Géomètres - Experts
Bureau d'études VRD

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Lotissement « La Pansière »
Dossier 23139 – Avril 2024

MAIRIE GIGEAN
ARRIVEE LE
11 JUIN 2024
N°

Département de l'Hérault
Commune de Gigean

Propriété cadastrée AE 243

PERMIS D'AMÉNAGER

PA 02 // NOTICE

PA 03411324 0003-PA

www.ceau.fr

BOUZIGUES - 34140 (siège social)
923 bis Route départementale 613
Tél. : +33 (0)4 67 43 83 60
Mail : meze@ceau.fr

AGDE - 34300
13 bis avenue du Général De Gaulle - BP 30045
Tél. : +33 (0)4 67 94 13 04
Mail : agde@ceau.fr

LODÈVE - 34700
4 place de la République
Tél. : +33 (0)4 67 44 35 00
Mail : lodeve@ceau.fr

CEAU SELARL au capital de 225 000 € - Siret : 403 634 090 000 43 - N°TVA FR66403634090 - RCS Montpellier 403 634 090 - APE 7112A

SOMMAIRE

CHAPITRE. 1 ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS 3

ARTICLE. 1.1 IDENTIFICATION DU TERRAIN 3

ARTICLE. 1.2 CONTRAINTES DU SITE 3
- a. Document d'urbanisme 3
- b. Servitude d'utilité publique 3
- c. Risques et nuisances 4
- d. Patrimoine culturel et naturel 4

ARTICLE. 1.3 ANALYSE DU SITE 4
- a. Situation du terrain et accessibilité 4
- b. Limites physiques 4
- c. Implantation, organisation et architecture du bâti aux abords de l'opération 5
- d. Diagnostic du site 5
- e. Diagnostic technique des réseaux publics 5

CHAPITRE. 2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT 6

ARTICLE. 2.1 L'AMENAGEMENT DU TERRAIN 6

ARTICLE. 2.2 COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET 6
- a. Prise en compte des constructions ou paysages avoisinants 6
- b. Organisation et aménagement des accès au projet 6
- c. Traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs 7
- d. Solutions retenues pour le stationnement des véhicules 7

ARTICLE. 2.3 TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUEES EN LIMITE DU PROJET 7

ARTICLE. 2.4 ÉQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF 8
- a. Collecte des déchets 8
- b. Éclairage public 8
- c. Cession des voies, réseaux et bassin de rétention 8

CHAPITRE. 1 ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

ARTICLE. 1.1 IDENTIFICATION DU TERRAIN

↳ *Cf. PA01 / PLAN DE SITUATION DU TERRAIN*

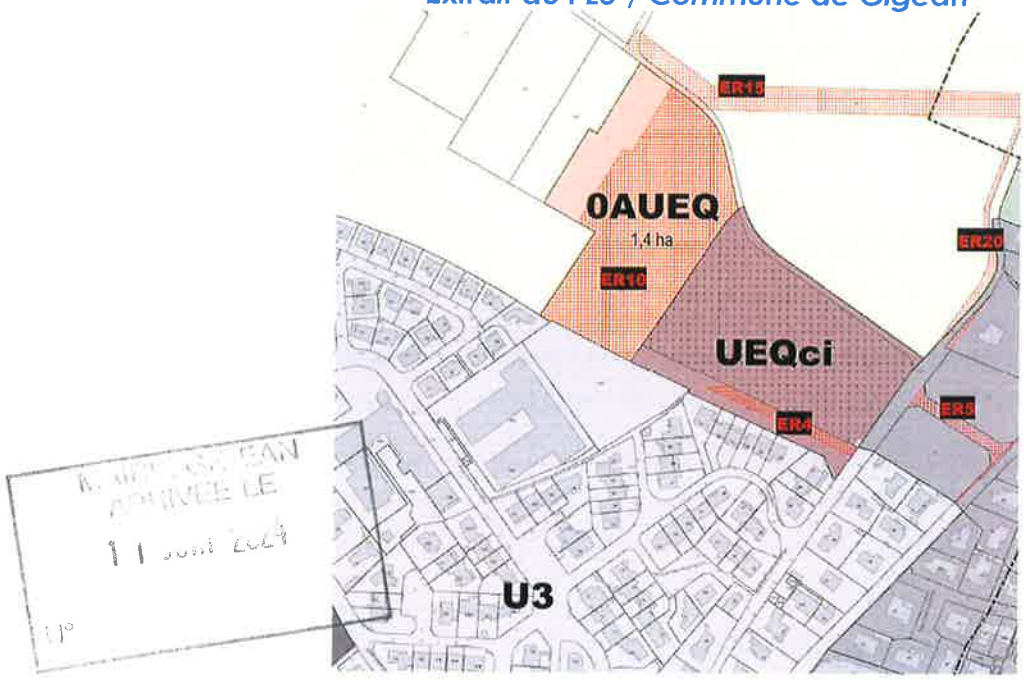
Le terrain objet de la présente demande est situé sur le territoire de la commune de Gigean (HERAULT) et sis lieu-dit « LA PANSIERE ». Il s'agit de la parcelle cadastrée AE 283. L'assiette de l'opération représente une superficie de 4220m² avant bornage.

