

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1-1 - OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer et de régler, les servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager dénommé « LA LAUNE 2 », tel qu'il figure au plan de l'opération.

Localisation : ZAC DE LA LAUNE TRANCHE 2

Il est applicable en sus des règles d'urbanisme du PLU de la Commune de Marsillargues, sur le secteur de la ZAC DE LA LAUNE.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du programme. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, ou à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de ventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenu préalablement à toutes constructions ou travaux, à l'intérieur du lotissement.

En cas de contradiction entre la règle du PLU et le présent règlement, il sera toujours fait usage de la règle la plus stricte.

Article 1-2 - DESIGNATION DES TERRAINS LOTIS ET ORIGINE DE PROPRIETE

Le présent règlement s'applique à l'opération dénommée : «LA LAUNE 2»

L'ensemble de l'unité foncière, sis sur la Commune de Marsillargues est composée des parcelles cadastrées inscrites dans le périmètre de l'opération.

Article 1-3 - DIVISION EN LOTS

L'opération prend le nom de « LA LAUNE 2»

L'opération est composée de 24 macro-lots destinés à la construction de logements collectifs sociaux, de logements en primo-accession, et de terrains à bâtir individuels, tous destinés à la vente.

- 1 macro-lot de logements locatifs sociaux de 60 logements environ (macro-lot n°25),
- 4 macro-lots destinés au logement intermédiaire, dont la primo-accession de 28 logements (macro-lots n°11, 12, 14, 15),
- 2 macro-lots de 7 parcelles destinés au logement individuel, dans la continuité du mail piéton central, (macro-lots n°13 & 16),
- 17 macro-lots totalisant 98 parcelles, destinées aux logements individuels.

Le regroupement de lots individuels dans le but de réaliser une seule construction est autorisé.

Les règles de constructibilité applicables sont alors celles issues de l'unité foncière.

De même, il est possible de réaliser plusieurs habitations sur une même parcelle, lorsque le plan PA9 « Hypothèses d'implantation des constructions » le prévoit.

Article 1 - 4 - SERVITUDES

Le permis d'aménager prévoit des mesures de compensations hydrauliques au sein du périmètre de l'opération, explicitées dans la note hydraulique résumée dans la notice de présentation PA2, et jointe au dossier. Le programme des travaux PA8 détaille les mesures compensatoires réalisés sous voirie, sous forme de revêtement, et les exutoires prévus. L'article 2-9 du règlement destiné aux emprises des constructions indique une surface maximale d'emprise des constructions envisagée pour l'opération.

Autre servitude :

Les lampadaires urbains et les poteaux de lutte contre l'incendie sont situés dans le domaine public.

Architecte coordonnateur & dispositif d'auto-contrôle : un visa de coordination est mis en place au titre du suivi de la qualité des constructions, préalablement au dépôt des demandes de permis de construire. Les conditions d'obtention de ce visa sont décrites dans le Cahier des Charges du permis d'aménager. Le pétitionnaire du permis d'aménager impose dans sa procédure, un dispositif d'auto-contrôle qui permet de vérifier la compatibilité des futurs permis de construire avec les dispositions du permis d'aménager, avant leur instruction en mairie de Marsillargues. La procédure d'auto-contrôle est assurée par l'architecte-urbaniste en charge du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) du permis d'aménager. Elle consiste en la délivrance par l'architecte-urbaniste d'un visa de conformité préalablement au dépôt de tout permis de construire. L'architecte-urbaniste délivre son visa en fonction de la compatibilité de la demande de PC avec les dispositions du permis d'aménager, et précisément en fonction du règlement du PA, qui pourra être plus restrictif que le règlement du PLU en vigueur. Le règlement du permis d'aménager précise la nature des matériaux apparents, les caractéristiques dimensionnelles des constructions projetées et la nature et référence de qualité des futurs équipements publics. Le présent règlement du permis d'aménager, rappelle le principe d'auto-contrôle, mais c'est le cahier des charges du permis d'aménager qui décrit précisément le dispositif qui implique l'engagement du futur pétitionnaire du permis de construire dans le processus de réalisation.

ARTICLE 1 - 5 – CONTRAINTES GEOTECHNIQUES

Sans objet

ARTICLE 1 - 6 – CONTRAINTES HYDRAULIQUES

Le secteur est concerné par les prescriptions réglementaires du PPRI.

Le secteur est situé en zone bleue de précaution Bu.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des aménagements et des techniques appropriées à l'opération et au système d'assainissement de l'ensemble de la zone.

Les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales seront prises en compte dans le cadre de l'aménagement global de l'opération.

La notice hydraulique (pièces PA8-02) détaille les dispositions prises par le permis d'aménager pour répondre aux obligations du Dossier Loi sur l'Eau qui encadre le périmètre de la ZAC de la Laune.

ARTICLE 1 - 7 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lots.

Tout acquéreur de lot accepte par avance les modifications qui pourraient intervenir à la suite d'une demande par le pétitionnaire de la modification du permis d'aménager, si celles-ci ne concernent pas leur parcelle.

Tout acquéreur prendra à sa charge le dessouchage des arbres situés sur son lot, lorsque qu'une autorisation de défrichement lui est accordée.

Tout acquéreur de lot accepte, sans réclamations, la possibilité, pour une opération voisine ou une extension de l'urbanisation d'utiliser les voies et réseaux divers de celui-ci.

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME

ARTICLE 2 - 1 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

D'une manière générale sont interdites dans l'opération, les constructions, installations ou travaux, qui par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, seraient incompatible avec l'hygiène, la sécurité, la commodité, ou la bonne tenue de l'aménagement, notamment sont interdits :

- Les installations légères non ancrées au sol (HLL, préfabriqués, ...).
- Les créations de dépôt divers de matériaux, véhicules, caravanes, etc., autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées correspondant à la vocation de la zone et à l'exclusion du gardiennage
- Les lotissements industriels.
- Tous garages collectifs de caravanes.
- Les antennes relais.

ARTICLE 2 - 2 - TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS SPÉCIALES

Les constructions de logements sociaux, logements en accession libre, logements en primo accession, maisons individuelles, permettant l'installation d'activités de professions libérales, ou de services à la personne.

ARTICLE 2 - 3 - ACCES ET VOIRIE

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées aux plans approuvés de l'opération et notamment respecter le libre accès au garage.

Dispositions particulières pour les lots individuels : hors macro-lots de 11 à 16.

Les flèches rouges en forme de triangle représentées au plan de composition PA4, indiquent l'accès des parcelles individuelles depuis la voirie publique. Elles représentent des stationnements non clos : ils doivent être librement accessibles depuis la voirie publique.

Les caractéristiques dimensionnelles et qualitatives prévues à l'annexe graphique n°6 du présent permis d'aménager, sont applicables au sens du présent règlement. Seuls les lots individuels qui ne présentent pas la largeur sur rue suffisante, sont autorisés à réaliser 2 stationnements non-clos l'un derrière l'autre.

Aucune fermeture même légère de ces stationnements privatifs non clos n'est admise depuis la voirie publique. La clôture privative du lot est implantée au-delà des stationnements privatifs non clos.

ARTICLE 2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions doivent être obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux.

ARTICLE 2 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- la division parcellaire indiquée au plan de masse est susceptible de modifications, par le biais d'une procédure de modification du permis d'aménager.
- chaque lot fera l'objet d'un permis de construire.
- les zones aedificandi sont définies au plan de composition du lotissement (PA4), et de façon définitive sur le plan de bornage du géomètre.

