

## DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

### COMMUNE DE SAINT ETIENNE DU GRES

#### " POLE COMMERCIAL "

### NOTE DE PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET NOTE DE PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS PREVUES POUR ASSURER L'INSERTION DANS LE SITE, LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE

#### I - NOTE DE PRESENTATION GENERALE

Le présent dossier vise à diviser les parcelles concernées, actuellement rattachées au marché, et définir le règlement du lot à bâtir créé intitulé « POLE COMMERCIAL » ; le reliquat des parcelles restant propriété communale (sans intention de bâtir), l'ensemble étant déjà en zone UE, les parcelles conservent leur usage et l'aspect « à bâtir » n'a que peu d'incidence au regard de la destination et de la fiscalité. Le PLU de la zone y reste applicable sans autre complément.

Les parcelles concernées sont situées sur la commune de SAINT ETIENNE DU GRES (13103), Adresse « Place du Marché ».

Elles sont cadastrées Section A n°2692 partie2 (contenance cadastrale de 28a02ca) et Section A n°2698 partie2 (contenance cadastrale de 3a85ca) et appartenant à la commune de SAINT ETIENNE DU GRES.

La COMMUNE DE SAINT ETIENNE DU GRES représentée par M. MANGION Jean, Maire, demeurant Hôtel de Ville à SAINT ETIENNE DU GRES (13103), propriétaire du terrain, a prévu de céder ce terrain pour un projet de « **POLE COMMERCIAL** ».

La COMMUNE DE SAINT ETIENNE DU GRES a confié au Cabinet VIA GEO représenté par M. GAFFET Jérôme, Géomètre-Expert Foncier, Immeuble Portes Grand Angles - 30 Rue Di Cardelino à LES ANGLÉS (30133), la conception et la réalisation du dossier de demande de permis d'aménager, en effet, il se situe en périmètre des abords et même sans équipement commun, toute division y est soumise.

#### 1.1 - Situation géographique

Il s'agit des parcelles cadastrées Section A n°2692 partie2 et n°2698 partie2, pour une contenance cadastrale totale de 31a87ca. Le terrain est situé au Nord-Est de la ville, à l'adresse « Place du Marché » sur la Commune de SAINT ETIENNE DU GRES (13103). Le projet est desservi par l'Avenue de Tarascon au Sud-Ouest et l'Avenue de Saint Rémy au Sud-Est. Il est encadré au Sud par l'Esplanade de la Mairie, au Nord par le Marché de semi gros et la coopérative céréalière et à l'Est par le « pôle médical ».

Parcelle A n°2692 partie2

28a02ca

Parcelle A n°2698 partie2

3a85ca





 <b>SELARL VIA GEO</b> <i>Géomètre-Expert</i>		PA2 - NOTE DE PRESENTATION	DOSSIER 4200
--	--	----------------------------	--------------

Actuellement, le lot n°1 est raccordé à tous les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, téléphone).

Il n'est pas prévu de réseau d'eaux pluviales (pas de voie et d'espaces communs).

Les eaux pluviales du lot n°1 devront être traitées sur le lot par stockage et infiltration dans un bassin ou noue adapté au volume nécessaire (ou tout autre système de rétention-infiltration), sans rejet sur la voirie existante (Avenues de Tarascon et de Saint Rémy au Sud) via un système de rétention à la parcelle.

Ce dispositif de stockage individuel (modelés, tranchées drainantes, puits perdus, citerne...) sera dimensionné suivant la règle de 100 l d'eau à stocker par m<sup>2</sup> imperméabilisé zonage EP1 du PLU). De façon générale, la récupération des eaux de pluie sur chaque lot est obligatoire, de façon à éviter les concentrations en aval, utiliser les capacités de stockage et d'infiltration du terrain « in situ » et pouvoir employer ces eaux pour l'arrosage.

L'acquéreur devra laisser libre accès aux concessionnaires et gestionnaires des réseaux dont les canalisations, les regards de visite ou les compteurs se situent sur son lot.

La protection incendie sera assurée à partir de l'hydrant existant à l'angle des parcelles A n°2692 et 2698 (entrée de la Place du Marché), à moins de 150 mètres du lot le plus éloigné.

Il n'est pas prévu d'éclairage public (pas de voie et d'espaces communs).

### **1.5 - Parti d'aménagement**

Ce projet complètera l'aménagement général du quartier, conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cadre de ce permis d'aménager, la Commune ne réalisera pas d'équipements, ni d'espaces communs (voirie ou espaces verts).

Le parti d'aménagement retenu conduit à la création d'un lot ayant un accès direct sur la voie existante d'accès commun avec le « pôle médical » et au marché à l'Est du lot.

Les constructions ainsi que les clôtures devront respecter le plan de masse PA4 et le règlement du lotissement PA10, afin d'assurer l'unité de l'opération, et en général :

- l'accès au lot sera assuré par la voie existante d'accès citée ci-dessus.
- l'implantation des constructions pourra se faire en limite séparative, si le plan de masse PA4 le permet.
- les constructeurs devront s'assurer de la profondeur du branchement d'égout prévu pour la parcelle, afin que la construction soit raccordée de façon gravitaire et ce dans de bonnes conditions, dans le cas contraire, la station de refoulement sera l'affaire de l'acquéreur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

Concernant le ramassage des ordures ménagères géré par la communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles, la collecte des déchets se fera par conteneurisation individuelle. Respecter les jours et heures de collecte et la qualité des déchets sortis. Les encombrants, les déchets de jardin, les déchets toxiques doivent être amenés directement en déchetterie et non à l'entrée du futur lot (cf. règlement de collecte et avis du service des déchets sur ce dossier).

## II - NOTE DE PRESENTATION DES DISPOSITIONS PREVUES POUR ASSURER L'INSERTION DANS LE SITE, LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DE L'ARCHITECTURE

### 2.1 - *État actuel*

Le terrain d'assiette du lot est situé dans la zone du marché et de la coopérative céréalière, face à une zone d'habitat dans le périmètre des abords du Domaine du Grand Mas et à côté de la cave viticole classée au titre du PLU (article L151-19). Le terrain est actuellement utilisé comme parking dédié au marché.

### 2.2 - *Etat futur : Dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture*

Le projet de construction devra respecter la topographie existante et les articles UE11 et UE13 du PLU pour s'insérer tout naturellement dans le périmètre de l'opération. Il sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## III – AFFECTATION DE LA SURFACE LOTIE

Les espaces du lot, indiqués au plan de masse, se décomposeront selon les règles du PLU dans l'autorisation d'urbanisme.

SUPERFICIE TOTALE DU LOT .....	3187 m2
--------------------------------	---------

## IV – AFFECTATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

L'emprise au sol maximale autorisée sur le périmètre du lot est fixée au regard de la combinaison des règles de densité fixés par le règlement du PLU, (le COS n'existant plus depuis la loi ALUR, c'est l'emprise au sol qui est définie au PLU et plus la surface de plancher, malgré sa demande dans le formulaire du permis d'aménager), soit une emprise au sol totale de 1593 m<sup>2</sup>.

La Commune fournira à chaque acquéreur du lot une attestation mentionnant la surface d'emprise au sol constructible qui lui aura été cédée, dont 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente maximale par activité. Cette attestation devra être jointe à la demande de permis de construire.

TABLEAU DE REPARTITION DES DROITS A CONSTRUIRE

N° LOT	Surface d'emprise au sol du lot
1	1593