



COMMUNE DE NARBONNE

ZAC LES BERGES DE LA ROBINE TRANCHE 1

5 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS AU TITRE DE L'ARTICLE 14.3 DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Acquéreur : SM Promotion
Surface totale du terrain : 4 545 m²
Surface de plancher (SP) maximale : 6 650 m²
Lot n°: 3B

fu *ce*

SOMMAIRE

ARTICLES

ARTICLE 1 DISPOSITIONS GENERALES
ARTICLE 2 DIVISION DES TERRAINS

TITRE I

ARTICLE 3 OBJET DE LA CESSION
ARTICLE 4 DELAIS D'EXECUTION
ARTICLE 5 PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS
ARTICLE 6 SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR
ARTICLE 7 VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES
ARTICLE 8 NULLITE

TITRE II

CHAPITRE I TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 OBLIGATIONS D'ALENIS
ARTICLE 10 VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES
10.1 Utilisation
10.2 Entretien

CHAPITRE II TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 ARCHITECTURE ET URBANISME
ARTICLE 12 BORNAGE - CLOTURES
ARTICLE 13 DESSERTES DES TERRAINS LOUES
ARTICLE 14 SANCTIONS A L'EGARD D'ALENIS
ARTICLE 15 BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS
ARTICLE 16 ETABLISSEMENTS DES PROJETS
ARTICLE 17 EXECUTION DES TRAVAUX PAR L'ENTREPRENEUR DU CONSTRUCTEUR

TITRE III -

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES
ARTICLE 19 USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES
ARTICLE 20 TENUE GENERALE
ARTICLE 21 ASSOCIATIONS SYNDICALES
ARTICLE 22 ASSURANCES
ARTICLE 23 MODIFICATIONS
ARTICLE 24 LITIGES - SUBROGATION

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Aux termes d'une concession d'aménagement passée en applications des articles L 321.1 et R 321.1 du Code de l'urbanisme, signée le 7 mars 2013, la Ville de Narbonne a concédé à la ALENIS, la réalisation de la ZAC Les Berges de la Robine.

Par délibération en date du 20 décembre 2012 reçue en sous-préfecture de Narbonne le 21 décembre 2012, le Conseil Municipal a adopté la Concession d'aménagement régissant les modalités contractuelles entre la Ville de Narbonne et Alenis pour l'aménagement de la ZAC.

Conformément aux dispositions de l'article 14.3 de la Concession d'aménagement et de l'article L 311.6 du Code de l'Urbanisme, *Alenis* a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite zone.

1.2. Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

Le TITRE I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comporteront notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21.3 du code de l'expropriation.

Le TITRE II définit les droits et obligations d'ALENIS et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs pendant la durée de réalisation de la ZAC.

Le TITRE III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec d'ALENIS. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3 - Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre la société ALENIS et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil .

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec ALENIS. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, ALENIS déclare à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1.4 - A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite convention, la collectivité sera substituée de plein droit à ALENIS dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer et ce jusqu'à la constatation de l'achèvement de la ZAC.

1.5 - Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives jusqu'à la date de la décision de la collectivité constatant l'achèvement de la ZAC.

1.6 - Par mesure de simplification et pour la clarté du texte : d'une part on désignera sous le vocable « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc...

D'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc..., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

1.7 - Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14.1 de la concession d'aménagement, le prix de cession du terrain est fixé par ALENIS en accord avec la collectivité. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, ALENIS entend diviser et céder les terrains de la ZAC Les Berges de la Robine dans les conditions prévues ci-dessous.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme « constructeur » ou « acquéreur ».

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315.2b du Code de l'urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de la construction, sur son lot d'un programme immobilier de logements qui sera défini dans l'acte de cession.

La surface de plancher (SP) des locaux que le constructeur est autorisé à construire est fixée à 6 650 m² de Surface de Plancher maximum pour le lot 3B.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable dans le périmètre de la ZAC et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- 1 - commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLU et le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à la Société son projet définitif de construction une semaine au moins avant de déposer sa demande de permis de construire; le cas échéant, présenter à l'approbation d'ALENIS un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

L'examen du dossier par la société ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études, de ses choix ainsi que du respect de ses obligations.

- 2 - déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 2 mois à compter de la signature du compromis de vente.

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

- 3 - entreprendre les travaux dans un délai de 4 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.



4 - avoir réalisé les constructions et les travaux d'aménagement intérieurs à l'îlot et s'il y a lieu les clôtures dans un délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'acquéreur sous réserve de sa vérification par l'architecte d'ALENIS.

Des délais différents pourront être stipulés dans le compromis de vente ou l'acte de cession. ALENIS pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais, fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant le cas de force majeure.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou leurs annexes, ALENIS pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement et successivement dans les conditions suivantes :

1 - Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, ALENIS le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 1,2 et 3 ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, ALENIS pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000HT du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10%) HT, TVA en sus. Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, ALENIS pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2 - Résolution de la vente

- La cession pourra être résolue de plein droit et ce sans qu'il soit besoin de recourir à justice par décision d'ALENIS notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.
- La cession pourra également être résolue de plein droit et sans qu'il soit besoin de recourir en justice par décision d'ALENIS, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contre partie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par ALENIS qui sera réputé ne pas être inférieur à 10% HT, TVA en sus, du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmenté d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indexation conventionnellement prévue et des pénalités en cas de retard de paiement à l'échéance.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert d'ALENIS étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance sur la requête d'ALENIS.

En ce cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, aux choix d'ALENIS, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21.3 du code de l'expropriation.

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains, ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus et définies au contrat de vente.

Toutefois, en cas de raisons majeures, dont seule ALENIS appréciera le bien fondé, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction et d'aménagements internes au lot vendu.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser d'ALENIS au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

ALENIS pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par ALENIS de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, ALENIS pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable d'ALENIS et s'oblige à respecter l'ensemble des dispositions du CCCT notamment les délais.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article pendant la durée de validité de la ZAC.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article 21.03 du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte, par ALENIS, la collectivité, ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE DES COLLECTIVITES VOIRIE ET ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS D'ALENIS

ALENIS exécutera, en accord avec la collectivité et les administrations concernées, conformément au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires, ou à une association syndicale éventuelle.

Les limites de prestations dues à ce titre par la société ALENIS sont définies par le programme de travaux inclus dans le dossier de réalisation de la ZAC et par le cahier des limites des prestations techniques particulières (annexe 1).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, ALENIS s'engage :

- * à assurer une desserte convenable des terrains cédés, sous réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme dans un délai de 4 mois à compter de la signature du procès-verbal, constatant la libération des abords de tout dépôt de matériel et matériaux, établi contradictoirement entre ALENIS et l'acquéreur, à la demande de ce dernier ; étant précisé que le point de départ desdits 4 mois sera obligatoirement antérieur à la livraison du ou des bâtiments du programme autorisé ou de la tranche.
- * à exécuter la voirie définitive, ainsi que les traitements des espaces libres dans un délai d'un an après la date où tous les bâtiments prévus par le programme global de constructions à réaliser dans la zone seront terminés et occupés.

Toutefois les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à ALENIS si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

10.1 - Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité ou aux sociétés concessionnaires ou fermières, ALENIS pourra interdire au public, et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisés. Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

Les acquéreurs ne devront faire sur des terrains ne leur appartenant pas aucun dépôt de matériaux, produits, décharges, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire.

10.2 - Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc... ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher (SP) des édifices construits sur la parcelle vendue par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits sur la zone.

Les sommes dues à ALENIS seront comptabilisées par celle-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée (ou ses substitués), celle-ci en assurera l'entretien et la garde.

CHAPITRE II

TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - PRESCRIPTIONS D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

11.1 - Urbanisme

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la zone dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, plans, servitudes etc...) et toutes modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Il est rappelé à ce sujet que le document d'urbanisme régissant la ZAC est un document réglementaire et que les extraits de ce document ci-annexés ne le sont qu'à titre d'information. Ils ne constituent pas de pièce contractuelle.

En aucun cas la responsabilité d'ALENIS ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.2 – Prescriptions architecturales

Une fiche de lot ainsi qu'un Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales sont annexés au compromis de vente. Ils constituent le cahier des charges architecturales qui devra être impérativement respecté, et le cas annexé aux actes de cession et location pour que ses préconisations soient opposables aux particuliers acquéreurs des lots.

Les dossiers de demande de permis de construire seront ensuite mis au point en liaison avec l'architecte coordonnateur. Celui-ci proposera à l'aménageur de la ZAC un avis motivé sur l'aspect architectural du projet.

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES

ALENIS a procédé, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. L'acquéreur pourra désigner, un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais, contradictoirement, acte de cette opération.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par ALENIS ne peut en aucun cas réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà construite a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié des dépenses engagées, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par ALENIS et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés est précisée dans un « cahier des prescriptions techniques particulières » qui sera annexé à l'acte de vente et dont un exemplaire est annexé au présent cahier des charges.

Les ouvrages à la charge d'ALENIS seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la convention publique d'aménagement conclu avec la collectivité, conformément aux prescriptions du dossier de réalisation et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD D'ALENIS

En cas d'inexécution par ALENIS des travaux qui lui incombent dans les délais prévus et sauf dispositions contraires de l'acte de cession, le constructeur est en droit après une mise en demeure restée sans effet dans le délai de deux mois, de réclamer à ALENIS une indemnité pour le préjudice direct matériel et certain qui a pu lui être causé du fait de la défaillance d'ALENIS.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

(cf. cahier des prescriptions techniques particulières ci-annexé).

15.1 - Le constructeur supportera la totalité des frais d'établissement de réseaux à l'intérieur du terrain cédé.

Le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire délivré et purgé des recours, se brancher à ses frais sur les réseaux établis par ALENIS en limite du terrain dont il s'agit et conformément aux avant projets généraux approuvés. Tous les branchements et réseaux seront enterrés.

Le constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Le constructeur fera son affaire du versement des taxes et des indemnités diverses générées par l'obtention de son permis de construire susceptibles de lui être réclamées par l'administration et/ou le délégataire du service public.

Après remise des ouvrages à la collectivité (ou à ses substitués) ceux ci seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

15.2 - Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à la disposition d'ALENIS, de la Collectivité ou des services distributeurs (eau, électricité, gaz, télécommunication...) les sols, terrains, locaux « ad hoc » nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution la pose des canalisations, l'implantation des postes de transformation, de détente, de répartition, de comptage, etc..

Le constructeur s'engage en outre à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations d'exploitant de service public, c'est à dire la possibilité de :

- * pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui des entreprises aux canalisations et locaux en cause.
- * disposer en permanence les dégagements permettant le passage du matériel.

15.3 - Les engagements du constructeur ci-dessus définis ont été requis par ALENIS tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit des services publics délégataires. En conséquence, ces organismes pourront s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne leur plaise l'allocation de dommages et intérêts.

15.4 - Le constructeur est tenu de faire établir les documents après exécution des ouvrages et réseaux réalisés à l'intérieur des îlots. La fourniture de ces documents conditionnera l'autorisation de branchements aux réseaux publics.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

16.1 Etude des projets d'utilisation des lots cédés :

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec ALENIS et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable dans le délai prévu à l'article 4.1 ci-avant.

ALENIS s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Il devra communiquer à ALENIS une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour qu'ALENIS puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). ALENIS pourra vérifier que le projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par ALENIS ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

16.2 Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas ALENIS ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

17.1 - Prescriptions de chantiers

Le constructeur s'engage à imposer à ses entrepreneurs le respect des dispositions du cahier des clauses techniques particulières, par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

17.2 - En outre les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par ALENIS. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par ALENIS, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher (SP) des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

En garantie de ses obligations, l'acquéreur versera à ALENIS lors de la signature de l'acte authentique une somme égale à 3% HT du prix de cession HT, somme qui sera remboursée à l'acquéreur après achèvement des travaux si aucun dégât n'est à imputer à l'encontre des entrepreneurs du constructeur.

17.3 - Hygiène Sécurité

Le constructeur s'oblige à respecter la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité sur les chantiers et à adhérer à l'organisme qui serait ultérieurement constitué dans ce cadre sur l'opération et dont les statuts lui seront communiqués ultérieurement.

Il s'engage à faire respecter ces mêmes règles à tous les entrepreneurs qui interviendront pour la réalisation de son programme.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES

19.1 - Les parties non construites des terrains qui font l'objet du titre II - chapitre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf les parties dites « espaces privatifs » expressément désignées dans l'acte de cession, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

19.2 - Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre. En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus défini sera réputé par le seul fait de son acquisition consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

19.3 - Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, éclairage public, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par ALENIS, la communauté d'agglomération, les délégataires de services publics ou pour leur compte.

19.4 - Par ailleurs, les servitudes qui ont été consenties par la Société dans le cadre de l'aménagement de la ZAC sont reprises sur le plan des servitudes annexé au cahier des charges de cession de terrain.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. ALENIS pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 21 - ASSOCIATIONS SYNDICALES

Il n'est pas prévu d'associations syndicales pour gérer certains réseaux ou espaces libres, l'ensemble des emprises publiques étant destiné à être remis à la collectivité ou à toute autre personne morale ou collectivité qu'elle se substituerait.

ARTICLE 22 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 23 - MODIFICATIONS

Les dispositions contenues du titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19) pourront être changées dans les conditions de majorité prévues notamment par la loi en matière de modifications des règlements de lotissement sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher (SP) que chaque propriétaire est autorisé à construire conformément au PLU et dossier de réalisation ou résultant de transfert de droits ou de surdensité autorisée. Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

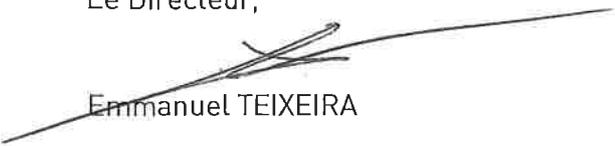
ARTICLE 24 - LITIGES - SUBROGATIONS

Les dispositions du titre III du présent cahier des charges feront loi tant entre ALENIS et l'acquéreur qu'entre les différents propriétaires entre eux.

ALENIS subroge, en tant que de besoin, l'acquéreur dans tous ses droits ou actions de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Etabli par ALENIS, le.....

P/ Le Président Directeur Général
Le Directeur,


Emmanuel TEIXEIRA

Approuvé le 17/12/17
Le Maire de Narbonne


Didier MOULY

Annexe : Cahier des prescriptions techniques particulières et fiches de lots

Commune de
Narbonne

Maîtrise d'ouvrage

ALENIS



1 AVENUE DU FORUM
11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 90 22 50
WWW.ALENIS.FR

Languedoc Roussillon Aménagement



117 rue des États Généraux
CS 19536
34961 Montpellier cedex 2
+ 33 (4) 99 524 524
www.lr-amenagement.fr

Maîtrise d'oeuvre

Agence RAYSSAC - Architectes Urbanistes



2 RUE DES REMPARTS 11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 42 57 42
AGENCE-RAYSSAC@ORANGE.FR
WWW.AGENCE-RAYSSAC.COM