ARTICLE 2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COMMUNS

Implantation générale des constructions :

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur de la zone aedificandi définie au plan de composition de l'opération PA4 (trait pointillé rouge), tout en respectant les grandes lignes du plan PA9 définissant les hypothèses d'implantation, puis d'une manière définitive sur le plan de bornage dressé après travaux.

Les futurs bâtiments s'implanteront librement sur la parcelle dans la limite de la zone aedificandi. Les débords de toitures d'une façon générale ne sont pas compris dans l'emprise des bâtiments.

Les débords de toitures peuvent être implantés au-delà de la limite de la zone aedificandi, sans toutefois dépasser un surplomb de 70cm.

ARTICLE 2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITE SEPARATIVE

Les constructions s'implantent librement dans les zones aedificandi figurant au plan de composition PA4 (trait pointillé rouge), puis d'une manière définitive sur le plan de bornage dressé après travaux. Les constructions en limite séparative entre deux parcelles privatives, doivent obligatoirement édifier un mur aveugle.

BARBECUES - ABRIS-JARDIN - LOCAUX PISCINE

Les locaux techniques des piscines (machinerie, filtration, etc...) lorsqu'ils sont isolés, ne devront pas être implantés à moins de 3,00m des limites séparatives, sauf à être intégrés à la construction initiale. Les piscines s'implantent librement dans la zone aedificandi. Les piscines situées en dehors de la zone aedificandi devront respecter un recul de 1.00m minimum par rapport aux limites séparatives à condition d'être implantées au niveau du terrain naturel. Ce recul de 1,00m s'entend margelles comprises.

Les barbecues seront intégrés au bâtiment principal ou aux annexes.

ARTICLE 2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des zones aedificandi définies au plan de composition de l'opération PA4 (trait pointillé rouge), et de façon définitive sur le plan de bornage du géomètre après travaux.

ARTICLE 2 - 9 - EMPRISE AU SOL A mettre à jour !

L'emprise au sol maximale des constructions, est fixée par le PLU de la commune de Marsillargues. Elle ne peut excéder 50% de la surface de l'opération.

Décomposition des surfaces parcellaires cadastrées et surfaces cessibles :

L'opération totalise **56.279m²** de surfaces cadastrées soit 5ha 62a 79ca.

La surface cessible de l'opération d'ensemble est de **42.900m²** décomposée de la façon suivante :

Collectifs sociaux : 2.561m² en 1 macro-lot

Logements intermédiaires : 5.362m² en 4 macro-lots

Logements individuels : 34.997m² en 19 macro-lots.

Répartition de l'emprise maximale des constructions par type :

Emprise maximale des constructions de l'ensemble des logements sociaux : **2.500m²**

Emprise maximale des constructions de l'ensemble des logements intermédiaires : **5.000m²**

Emprise maximale des constructions de l'ensemble des logements individuels : **20.500m²**

Total de l'emprise maximale des constructions tous types confondus : **28.000m²**

L'aménageur est comptable de la bonne répartition des emprises entre les lots, et tiendra à jour un tableau de ces emprises, afin de garantir qu'elles ne soient à aucun moment dépassées.

ARTICLE 2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

Sans objet

Hauteur absolue

Les hauteurs absolues ci-dessous sont données, sans prendre en compte les éléments de superstructures et d'équipements des constructions qui pourront dépasser ces valeurs. Il s'agit des antennes, des garde-corps, des édicules d'ascenseur, des cheminées, conduits de ventilation, et autres équipements de fourniture d'énergie.

Pour tous les macro-lots autre que 24 & 25

La hauteur des constructions ne pourra excéder **H = 8.50m** hors tout.

Cette hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence du secteur considéré : terrain naturel.

Les constructions sont limitées en hauteur au niveau R+1.

Pour le macro-lot 25

La hauteur des constructions ne pourra excéder **H = 17.00m** hors tout.
Cette hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence du secteur considéré : terrain naturel.
Pour tenir compte de la présence d'un immeuble collectif en R+4, limitrophe du macro-lot, les constructions sont limitées en hauteur au niveau R+4, et peuvent présenter un dégradé du nord vers le sud, qui commence au niveau R+4, pour s'achever au niveau R+2 sur la rue.

Pour le macro-lot 24

La hauteur des constructions ne pourra excéder **H = 13.50m** hors tout.
Cette hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence du secteur considéré : terrain naturel.
Les constructions sont limitées en hauteur au maximum au niveau R+3.

Hauteur maximum des constructions à l'égout des toitures, ou à l'acrotère :

Le plan PA4 du permis d'aménager indique pour chacun des macro-lots, une hauteur maximale des constructions à l'égout des toitures (pour les toitures tuiles et les toitures à pentes), et à l'acrotère (pour les toitures terrasses), exprimée en mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions annexes seront traitées en harmonie avec le bâti principal, toitures, enduits, etc...

ARTICLE 2 - 11 - 1 - ASPECT ARCHITECTURAL**1-Généralités**

Les constructions devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

RANGEMENT – GARAGES – CELLIERS : dispositions pour les macro-lots individuels

Un espace de rangement de 6m² au minimum sera aménagé dans le projet de construction. Cet espace de rangement pourra être destiné éventuellement au garage des vélos.

2-Toitures et couvertures

Généralités : les couvertures des constructions sont autorisées sous la forme de toiture-terrasse, toitures tuiles ou toitures bac acier, avec les prescriptions architecturales suivantes :

- a) Les toitures des constructions seront couvertes de tuiles canal, vieilles ou similaires, dans un pourcentage minimum de 30% de la surface des couvertures de la construction.

Nature des toitures recouvertes de tuiles :

Afin de garantir une homogénéité générale, le choix de la tuile est défini par l'architecte coordonnateur. Le modèle de tuile retenu est une tuile mécanique d'imitation canal : Héritage Canal de chez TERREAL dans le coloris « Nuances d'Antan », ou similaire.

Cette disposition ne s'applique pas aux macro-lots sociaux, ni aux macro-lots de logements intermédiaires (macro-lots 11, 12, 14 & 15), ni au macro-lot 24 situé au contact avec les logements collectifs en R+4 de la tranche 1 de la ZAC.

- b) Les toitures en bac métalliques sont acceptées, sous réserve d'obtenir l'accord préalable de l'architecte coordonnateur, qui vérifiera que la couleur, la nature et la texture du bac soient conformes avec les prescriptions architecturales du quartier.
- c) Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserves qu'elles soient protégées par un lit de gravillons blancs, ou par une couverture végétale.
Elles recevront une protection de type gravillons blancs, dalles sur plots, ou tout autre produit de protection d'étanchéité ayant reçu l'agrément de l'architecte coordonnateur.
- d) Le pourcentage de la pente des toitures en tuiles doit être de 30% ou de 15%.
- e) Le pourcentage de la pente des bacs métalliques doit être compris entre 5% et 30%.
- f) Dispositions applicables à l'ensemble des macro-lots individuels : sauf macro-lot social 25, macro-lots intermédiaires 11, 12, 14, 15 et macro-lot 24.

Les couvertures et toitures devront présenter un débord de toiture de 50cm sur chacune des façades de la construction : toutefois des dérogations peuvent être accordées par l'architecte coordonnateur, lorsqu'elles sont motivées par la recherche d'une meilleure qualité architecturale.

Les débords de toitures, et notamment ceux obligatoires de 50cm, les casquettes en béton de 50cm, et autres éléments de modénature des façades, sont autorisées au-delà de la zone aedificandi, et sur le domaine public dans le cas d'alignement du bâti sur la rue.

