

- M. Anthony PASCUAL, architecte local nimois,
- La Société Hydrosol, Cabinet d'Ingénierie hydraulique local,
- La Société Relief GE, Géomètres-Experts associés et Bureau d'Etude Techniques en aménagement.

3.2 Raccordement aux voies et aux réseaux existants

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

- Concernant la desserte viaire, elle sera assurée par une voie à double sens depuis le « Chemin de la Bergerie de la Brueys ». Des voies secondaires se raccorderont sur ce barreau principal. Le lot destiné à accueillir les logements locatifs aidés sera desservi directement depuis le « Chemin de la Bergerie de la Brueys ». Des cheminements doux compléteront la desserte viaire afin de rendre le programme accessible depuis le Sud sur la « voie communale n°5 » et à l'Ouest sur le « Chemin de Pourtalès ».
L'impasse au Sud accueillera en partie terminale une aire de retournement dont le gabarit est conforme aux prescriptions du SDIS 30.
- Concernant le réseau Basse Tension, le raccordement de l'opération se fera via le point de livraison souhaité en limite d'opération. Un poste de transformation sera implanté au cœur de l'opération en partie centrale du projet.
Une ligne HTA surplombe le programme et fera l'objet d'un enfouissement dans le cadre des travaux d'aménagement du programme.
- Concernant le réseau télécommunication il sera aussi raccordé sur le réseau existant situé « Chemin de la Bergerie de la Brueys ».
- Concernant l'éclairage public, le raccordement sera réalisé sur le réseau d'éclairage existant « Chemin de la Bergerie de la Brueys ».
- Vis-à-vis des réseaux d'eau potable, le raccordement du lotissement sera réalisé sur le réseau existant sous le « Chemin de la Bergerie de la Brueys ».
- Pour les eaux usées, le raccordement du programme se fera via une extension du réseau existant depuis la Rue du Stade.
- Pour les eaux pluviales, celles-ci seront collectées et acheminées vers trois dispositifs de rétentions situés en point bas du terrain.

Les exutoires sont :

- o Pour les noues implantées à l'Est : la vidange sera assurée par un raccordement au fossé existant bordant le « Chemin de la Bergerie de la Brueys »,
- o Pour la noue implantée au Sud : la vidange sera assurée par un raccordement au fossé existant bordant le « Chemin de Pourtalès ».

3.3 Aménagement du terrain

La réalisation de ce projet permettra de créer un nouveau quartier « LE CLOS DES ARENES ».

Le projet se compose de lots pour des maisons d'habitation ainsi que d'un macro-lot.

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

Un plan de composition (voir pièce PA4) permet d'avoir un aperçu de la traduction des règles de composition imposées sur le projet.

3.4 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 réglementaire 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.

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

Concernant le macrolot accueillant un programme de logements locatifs aidés en partie Sud, ce dernier sera desservi directement depuis le « Chemin de la Bergerie de la Brueys ».

Pour les lots concernés par les parkings privatifs non clos, le traitement sera réalisé par les acquéreurs de lot conformément aux prescriptions du règlement du lotissement. 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 à raison d'une place extérieure pour 2 logements créés.

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 avec une vraie volonté de l'aménageur de proposer différentes typologies de terrains (du dense au moins dense) afin de pouvoir répondre aux attentes de tous,
- Respect des propriétés riveraines et des contraintes techniques,
- Adaptation à la topographie du terrain,
- Réservations foncières et cessions à la commune de SAINT CHAPTES en périphérie du programme (lots E à J).

3.5 Traitement des espaces communs

La desserte de l'opération sera assurée par des voies conforme aux profils type de voie, pièces PA8d.

La vitesse à l'intérieur de l'opération sera limitée à 20km/h. La voie de desserte constitue au sein de l'opération une « zone de rencontre » où le piéton est prioritaire. Un panneau « zone de rencontre » sera installé à l'entrée de l'opération, de part et d'autre du « Chemin de la Bergerie de la Brueys »



Une partie des voies seront accompagnées d'un accotement permettant de sécuriser les piétons. Des places de stationnement visiteurs seront aménagées au sein du quartier, au nombre d'une place pour deux logements, soit environ 41 places au total sur les espaces communs.

A ces 41 places viendront s'ajouter :

- 2 places de stationnements non closes sur rue par lot soit 130 places,
- un minimum d'une place par logement aidés soit au minimum 16 places.

