

LOTS	Surface Lots (m ²)	Nbre de Logts	Stationnement	Coeff Emprise au sol	Emprise au sol maxi (m ²)	Surface de Plancher maxi (m ²)
LOT-25 "PARTICIPATIF"	1 700	12	12 (dt 1 PMR)		889	1778
LOT-26 "COLLECTIF"	1 435	12	17 (dt 1 PMR)		909	1818
LOT-27 "VEFA"	656	7	7 (dt 1 PMR)		444	889
AS-01	211	1	2 (dt 1 PMR)		141	281
AS-02	211	1	2 (dt 1 PMR)		141	281
AS-03	206	1	2 (dt 1 PMR)		135	270
PSLA-01	195	1	2 (dt 1 PMR)		124	248
PSLA-02	184	1	2 (dt 1 PMR)		113	227
PSLA-03	174	1	2 (dt 1 PMR)		103	205
PSLA-04	163	1	2 (dt 1 PMR)		92	184
LOT-01	318	1	2	40	127	254
LOT-02	274	1	2	40	110	219
LOT-03	287	1	2 (dt 1 PMR)	40	115	230
LOT-04	294	1	2 (dt 1 PMR)	40	118	235
LOT-05	261	1	2 (dt 1 PMR)	40	104	209
LOT-06	238	1	2 (dt 1 PMR)	40	95	190
LOT-07	239	1	2 (dt 1 PMR)	40	96	191
LOT-08	239	1	2 (dt 1 PMR)	40	96	191
LOT-09	239	1	2 (dt 1 PMR)	40	96	191
LOT-10	234	1	2 (dt 1 PMR)	40	94	187
LOT-11	218	1	2 (dt 1 PMR)	40	87	174
LOT-12	206	1	2 (dt 1 PMR)	40	82	165
LOT-13	238	1	2	40	95	190
LOT-14	241	1	2	40	96	193
LOT-15	248	1	2	40	99	198
LOT-16	265	1	2 (dt 1 PMR)	40	106	212
LOT-17	290	1	2 (dt 1 PMR)	40	116	232
LOT-18	348	1	2	40	139	278
LOT-19	302	1	2	40	121	242
LOT-20	422	1	2 (dt 1 PMR)	40	169	338
LOT-21	362	1	2 (dt 1 PMR)	40	145	290
LOT-22	339	1	2 (dt 1 PMR)	40	136	271
LOT-23 "JARDIN PUBLIC"	456					
LOT-24 "JARDIN BOULES"	252					

Notice explicative – Projet d'aménagement de la Condamine

L'opération d'aménagement de la Condamine s'étend sur la commune de Saint Côme et Maruejols. La commune est située dans la plaine de la Vaunage, à 12 km à l'Ouest de Nîmes.

L'emprise de l'opération couvre une surface de 19 380 m².

Elle s'étend sur 10 parcelles cadastrales : B185, B200, B201, B205, B316, B317, B889, B1067, B1230, B1335.

