

Lotissement " Résidence les Jardins "

Route de Bordeaux
33420 NAUJAN ET POSTIAC

Cadastre Section AH numéros 106, 379p, 380p et 382

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 Les Jardins » à NAUJAN ET POSTIAC

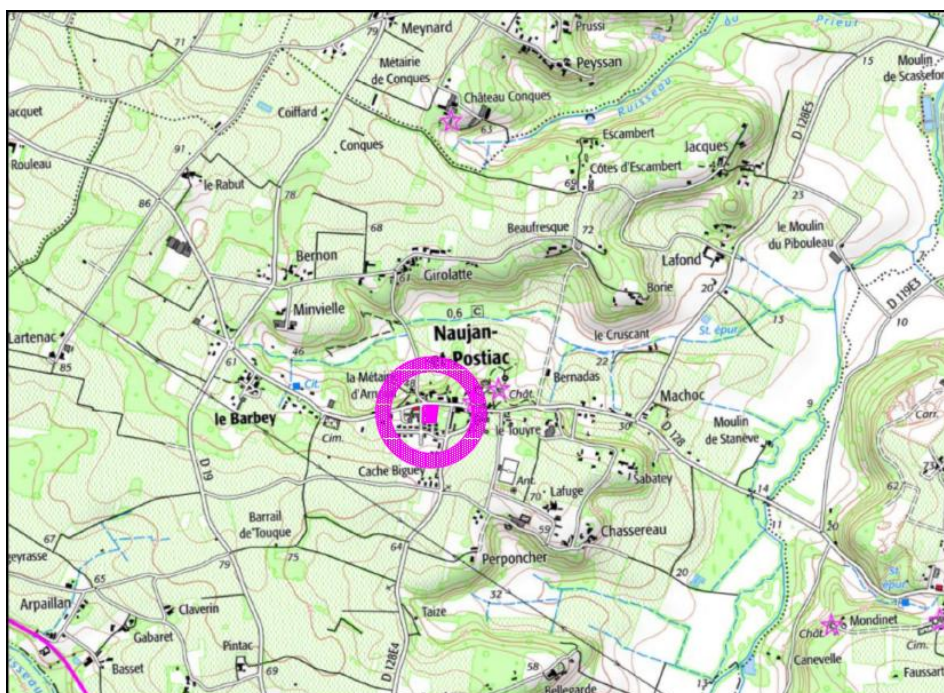
I - OBJET

La présente note a pour objet de présenter le projet de réalisation d'un lotissement composé de 7 parcelles de terrain à bâtir, en construction libre, sis à NAUJAN ET POSTIAC, au centre bourg de la commune.

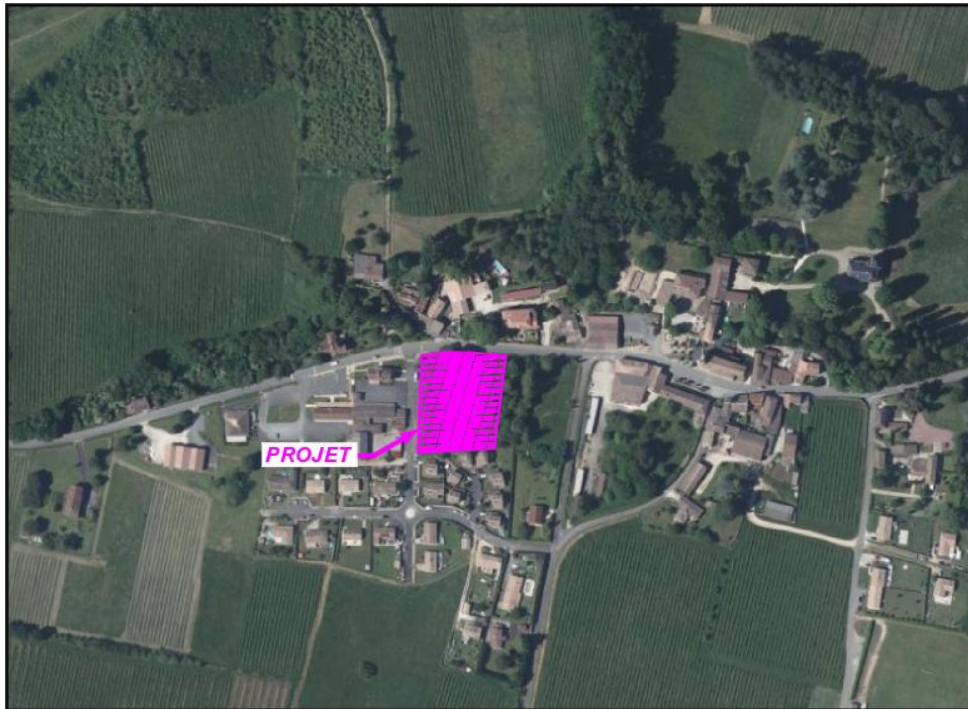
Ce projet fait partie d'un schéma global d'aménagement composé de ce lotissement, d'un espace vert existant situé en zone naturelle et d'un second lotissement à aménager composé de 4 parcelles de terrain à bâtir (instruction menée en parallèle)