FRYS - Paysage & Lumière - YANNICK SALLIOT

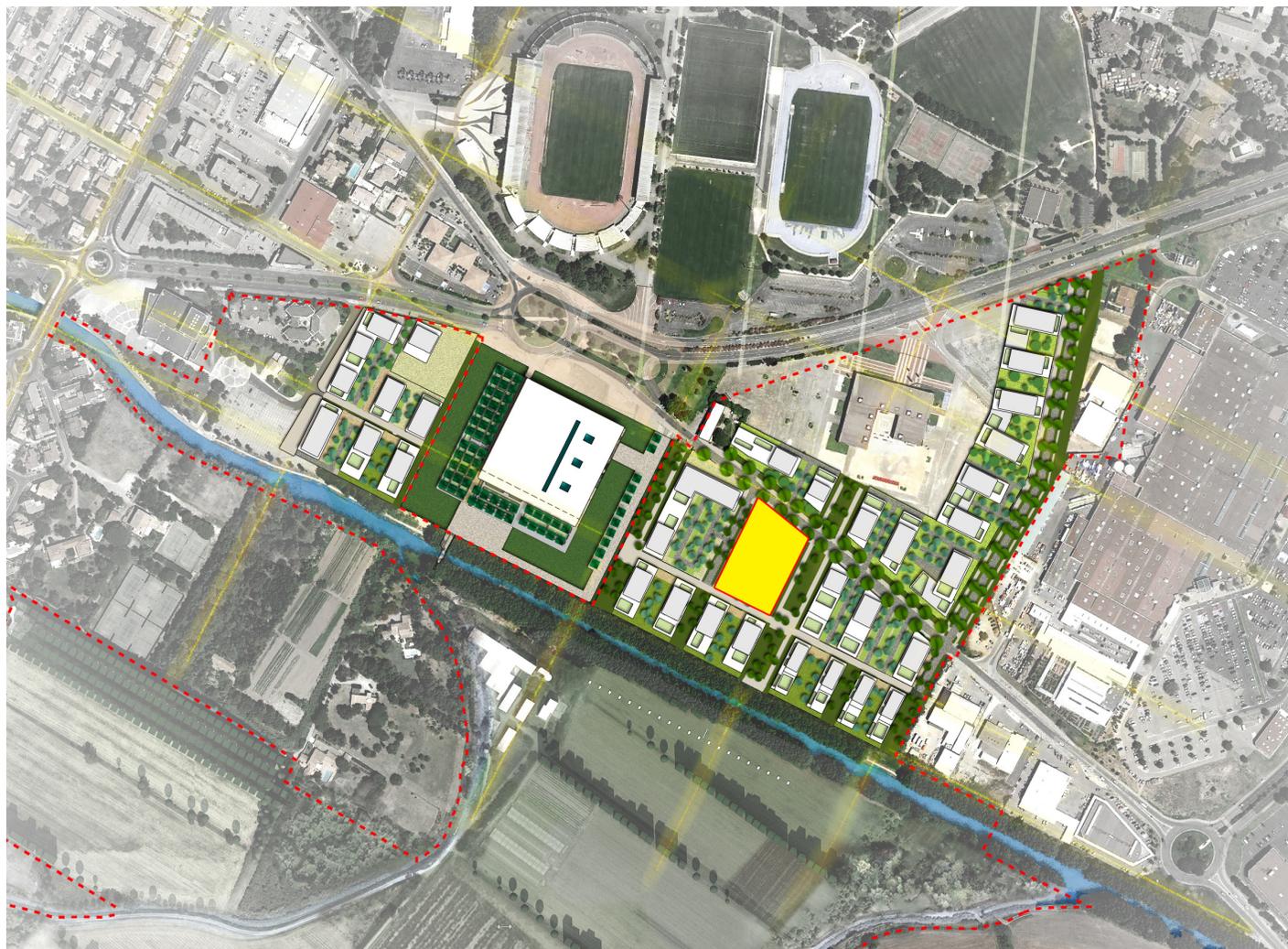


46, RUE GEORGES BOURGOIN - F-78 260 ACHERES
+ 33 (1) 39 11 37 74
YS@FRYS.FR
WWW.FRYS.FR

ZAC Les Berges de La Robine

Fiches de lot

Lot 3b



SOMMAIRE

1 - ETAT EXISTANT

I-PERIMETRE DE LA ZAC ET PERIMETRE D'INTERVENTION

II-PPRI

2 - LOCALISATION DES ILOTS

I-PLAN DE MASSE GENERAL

II-PRINCIPES D'EPANNELAGE DU QUARTIER

3 - REGLES D'IMPLANTATION

I-PLAN ET VOLUMETRIE DU LOT

II-ACCES AU LOT ET TERRAIN D'ASSIETTE

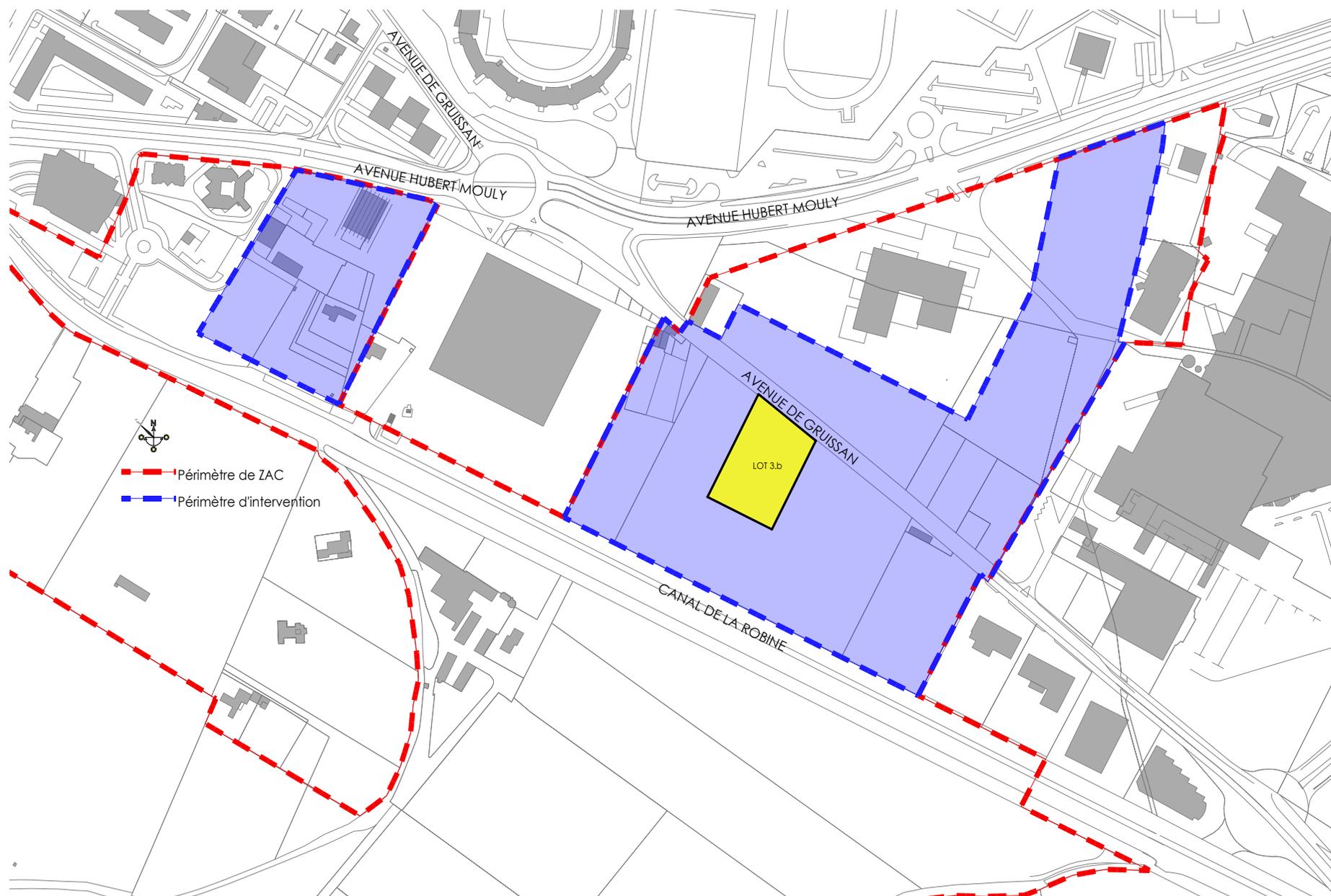
III-SOCLES ET CLOTURES

IV-CORPS DE BATIMENTS

V-ATTIQUES ET HAUTEURS

1_ ETAT EXISTANT

I. PERIMETRE DE ZAC ET PERIMETRE D'INTERVENTION



II. PPRI



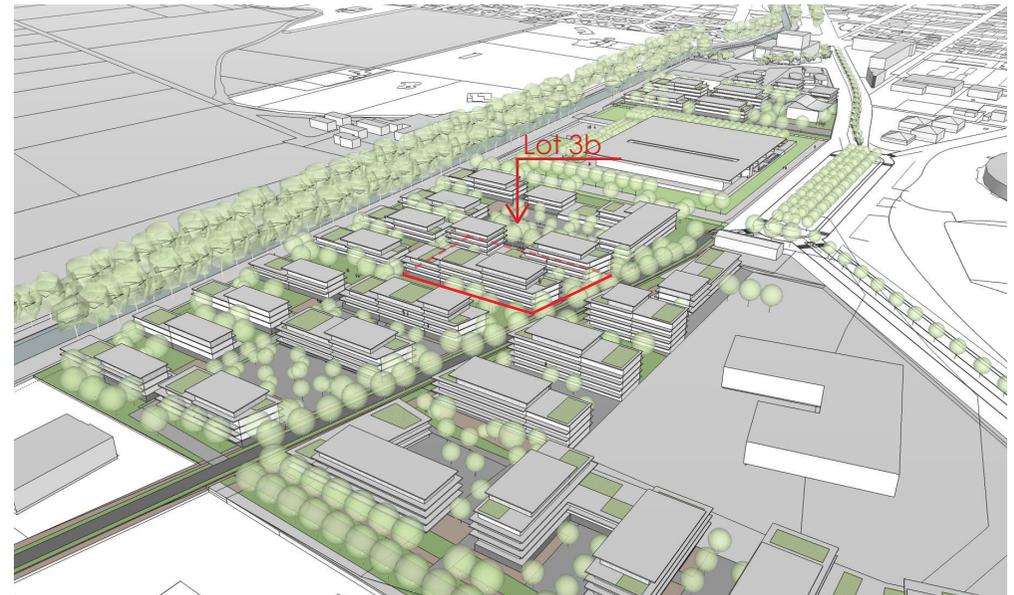
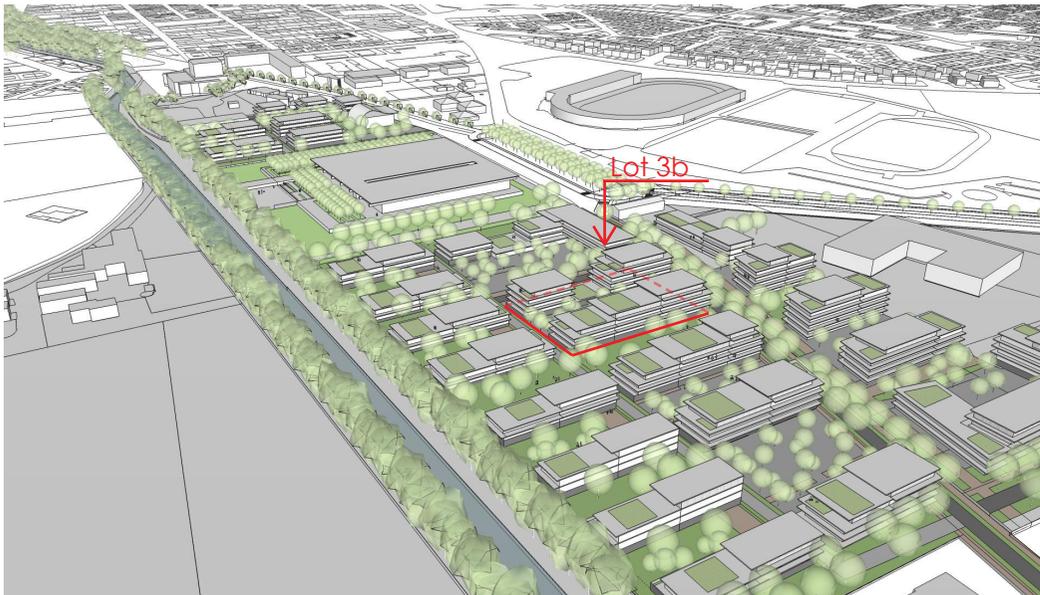
2 LOCALISATION DU LOT

I. PLAN DE MASSE GENERAL



2_ LOCALISATION DU LOT

II. PRINCIPES D'EPANNELAGE DU QUARTIER



3 REGLES D'IMPLANTATION

I-PLAN ET VOLUMETRIE DU LOT

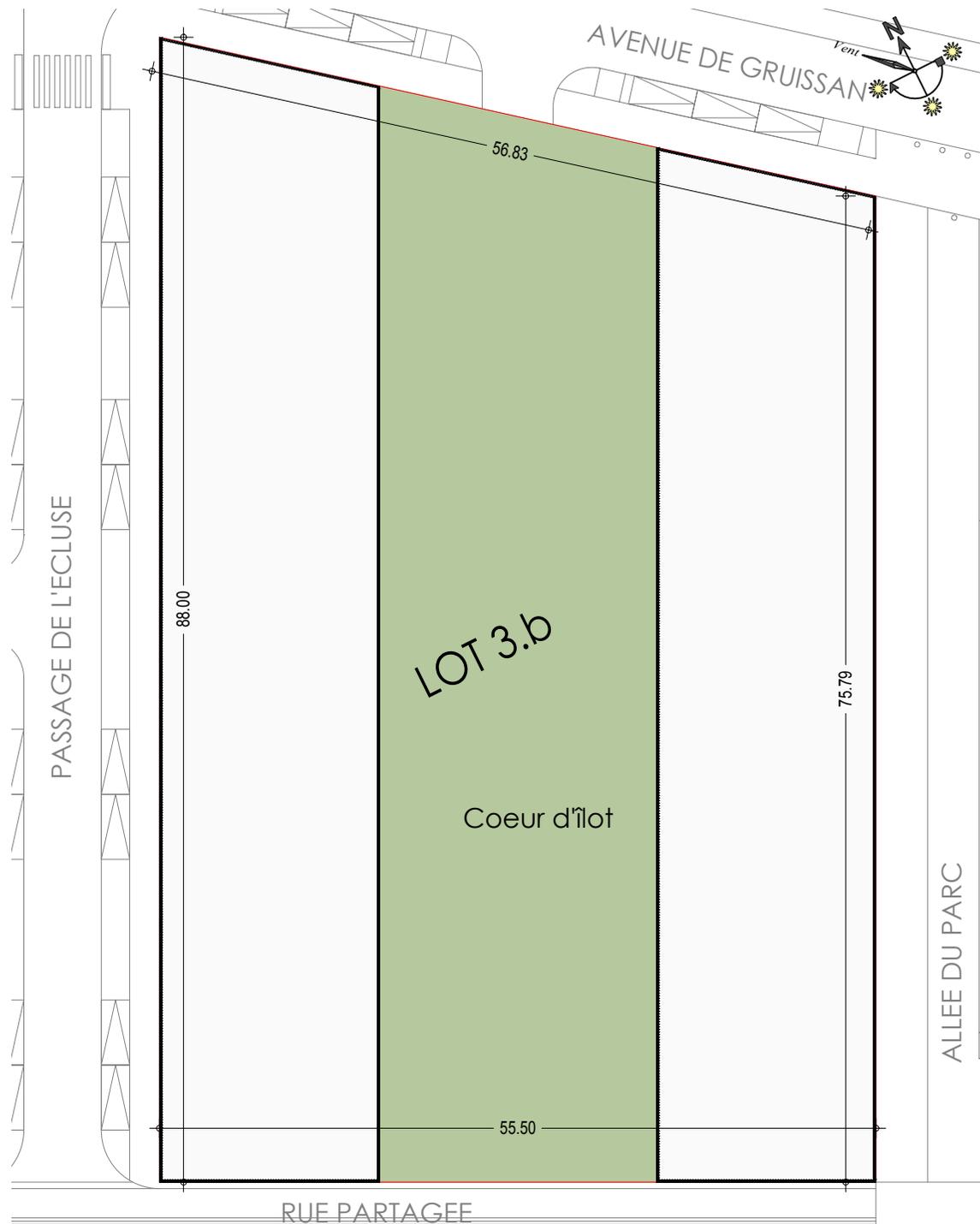
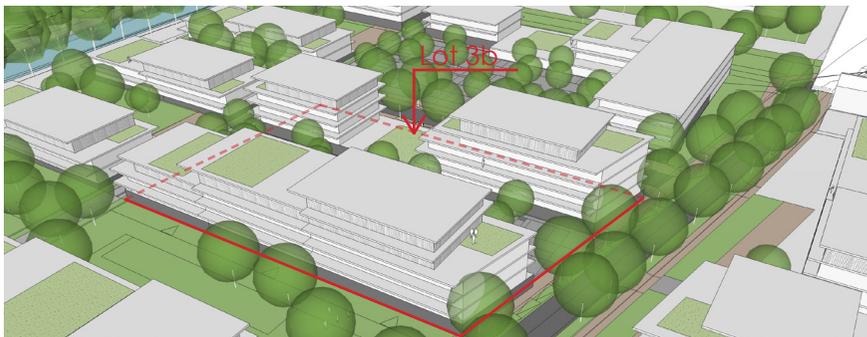
Lot 3b :
Surface Foncière : 4 571 m²
Secteur PLU : UB2
Secteur PPRI : Ri 2

Capacité constructive :
Surface de plancher : 6 650 m² Hauteurs Maximales : 21m

Plateforme / terrain d'assiette : 3.50mNGF

Stationnement : (1pl/50m²SDP)+1 (Objectif 1.3pl/logement)

Rappel contraintes :
Côte des plus hautes eaux : 3.96 mNGF
Côte du premier plancher habitable : 4.16mNGF
(+0.60/TN et +0.20/Côte des plus hautes eaux)
Côte mini des stationnements sous bâtiments : 3.70 mNGF



Côtes données à titre indicatif. les surfaces et côtes réelles seront définies dans un plan de bornage établi par un géomètre.

3_ REGLES D'IMPLANTATION

II-ACCES AU LOT ET TERRAIN D'ASSIETTE

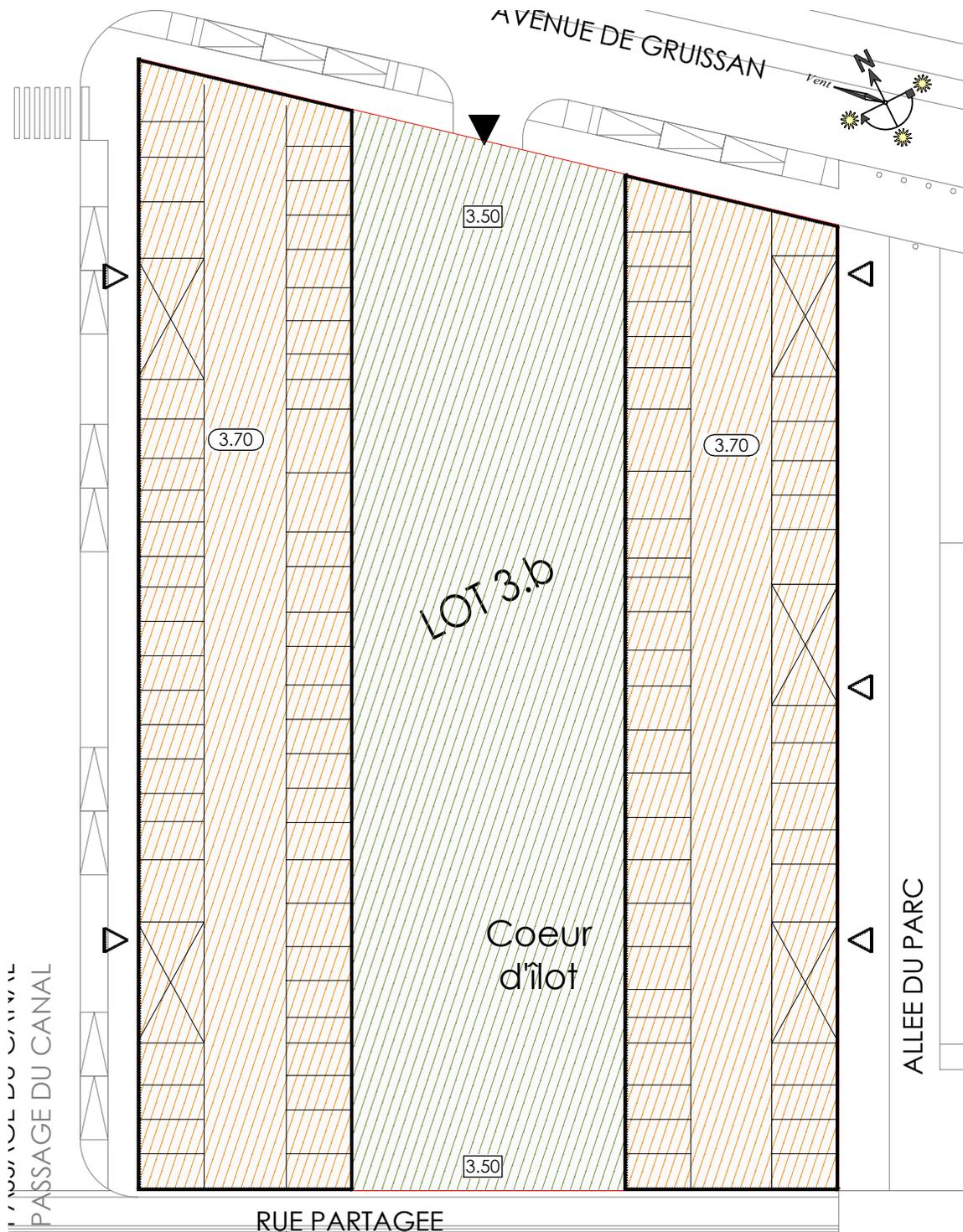
Les accès au lot en véhicule se feront par l'avenue de Gruissan

Les accès piétons aux halls d'entrée se feront depuis les voies perpendiculaires au Canal de la Robine. Leur positionnement le long de ces façades est libre.

