



Architecte dplg
Expert de justice
près la cour d'appel
de Nîmes
Inscrit à l'Ordre
des architectes



B - 18002

660 Quai de la
Brigade du Languedoc
30100 ALES

07 71 07 94 00
aymeric.delassus@architectes.org

Siret: 415 164 565 00061
TVA Intracommunautaire:
FR 30 415 164 565
Code APEL 7111 Z



Ville de Saint-Julien-Les-Rosiers

376 Avenue des Mimosas
30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS



LOTISSEMENT COMMUNAL

« Cœur de Village »



PERMIS D'AMENAGER

Mai 2019

SOMMAIRE - NOMENCLATURE DES PIECES

Pièces du Présent dossier

- Plan de Situation PA 1
- Notice Descriptive PA 2
- Plan Etat Actuel PA 3
- Plan de Composition PA 4
- Coupes PA 5
- Reportage photographique PA 6 / PA 7
- Programme des Travaux PA 8
- Projet Architectural et Paysager PA 9
- Règlement du Lotissement PA 10
- Engagement du Lotisseur PA 12

Pièces Fournies en annexe au présent dossier

- FICHES TECHNIQUES MACRO-LOTS



1. PLAN DE SITUATION

PA 1a





Localisation du projet

PA 1b

Plan Cadastral 1/2000

Zone cadastrale concernée en rouge (certaines parcelles n'étant que partiellement concernées)

Échelle 1 : 2 000
0 50 m

VU POUR ÊTRE AJOUTÉ
À MON ARRÊTÉ EN DATE
DU 29 AOÛT 2019
Le Maire



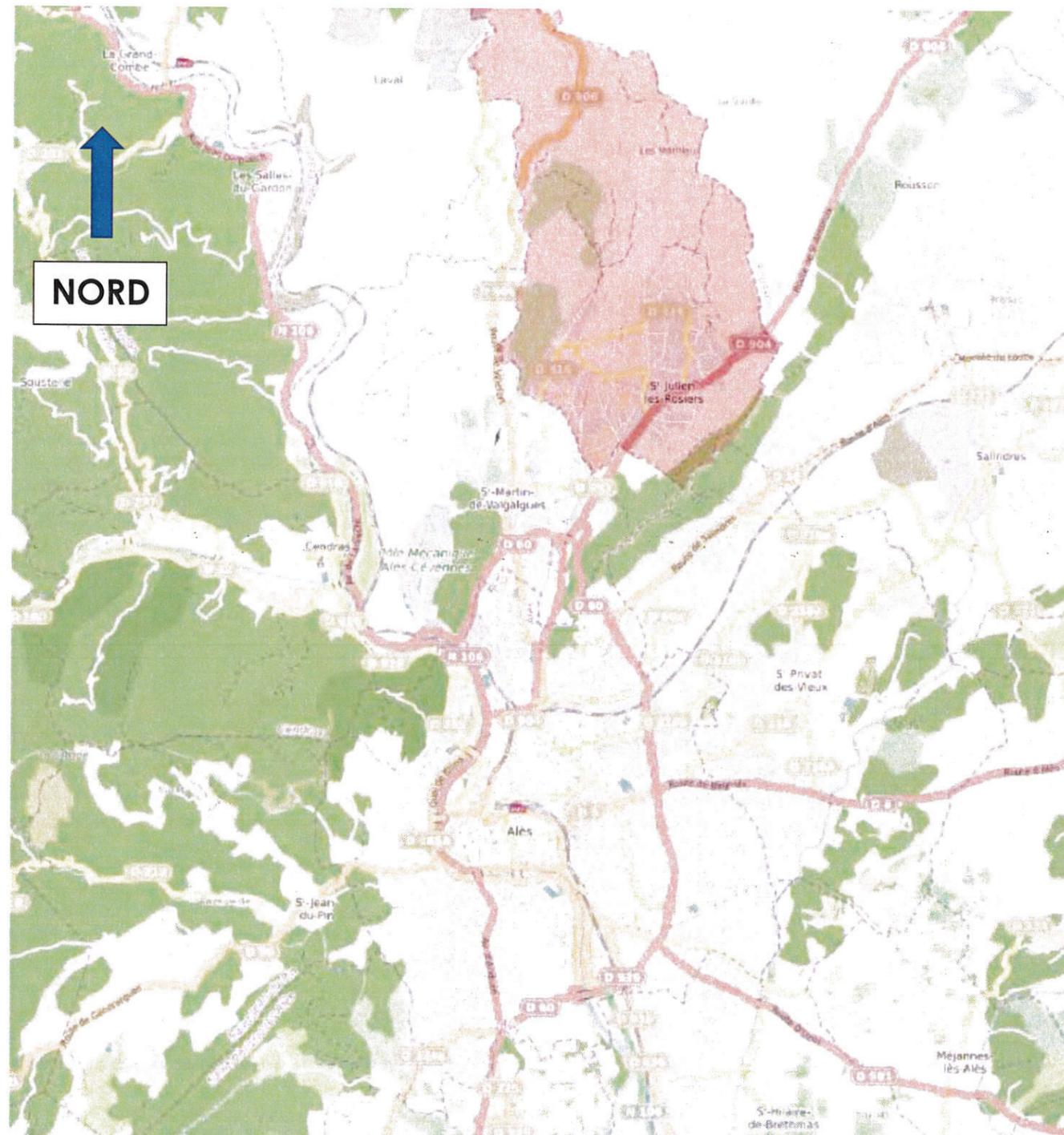
Maitrise d'Ouvrage : Ville de St Julien-Les-Rosiers – 376 Avenue des Mimosas – 30340 SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS

Maitrise d'Oeuvre : Aymeric Delassus Architects dslg – 660 Quai de la Brigade du Languedoc – 30100 ALES



2. NOTICE DESCRIPTIVE

PA 2

**HISTORIQUE**

Saint Julien Les Rosiers est une commune née d'un regroupement de hameaux, dont les deux principaux ont donné le nom de la ville, Saint Julien qui est celui qui a l'histoire la plus ancienne connue et dont on retrouve des traces à compter du moyen âge et qui fut le patronyme original des lieux depuis 1314 avec « Ecclesia Sancto Juliano » qui est devenu successivement « parochia Sancti-Juliani de Vallegalga » en 1345, « Locus de Sancto-Juliano Vallis-Galgue » en 1384 pour finir à partir de 1633 « Saint Julien de Valgalmes ». C'est la réunion avec le hameau des Rosiers en 1955 qui donnera le nom actuel à la commune.

En complément de ces deux hameaux principaux, la commune comprend de nombreux petits hameaux tels que Arbousses, Caussonville, La Roque... relativement peu distants entre eux, mais sans être en continuité. De ce fait cette commune ne dispose pas de « centre-ville » auquel les citoyens peuvent se référer. Seuls les équipements majeurs de la commune comme l'hôtel de ville, les écoles, La poste et le pôle culturel N. MANDELA, qui se trouvent tous à la Plaine, permettent de conférer cette notion de centre.

Fort de ce constat la commune a décidé de créer un « cœur de ville » en projetant un lotissement communal qui associera du logement dont 50% à caractère social, associé à des commerces et des services.

La commune est propriétaire du foncier support de l'opération.

ETAT INITIAL DU TERRAIN

L'assiette foncière du projet est libre de toute construction, il est constitué par d'anciennes terres agricoles laissées en jachère. Le terrain est divisé en deux zones non contiguës, dont celle du Sud-Ouest sera totalement dédiée à la gestion des eaux pluviales par la création de bassins de rétention, suivant le porté à connaissance récemment réalisé par la commune. La partie Nord-Est sera celle sur laquelle l'ensemble des bâtiments projetés se concentreront.

Le terrain présente une faible déclivité suivant un axe NE/SO de 2% environ, ne représentant pas un enjeu majeur sur ce dossier. De même

La végétation existante est constituée de prairie agrémentée de petits taillis principalement à la limite Ouest de la partie Nord du terrain le long du ruisseau qui sera préservé en l'état. Seuls quelques sujets d'arbustes le long de fossés transversaux seront concernés par l'aménagement, pour la partie Nord-Est du projet. En revanche il existe un bosquet d'arbres situés sur la parcelle à l'ouest du ruisseau qui sera préservé.

Le terrain est concerné par le PPRI (Plan de Prévention des risques Inondations) lié à la présence du ruisseau, ce qui se traduit par une frange de 100 m environ de part et d'autre du cours d'eau qui est frappé sur les 60 premiers mètres par un aléa modéré et ensuite par un aléa résiduel, ce qui n'empêche nullement la réalisation de projet sous réserve de respecter les prescriptions réglementaires de construction sur vide sanitaire sur cette zone.

Nota : Actuellement la commune est en cours d'élaboration de son PLU (Plan Local d'Urbanisme)



AMENAGEMENTS PREVUS

Les aménagements prévus pour cette opération se décompose en trois grands thèmes :

- La voirie
- Les Lots à aménager
- Les Bassins

La voirie :

Une nouvelle voirie sera réalisée à partir de la route départementale 316, où sera crée un nouveau carrefour sécurisé par la mise en place d'un plateau limité à 30km/h précédé de chicane de ralentissement. Cette nouvelle voie desservira l'ensemble du nouveau lotissement et sera une voie sans issue avec une raquette de retournement, cette voie principale sera complétée par une antenne secondaire qui permettra l'accès à une partie du lotissement. Cette voirie sera doublée par un cheminement doux qui irriguera l'ensemble du lotissement et qui sera relia au reste du réseau par la connexion avec les aménagements réalisés à l'occasion de la réalisation du parking et des aménagements urbains associés, en relation directe avec les équipements communaux (mairie, poste...). La place de la voiture est donc limitée volontairement pour favoriser l'émergence de lieux propice aux échanges et à réinstaurer une nouvelle vie urbaine en promouvant la qualité des espaces urbains.

Les espaces de parking associés à la voirie seront traités en continuité du réseau viaire avec une volonté affirmé de sécuriser le piéton, qui bénéficiera d'un aménagement paysagé et végétalisé avec des essences adaptées à la région pour limiter un entretien lourd pour la commune.

Les Lots

L'ensemble du projet sera constitué de cinq Macro-lots (numérotés de 1 à 5) permettant ainsi des opérations d'une certaine envergure plus propice à la mixité urbaine souhaitée et de 3 lots simples (nommés A-B-C) pour les bassins de rétentions. Cependant la possibilité de diviser ces Macro-lots est conservée pour permettre également l'adaptation particulière de projet de taille plus modeste, cette limite est donc portée à 35 lots et ainsi tenir compte de la réalité de la demande en respecté sa diversité.

L'ensemble des Macro-lots se répartiront le long des voies créées à l'intérieur du périmètre de la partie Nord-Est de l'opération, avec des pénétrations sur chacun d'eux prédéfinies pour conserver l'aspect sécuritaire de l'ensemble.