Au total, 187 places de stationnements véhicules seront créées sur l'opération.

Des arbres de haute tige seront implantés en périphérie des voies pour agrémenter les zones de stationnement.

Les bassins d'orages seront paysagés et accessibles afin qu'ils agrémentent les espaces communs du lotissement et puissent être des lieux de regroupement pour les colotis, les visiteurs et les riverains du lotissement.

Les trottoirs, les voies de desserte et les places de stationnements visiteurs recevront un traitement de surface pérenne en enrobés à chaud.

Les accotements non traités seront aménagés en espaces verts.

3.6 Desserte individuelle

Concernant la desserte des lots, elle se fera au travers d'accès privatif non clos sur voirie.

Les portails seront dans tous les cas implantés en respectant un recul minimal de 5m00 par rapport à l'alignement des voies (hors macrolots) afin notamment de sécuriser les entrées/sorties des véhicules depuis l'espace privé sur les voies. Le délaissé permettra le stationnement des véhicules.

3.7 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 (hormis des éventuelles prescriptions pour les macro-lots).

3.8 Défense contre incendie

La défense incendie sera assurée par la mise en place de poteaux incendie dans l'emprise de l'opération.

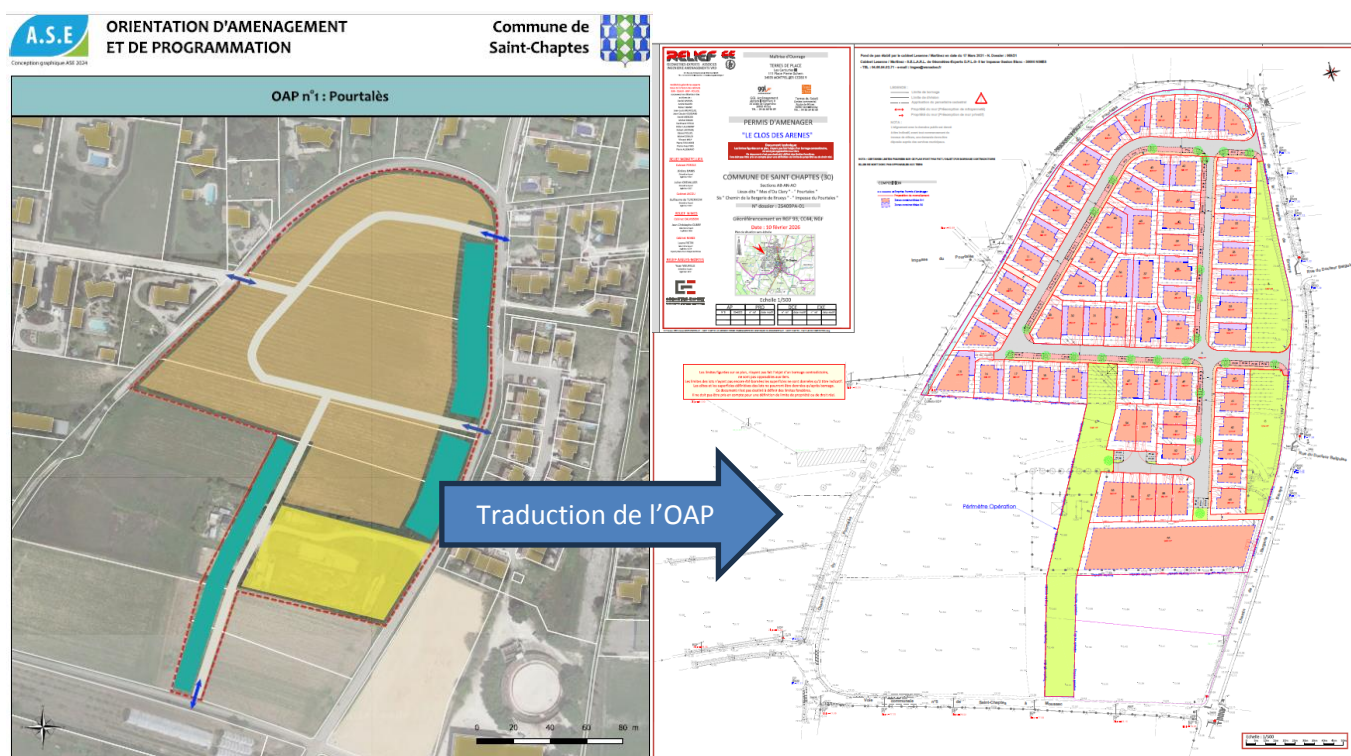
Les voies de desserte et les aires de retournement respecteront les prescriptions émises par le SDIS 30.