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, à proximité directe avec la mairie



Le terrain à aménager confronte :

- Au Nord, la route de Bordeaux ;
- A l'Est, une zone naturelle boisée, servant de zone tampon entre les deux opérations de lotissement ;
- Au Sud, des propriétés privées bâties ;
- A l'Ouest, la rue Le Bourg ;

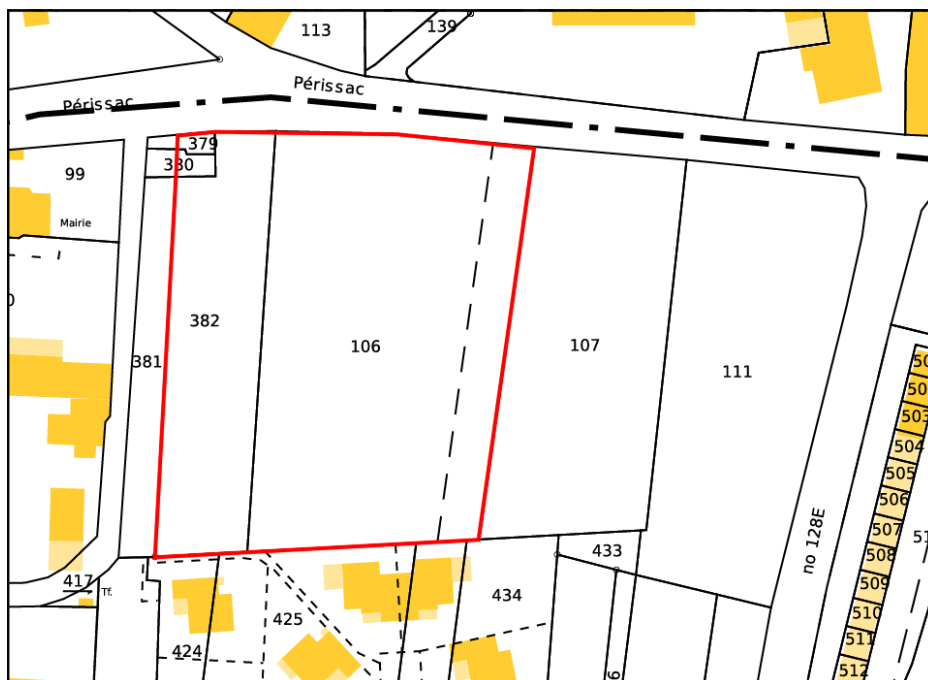
2. Etat initial du site

Le terrain se présente sous la forme d'un pré avec la présence, dans sa partie basse en bordure de la route de Bordeaux, d'un cèdre remarquable.

Le terrain est clôturé sur sa limite Nord par une clôture paddock en béton et sur sa limite Sud par un grillage souple.

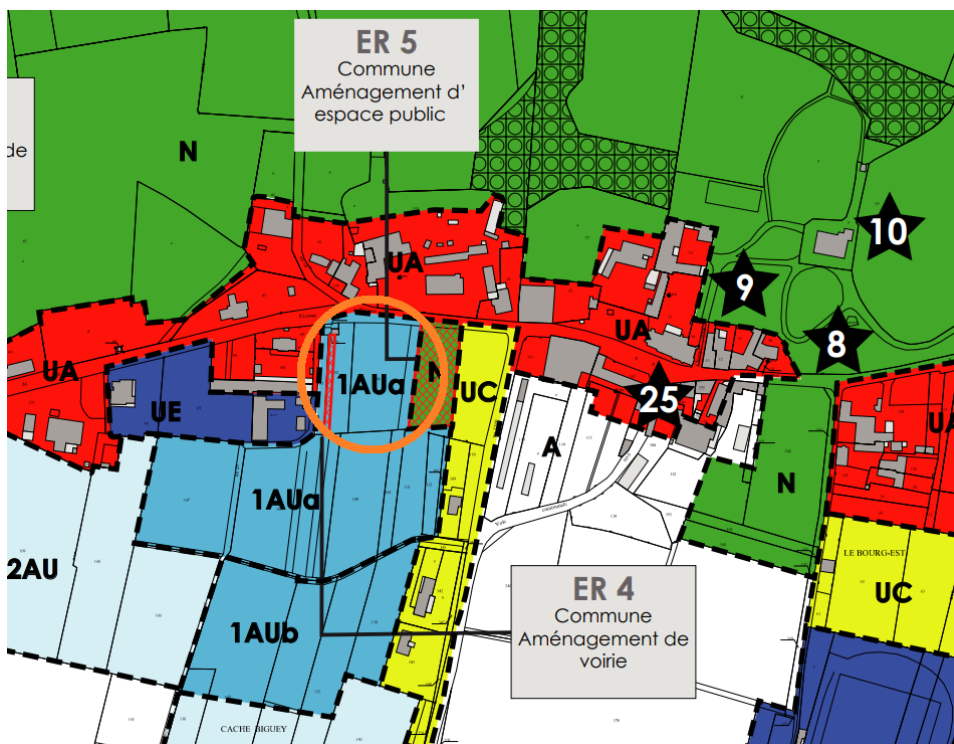
Il présente une pente assez marquée, de l'ordre de 5,8%, orientée Sud-Nord