Ils ne sont pas autorisés en débordement sur la limite séparative privée, sauf dispositions spéciales expressément prévues entre les lots privés : servitudes de débordement.

g) Dispositions applicables aux macro-lots social et intermédiaires 11, 12, 14, 15, 24 & 25 :

Les débords de toitures, les casquettes en béton, les balcons et autres éléments de modénature des façades, sont autorisées au-delà de la zone aedificandi, mais aussi sur le domaine public dans le cas d'alignement du bâti sur la rue.

Ils ne sont pas autorisés en débordement sur la limite séparative privée, sauf dispositions spéciales expressément prévues entre les lots privés : servitudes de débordement.

Gouttières :

La pose de gouttières à l'égout des toitures est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes : mise en œuvre de gouttières en aluminium laqué blanc, en zinc ou en aluminium naturel.

3-Façades

- a) Afin d'assurer une lisibilité d'ensemble aux constructions, les enduits de façades seront de type hydraulique de teinte blanc cassé, en finition talochée. En complément, pour les soubassements, encadrements ou autre élément de modénature, mais aussi pour mettre en valeur un volume construit, pourront être utilisées d'autres teintes grises, ou brunes.

Types de revêtements et enduits autorisés :

- **Enduits hydrauliques** : de teinte blanche majoritairement, avec la possibilité d'utiliser les enduits gris ou brun pour mettre en valeur les volumes bâtis.

Finition talochée.

Références principales des enduits : 001 BLANC CASSE, et 296 CARMEL BRUN de chez WEBER & BROUTIN, ou similaire.

Autres références d'enduits : 092 GRIS PERLE, 096 BRUN DORE, 609 GRIS CHROME, 615 GRIS SILEX & 268 GRIS CENDRE, pour les parties secondaires de la construction ; ils peuvent être utilisés en appoint pour mettre en valeur un volume, mais non sur le volume principal.

- Pour les façades destinées à recevoir une peinture de finition, un enduit minéral traditionnel à base de chaux et de ciment, ou un revêtement plastique épais :

Le blanc est proscrit, au profit du blanc cassé.

Les autres couleurs sont autorisées selon les références W&B ci-dessus

TABLEAU RECAPITULATIF

Nota : Les références de qualité sont extraites de la gamme WEBER & BROUTIN. Il appartiendra au pétitionnaire de proposer éventuellement selon son expérience et sous sa responsabilité, un produit similaire mais l'architecte coordonnateur pourra refuser une correspondance s'il juge que celle-ci ne garantit pas une qualité similaire.

Volume principal :

BLANC 001

CARMEL BRUN 296

Volumes secondaires :

En accompagnement du volume principal, ou en appoint pour mettre en valeur la construction, c'est-à-dire un soubassement, un fond de porche ou de loggia, un poteau de structure, un bandeau, un balcon, etc... mais non sur le volume principal.

GRIS PERLE 091

CENDRE BEIGE FONCE 202

BLANC CRAIE 324

BLANC CALCAIRE 370

BRUN DORE 096

GRIS CHROME 609

GRIS SILEX 615

GRIS CENDRE VERT 268

- b) Les matériaux apparents de type bois, pierre, vêtements en bakelite type Trespa, sont autorisés. En revanche, les imitations (comme les faux moellons) sont interdites.
- **Pierre ou terre cuite** : elles sont autorisées en revêtement de façades, ponctuellement ou sur des pans entiers, mais aussi pour les effets de soubassements, les effets d'encadrements et de couronnement... La pierre est aussi autorisée en pièces massives pour murets, terrasses...
- **Bois**: le bois est autorisé en revêtement de façades, ponctuellement ou sur des pans entiers. Il est aussi autorisé en pièces massives pour pergolas, terrasses, brise-soleil...
- Conditions particulières concernant l'usage des revêtements de bois apparents en façades :
Les revêtements bois apparents en façades de type clins horizontaux ou verticaux, seront réalisés en pin traité autoclave de teinte brune (classe 4), et revêtus d'un saturateur de pore de ton chêne clair. Le saturateur sera appliqué à minima une année après la mise en œuvre des pièces de bois, et pour un entretien toutes les deux années.
- c) Les ouvertures
Elles devront être homogènes. L'alignement des linteaux sera le principe commun. Toutefois, la recherche d'une meilleure qualité architecturale autorise une liberté, mais devra être démontrée dans la demande de visa de coordination architecturale (contrôle qualité), et notamment dans le cas d'ouvertures situées sur des pans de murs différents.
- d) Les menuiseries
Les volets extérieurs type « Z » sont interdits, ainsi que les volets bois battants.
La couleur des menuiseries extérieures sera obligatoirement le blanc, ou le gris anthracite.
- e) Les enduits des clôtures sont réalisés en enduit hydraulique de teinte blanc cassé : référence de qualité 001 de chez Weber. Finition talochée.
- f) Le couronnement des clôtures en murs bahut : béton blanc cassé mouluré du commerce, de dimension 30 x 50cm comportant une partie centrale plate de 16cm.
- g) Les enduits de façades sont prévus en finition talochée.

4-Fermetures-occultations

- a) Elles devront présenter un système permanent d'occultation et de protection solaire de type volets-roulants, lames brise-soleils extérieures, ou panneau bois coulissant.
- b) Les volets battants en bois sont pros crits.
- c) Les grilles de défenses sont autorisées uniquement pour les baies d'une largeur inférieure ou égale à 40cm.

5-TRAITEMENT DES ENTREES DE LOTS

Les entrées de lots sont composées autour des emplacements de stationnements non clos, selon le plan de composition d'ensemble PA4.

Chaque flèche rouge du PA4 indique une entrée de lot individuel.

Chaque flèche représente deux places de stationnements non closes, d'une dimension standardisée minimale de 6m de large sur rue, et de 5m de profondeur.

Cas particuliers : certains macro-lots individuels seront équipés pour quelques lots, et pour tenir compte de la profondeur des tènements fonciers et de la faible largeur sur voirie publique disponible, de doubles stationnements en file indienne, et non de front sur la rue.

Les clôtures des parcelles individuelles sont réalisées autour des entrées de lots par les acquéreurs, en laissant deux emplacements de stationnements directement accessibles depuis la rue.

Le revêtement de ces emplacements de stationnements non clos est réalisé par les acquéreurs, en béton balayé ou enrobés noirs à chaud.

Illustrations des entrées de lots : elles sont réalisées conformément à l'annexe graphique « 06 ENTREES DES LOTS », et illustrées dans les simulations de la PA2 Notice de Présentation.

Portes de garages :

Les portes de garages basculantes composées d'un panneau de tôle à nervures verticales de type bardage industriel, ne sont pas autorisées.

Sont autorisées les portes de garages sectionnelles, de panneaux à dominante horizontale, ou à volet roulant.

Couleur obligatoire : blanc ou gris anthracite.

Portails d'entrée :

Les portails ou portillons dans les clôtures sur rue seront composés de lames verticales jointives, en bois, aluminium, PVC ou composite de couleur gris anthracite, hauteur de clôture. Les portillons pour piétons situés dans les clôtures sur rue sont autorisés, à la condition de donner directement sur les stationnements non clos.

Cohérence des entrées de lots :

L'architecte coordonnateur pourra refuser la demande de VISA, en cas de non-respect de ces prescriptions, et si la différence d'altimétrie entre le lot et la voie publique, est insuffisamment prise en compte dans les documents graphiques. De même, il pourra refuser son visa dans le cas où des perrons, et autres marches viennent encombrer l'espace nécessaire aux stationnements non-clos.