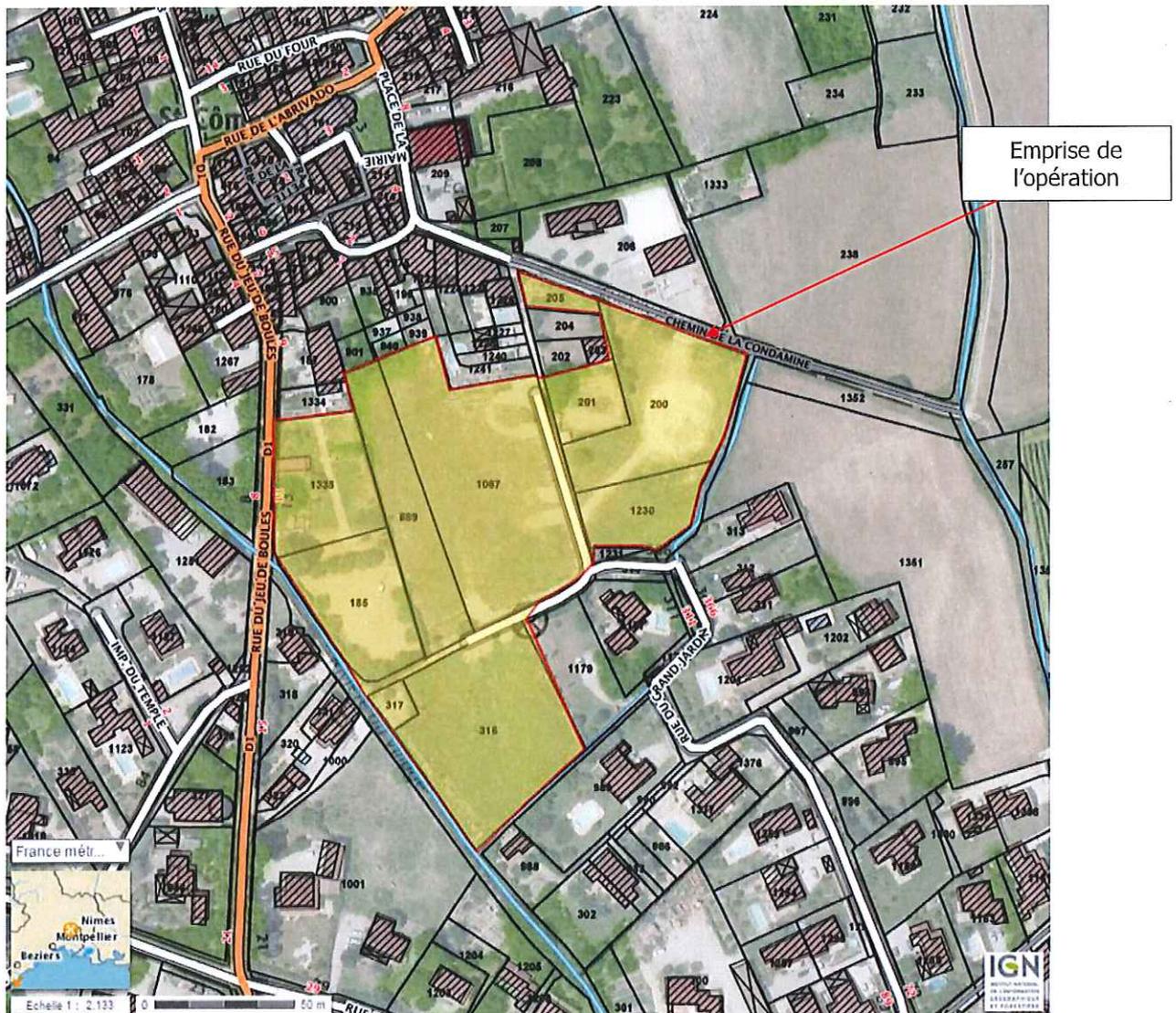


Figure 1 : situation cadastrale, source : Géoportail

Caractéristiques générales du projet :

Le projet d'aménagement est destiné à accueillir des constructions d'habitations (60 logements) et leurs annexes : zones de stationnement (94 places), voirie (voirie interne au lotissement 350 ml), réseaux divers, jardins, local poubelle.

La zone est découpée en 5 secteurs :

- 2 secteurs HCG d'habitat collectif et groupé, regroupant 3 lots (25, 26, 27) de surface comprise entre 1700 m² et 656 m²,
- un secteur HG d'habitat groupé de 7 lots entre 163 m² et 211 m²,
- 2 secteurs HI-1 et HI-2, d'habitat collectif, comprenant 22 lots de surface comprise entre 206 m² et 422 m².

La surface de plancher totale de l'opération est de **11 061 m²**.

La hauteur maximale des constructions est de 6 m à l'égout et de 9 m au faîtage.

Les espaces libres seront plantés à raison, d'au minimum, 1 arbre de haute tige par 50m² de SDP. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale de même hauteur que la clôture.

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Le règlement du lotissement reprendra les règles édictées dans le document d'urbanisme de la commune de Saint Côme et Maruejols. Des dispositions constructives seront mises en œuvre en concertation avec la DDTM 30 dans les zones soumises au risque inondation. Des secteurs de francs bords seront respectés de part et d'autre de l'axe des écoulements ceinturant le site.

