

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE ROCHEFORT DU GARD
MAIRIE – r Grand Pont
30 650 ROCHEFORT DU GARD
TEL : 04.90.26.69.00 – FAX : 04.90.26.66.34



SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DU GARD
442, rue Georges Besse
30 035 NIMES CEDEX 1
TEL : 04.66.38.23.40 – FAX : 04.66.38.09.67

LIEU-DIT : " PIED DE CABANE "

LOTISSEMENT COMMUNAL "PIED DE CABANE"

NOTICE DECRIVANT LE PROJET

PA2.

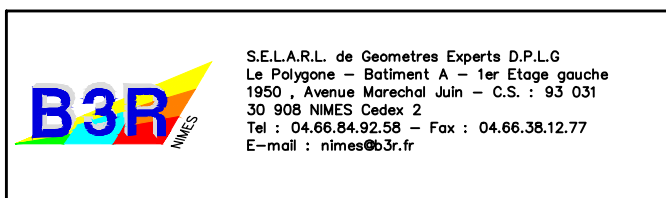
PERMIS D'AMENAGER

DATE : OCTOBRE 2012

DATE :

MODIFICATIONS :

BUREAU D'ETUDES V.R.D.



S.E.L.A.R.L. de Geometres Experts D.P.L.G
Le Polygone – Batiment A – 1er Etage gauche
1950 , Avenue Marechal Juin – C.S. : 93 031
30 908 NIMES Cedex 2
Tel : 04.66.84.92.58 – Fax : 04.66.38.12.77
E-mail : nimes@b3r.fr

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE ROCHEFORT DU GARD

LOTISSEMENT COMMUNAL «PIED DE CABANE»

PA.2 – NOTICE DE PRESENTATION

PREAMBULE

La commune de Rochefort du Gard représentée par son Maire, aménageur du lotissement communal «Pied de Cabane», a confié au cabinet B3R, géomètres-experts et bureau d'études infrastructures, la conception, le montage du permis d'aménager et la maîtrise d'œuvre de ce lotissement.

PARTI D'AMENAGEMENT

1) Description du site

Le terrain d'assiette du lotissement, d'une superficie totale de 67.164m², se situe au Nord Ouest du centre-ville, en limite d'urbanisation actuelle, sur le flanc d'une colline rocheuse et boisée, de type garrigue.



Au-delà de cette ligne de crête s'étend une vaste étendue naturelle, traversée par l'autoroute A9.

L'opération s'étale sur les zones 2NAh1 (pour la majeure partie) et UCb du POS (4^{ème} modification du 29/06/2011) : zone à vocation principale d'habitations et d'équipements. Le lotissement sera desservi par la rue MONTICELLI, qui donne sur l'avenue de PROVENCE, axe du réseau viaire secondaire de la commune.

On note à proximité immédiate :

- A l'est : la gendarmerie et le groupe scolaire SAINT EXUPERY



- A l'ouest : le collège Claude HAIGNERE, récemment construit, d'architecture très contemporaine.



- Au sud-est : un espace remarquable boisé de pins



2) Plan de composition

Le projet de quartier « PIED DE CABANE » a été présenté par le groupement SEGARD – GARCIA-DIAZ – B3R, et validé par le Conseil municipal en date du 17 septembre 2009, sous la forme d'un scénario urbain mixant habitats groupés et isolés, et devant assurer la transition et la préservation avec les zones naturelles qui l'environnent.

La volonté des élus de la Commune se porte sur la qualité des espaces libres, dont la superficie ne devra pas être inférieure à 15% de la superficie totale de l'opération.

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale (au titre de l'article L.123-2-b), 30% des logements créés seront de type locatif social.

Dans le cadre du permis d'aménager, 3 typologies d'habitats sont prévues dans ce nouveau quartier:

- 1- la Résidence (habitat de type collectif - 50 logements/hectare).
- 2- les maisons de ville (habitat de type individuel groupé ou petit collectif - 25 logements/hectare)
- 3- les villas (habitat de type individuel isolé – 15 logements/hectare).

Le principe adopté par l'aménageur est la création de macro-lots, chacun dédié à une typologie d'habitat différente, selon un agencement favorisant la mixité.

Chaque macro-lot sera cédé à un opérateur unique qui devra assurer l'homogénéité de l'opération par l'obtention, soit d'un permis de construire, d'un permis de construire groupé, ou d'un permis d'aménager.

Chacun de ces permis devra avoir reçu l'avis favorable de l'architecte coordonnateur de l'opération. Cet avis favorable sera également requis pour l'obtention des permis de construire sur les parcelles issues de la division d'un macro-lot après permis d'aménager.