Le terrain d'assiette de l'îlot est fixe et a été défini par le dossier loi sur l'eau .

Les seuils d'accès aux parkings sous bâtiments seront obligatoirement à 4.16 mNGF. Le plancher de ces parkings sous bâtiment sera obligatoirement à +0.20m par rapport au terrain d'assiette.

Les côtes de référence des espaces publics sont définis dans les fiches de lot techniques VRD.



LEGENDE

▶ Accès véhicules depuis l'espace public

Les seuils d'accès aux parkings sous bâtiments seront obligatoirement à 4.16mNGF

3.50 Côte des plateformes d'assiette (mNGF).

3.70 Côte mini plancher parking intérieur

Zone de stationnement extérieur
(côte mini = plateforme d'assiette)cf. PPRI

Zone de stationnement sous bâtiments
(côte mini : +0.20 / plateforme d'assiette)cf. PPRI

A TITRE INDICATIF :

▽ Entrée piétonne depuis l'espace public

⊠ Halls bâtiments

3 REGLES D'IMPLANTATION

III-SOCLES et CLOTURES



Les socles côté espaces publics sont en béton matricé, alignés sur la limite de propriété.

La hauteur maximale de ce socle formera de manière générale le garde corps du R+1. Ponctuellement, des variations de hauteur pourront être admises.

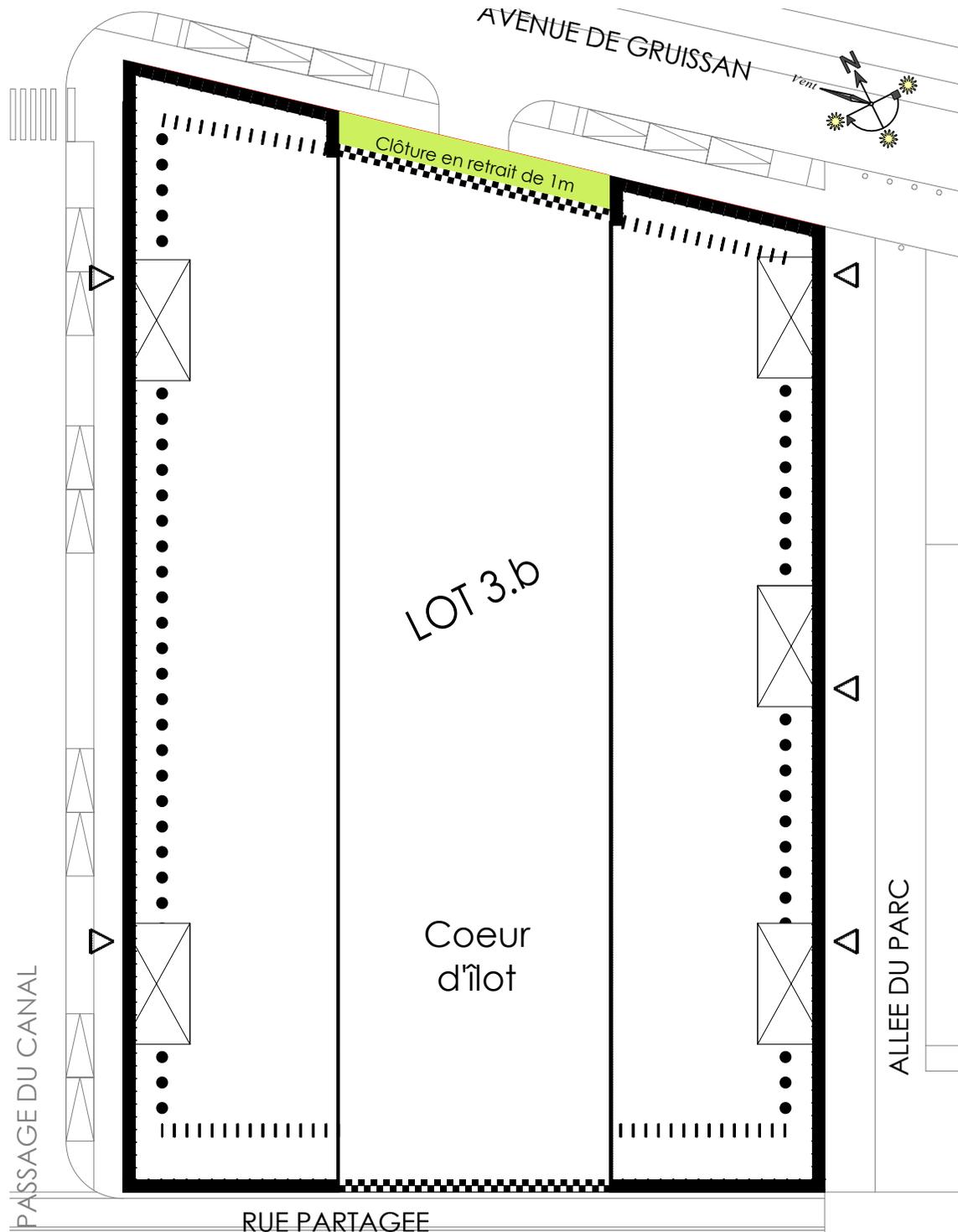
Un retrait (césure horizontale) obligatoire sur les façades longitudinales du R+1 permettra de rompre la continuité de façade en limite avec l'espace public et de marquer la rupture entre socle et corps principal du bâtiment.

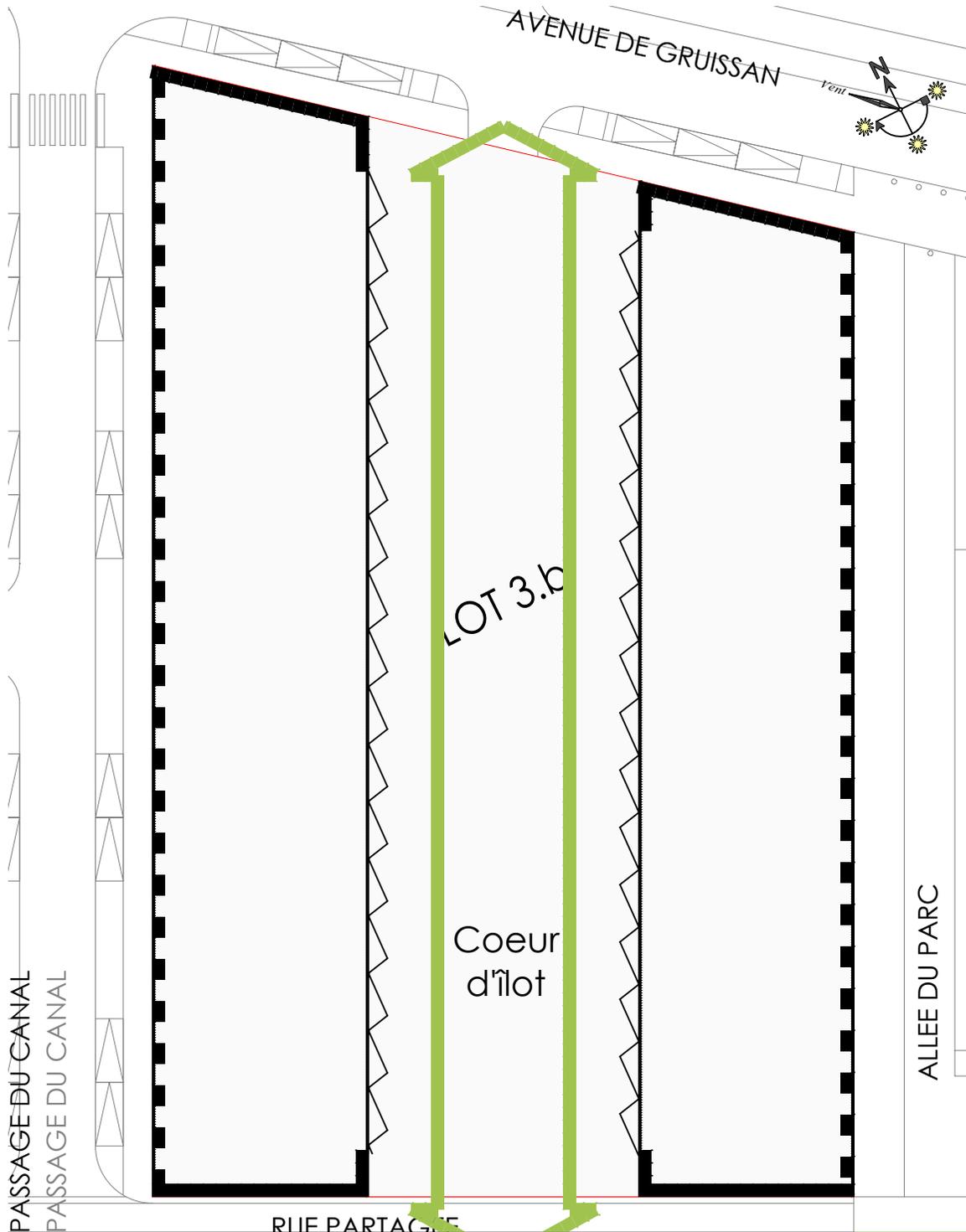
LEGENDE

-  Alignement obligatoire des socles
-  Retrait obligatoire des façades du R+1
-  Retrait autorisé des façades du R+1
-  Clôture Type 1 (cf CPAUPE)
-  Espaces verts

A TITRE INDICATIF :

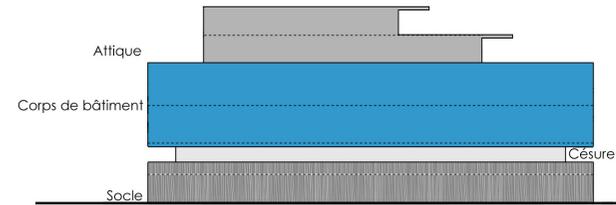
-  Entrée piétonne depuis l'espace public
-  Halls d'entrée bâtiments





3_ REGLES D'IMPLANTATION

IV-CORPS DE BATIMENT



En limite avec les espaces publics :

- Les façades longitudinales devront être organisées en ordre continu avec des débords et des retraits autorisés.
- Les façades latérales seront alignées avec des retraits ponctuels autorisés permettant d'accueillir les terrasses (en particulier au Sud)

En coeur d'îlot, l'organisation des façades est laissée libre avec toutefois les contraintes suivantes :

- éviter les grands alignements
- favoriser la "perturbation" par des volumes (pièces extérieures, terrasses, loggias,...), voir Cahier des Prescriptions Architecturales.

LEGENDE

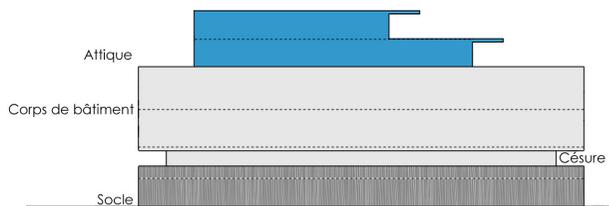
- Alignements obligatoires. Retraits ponctuels autorisés.
- Alignement principal formé par les pièces extérieures (terrasses, loggias), les pergolas, les brises soleil, les poutres et par des volumes ponctuels.
- Façades libres et segmentées : éviter les grands alignements favoriser les perturbations de la façade par des volumes et/ou pièces extérieures (loggias, terrasses,...)

A TITRE INDICATIF :



3 REGLES D'IMPLANTATION

V-ATTIQUES ET HAUTEURS



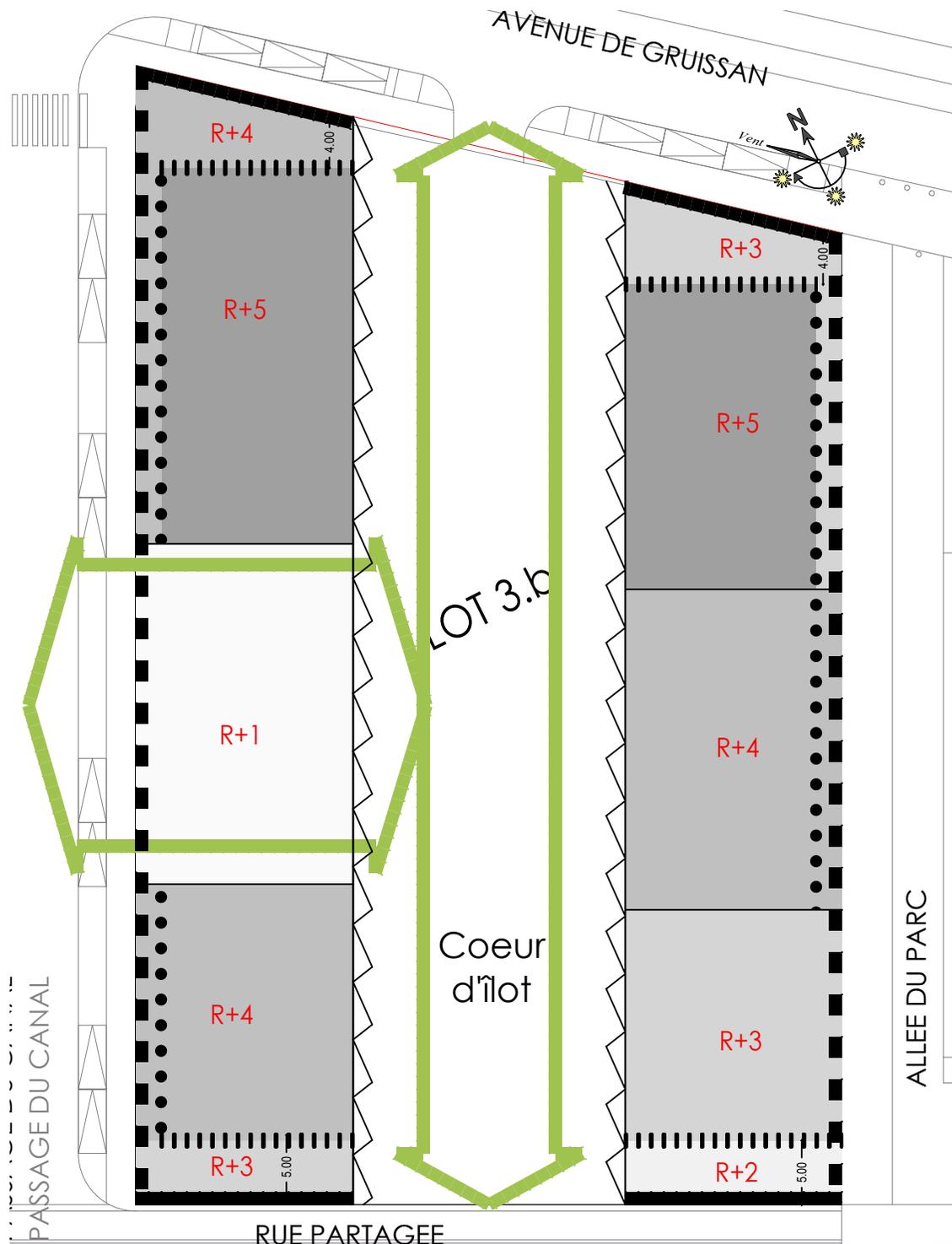
L'épannelage des constructions s'organise en terrasses progressives vers le Canal de manière à libérer les vues vers le sud.

Les attiques, correspondant au dernier ou aux deux derniers niveaux de la construction se positionnent en retrait des alignements. Les façades de ces niveaux pourront avoir un traitement de matériau différent permettant de se détacher visuellement du corps de bâtiment.