Sensibilité environnementale et impact potentiel :

La commune de Saint Côme et Maruejols dispose d'un document d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 octobre 2010. **Le secteur a été réservé** par la commune pour la réalisation d'un projet de mixité sociale (30% de logement sociaux). Il s'étend sur des zones UDI, UA et 2UA.

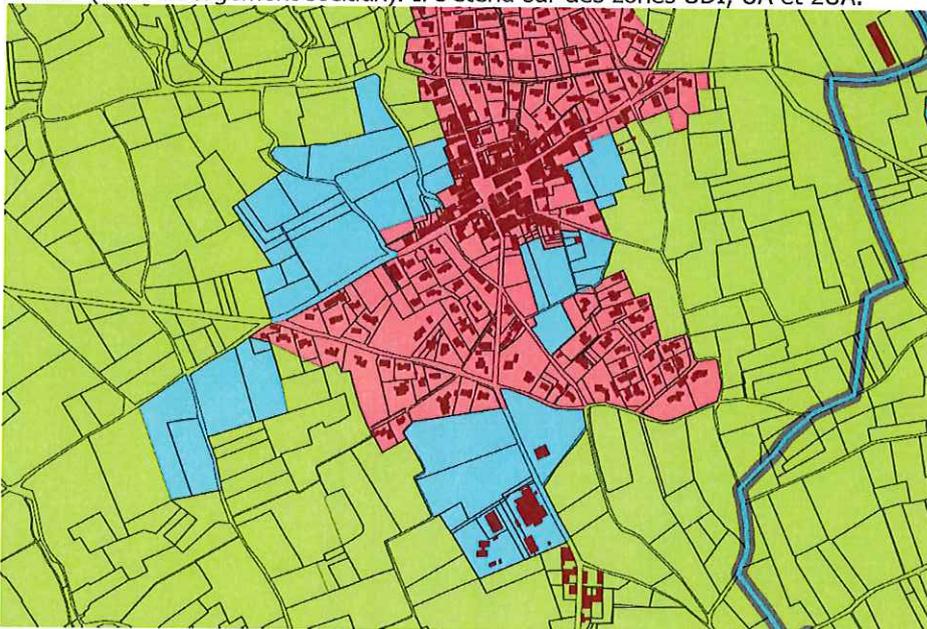


Figure 2 : Extrait du PLU en Bleu zone 2AU, en rouge les zones U, source : commune

Le projet d'aménagement n'est pas concerné par des périmètres de protection de zones naturelles protégées (arrêté de biotope, Natura 2000).

L'opération est localisée :

- 11,7 km au Sud-Ouest de la ZPS camp des Garrigues - site FR9112031,
- 11,9 km au Sud-Ouest de du SIC le Gardon et ses gorges – site FR9101395 et de la ZPS gorges du Gardon – site FR9110081,
- 11,38 km au Nord-Ouest de la ZPS Côtières nîmoises – site FR 9112015,

- 14,87 km à l'Est de la ZPS Hautes garrigues du Montnelliérais – site FR9112004 et
- 11,69 km au Sud Est du SIC le Vidourle

