



Commune de

ROCHFORD DU GARD

Lotissement « Les Demoiselles »

Macro-lot n° 5 du lotissement communal « Pied de Cabane »

PA 10 - REGLEMENT



Commune de ROCHEFORT DU GARD

Lotissement « Les Demoiselles »

Macro-lot n° 5 du lotissement communal « Pied de Cabane »

Maître d'Ouvrage :

Parc scientifique Georges Besse
442, rue georges Besse
30 035 NIMES



Maître d'œuvre VRD :

Immeuble le carré 20/50
240/, chem de la tour de l'Evêque
30023 NIMES cedex



Architectes DPLG :
Concepteur et Accompagnateur

Agence SUPER
Sarl d'Architecture et Design
Jacques Filippi et Marlène LATOUR
16, av. de la promenade
30840 MEYNES



REGLEMENT APPLICABLE

Préambule

Les acquéreurs des lots sont informés qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

Tous devront respecter le présent règlement afin que la composition du lotissement reste conforme au projet initial.

Chaque acquéreur achetant son terrain au lotisseur, la SEGARD, bénéficiera d'un accompagnement architectural par les architectes-concepteurs du lotissement afin de garantir le respect du parti d'aménagement retenu par la commune et la cohérence entre les différentes constructions, dans l'intérêt de chacun.

Avant enregistrement, les demandes de permis de construire devront également recevoir l'avis favorable de l'architecte coordonnateur du lotissement communal Pied de Cabane dans lequel s'inscrit le présent lotissement.

Les acquéreurs des lots sont informés qu'à terme, la voirie et les espaces communs du lotissement seront rétrocédés, après réalisation, à la commune de Rochefort du Gard qui les classera ensuite dans le domaine public.

Il est rappelé aux acquéreurs que les règles du présent règlement deviendront caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

La position des limites et la superficie des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage contradictoire sur le site.

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article I.1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique sur un lotissement « Les Demoiselles » situé sur la commune de Rochefort du Gard. Le terrain d'assiette correspond au macro-lot n°5 du lotissement communal « Pied de Cabane » délivré initialement le 13 août 2013 à la commune de Rochefort du Gard.

Le lotissement sis sur une partie de la parcelle cadastrée section AE n°68 sur une superficie d'environ 10 399 m², situé au nord de l'Avenue de Provence.

Le lotissement est bordé au Nord et à l'Est par la voie interne du lotissement communal « Pied de Cabane ». A l'Ouest, le terrain est limitrophe avec la garrigue, propriété communale et inconstructible. Au Sud, le terrain est limitrophe de la salle des sports, ainsi que du parking et du bassin de rétention communaux de l'opération d'ensemble « Pied de Cabane ».

Article I.2 - Portée du règlement

Le présent règlement fixe les règles imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement, désignées à l'article I.1 ci-dessus.

Il reprend et complète si besoin le document d'urbanisme en vigueur dans la commune, secteur 2NAh1 et le règlement du lotissement communal « Pied de Cabane ». Il sera rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location par voie de reproduction intégrale.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Article I.3 - Morcellement

Le lotissement prend le nom « Les Demoiselles ». Il est composé de 14 lots constructibles, numérotés de 0 à 13 représentant au total 7 591 m².

L'espace restant et non numéroté correspond aux espaces communs regroupant la voirie, les trottoirs, les cheminements piétonniers et l'espace vert sportif et ludique. Il représente au total 2808 m².

Les superficies sont approximatives, elles ne deviendront définitives qu'après implantations et bornage des lots.

TITRE II OCCUPATION DES SOLS

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article II.1 - Occupation ou d'utilisation des sols admises

Dans le cadre du lotissement, sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que l'installation des professionnels libéraux.

Article II. 2 Occupation ou d'utilisation des sols interdites

Sont interdites toutes formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article

1 ci-dessus, notamment les activités économiques commerciales.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article II. 3 - Accès et voirie

Tous les lots ont un accès sur la voie interne créée dans le cadre du lotissement.

Article II. 4 - Desserte par les réseaux

Toutes les constructions et installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'AEP, d'EU, électrique et de téléphonie.

Les lots 2 à 9 seront obligatoirement raccordés aux réseaux d'Eaux pluviales réalisées sous voirie. Les lots 0 et 1 géreront leurs eaux pluviales sur la parcelle. Les lots 10 à 13 rejeteront leurs EP directement vers le bassin situé en limite séparative.

Eau des citernes :

La récupération des eaux de ruissellement des toitures est encouragée, sous forme de citerne à usage domestique pour l'arrosage des espaces verts individuels. Ces citernes devront être enterrées tout en permettant un accès régulier pour assurer leur nettoyage. L'eau devra être traitée avant stockage.

Article II. 5 - Caractéristiques des terrains

La division parcellaire est établie suivant le plan des lots annexé à l'approbation du lotissement, avec le tableau annexé au présent règlement par le géomètre expert du lotissement.

Les lots du lotissement sont indivisibles et ne comporteront qu'un seul logement.

Article II. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'alignement sont définies au plan d'ancrages spécifique (PA b4) du lotissement.

Les murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1m80, sont autorisés dans le cas de terrains à forte pente.

Cependant la construction de terrasses successives (restanques) reste à privilégier quand la déclivité le permet. Tout projet de construction de terrasse se fera avec l'accord de l'Architecte Coordinateur en cohérence avec le projet architectural et paysager du lot.

Article II. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation sont définies aux plans d'ancrages spécifiques (PAb4) du lotissement.

Deux ancrages sont possibles pour les lots 1 à 4 : soit la façade de la construction sera implantée de limite en limite, soit elle sera implantée en retrait, côté sud.

De manière générale, les constructions devront s'implanter le plus en amont du terrain,

préservant ainsi un jardin (au sud dans la majorité des cas). Le paysage ainsi recréé constituera une succession de terrasses.

Dans le cas des piscines, elles doivent être implantées en respectant un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0.60m par rapport au terrain aménagé.

Article II. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les implantations des constructions sont définies sur les plans d'ancrages spécifiques (PAb4).

Les constructions type « terrasse » ou autre aménagement extérieur d'agrément, dans la mesure où leur hauteur finie hors-sol calculée par rapport au terrain naturel avant travaux n'excède pas 0.60m et où elles ne sont pas couvertes par un dispositif fixe et non démontable, ne sont pas règlementées.