LEGENDE

- Alignements obligatoires.
Retraits ponctuels autorisés.
- Alignement principal formé par les pièces extérieures (terrasses, loggias), les pergolas, les brises soleil, les poutres et par des volumes ponctuels. **Sauf Attiques (voir CPAUPE)**
- Retraits obligatoires identique au retrait du R+1
- Retrait minimum obligatoire
- R+2** Hauteur **maximale** autorisée
- Perméabilité visuelle



Commune de
Narbonne

Maîtrise d'ouvrage

ALENIS



1 AVENUE DU FORUM
11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 90 22 50
WWW.ALENIS.FR

Languedoc Roussillon Aménagement



117 rue des États Généraux
CS 19536
34961 Montpellier cedex 2
+ 33 (4) 99 524 524
www.lr-amenagement.fr

Maîtrise d'oeuvre

Agence RAYSSAC - Architectes Urbanistes



2 RUE DES REMPARTS 11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 42 57 42
AGENCE-RAYSSAC@ORANGE.FR
WWW.AGENCE-RAYSSAC.COM

FRYS - Paysage & Lumière - YANNICK SALLIOT



46, RUE GEORGES BOURGOIN - F-78 260 ACHERES
+ 33 (1) 39 11 37 74
YS@FRYS.FR
WWW.FRYS.FR

ZAC Les Berges de La Robine

Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

I. OBJET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS

II. SUIVI DES PROJET PROCÉDURES POUR LA COORDINATION ARCHITECTURALE

III. COMPOSITION DES DOSSIERS SOUMIS À L'ARCHITECTE COORDONATEUR

1. Esquisse architecturale et paysagère
2. Dossier de demande d'autorisation de construire

CHAPITRE 1 : LE PARTI URBAIN

I. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

1. Le choix du site
2. Les grands axes d'aménagement

II. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

1. Plan masse
2. Programmation

CHAPITRE 2 : LES OBLIGATIONS URBAINES et Rappel du PLU

I. CARACTÈRE DE LA ZONE

II. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Occupations et utilisations du sol interdites
2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

III. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1. Accès et voirie
2. Desserte par les réseaux
3. Caractéristiques des terrains
4. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques
5. Implantation par rapport aux limites séparatives
6. Implantation des constructions séparées les unes par rapport aux autres sur une même propriété
7. Emprise au sol
8. Hauteur des constructions
9. Aspect extérieur
10. Stationnement
11. Espaces libres et plantations

CHAPITRE 3 : LES OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

Principes architecturaux :

- Volumétrie des constructions
- Décomposition des bâtiments
- Principe d'habiter

Morphologie

- Socles
- Schéma d'implantation des socles
- Corps des bâtiments / pièces extérieures
- Implantation des corps de bâtiment
- Attiques
- Auvent, casquettes, porte à faux
- Traitement des toitures
- Clôtures

Choix des teintes et matériaux

- Intégration architecturales des éléments techniques
- Enseignes et panneaux publicitaires

CHAPITRE 4 : LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

CHAPITRE 5 : LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

AVANT PROPOS

I. OBJET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS

Le **Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales** est une annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain qui s'impose aux acquéreurs d'un terrain.

Ce document a une valeur contractuelle (puisque annexé aux actes de vente) et administrative car adopté par une personne publique.

Il permet d'appréhender le contexte de l'opération, les intentions urbaines ainsi que les exigences qualitatives du projet.

Il s'applique à tous les projets et les constructions implantées dans le périmètre de la ZAC des Berges de la Robine.

Toutefois, il est rappelé à l'ensemble des concepteurs que les règles du PLU présentes dans ce cahier sont données à titre indicatif et ne dispensent pas les maîtres d'oeuvre de consulter les réglementations applicables sur le territoire communal à la date de l'élaboration du projet architectural.

Les recommandations énoncées ci-après sont établies afin d'explicitier la philosophie architecturale et l'organisation de l'espace que les architectes coordonnateurs souhaitent développer.

Ces prescriptions ne sont pas de nature à brider la création architecturale et paysagère.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque architecte pourra développer son propre vocabulaire architectural et paysager.

II. SUIVI DES PROJETS ET PROCÉDURES POUR LA COORDINATION ARCHITECTURALE

Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs de l'opération d'aménagement, chaque projet sera obligatoirement soumis à l'architecte coordonnateur qui émettra un avis sur le respect des prescriptions contenues dans le présent document.

Cet avis a pour objectif de valider les éléments propres à ce présent cahier de prescription. Il sera obligatoirement joint à la demande d'autorisation de construire.

Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité ou pas, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande de permis de construire, ni de la délivrance de l'autorisation.

Il n'engage pas non plus une quelconque responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste de la seule compétence du maître d'ouvrage et de sa maîtrise d'oeuvre.

La démarche pour l'élaboration des projets à l'intérieur du projet d'aménagement, telle que définie ci-dessous, a pour principal objectif d'instaurer une bonne collaboration entre les maîtres d'ouvrages, leur maître d'oeuvre, et l'architecte coordonnateur afin d'aboutir à un projet urbain et architectural de qualité.

Pour optimiser la coordination architecturale des projets, la procédure à suivre comprend les étapes suivantes :

Etape 1 : réflexion et définition d'un programme

Sur la base du CPAUP et de sa fiche de lot, l'acquéreur / les concurrents du concours définiront leur programme et élaboreront une esquisse

Etape 2 : envoi du projet au stade esquisse

Le dossier stade « esquisse » sera transmis **en version informatique (format .pdf) à l'architecte coordonnateur**. Suite à cette réunion, un retour écrit sera rédigé par l'architecte coordonnateur et sera transmis par l'aménageur à l'acquéreur sous 15 jours.

Etapes 3 : envoi du projet au stade permis de construire pour VISA

Une fois l'ensemble des remarques prises en compte, le dossier détaillé (cf. p. suivante pour les pièces à fournir) sera transmis **en version informatique (format .pdf) à l'architecte coordonnateur**.

Etape 4 : Avis de coordination

Dans un délai de 15 jours, l'architecte coordonnateur formulera alors un avis positif (le VISA) sur le projet **si celui-ci tient compte de l'ensemble des remarques et répond au cahier des prescriptions**.

L'architecte coordonnateur formalise un VISA informatique en format pdf.

Etape 5 : dépôt du permis de construire

Le dossier de PC conforme au projet ayant obtenu le VISA est à déposer en mairie par l'acquéreur .

Un exemplaire supplémentaire du dossier PC sera déposé en mairie. Il est à destination de l'architecte coordonnateur dans le but de vérifier si le dossier de PC déposé est conforme au dossier de PC visé.

III. COMPOSITION DES DOSSIERS SOUMIS À L'ARCHITECTE COORDONNATEUR

1. Esquisse architecturale et paysagère

Pièce ou information.....	Contenu - observations
Schéma de plan de masse.....	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> A établir sur la base du plan topographique délimitant le lot fourni par l'aménageur.<input type="checkbox"/> Les cotes altimétriques du terrain naturel doivent y être indiquées.<input type="checkbox"/> L'implantation des bâtiments doit être cotée par rapport aux limites du lot.<input type="checkbox"/> Les aménagements extérieurs paysagés seront esquissés.<input type="checkbox"/> Les ouvrages annexes (terrasses couvertes ou non couvertes, pergolas, piscines, allées) figureront sur le plan.
Façades et coupes.....	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Toutes les façades seront produites avec le même degré de définition.<input type="checkbox"/> Les coupes significatives seront cotées par rapport au terrain naturel et préciseront les hauteurs hors tout.<input type="checkbox"/> Les matériaux de façade et de couverture seront précisés.
Insertion du projet dans son environnement.....	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Un modèle 3D de travail type Sketch Up pour permettre aux architectes coordonnateurs d'apprécier l'architecture du bâtiment et son intégration avec les bâtiments voisins et son environnement
Traitement des espaces au contact avec le domaine public.....	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Ils englobent les clôtures, portails, portillons, les aires de stationnement éventuellement, les locaux techniques divers.<input type="checkbox"/> L'implantation et les esquisses de ces ouvrages seront produites.
Note sur les critères environnementaux adoptés.....	Elle indiquera les objectifs affichés par le maître d'ouvrage en matière d'économie d'énergie (labels éventuels) et des modes de production prévus (eau chaude solaire, photovoltaïque etc...)

III. COMPOSITION DES DOSSIERS SOUMIS À L'ARCHITECTE COORDONNATEUR

2. Dossier de demande d'autorisation de construire

L'ensemble des pièces réglementaires inscrites dans le cadre d'un dossier de demande de Permis de Construire sont à envoyer à l'architecte coordonnateur préalablement à tout dépôt auprès du service instructeur . Parmi ces documents il est demandé à l'acquéreur de faire apparaître les éléments contenus dans le tableau ci-dessous.

Pièce ou information.....	Contenu - observations
Plan de masse détaillé.....	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Il comprendra des précisions sur les aménagements des espaces extérieurs : modifications du terrain naturel (remblais, décaissements), plantations avec indication des essences, ainsi que sur tous les ouvrages techniques. <input type="checkbox"/> Il indiquera également, si ce n'est pas précisé sur d'autres plans spécifiques, les divers raccordements aux voies et réseaux publics. La cotation doit permettre d'apprécier les reculs réglementaires. <input type="checkbox"/> Les types de toiture, les sens des pentes, le cas échéant la nature des couvertures, le traitement paysager, le mobilier urbain et les clôtures, lorsqu'elles sont prévues doivent également y figurer.
Notice.....	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Dans la mesure où des informations demandées plus haut sont portées sur la notice, celle-ci contiendra les plans et détails permettant d'apprécier l'ensemble des aménagements concernés.
Plan des niveaux des constructions.....	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ce document doit permettre d'apprécier l'articulation entre les bâtiments et les espaces extérieurs.
Façades.....	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Elles doivent préciser tous les éléments architecturaux entrant dans sa composition : menuiseries extérieures, fermetures et occultations, auvents, oriels etc... <input type="checkbox"/> Les matériaux, leur aspect de surface et leur couleur seront également précisés. <input type="checkbox"/> Si ces informations figurent dans la notice, elles seront accompagnées de documents graphiques permettant de visualiser la répartition des matériaux et leur couleur sur les façades.
Coupes.....	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Au moins une coupe sur les bâtiments sera prolongée jusqu'au domaine public.
Insertion du projet dans son environnement.....	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Un ou plusieurs croquis perspectifs ou photomontages seront produits pour permettre d'apprécier l'aspect architectural de la construction et son insertion dans l'environnement.
Traitement des espaces au contact avec le domaine public.....	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Précisions sur l'ensemble des dispositions prévues par le projet dans le domaine du développement durable : économies d'énergie, labels, modes de production d'énergies renouvelables etc...
Surface de plancher	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Un tableau de calcul de la surface de plancher sera produit.

Dans le cas où ce dossier spécifique n'est pas complet, un avis « INCOMPLET » sera transmis à l'acquéreur. Le dossier ne sera pris en compte que lorsque l'ensemble des pièces demandées seront transmises.

1 LE PARTI URBAIN

I-CONTEXTE

Le site des Berges de la Robine s'étend sur une superficie de 66 ha à l'Est de la commune de Narbonne entre deux pôles d'activités majeurs de la ville que sont la zone commerciale Bonne Source et le centre ville, importants pôles générateurs d'emplois, de commerces et par conséquent de déplacements.

La ZAC se décompose en 16 ha urbanisables au Nord du Canal de la Robine et 50 ha en zone agricole au Sud du Canal.

Le site s'inscrit en continuité directe de l'urbanisation existante, composée principalement de quartiers mixtes habitat/équipements de proximité (écoles, commerces,...).

Il se démarque des autres quartiers limitrophes par une rupture de densité bâtie et une vocation principale aujourd'hui d'accueil d'équipements structurants (sportif, santé, culturel, économique...).

En outre, le secteur de prospection est traversé par le Canal de la Robine, classé au Patrimoine Mondial de l'Humanité, il représente une véritable armature paysagère sur laquelle s'est construite la ville depuis ses origines. La valorisation des espaces naturels agricoles en proximité directe des berges du canal est importante, de manière à offrir aux habitants des espaces naturels dans la ville.

Les aménagements ont pour vocation la création d'une zone d'habitat, d'hôtellerie et d'équipement de proximité tout en laissant une place importante aux espaces publics et naturels et permettant d'assurer une mixité fonctionnelle et sociale.



II-CONTRAINTES ET ATOUS DU SITE

1. Requalification d'une entrée de ville

La situation géographique en entrée de ville confère au site de très bonnes dessertes viaires. Cependant, cette entrée de ville fait aujourd'hui état d'un très faible développement urbain le long du boulevard Hubert Mouly :

- Peu voire pas de trottoir permettant au piéton de circuler
- De grandes surfaces de stationnement inutilisées
- Des voiries très larges (2x2 voies) séparées par un terre-plein central rendant difficile le franchissement et l'accessibilité du piéton

Ces éléments accentuent le phénomène routier qui, de fait, se prolonge depuis la sortie d'autoroute jusqu'au théâtre. Une véritable séquence urbaine, marquage de l'entrée de ville est à traiter : le passage d'un tissu pavillonnaire et commercial vers les faubourgs et leur système de quadras, symboles de la croissance de la ville au XIXème siècle.

2. L'hydraulique

Situé en zone Ri2 du PPRI du Rec du Veyret, toutes les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation en vigueur sur les risques d'inondations.

Le socle de la réflexion hydraulique liée au projet est la préservation des quartiers périphériques en cas de crue exceptionnelle du Rec de Veyret. La mise en place de transparences hydrauliques paysagées favorise et facilite un écoulement naturel des eaux en cas de crue.

3. Le Canal de la Robine

Le site d'étude est traversé par le Canal de la Robine. Véritable armature paysagère et historique, le canal structure la traversée de la ville du Nord au Sud.

Il offre des liaisons douces vers le cœur de ville mais aussi vers son territoire périphérique : au Sud les étangs de Bages et Sigean, l'Île-Sainte-Lucie, au Nord le Canal du Midi et la plaine audoise.

Le Canal de la Robine traverse le périmètre de la ZAC.

La ville a toujours pris appui sur ce canal dans son évolution urbaine, aujourd'hui la logique de cette organisation et de son rapport privilégié avec le cadre naturel est perceptible sur l'ensemble du territoire. L'urbanisation du secteur implique de prendre en considération les relations du bâti avec le Canal de la Robine et les espaces naturels existants.

4. Entre deux centres

L'emprise du futur projet s'insère entre deux centralités :

- Le centre-historique marqué par sa forte relation au canal, son histoire, ses vestiges et son activité touristique
 - Le «nouveau centre», véritable nouveau lieu de consommation.
- Le canal de la Robine support de mode de déplacement doux traverse la ville et relie le nouveau quartier à ces différents centres urbains.

5. Le parc des sports et les équipements structurants

On retrouve sur le site d'étude de nombreux équipements structurants de la ville qui constituent des entités essentielles du patrimoine communautaire :

- Le parc des sports, support des rencontres de rugby
 - Le Musée de la Romanité (en construction)
 - Le théâtre, scène nationale de Narbonne
 - Le parc des expositions
 - La futur salle multimodale
 - La chapelle Saint Loup, monument classé
- Ces sites fonctionnent aujourd'hui de façon indépendante et autonome.

1 LE PARTI URBAIN

III-PROGRAMME

Le secteur de l'entrée Est offre de grandes opportunités pour urbaniser sans pour autant étendre la ville. En effet, sa situation au sein du contexte urbain est propice au développement et à la densification.

Les éléments naturels (topographie et hydrologie) et les infrastructures routières ont guidé l'évolution de l'urbanisation de Narbonne. La logique de cette organisation urbaine et son rapport privilégié avec les espaces naturels est perceptible sur l'ensemble du territoire.

Au regard des préoccupations environnementales, la commune ne souhaite plus se développer sur les mêmes formes que dans les décennies précédentes. La ville est donc amenée à réfléchir à une forme d'urbanisme différente : requalification des friches, restructuration urbaine, conquête des espaces épargnés par les risques naturels....

La zone dispose de nombreux équipements de qualité pour la pratique du sport, des loisirs, des activités culturelles ou même des activités commerciales :

- le théâtre, scène nationale ;
- les abords du Canal de la Robine ;
- le Parc des Sports et de l'Amitié ;
- le Parc des Expositions ;
- le pôle universitaire ;
- la ZAC Bonne Source et ses nombreux commerces.
- l'école primaire et maternelle Léon Blum

En outre, deux équipements culturels majeurs vont s'implanter sur ce secteur, il s'agit du Musée de la Romanité, porté par la Région Occitanie et de la salle multimodale portée par la mairie

L'ensemble de la zone, comme tout secteur urbain, est très bien desservie par les réseaux, qui seront renforcés :

- Voiries ;
- Alimentation en eau potable ;
- Assainissement des eaux usées ;
- Électricité
- Telecom.

-L'importance des réserves foncières constructibles de la ville dans cette zone permet d'envisager une densification des espaces urbains de ce secteur pour de l'habitat collectif.

-L'urbanisation du secteur de l'entrée Est apparaît comme une solution durable pour la commune de par sa position stratégique et ses nombreux équipements présents sur la zone.

Rappels historiques

Initialement la ZAC devait accueillir un programme mixte de logements, bureaux et commerces, cependant après une première phase d'études, ce programme a subi quelques adaptations suite à l'arrivée de la nouvelle équipe municipale. A l'occasion des comités de pilotage du 1er juillet 2014 et du 20 octobre 2014, la Ville de Narbonne a exprimé son souhait de faire évoluer le programme de constructions de la ZAC en réduisant la surface constructible affectée aux bureaux et commerces au profit des logements.

Les principales adaptations demandées par la Ville sont :

- la diminution des surfaces de plancher dédiées aux bureaux / commerces / services et hôtel : soit de 15.000 m² à 6000 m²
- le maintien du club de bridge, du boulodrome, de la DDTM et de la maison de l'amitié (soit une diminution du foncier pour la constructibilité)
- l'augmentation du ratio de place de stationnement passant de 1 place par logement à 1,5 places par logement.