La voirie créée desservira donc 6 macro-lots :

- Le macro-lot N°1 est soumis au règlement de la zone 2NAh1 : il est destiné à accueillir un habitat résidentiel, sous forme de logements collectifs.
- Le macro-lot N°2 est soumis aux règlements des zones 2NAh1 et UCb (pour une faible partie) : il est réservé à l'habitat locatif social, sous forme de logements individuels groupés ou de petits collectifs.
- Les macro-lots N°3 et 4 sont soumis au règlement de la zone 2NAh1 : ils recevront des projets de logements individuels groupés, de type « maisons de ville ».
- Le macro-lot N°5 est soumis aux règlements des zones 2NAh1 et UCb (pour une faible partie: Il accueillera un habit individuel isolé.
- Le macro-lot N°6 est soumis au règlement de la zone UCb : Il accueillera, au choix de la Commune, un habit individuel isolé, ou un équipement public.

Chaque macro-lot sera raccordé aux réseaux de l'opération, charge à l'acquéreur du macro-lot d'en organiser la desserte intérieure.

D'une manière générale, les accès aux constructions se feront du côté de la voirie du lotissement, les façades formant limites privatives (type « maisons de ville, sans clôture), et l'intérieur du macro-lot formant un espace vert commun.

Le macro-lot N°2, consacré au logement locatif social, restera indépendant en termes d'accès véhicules et d'assainissement pluvial (bassin de rétention propre à l'opération). Il sera connecté au lotissement par des liaisons douces, articulées autour d'un espace vert commun aménagé (jeux d'enfants, lieu de rencontre....) donnant accès sur la garrigue Nord.

Pour accompagner la naissance de ce nouveau quartier, des travaux d'aménagements des abords de l'opération sont programmés :

- Création d'un bassin de rétention couvrant les besoins de l'opération, ainsi que ceux du bassin versant (collège, salle des sports...)
- Création d'un giratoire sur l'avenue de PROVENCE
- Aménagement d'un parking (automobiles et autocars) pour l'utilisation de la salle des sports
- Création de circulations douces le long de l'avenue de PROVENCE en direction du groupe scolaire : espace partagé piétons, cycles
- Défrichement et entretien d'une bande de garrigue (environ 50m) en limite Nord de l'opération
- Modification du cheminement piéton au nord et connexions avec les piétonniers de l'opération

3) Qualité paysagère de l'opération

Le règlement du lotissement établit, au-delà des règles du POS qui restent applicables, des prescriptions architecturales et paysagères particulières qui sont autant d'outils qui permettront de tendre vers la cohérence architecturale du quartier et son intégration paysagère : harmonie des formes, des couleurs, de la végétation.

Situé en limite d'urbanisation, en bordure de la garrigue, il est apparu primordial de conserver à ce nouveau quartier son caractère naturel. Les profils de voirie intègrent

systématiquement des espaces plantés longitudinaux, de manière à souligner la proximité des espaces naturels.

De nombreuses échappées visuelles et piétonnes vers la garrigue rappellent cette présence forte.

Bien qu'il soit situé au point bas de l'opération, donc pressenti pour l'implantation du bassin de rétention, il est apparu comme une évidence que l'espace boisé de pins, au sud du groupe scolaire, devait être conservé et mis en valeur : il est le point d'articulation avec les autres quartiers. Le bassin de rétention a donc été repoussé en amont, et sera relié à son exutoire par une noue paysagère peu profonde qui traversera l'espace boisé.

Les bassins de rétention seront conçus comme des espaces accessibles non clos (faible pente des talus 3/2) et plantés.

La composition paysagère comprend :

- les arbres de hautes tiges plantés par l'aménageur en alignement des voies et dans les bassins, ainsi que les arbres de hautes tiges à planter par les acquéreurs sur les lots. Ces alignements d'arbres forment des écrans visuels qui permettront pour les vues éloignées une vision séquentielle sur l'ensemble de la zone et ses constructions avec une forte présence d'arbres ;
- les plates-bandes plantées d'arbustes méditerranéens qui confèrent une qualité environnementale aux aménagements internes de l'opération ;
- l'engazonnement du fond du bassin d'orages et des berges.

Une palette végétale méditerranéenne est proposée en annexe 2 du règlement du lotissement.

**INTERET COMMUNAUTAIRE DU
LOTISSEMENT COMMUNAL
« PIED DE CABANE »**

Pour la Commune, l'opération représente plusieurs opportunités :

- La création de logements sociaux ;
- La mise à disposition maîtrisée de terrains à bâtir à destination de tous les publics : habitat collectif, individuel groupé, individuel isolé ;
- La création d'une réserve foncière pour l'implantation d'un nouvel équipement public (Macro-lot N°6)

En partenariat avec les différents concessionnaires et la maîtrise d'œuvre, la volonté du Maître d'Ouvrage est de créer un nouveau quartier pouvant prétendre à l'obtention d'un label « Eco-Quartier ».

Les orientations du projet convergent toutes vers les valeurs du Développement Durable :

- Mixité sociale
- Qualité environnementale
- Maîtrise économique des énergies