Dimensionnement des places de stationnement non-closes :

Par défaut, les deux places non-closes exigées pour la construction d'une maison individuelle doivent avoir une dimension minimale de 6,00m de large sur la voirie, et de 5,00m de profondeur dans la parcelle. Les cas particuliers des doubles stationnements en file indienne, ne sont acceptés que pour les lots présentant une façade sur voirie de moins de 6m de large.

Porte d'entrée :

Dans le cas de portes d'entrées donnant directement sur la rue, ou immédiatement visibles depuis la rue, les prescriptions suivantes seront respectées :

La couleur de la porte sera en harmonie avec la porte de garage : blanc ou gris anthracite.

La largeur de la porte ne pourra être inférieure à 90cm.

Attention : les portes d'entrée équipées d'une fenêtre haute en demi-lune sont proscrites.

Traitement de sol des entrées de lots :

Les revêtements des stationnements non-clos seront réalisés à l'aide d'enrobés à chaud, ou de béton balayé. Chaque changement de matériaux sera accompagné d'une bordure : plate pour les revêtements durs, ou à débordement pour les espaces verts.

6-Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux.

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

Les éléments producteurs d'énergie peuvent être posés au sol sur une dalle.

De même ils peuvent s'implanter librement en limites de parcelles dans un ouvrage bâti faisant office de mur de clôture : voir le détail ci-contre.



Intégration des panneaux solaires en toitures : comme pour l'alinéa précédent, ces ouvrages ne doivent pas être apposés, ou superposés aux couvertures, mais intégrés aux couvertures par un procédé constructif spécifique permettant d'aligner la face finie des panneaux avec la face finie des couvertures.

ARTICLE 2 - 11 - 2 – CLOTURES

Les clôtures seront implantées conformément aux dispositions définies au plan de composition de l'opération PA4, et à l'annexe graphique « 01 Plan de repérage des clôtures ».

Leurs caractéristiques qualitatives et dimensionnelles sont définies dans les annexes graphiques du permis d'aménager.

Il existe 5 types de clôtures dans l'opération : les deux premières seront réalisées par les acquéreurs des lots, et les trois dernières seront réalisées par l'aménageur pour garantir leur unité et leur qualité.

Aménagements des coffrets compteurs dans le secteur individuel :

Les coffrets sont insérés dans la clôture sur rue, dans une ouverture de forme carrée, pouvant recevoir tous les comptages des réseaux divers, et revêtu d'une grille amovible intégrant la boîte aux lettres.

Les coffrets sont intégrés dans les clôtures bâties : hauteur 1,70m équipées d'un couronnement de pierre formant goutte d'eau.

Les coffrets sont revêtus d'une grille amovible en acier thermolaqué gris anthracite, détaillée dans l'annexe graphique 02 CLOTURE DE TYPE 1.

Dispositions générales relatives à la transparence hydraulique des clôtures :

Les clôtures sur rue devront présenter une transparence hydraulique égale à 30% minimum de leur linéaire sur voirie. Pour cela, les parties occultantes des clôtures grillagées, laisseront un passage libre de 20cm pour le libre écoulement de l'eau.

Dispositions générales relatives à la transparence des clôtures pour la bio-diversité :

Dans le but de laisser un passage libre pour le cheminement des petits animaux, les clôtures sur rue composées de grilles devront présenter une base libre égale à 10cm de hauteur entre poteaux.

Dispositions générales relatives à la réalisation des portails :

Dans le but de laisser un passage libre pour le cheminement des petits animaux, les portails sur rue comme les portillons devront présenter une base libre de 10cm de hauteur.

Qualité des portails : voir chapitre précédent : 2-11-1 – 5 Traitement des entrées de lots.

CLOTURES SUR RUE : de type 1

Ces clôtures sont réalisées par les acquéreurs de lots sur la base d'une arase béton réalisée par l'aménageur, délimitant la parcelle sur rue.

Elles sont perméables à 30% de leur linéaire bâti sur rue, et composées d'un agencement de murs pleins en agglos creux de 20cm équipés d'un couronnement en béton blanc, et d'un grillage rigide ajouré dans sa partie basse selon les principes de la libre circulation des eaux de ruissellements et de la bio-diversité. Le couronnement des clôtures sera réalisé en béton blanc cassé mouluré du commerce : dimension 30 x 50cm comportant une partie centrale plate de 16cm.

Description du grillage : grillage rigide thermolaqué gris anthracite à maille verticale irrégulière.

Système d'occultation : A titre d'occultation, le grillage rigide pourra recevoir une toile de couleur gris anthracite conformément à l'annexe graphique « 02 Clôture de type 1 », positionnée à 20cm du sol jusqu'à une hauteur de 1,70m.

Description :

Mur bahut de 170cm de hauteur, composé de la façon suivante :

- Élévation en aggloméré de ciment de 20cm d'épaisseur jusqu'à la hauteur définitive.
- Couronnement minéral en béton blanc cassé.
- Enduit hydraulique blanc cassé (référence de qualité WB 001 de Weber).
- Finition de l'enduit : à la chaux, taloché.
- Lorsqu'elles sont doublées d'une haie vive, celles-ci sont constituées d'un mélange de 6 essences méditerranéennes, figurant sur les listes ci-après indiquées à l'article 2-13.

Les enduits monocouches sont autorisés, s'ils disposent d'une finition talochée.

Lorsque la voirie présente une déclivité, la clôture sur rue sera édifiée en redans successifs.

CLOTURES : de type 2 (séparatives entre lots)

Ces clôtures sont réalisées par les acquéreurs de lots, selon leur choix.

Toutefois, elles seront obligatoirement constituées selon les modèles du présent règlement, sur une hauteur ne pouvant dépasser 2,00m par rapport au terrain naturel, sans jamais excéder la hauteur de la clôture sur rue, sur une profondeur de 2m par rapport à la rue.

Elles sont perméables à 30% minimum de leur linéaire, et ajourées dans leur partie basse selon les principes de la libre circulation des eaux de ruissellements et de la biodiversité.

Ces clôtures seront aux choix constitués :

- d'un mur bahut selon l'annexe graphique 3 Clôture de type 2,
- d'un grillage selon l'annexe graphique 3 Clôture de type 2.

Description du grillage : grillage rigide thermolaqué gris anthracite à maille verticale irrégulière.

Au titre d'occultation, le grillage rigide pourra recevoir une toile gris anthracite conformément à l'annexe graphique « 02 Clôture de type 1 », positionnée à 20cm du sol jusqu'à la hauteur de clôture.

CLOTURES : de type 3

Ces clôtures sont réalisées par l'aménageur.

Elles sont décrites dans l'annexe graphique « 04 Clôture de type 3 », et illustrées dans les simulations de la PA2 Notice de Présentation.

CLOTURES : de type 4

Ces clôtures sont réalisées par l'aménageur.

Elles ont pour objectif de délimiter la fin de l'urbanisation du quartier au droit de la noue paysagère.

Elles sont composées d'une grille rigide galvanisée à maille rectangulaire, agrémentées d'aménagements paysagers par bosquets, formant haies vives.

Elles sont décrites dans l'annexe graphique « 05 Clôture de type 4 », et illustrées dans les simulations de la PA2 Notice de Présentation.

A titre d'occultation, ce grillage rigide pourra recevoir un tressage gris anthracite du commerce, mis en place par l'acquéreur, et positionné à 20cm du sol jusqu'à une hauteur de 1,70m.

La partie végétale située à l'intérieur de la parcelle est réalisée par l'acquéreur du lot individuel.