En revanche, si ces aménagements sont couverts, ils doivent être contenus dans l'emprise constructible.

Article II. 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 60% du terrain d'assiette de la construction. Sont prises en compte notamment les piscines, les terrasses et les stationnements imperméables.

Article II 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol d'origine, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toits et 10 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions est limitée à R+1.

Article II. 11 - Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

2-1 Volumétrie

Par sa volumétrie, chaque construction devra arborer une écriture sobre et actuelle, sans ornementation outrancière ou renvoyant à un pastiche de l'architecture traditionnelle (locale ou étrangère).

Les éléments décoratifs caricaturaux comme les génoises, les arcades, les colonnes avec chapiteaux, les balustrades, les ouvertures cintrées, les clochetons, pignes ou épis en terre cuite ou autres moulures sont proscrits. Des matériaux comme la pierre, le bois, la terre cuite sont pour autant autorisés, si leur mise en œuvre respecte une image contemporaine et sobre.

Le projet d'habitation doit être conçu avec des jeux de volume afin d'éviter une volumétrie massive et statique. Dans cet objectif, il est préconisé de jouer sur des effets de juxtapositions, de décalage, d'emboîtement, ou d'extrusion....

Compte tenu de la configuration des terrains présentant des pentes parfois importantes, l'adaptation au sol sera un critère important d'appréciation du projet. Ceux-ci devront privilégier une adaptation au sol respectant les courbes de niveaux et permettant des jeux de volumes simples et harmonieux.

Afin d'éviter un volume trop massif, pour les parcelles autorisées à construire en étage, l'étage aura une superficie de 70% par rapport au RDC.

Dans tous les cas, les volumes ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des éléments d'accompagnement des volumes principaux feront l'objet d'une attention particulière. Ils devront traiter les volets et/ou persiennes, les claustras, permettre de créer des zones ombragées, de protections visuelles pour préserver l'intimité d'un endroit, marquer une entrée...

2-2 Constructions annexes

Il peut s'agir :

-de piscines qui s'inscriront dans la pente et n'excéderont pas 0.60m au-dessus du terrain aménagé. Ces dernières devront, tout en étant conformes à la législation en vigueur, s'intégrer dans le paysage par exemple par un système de terrasses permettant la clôture partielle de la piscine ;

-de locaux annexes aux piscines (locaux techniques ou pool house) qui feront partie de la piscine et qui satisferont aux mêmes exigences que les autres constructions ;

-d'abris voitures qui seront construits avec les mêmes soucis d'intégration paysagère que les habitations; etc.

Elles devront être traitées avec le même soin et la même écriture architecturale que le bâtiment dont elles dépendent et couvertes d'une toiture plate (terrasse, pergolas, etc.).

Sont interdits les faux décors de jardin (faux puits, objets dits décoratifs, etc.)

2.3 Toitures

Les recherches sur les formes de toitures sont encouragées dans la limite du respect de l'article 2NA11 du POS en vigueur. Tous les projets seront soumis à l'accord de l'Architecte coordonnateur, garant de l'identité méditerranéenne et contemporaine du projet.

On recherchera de manière générale à dessiner des débords de toitures suivant l'exposition de la façade pour réguler le confort thermique intérieur de chaque logement.

Les toitures peuvent être en toitures terrasses ou végétalisées, sous réserve d'utiliser la palette végétale annexée aux documents et fournie par l'Architecte coordonnateur. L'acrotère devra présenter une hauteur la plus faible possible, afin d'éviter la sensation de lourdeur.

Les toitures en tuiles sont autorisées, en tout ou partie, si elles participent à une écriture architecturale contemporaine, pour rester en accord avec l'identité du projet. Leurs pentes ne devront pas excéder 30%. Le choix des tuiles devra être en accord avec l'article 2NA11 du POS (tuiles rondes, de teintes claires ou vieilles). Les conduits de cheminées ou d'évacuation des ventilations devront être traités avec le même soin que tout autre élément du bâtiment.

Toutes les sous-faces dues à des surplombs (casquette, avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation et élément apparent. Elles devront être traitées avec des panneaux bois lasurés, en métal thermolaqué, ou en béton brut ou peint en blanc.

Les gouttières et descentes devront être intégrées à la façade de manière harmonieuse. Ces éléments seront traités de manière contemporaine et simplifiée. Les eaux pluviales devront être collectées et amenées soit dans une citerne située sous la maison, soit reliées au réseau EP du quartier

2.4 Superstructures et éléments techniques

La mise en place de parabole ou antenne individuelle est soumise à l'accord préalable de l'Architecte coordinateur du lotissement, notamment en ce qui concerne leur localisation et leur intégration. En aucun cas, celles-ci ne pourront dépasser l'acrotère supérieur du bâti et elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public proche.

Elles devront être clairement indiquées sur chaque document graphique de chaque dossier de demande de permis de construire.

Les cheminées, événements et autres ouvrages en toiture seront de formes simples, leur enduit sera conforme aux prescriptions de façade, un modèle détaillé sera soumis à l'agrément de l'Architecte Coordinateur.

Les superstructures techniques destinées à la production d'énergie type panneaux solaires devront être soigneusement intégrées à la toiture de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

En cas d'utilisation d'énergie solaire (principe actif ou passif) les éléments chauffe-eau solaires doivent être intégrés dès la conception d'ensemble de chaque projet, et doivent figurer sur les plans, les élévations, et la perspective d'intégration paysagère rendant compte des abords immédiats annexés à la demande de permis de construire.

Une seconde perspective rendra compte de son intégration dans le paysage lointain.

Les éléments tels que les VMC, les extracteurs seront habillés et placés à 1m minimum d'un acrotère pour les masquer de la rue.

Les systèmes de pompe à chaleur ou de climatisation devront faire l'objet d'une attention particulière au sein même du projet architectural. Ils devront être placés en priorité au RDC sur une partie peu visible. Il est cependant fortement conseillé de faire appel à des systèmes de ventilations naturelles et des débords de toitures. Une attention particulière sera apportée également aux risques de gênes occasionnées par le bruit du matériel mis en place.