La surface de l'opération est répartie comme suit :

Les Bassins

La partie Sud-Ouest est totalement dédiées aux bassins, qui, au nombre de deux seront répartis de part et d'autre du ruisseau qui servira d'exutoire. Un troisième bassin viendra compléter ce système hydraulique et sera positionné en limite Ouest de la zone Nord le long du ruisseau qui servira là encore d'exutoire. Ces bassins seront traités comme des noues paysagères et seront de relativement faible profondeur (de 30 cm à 60 cm environ), ce qui permettra de ne pas modifier en substance le paysage. L'aménagement des bassins sera réalisé en continuité des espaces publics et bénéficieront d'un traitement de qualité similaire pour leurs réalisations.

L'aménagement des bassins sera complété par la réalisation d'un franchissement du ruisseau en continuité de la voie de desserte au Sud du pôle culturel N. MANDELA qui permettra d'assurer un entretien du bassin à l'Ouest du cours d'eau.

Le traitement retenu pour la création de bassin par un principe de noues constitués de légers merlons de terre permet de conserver les arbres de hautes tiges présents sur le site.

DENOMINATION	SURFACE m ²	USAGE
LOT A	3176,00	BASSIN
LOT B	1992,00	BASSIN
LOT C	2464,00	BASSIN
MACRO-LOT 1	3505,00	LIBRE
MACRO-LOT 2	777,00	LIBRE
MACRO-LOT 3	1054,00	LIBRE
MACRO-LOT 4	3038,00	LIBRE
MACRO-LOT 5	2639,00	LIBRE
COMMUN	2187,00	VOIRIE ET ESPACE VERT
TOTAL	20832,00	



LES AUTRES AMENAGEMENTS

Le projet favorise les aménagements par macro-lots, ce qui permettra d'obtenir une relative homogénéité des traitements des espaces de transition public/privé comme les clôtures qui seront formés par des éléments transparents à l'écoulement des eaux pluviales conformément au PPRI.

Ces dispositions seront principalement réservées aux logements afin d'assurer la sécurité des habitants et leurs préserver une intimité, alors que dans le cas des commerces et services, tout sera mis en œuvre pour constituer un aménagement urbain ouvert. Ainsi la frange en tampon entre l'espace public du pôle culturel N. MANDELA et le macro-lot en mitoyenneté sera traité comme un espace ouvert de type parvis public, agrémenté de plantations adaptées pour apporter un confort saisonnier tout en assurant une transition avec le reste des aménagements urbains déjà réalisés.

Tous les équipements nécessaires à l'usage collectif, tel que locaux déchets, abri deux roues etc., seront intégrés dans l'aménagement de chaque lot proportionnellement aux besoins avec un caractère obligatoire.

LA VIABILISATION

La réalisation de la voirie sera également celle des réseaux publics, comme l'éclairage, le tout à l'égout et enfin le pluvial qui sera géré par les bassins créés. Ces travaux seront réalisés à l'échelle du projet et viendront s'insérer dans le patrimoine communal.

Le traitement de eaux pluviales vers les bassins a été partiellement anticipé lors de la réalisation du parking et des aménagements de la place N MANDELA, par la mise en place des équipements enfouis (canalisation, réseau...) préventivement.



3.

PLAN DE L'ETAT ACTUEL

PA 3a



 Emprise du Lotissement

VALIDÉ PAR LE MAIRE
LE 29 AOÛT 2019
Le Maire



PA 3b



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
À MOD / DATE DU
29 AOÛT 2019
Le Maire



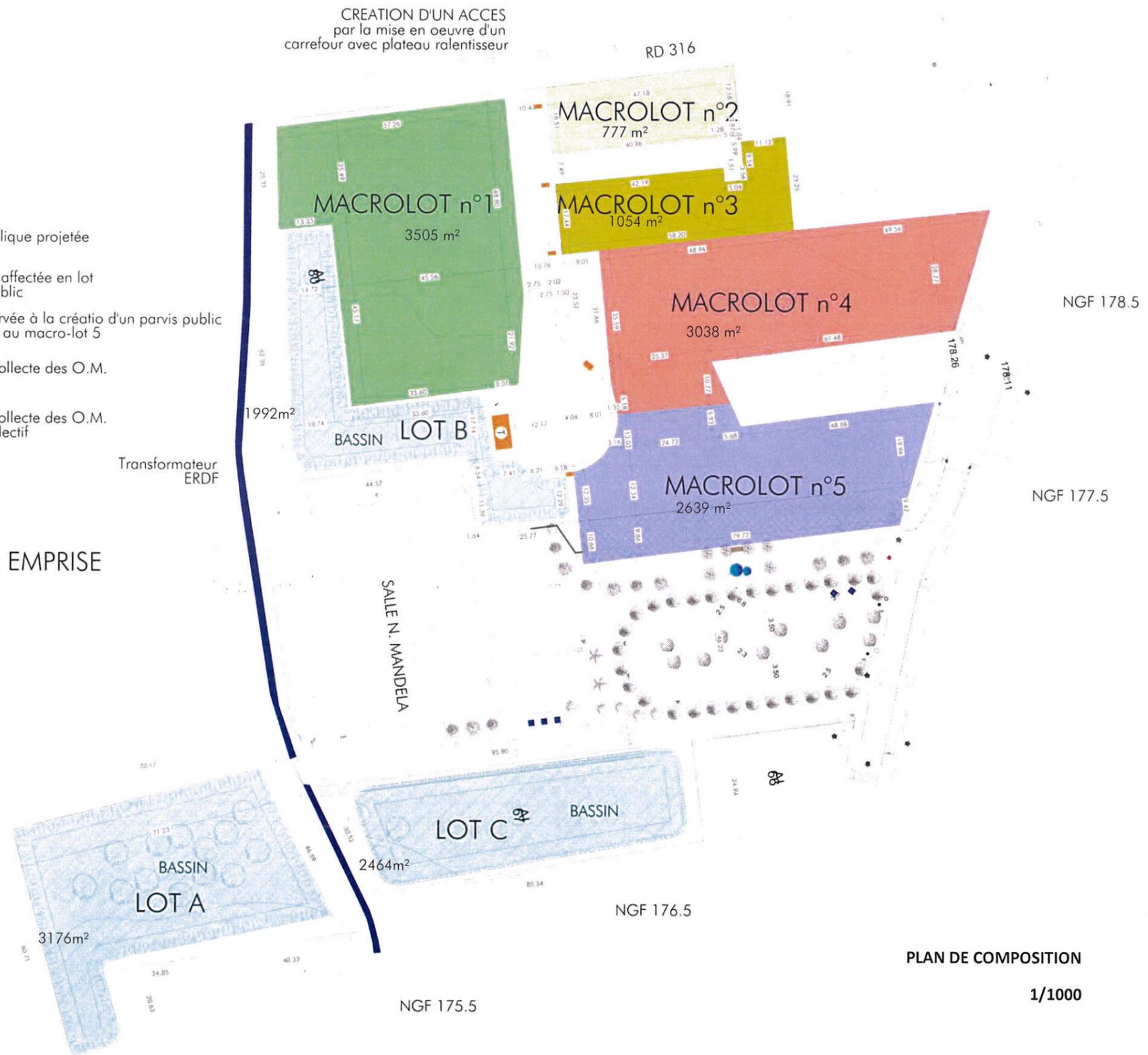
PLAN DE COMPOSITION

Nota ce plan est communiqué en annexe
Au 1/500 sur A1.



-  Voirie Publique projetée
-  Zone non affectée en lot espace public
-  Zone réservée à la créatio d'un parvis public spécifique au macro-lot 5
-  Point de collecte des O.M.
-  Point de collecte des O.M. avec tri sélectif

LIMITE EMPRISE



PLAN DE COMPOSITION
1/1000

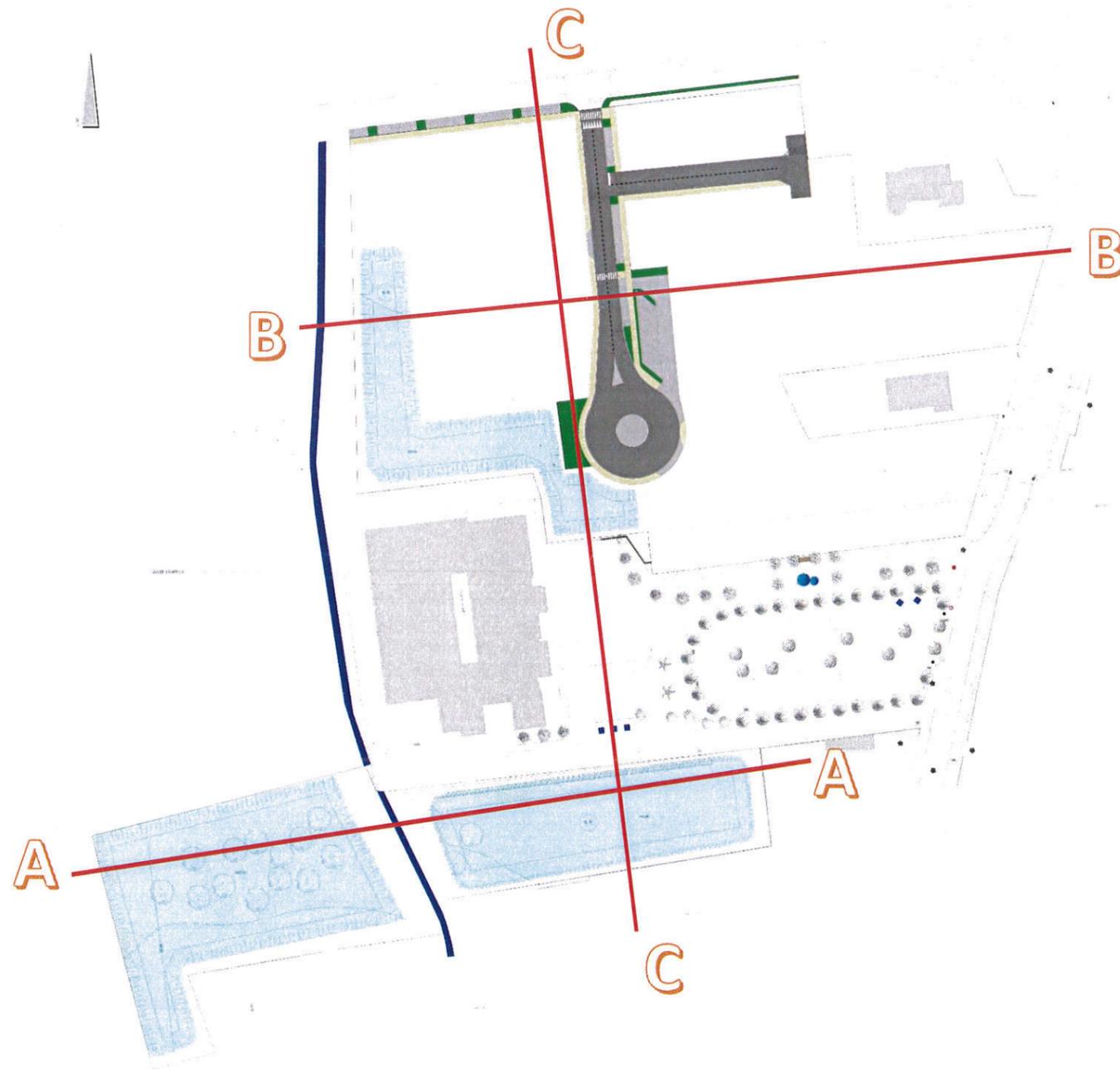
VU POSÉ ET DÉPOSÉ
A MOINS DE 15 JOURS DATE
DU 29 AOÛT 2019
Le Maire