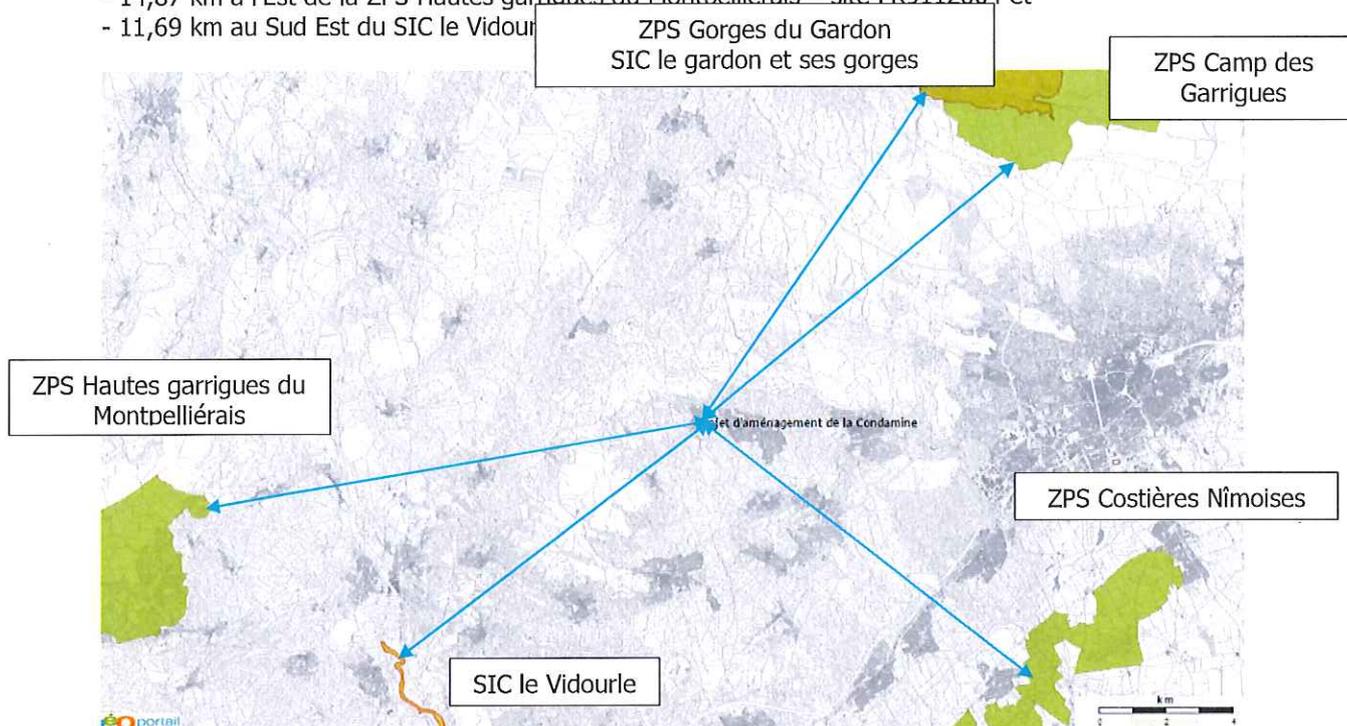


Figure 3 : Extrait atlas du patrimoine – Zones Natura 2000 (source DREAL LR, Géoportail)

Par contre il est localisé à proximité d'une zone de présomption de prescriptions archéologiques et en partie (Sud de l'opération) dans un espace naturel sensible du département du Gard - garrigue de Nîmes (ENS n°127), espace couvrant 12800 ha et réparti entre 30 communes du Gard. Cet espace vise principalement les intérêts écologiques et paysagers sur la zone. En effet, ce site abrite une orchidée rare dans la région, l'Ophrys Aurélia, des espèces d'oiseaux (outarde canepetière, pie grièche à tête rousse et Œdicnème criards) et des zones boisées.

Le périmètre de l'opération est occupé par des friches herbacées et des jardins attenants à des habitations. Il s'agit d'une dent creuse en partie aménagée (ancien lotissement). Les habitats naturels présents sont dégradés et de qualité moyenne. Les espèces floristiques recensées sont des espèces plantées (lavande, romarin, cyprès) ou ubiquiste (ronciers). Quelques arbres sont présents (amandiers, néflier, saule, figuier). Aucune espèce d'orchidée et espèces d'oiseaux rare n'a été observée lors de nos visites de terrain au mois de mars 2016.