2-5 Façades

Les règles d'aspect des façades des constructions doivent respecter celles du POS en vigueur. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparité manifeste entre elles. L'aspect général doit rester sobre.

Ouvertures, percements et menuiseries :

Les ouvertures et les menuiseries doivent être disposées harmonieusement et devront apporter une qualité supplémentaire à la composition architecturale en respectant des jeux de pleins et de vides, d'alignement et de rythme de la façade.

La géométrie et le positionnement des percements doivent au maximum respecter le principe suivant : alterner les larges pans vitrés et les trames verticales. (voir exemples suivants).

Les systèmes de persiennes bois à lames horizontales sont recommandés.

Les menuiseries et systèmes d'occultations (volets, persiennes...) seront en bois non verni, en PVC ou en métal (aluminium, acier,...) de couleur choisie selon la gamme correspondante annexée au présent document.

Les coffres de volet roulant ne pourront être ni apparents en façades, ni en sous faces de linteaux.

De manière générale, le système de fermeture fera l'objet d'une attention particulière comme faisant partie intégrante de la façade.

Enduits

Les enduits seront exécutés au mortier de chaux ou de même aspect.

La finition sera talochée. Les enduits de type rustique à forte rugosité sont interdits. Dans tous les cas, leur couleur sera celle de la palette en Annexe 1, en excluant les enduits ciments ou peints en blanc.

Les couleurs doivent être travaillées pour mettre en avant des effets volumétriques de la façon suivante :

1- La volumétrie principale doit être claire.

2- Les couleurs, même vives, sont autorisées à condition qu'elles soient appliquées ponctuellement pour mettre en valeur la volumétrie de l'édifice (saillies, intérieurs de loggias, soubassements, attiques etc...).

Sur un même bâtiment, il devra être utilisé un minimum de 2 couleurs d'enduit, avec un maximum de 3.

Les surfaces colorées ne pourront excéder 30% de la surface totale des façades sur chaque lot.

Les matériaux non destinés à être employés en façades devront être complétés d'un traitement architectural particulier et approprié. (ex: agglomérés de constructions, briques creuses etc...) Les matériaux d'imitation (faux bois, fausses pierres, fausses briques) sont interdits.

Eléments architecturaux

Ils seront d'expression simple et intégrés à l'architecture générale.

L'ensemble de ces éléments fera l'objet de détails architecturaux qui seront soumis à l'avis de l'Architecte coordinateur du lotissement.

Il peut s'agir : de tonnelles en serrurerie ; de pergolas en bois ; de vérandas en serrurerie (pas de PVC ou autre revêtement plastique) ; d'auvents; de débords de toitures ; etc.

Les vérandas sont tolérées si elles se coordonnent à l'ensemble architectural. Les ossatures structurantes seront obligatoirement en métal ou en bois. Ces dernières seront les plus discrètes possible, sans surdimensionnement des éléments porteurs.

Portes de garage

De manière générale, les garages se feront à proximité des accès afin de limiter leur emprise sur le terrain. Les portes des garages seront examinées avec attention.

Des abris de voitures pourront être construits. La couverture devra être en matériaux naturels tels que le bois ou le végétal. Les abris pourront être en limite séparative avec l'accord des propriétaires des parcelles avoisinantes concernées.

2-6 Sols privés visibles depuis l'espace public

Tout traitement de sol visible depuis l'espace public, notamment au niveau des stationnements ouverts sur la voie, devra être traité en béton balayé gris. Tout autre traitement est interdit.

2-7 Terrassements

Les déblais remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan de masse coté dans les 3 dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel. Les mouvements de terre créant un effet artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique.

Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel. Ils ne dépasseront pas les 1,80 mètre de hauteur par rapport au terrain aménagé. Les déblais remblais devront être limités ou s'équilibrer.

Les apports supplémentaires de terre se feront dans le cadre d'un apport qualitatif en superficie pour la création de jardin (terre végétale).

Tout terrassement devra gérer les eaux de ruissellement sur son terrain avec en contrebas un fossé drainant, relié au réseau du quartier.

Les surfaces imperméabilisées sont à limiter sur l'ensemble de la parcelle individuelle.

3 Clôtures

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à déclaration.

Dans la mesure du possible, on privilégiera l'absence de clôture et de portails en limite des voies : l'espace urbain sera fermé par les façades.

Sont formellement interdits l'usage de pare-vue, claustras.

Les clôtures maçonnées seront enduites sur toutes les faces visibles (la couleur sera choisie dans la palette fournie en annexe du règlement). Elles pourront également recevoir un parement de pierres sèches, non jointoyées. Les pierres seront issues d'une production locale ou en accord avec le paysage environnant. L'usage de "fausses pierres" est interdit.

Portail piéton et voitures

Les portails d'entrées sur les parcelles sont en serrurerie ou en bois dont la couleur sera choisie sur une palette donnée par l'architecte coordinateur.

Clôtures en limite d'emprises et voies publiques

En limite de voie ouverte à la circulation : lorsqu'elles délimitent des espaces privatifs clos, les clôtures auront une hauteur totale de 1,60m. Elles seront constituées d'un mur plein de 1.00m permettant d'incorporer les différents murs techniques, surmonté de panneaux de treillis soudé de couleur grise (voir RAL en annexe), de hauteur 0.60m.

Lorsqu'elles délimitent des espaces privatifs non clos, les panneaux de treillis soudés ne sont pas obligatoires.

En limite d'emprise publique (cheminements piétonniers): les clôtures seront constituées de panneaux de treillis soudé de couleur grise (voir RAL en annexe) d'une hauteur de 1.60m.

Chaque clôture comportant des panneaux de treillis soudés devra être doublée d'une haie vive à l'intérieur de la parcelle ou d'un autre type de plantation (grimpants, treilles, etc...).

Clôtures en limites séparatives :

En limites séparatives, au-delà des murs imposés au plan d'ancrage, les clôtures pourront être constituées d'un simple grillage, doublé d'une haie vive. Dans tous les cas seront interdits les claustras, les cannisses, les pare-vues etc ...

4 – Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées, chaque fois que possible, ou établies sous les corniches de maison en maison.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et les parapets seront métalliques, droits, montés en séries verticales. Les barreaudages en tubes horizontaux sont à proscrire.

Si des barbecues sont envisagés, ils devront être intégrés au programme de construction et à l'architecture du bâtiment.