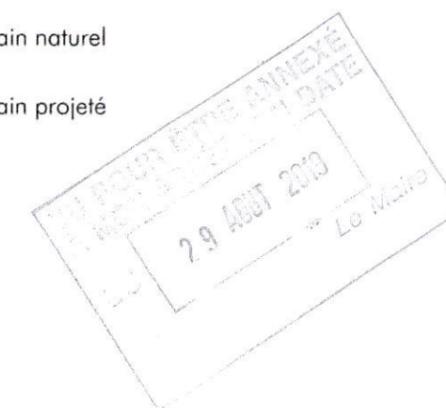
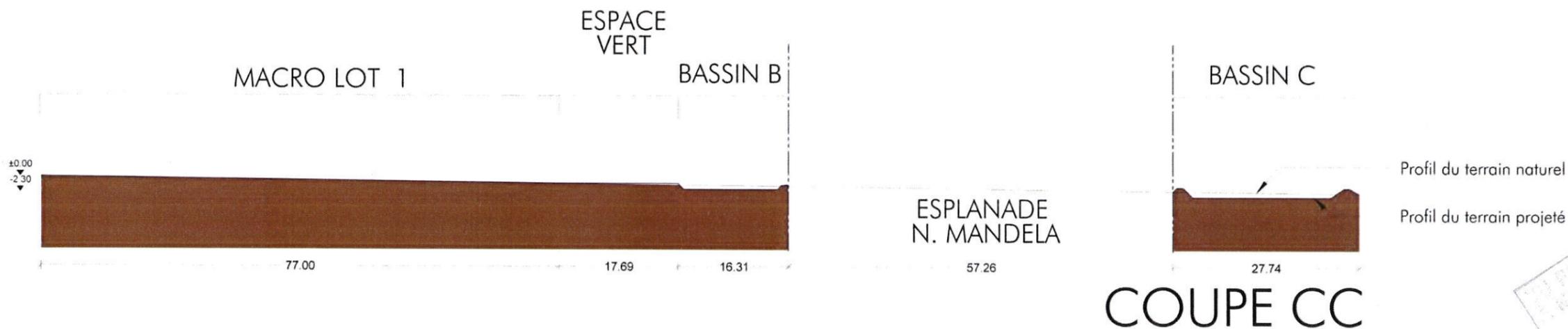
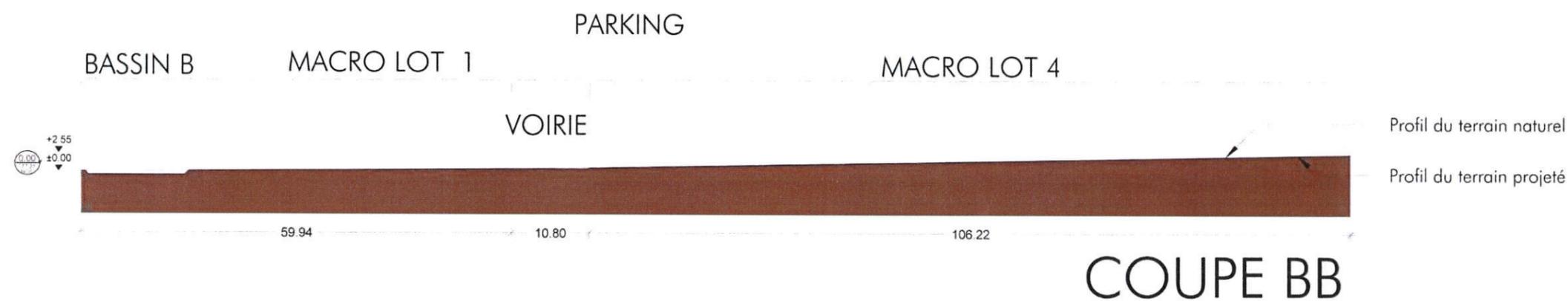
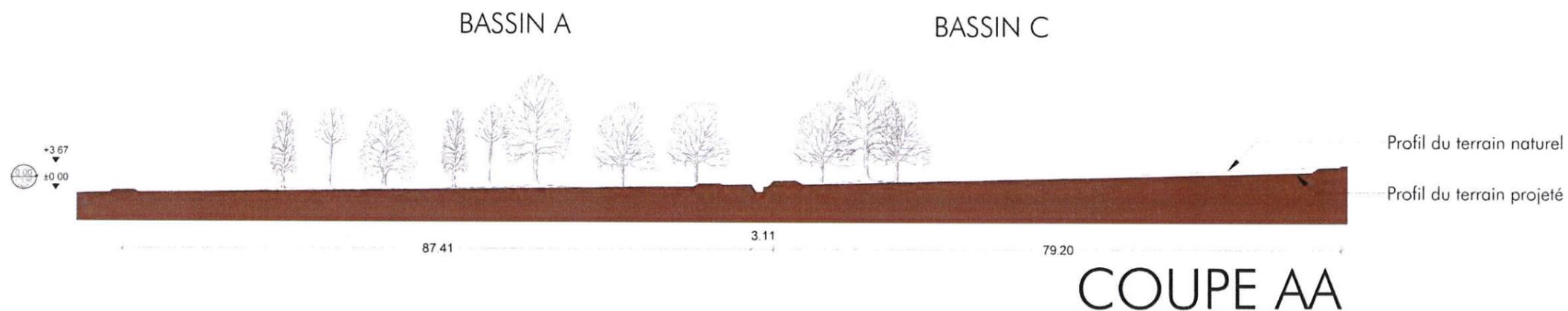


4.

COUPES

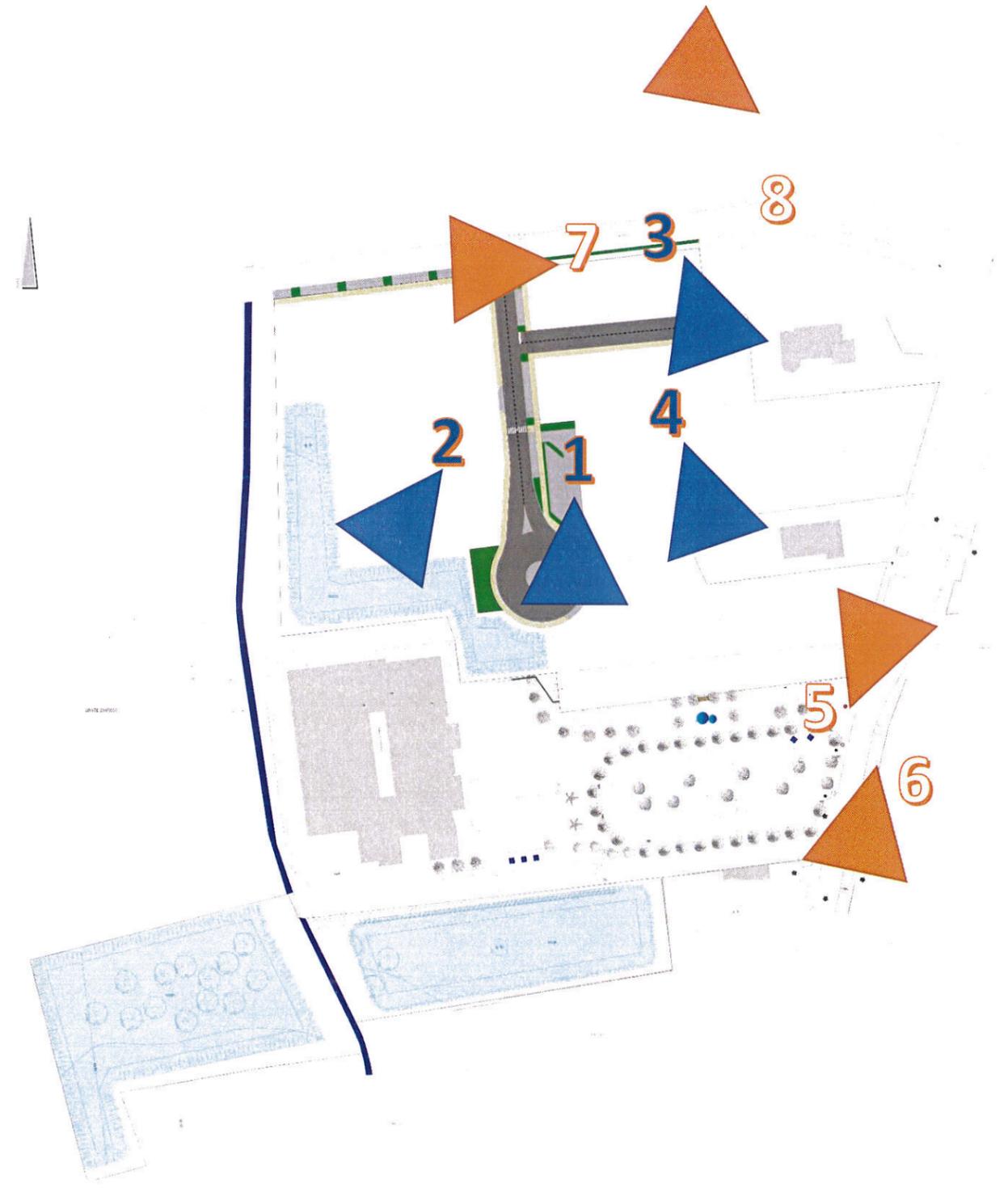
PA 4





5. REPERAGE PHOTOS

PA 6 & 7



VU POUR ETRE ANNEXE
A LA MAIRIE LE 29 AOUT 2019
Le Maire



6. PHOTOS ENVIRONNEMENT PROCHE

PA 6



ANNEXE
DATE
OCT 2013
Le Maire



7. PHOTOS ENVIRONNEMENT LOINTAIN

PA 7



9 AOÛT 2019
Le Maire



8. PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

PA 8

PREAMBULE

Le présent programme des travaux a pour objet de décrire les dispositions générales que nous proposons d'adopter pour assurer la viabilité du lotissement.