CLOTURES : de type 5

Ces clôtures sont réalisées par l'aménageur.

Elles ont pour objectif de délimiter l'urbanisation du quartier sur la rue Alphonse Daudet.

Elles sont composées d'une grille rigide thermolaquée gris anthracite à maille aléatoire, agrémentées d'aménagements paysagers par bosquets, formant haies vives.

La partie végétale située à l'intérieur de la parcelle est réalisée par l'acquéreur du lot individuel.

CLOTURES SEPARATIVES ENTRE PARCELLES :

Lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public, l'ensemble des clôtures autorisées au PLU en vigueur, sont autorisées en limites séparatives, tout en respectant les principes de transparence hydrauliques et de bio-diversité.

Lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public, le pétitionnaire devra choisir un modèle dans les 2 premiers types de clôtures du présent règlement.

Dispositions relatives à l'implantation de climatiseurs en clôtures séparatives :

Les compresseurs de climatisation peuvent s'implanter librement en limites de parcelles dans un ouvrage bâti faisant office de mur de clôture selon le détail de l'article 2-11-1-6 ci-dessus.

ARTICLE 2 - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**Les besoins en stationnement :**

Le secteur résidentiel assure ses besoins en stationnement des véhicules dans son assiette foncière, sur la base de 2 places par logements individuels, de 1 place par logements locatifs sociaux ou logements destinés aux primo-accédants, et 0,2 places par logements sociaux destinés aux séniors.

Toutefois, globalement les besoins en nombre de stationnement pour le quartier objet du présent permis d'aménager, sont calculés sur la base de 2,25 emplacements par logements.

Au sein du présent permis d'aménager, l'objectif de l'aménageur est d'atteindre 2,25 places de stationnements par logements, qu'elles soient situées dans les parcelles ou sur le domaine public.

Ces emplacements sont répartis entre les places mutualisées le long des voies, les poches de stationnement du secteur de primo-accession, et les places réalisées par les acquéreurs dans les parcelles : l'aménageur est comptable des besoins du quartier en stationnement, sur la base de l'objectif à atteindre.

Dispositions générales pour les stationnements :

L'aménageur est comptable de son objectif au travers des fiches techniques de lots qui imposent à chaque acquéreur un nombre précis de stationnement à réaliser, et au travers des emplacements publics qu'il réalise.

Dispositions particulières pour les lots individuels :

Chaque lot doit comporter à minima deux places de stationnement non closes dans son emprise, directement accessibles depuis la voirie publique.

La réalisation de garages bâtis et clos, ainsi que les stationnements aériens des véhicules situés dans l'enceinte clôturée de la parcelle sont autorisés, mais ne pourront être pris en compte pour éventuellement dispenser les acquéreurs de réaliser les deux places non-closes par logement individuel exigées par le présent règlement.

La construction de garages bâtis pour les voitures individuelles est autorisée uniquement dans la zone aedificandi du lot.

Le plan de composition PA4, prévoit la réalisation de places de stationnements non closes incluses dans la limite parcellaire du lot. Chaque double place de stationnement est représentée dans le PA4 par une flèche. Ces emplacements sont directement accessibles depuis la voirie publique, et sont

obligatoirement ouverts sans aucune barrière sur le domaine public. La clôture privative se trouve obligatoirement située après l'emplacement de stationnement.

Caractéristiques dimensionnelles pour les stationnements individuels :

Voir les dispositions de l'article 2-11-1 : Alinéa 5 TRAITEMENT DES ENTREES DE LOTS

Dispositions particulières pour les stationnements du macro-lot social :

Pour atteindre cet objectif, le macro-lot social devra réaliser à minima dans son emprise 1 place de stationnement par logement social projeté, et 0,2 place de stationnement par logement social destiné aux séniors.

En sus de ce décompte, 13 places supplémentaires seront réalisées au sein de la parcelle au titre de stationnements visiteurs.

Dispositions particulières pour les activités :

Les activités autorisées dans la zone, peuvent générer de besoins en stationnement au-delà des deux places non-closes réalisées par l'acquéreur. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra prévoir des places supplémentaires dans l'enceinte de la parcelle, et devra justifier de leur nécessité en fonction de ses besoins.

ARTICLE 2 - 13 - ESPACES LIBRES PRIVATIFS - PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles c'est-à-dire en dehors de la zone aedificandi, doivent être plantées.

Dispositions relatives aux plantations :

Pour le doublement des clôtures, les haies végétales devront avoir la composition suivante.

1/ Prescription première : toute haie devra au moins comporter 6 essences distinctes sur une même propriété, choisies dans la liste suivante.

2/ Liste des arbustes pour les haies :

Abelia grandiflora (Abélie à grandes fleurs)
Arbutus-unedo (Arbousier)
Atriplex halimus (Blanquette)
Ballota pseudodictamnus (Ballote)
Buxus sempervirens (Buis commun)
Cotinus coggygria (Arbre à perruque)
Cercis siliquastrum (Arbre de Judée)
Cistus purpureus (Ciste pourpre)
Crataegus_laevigata (Aubepine)
Hibiscus syriacus (Althea)
Nerium oleander – (Laurier rose)
Phillyrea angustifolia ou latifolia (Filaires)
Phlomis fruticosa (Sauge de jerusalem)
Phlomis longifolia bailanica (Phlomis)
Pistacia lentiscus (Pistachier lentisque)
Pittosporum tobira (pittosporum)
Poinciana gilliesii (Caesalpinia)
Punica granatum (Grenadier)
Rosa chinensis Mutabilis (Rosier de Chine hybride)
Rosa nitida (Rosier luisant)
Spartium junceum (Genêt d'Espagne)
Syringa vulgaris (Lilas)
Teucrium fruticans (Germandrée arbustive)
Viburnum-tinus (Laurier Tin)
Vitex agnus castus (Gattilier)

3/ Liste des arbustes pour les haies anti-intrusion :

Genista scorpius (Genêt épineux ou genêt scorpion)
Quercus coccifera (Chêne Kermès ou chêne des garrigues)
Smilax aspera (Salsepareille)
Punica granatum (Grenadier commun)
Rosa chinensis Mutabilis (Rosier de Chine hybride)
Rosa nitida (Rosier luisant)

4/ Arbres : dispositions générales

Pour les arbres d'ornement, si ces derniers présentent une hauteur supérieure à 2 mètres, ou si leur développement permet de dépasser 2 mètres de hauteur, ces derniers devront être plantés à distance d'au moins 2,50 mètres des limites séparatives et du domaine public.
Cette disposition est sans préjuger de l'application éventuelle d'autres réglementations qui pourraient imposer des reculs plus importants.

5/ Arbres : essences interdites

Les cyprès sont interdits pour tenir compte du risque allergique fort aux particules de pollen.

Les platanes sont interdits pour la difficulté du recyclage des feuilles.

Les pins sont interdits pour l'effet des réseaux racinaires sur la détérioration des clôtures et des constructions avoisinantes.

ARTICLE 2 - 14 -DENSITE

Total des Surfaces de Plancher maximales de l'ensemble de l'opération : **30.000m²**

Répartition des surfaces maximales de plancher SDP par type de constructions :

Surfaces de Plancher de l'ensemble des logements sociaux : **3.000m²**

Surfaces de Plancher de l'ensemble des logements intermédiaires : **6.000m²**

Surfaces de Plancher de l'ensemble des logements individuels : **21.000m²**

La Surface De Planchers attribuée à chaque lot et macro-lot, sera gérée par le lotisseur sous sa responsabilité exclusive. Une attestation de SDP attribuée à chaque parcelle par le lotisseur sera jointe à la demande de permis de construire.