Capacité constructive validée :

Le programme global de constructions de la ZAC se trouve donc diminué à 71 630m² et se répartit de la manière suivante :

- ☐ **64 630 m² de logements,**
- ☐ **6000 m² d'équipements de qualité en particulier hôteliers et de commerces et services de proximité,**
- ☐ **1000 m² d'équipements publics de quartier de proximité.**

1 LE PARTI URBAIN

IV-LES GRANDS AXES D'AMÉNAGEMENT

Apporter une réponse aux besoins sociaux- économiques

Le projet d'aménagement du quartier de la Robine est l'occasion d'une réorganisation des espaces publics et de l'entrée Est de la ville de Narbonne. C'est à partir des structures viaries existantes que seront construites de nouvelles relations qui équilibrent, d'une part, les besoins de déplacements individuels et collectifs de développement urbain et d'espaces de loisirs et d'autre part, la nécessité de réconcilier les développements urbains et les différents modes de déplacement.

S'appuyer sur des équipements existants

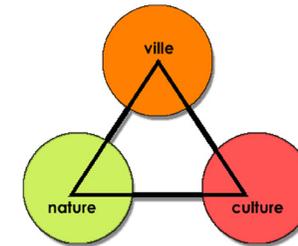
Le projet vient s'insérer dans un secteur riche en équipements de qualité (entre autres : le théâtre, les abords du Canal de la Robine, le Parc des Sports et de l'Amitié, le Parc des Expositions, la zone commerciale Bonne Source, le pôle universitaire, les projets du Musée de la Romanité et de la salle multimodale). De par sa conception, il assurera la création de liens entre le futur quartier et ces équipements. Par ailleurs, sa situation centrale lui confère un rôle fédérateur de ces équipements, assurant ainsi un lien entre les équipements eux-mêmes.

Mettre en valeur des infrastructures existantes

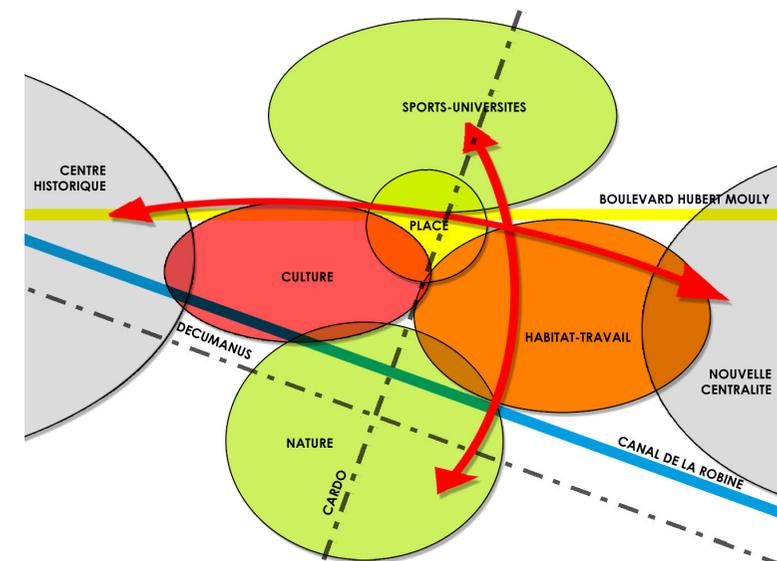
Dans un souci de développement durable, la volonté est de conserver au maximum les infrastructures et les équipements existants sur le site. L'objectif est de les requalifier en leur apportant de la valeur ajoutée plutôt que de les dévoyer, démolir ou reconstruire : Requalification de l'avenue Hubert Mouly en boulevard urbain ; Requalification de l'ancienne route de Gruissan en voie de desserte inter-quartiers.

1-Le projet permet d'assurer les continuités paysagères

Le projet doit s'appuyer sur un tracé d'espaces publics au dessin rigoureux perpendiculaires au Canal de la Robine. Des transparences hydrauliques nécessaires à la préservation des quartiers périphériques en cas de crue exceptionnelle du Rec de Veyret doivent inspirer le projet. Ces espaces, ouverts aux piétons, assurent les continuités paysagères. Le Canal est un élément paysager fort qui compose l'axe central des mobilités douces et permet en complément du transport fluvial de relier le projet de ZAC à l'ensemble des quais, des cours et des Barques.



L'urbanisation du secteur entrée Est de Narbonne s'inscrit dans une logique d'accompagnement et de maîtrise de l'urbanisation de la commune. Cet accompagnement, s'il a pour vocation de permettre une maîtrise de la consommation de l'espace communal, intègre aussi la préservation et la valorisation des espaces naturels et des aspects paysagers. La nouvelle urbanité puise ses racines dans l'histoire et le patrimoine du territoire. Pour cela, l'aménagement de la ZAC de l'Entrée Est prévoit d'accueillir à la fois : des activités tertiaires, de l'habitat, des équipements, des commerces dans des formes architecturales diverses et des espaces verts permettant d'assurer le lien entre la ville et les espaces naturels. La réflexion s'inscrit dans un triptyque ville-culture-nature, véritable thématique fédératrice du nouveau quartier.



1 LE PARTI URBAIN

V-DÉFINITION D'UN PLAN DE MASSE

Les objectifs du parti d'aménagement sont doubles :

- Créer un quartier de ville dense structuré selon un principe de composition urbaine tourné vers le canal
 - Imaginer un mode de vie de qualité, à la fois novateur, durable et identitaire, qui réponde aux enjeux de la croissance démographique de la Narbonnaise.
- Pour mieux résoudre cette problématique, notre réflexion s'est portée sur l'analyse de la relation ville/canal et sur le mode de vivre et d'habiter qu'il génère.

L'influence de la Robine sur les quartiers traversés est grande: son traitement s'harmonise ou s'identifie à l'urbanité rencontrée. Le canal est « construit » dans l'hypercentre, il est même « franchi » par le pont des marchands (ancien pont romain). Son rapport aux quais génère des dilatations : barques ou cours. Plus il s'éloigne du centre historique, plus son écriture paysagère se recentre.

Afin de mieux appréhender cette relation, notre analyse s'est tournée vers « le quartier des entrepôts », Quai d'Alsace et Quai de Lorraine. Ce secteur très urbain est à la fois greffé au coeur de ville tout en possédant la dimension paysagère forte du canal qui pénètre la cité. Son histoire engendrée par l'économie viticole prospère des siècles derniers dévoile un quartier à la fois connecté au canal, support du transport fluvial, et générateur du mode de vie et de travail. Les rues convergent vers les berges, la trame des îlots s'étire vers le canal pour mieux en profiter. L'organisation régulière des quadras allongés définit des espaces de vie et de travail introvertis ouverts sur de grandes cours plantées de platanes.

Le mode de vie et le travail s'organise en relation avec le « canal transporteur ». A la fois en ville et à l'extérieur, ce quartier symbolise l'interface territoire/urbanité. C'est ce rapport typiquement narbonnais enraciné dans un mode de vie culturel et identitaire qui est réinterprété dans un nouvel équilibre durable adapté au nouveau quartier de l'entrée Est.

Le projet s'appuie sur un tracé d'espaces publics au dessin rigoureux perpendiculaires au canal : les transparences hydrauliques ont inspiré le projet et se transforment en continuités paysagères piétonnes. Le quartier converge vers le canal, dans un rapport où le bâti compose le rythme de pleins et de vides.

L'ouverture des îlots est compensée par des hauteurs de bâtiments qui varient ponctuellement. Ce système apporte une richesse architecturale dans l'épannelage mais aussi dans les transparences vers le paysage, vers les jardins et vers les cours intérieures.

Le vide crée la césure, l'indépendance d'un bâtiment vis-à-vis de son voisin du point de vue architectural et également de sa programmation. Ce principe contribue à la mixité d'un système global et l'expression d'une architecture variée.

La trame historique



Un épannelage dégressif vers le Canal



1 LE PARTI URBAIN

Les vents dominants



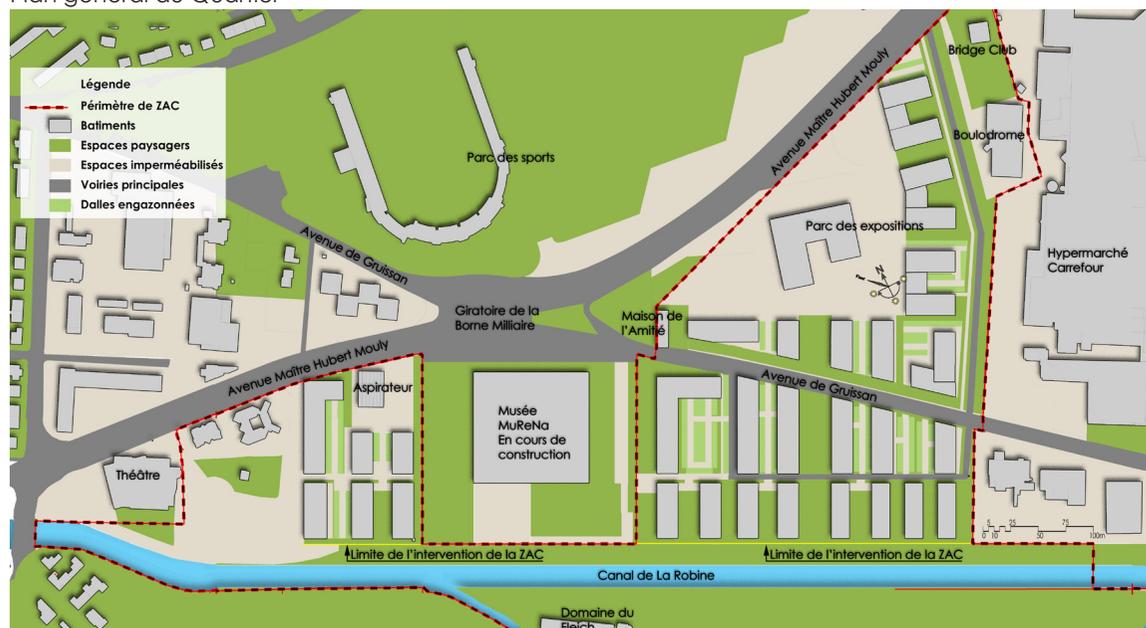
La réflexion globale porte également sur les valeurs d'usage et les qualités de vie au travers des saisons sur notre territoire :

- L'orientation bioclimatique génère l'organisation du mode de vie
- Profiter du soleil en hiver, rechercher l'ombre en été
- Se protéger des vents dominant
- Dialoguer avec le paysage.

Les îlots se construisent de manière à offrir à chacun des vues sur le paysage du Canal.

Les accès véhicules se font uniquement depuis la rue de Gruissan. Chaque logement dispose d'une place de stationnement privé.

Plan général du Quartier



En bref

Le quartier s'ouvre sur le canal, se construit selon le **cardo et le decumanus**, retrouvant ses origines et redécouvrant cette nouvelle séquence fluviale. L'avenue Hubert Mouly, axe viaire d'entrée de ville, se requalifie en **boulevard urbain** planté.

Une place centrale structurante ponctue le Boulevard et marque la **transition** entre le tissu pavillonnaire ou commercial et la ville initiée par sa **centralité historique et ses quadras**. Les équipements structurants existants, comme le Parc des Sports, viennent s'y raccrocher dans une réorganisation à la fois stricte et juste. Le **Musée de la Romanité** s'ouvre sur la place et marque l'entrée de Narbonne.

La place met en scène une nouvelle covisibilité **vectrice d'identité** : **Le musée de la romanité**, le canal de la robine, la cathédrale se conjuguent pour former le triptyque Ville/Nature/Culture.

Des lanières piétonnes dans le sens du cardo définissent des césures paysagères qui aboutissent au canal.

La route de Gruissan, relie la façade urbaine de la zone commerciale « Bonne Source » à la place.

Un boulevard est créé entre l'Avenue Hubert Mouly et la Route de Gruissan afin d'assurer **un maillage cohérent du quartier**.

2_ LES OBLIGATIONS URBAINES

I. CARACTERE DE LA ZONE

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

Zone vouée à être densifiée comprenant de l'habitat collectif et individuel, des commerces et activités où les constructions pour une bonne part sont en ordre continu voire à l'alignement. Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

La zone UB se répartit suivant les secteurs :

- UB1 - Secteur à densifier autour du centre ancien
- UB2 - Secteur de développement autour du théâtre
- UBp - Secteur proche du rivage (Narbonne Plage)

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

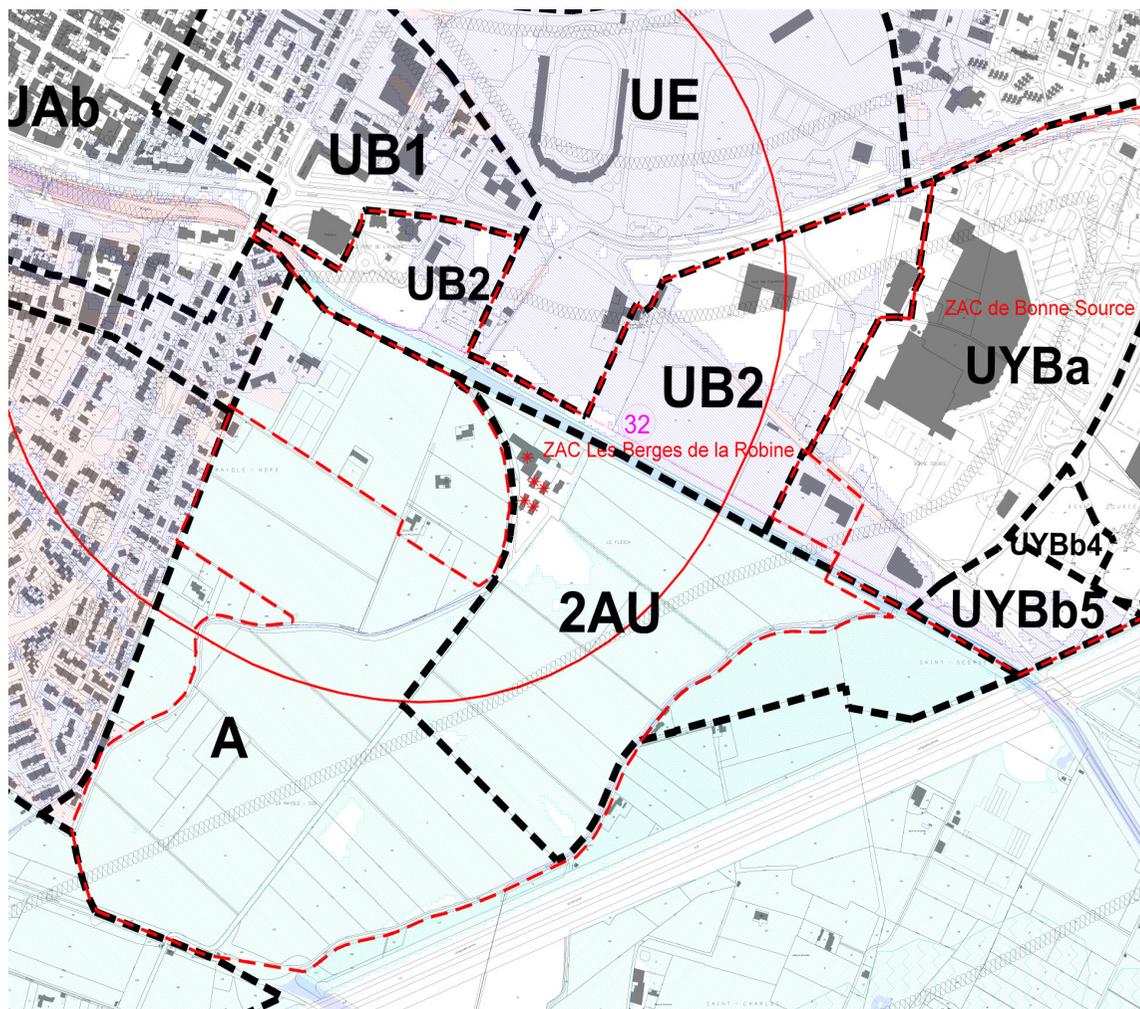
- les constructions à usage industriel,
- les opérations d'aménagement à usage d'activité,
- les installations classées autres que celles visées à l'article UB 2,
- le stationnement de caravanes isolées ou dans des terrains spécialement aménagés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les constructions à usage agricole,
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matières fermentescibles, etc.).
- toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

Sont admises sous conditions, dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées utiles à la vie urbaine et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976,



2_ LES OBLIGATIONS URBAINES

II.CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

2. Desserte par les réseaux

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

1 - Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
2 - Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3 - Eaux pluviales : Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau public.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300m², de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau.

Non réglementé dans le secteur UB2.

4 - Défense contre l'incendie : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

5 - Autres réseaux : Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone,...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune (tri sélectif, collecte pneumatique, ...).

3. Caractéristiques des terrains

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

Non réglementé.

II.CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

4. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées sont libres.

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs UB1, UB2 et UBp :

Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement.

L'extension ou la surélévation de bâtiments existants implantés différemment est possible. Dans ce cas l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques observe le même recul que la construction existante ou respecte les règles établies ci-dessus.

Des constructions peuvent être édifiées en retrait de l'alignement à condition que soient prévus des bâtiments en retour à l'alignement sur au moins 50% de la façade.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus pour les dispositifs de rétention ou de dépollution des eaux pluviales.

5. Implantation par rapport aux limites séparatives

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une au moins des deux limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone :

Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de la limite séparative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

6. Implantation des constructions séparées les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

Non Règlementé

2_ LES OBLIGATIONS URBAINES

II.CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

7. Emprise au sol

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

Non réglementé.

Prescriptions particulières à la ZAC :

CF. Fiches de Lot

8. Hauteur des constructions

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

La hauteur se mesure à la ligne de faîte, par rapport au terrain naturel.
La hauteur de la construction sera au plus égale à la distance de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé $H = L$. Toutefois, dans la mesure où il existe, sur une des limites séparatives, une construction excédant ce seuil, il sera possible de construire à la même hauteur sans dépasser les hauteurs maximales fixées ci-après.