Article II. 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les stationnements seront regroupés sur la parcelle et à raison de 2 places par habitation (1 garage ou abri voiture et un parking privatif non clos).

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

1. Carnet de plantations

L'aménageur réalisera les plantations suivantes :

La limite séparative entre les lots 4, 5, 9, 10 et les deux cheminements doux sera marquée par une clôture en panneaux treillis soudés doublées d'une haie vive à essences variées.

Un pré-verdissement par une haie vive à essences variées sera également réalisé sur les lots 5 à 13 telle que figurant sur le plan de voirie PA8b.

Dans les deux cas, ces haies seront constituées d'essences méditerranéennes conformes à la palette végétale annexée au lotissement communal Pied de Cabane.

Les haies seront plantées en alternance de : laurier tin, laurier rose, pistachier et pittosporum.

Le parc ludique sera bordé d'un muret de pierres sèches de 60 cm de hauteur environ. Le parc sera également végétalisé sous la forme de bosquets composés essentiellement de végétation tapissante et aromatique : **lavande, romarin, thym, sauge, verveine.**

Quatre micocouliers seront plantés pour ombrager les lieux de repos du futur parc.

Deux chênes verts seront également plantés sur l'îlot de retournement de la voirie.

En limite de trottoir, sur les parties privatives, un espace planté sera réalisé à l'arrière des murets de pierres apparentes intégrant des coffrets particuliers ainsi que les boîtes aux lettres. A l'exception des lots 0 et 13, **un arbuste ou un arbre de haute tige**, conforme au règlement du lotissement communal, sera mis en place dans ces espaces.

Sur les lots 5 à 12, l'essence de l'arbre à haute tige sera choisie en concertation avec l'acquéreur du terrain parmi les espèces suivantes : **oliviers, arbousiers, figuiers, amandiers, chêne vert.** Cet arbre participera à l'identification de chaque villa et servira de repère visible depuis la voie.

2. Les plantations de manière générale doivent participer de façon réfléchie à la constitution du paysage. Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts, ou laissé à l'état naturel, minéral ou végétal, à la condition d'être entretenu. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même taille.

Chaque coupe d'un sujet important fera l'objet d'une demande auprès de l'architecte coordinateur.

Les essences seront de type méditerranéen (afin d'assurer leur pérennité sur le site) constitué :

D'arbres de hautes tiges (pin d'alep ou pin parasol ; micocoulier ; arbousier ; figuier, olivier, amandier, chêne vert,...).

Leur emplacement devra être réfléchi afin de ne pas déchausser les murs ou autres constructions à proximité, et leur permettre de se développer sans entrer en concurrence avec d'autres éléments naturels ou construits. (réduire les tailles des arbres, ne pas obstruer des ouvertures sur des bâtiments mais aussi sur le paysage)

De végétation rampante ou tapissante (lavande, romarin, thym, millepertuis, sauge, diverses

graminées, ...)

De végétation en massif (laurier tin, laurier rose, roseaux, pistachier lentiscus, pittosporum...)
Seront à proscrire les végétations dites envahissantes.

De manière générale seront favorisées les essences locales et la diversité spécifique du site.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article II. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Les droits à construire sont répartis suivant le tableau de surfaces joint ci-après au présent document. Sont exclus des surfaces de plancher : les terrasses, les garages et autres aménagements paysagers

Article II. 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher affectée à chaque lot ne pourra être dépassée.

TITRE III DISPOSITIONS DIVERSES

Article III.1 - Permis de Construire

Avant tout dépôt de Permis de Construire, les acquéreurs qui auront acheté leur terrain au lotisseur, pourront bénéficier d'un accompagnement architectural auprès du cabinet d'architecture qui a été en charge de la conception du lotissement.

Toute demande de Permis de Construire devra également fait l'objet d'un visa de l'architecte coordinateur du lotissement communal dans lequel s'insère le présent lotissement.

Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement au permis d'aménager dans les cinq ans suivant l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement, en application des articles L 442-10, L 442-11, L 442-13 et L 442-14 sont opposables.

L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire et toute construction de surface inférieure à 20 m² devra faite l'objet d'une déclaration préalable.

Article III.2 - Modification du lotissement

Toute demande de modification du lotissement devra être présentée dans les formes prévues au Code de l'Urbanisme. Cette demande pourra être acceptée à condition qu'elle soit compatible avec le caractère du lotissement et les règles d'urbanisme en vigueur.

Il est rappelé que les règles du présent règlement deviendront caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Article III.3 - Servitudes

Néant

**TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER MAXIMALES
CONSTRUCTIBLES PAR LOT et EMPRISES AU SOL MAXIMALES**

Lot	Superficie en m ²	Surface de Plancher maximale autorisée	Emprise au sol maximale (60% du terrain)
0	1112	350	667
1	517	220	310
2	479	200	287
3	433	200	259
4	388	180	232
5	524	207	314
6	524	207	314
7	524	207	314
8	524	207	314
9	524	207	314
10	530	209	318
11	435	172	261
12	504	199	302
13	555	219	333
Surface totale	7591		
SDP maxi définie au PA communal Pied de Cabane		3000	