Un tableau des surfaces attribuées pour chaque parcelle est tenu à jour par le lotisseur.

Le lotisseur est comptable de la bonne répartition des SDP entre les lots, au travers notamment des fiches techniques de lots qui imposent à chaque acquéreur une quantité maximale de SdP à réaliser.

ARTICLE 2 - 15 –DEPASSEMENT de la DENSITE

Néant

CHAPITRE I I I – DEVELOPPEMENT DURABLE

ARTICLE 3 - 1 – ORIENTATION DES BÂTIMENTS

Afin de profiter d'un bon ensoleillement, le plan de composition privilégie les implantations sud des bâtiments. D'une manière générale, le pétitionnaire devra privilégier dans sa demande de permis de construire, et dans la mesure du possible, une exposition sud des façades principales.

Les pièces de nuit équipées de petites ouvertures seront plutôt exposées au nord.

ARTICLE 3 - 2 – ENERGIES

L'usage des chauffe-eau solaires intégrés dans la toiture est encouragé.

Pour gagner en performance énergétique, l'isolation par l'extérieur est conseillée. Elle permet :

- réduction des déperditions énergétiques
- capitalisation de l'inertie des murs porteurs en moellons, parpaing ou brique.

Le chauffage des bâtiments pourra être assuré efficacement par une pompe à chaleur.

ARTICLE 3 – 3 – GESTION DE L'EAU

Pour l'arrosage des jardins, l'usage de citernes de récupération d'eau de pluie est autorisée.

Plusieurs types de citernes existent (différents volumes, aérienne ou enterrée), qui permettent d'assurer à la fois le stockage pour l'arrosage, et une contenance de rétention pour les épisodes pluvieux.

ARTICLE 3 – 4 – PLANTATIONS

Pour préserver la biodiversité locale et pour limiter les consommations d'eau, il faudra préférer l'usage de plantes méditerranéennes peu consommatrice d'eau.

Les haies basses et les arbres pourront être judicieusement implantés de façon à protéger les bâtiments et les espaces de vie des vents dominants. En été, un arbre caduc à grand ramage et de haute tige, peut efficacement maintenir une zone ombragée en façade sud, et éviter l'usage de la climatisation.

Les types de plantations : composition de haie végétale VOIR ARTICLE 2-13

ARTICLE 3 – 5 – CHANTIER VERT

Pour une gestion écologique des chantiers, un certain nombre de réflexes sont à adopter :

- Eviter les pollutions accidentelles : choix de produits et matériaux les moins toxiques pour l'environnement ; stockage sur rétention des produits polluants
- Protéger le milieu naturel : limiter et délimiter la zone de travaux
- Respect du voisinage : choisir les techniques les plus silencieuses, respect de la législation en matière de bruit, mise en place de plages horaires, utilisation de bâche anti-poussière
- Gestion des circulations sur chantier : réglementation, signalisation et limitation des accès au chantier ; optimisation des déplacements (distance, quantité transportée) et préférence pour des solutions alternatives
- Gestion des déchets : tri sélectif sur chantier avec une signalétique claire, filière de recyclage (si possible local)
- Communication : information et sensibilisation des ouvriers ; surveillance du respect des bonnes pratiques du chantier

ARTICLE 3 – 6 – CONTRAINTES HYDRAULIQUES

Au-delà des emprises maximales exposées à l'article 2-9 du règlement, la note hydraulique du programme des travaux (PA8-2) contraint les constructions futures selon la taille des parcelles, et fixe une imperméabilisation maximale à ne pas dépasser.



L'AMÉNAGEUR



LEGENDE

CLOTURES A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

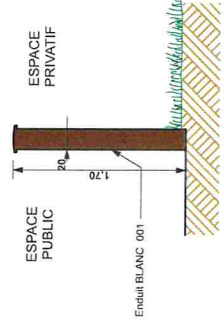
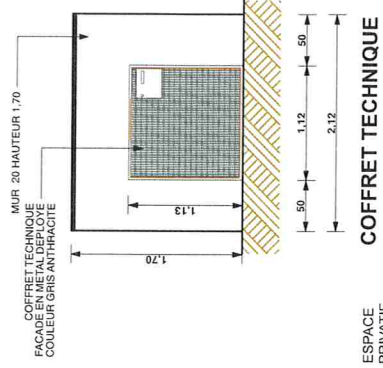
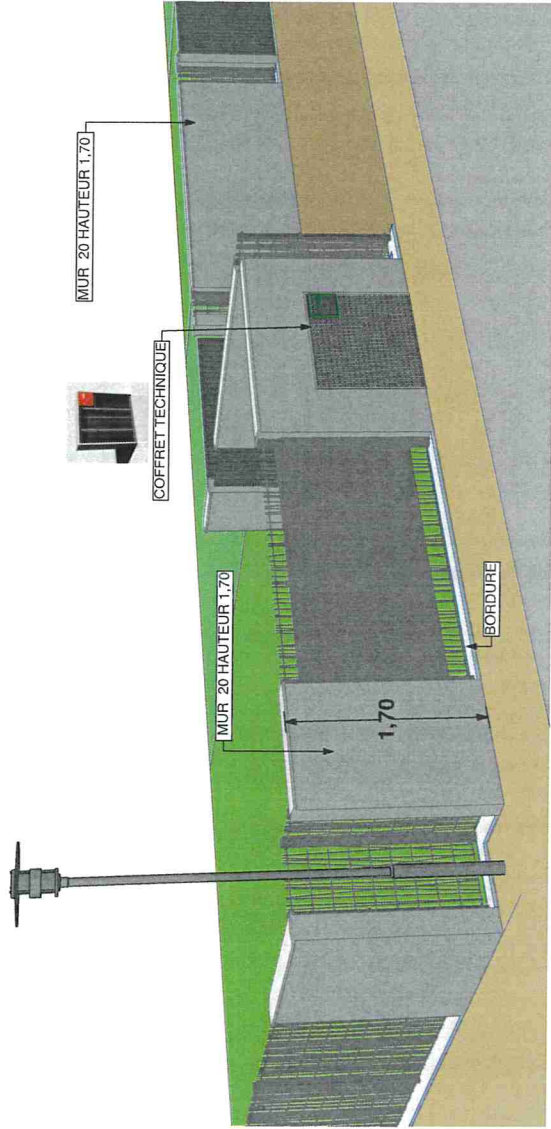
- CLOTURE TYPE 1
- CLOTURE TYPE 2