Si la construction est édifiée à l'angle des deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).

Cette prescription ne s'applique pas dans le secteur UB2.

Dans tous les cas, il est nécessaire de consulter la carte des non altius tollendi.

La hauteur peut être portée partiellement à 21 m dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction.

Prescriptions particulières à la ZAC :

CF. Fiches de Lot

2_ LES OBLIGATIONS URBAINES

II.CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

9. Aspect extérieur

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, remises, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal. Toute construction susceptible, par son aspect, de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourra être interdite.

Les nouvelles lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsade ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Matériaux

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Les bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux proches de ceux de la construction principale.

Prescriptions particulières à la ZAC :

Se reporter au CHAPITRE 3 OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

2_ LES OBLIGATIONS URBAINES

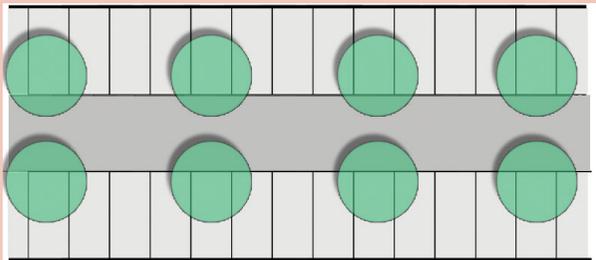
II. CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

10. Stationnement

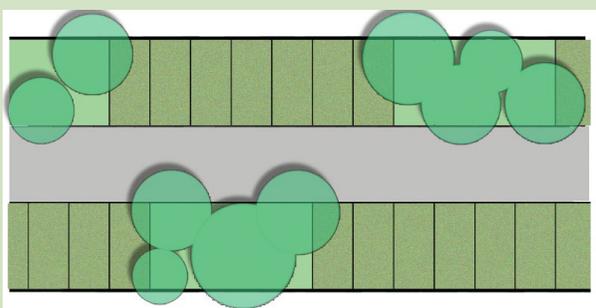
Prescriptions particulières à la ZAC :

Les arbres plantés **de préférence de moyenne grandeur**, ne seront pas plantés régulièrement toutes les 4 places de stationnement, mais plutôt de façon aléatoire ou **formeront des bosquets en pleine terre judicieusement positionnés**.

Les places de stationnement seront traitées **obligatoirement** en dalles perméables.
Des haies végétales intégrant plusieurs variétés d'arbustes sont à privilégier entre poches de stationnement.



- INTERDIT



+ RECOMMANDE

Principe d'aménagement de parking



Dalles perméables gazon-pavés et haies entre poches de stationnement



Dalles perméables graviers

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre inférieur.

Il est exigé au minimum :

a) pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée (exemple pour un programme de 1000 m² de surface de plancher : 1+ (1000/50) soit 21 places obligatoires au minimum).

Il sera en outre réservé pour toute opération une surface close commune de 0,8 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher créée pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes.

b) pour les constructions à usage d'habitation individuelles : 2 places de stationnement.

c) pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement,

d) pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite, une place de stationnement pour deux lits,

e) pour les établissements commerciaux, si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

f) Hôtels restaurants : Non réglementé dans le secteur UB2.

h) En ce qui concerne les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, sous réserve de ne pas accroître son volume et de le destiner exclusivement à des logements ou des bureaux, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire. Les aménagements réalisés devront être compatibles avec le caractère et la typologie du bâtiment existant. Le stationnement éventuellement existant devra obligatoirement être conservé.

Tout projet ne répondant pas aux conditions ci-dessus (h 1er alinéa) devra respecter les dispositions générales de l'article UB12.

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

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un minimum d'accès sur la voie publique. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas lorsqu'il est impossible d'aménager une cour d'évolution.

2_ LES OBLIGATIONS URBAINES

II. CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

11. Espaces libres et plantations

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Prescriptions particulières à la ZAC :

Concernant les plantations, se reporter au CHAPITRE 4 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

12. Possibilités maximales d'occupation du sol

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Pour information : dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement, se reporter au tableau des surfaces des lots.

13. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejetée au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Non réglementé dans le secteur UB2.

Prescriptions particulières à la ZAC :

se reporter au CHAPITRE 5 OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES

14. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Rappel du PLU (en vigueur février 2017) :

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

3_ LES OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

PRINCIPES ARCHITECTURAUX

Volumétrie des constructions

Le quartier est construit sur un système de peignes perpendiculaires au Canal. Les lanières qui en résultent sont orientées sur une voirie d'accès pour les stationnements d'une part, et sur des percées visuelles d'autre part.

Le parti d'aménagement met en évidence un principe d'organisation des volumes en gradins depuis le centre du quartier vers le canal et les périphéries. Cette organisation permet d'optimiser les apports de lumière à l'intérieur des logements et de favoriser les vues vers le Canal et le grand paysage.

La volumétrie des constructions devra être **simple et harmonieuse**.

L'imbrication de volumes disparates doit être évitée.

Un soin spécifique sera à apporter dans le **traitement du socle** des bâtiments en particulier dans leur rapport à l'espace public, ou aux espaces privatifs.

Les projets devront s'écrire sur des principes de dissociation entre les coeurs d'îlots et les façades sur espace public.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel.

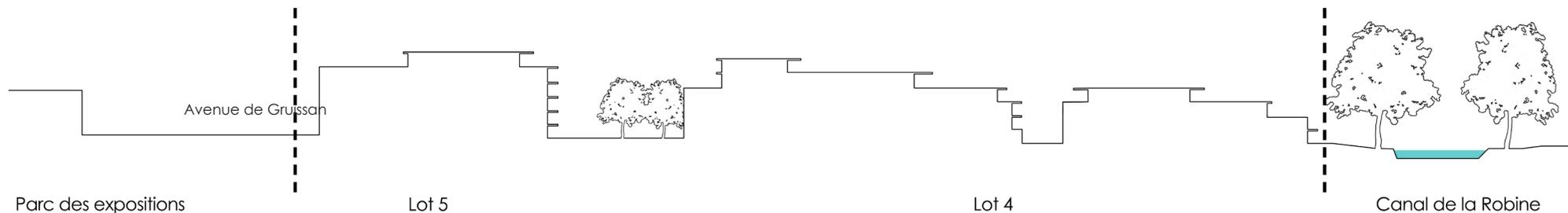
Chacun devra être considéré comme partie intégrante de l'ensemble. Les édifices hors d'échelle sont proscrits.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'**orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.**

Les plagias d'architecture traditionnelle locale ou néo-régionale sont proscrites.

Les éléments de décoration architecturale, sans référence au système constructif ni aux contraintes environnementales sont interdits.

Principe volumétrique d'épannelage du quartier



3_ LES OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

PRINCIPES ARCHITECTURAUX

Décomposition des bâtiments

Les bâtiments ont été pensés en strates décomposées comme il suit:

- Le socle

Le socle est l'élément unificateur de la ZAC ; il crée un lien entre les différents bâtiments. Il est plus ou moins élevé au rez-de-chaussée, afin de créer une harmonie des hauteurs malgré les dénivellations de terrain.

Il peut accueillir des commerces, des logements, mais aussi les accès aux parkings, des places de stationnement, les halls d'entrée, le stockage des vélos etc...

Un retrait au R+1 permettra de rompre la linéarité de la façade et de créer des terrasses continues.

- Le corps

Le corps correspond à la partie des bâtiments compris entre le socle et l'attique, les niveaux R+1 servant de transition sous forme de joint creux. Les fiches de lots définiront le nombre d'étages du corps de chaque construction.

Cette partie du bâtiment est, en terme de perception, la plus importante. Elle est à la fois la colonne vertébrale du bâtiment et le cœur de l'immeuble. Le corps du bâti s'organise autour d'une succession de retraits et de saillies ouvrant les perspectives et fermant les vis-à-vis directs entre les appartements. Il sera fait grand usage des terrasses et loggias afin d'ouvrir le bâtiment vers le parc ou vers les intérieurs d'îlots.

- Les attiques et boîtes

Ils ouvrent la possibilité de créer des terrasses et d'offrir aux étages supérieurs de grandes perspectives sur le parc. Ils permettent également d'apporter un élément d'architecture fort supplémentaire à l'esprit non linéaire des façades. Afin de créer une dynamique et une variété architecturale, ils pourront être positionnés en décalage par rapport au corps de l'immeuble.

- Les toitures et surtoitures

Il s'agit du ou des étages placés au sommet de la construction. Les toitures et surtoitures ont pour mission d'une part, de minimiser l'impact du soleil sur les constructions, et d'autre part, de créer des couvertures harmonieuses unifiant l'ensemble de la ZAC avec un esprit de légèreté et d'horizontalité.

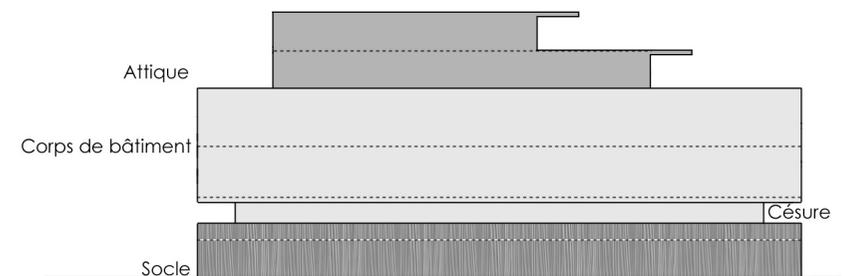
Les étages supérieurs étant en retrait les uns par rapport aux autres, la toiture est en gradin. Elle offre alors des terrasses aux logements situés à ces étages, ces terrasses pouvant être végétalisées.

Principes d'habiter

Les logements mono orientés au nord sont à proscrire. Les logements d'angle et les logements traversants sont à privilégier pour leur qualité d'accroche multiples à la lumière et au paysage.

Les logements devront tous bénéficier d'un espace extérieur. Véritables pièces à vivre, ces terrasses devront pouvoir être aménagées facilement. Leurs dimensions ne pourront pas être inférieures à 12 m² et leur plus petite largeur ne pourra être pas inférieure à 3 m de manière à permettre l'installation d'une table et 4 chaises.

L'alignement par terrasses filantes est à éviter.



3_ LES OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

MORPHOLOGIE

Socles

Le socle est l'élément unificateur de la ZAC. Il crée un lien entre les différents bâtiments. Il peut accueillir des logements, les accès aux parkings, les places de stationnements, les halls d'entrée, le stockage des vélos etc...

Le socle est horizontal et recouvre le rdc en limite avec les espaces publics. La hauteur maximale de ce socle formera de manière générale le garde corps du R+1. Ponctuellement, des variations de hauteur pourront être admises. Des retraits en R+1 permettront de rompre la continuité de façade en limite avec l'espace public et de marquer la rupture entre socle et corps principal du bâtiment.

Les socles constituent l'ancrage des bâtiments sur le terrain.

Dans un souci d'homogénéité d'ensemble, ils seront réalisés en béton gris à matrice **verticale**. Les ouvertures sur ces derniers seront traités comme des failles.

En coeur d'îlot, la façade du rez de chaussée est laissée libre.

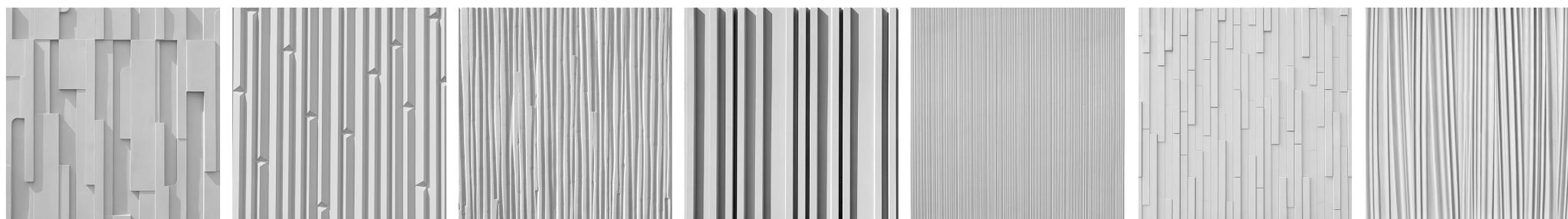
Les saillies en façade des socles sont proscrites. Les éléments techniques devront être intégrés dans ces socles et leurs portes ou grilles d'accès traitées avec des éléments de serrurerie.



Socle béton à failles



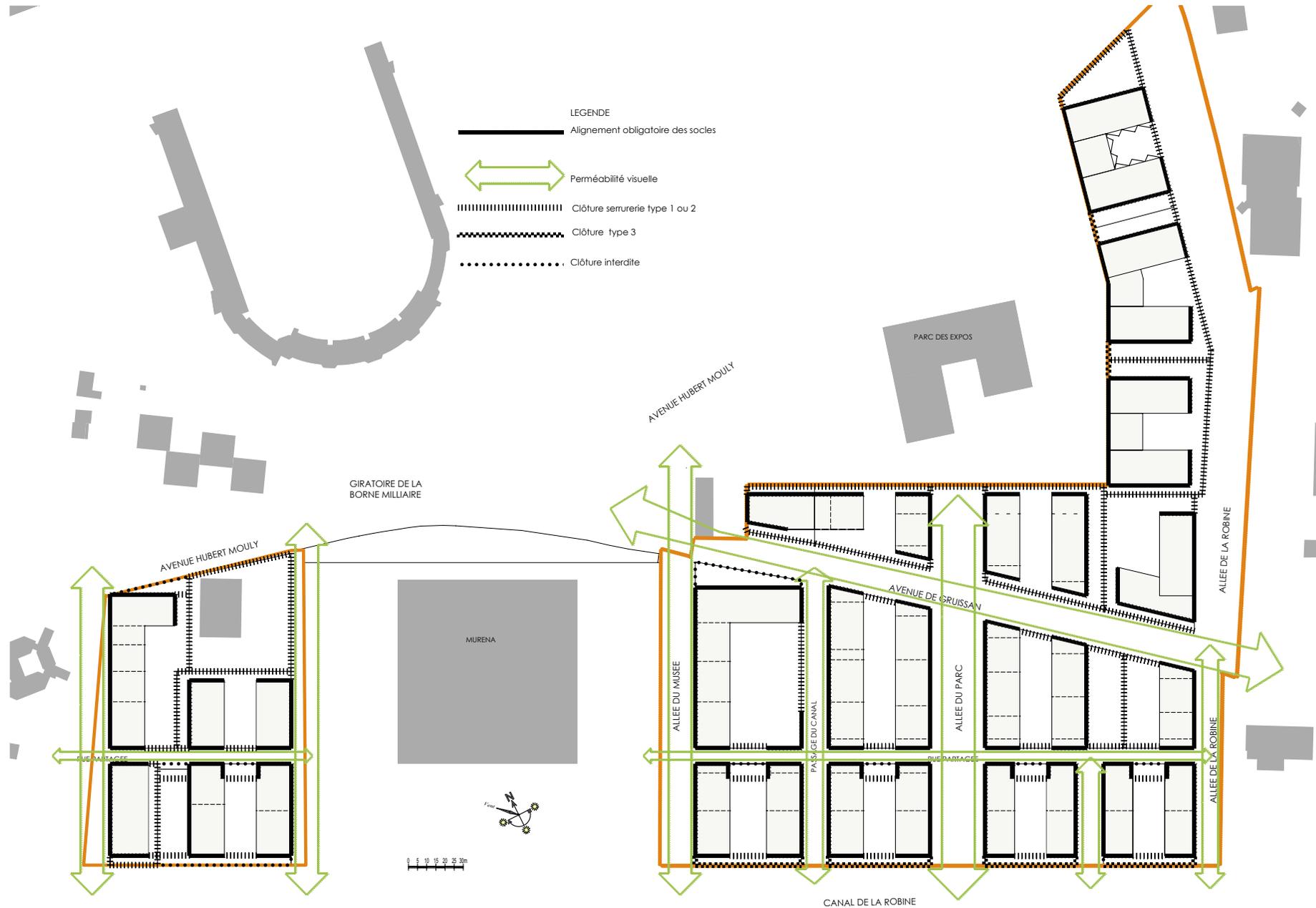
Socle béton matricé



Exemples de matrices préconisées

3_ LES OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

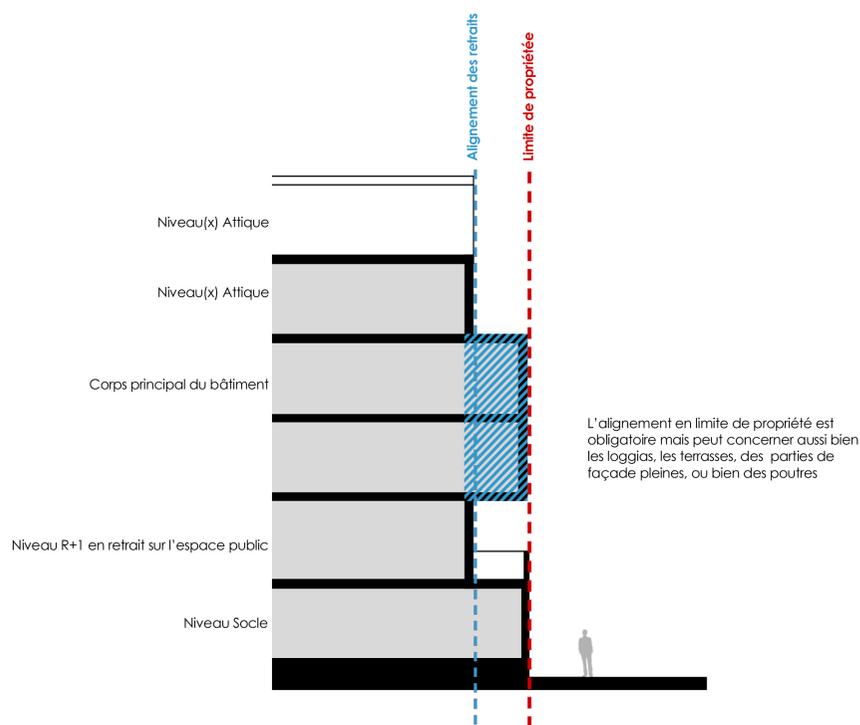
SCHÉMA D'IMPLANTATION DES SOCLES



3_ LES OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

MORPHOLOGIE

Corps des bâtiments / Pièces extérieures



L'alignement en limite de propriété est obligatoire mais peut concerner aussi bien les loggias, les terrasses, des parties de façade pleines, ou bien des poutres

Principe général de superposition des strates bâties sur espace public

Les corps de bâtiment correspondent à la partie des bâtiments compris entre le socle et l'attique, les niveaux R+1 servant de transition. Les corps de bâtiments sont plus libres que l'agencement des socles.