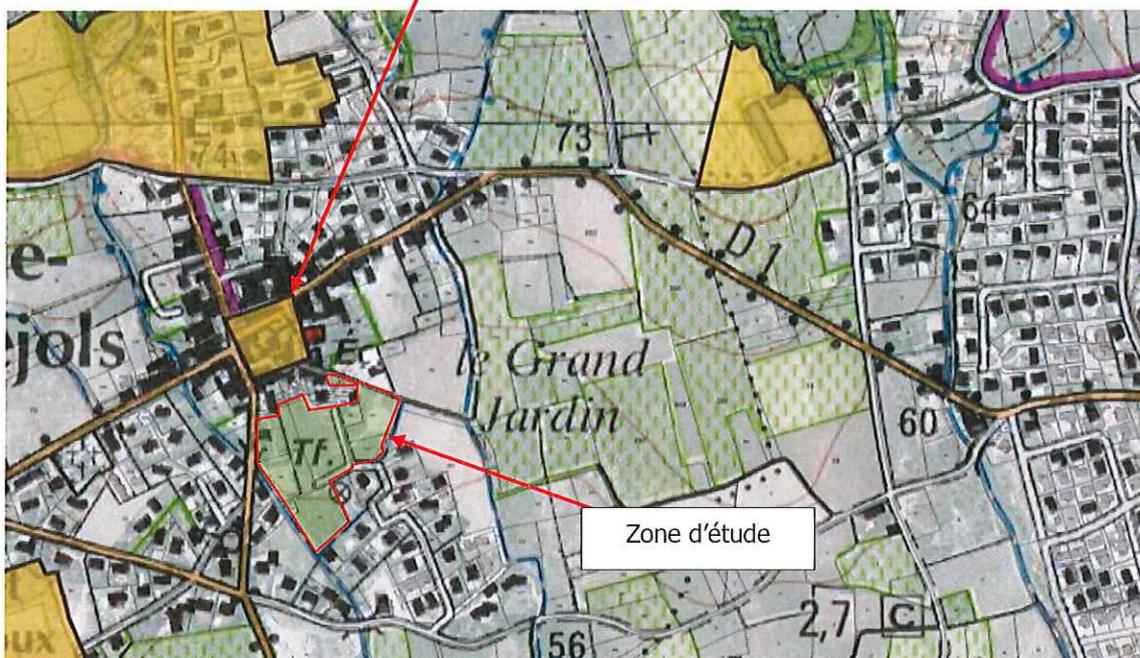


Figure 4 : Extrait atlas du patrimoine



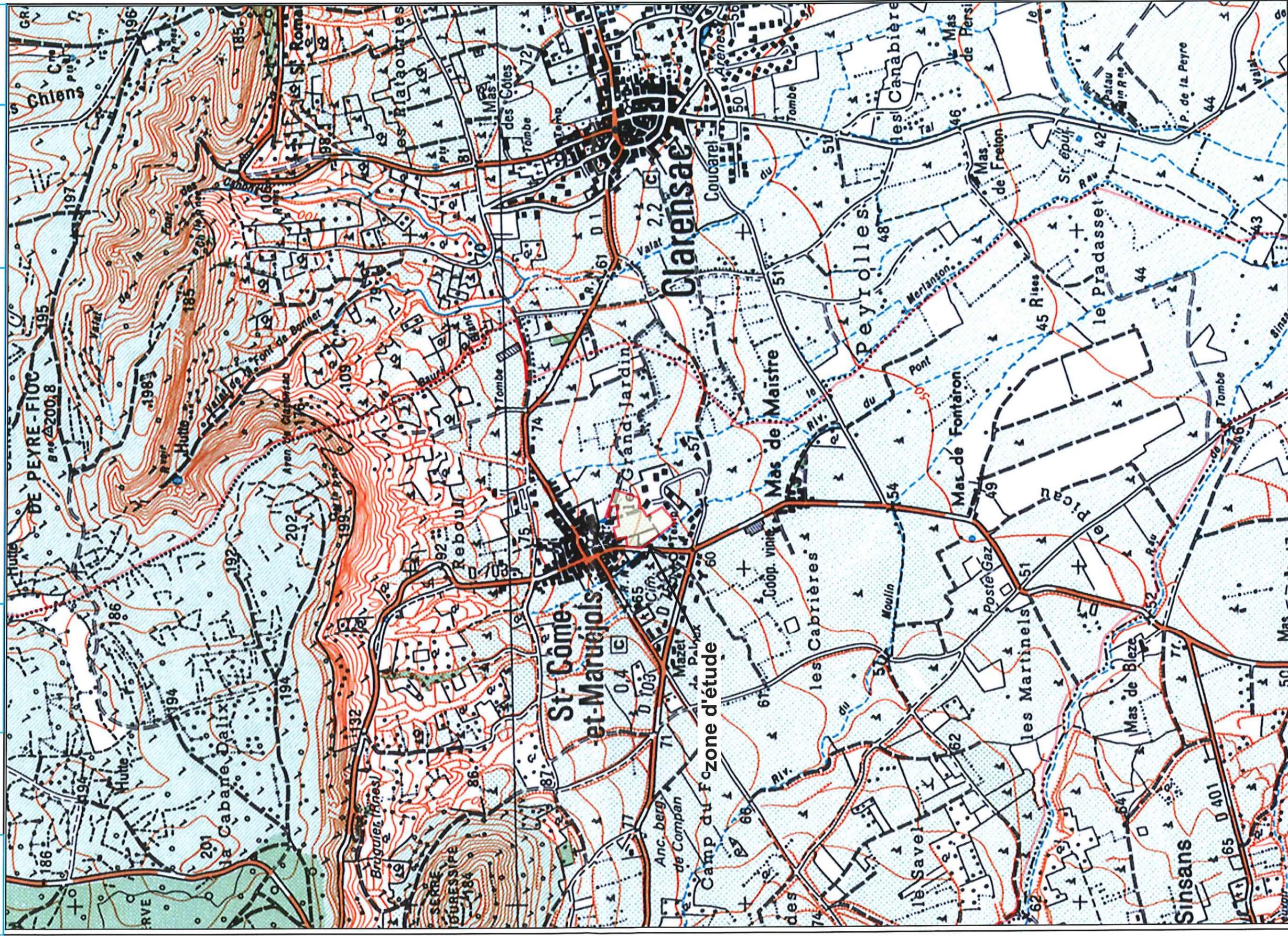
Figure 5 : ENS du Gard, source DREAL LR

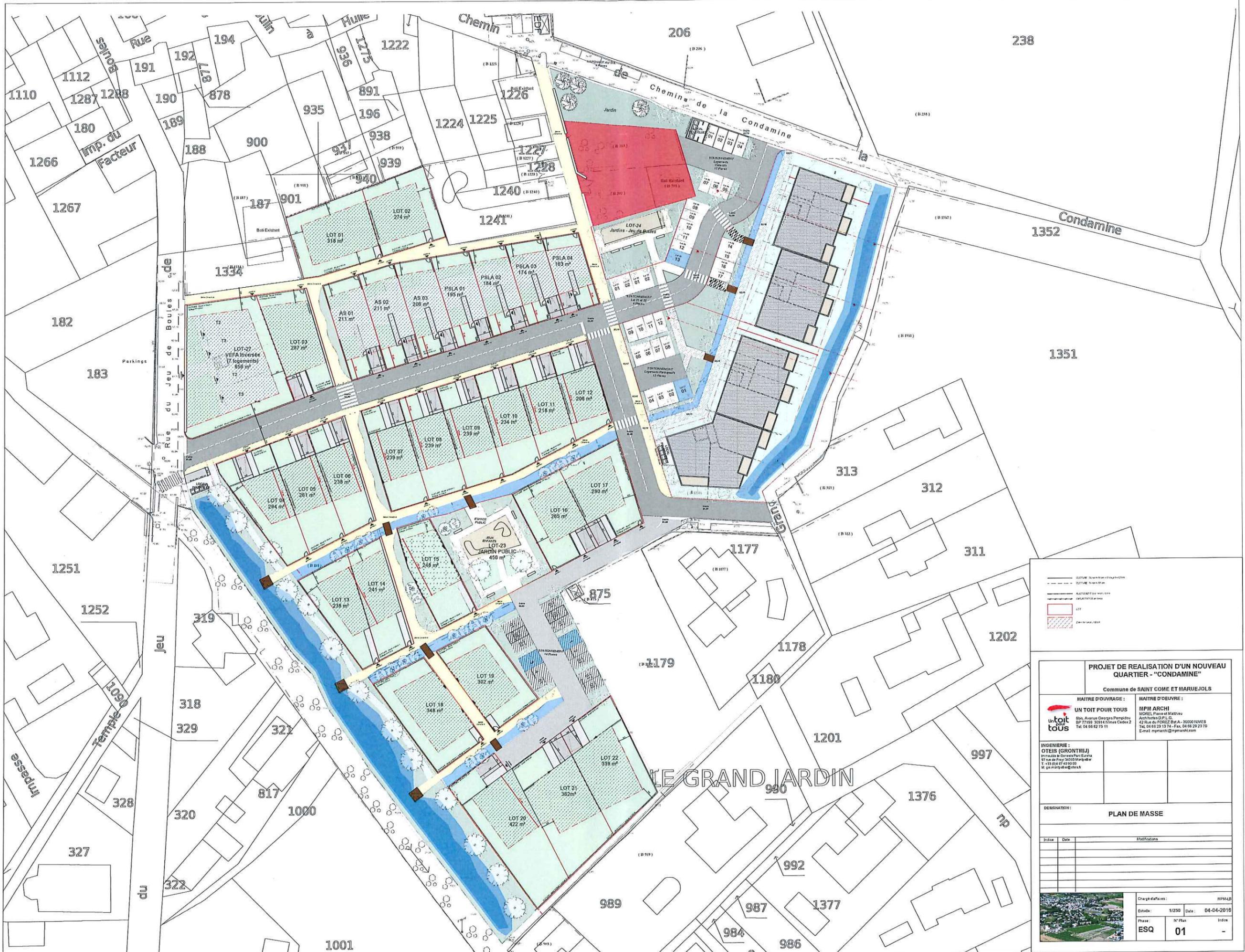
L'accès au site s'effectue par le chemin de la Condamine, au Nord, puis la parcelle B200, occupée par une friche herbacée et quelques arbres (saule, figuier) ou par le Sud via la rue du Grand jardin.