CLOTURES A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

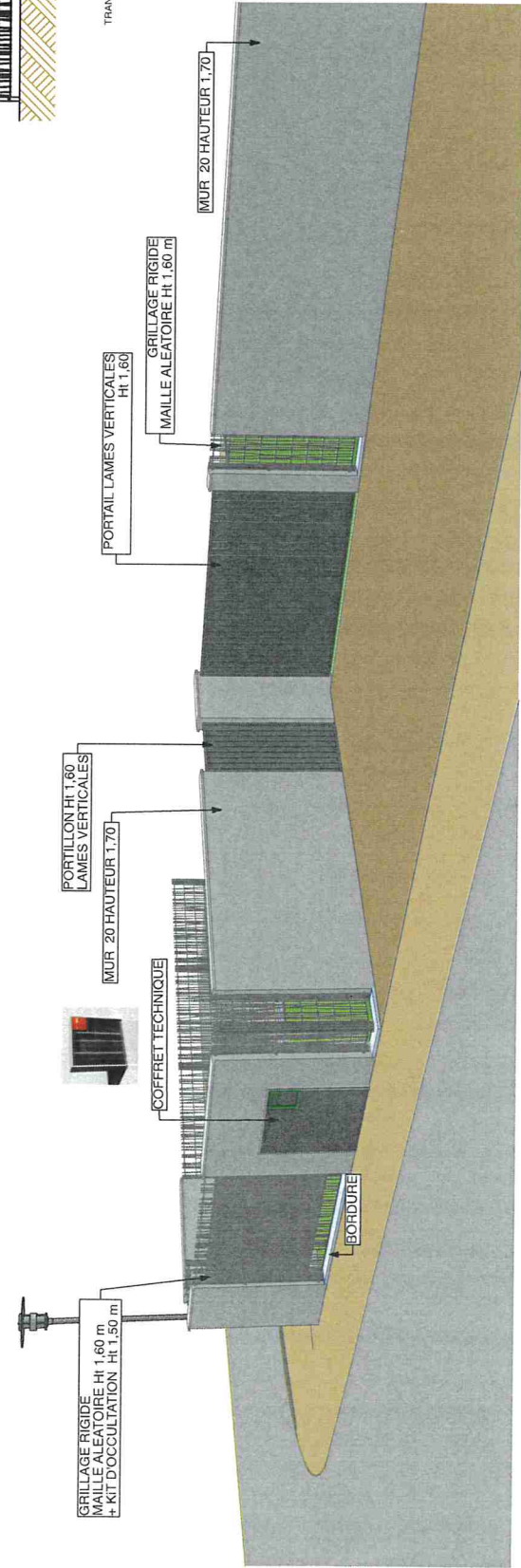
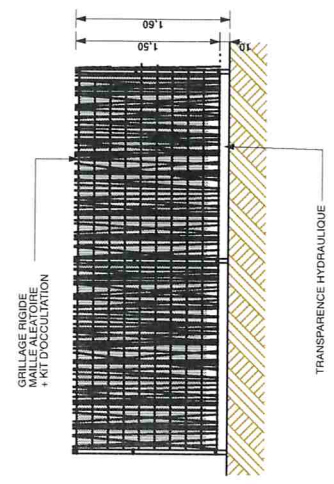
- CLOTURE TYPE 3
- CLOTURE TYPE 4
- CLOTURE TYPE 5

CLOTURE TYPE 1

ZAC DE LA LAUNE - LA LAUNE 2 MARSILLARGUES	13/10/2023
PA	Echelle :



COFFRET TECHNIQUE

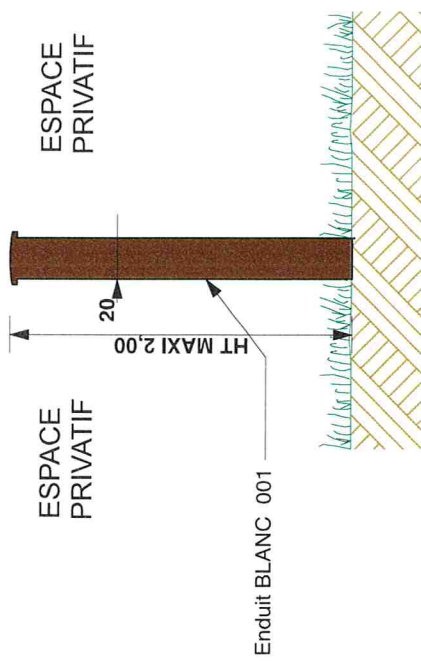
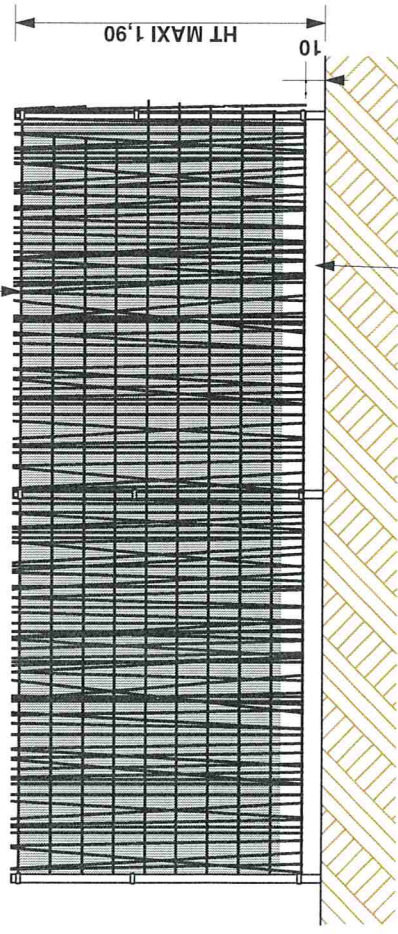


CLOTURE TYPE 1	ANNEXE 02
DLM 1203 AL	

CLOTURE TYPE 2

ZAC DE LA LAUNE - LA LAUNE 2 MARSILLARGUES	13/10/2023
PA	Echelle :

