

Lotissement " Résidence du Parc "

Route de Bordeaux
33420 NAUJAN ET POSTIAC

Cadastre Section AH numéro 111

PA

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	FS	16/01/2026	Première édition.
B			
C			
D			

Dossier n°251213
Janvier 2026

Suivi par FS
Responsable JMN

NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

Lotissement « Résidence Le Parc » à NAUJAN ET POSTIAC

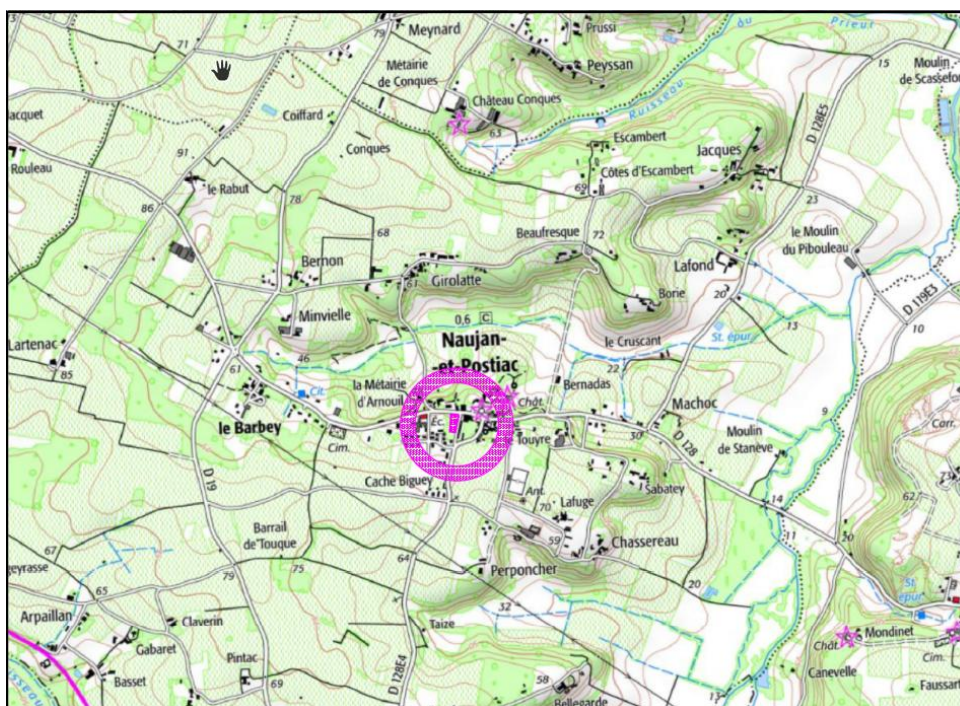
I - OBJET

La présente note a pour objet de présenter le projet de réalisation d'un lotissement composé de 4 parcelles de terrain à bâtir en construction libre sis à NAUJAN ET POSTIAC au centre bourg de la commune.

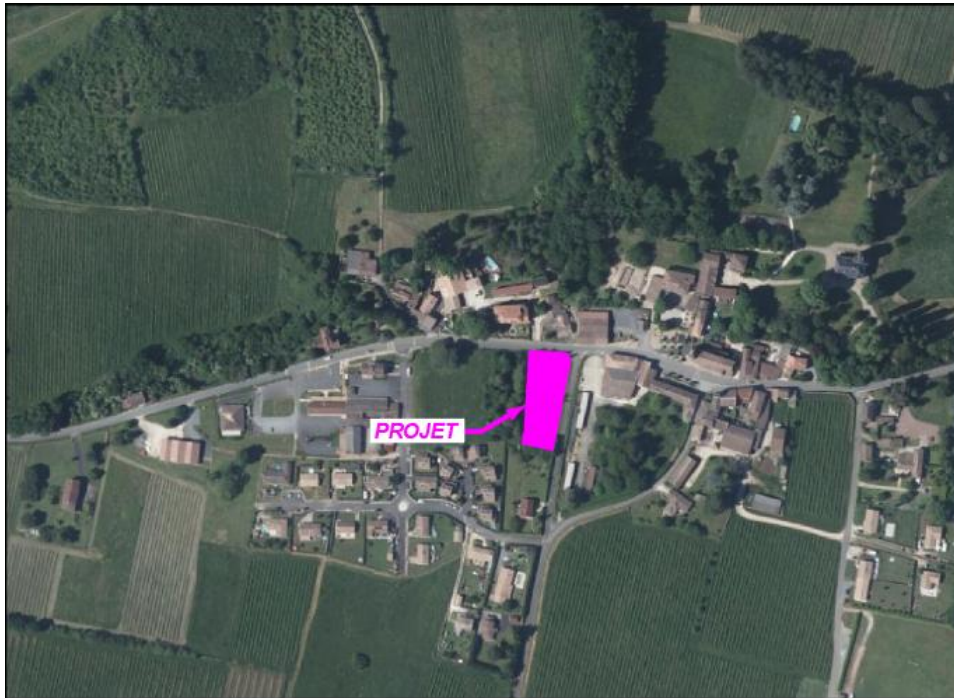
Ce projet fait partie d'un schéma global d'aménagement composé de ce lotissement, d'un espace vert existant situé en zone naturelle et d'un second lotissement à aménager, composé de 7 parcelles de terrain à bâtir.

II – ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1. Situation - Environnement



Le projet de lotissement se situe au centre bourg de la commune de NAUJAN ET POSTIAC.



Le terrain à aménager confronte :

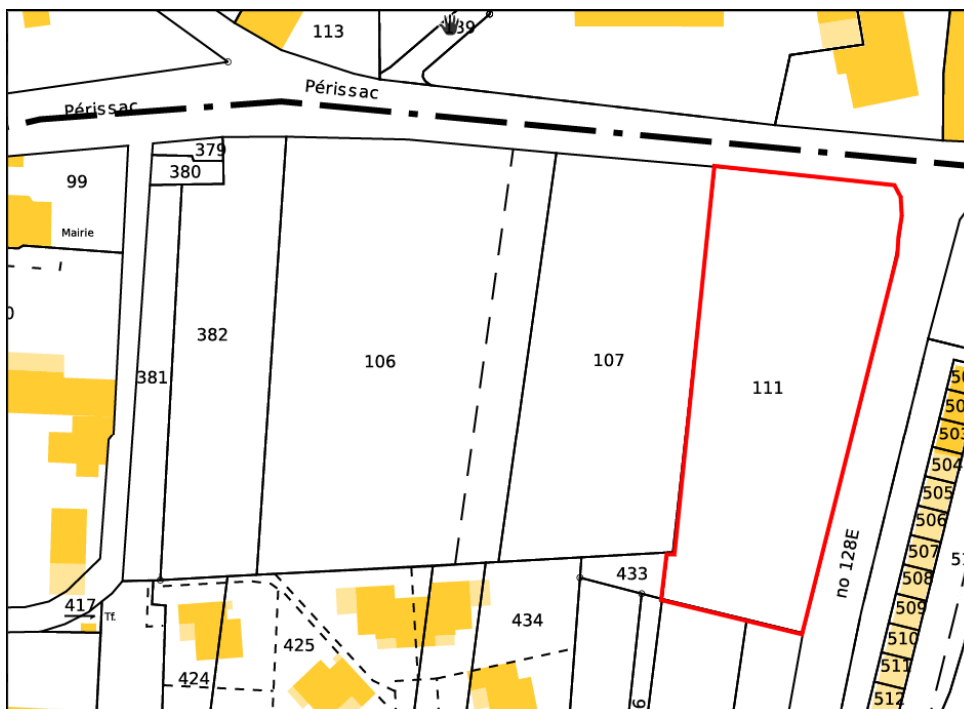
- Au Nord, la route de Bordeaux ;
- Au l'Est, la voie communale n° 128E ;
- Au Sud, des propriétés privées bâties ;
- A l'Ouest, une zone naturelle boisée, servant de zone tampon entre les deux opérations de lotissement ;

2. Etat initial du site

Le terrain se présente sous la forme d'un pré non clôturé.

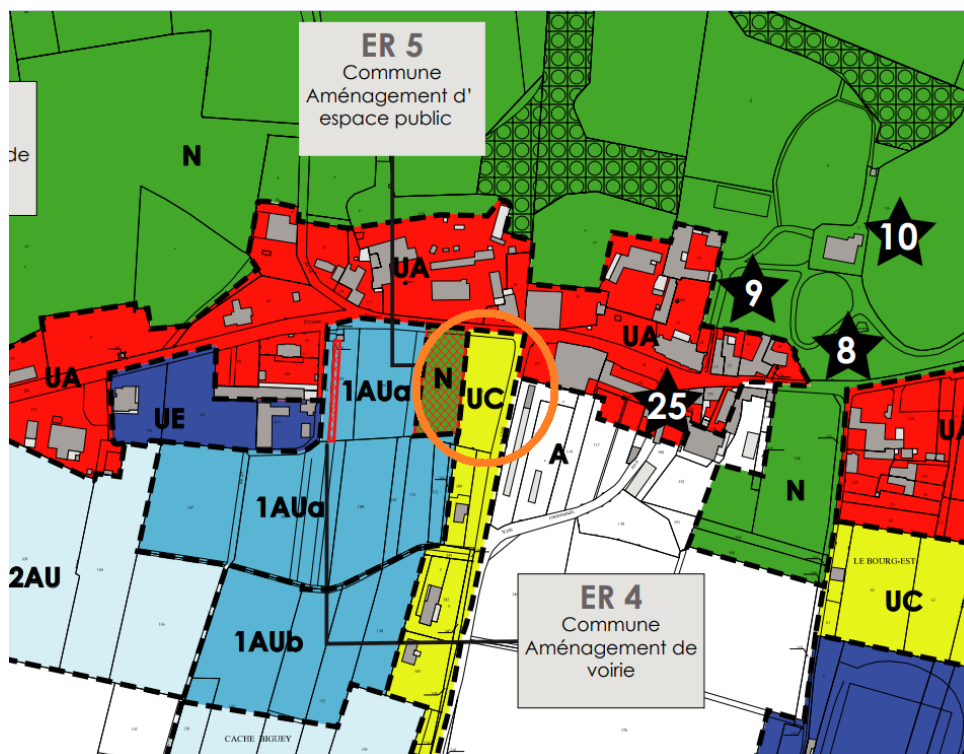
Il présente une pente assez marquée, de l'ordre de 3,8%, orientée Sud-Nord

1. Cadastre - Contenance



L'assiette de l'opération est cadastrée section AH numéro 111. Elle représente une superficie apparente mesurée avant bornage de 2 040 m².