ARTICLE. 1.2 CONTRAINTES DU SITE

a. Document d'urbanisme

Le site à aménager est situé en zone U3 du PLU qui « *recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone bâtie peu dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, services divers* ».

Extrait du PLU / Commune de Gigean



b. Servitude d'utilité publique

La commune de Gigean est grevée par une servitude d'utilité publique liée à un risque naturel inondation (PM1) pour le PPRn inondation. Le terrain d'assiette de l'opération est situé hors des zones d'aléas délimitées.

PA 0 3 4 1 1 3 2 4 0 0 0 3 -P01

c. Risques et nuisances

Le terrain d'assiette de l'opération est grevé par les risques suivants :

Risques naturels	
Inondation	PPRn inondation sur la Commune de Gigean. Terrain de l'opération hors des zones d'aléas
Mouvement de terrain	Pas de risque connu
Cavités souterraine	-
Séisme	Zone de sismicité aléa faible
Radon	Potentiel faible
Retrait-gonflements des sols argileux	Exposition faible
Feu de forêt	Pas de risque connu
Risques technologiques	
Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels	3 anciens sites à moins de 500m du terrain de l'opération
Installations industrielles	Aucun site à proximité du terrain de l'opération
Installations industrielles rejetant des polluants	Aucun site à proximité du terrain de l'opération
Canalisations de matières dangereuses	Pas de risque connu
Installations nucléaires	-

Source. www.géorisques.gouv.fr

d. Patrimoine culturel et naturel

Le territoire communal de Gigean abrite le site classé du massif de la Gardiole, ainsi qu'un monument historique avec un périmètre de protection des abords. Le site n'est situé dans aucun de ces secteurs. Le territoire communal comporte également des zones de prescriptions archéologiques, toutefois aucun site ou vestige archéologique n'est présent sur le périmètre de l'opération.

ARTICLE. 1.3 ANALYSE DU SITE

↳ Cf. PA01 / PA06 / PA07

a. Situation du terrain et accessibilité

L'opération est située au Nord du cœur de ville historique de Gigean, à proximité d'extensions urbaines à dominante pavillonnaire. L'opération est accessible par l'Est, depuis la rue de Cournonterral. Un cheminement piéton au Sud permet également un accès sur le terrain.

b. Limites physiques

Les limites physiques du lotissement sont : de toutes part des zones d'habitats pavillonnaires.

- Au Nord : le cimetière communal
- A l'Est et à l'Ouest : des zones d'habitats pavillonnaires
- Au Sud : la résidence sénior « L'air du temps »

c. Implantation, organisation et architecture du bâti aux abords de l'opération

Actuellement l'unité foncière est vierge de toute construction. Il s'agit d'un espace en friche colonisé par une végétation spontanée. La morphologie urbaine des zones à proximité correspond à des zones d'extensions pavillonnaires (R+1 max).

d. Diagnostic du site

Topographie / Hydrographie

Le terrain actuel présente une orientation principale du Nord vers le Sud. Le terrain s'oriente vers le Sud avec une pente moyenne de 2,5%. Le terrain présente une altimétrie comprise entre 41.84m NGF et 31.97m NGF.
Des fossés sont présents au Sud et à l'Est, aux abords des limites de l'opération.