Dispositions applicables à la zone 2NA

Caractère de la zone

Cette zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, de services et d'activités non polluantes, fait l'objet d'affectation de secteurs, en considération de la vocation particulière des sols.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **2NA** : Secteur non bâti où les opérations ne peuvent être envisagées que sous réserve de la réalisation des équipements visés aux articles 2NA3 et 2NA4.
- **2NAa**: Secteur peu équipé en grande partie occupé par diverses opérations, son aménagement doit être complété. Les constructions sont admises sur des terrains de 1000m² minimum.
- **2NAb** : Secteur en parti construit, compris entre la D976 et le plateau de la Garrigue. La topographie du site implique le maintien d'une dominante de nature.
- **2NAc**: Secteur peu construit, situé au pied et à l'Est de Notre Dame de Grace. Seules les opérations de construction individuelles sont admises sur des parcelles d'une superficie minimum de 1250m².
- **2NAd** : Secteur situé en contrebas de la D976, à l'Ouest du village. Seules les opérations de constructions individuelles sont admises sur des parcelles d'une superficie minimum de 2000m².
- **2NAe**: Secteur situé en bordure de la N100, en limite de la commune des Angles. Les opérations d'ensemble sont admises sur des superficies minimum de 10 000m². La construction individuelle isolée est admise sur une superficie minimum de 2 500m².
- **2NAf** : Secteur où l'urbanisation est déjà engagée. Les constructions individuelles sont admises sur des parcelles de 1 250m².
- **2NAg** : Secteur du plateau de Signargues où les opérations peuvent être admises sous réserve d'une superficie de 10 000m² minimum par opération et sous réserve de la réalisation des équipements visés aux articles 2NA3 et 2NA4.
Il comprend le sous secteur **NAg1** correspondant au passage de la ligne à haute tension où tout projet de construction est soumis à l'avis du centre régional de transport de l'énergie du Sud-Est.
- **2NAh1 et 2NAh2** : Secteurs situés au quartier pied de la Cabane, à vocation d'habitat. Le secteur **2NAh1** est concerné par une servitude au titre de l'article L.123-2-b) imposant la réalisation de 30% de logements sociaux.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1- l'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2- Le stationnement des caravanes isolées.
- 3- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 4- Les parcs d'attraction.
- 5- Les champs de tir.
- 6- Le stand de tir.
- 7- Les affouillements et les exhaussements de sol importants.
- 8- Les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2NA 2 – Types d'occupation et utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés, sous réserve de la réalisation des équipements visés aux articles 2NA3 et 2NA4.

- Les constructions ou installations dans les secteurs 2NA, 2NAc, 2NA d, 2NAe, 2NAf et 2NAg
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration.
- La création d'installations classées, soumises à déclaration.
- Les activités classées liées à l'activité de la zone sous réserve :
 - . que leurs conditions d'exploitation soient conformes à la législation en vigueur.
 - . que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone, la construction individuelle « au coup par coup » est admise à condition que les équipements définis aux articles 2NA3 et 2NA4, existent au droit de la propriété, à savoir : voirie, eau potable, électricité.

Dans le secteur 2NAh1, les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes du secteur, dans le respect des principes fixés par l'orientation d'aménagement contenue dans le rapport de présentation.

Dans le secteur 2NAh2, la constructibilité des terrains est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement qui porte sur l'ensemble du secteur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 3 - Accès et voirie

1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, services de nettoyage...).

2 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3 – Les accès sur le N100, destinés à une autre affectation que celle existante à la date de publication du POS sont interdits.

4 – Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE 2NA 4 - Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d'usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

a – Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par une canalisation souterraine raccordée au réseau public d'assainissement.

b – Pour les constructions individuelles isolées, « au coup par coup » dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, des dispositifs provisoires, conformes à la réglementation sanitaire départementale, pourront être autorisés après accord des services techniques compétents.

Le raccordement futur au réseau collectif d'assainissement devra rester possible.

Dans les secteurs 2NAh1 et 2NAh2, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur vers un exutoire autorisé.

ARTICLE 2NA 5 - Caractéristiques des terrains.

▫ **2NA** : Toute opération ne peut être envisagée que sur des terrains d'une superficie de 1ha (10000m²). Pour les opérations de lotissement ou de groupe d'habitations, les parcelles privatives ne peuvent être inférieures à 500m². Les parcelles constituées, après morcellement (2 lots) ou partage familial, ne pourront être inférieures à 1000m².

▫ **2NAa** : Toute construction isolée ne peut être envisagée que sur des terrains d'au moins 1000 m². Pour les opérations de lotissement ou de groupe d'habitation, des parcelles privatives ne peuvent être inférieure à 500 m². Les parcelles constituées, après morcellement (2 lots) ou partage familial, ne pourront être inférieures à 1000 m².

▫ **2NAb** : Toute construction isolée, non raccordée aux réseaux d'assainissement, ne peut être envisagée que sur des terrains d'au moins 1000 m² hors emprise des voies de desserte. Les constructions isolées, raccordées à la voirie et aux réseaux d'assainissement ne peuvent être envisagées que sur des terrains d'au moins 500 m², hors emprise des voies de desserte. Pour les opérations de lotissement d'habitation ou de groupe d'habitations, la superficie des parcelles privatives ne peut être inférieure à 500 m².

▫ **2NAc** : La superficie des parcelles, pour toute construction, ne peut être inférieure à 1250 m².

▫ **2NAd** : La superficie des parcelles, pour toute construction, ne peut être inférieure à 2000 m².

▫ **2NAe** : Toute construction isolée ne peut être envisagée que sur des terrains d'au moins 2500 m². Tout lotissement ou groupe d'habitation ne pourra être envisagé que sur des terrains d'au moins 10000m².

Les parcelles constituées, après morcellement (2 lots) ou partage familial, ne pourront être inférieures à 2500m².

Pour les opérations de lotissement d'habitation ou de groupes d'habitation, la superficie des parcelles privatives ne peut être inférieure à 500m².

▫ **2NAf** : Toute construction isolée ne peut être envisagée que sur des terrains d'au moins 1250 m². Pour les lotissements ou groupe d'habitations, la superficie des parcelles privatives ne peut être inférieure à 1000 m².

Les parcelles constituées, après morcellement (2 lots) ou partage familial, ne pourront être inférieures à 1250 m².

▫ **2NAg** : Toute construction isolée ne peut être envisagée que sur des terrains d'au moins 2500m². Toute opération de lotissement ou groupe d'habitations ne peut être envisagé que sur des terrains de 1 ha (10000m²) minimum. La superficie des parcelles dans ces opérations, ne pourra être inférieure à 1000 m².

Les parcelles constituées, après morcellement (2 lots) ou partage familial, ne pourront être inférieures à 2500 m².

Des adaptations sont admises pour les dispositions des paragraphes ci-dessus pour :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes,
- la réalisation d'opérations sur des terrains reliquat de la zone ou du secteur
- les superficies dans la limite de 5%.

▫ **2NAh1 et 2NAh2** : non règlementé

ARTICLE 2NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1 – Les constructions doivent être implantées en respectant les alignements et les marges de recul figurées au document graphique.