3.9 Respect des contraintes réglementaires (OAP n°1 SECTEUR POURTALES)

« LE LOTISSEMENT LE CLOS DES ARENES », vient s'inscrire dans l'opération d'aménagement et de programmation n°1 **Secteur POURTALES** identifié sur les documents réglementaires opposables du PLU de la commune de SAINT-CHAPTES : zone 1AU.

Il est soumis au respect du règlement de la zone 1AU du PLU et est fait l'objet d'une compatibilité obligatoire vis-à-vis de l'orientation d'aménagement et de programmation (*OAP) au sens de l'article L-123-1 du Code de l'urbanisme.

Ce rapport de compatibilité permet ainsi de définir un aménagement cohérent et de qualité sur ce secteur, imaginé dans le cadre de l'élaboration de la révision générale du PLU par l'Urbaniste en charge et les élus de la commune.



Rappel de l'OAP secteur POURTALES – Proposition de plan de composition

Conformément au rapport de compatibilité du programme, le plan de composition du lotissement prévoit notamment :

- Une densité de 26 lgts/ha -> 81 logements créés sur les 3.16ha de l'opération :
 - o 16 logements locatifs aidés sur la partie Sud du programme,
 - o 65 lots de terrains à bâtir dont :
 - 13 lots primo accédants,
 - 52 lots libres.
- L'aménagement d'une trame viaire et de cheminement doux permettant un raccordement sur les voies périphériques existantes :
 - o Trame véhicule sur le « Chemin de la Bergerie de la Brueys »,
 - o Trame douce sur le « Chemin du Pourtales » à l'Ouest et sur la « Voie communale n°5 » au Sud.

Réglementation des espaces libres :

Afin de respecter l'article 6.1 du règlement de la zone 1AU du PLU, l'opération prévoit un maintien de 40% d'espaces libres et non imperméabilisés.

Cette obligation minimale est reportée suivant le tableau ci-dessous :

	Superficie (m ²)	Ratio
Opération LE CLOS DES ARENES	31595	100%
40% d'espaces libres et non imperméabilisés à réaliser	12638	40%
Dont 19% d'espaces libres sur les espaces communs	5417	19%
Dont 21% d'espaces libres (à minima) réglementés sur les lots	7221	21%

Les espaces libres seront ventilés sur les espaces communs du programme immobilier pour environ 19% et sur les lots cessibles pour environ 21%.

A minima, il faudra prévoir 7221m² d'espaces libres non imperméabilisés sur les lots de terrains à bâtir. Cet objectif est retranscrit dans le tableau récapitulatif des superficies en annexe du règlement du lotissement reporte les obligations d'espaces libres pour chacun des lots. L'objectif est rempli puisqu'au total 8894m² d'espaces libres sur les lots seront réglementés (avec un seuil mini de 7221m²).

3.10 Equipements à usage collectif

La viabilisation de l'opération nécessite la mise en place d'équipements communs : voirie, espaces de compensation des eaux pluviales, 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 feront l'objet d'une rétrocession à la commune de Saint-Chaptes, conformément à la convention de rétrocession jointe au présent dossier.

CONCLUSION

LE CLOS DES ARENES se veut être un nouveau quartier qui participe aux orientations d'aménagement du village de SAINT-CHAPTES sur une zone identifiée par les élus dans le cadre de la révision générale du PLU.

Les prescriptions architecturales garantissent l'insertion de chaque construction dans le paysage général tout en cadrant la libre expression personnelle dans son logement.

Le plan de composition urbaine organise et protège l'intimité et le voisinage des futurs habitants. En effet, les possibilités d'accolement et d'éloignement des constructions sont pensées pour éviter les vues directes d'un voisin sur l'autre, en cadrant les vues et les orientations bâties.

De plus, les orientations de bâtis et de leur toiture sont organisées pour privilégier et valoriser la course solaire en toiture.

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

Le Maître d'Ouvrage et l'équipe de Maîtrise d'œuvre se tient à disposition de l'ensemble des intervenants associés à la bonne réalisation du programme.