

SAINT MONTAN

« *La garrigue de Courbier* »

RAPPORT DE PRESENTATION

Concepteur :

SELARL Jean Pierre EPELLEY *Géomètre-Expert Urbaniste*

4 bis, Boulevard Saint Joseph
2670 PIERRELATTE

Tel : 04-75-96-82-55 Fax : 04-75-96-50-01

Mail : jean-pierre.epelly@orange.fr

Architecte DPLG :

ecoarchi

349 avenue Salvador Allende

84500 BOLLENE

Tel : 06 49 02 39 30

Lotisseur :

Consorts MANGIN

indivis MANGIN-RUSTE

4100 RD n°190

07220 SAINT MONTAN

SAINT MONTAN
«La garrigue de Courbier»

Mail : kora@architectes.org

Ref. 17038

JUIN 2018 - **PA2**

SITUATION JURIDIQUE

CADASTRE :

Le terrain à lotir est situé lieu-dit "Le deves ", sur la commune de Saint Montan, et cadastré section BC n°36 partie, n° 37 partie, n° 214 partie et BC 216 pour une superficie arpentée de 8 808 m².

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les parcelles 36 partie et 37 partie appartiennent à :
INDIVIS MANGIN-RUSTE

M. MANGIN Jacques demeurant Beauregard à PIERRELATTE

M. MANGIN Philippe demeurant Port Nature 3 au CAP D'AGDE

Mme RUSTE Anne demeurant à PARIS

M. RUSTE Germain demeurant à LYON

Représentée par M. Gérard MANGIN, demuerant 4100 RD n°190, 07220 SAINT MONTAN

Les parcelles 214 et 216 appartiennent à Mme BENOUR Salima, demeurant Le Devès 07220 SAINT MONTAN
Pour lesquelles l'Indivision MANGIN-RUSTE dispose d'une servitude passage qui desservira le lotissement.

LOTISSEUR / AMENAGEUR :

Les propriétaires ci-dessus désignés envisagent de réaliser sur ces terrains un lotissement à usage d'habitations comprenant 7 lots maximum de maisons d'habitation. Il prendra pour nom :

" LA GARRIGUE DE COURBIER ".

Ils ont mandaté M. Gérard MANGIN pour la demande de Permis d'Aménager.

CONCEPTEURS :

La SELARL Jean-Pierre EPELLEY, Géomètre-Expert DPLG - 4 bis Boulevard Saint Joseph à Pierrelatte (26700) –

Tél : 04.75.96.82.55, est chargée de concevoir le projet de lotissement, d'établir les dossiers réglementaires nécessaires à l'obtention de l'arrêté municipal du Permis d'Aménager et d'assurer la direction et la surveillance des travaux de voirie et réseaux divers.

ARCHITECTE DPLG suivant mission Loi CAP :

ECOARCHI – 349 avenue salvador Allende – 84500 BOLLENE

M. Luc PERRET – Architecte DPLG

Tél 06 49 02 39 30

kora@architectes.org

SITUATION TECHNIQUE

ACCES :

L'accès au lotissement se fera depuis la voie communale à l'ouest du projet et par une desserte existante en servitude sur parcelles BC n°216, et BC n°214 partie, sur une largeur minimale de 4.00 m. L'accès au lotissement sera traité en bicouche.

La voie interne du lotissement d'une largeur de 5.00 m se terminera par une placette de retournement. La voie interne sera réalisée en enrobé.

SAINT MONTAN
«La garrigue de Courbier»

EAU POTABLE - INCENDIE :

L'alimentation en eau potable se fera depuis une conduite publique PVC60 sous la desserte existante.

La protection incendie est assurée par un poteau incendie existant de l'autre côté de la RD 190, à moins de 150 m de l'habitation la plus éloignée du futur lotissement.

IRRIGATION :

Néant.

EAUX USEES :

Le lotissement est situé dans le secteur U1 du Plan Local d'urbanisme de la commune, secteur autorisant l'assainissement autonome. Chaque acquéreur présentera une filière de SPANC qui devra être agréée par la Communauté de Communes DRAGA à BOURG-SAINT-ANDEOL. La mission de la DRAGA à charge de chaque acquéreur est d'un coût de 300 euros TTC.

EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales (EP) reçues sur les voiries et la placette internes du lotissement, ainsi que des branchements des EP des lots 1-2-3-4 seront recueillies par un réseau d'eaux pluviales pour rejoindre la création d'une Noue de Rétention-infiltration, dans la partie Nord du lotissement, et suivant l'étude d'infiltration des eaux pluviales réalisée par le BET Hydrauliques A2E.

Le branchement EP du lot 7 se rejettera dans un réseau EP en servitude dans le lot 6 qui rejoint la Noue.