2 – Le long des voies, mentionnées ci-après et à défaut d'indication aux documents graphiques, l'implantation des constructions ne sera autorisée que dans les conditions suivantes :

Voies	Marge de recul par rapport à l'axe de ces voies
N100	35 m pour les constructions à usage d'habitation 25 m pour les autres constructions
D 976	15 m
D 26	20 m
D 111	15 m
Autres voies existantes ouvertes à la circulation publique	10 m

3 – Les constructions doivent être implantées à 5 m des berges des fossés, roubine dite du Vallat Blanc, de Jolivet, de Cent Saimées, des Merveilles et des Basses Merveilles.

4 – A l'intérieur des lotissements d'habitation et groupe d'habitation, les constructions doivent être édifiées en aménageant une trouée d'au moins 12 m le long des voies, ouvertes à la circulation, structurante par rapport à l'ensemble de la zone. L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution interne doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Dans les secteurs 2NAh1 et 2NAh2, pour les opérations d'aménagement (lotissement, permis de construire groupé etc.) les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou à au moins 2 m de cet alignement.

Des adaptations peuvent être admises pour l'aménagement des constructions existantes et leur extensions mesurées et ce dans le cadre des paragraphes 2 et 3.

ARTICLE 2NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

Dans les secteurs 2NAh1 et 2NAh2, pour les opérations d'aménagement (lotissement, permis de construire groupé etc.) les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

ARTICLE 2NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies seraient vues sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

ARTICLE 2NA 9 - Emprise au sol

Néant

ARTICLE 2NA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol d'origine, ne pourra excéder 9 m à l'égout des toits et 12 m au faitage.

Dans les secteurs 2NA, 2NAa, 2NAb, 2NAf, 2NAg, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel d'origine, ne pourra excéder 7 m à l'égout des toits et 9 m au faitage.

Dans les secteurs 2NAh1 et 2NAh2, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol d'origine, ne pourra excéder :

- 9 m à l'égout des toits,
- 10 m à l'acrotère.

En outre, **dans le secteur 2NAh1**, pour l'habitat individuel (isolé ou groupé) la hauteur est limitée à R+1.

Dans les secteurs 2NAc et 2NAd, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel d'origine, ne pourra excéder 6,50 m à l'égout des toits et 8,50 m au faitage.

Dans le secteur 2NAe, la construction, mesurée à partir du sol naturel d'origine, ne pourra excéder 9 m à l'égout des toits.

Dans le sous-secteur 2NAg1, les projets de construction devront être soumis à l'avis du centre régional de transport de l'énergie du Sud-Est (18 Bd Talabot 30000 Nîmes).

ARTICLE 2NA 11 - Aspect extérieur

1 – Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originale du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 – Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

D'une manière générale, les constructions par leur architecture participeront à la mise en œuvre d'objectifs de qualité environnementale, d'économie d'énergie et des ressources

naturelles.

Les surfaces pleines devront dominer très nettement : les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierres ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

L'orientation et la surface des façades, le dimensionnement des ouvertures et leurs performances thermiques doivent contribuer aux économies d'énergie.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des pieds droits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre pré-taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en fond de parcelle en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique : un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie ne sont pas admis.

Une simplicité de volumes et de silhouettes sera recherchée.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

Les couvertures seront en tuiles rondes, de terre cuite, de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement, sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souleion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées (notamment les toitures-terrasses), sous conditions qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes, d'une qualité architecturale certaine, qu'elles contribuent aux économies d'énergie, qu'elles répondent à des critères de développement durable et de qualité environnementales [exemples : couvertures améliorant la rétention d'eau, le confort climatique...].

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux ; les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

3 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques, doublées d'une haie vive ; les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant à proscrire.

Dans les secteurs 2NAh1 et 2NAh2, elles devront être réalisées avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéens et variées. Lorsque des maçonneries seront envisagées, elles devront être réalisées en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. Les maçonneries prévues pour être enduites devront être enduites sur toutes les faces.

D'autres conceptions de clôtures peuvent être envisagées pour les opérations d'aménagement (lotissement, permis de construire groupé ...) sous condition d'être réalisées dans le cadre d'une réflexion globale de l'opération et d'être compatibles avec la mise en valeur de l'environnement urbain et paysager.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

4 – dans le secteur 2NAb

Les constructions édifiées sur les terrains situés en ligne de crête [partie Nord du secteur] devront faire l'objet d'une étude particulière dans le site [topographie, végétation, photomontages...]

Dans le secteur 2NAd

Les constructions édifiées sur les terrains du secteur 2NAd devront faire l'objet d'une étude particulière concernant l'aspect architectural et l'insertion dans le site [topographie, végétation ...]

ARTICLE 2NA 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

▫ **Habitat :**

Pour l'habitat individuel, chaque terrain doit comporter l'aménagement d'une aire de stationnement située au droit de l'entrée principale, le plus proche de la voie d'accès

1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette [SHON]

2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface hors œuvre nette [SHON] et plus

Dans les opérations d'aménagement (lotissement, permis de construire groupé...) en plus des dispositions ci-avant, des aires de stationnement communes doivent être prévues à raison de 1 place minimum pour 3 logements.

▫ **Bureaux :**

1 place de stationnement par 60 m² de surface hors œuvre nette [SHON]

▫ **Commerces :**

1 place de stationnement par 40 m² de surface hors œuvre nette de vente [SHON]

▫ **Hôtels restaurants :**

1 place de stationnement par chambre ou par 4 couverts [il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurants]

▫ **Ateliers et dépôts :**

10% de la SHON

▫ **Etablissements recevant du public:**

1 place pour 10 personnes

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, sur les terrains des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L.421-13 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE 2NA 13 - Espaces libres et plantations

1 - Les surfaces libres de construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges.

2 Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces communs plantés d'arbres de hautes tiges d'une surface d'environ 10% du terrain à aménager.

Dans les secteurs 2NAh1 et 2NAh2, cette surface est fixée à 15 %.