GRILLAGE RIGIDE DE 1,60m à 1,90m max
MAILLE ALÉATOIRE
+ KIT D'OCCULTATION DE 1,50m à 1,80 max

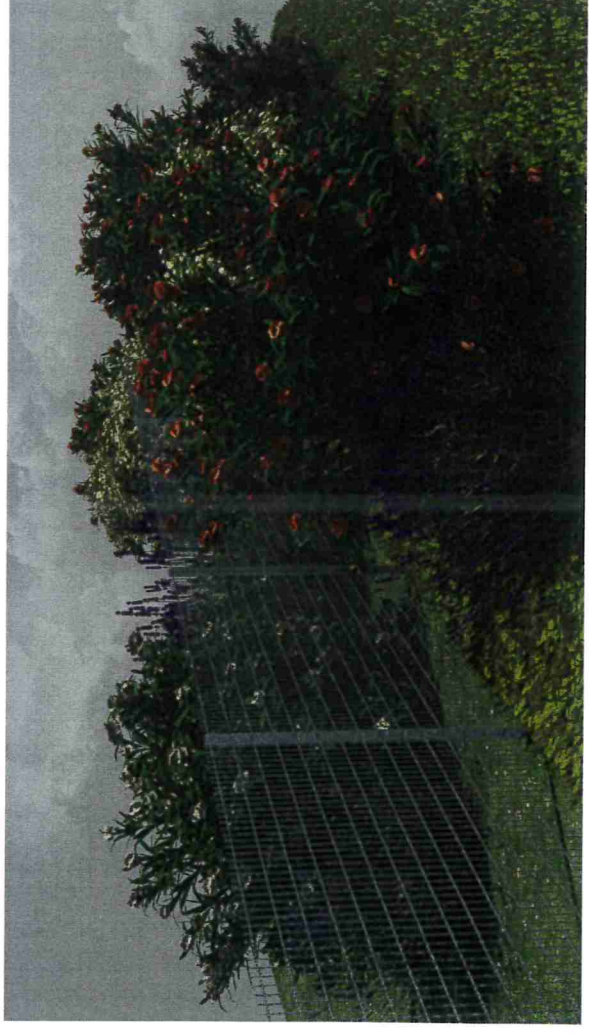
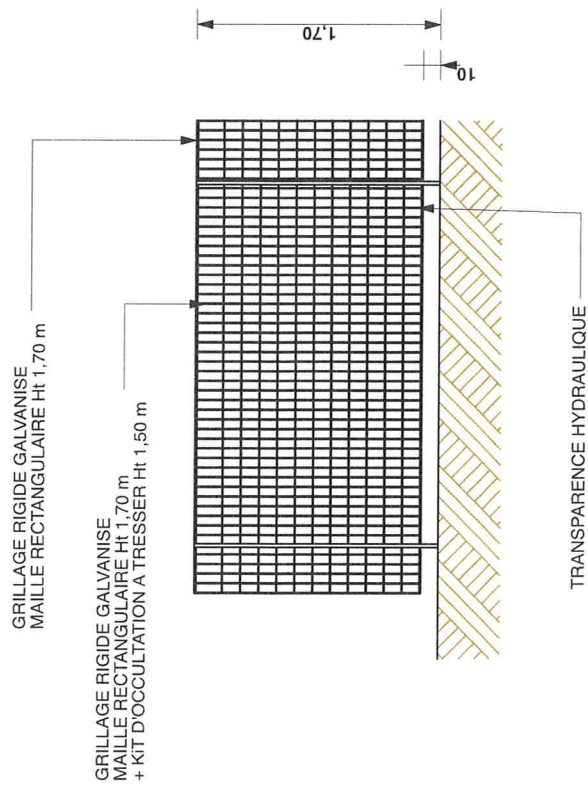
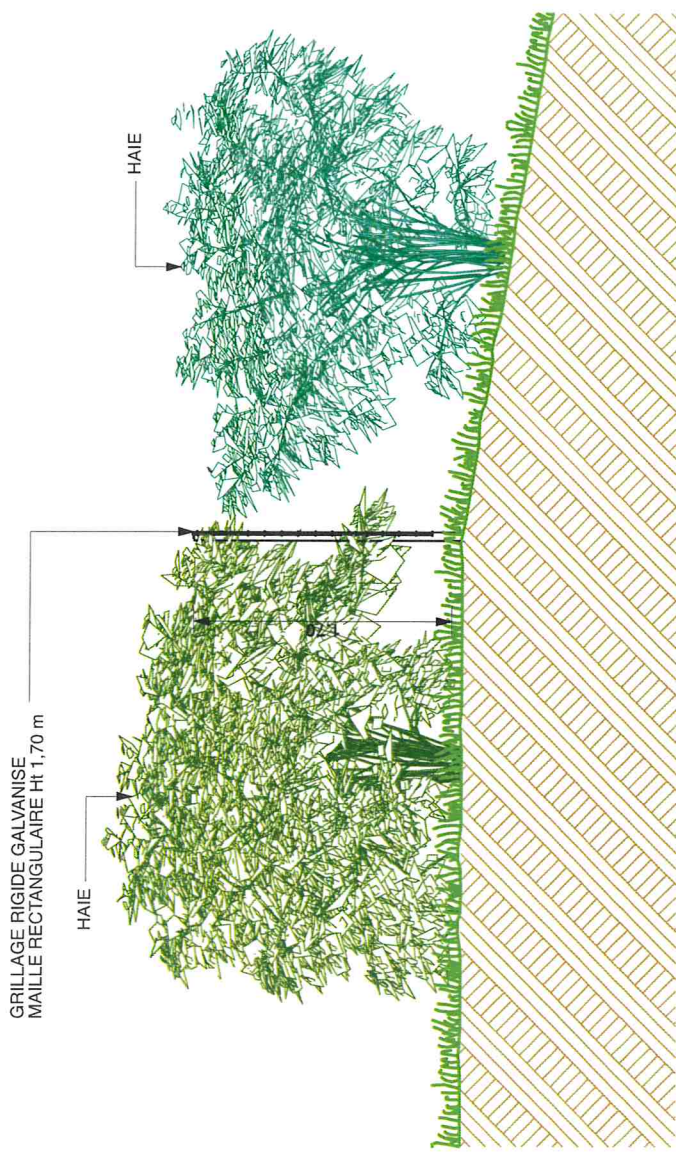


TRANSPARENCE HYDRAULIQUE

CLOTURE TYPE 2	ANNEXE 03
DLM 1203	AL
architecte pour tous	

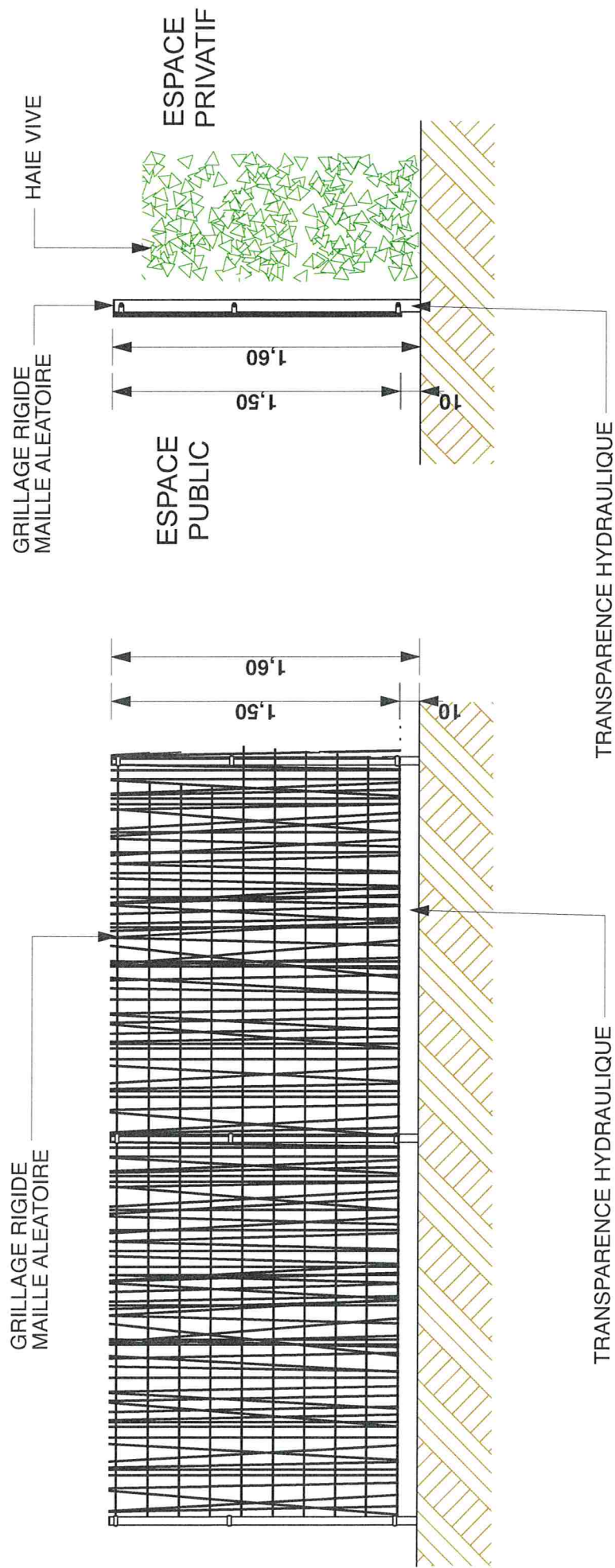
CLOTURE TYPE 4

ZAC DE LA LAUNE - LA LAUNE 2	13/10/2023
MARSILLARGUES	
PA	Echelle :



CLOTURE TYPE 4	ANNEXE 05
DLM 1203 AL	
archi@durbon.com	

ZAC DE LA LAUNE - LA LAUNE 2		13/10/2023
MARSILLARGUES		
PA	Echelle :	



CLOTURE TYPE 5		ANNEXE 05b
DLM 1203 AL		
architectural		