Les branchements EP des lots 5 et 6 se rejeteront directement dans la Noue.

Une servitude de passage de largeur 3.00m est créée dans le lot 5 pour EP300 et accès et entretien de la noue.

L'assiette foncière du grand ravin partiel d'eaux pluviales, propriété de l'Indivision MANGIN-RUSTE au droit du lotissement et de la RD 190, appartiendra à l'Association Syndicale et son entretien sera à sa charge.

ELECTRICITE BT (ENEDIS):

Le lotissement sera desservi par câbles souterrains depuis le réseau existant au transformateur le long de la RD 190 suivant les directives qui sont fixées par ENEDIS.

Chaque lot sera équipé d'un coffret S 20 de desserte en basse tension, 220 V, monophasé, suivant les normes ENEDIS.

ECLAIRAGE :

Il s'avère nécessaire.

L'éclairage sera assuré par deux candélabres avec autonomie photovoltaïque.

TELEPHONE (ORANGE) :

Un réseau de gaines avec chambres de tirage et branchement aux lots avec Pots A 10 (lots individuels) sera réalisé conformément aux normes de l'administration ORANGE.

Le lotissement sera raccordé sur le réseau existant situé le long de la RD n°190.

SITUATION PAYSAGERE

LE TERRAIN :

Le terrain est en friches pour la partie Nord, et planté de chênes arbustifs typiques du secteur au sud de la partie lotie.

L'ENVIRONNEMENT :

Le terrain confronte :

* *au Nord* : les lavandes CANAUD et la Noue de rétention-infiltration

* *au Sud* : le reste de la propriété Indivis MANGIN-RUSTE

* *à l'Est* : le grand ravin et la RD n°190

Et une partie restante aux Indivis MANGIN-RUSTE (pour accès), et au delà la propriété bâtie REYNARD

* *à l'Ouest* : le chemin d'accès au lotissement en servitude sur la propriété de Mme BENOUR

SITUATION ADMINISTRATIVE

PLU :

- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé de la Commune de SAINT MONTAN indique pour le secteur concerné par le lotissement : Zone U1.

DISPOSITIONS GENERALES

L'AVANT PROJET - LA CONCERTATION

Un certificat d'urbanisme opérationnel a été obtenu positif en mai 2017.
Le projet de lotissement a été étudié en concertation avec les services concernés de la Commune de SAINT MONTAN et la Communauté de Communes DRAGA à BOURG-SAINT-ANDEOL
Il comporte : 7 lots individuels

LES EQUIPEMENTS COMMUNS

La voie créée sera constituée d'une chaussée en enrobée de 5.00 mètres de large
NB : La propriété des équipements et espaces communs sera dévolue à l'Association Syndicale du Lotissement.

LES PLANTATIONS

L'espace loti est végétalisé, et a fait l'objet d'une autorisation de défrichement.

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES - mission d'Architecte-Conseil auprès des Mairies

Le règlement du lotissement prévoit les conditions d'utilisation des lots.
Chaque constructeur devra respecter les règles du lotissement ainsi que celles du PLU.

Les permis de construire seront contrôlés, corrigés et validés avant dépôt par l'Architecte DPLG du lotissement, mission d'Architecte Conseil :

ECOARCHI

M. Luc PERRET – Architecte DPLG

349 avenue Salvador Allende

84500 BOLLENE

Tel : 06 49 02 39 30

Mail : kora@architectes.org

LA GESTION DES DECHETS

Un emplacement de réception des déchets (toutes origines) sera installé à l'entrée du chemin de desserte.

AUTORISATION REGIONALE DE LA DREAL

L'autorisation de la DREAL a été obtenue avec dispense d'étude d'impacts.

AUTORISATION DE DEFRIQUEMENT

L'autorisation de défrichement est en cours d'obtention.

ETUDES DE SOLS pour réalisation de filière de SPANC

Le lotisseur a engagé pour les acquéreurs des lots une étude de sols réalisée par le BET Hydrauliques agréé A2E à MOURS SAINT EUSEBE (26) pour préconisations dans la réalisation de SPANC qui sera jointe au Cahier des Charges des ventes de lots.

LOI SUR L'EAU

La superficie du Lotissement et du Bassin versant intercepté est inférieure à un hectare. Pas de dépôt de dossier dit de Déclaration de Loi sur l'Eau.

SAINT MONTAN

«La garrigue de Courbier»

Cependant, dans le cadre de la réalisation de l'ouvrage de rétention-infiltration, une étude d'infiltration des eaux pluviales a été réalisée par le BET Hydrauliques A2E à MOURS SAINT EUSEBE (26) représenté par Mme JABOULEY et jointe au dossier de demande de PA.