Les équipements décrits dans le présent programme seront étudiés dans le détail avec tous les services concessionnaires des réseaux notamment la Commune, Gaz de France / Enedis / France Télécom / Alès Agglo / Conseil départemental du Gard etc...

CHAPITRE I

SITUATION / TOPOGRAPHIE DU TERRAIN

ARTICLE 1 - SITUATION

Le projet se situe approximativement au barycentre des hameaux formant le du centre bourg de Saint-Julien-Les-Rosiers, à proximité immédiate de la Mairie, de la Poste, des écoles et du pôle culturel Nelson MANDELA.

Il est bordé : Au Nord et à l'Est, la RD n°316, d'un ruisseau à l'Ouest (dont seul une petite partie du terrain est située de ce côté du cours d'eau, et à vocation de bassin) et par un ensemble de parcelles en prairie, anciennement agricoles Il est à noter que l'assiette foncière du projet est scindée en deux parties au Sud et au Nord du pôle culturel et de son esplanade. Pour la partie au Nord, le terrain épouse les parcelles 82 et 150 constituées par deux pavillons et leurs jardins.

ARTICLE 2 - TOPOGRAPHIE

Le terrain est constitué d'un versant orienté suivant un axe Nord-Est / Sud-Ouest, établi depuis la courbe 178,80 m au Nord pour finir à la courbe 175.50 m au Sud-Ouest. La pente moyenne du terrain de 1,2% est très faible et quasiment imperceptible à l'œil nu.

CHAPITRE II

- TERRASSEMENTS -

ARTICLE 3 - TERRASSEMENTS

Le niveau fini de la voirie se situera sensiblement au niveau du terrain naturel. La terre végétale sera décapée sur l'emprise de la voie et évacuée ou stockée sur l'emprise de l'opération. Puis il sera procédé aux travaux de déblais qui seront évacués hors du site.

Le niveau des bassins sera obtenu par de très légers déblais/Remblais (pour les merlons de terre) pour former des noues paysagères, qui colleront au plus près du terrain naturel, les excédents de terre seront évacués.

CHAPITRE III



- VOIRIES -

ARTICLE 4 - PROFILS EN TRAVERS -

Les voies permettant de desservir l'ensemble des macro-lots du lotissement auront comme profil :

Voie principale d'accès au lotissement :

Réalisation d'un carrefour à l'entrée du lotissement sur la RD 316 en concertation avec le conseil départemental du Gard et complété par l'aménagement d'un plateau ralentisseur, précédé de chicanes.

Cette voirie sera réalisée par :

- Une chaussée à double sens de circulation d'une largeur de 5m50
- Une bande plantée d'une largeur de 2m00
- Un trottoir d'une largeur de 1m50,

L'ensemble sera traité avec une mono-pente de 2% et limité par des bordures, les jardinières seront de la largeur de la bande réservée au stationnement.

Voie secondaire du lotissement :

Cette voie sera de même constitution que la voie d'accès principale, seule la suppression de la bande de stationnement la démarquera

ARTICLE 5 - STRUCTURES DES CHAUSSEES

La chaussée et les stationnements en enrobé auront la structure suivante :

- Une couche de forme en 0/150 d'une épaisseur minimum de 30cm.
- Une couche de base en 0/60 d'une épaisseur minimum de 60cm
- Une couche de base en 0/20 d'une épaisseur minimum de 10cm

Une couche de GB3 sur 8 cm 18002

-
- Une couche de finition en Enrobé 0/10 sur 6cm d'épaisseur conformément au plan voirie.

ARTICLE 6 - STRUCTURES DES CHEMINS PIETONS

Les trottoirs auront la structure suivante :

- Une couche de base en tout venant secondaire 0/31.5 de 15 cm d'épaisseur après compactage.
- Béton désactivé sur 12 cm d'épaisseur

ARTICLE 7 – BORDURES

Les bordures des voies seront en béton de type T2 'et selon le cas T2 basse pour permettre une circulation PMR et complétées par de la CS2 pour le caniveau. Les bordures d'accès sur la bande de stationnement seront de type A2.



CHAPITRE IV

- RESEAUX DIVERS -

ARTICLE 8 - ASSAINISSEMENT

Le réseau intérieur du lotissement sera de type séparatif :

1. Eaux usées :

Un réseau d'eaux usées permettra de recueillir les eaux sales en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement et les acheminera gravitairement jusqu'au réseau du lotissement existant, esplanade N MANDELA.

Les canalisations projetées sur le plan assainissement joint au dossier seront en PVC CR8 ou CR16 ou en fonte (suivant profondeur du réseau). Chaque lot sera muni d'un branchement particulier qui sera également en PVC de Ø 125 avec une pente de 2 % minimum.

Chaque branchement se terminera par une boîte de branchement à passage direct également en PVC CR8 qui sera posée à l'intérieur du domaine privé et soigneusement repérée.

Les regards de visite, de type préfabriqué, seront posés à chaque changement de pente et de direction. Les tampons des regards seront en fonte ductile articulés. Les réseaux EU feront l'objet d'un contrôle d'étanchéité et d'un passage caméra en fin des travaux de 1ère phase, puis d'un nouveau passage caméra à la réception définitive.

2. Eaux Pluviales :

Le réseau "Eaux Pluviales" permettra de recueillir les eaux de ruissellement superficielles des chaussées et des constructions du présent lotissement.

Ces eaux pluviales seront acheminées vers les bassins aménagés de l'opération, avant d'être rejetées dans le milieu naturel (dans le ruisseau).

Ces bassins auront la capacité de recevoir les eaux pluviales du projet.

Un dossier d'autorisation au titre du code de l'environnement sera déposé en préfecture.

Les canalisations projetées sur le plan assainissement joint au dossier seront en béton centrifugé.

Les avaloirs seront en nombre suffisant afin de permettre une bonne évacuation des eaux pluviales de la voirie.

Les regards de visite, coulés sur place ou préfabriqués, seront posés à chaque changement de pente, de diamètre et de direction. Les tampons des regards seront en fonte ductile.

ARTICLE 9 - ALIMENTATION EAU POTABLE/PROTECTION INCENDIE

a) Alimentation en Eau Potable

Le réseau d'alimentation en eau potable sera réalisé à partir du réseau situé en limite du lotissement, sur la route départementale 316 au Nord.

Des robinets vannes en nombre suffisant seront posés afin de ne priver d'eau qu'un nombre restreint d'abonnés en cas de fuite ou d'intervention sur le réseau.

Des dispositifs permettant la vidange et la purge des canalisations seront installés au point bas pour la vidange et au point haut pour la purge.



Chaque lot sera desservi par un branchement en matière plastique situé à l'emplacement indiqué sur le plan des réseaux souples.

b) Défense incendie

La défense incendie sera assurée à partir de deux poteaux incendie existants (1 sur l'esplanade et 1 au niveau du rond-point de la RD316)

ARTICLE 10 - ELECTRICITE BASSE TENSION / ECLAIRAGE PUBLIC

11. 1 : Réseau électrique basse tension :

Un réseau électricité basse tension souterrain sera réalisé, en concertation avec Enedis, à partir d'un poste de transformation existant ou qui sera mis en place si besoin.

Chaque lot sera muni d'un coffret de raccordement situé à l'emplacement indiqué sur le plan des réseaux souples, les coffrets de comptage individuels seront situés en limite du domaine public.

11. 2 : Eclairage public :

Le réseau d'éclairage sera alimenté à partir d'une armoire de commande d'éclairage public raccordée au poste de transformation électrique.

L'éclairage public du lotissement sera assuré par des foyers lumineux qui seront posés aux points caractéristiques des voies.

ARTICLE 11 - RESEAU TELEPHONIQUE

La desserte téléphonique du lotissement sera réalisée en souterrain en accord avec France Télécom. Le raccordement se fera sur le réseau existant, Avenue des mimosas ou RD 316.

Chaque lot sera muni d'un citerneau de raccordement situé à l'emplacement indiqué sur le plan des réseaux souples. Dans l'éventualité d'une mise en place d'un réseau fibre optique, des fourreaux seront mis en place en parallèle du réseau téléphonique.

ARTICLE 12 – RESEAU GAZ

Le réseau gaz sera réalisé en accord avec GrDF. Le raccordement se fera sur le réseau existant situé RD 316.

Chaque lot sera muni d'un coffret de raccordement situé à l'emplacement indiqué sur le plan des réseaux souples, les coffrets de comptage individuels seront situés en limite du domaine public.

L'implantation définie au plan des travaux d'équipement est donc donnée à titre indicatif.

CHAPITRE V

- AMENAGEMENTS DES ESPACES VERTS -

ARTICLE 13 - ESPACES VERTS / PLANTATIONS



Les espaces verts seront composés de surfaces engazonnées, de massifs arbustifs et d'arbres plantés en alignement ou isolément. Dans le cas particulier du bassin A, le bosquet d'arbres existants sera conservé.

Des haies et des bandes plantées seront réalisées sur les parties privées conformément au plan de composition et suivant les recommandations du règlement (CF PA 10.)

CHAPITRE VI

- MOBILIERS - COLLECTE DES ORDURES MENAGERES-

ARTICLE 14 - MOBILIERS

Des panneaux de signalisation routière seront mis en place dans le lotissement notamment pour les sens de circulation et les priorités aux carrefours.

Des marquages aux sols seront réalisés pour identifier : - Les passages piétons - Les parkings - Les sens de priorité.

ARTICLE 15 - COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

En accord avec la Commune et l'Agglo, la collecte des ordures ménagères sera gérée par des points de collecte avec conteneurs situés à proximité de chaque macro-lot du lotissement comprenant les conteneurs à Ordures Ménagères et un point pour les conteneurs pour tri sélectif.