Actuellement, en cas d'évènements d'intensité modérée, les eaux pluviales son en partie infiltrées sur le terrain. Les eaux de ruissellement de surfaces non infiltrées sont orientées naturellement vers le point bas du terrain.
Aucun cours d'eau permanent ni temporaire n'est relevé sur le site.

Occupation du sol / Végétation

Pour rappel, la définition des limites de propriété sera établie lors du bornage du terrain. La parcelle correspond à un terrain en friche sans vocation spécifique. La parcelle est vierge de toute construction, seule une dalle en béton (réalisée entre 1996 et 2001) est présente.

La végétation présente sur le terrain est purement spontanée.

e. Diagnostic technique des réseaux publics

Eau potable (AEP)

Le réseau AEP existant sous la rue des Alouettes permettra le raccordement de l'opération.

Défense incendie

Un poteau incendie est existant, au croisement entre la rue des Pinsons et la rue de Cournonterral, et est localisé à plus de 200m de l'habitation la plus éloignée de l'opération. Il est donc prévu la mise en place d'un poteau incendie supplémentaire au cœur de l'opération.

Réseau pluvial

Actuellement, en cas d'évènements d'intensité modérée, les eaux pluviales sont en partie infiltrées sur le terrain. Les eaux de ruissellement de surfaces non infiltrées sont orientées naturellement vers le point bas du terrain au Sud.

Les eaux seront collectées par un réseau enterré réalisé par l'aménageur. Un bassin de rétention sera réalisé en partie Sud du terrain afin de réceptionner les eaux pluviales du projet. La surverse du bassin de rétention sera dirigée vers le fossé d'écoulement existant.

Réseaux Gaz

Il n'existe pas de réseau de distribution de gaz domestique dans le secteur immédiat du site à aménager. Il n'est pas prévu de raccorder le présent lotissement.

Eaux usées (EU)

Il existe un réseau EU sous la rue des Alouettes. Considérant la configuration topographique du terrain, la présente opération se raccordera par refoulement sur ce dernier.

PA 034113240003-PM

Electricité
Le réseau BT est existant sous la rue des Alouettes et permettra l'alimentation de l'opération.

Téléphone
Le réseau FT est existant sous la rue des Alouettes et permettra l'alimentation de l'opération.

Les différents réseaux publics sont positionnés à proximité immédiate du site à aménager. Les Services Concédés concernés seront consultés. Les coffrets techniques seront positionnés en limite du domaine public.

CHAPITRE. 2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Cf. hypothèse d'implantation des bâtiments (PA09)

ARTICLE. 2.1 L'AMENAGEMENT DU TERRAIN

L'aménagement du terrain consiste à :

- Réaliser une opération de 8 lots à vocation d'habitat individuel, et d'un macrolot à vocation social de 5 logements ;
- Fixer une SDP de 1650m² ;
- Respecter la surface en espace libre fixée au PLU ;
- Fixer une surface imperméabilisée maximale, prévoir la compensation engendrée par l'imperméabilisation de l'opération et privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE. 2.2 COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

a. Prise en compte des constructions ou paysages avoisinants

Les éléments suivants garantissent l'insertion du projet dans son environnement proche et éloigné :

- Le soin apporté au traitement architectural des constructions ;
- Le choix des clôtures respectant les teintes dominantes du site ;
- La mise en place d'une continuité piétonne avec la rue des Fauvettes ;
- La végétalisation des espaces communs :

b. Organisation et aménagement des accès au projet

L'organisation des accès au projet sera opérée par une voie à double sens émanant de la rue de Cournonterral. Cette voie sera réalisée par la Commune de Gigean.

La voie interne du lotissement sera à double sens avec une emprise de 8.00m pour 5.50m de chaussée et 1.50m de trottoir minimum.