La parcelle B200 est bordée à l'Est par un fossé pluvial qui rejoint la rivière du village en contournant les parcelles B1179 et 316 par le Sud. L'exutoire du système de rétention de l'ancien lotissement s'effectue dans cet écoulement à l'angle de la parcelle B316 avant sa confluence avec la rivière du village (cf. planche page suivante).



Localisation géographique Aménagement de la zone de la Condamine





PROJET DE REALISATION D'UN NOUVEAU QUARTIER - "CONDAMINE"
 Commune de SAINT COME ET MARUEJOLS

MAITRE D'OUVRAGE :
UN TOIT POUR TOUS
 80k Avenue Georges Pompidou
 BP 77189 30144 Colomb Cedex 2
 Tel. 04 66 23 13 74 - Fax. 04 66 29 23 70
 E-mail: untoitpour tous@untoitpour tous.com

MAITRE D'OEUVRE :
MPM ARCHI
 MICHEL FLORENT MATTEU
 Architecte D.P.L.C.
 42 Rue de FONSEZ, Bat. A - 30000 NIMES
 Tel. 04 66 23 13 74 - Fax. 04 66 29 23 70
 E-mail: mpmarchi@mpmarchi.com

INGENIERE :
OTEIS (GRONTMIJ)
 Immeuble de Services Parc Europa
 97 rue de Foug 30000 Montpellier
 T. +33 (0)4 67 40 90 00
 E. ge.marquand@oteis.com

DESIGNATION :
PLAN DE MASSE

Index	Date	Modifications

Charge d'affaires: MPM-AB
 Echelle: 1/250 Date: 04-04-2016
 Phase: ESQ N° Plan: 01 Indice: -

Planche photographique

Aménagement de la zone de la Condamine



Planche photographique

Aménagement de la zone de la Condamine



Planche photographique

Aménagement de la zone de la Condamine



Planche photographique

Aménagement de la zone de la Condamine



1 voir unique - mode doux vers la zone



5 Rivière du village en aval de la zone d'étude



Bassin de rétention n°2



4 Ecoulement - fossé pluvial au Sud



Bassin de rétention n°1