CHAPITRE VII

EXECUTION DES TRAVAUX

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX

a) Première phase - Terrassements généraux. - Réseaux eaux pluviales et eaux usées - Empierrement - Réseaux AEP (y compris défense incendie), PTT, EDF, câbles éclairage public, GAZ. - Voirie provisoire

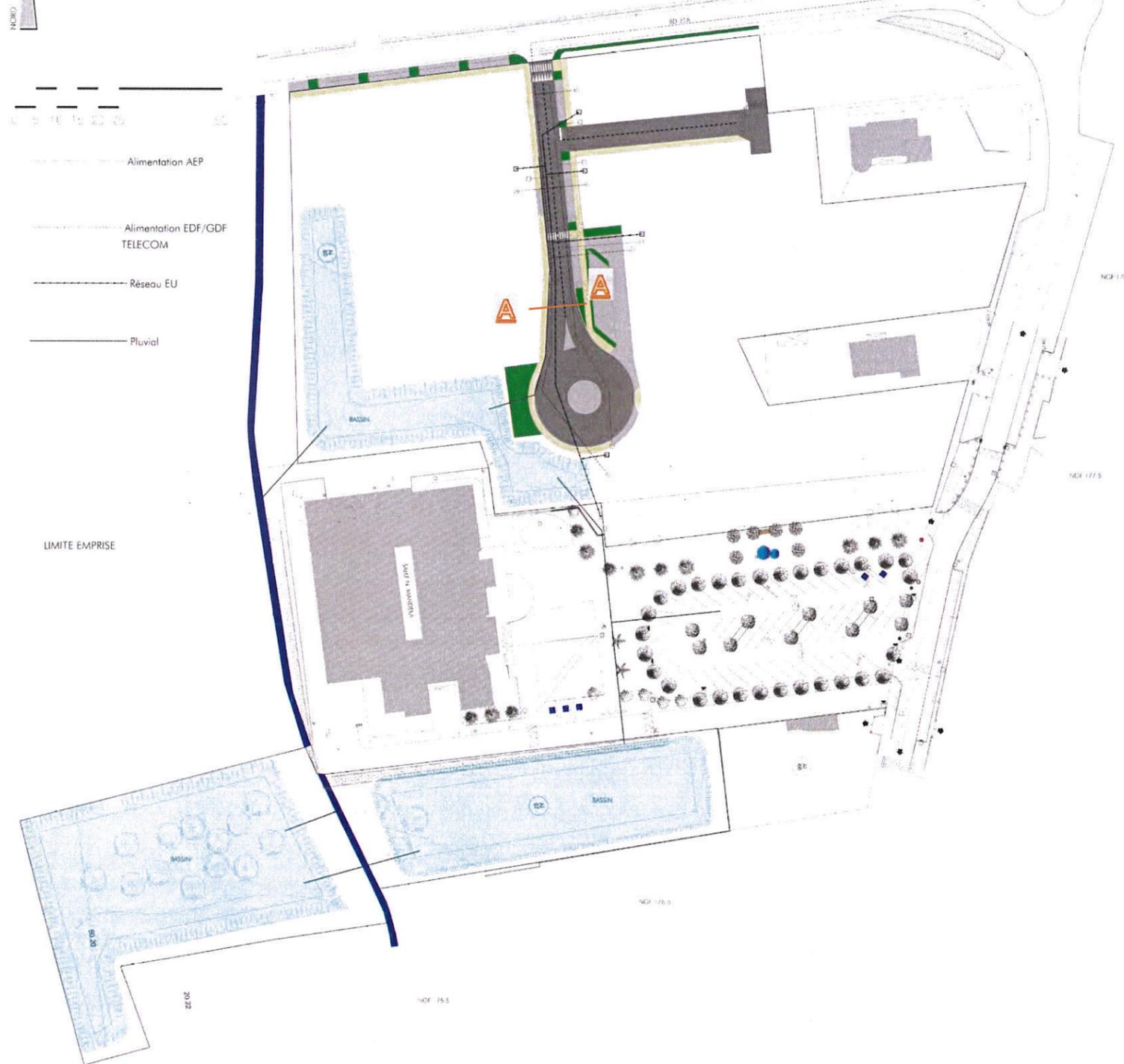
b) Deuxième phase - Bordures. - Candélabres. - Chaussée définitive. - Mobilier - Espaces verts et plantations à la saison adaptée



9. PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

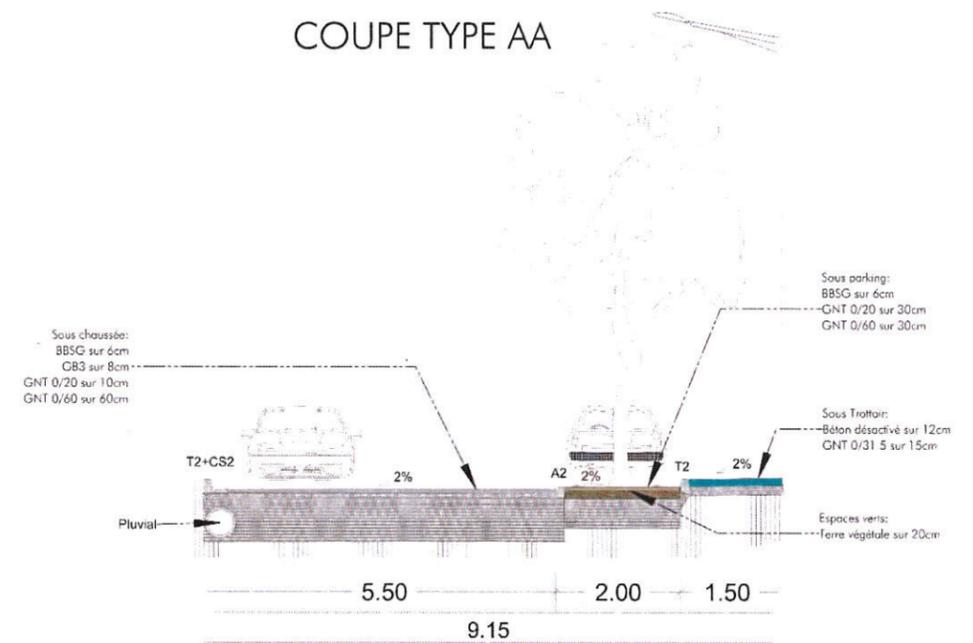
PA 8

PLAN DE VOIRIE & PRINCIPE des RESEAUX



Nota ce plan est communiqué en annexe au 1/500 sur A1.