Une connexion vers la rue des Alouette sera réalisée avec une emprise minimale de 3.00m afin de permettre le passage des véhicules techniques. Une connexion piétonne sera également assurée vers la rue des Fauvettes.

c. Traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs

Les voiries nouvelles (chaussée et trottoir) seront traitées en enrobé. Le revêtement superficiel des stationnements sera constitué d'un revêtement perméable (dalle de stabilisation avec remplissage gravier ou pavés drainants). L'espace permettant la connexion vers la rue des Alouettes et la rue des Fauvette sera traité en béton désactivé.

Les espaces libres seront organisés et plantés en privilégiant des essences locales. Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50m² d'espace libre.

La compatibilité vis-à-vis des espaces libres sur l'opération est évaluée ainsi :

Dans le cas d'une opération d'aménagement : obligation de 45% en espace libre	**1899 m²**
Dans les espaces communs : espaces verts	**797 m²**
Dans les espaces privés : sur les lots	**1187 m²**
soit	**1984 m²**
soit	**47,0%**

La compatibilité vis-à-vis de la plantation des espaces libres sur l'opération est évaluée ainsi :

Dans le cas d'une opération d'aménagement : obligation d'un arbre de haute tige pour 50m² d'espace libre		
Espace libre total	**1984 m²**	**40**
Dont espace libre commun		*18*
Dont espace libre privatif		*22*

d. Solutions retenues pour le stationnement des véhicules

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont au moins une ouverte sur la voie commune. Chaque emplacement de stationnement ouvert sur la voie devra avoir à minima une largeur de 2.50m et une longueur de 5.00m.

Dans tous les cas, le revêtement des places de stationnement sera obligatoirement perméable (type pavés perméables, dalle remplie de granulats...).

ARRIVÉE LE
11 JUIN 2021

ARTICLE. 2.3 TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUEES EN LIMITE DU PROJET

Les acquéreurs des lots se conformeront au règlement du présent lotissement pour l'édification de leur clôture. Les clôtures devront être réalisées conjointement à la construction et leur traitement sera décrit clairement dans le dossier de permis de construire.

ARTICLE. 2.4 ÉQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

a. Collecte des déchets

Après obtention de l'accord auprès du service compétent, il est prévu une collecte des containeurs individuels depuis le local OM situé en limite de la rue de Cournonterral. Ce local sera clos et couvert et d'une emprise de 14m². Une plateforme pour un conteneur verre sera également prévue.

Les acquéreurs de lots devront impérativement déposer leurs déchets (Ordures Ménagères Résiduelles, Tri Sélectif, Bio déchets) dans le local prévu à cet effet et selon les consignes de tri en vigueur sur le territoire.

b. Éclairage public

La voie commune sera éclairée par des mâts de hauteur maximale de 6.00m. Les éclairages des lanternes seront LED et les halots lumineux seront dirigés vers le sol afin de réduire la pollution lumineuse.

c. Cession des voies, réseaux et bassin de rétention

L'aménageur cédera gratuitement à l'association syndicale les terrains d'emprise des voies prévus au plan de masse, qui en assurera l'entretien.
Jusqu'à la constitution de l'association syndicale, l'aménageur ne pourra refuser de remettre immédiatement en état, les ouvrages d'intérêt collectif et notamment les voiries et les réseaux, si une défaillance de ces ouvrages entraînant des troubles de jouissance venait à se manifester. Cette obligation ne fait pas obstacle à l'action en responsabilité que l'aménageur pourrait engager contre les entrepreneurs chargés des travaux ou contre les acquéreurs de lots en cas d'usage abusif des équipements détériorés.
En cas de carence de l'aménageur, le Préfet pourra ordonner l'exécution d'office des travaux et exercer éventuellement des poursuites judiciaires en application de l'article 4 de l'ordonnance n° 58-1448 du 31/12/1958.
La remise des voies, espaces communs et ouvrages d'intérêt collectif à l'organisme désigné par Monsieur Le Préfet, pour gérer, ne dégage pas la responsabilité de l'aménageur à moins qu'un contrôle qualitatif ait été effectué contradictoirement par des techniciens qualifiés.

Dressé le 03/05/2024 par :
Cabinet d'Etudes d'Aménagement et d'Urbanisme
Géomètres Experts - 34140 BOUZIGUES