2. Urbanisme



Le terrain d'assiette du projet est soumis au règlement de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NAUJAN ET POSTIAC. Le lotissement sera donc soumis au règlement de cette même zone qui sera complété par le Règlement du lotissement (Pièce PA10).

3. Protection des Monuments Historiques



Enfin, le terrain objet du projet s'insère dans le périmètre de protection d'un monument historique, l'Eglise Saint Pierre et se retrouve en covisibilité avec ce dernier.

IV – PROJET D'AMENAGEMENT : partis pris et caractéristique

La société Terrains du Sud, Aménageur Lotisseur professionnel, se propose d'aménager, sous forme d'un lotissement, composé de 4 parcelles de terrain à bâtir en construction libre, le terrain cadastré Section AH n° 111.

1. Organisation du projet

La desserte de l'opération se fera directement depuis la voie communale n° 128E. Les lots accéderont directement à cette voie communale par l'intermédiaire de nouveaux accès à créer.

Parcellaire et implantation du bâti

Afin de créer un effet de rue et renforcer les alignements de la voie communale (à l'instar des constructions situées de l'autre côté de cette voie), la position de la façade principale de la construction de chaque lot est imposée avec un recul de 3m. Il en est de même pour les sens de faîtage de ces constructions.

Seules les implantations des garages ou abris voitures pourront être implantés en retrait de ce recul, afin de rythmer légèrement cet alignement. Il en est de même pour les sens de faîtage de ces constructions.

Traitement des espaces collectifs

Une petite bande d'espaces verts communs sera enherbée le long de la route de Bordeaux de manière à rendre accessible depuis le domaine public le réseau de télécommunications existant.

Stationnement

Chaque acquéreur devra créer 2 places minimum de stationnement sur sa parcelle sous forme de garage fermé, carport ou places non couvertes.

2. Equipement collectifs - Réseaux

Eaux usées (PA 8.1)

Les lots seront équipés d'un pot de branchement simple ou double raccordé en gravitaire au réseau existant sous la voie communale n° 128E (Cf PA 8.1).

L'ensemble des travaux sera réalisé par le service gestionnaire.

Eaux pluviales (PA 8.1)

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des lots feront l'objet de solutions compensatoires individuelles de type massifs en briques creuses ou similaires permettant le stockage des eaux avant rejet avec débit limité à 3l/s/ha au fossé existant le long de la voie communale n° 128E.

Ces solutions individuelles de stockage seront à réaliser par chaque acquéreur sur leur lot et à leur frais, selon la note de calcul et les dispositifs prescrits par le règlement de lotissement (cf PA10).

Chaque lot devra réaliser sa propre solution compensatoire qui devra être détaillée dans chaque permis de construire.

Électricité (PA 8.2)

Le projet sera exécuté en accord avec les services techniques d'ENEDIS à partir du réseau existant situé voie communale n° 128E

Les lignes seront souterraines et chaque lot sera équipé d'un branchement individuel sous la forme d'un coffret de façade de type coffret CIBE ou REMBT.

Réseau de télécommunications (PA 8.3)

Chaque lot sera équipé d'un regard 40x40 équipé de 2 fourreaux raccordés au réseau souterrain existant sous la voie communale n° 128E.

L'ensemble du projet sera exécuté en coordination avec les Services Techniques d'Orange. Le point de raccordement sera validé par ce même service.

Eau potable - protection contre l'incendie (PA 8.4)

Les lots de l'opération seront desservis à partir d'un réseau à poser sous l'espace vert confrontant l'opération et raccordé au réseau Ø53/63 projeté dans le cadre de l'opération « Résidence Les Jardins ». Ce réseau permettra de desservir l'ensemble des lots en eau potable.

Chaque lot sera équipé d'une niche à compteur individuel réglementaire selon les prescriptions du gestionnaire.

La défense incendie du programme sera assurée à partir de la bouche incendie existante rue Le Bourg.

Ce projet sera réalisé en accord avec les services de sécurité incendie.

3. Ordures Ménagères

Les ordures ménagères des lots seront collectées en porte à porte par le service de ramassage.

4. Espaces verts communs et privés

Dans le cadre des travaux du Permis d'Aménager, la bande d'espace vert le long de la route de Bordeaux sera enherbée.

Dans les lots privés, les acquéreurs auront l'obligation de planter sur leur parcelle au minimum un arbre de haute tige.