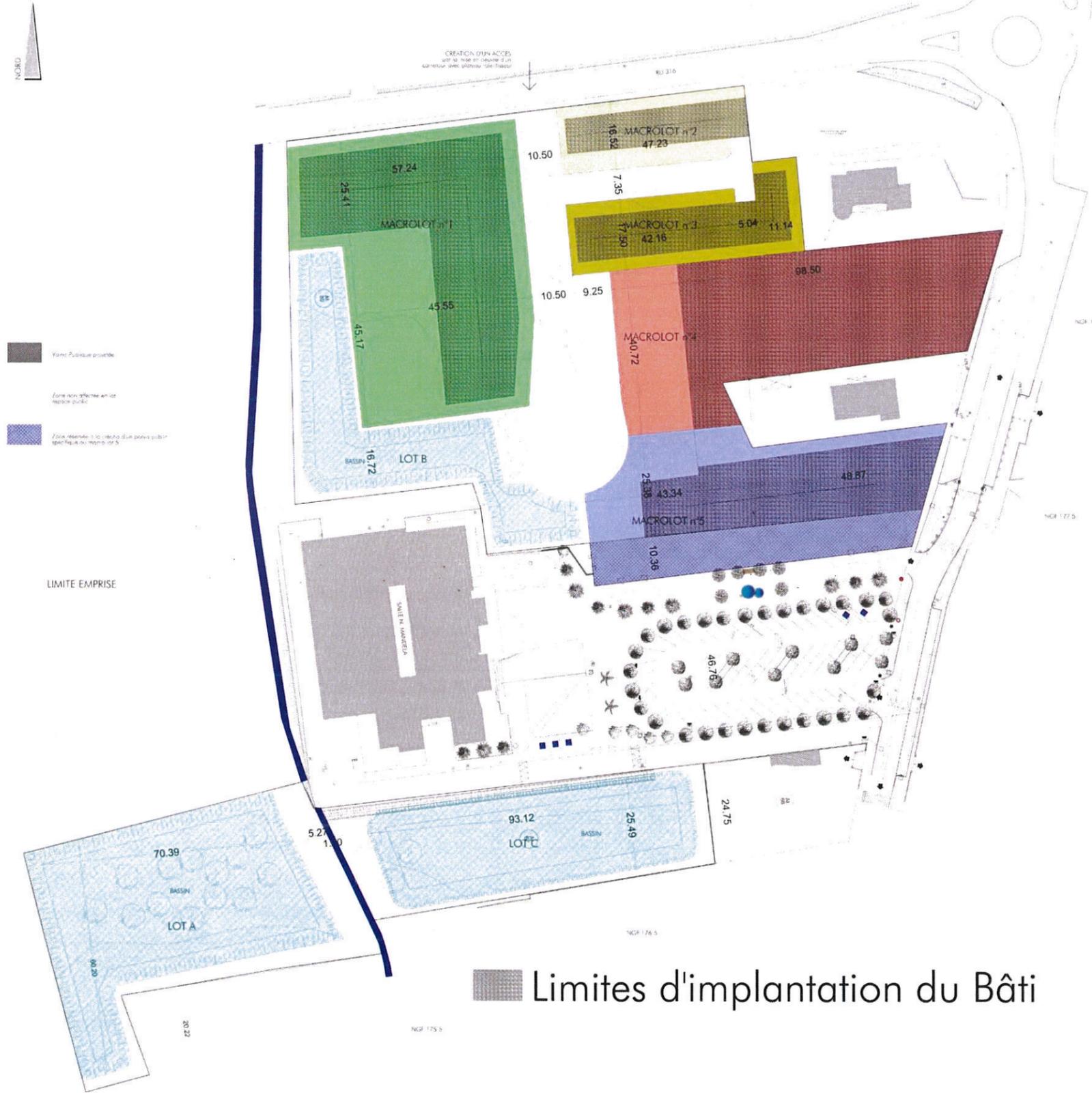
COUPE TYPE AA



10. **PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

PA 9

Nota ce plan est communiqué en annexe
au 1/500 sur A1



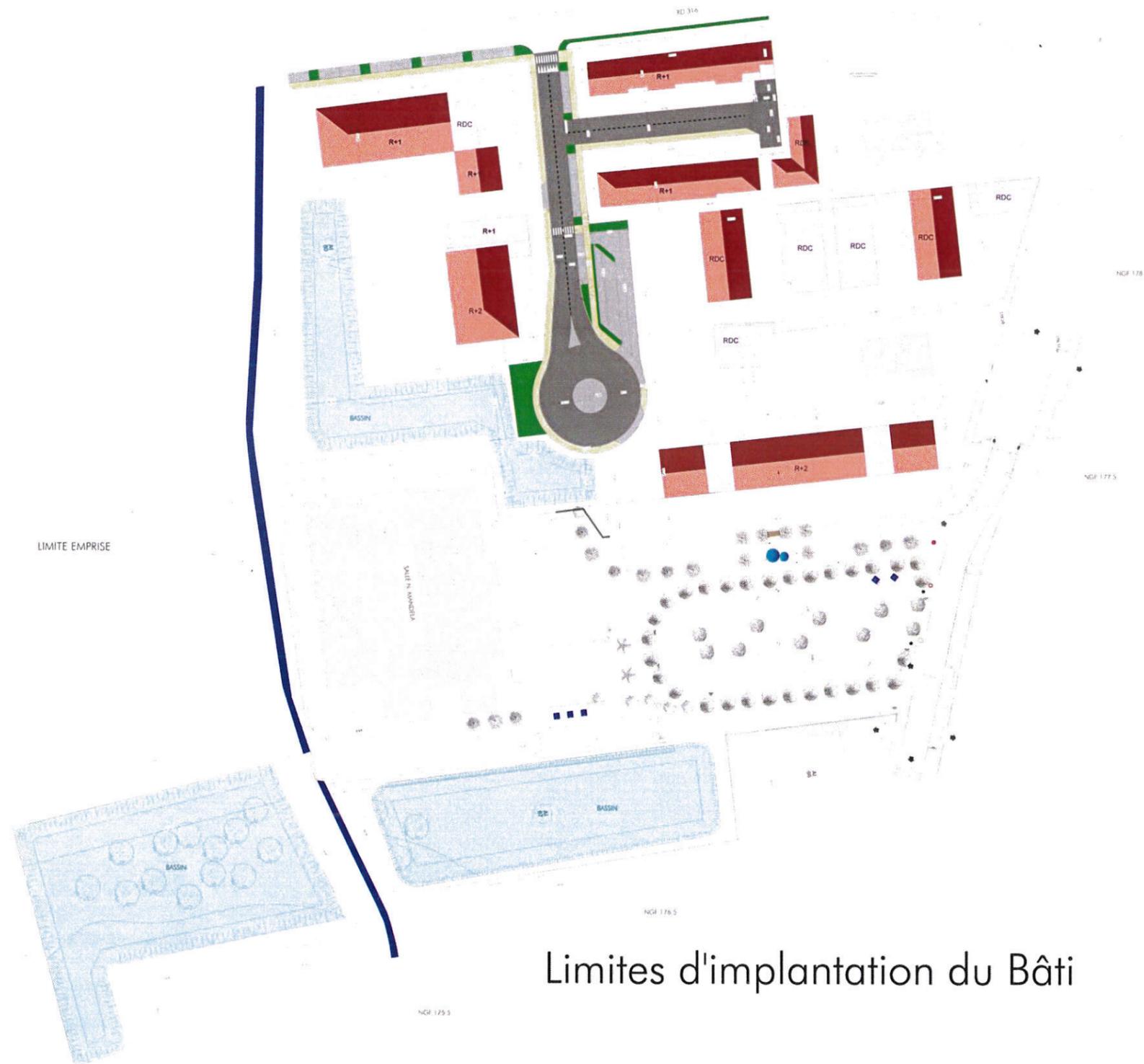
LE MAIRE
29 AOUT 2019
Le Maire



HYPOTHESE D'IMPLANTATION

PA 9

Nota ce plan est communiqué en annexe au 1/500 sur A1.



Limites d'implantation du Bâti

29 AOUT 2010
Le Maire



11. REGLEMENT DU LOTISSEMENT**PA 10****➤ OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement ci-après identifié, et de compléter les règles d'urbanisme relatives à la future zone correspondant au lotissement du Plan Local d'Urbanisme – PLU en cours d'élaboration- de la commune de Saint-Julien-Les-Rosiers (actuellement sous RNU – règlement national d'urbanisme).

Ce règlement – qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot, par voie de reproduction intégrale - comprend les dispositions complémentaires particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des lots, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

➤ SECTION – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions à usage non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Toutes les constructions à usage d'habitation, de bureau et commerciale (de détail uniquement) ainsi que tout équipement d'intérêt public.

➤ SECTION – EQUIPEMENTS ET RESEAUX PUBLICS**ARTICLE 3 – ACCES - VOIRIE**

Les accès directs depuis la départementale sont strictement interdits, il se feront obligatoirement depuis la nouvelle voirie à créer, sauf pour le macro-lot 5 qui pourra avoir un accès en entrée à sens unique depuis le RD 316 (Avenue des Mimosas) suivant les indications indiquées sur le document graphique de la fiche de chaque Macro-lot.

Nota : le macro-lot 4 pourra avoir une voie pour les engins de secours avec un accès depuis l'avenue des mimosas (non ouvert à la libre circulation)

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le branchement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable, eaux usées, de téléphonie, et d'électricité est obligatoire, l'anticipation pour un futur raccordement à la fibre optique / réseaux à très haut débit est également à prévoir sous forme de fourreaux.

Tous les raccordements à ces réseaux seront réalisés en souterrain depuis les coffrets, regards, ou canalisations mis en attente en limite de chaque macro-lot.

La viabilisation sera assurée par l'aménageur, et les eaux pluviales devront être obligatoirement raccordées au réseau collecteur en amont des bassins, aucune disposition par infiltration individuelle ne pourra se substituer à ce raccordement.

➤ SECTION – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.



ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter avec les limites séparatives une distance horizontale égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres,

Les implantations se feront comme indiqué sur le document graphique réglementaire (PA10b), et plus spécifiquement suivant chaque fiche de lot

Attention cette règle est à respecter dans le cas de redivisions d'un macro-lots en plusieurs lots.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter avec les limites séparatives une distance horizontale égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres,

Les implantations se feront comme indiqué sur le document graphique de la fiche de chaque Macro-lot, en respectant les orientations des façades proposées.

Attention cette règle est à respecter dans le cas de redivisions d'un macro-lots en plusieurs lots.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions distinctes sur une même propriété doivent respecter une distance horizontale égale à la moitié du bâtiment de le plus haut ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Les emprises constructibles sur le plan-du projet architectural (PA 9) sont à respecter et plus spécifiquement suivant chaque fiche de lot sans pouvoir dépasser 45% de l'unité foncière.

La construction, hors emprises indiquées, n'est pas tolérée.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est au maximum de 10 mètres, soit R+2, sauf stipulations indiquées sur la fiche de chaque Macro-lot (alors ramené à 7,50 m soit R+1), cette hauteur se mesure à l'égout du toit, cependant des dépassements sont admis pour des annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie ascenseur, etc... dans la limite de 2,50 m supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêts publics.

Nota : dans le cadre du PPRI, lorsque la surélévation de la construction est rendue obligatoire pour le premier plancher, cette hauteur peut être additionnée à la hauteur maximale dans la limite de 1 mètre.

Nota : La règle de calcul se fait par projection verticale au sol.

La hauteur pour les terrains en pente, se calcule par tranche de 15 mètres de longueur, pour laquelle la hauteur est mesurée en son centre (soit à 7,50m) par rapport au terrain naturel. Dans le cas de bâtiment dont la longueur est comprise entre 15 et 30 m, il faut le diviser en deux tranches dont la longueur maximale ne peut excéder 15 m.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions entre elles



Les différences de hauteur entre les constructions contiguës doivent être marquées par un décroché de 60 cm minimum. Le faîtage du bâti secondaire doit être à niveau inférieur de celui du bâti principal en respectant aussi cet écart minimal de 60 cm.

Volumétrie des constructions

Les différents volumes constituant les constructions doivent respecter une simplicité de forme en privilégiant les angles droits, cependant d'autres angles sont autorisés pour permettre le raccordement de volumes entre eux. Pour éviter un linéaire de façade monolithique trop prononcé, au-delà de 20 mètres linéaire, il faut créer « des ruptures », suffisamment prononcées telles que :

- ✓ La mise en place de balcon avec un débords de 80 cm minimum
- ✓ La création de loggia ouverte avec un retrait minimum de 120 cm
- ✓ La mise en place d'un élément annexe rapporté comme un préau, un auvent sur entrée

Toitures

Les toitures seront de préférence en tuile de terre cuite naturelle avec une pente entre 26 et 35 %, en privilégiant les toitures à deux pans, les toits à quatre pans égaux sont proscrits, les croupes sont de préférence limitées à 1/3 de la hauteur de la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées et de préférences utilisées comme éléments de raccordement entre volumes, et seront préférentiellement végétalisées au-delà de 20 m². Cependant la proportion de toiture terrasse ne pourra excéder 50% de l'ensemble des toitures d'une même propriété. Cette disposition s'applique de façon proportionnelle à l'ensemble d'un macro-lots (il peut y avoir des traitements distincts de toiture entre bâtiments sur une même propriété dans la mesure où la proportion globale est respectée (par exemple 2 bâtiments de 100m² en toit terrasse et un autre de 220m² en tuiles) et en cas de division de ce dernier

Les panneaux photovoltaïques seront intégrés (soit à la toiture tuile, soit posé sur le toit terrasse en parallèle de la façade la plus favorable lorsqu'ils seront visibles depuis la voirie, ou posés à plat).

Les percements

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être recherchée.

Cependant, dans le cas d'une architecture moderne et contemporaine, la dominante verticale ne s'applique pas.

Les matériaux

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles romanes de terre cuite de couleur claire ou tuiles canal de terre cuite de couleur claire, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments traditionnels correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Les huisseries extérieures et les menuiseries de baies de couleur blanche seront prohibées. Les portes d'entrée et les volets seront en bois et peints de couleur traditionnelle.

Les Annexes

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Les Superstructures



Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble. Les compresseurs de climatisation seront intégrés aux bâtiments.

Les Eléments en façade et saillies

Afin de limiter leur impact visuel : – Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions. – Les équipements techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent en aucun cas être posés en applique sur les façades. Les ouvrages tels que boîtes aux lettres, compteurs électriques, etc., devront être encastrés en façade ou dans le muret de clôture. En aucun cas ils ne devront apparaître en saillie. Les compteurs, donnant sur l'espace public, seront dissimulés derrière un petit volet.

Les Clôtures

Les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux conformément au PPRI, elles auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront constitués soit d'un muret de 0,20 mètre surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive, soit constitué d'un grillage avec haie vive, et peuvent être réduite à une simple haie vive (pour ce dernier cas uniquement en limite séparative). Seront privilégiées les essences locales telles que buis, romarins, aubépines, noisetiers, cornouillers, églantiers, néfliers, ...

Les murs de clôtures seront obligatoirement enduits sur leurs deux faces et équipé de barbacanes en quantité suffisante, ou seront constitué de pierres apparente (type pierres sèches ou appareillées), cependant les enduits imitant la pierre par empreinte sont à proscrire.

Sont interdits : les éléments préfabriqués en béton, en tôle ondulée et tout autre matériau dont l'utilisation normale ne correspond pas à un usage de clôture.

Bassins, piscines et pièces d'eau

Ils doivent être inclus dans la composition du jardin et sa topographie.