1. Cadastre – Contenance



L'assiette de l'opération est cadastrée section AH numéros 106,379p, 380p et 382. Elle représente une superficie apparente mesurée avant bornage de 4 394 m².

2. Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

O SITE 1 : Le Bourg (1AU et 2AU)

Superficie à aménager (ha) : 6.5ha

COMMUNE DE NAUJAN-ET-POSTIAC

Orientations d'Aménagement

- Densité renforcée
- Densité intermédiaire
- Voies structurantes à créer
- Voies secondaires à créer
- Cheminements mixtes à créer
- Voies existantes
- Aménagement de carrefours
- Place urbaine structurante
- Espace public à dominante végétale
- Accompagnement végétal

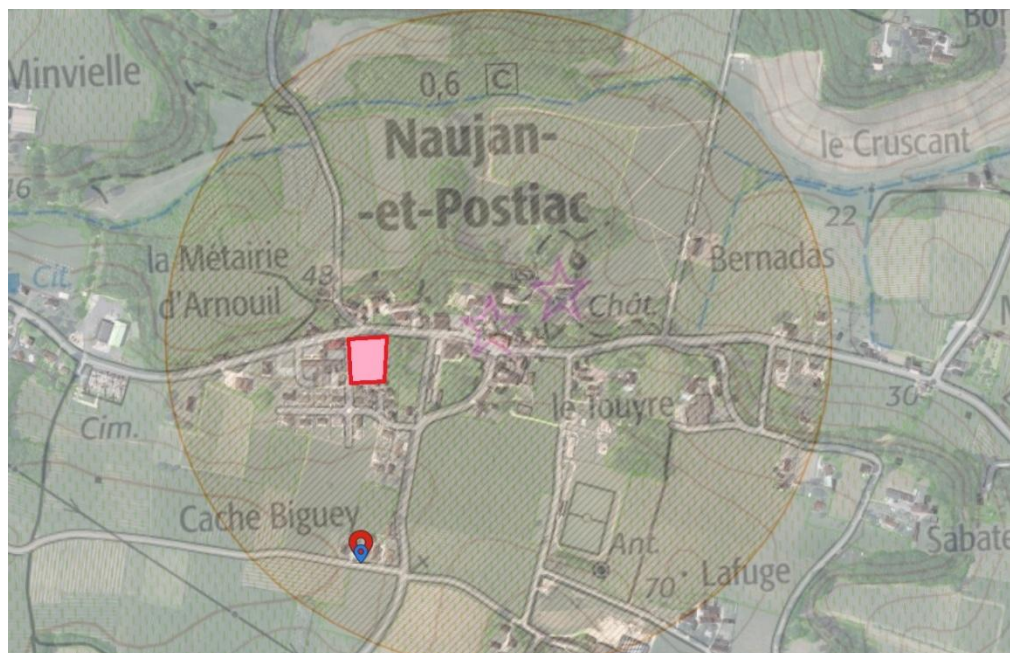
ARCHITECTES & PAYSAGISTES
URBANhymns

erea
ÉQUIPEMENT & AMÉNAGEMENT

Orientations d'aménagement. – Commune de NAUJAN-ET-POSTIAC

5

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 7 parcelles de terrain à bâtir en construction libre, le terrain cadastré Section AH n° 106, 379p, 380p et 382.