Nous distinguons deux orientations:

-En limite avec les espaces publics :

- Les façades latérales seront alignées avec des retraits ponctuels autorisés permettant d'accueillir et d'orienter les terrasses/loggias.
- Les façades longitudinales devront être majoritairement alignées en limite de lot.

-En coeur d'îlot, le dessin des façades est laissé libre avec toutefois les contraintes suivantes :

- éviter les grands alignements
- perturber la façade par les pièces extérieures (terrasses, loggias, ...)
- Les pièces extérieures (terrasses, loggias) en saillie sont à privilégier, véritables pièces à vivre, elle devront pouvoir être aménagées facilement.

Les surfaces des «pièces extérieures» seront de préférence supérieure à 12 m². Leurs proportions devront permettre l'installation d'un salon extérieur dans le prolongement de l'espace à vivre.

Les espaces extérieurs pourront intégrer un accompagnement végétal associé à l'architecture.

Afin d'éviter les occultations sauvages, les garde-corps trop ajourés sont à éviter.

Le choix des matériaux sera soumis à l'accord de l'architecte coordinateur. Après approbation, toute modification ultérieure fera l'objet d'un nouvel agrément. Tous les matériaux exprimant un ouvrage contemporain sont conseillés.

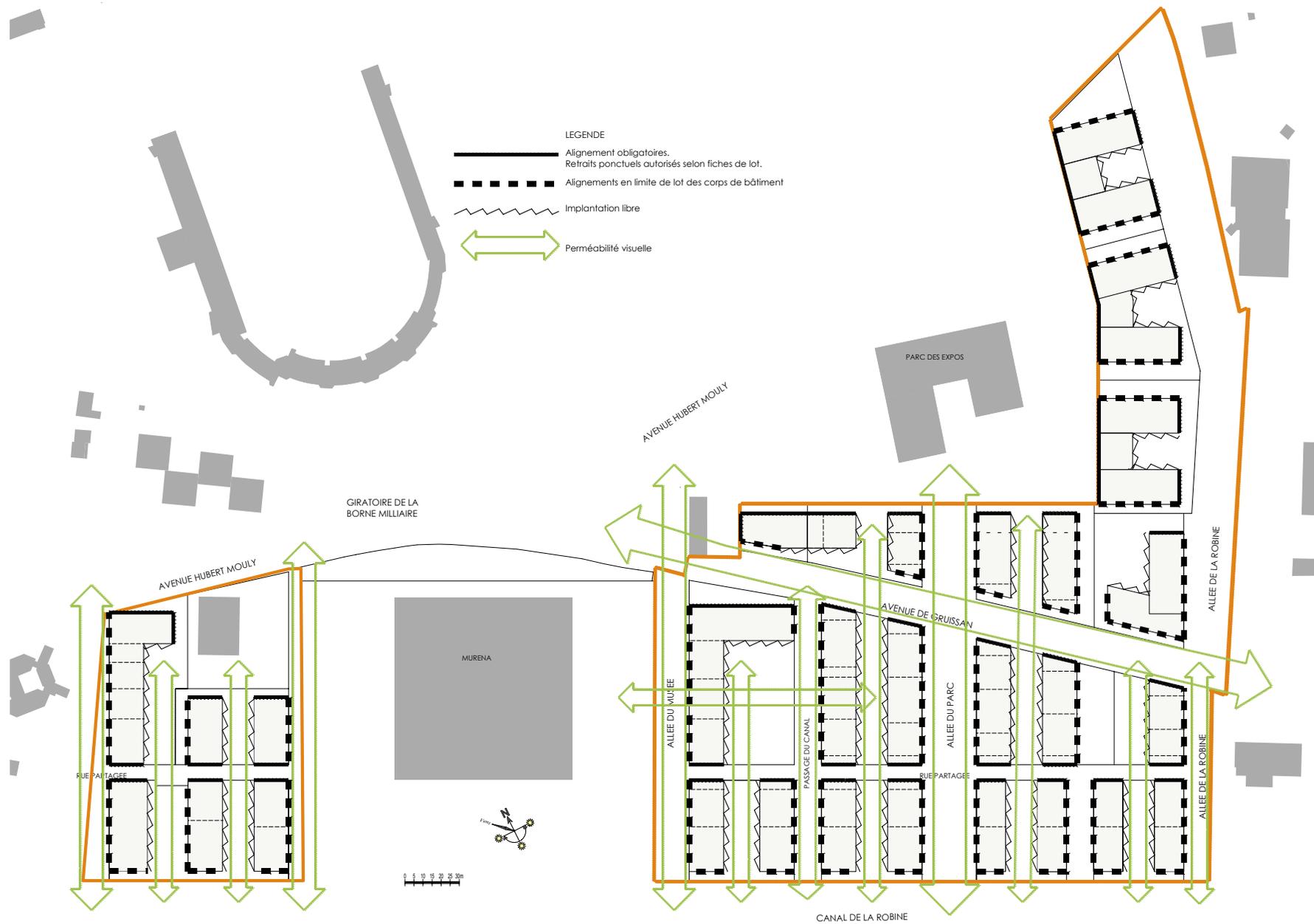
L'emploi du PVC pour les menuiseries et les systèmes d'occultations est à éviter.

Les **volets** battants sont interdits. Les coffres de volets roulants en applique ou visibles sur la façade sont interdits.

De manière générale, tout vocabulaire renvoyant à une perception domestique est à éviter. Dans un objectif de protection solaire **les persiennes, ainsi que les occultations coulissantes sont à privilégier.**

3_ LES OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

IMPLANTATION DES CORPS DE BÂTIMENT



3_ LES OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

MORPHOLOGIE

Attiques

Ils ouvrent la possibilité de créer des terrasses et d'offrir aux étages supérieurs de grandes perspectives sur le canal.

Ils permettent également d'apporter un élément d'architecture fort supplémentaire à l'esprit non linéaire des façades.

Afin de créer une dynamique et une variété architecturale, ils pourront être positionnés en décalage par rapport au corps de l'immeuble.

Les contrastes de couleurs et de matériaux sur les attiques sont recommandés afin de se détacher visuellement du corps du bâtiment

Les débords de toitures, pergolas et auvents devront protéger les ouvertures sur les orientations adéquates .



Auvents, casquette, porte à faux

Tous les dispositifs architecturaux de type auvents, casquettes, porte à faux sont à privilégier dans le cadre d'une **écriture méditerranéenne** pour permettre la protection des vents dominants de la pluie ou du soleil. Les contraintes solaires et environnementales de la région doivent permettre de surligner et sublimer l'écriture architecturale de la construction.



Une vue aérienne du projet montre l'importance des éléments de couverture, casquettes et pergolas. Elles sont omniprésentes afin de protéger du soleil les logements sud. Les terrasses accessibles aux derniers niveaux sont toutes largement plantées.

3_ LES OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

MORPHOLOGIE

Traitement des toitures

Le traitement des toitures est équivalent à une **cinquième façade**, doit faire l'objet d'un traitement qualitatif au regard des co-visibilités sur les toitures, et doit intégrer tous les « accidents techniques »

La végétalisation des toitures est un élément prépondérant du projet urbain. Il est nécessaire de proposer une large surface végétalisée sur tout les niveaux de toitures-terrasses accessibles.

De ce fait, l'ensemble des lots dont le dernier niveau est visible depuis un autre point dans l'assiette de la ZAC doit être végétalisé et doit intégrer qualitativement les éléments techniques.

La toiture du dernier niveau pourra recevoir une protection lourde de type gravier.

Il est rappelé que l'ensemble du quartier s'organise en terrasses dégressives vers le Canal (du R+5-6 au R+2) offrant des vues sur celui-ci et permettant de respecter l'échelle des alignements de platanes constituant l'armature paysagère du site classé.

Les toitures terrasses sont obligatoires. Aucun autre type de toiture n'est accepté.

Les acrotères devront être suffisamment hauts pour permettre la réalisation de rétention des eaux pluviales mais aussi pour masquer les divers éléments techniques ressortant en toiture, en particulier en vision lointaine.

L'étanchéité sera obligatoirement assurée par du végétal ou une protection lourde de type gravier.

Toutes les **installations techniques** (climatisation, alarme, ventilation, édicules divers...) seront traitées afin d'être **parfaitement intégrées à la construction en particulier lorsque les niveaux recevant ces éléments techniques sont dominés par des niveaux habitables.**

Panneaux photovoltaïques et énergies renouvelables

Les énergies renouvelables sont à privilégier.
Le programme de construction devra prévoir un volet proposant l'utilisation des énergies renouvelables.

La solution panneaux photovoltaïques sera à intégrer dans la conception générale du bâtiment.

+ RECOMMANDE



Toiture végétalisée



Toiture gravier

- INTERDIT



Étanchéité asphalte



Éléments techniques non intégrés

3_ LES OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

MORPHOLOGIE

Clôtures

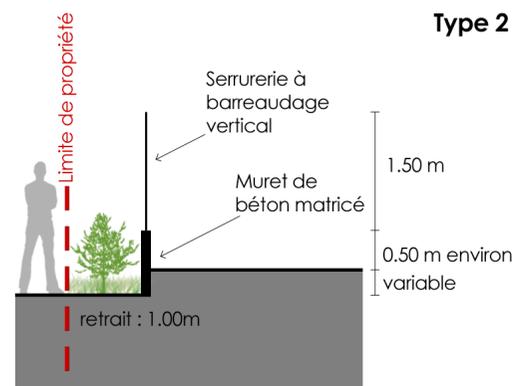
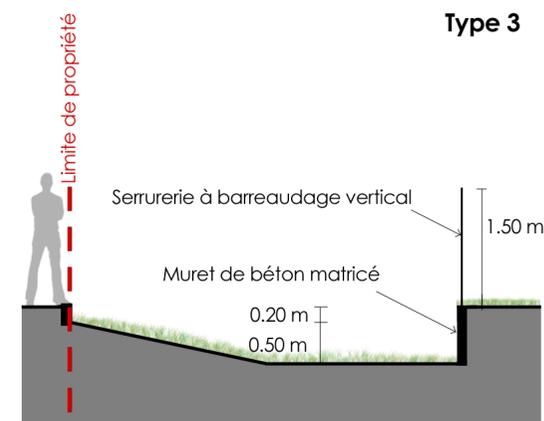
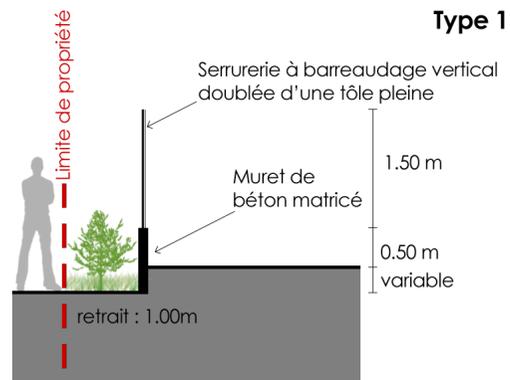
Les îlots seront fermés par les socles ou par une clôture.
Selon les fiches de lots, la clôture se décline en trois types :

Type 1 : sur un retrait de 1m par rapport à la limite de propriété, ou à l'alignement; un muret de béton matricé d'environ 50 cm de haut par rapport au terrain d'assiette sera surplombé d'une serrurerie à barreaudage vertical doublée à l'intérieur du lot d'une tôle pleine.
Objectif : masquer la voiture depuis le domaine public

Type 2 : Sur un retrait de 1m par rapport à la limite de propriété, ou à l'alignement; un muret de béton matricé 50 cm de haut par rapport au terrain d'assiette sera surplombé d'une serrurerie à barreaudage vertical.
Objectifs: favoriser les transparences visuelles vers le canal au travers des cœur d'îlots

Type 3 : un saut de loup est crée en retrait de la limite de propriété, avec un muret en béton matricé surplombé d'une serrurerie en barreaudage vertical de 1m de haut
Objectif : favoriser les vues depuis les coeur d'îlots ver le canal.

Les portails et portillons piétons seront traités de manière équivalente



Références de clôtures simple et/ou doublée d'une tôle perforée

3_ LES OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

CHOIX DES MATÉRIAUX ET DES TEINTES

Socles

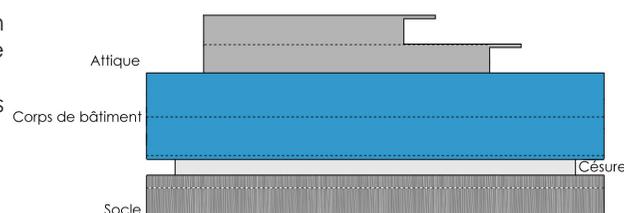
La partie du socle traitée en béton matricé sera de teinte gris à gris clair.



Corps de bâtiments

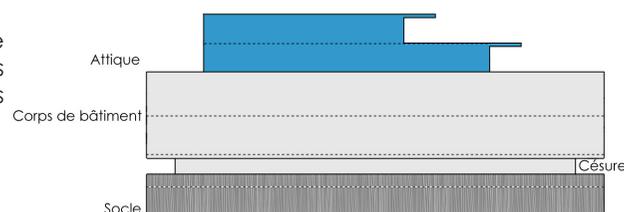
Les corps de bâtiment seront traités en matériau plutôt lisse de teinte pierre ou sable clair

Les intérieurs de loggias pourront recevoir des teintes plus vives sur les coeurs d'îlot.



Attiques

Sur les attiques, on privilégiera la mise en place de matière, ou de couleurs plus accentuées (bruns, ...) de manière à démarquer les attiques des corps de bâtiment.



Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Toutes les façades sont des **façades principales** et doivent être traitées en harmonie, avec le même soin, et avec la même qualité architecturale.

Aucune règle de composition des façades ne sera donnée. La seule exigence sera de rechercher **un rapport cohérent entre les volumes et les proportions**.

La matière sera à privilégier en accentuant des forts contrastes tels que :

- pierre claire/bruns
- lisse/rugueux
- brillant/mat
- ombre/lumière

Les enduits seront de finition talochée ou grattée fin. Les enduits écrasés, projetés ou rustiques sont interdits.

L'utilisation de la couleur sur les façades doit être **justifiée par le projet architectural**.

De même, **les teintes des menuiseries et des éléments de serrureries** devront être en **harmonie avec le reste des façades**.

Les tons terre clair, pierre claire, bruns, gris matière sont à proposer en **teinte dominante**.

Les couleurs vives ne pourront être utilisées que **ponctuellement**. Elles pourront être employées par exemple pour **mettre en valeur le parti architectural, marquer les entrées de bâtiments, accentuer des failles**

3_ LES OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

INTÉGRATION ARCHITECTURALE DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les éléments techniques de toiture (cages d'ascenseur, climatisations, VMC...) sont pris en compte dans le calcul de la hauteur et doivent être intégrés dans le volume bâti.

Les climatisations et VMC ne devront pas être visibles depuis l'espace public, ou depuis les niveaux habitables voisins, et seront habillées.

Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment, à condition que la hauteur ne dépasse pas 1,50m depuis la surface extérieure de la toiture. **Ils seront intégrés de façon soignée au projet architectural.**

En façade, il est vivement conseillé de ne pas surmonter les descentes d'eaux pluviales d'une boîte à eau. Si des **boîtes à eau** sont mises en place, elles doivent être traitées en aluminium laqué. Leur traitement en matériaux plastiques est interdit. **Elles devront s'intégrer harmonieusement à la façade.**

Aucune descente d'eau pluviale ni pissette ne sont autorisées sur le socle du bâtiment.

Les édicules seront habillés en façades et traités dans le même esprit que les façades principales.

Les gardes corps (accès des entreprises pour l'entretien des installations techniques, de la toiture...) seront décrits au permis de construire et feront l'objet d'un soin particulier pour leur insertion dans le paysage.

Les grilles de protection, les portes d'accès, les trappes d'armoire d'implantation technique propres aux bâtiments et placées en façade, devront présenter un dessin cohérent avec le traitement des façades. Tous ces éléments seront intégrés aux façades.

Les grilles de parking pour l'évacuation de l'air seront traitées de manière architecturale et seront soumises à l'avis de l'architecte coordonnateur de la ZAC.

ENSEIGNES ET PANNEAUX PUBLICITAIRES

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Les enseignes devront être intégrées à la composition du volume de la construction. Elles sont intégrées au bâtiment et sont traitées dans la continuité du parti architectural.

Elles seront positionnées sur la façade des bâtiments sans pouvoir dépasser le niveau de l'acrotère ou de l'égout de toiture.

Les enseignes ne pourront se situer sur l'ensemble du portail en entrée de lot, ni sur les clôtures. Les enseignes en surélévation de la toiture sont strictement interdites. De même l'implantation de panneaux publicitaires sur les parcelles n'est pas autorisée.

Les enseignes seront décrites dans la demande de permis de construire dont elles feront partie intégrante.

+ RECOMMANDE



- INTERDIT



4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

I. PRÉAMBULE

Le présent chapitre sert de guide aux projets d'aménagement des espaces extérieurs, il vise à assurer la pertinence générale, la cohérence globale, le dialogue des différentes opérations entre elles dans la qualité paysagère des espaces extérieurs.