Leurs fonds et parois doivent être de couleur vert ou bleu foncé, beige, grise ou noire afin d'atténuer leur impact dans le paysage. Les accessoires de fermeture doivent également se fondre dans la tonalité des jardins, en privilégiant des teintes gris-vert, ou plus foncé comme un gris soutenu.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les véhicules automobiles :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : Au moins 2 places par logement, pouvant être réduit à 1 place pour les logements sociaux et assimilés.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : Au moins une place par chambre d'hôtel et par 5m² de SHON.
- Pour les constructions destinées au bureau : Au moins une place par bureau avec une place supplémentaire par tranche de 30 m² de SU.
- Pour les constructions destinées au commerce : Au moins une place par commerce, avec une place supplémentaire par tranche de 30 m² de surface de vente au-delà de 50m².
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Pour les bicyclettes et voitures d'enfants :



Pour les constructions comportant une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux-roues non motorisés, sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà ;
- 1 m² par tranche de 25 m² de SHON pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales ;
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de SHON de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Notion d'imperméabilisation :

Les surfaces libres sont à prendre en compte en fonction de l'imperméabilisation des sols qui correspond au bâti **et** aux surfaces imperméabilisées au sol comme les voies internes. Les indications d'imperméabilisation est indiquée sur chaque fiche de lot.

Pour faciliter le calcul et laisser une relative liberté de création aux concepteurs, il est fourni ci-après un tableau de correspondance d'imperméabilisation des sols par profils de matériaux utilisés.

Coefficient d'imperméabilisation Type de revêtement

0 Espaces verts

0,2 Gravier, dalle à engazonner à parois de faible épaisseur (type Evergreen, TTE multidrain, ...)

0,25 pour les cheminements en stabilisé

0,6 Pavées à larges joints (pavés autobloquants, dalle béton à engazonner,)

1 (imperméable à 100%) Surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées (parking, toiture, terrasse...)

Dans le cadre de toiture terrasse traitée avec un système de rétention et contrôle du débit de fuite, la surface traitée est neutre en terme d'imperméabilisation.

Dans le cadre d'une toiture terrasse végétalisée le coefficient d'imperméabilisation est de 0,2.

C'est la combinaison de ces dispositions qui seront à prendre en compte pour respecter l'exigence de chaque macro-lot.

Organisation des espaces verts :

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, une superficie en pleine terre doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface (exigée en pleine terre)



Cette superficie doit correspondre au moins à :

25% de la surface de l'unité foncière si la surface minéralisée liée au stationnement des véhicules est égale ou supérieure à 15% de la surface de l'unité foncière.

15% de la surface de l'unité foncière dans les autres cas.

De plus, pour les constructions supérieures à 300m² de surface d'emprise au sol, 10% d'espaces libres doivent être organisés de manière paysagère d'un seul tenant préférentiellement

Pour les parcelles positionnées à l'angle de plusieurs voies, les 10% d'espaces libres pourront être réduits compte tenu de la configuration de l'unité foncière.

Le choix des arbres et arbustes à planter se portera sur des essences végétales locales et méditerranéennes, en privilégiant celles requérant pas ou peu d'arrosage.



12. ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

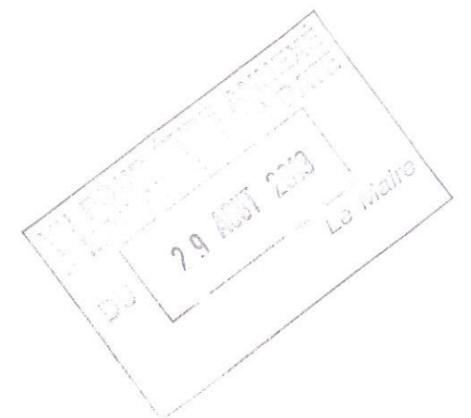
PA 12

L'aménageur étant la ville de SAINT JULIEN LES ROSIERS, il sera fait application de l'article R 442-8 du code de l'urbanisme dispensant ce dernier de constituer une association syndicale en vue de la gestion et entretien des espaces commun du lotissement, dans la mesure où ceux-ci seront automatiquement intégrés à l'espace public communal dès leur réalisation.

Les travaux seront exécutés par une maîtrise d'ouvrage communale et publique dans le cadre de la loi MOP.



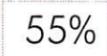
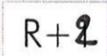
PIECES GRAPHIQUES ANNEXES
FICHES TECHNIQUES DES MACRO-LOTS

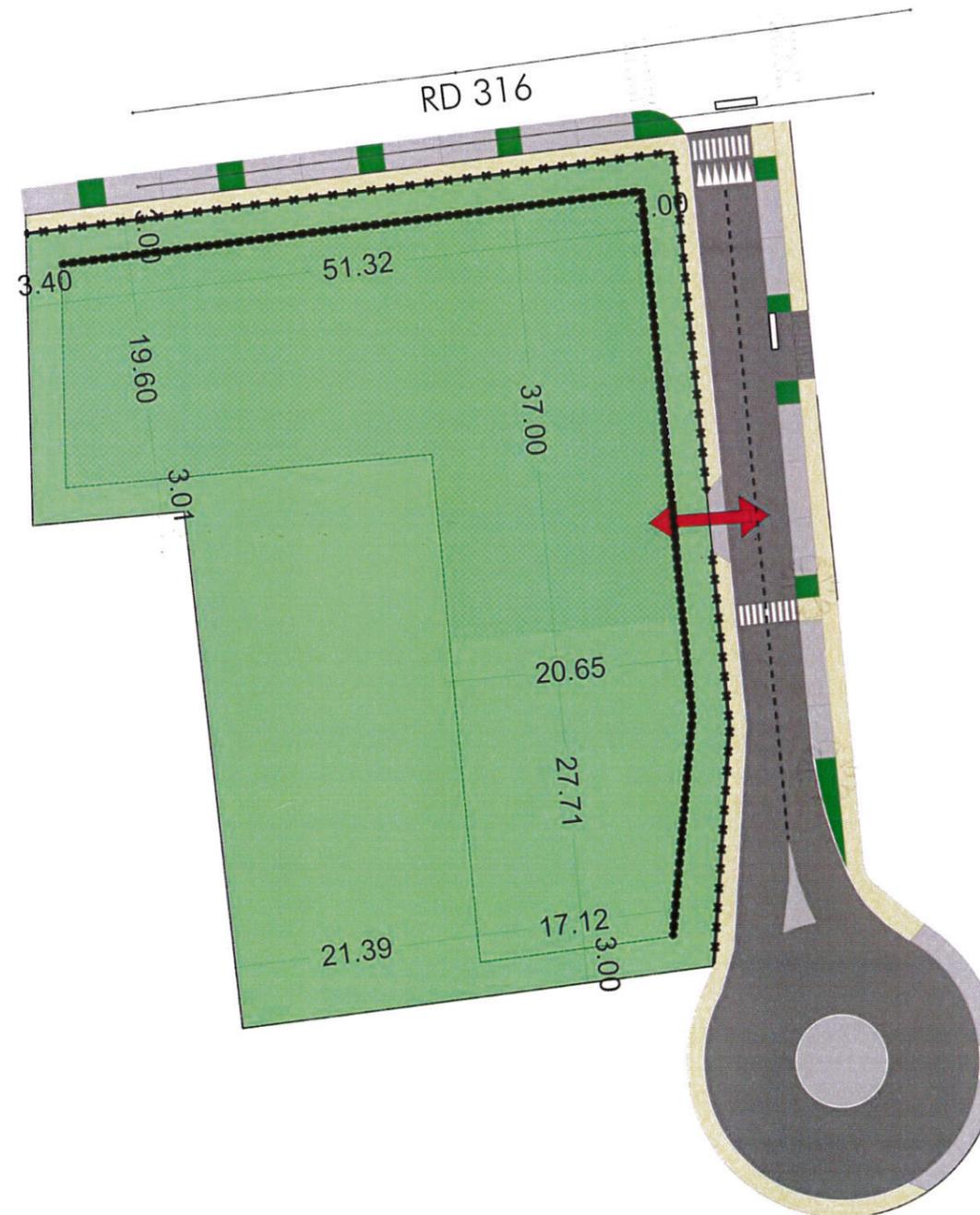


FICHE TECHNIQUE

MACROLOT n°1



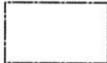
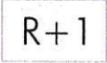
-  Limite Macro-lot
-  Emprise maximale possible
-  Orientation principale du Faîtage
-  Alignement Obligatoire
-  Cloture avec Muret obligatoire
-  55% Imperméabilisation maximale du Lot
-  R+2 Limitation du Gabarit Bâti
-  ← Accès au Lot (sens unique)
-  ↔ Accès & Sortie du Lot

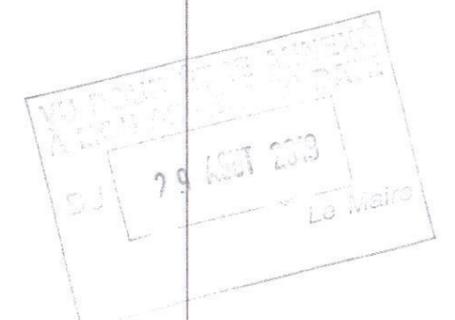
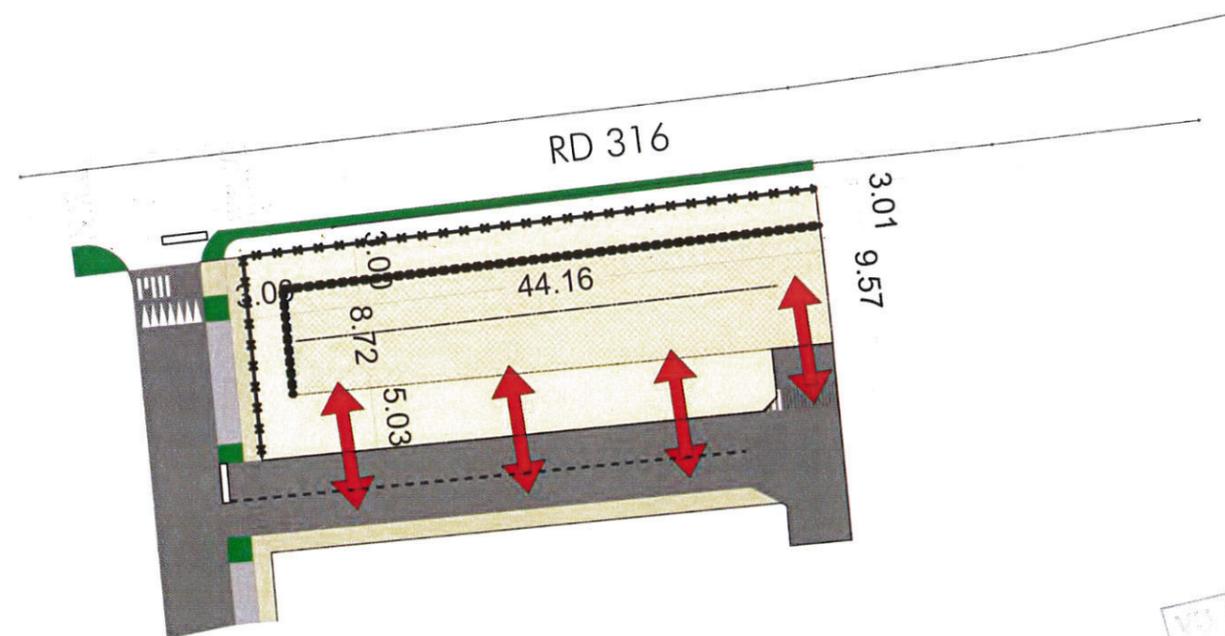