3 - Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Dans la zone 2NA et les secteurs **2NAa, 2NAb, 2NAc, 2NAd, 2NAe, 2NAf** :

▫ Pour les constructions isolées à usage d'habitat individuel, de petites activités au coup par coup, non raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées le cos est fixé à **0,20**

▫ Pour les autres constructions raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées le cos est fixé à **0,30**

Dans le secteur 2NAg :

▫ Pour les constructions isolées à usage d'habitat individuel, de petites activités au coup par coup le cos est fixé à **0,07**

▫ Pour les lotissements ou groupes d'habitations le cos est fixé à **0,20**

Dans le secteur 2NAh1 : le cos est fixé à **0,30**

Dans le secteur 2NAh2 : le cos est fixé à **0,25**

ARTICLE 2NA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant



Commune de

ROCHFORD DU GARD

Lotissement « Les Demoiselles »

Macro-lot n° 5 du lotissement communal « Pied de Cabane »

PA 8a- PROGRAMME DES TRAVAUX





Commune de ROCHEFORT DU GARD

Lotissement « Les Demoiselles »

Macro-lot n° 5 du lotissement communal « Pied de Cabane »

Maître d'Ouvrage :

Parc scientifique Georges Besse
442, rue Georges Besse
30 035 NIMES



Maître d'œuvre VRD :

Immeuble le carré 20/50
240/, chem de la tour de l'Evêque
30023 NIMES cedex



Architectes DPLG :
Concepteur et Accompagnateur

Agence SUPER
Sarl d'Architecture et Design
Jacques Filippi et Marlène LATOUR
16, av. de la promenade
30840 MEYNES



1. Préambule

La SEGARD, maître d'ouvrage de l'opération de lotissement «Les demoiselles» s'engage à exécuter dans les règles de l'art les travaux décrits ci-après et figurant sur les plans annexés au présent dossier de Permis d'Aménager.

L'ensemble des travaux décrits dans le présent programme pourront évoluer notamment vis-à-vis des différents avis émis par les Services Concessionnaires ou la Commune.

Le projet répond aux préconisations du dossier de déclaration « loi sur l'eau » obtenu dans le cadre du lotissement communal.

2. Travaux de viabilisation

L'ensemble des travaux (voirie, réseaux humides, réseaux secs) seront raccordés sur les réseaux existants à proximité de l'opération dont les travaux neufs récemment réalisés par la commune dans le cadre du Permis d'Aménager communal « Pied de Cabane ».

2.1. Voirie (pièces graphiques PA8a et PA8d)

Les deux accès au lotissement seront :

- ✚ à sens unique (une entrée, une sortie),

La desserte interne du lotissement (lot A) sera assurée par une voie :

- ✚ En impasse coté Sud Ouest et en sens unique sur le reste.

Différents aménagements seront réalisés le long des voies de circulation : trottoir, stationnements, afin de garantir un confort optimal pour l'ensemble des usagers.

Les voies seront conformes aux prescriptions du SDIS 30.

2.1.1. Profil en travers type

Profil en travers type AA' :

- ✚ Rangée bordure,
- ✚ 1.50 m de trottoir ou d'accès au lot à dévers unique,
- ✚ Bordure haute ou basse,
- ✚ 5.00 m de chaussée à dévers unique à double sens,
- ✚ Bordure ou gabions,

Profil en travers type BB' :

- ✚ Rangée bordure,
- ✚ 1.50 m de trottoir ou d'accès au lot à dévers unique,
- ✚ Bordure haute ou basse,
- ✚ 3.00 m de chaussée à dévers unique à sens unique,
- ✚ 2.00 de stationnement
- ✚ Gabions

Ponctuellement, ces profils en travers seront modifiés.

2.1.2. Structures

Chaussée :

- + Terrassements pour mise à la côte fond de forme,
- + Réglage et compactage du fond de forme après ouverture et remblaiement et compactage des tranchées réseaux (le cas échéant),
- + Couche de fondation : graves non traitées 0/60 sur 30 cm,
- + Couche de base : graves non traitées 0/20 sur 20 cm,
- + Imprégnation à l'émulsion de bitume,
- + Couche de roulement : enrobés denses à 120 kg/m² sur 5cm.

Trottoirs :

- + Terrassements pour mise à la côte fond de forme,
- + Réglage et compactage du fond de forme après ouverture et remblaiement et compactage des tranchées réseaux (le cas échéant),
- + Couche de fondation : graves non traitées 0/60 sur 30 cm,
- + Couche de base : graves non traitées 0/20 sur 15 cm,
- + Couche de surface : béton sur 12 cm minimum.

Ces structures « type » pourront évoluer compte tenu des études de sols et autres investigations menées dans le cadre de la phase exécution.

2.1.3. Divers

Ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères se fera par benne ou mini benne qui empruntera la voie interne du lotissement. Les habitants des lots 0 à 3 devront déposer leur OM, le jour du ramassage, sur l'emplacement prévu à cet effet. Pour les autres lots, le ramassage se fera au porte à porte. Le syndicat intercommunal en gestion du traitement des déchets installera des containers enterrés pour le tri sélectif par apport volontaire à proximité de l'opération, dans le cadre de la fin des travaux du lotissement communal.

Parkings Privatifs Non Clos :

Pour des raisons techniques, les Parkings Privatifs Non Clos seront réalisés par les acquéreurs. Leur emplacement et gabarit est figé sur le plan de Composition de l'opération (pièce graphique PAb4). Ces espaces seront traités en béton.

Cheminements doux :

Des cheminements doux, permettant la liaison entre le trottoir, le parc ludique et le parking du collège seront réalisés en béton.

Parc Ludique :

Ce parc sera équipé d'agréés ludiques conformes aux normes en vigueur.

2.2. Réseaux humides (pièce graphique PA8c)

2.2.1. Assainissement « eaux pluviales »

Les ruissellements découlant de l'imperméabilisation de l'opération seront collectés vers le bassin de rétention situé au Nord Est.

Cette collecte se fera :

- ✚ Soit par ruissellement direct vers la voie qui sera pourvue d'un réseau Eaux Pluviales (grilles avaloir et canalisations),
- ✚ Soit par ruissellement lot par lot vers la voie ou le bassin de rétention si la pente du terrain le permet,
- ✚ Soit, si la pente du terrain ne le permet pas, par raccordement sur les canalisations en attentes mises en place dans le cadre des travaux.

Des attentes seront mises en place pour recueillir les eaux de pluies des lots pour lesquels un ruissellement gravitaire ne s'effectue pas naturellement sur les voies de l'opération ou vers le bassin.

Les surfaces imperméabilisées des autres lots ruisselleront sur les lots ou sur les voiries puis seront collectées via le réseau mis en place ou directement vers le bassin de rétention.