1. Organisation du projet

La desserte de l'opération se fera à partir de la rue Le Bourg. Une nouvelle bande d'accès, à double sens de circulation, présentant à son extrémité une aire permettant aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger, desservira l'ensemble des lots. Cette bande d'accès sera ouverte, à l'Est, vers la zone naturelle boisée, qui sera maintenue en l'état. Un cheminement doux pourra se former à travers les arbres, permettant ainsi un maillage piéton reliant la Route de Bordeaux et la Rue Le Bourg. Un aménagement type passage piéton viendra compléter et sécuriser la traversée de la Route de Bordeaux.

Parcellaire et implantation du bâti

Le découpage du parcellaire a été déterminé selon l'orientation des parcellaires existants aux alentours, se calant également selon la topographie du site (pente orientée Sud Nord).

Afin de structurer, sans le rigidifier, l'implantation du bâti, le long de la bande d'accès, et créer ainsi, un espace complémentaire participant aux aménagements de cette bande d'accès, la position de la façade principale de la construction de chaque lot est imposée. Il en est de même pour les sens de faitage de ces constructions.

Les zones à construire des lots 1 à 3, à l'arrière de ces lots, ont été volontairement reculées de la Route de Bordeaux, afin de conserver le cèdre remarquable existant en partie Nord du site, et de maintenir la perspective visuelle existante du site depuis la Route de Bordeaux.

Traitement des espaces collectifs

La nouvelle bande d'accès sera aménagée sur une emprise large de 12,40m, présentant une largeur de chaussée circulaire pour les véhicules de 5,0m. Le reste de l'emprise sera aménagé d'un côté par des espaces verts latéraux de largeur 5,90m engazonnés, plantés et entrecoupés par des accès aux lots et du côté opposé par un trottoir de largeur 1,50m entrecoupé également par des accès aux lots.

Le profil de ces aménagements respectera sensiblement le profil du terrain naturel actuel, afin d'éviter tout terrassement en déblai ou remblais.

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)

Un réseau d'évacuation gravitaire des eaux usées permettant de recueillir les eaux usées de chaque lot sera créé sous la nouvelle bande d'accès et rejeté sur le réseau existant rue Le Bourg (cf PA 8.1). Les lots seront équipés d'un pot simple ou double raccordé en gravitaire sur le réseau Ø200 du lotissement.

Eaux pluviales (PA 8.1)

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des espaces communs du lotissement seront récupérées par des grilles avaloir puis injectées dans une partie de la structure de chaussée, dimensionnée à cet effet, avant d'être rejetées à raison de 3l/s/ha au réseau existant rue Le Bourg (cf PA 8.1 et PA 8.7). La régulation s'effectuera par l'intermédiaire d'un ouvrage de régulation à mettre en place à l'aval du réseau.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des lots feront, quant à elles, 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 pot de branchement prévu à cet effet en façade des lots.

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).

Électricité (PA 8.2)

Les lots seront desservis en électricité à partir d'un réseau souterrain basse tension à créer sous la bande d'accès et raccordé au réseau existant, rue Le Bourg, après étude et validation par les services techniques d'ENEDIS.

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)

Un réseau souterrain sera créé sous la nouvelle bande d'accès et raccordé au réseau existant rue Le Bourg.

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 la nouvelle bande d'accès du programme. Ce réseau sera raccordé au réseau existant rue Le Bourg. Une niche à compteur général aux normes du gestionnaire sera mise en place en aval du réseau.

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

La défense incendie du programme sera assurée à partir de la bouche incendie existante en façade de l'opération, rue Le Bourg. Ce projet sera réalisé en accord avec les services de sécurité incendie.

3. Ordures Ménagères - Ramassage courrier

Une aire de présentation des containers individuels sera aménagée à l'entrée de l'opération (dalle béton avec muret en parpaing sur 3 côtés) afin d'organiser une collecte commune par le Service de ramassage des ordures ménagères. Le long de cette aire, sera positionnée un bloc de boîte aux lettres.

4. Espaces verts communs et privés

Dans le cadre des travaux du Permis d'Aménager, les espaces verts latéraux à la chaussée seront engazonnés et plantés, soit d'arbustes, soit de quelques arbres d'alignement et d'ornement, à choisir parmi les essences suivantes :

- Charmes
- Tilleuls
- Erables champêtres
- Chênes

Ces espaces verts communs représentent 10,7% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération, supérieur au 10% requis.

Dans les lots privés, les acquéreurs auront l'obligation de planter sur leur parcelle au minimum un arbre de haute tige. Le cèdre remarquable situé sur le lot 2 sera impérativement conservé par l'acquéreur du lot.