FICHE TECHNIQUE

MACROLOT n°2



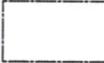
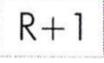
-  Limite Macro-lot
-  Emprise maximale possible
-  Orientation principale du Faîtage
-  Alignement Obligatoire
-  Cloture avec Muret obligatoire
-  55% Imperméabilisation maximale du Lot
-  R+1 Limitation du Gabarit Bâti
-  ← Accès au Lot (sens unique)
-  ↔ Accès & Sortie du Lot

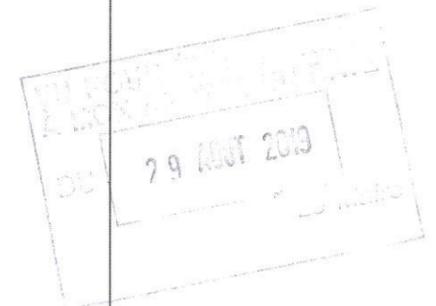
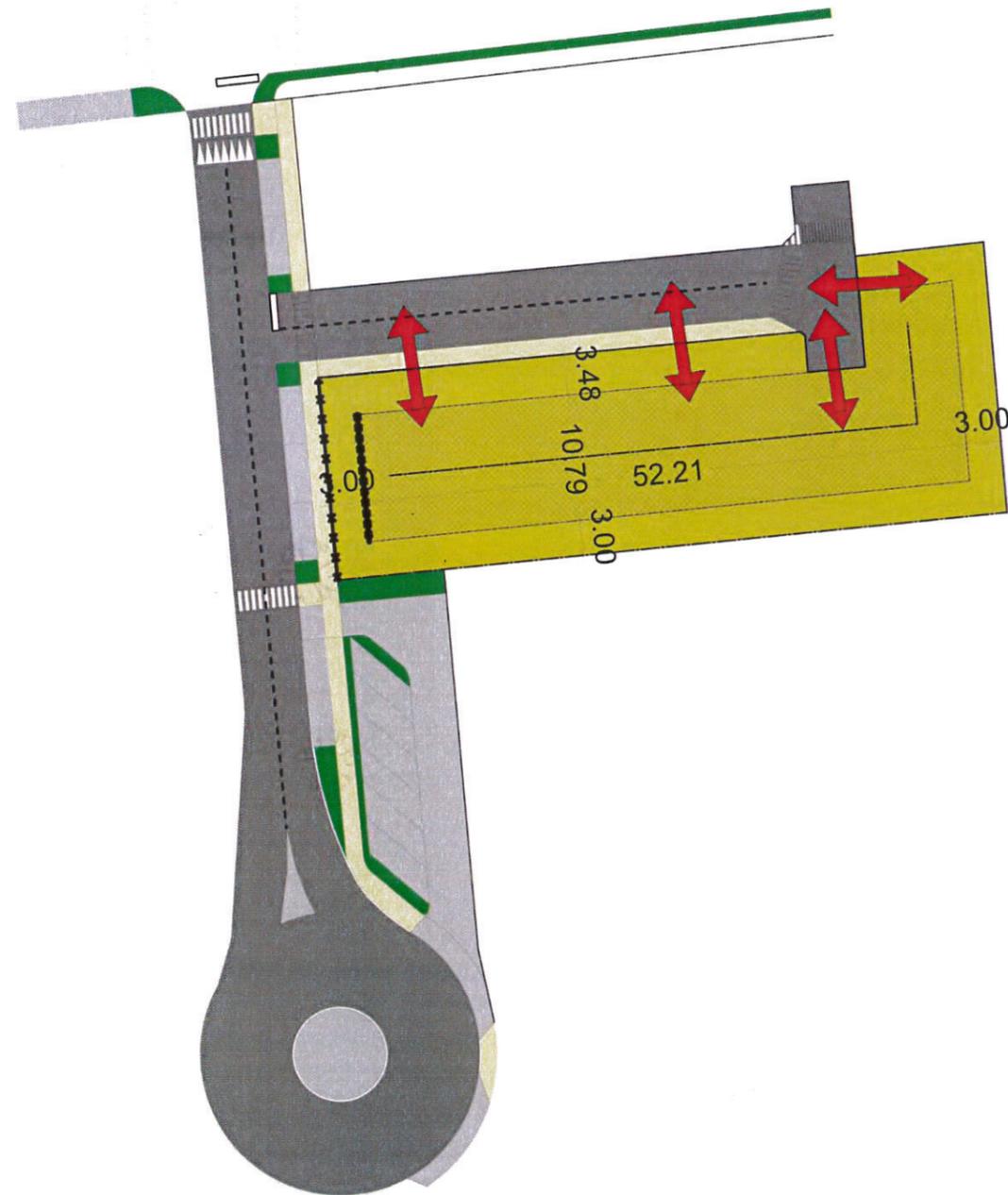


FICHE TECHNIQUE

MACROLOT n°3



-  Limite Macro-lot
-  Emprise maximale possible
-  Orientation principale du Faîtage
-  Alignement Obligatoire
-  Cloture avec Muret obligatoire
-  55% Imperméabilisation maximale du Lot
-  R+1 Limitation du Gabarit Bâti
-  ← Accès au Lot (sens unique)
-  ↔ Accès & Sortie du Lot

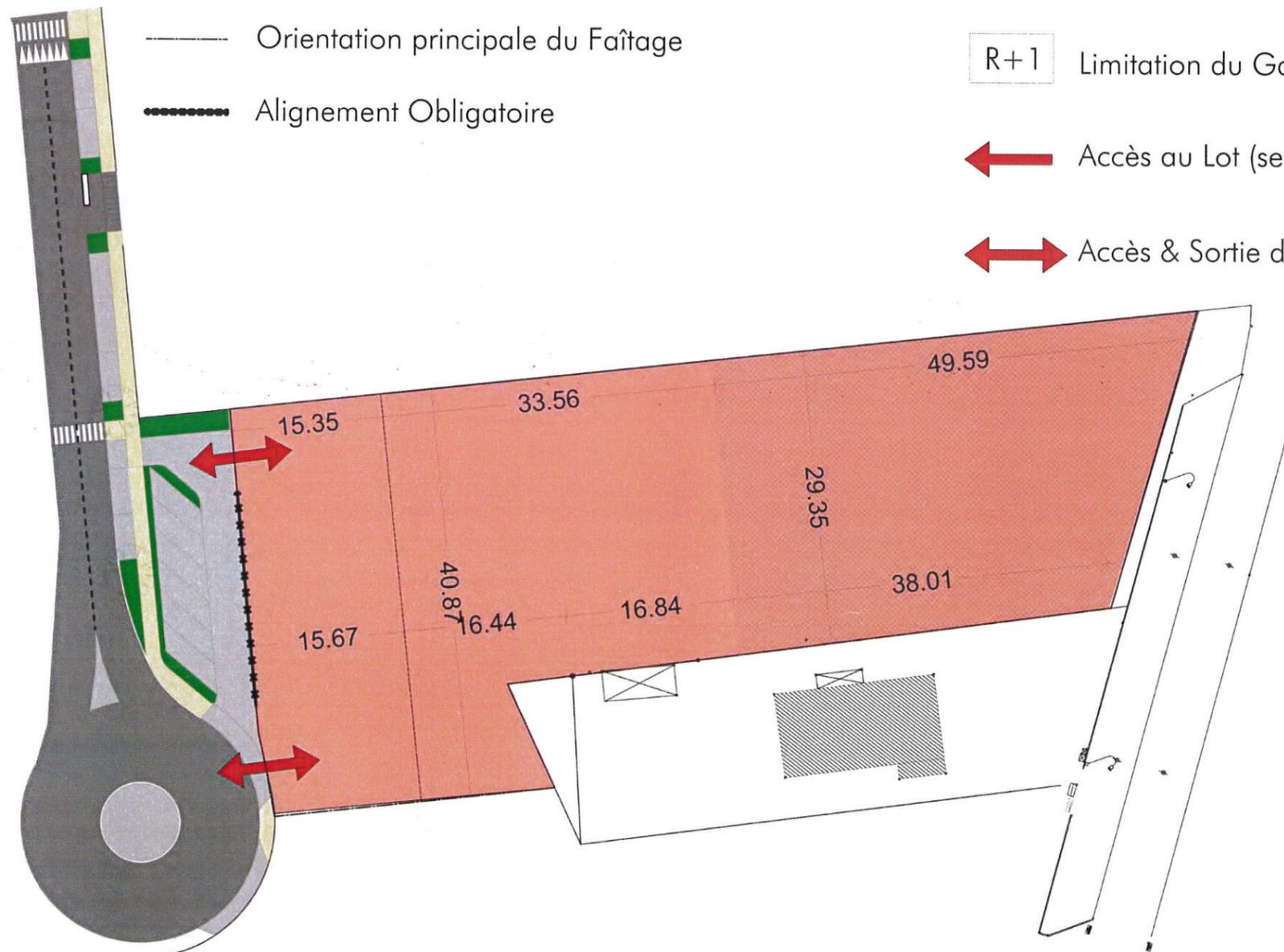


FICHE TECHNIQUE

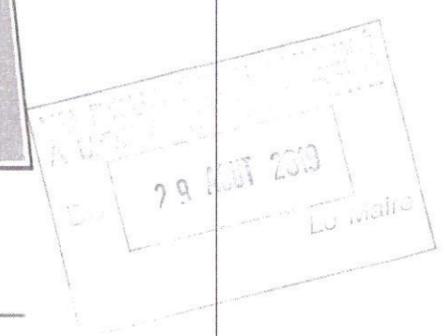
MACROLOT n°4

-  Limite Macro-lot
-  Emprise maximale possible
-  Orientation principale du Faîtage
-  Alignement Obligatoire

-  Cloture avec Muret obligatoire
- 55% Imperméabilisation maximale du Lot
- R+1 Limitation du Gabarit Bâti
-  Accès au Lot (sens unique)
-  Accès & Sortie du Lot



NORD



FICHE TECHNIQUE

MACROLOT n°5



-  Limite Macro-lot
-  Emprise maximale possible
-  Emprise réservé aménagement d'un Parvis
-  Orientation principale du Faîtage
-  Alignement Obligatoire
-  Cloture avec Muret obligatoire
-  70% Imperméabilisation maximale du Lot
-  R+2 Limitation du Gabarit Bâti
-  Accès au Lot (sens unique)
-  Accès & Sortie du Lot