Les lots 3 à 9 seront obligatoirement raccordés aux réseaux d'Eaux pluviales réalisées sous voirie. Les lots n°0 à 2 géreront leurs eaux pluviales sur la parcelle. Les lots 10 à 13 rejetteront leurs EP directement vers le bassin situé en limite séparative.

2.2.2. Assainissement « eaux usées »

Le raccordement du lotissement se fera gravitairement sur le réseau d'eaux usées existant au niveau des entrées et en fond de lot pour les lots 10 à 13, sur les attentes prévues à cet effet.

Pour le fonctionnement interne, des réseaux d'eaux usées de diamètre Ø200 en PVC CR8 ou Fonte collecteront les effluents du lotissement. Une caisse siphon sera laissée en attente avec une amorce d'un mètre à l'intérieur au droit de chaque parcelle.

2.2.3. Adduction d'eau potable - Défense incendie

Le raccordement du lotissement se fera sur le réseau d'adduction d'eau potable en attente au niveau des entrées du lotissement.

Il sera réalisé de la façon suivante :

- ✚ Canalisation PVC 16 bars Ø 63mm,
- ✚ Branchement par collier de prise en charge, équipé d'un robinet quart de tour, bouche à clé réglable,
- ✚ Abri compteur sur chaque lot.

La défense incendie sera assurée par un poteau incendie déjà en place à proximité de l'opération.

Des comptages généraux seront mis en place en tête de réseau et accessibles directement depuis les attentes.

2.3. Réseaux secs (pièce graphique PA8d)

2.3.1. Réseau basse tension

L'alimentation en énergie électrique se fera selon les prescriptions d'Electricité Réseau De France fixées dans la Convention ENEDIS/PAL, et l'article 2 déposé préalablement aux travaux.

Il sera exécuté en souterrain jusqu'aux coffrets installés en limite de chaque lot et sera doublé du réseau télé report.

Le raccordement du lotissement se fera sur les réseaux existants en attente (RMBT)

2.3.2. Réseau éclairage public

Le réseau d'éclairage du lotissement sera installé en souterrain et sera raccordé sur le réseau d'éclairage public existant.

Pour la voirie, il comportera :

- ✚ Câble section 3 G10² sous gaine janolène
- ✚ Câble de terre compris dans 3 G 10 en continu entre chaque lampadaire pour mise à la terre des fûts
- ✚ Luminaires choisis selon les prescriptions émises par la Commune.

2.3.3. Réseau télécommunication

L'infrastructure du réseau téléphonique sera soumise à FRANCE TELECOM qui en fixera les modalités d'exécution.

Le réseau sera installé en souterrain sous le contrôle de France TELECOM et sera raccordé sur le réseau existant.

L'adduction sur chaque lot se fera par l'intermédiaire d'un regard 30x30.

2.4. Plantations – espaces verts (pièce graphique PA8b)

Des clôtures en grillage simple torsion doublées d'une haie vive seront réalisées par l'aménageur en fond des lots 5 à 10.

La limite séparative entre les lots 4, 5, 9, 10 et les deux cheminements doux sera marquée par une clôture de panneaux en treillis soudé de couleur grise doublée d'une haie vive à essences variées.

Dans les deux cas, ces haies seront constituées d'essences méditerranéennes conformes à la palette végétale annexée au lotissement communal Pied de Cabane.

Les haies seront plantées en alternance de : laurier tin, laurier rose, pistachier et pittosporum.

Le parc ludique sera bordé, côté sud, d'un muret de pierre apparente de 60 cm de hauteur environ. Le parc sera également végétalisé sous la forme de bosquets composés essentiellement de végétation tapissante et aromatique : **lavande, romarin, thym, sauge,**

verveine.

Quatre micocouliers seront plantés pour ombrager les lieux de repos du futur parc.

Deux chênes verts seront également plantés sur l'îlot de retournement de la voirie.

En limite de trottoir, sur les parties privatives, un espace planté sera réservé à l'arrière des murets permettant l'intégration des coffrets particuliers ainsi que les boîtes aux lettres. A l'exception des lots 0 et 13, un arbuste pour les lots 1 à 4 et un arbre de haute tige pour les lots 5 à 12, conforme au règlement du lotissement communal, sera mis en place dans ces espaces. L'aménageur fournira ces arbres et arbustes à chaque propriétaire.

L'essence des arbres et arbustes sera choisie en concertation avec l'acquéreur du terrain. Les arbres seront des espèces suivantes : oliviers, arbousiers, figuiers, amandiers, chêne vert. Cet arbre participera à l'identification de chaque villa et servira de repère visible depuis la voie.

3. Exécution des travaux

Les travaux seront réalisés en deux tranches dépendant de la construction des villas.

4. Plans de récolement

A l'issue des travaux d'aménagement, les entreprises dresseront des plans de récolement des différents réseaux et ouvrages réalisés. Ces plans seront remis au Maître d'Ouvrage.

Avant tout projet de construction sur un lot, le propriétaire, le mandataire, le constructeur, l'architecte, le maître d'œuvre (etc...) devra prendre connaissance de ces plans afin de concevoir un projet en fonction de l'emplacement réel et de l'altimétrie réelle des branchements. (la position et l'altimétrie des branchements figurés sur les plans du permis d'aménager ne sont qu'indicatifs, issus de la phase Avant-Projet-Sommaire).

Ils détermineront sous leur entière responsabilité l'altimétrie des futurs pavillons.

Ils s'assureront aussi de contrôler et relever la topographie du terrain.



LOTISSEMENT LES
DEMOISELLES
ROCHFORD DU GARD

FRAIS ANNEXES À L'ACHAT DU TERRAIN*

Ces éléments sont transmis à titre indicatif, nous vous invitons à vous rapprocher des services concernés pour un calcul précis en fonction de votre projet.

Projet de construction avec une hypothèse SP de :	100 m ²
Frais de notaire sur terrain	Environ 2.5 à 3 % prix terrain HT
PAC (communale) <i>Participation assainissement collectif</i>	1 500 € (forfait)
Taxe Aménagement (communale)	5%
RAP (nationale) Archéo	0.40%
Provision dégradation	1 000 € (remboursé à la fin de la construction)

***Informations non contractuelles**