Il précise les exigences de la consultation et les attentes du maître d'ouvrage en ce qui concerne les qualités paysagères des projets. Il a aussi pour vocation de fixer des grandes orientations et de proposer des pistes de réflexion ainsi que des solutions techniques.

Objectifs

De part et d'autre du MURENA, le quartier de la Robine vise des aménagements extérieurs exemplaires, cohérents mais sans ostentation.

Ces aménagements ambitionnent 5 objectifs prioritaires :

- Identité narbonnaise
- Qualité
- Cohérence
- Lisibilité
- Durabilité

Moyens

Pour le lot qui le concerne, L'opérateur s'engage à respecter 7 règles

- MOE spécifique des espaces extérieurs
- Budget spécifique des espaces extérieurs
- Palette matériaux spécifiques aux espaces extérieurs
- Palette végétale spécifiques aux espaces extérieurs
- Palette mobilier spécifiques aux espaces extérieurs
- Palette clôture spécifiques aux espaces extérieurs
- Palette éclairage spécifiques aux espaces extérieurs
- Palette équipement spécifiques aux espaces extérieurs
- Palette couleurs spécifiques aux espaces extérieurs

Les paysages de l'Aude

Le département de l'Aude offre une grande variété de paysages, d'architectures, de climats ! Influence Océanique ou influence Méditerranéenne, contrastes de paysages, de végétations et de couleurs locales lui donnent cette extraordinaire qualité de vie.

Le Pays de la Narbonnaise.

Largement ouvert sur le littoral, ce territoire voit l'Aude s'apaiser pour s'alanguir dans ce delta large, fertile et émaillé d'étangs. Paysage lagunaire, où terre et eau se mélangent dans les reflets de la mer et du vent. Le vent omniprésent, façonne la végétation jusqu'à la tordre au gré de ses colères hivernales. La mer, elle, imprime ses embruns sur son passage, en oubliant la Clape qui résiste et offre ses forêts de pins crissant de cigales, le soleil revenu.

4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES



4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

I. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS GÉNÉRAUX

LE QUARTIER DE LA ROBINE

La Quartier des Berges de la Robine accueille un quartier de logements, d'activités et de commerces enrichis d'espaces extérieurs plantés.

Le secteur est traversé par le Canal de la Robine, classé au Patrimoine Mondial de l'Humanité, il représente une véritable armature paysagère sur laquelle s'est construite la ville depuis ses origines. La valorisation des espaces naturels agricoles le long des berges du canal est importante, de manière à offrir aux habitants des espaces naturels dans la ville. Aussi la situation en entrée de ville confère au site de très bonnes dessertes viaires et un rôle de vitrine identitaire de la ville

PAYSAGE

Bordé par la Robine, le projet éponyme, est marqué par les deux exceptionnels alignements continus et unitaires, formés de platanes majestueux arrivés à maturité. Cet ensemble homogène constitue, de notre point de vue, le premier élément paysager du quartier.

Face à cette frondaison de caducs, nous proposons cinq scènes paysagères, en contrepoint, en résonance, en écho ou en contraste, qui caractériseront et marqueront l'identité du paysage de l'espace concerné tout en signant l'appartenance à un ensemble souhaité cohérent et harmonieux.

1 // Route de Gruissan

Pour la Route de Gruissan, voie rectiligne, assez large mais peu homogène, nous projetons des alignements en coulisse sur trois lignes. Afin d'assurer une certaine diversité et au regard des contraintes de sols, nous optons pour trois essences plantées par séquence de 5 à 10 sujets. Nous pensons à une association regroupant des cyprès, des micocouliers et des pins parasol dont les couleurs, les silhouettes marquées et les ports très différents restent cependant typiques du paysage narbonnais. Ils permettront de créer autant de situations d'ombres et de lumières différentes sur cette voie rectiligne mais peu homogène entre le futur Musée de la Romanité et le passage sous l'autoroute.

2 // Dans la Rue Partagée

Dans la desserte intérieure, ruelle étroite, unitaire et très rythmée, nous proposons d'installer en bordure de voie un jardin linéaire permettant le recueil des eaux. Ce jardin, en creux, abondamment planté, regroupe un ensemble de végétaux rustiques (saule, cornouiller, ...) et peu exigeants accompagnés de grimpantes (lierre, abelia, ...) et de quelques vivaces frugales (souci, rose trémière, lupin...).

3 // Allée de La Robine

Pour cette voie, nous proposons d'installer un alignement de noisetier de Byzance ou de tilleul qui seront accompagnés de massif et d'une haie formée de végétaux rustiques et peu exigeants dont l'objectif est d'assurer une transition paysagère avec la parcelle du centre commerciale

4 // Dans les allées perpendiculaires

Dans les allées perpendiculaires au canal, les plus larges comme les plus étroites, qui assurent le lien visuel et physique entre le canal et la route de Gruissan, mais aussi les transparences hydrauliques et les perspectives, nous proposons un ensemble d'arbres persistants méditerranéens plantés aléatoirement sur une trame régulière et assez lâche. Cette strate haute sera associée à une strate basse constituée de vivaces et de graminées sélectionnés dans une palette dont la hauteur permettra de dégager la ligne d'horizon tout en formant de petits squares plus intimes implantés latéralement. Ces derniers seront équipés de bancs et de jeux.

4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

5 // Dans les cœurs d'îlot

Dans les cœurs d'îlots, nous proposons de laisser le maître d'œuvre des espaces extérieurs conduire le projet le plus adapté à l'îlot. La seule prescription consistera d'aménager un bosquet formé de plusieurs arbres de première grandeur au centre du dispositif paysager. Celui-ci respectera les prescriptions du PLU et sera planté en pleine terre.

En complément du paysage au sol, un soin particulier sera apporté au travail des toitures terrasses, en effet la possibilité de retenir les eaux sur les toitures associées au besoin de tempérer les logements nous impose la réalisation de toitures végétalisées.

Le maître d'œuvre des espaces extérieurs sera chargé de concevoir la végétalisation de ces toitures.

Aménagement de jardins intérieurs



Aménagement de jardins intérieurs



Aménagement de jardins intérieurs



4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

II. MAITRISE D'ŒUVRE DES ESPACES EXTÉRIEURS

CONCEPTION

L'équipe de maîtrise d'œuvre intégrera un paysagiste DPLG

Il interviendra sur l'ensemble des phases du projet :
ESQ - AVP - PC - DCE et suivi du chantier.

BUDGET DES ESPACES EXTÉRIEURS

La maîtrise d'ouvrage intégrera un budget pour les espaces extérieurs, depuis les études jusqu'à l'exécution.

Le budget des espaces extérieurs restera constant sur l'ensemble des phases du projet : ESQ - AVP - PC - DCE et suivi du chantier.

Le budget des espaces extérieurs représentera 5 % au moins du budget bâtiment.

Aménagement des abords du canal



Aménagement de voirie mode doux



Aménagement de voirie urbaine



4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

III. PALETTE MATÉRIAUX

L'équipe de maîtrise d'œuvre utilisera une palette réduite de matériaux pour les revêtements de sols.

L'emploi de matériaux naturels contribuera à l'agrément des logements et à la pérennité des espaces extérieurs. Un soin particulier sera apporté au confort d'usage et à la qualité des tracés.

La palette des matériaux destinés aux revêtements de sols sera fixée dès la phase PC et inscrite au volet paysager du PC. Elle sera constante sur l'ensemble des phases du projet : ESQ - AVP - PC - DCE et suivi du chantier.

	+ RECOMMANDE	- INTERDIT
Bordures	Pierre naturelle	Bordures béton
	Acier	
	Bois	
Sols	Pierre naturelle	Enrobé
	Béton décoratif	Asphalte
	Terre cuite	Pavé béton
	Stabilisé	
Evergreens	Béton	Polyéthylène Haute Densité
	O2d	
Murets	Béton brut	Enduit
	Béton matricé	

Aménagement de sol



Aménagement de sol



4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

IV. PALETTE VÉGÉTALE -STRATE HAUTE

Pour la strate haute, l'équipe de maîtrise d'œuvre proposera une palette végétale méditerranéenne dont la liste proposée est la base.

L'emploi du végétal contribuera au confort des logements et des espaces extérieurs.

Le projet végétal confortera la structure paysagère du quartier.

Aménagement de voirie mode doux



Aménagement de voirie urbaine



	+ RECOMMANDE	- INTERDIT
Arbres persistants	Cèdre / Cedrus libani	
	Cypres / Cupressus sempervirens	
	Chene vert / Quercus ilex	
	Eucalyptus / Eucalyptus	
	Pin d'alep / Pinus halepensis	
	Pin parasol / Pinus pinaster	
Arbres caducs	Brachychiton / B. acerifolius	Platane
	Chene liege / Quercus suber	
	Erable / Acer Monspessulanum	
	Frene / Fraxinus angustifolia	
	Hetre / Fagus sylvatica	
	Mélia / Mélia azedarach	
	Micocoulier / Celtis australis	
	Sophora / sophora japonica	
	Tilleul/Tilla Euchlora	
	Tulipier / Lirodendron yulipifera	
Arbres décoratifs	Arbre de judée / Cercis siliquastrum	Palmiers
	Amandier / Prunus amygdalus	
	Caroubier	
	Chene/Quercus	
	Figuier	
	Olivier / Olea europaea	
	Faux poivrier // Schinus molle	
	Merisier/Prunus	
	Pecher/prunus	
	Savonnier/Koeleuteria paniculata	

4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

V. PALETTE VÉGÉTALE - STRATE BASSE

	+ RECOMMANDE	- INTERDIT
Arbustes	Méditerranéens	Listes des plantes invasives
	Arbousier / <i>Arbutus unedo</i>	
	Bougainvillée /	
	Cassia /	
	Lantana /	
	Laurier / <i>Laurus nobilis</i>	
	Myrte / <i>Myrtus communis</i>	
	Osmanthe / <i>Osmanthus fragrans</i>	
	Pistachier / <i>Pistachia lenticus</i>	
	Pittosporum / <i>Pittosporum tobira</i>	
Vivaces	Méditerranéens	Listes des plantes invasives
Tapissantes	Chèvrefeuille / <i>Lonicera heckrotii</i>	
	Lierre commun / <i>Hedera helix</i>	
	Thym rampant / <i>Thymus repens</i>	
Grimpantes	Bignone / <i>Campsis radicans</i>	
	Vigne vierge / <i>Parthenocissus tricuspidata</i>	
	Jasmin /	
Graminées	Fetuque bleue / <i>Festuca glauca</i>	
	a	
	b	
Annuels	Méditerranéens	Listes des plantes invasives
Pelouse	Gazon rustique	

Pour la strate basse, l'équipe de maîtrise d'œuvre composera une palette végétale basée sur les plantes méditerranéennes typiques de la région de Narbonne.

L'emploi abondant du végétal contribuera à l'agrément des logements et des espaces extérieurs.

Le projet végétal confortera l'ambiance du quartier.

Aménagement de jardin intérieur



Aménagement de jardin intérieur



4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

VI. PALETTE VÉGÉTALE - PLANTES INVASIVES

L'équipe de maîtrise d'œuvre s'attachera à éviter les plantes invasives répertoriées dans la région.

La liste jointe n'est pas exhaustive et pourra être complétée.

A titre informatif, le maître d'œuvre pourra consulter la fiche réalisée par le Conservatoire des Espaces Naturels du Languedoc-Roussillon, l'association Geysier, les Chambres d'Agriculture de l'Aude, du Gard, de l'Hérault, de la Lozère, la Chambre Régionale d'Agriculture et la Fédération Régionale des Chasseurs avec l'appui de la DIREN, de la Région Languedoc-Roussillon et de l'Union européenne. (<http://www.agrienvironnement.org/pdf/f6.pdf>)

Aménagement de jardin interieur



Aménagement de jardin interieur



Plantes	- INTERDITES	- INTERDITES
	Acacia dealbata Link // Mimosa d'hiver	Helianthus tuberosus L. // Topinambour
	Acer negundo L. // Erable negundo	Heracleum mantegazzianum // Berce du Caucase
	Agave americana L. // Agavea	Humulus scandens (Lour.) Merr. // Houblon japonais
	Ailanthus altissima (Mill.) Swingle // Ailante glanduleux ou Faux-verniss du Japon	Impatiens glandulifera Royle // Balsamine de l'himalaya - Balsamine géante
	Akebia quinata Decne. // Liane chocolat	Lemna minuta Kunth // Lentille d'eau minuscule
	Ambrosia artemisiifolia L. // Ambroisie à feuilles d'armoise	Lonicera japonica Thunberg // Chèvrefeuille du Japon
	Ambrosia coronopifolia Torr. & A. Gray // Ambroisie vivace	Nicotiana glauca R.C. Graham // Tabac glauque / T. arborescent
	Amorpha fruticosa L. // Faux-indigo	Opuntia ficus-indica (L.) Miller // Figuier de Barbarie
	Arundo donax L. // Canne de Provence	Passiflora caerulea L. Passiflore bleue // Fleur de la Passion
	Aster lanceolatus Wild. // Aster à feuilles lancéolées	Pennisetum setaceum (Forsskael) Chiov. // Herbe aux écouvillons
	Baccharis halimifolia L. // Sénéçon en arbre	Pennisetum villosum R. Br. ex Fresen // Herbe aux écouvillons
	Buddleja davidii Franchet // Arbre aux papillons	Periploca graeca L. // Bourreau des arbres
	Carpobrotus edulis (L.) N.E. Br. // Griffes de sorcières	Phyla filiformis (Schreider) // Meikle Lippia
	Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson // Herbe de la Pampa	Reynoutria japonica Houtt. // Renouée du Japon
	Elaeagnus angustifolia L. // Olivier de Bohême	Robinia pseudoacacia L. // Robinier faux-acacia
	Gleditsia triacanthos L. // Févier d'Amérique	Tamarix ramosissima Ledeb. // Tamaris d'été
		Yucca gloriosa L. // Yucca

4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

VII. TERRASSE VÉGÉTALE

Pour les toitures terrasses inaccessibles, l'équipe de maîtrise d'œuvre proposera une palette végétale méditerranéenne dont la liste proposée est la base.

L'emploi du végétal contribuera au confort des logements et des espaces extérieurs.

Le projet végétal confortera la structure paysagère du quartier.

Recommandations

Végétaliser des toitures terrasses,

Cette action permet de nombreux gains :

- Une rétention des eaux pluviales et une hygrométrie de l'air en période estivale optimisées, lorsque la parcelle ne peut pas l'assurer.
- L'absorption de gaz carbonique et l'amélioration de la qualité de l'air.
- L'habillement et le traitement de la «5ème façade», offrant une qualité visuelle aux voisinages.

Sur les toitures terrasses végétalisées, des essences frugales et rustiques seront plantées afin d'en limiter l'entretien.

Maximiser l'épaisseur du substrat de terre végétale

Cette action permet de nombreux gains :

- Une rétention des eaux pluviales et une hygrométrie de l'air en période estivale optimisées, lorsque la parcelle ne peut pas l'assurer.
- Une plus grande pérennité de l'étanchéité.
- Un confort d'été amélioré grâce à l'inertie du toit optimisée.

Aménagement de jardin intérieur



Aménagement de jardin intérieur



4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

V. LUMIÈRE

L'équipe de maîtrise d'œuvre du constructeur respectera les prescriptions lumière pour les éclairages du lot concerné. Un soin particulier sera apporté à la qualité des produits, à la précision des mises en lumière.

Typologies recommandées = Mat piéton décoratif d'ambiance, Borne piétonne décorative directionnelle, Encastrés et applique murale.

Typologies interdites = Mat de grande hauteur, Caténaire, encastrés de sols

Obligations = cadre normatif (rappel: EN 13 201 et lois en vigueur relatives à l'accessibilité des PMR aux ERP)

Aménagements nocturnes



Aménagements nocturnes



	+ RECOMMANDE	- INTERDIT
Mat d'ambiance		
Mat décoratif HDF 5m00 maximum	T couleurs : 3000 °K	Couleur < 3000 °K Couleur > 3500 °K
Borne piétonne		
Borne décorative HDF env.1m00	T couleurs 3000 °K	Couleur < 3000 °K Couleur > 3500 °K
Applique directionnelle		
Applique signalisation HDF 3m00	Couleur unique / blanc chaud ed colorée / 3000°K	
Encastrés muraux		
Encastrés et barreaux d'orientation HDF 0m50	Couleur unique / blanc chaud led colorée / 3000°K	
Sources	Led, Iodures métalliques, Fluocompactes IRC > 80 - 0%<ULOR<3%	Sources sodium Sources à vapeur de mercure
Matériel	Indices de protection élevés (IK08-10, IP66 à privilégier)	Luminaires type « boules omnidirectionnelles »

4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

V. LUMIERE

Enjeux

La mise en lumière des coeurs d'îlots est une préoccupation relativement récente dans le projet urbain et architectural. Pourtant, elle a de multiples finalités :

- structurer la ville par des ponctuations lumineuses
- affirmer l'identité et la visibilité de certains bâtiments
- améliorer le cadre de vie et renforcer le sentiment de sécurité
- qualifier et conforter les liaisons et cheminements piétons
- organiser et hiérarchiser les ambiances.

Cet aspect du projet devra être pris en compte de manière systématique dans les projets.

Recommandations

Respecter la hiérarchie des ambiances lumineuses

La mise en lumière des opérations nouvelles ne doit pas concurrencer celle de l'espace public : l'éclairage d'un programme privé doit se trouver au second plan avec un travail d'insertion; il devra tenir compte du niveau d'éclairement de la rue et s'y adapter; et donc proposer des ambiances plus intimistes.

Il convient de respecter cette hiérarchie de l'éclairage artificiel par rapport à la voie publique.

Assurer un niveau d'éclairage adapté à la nature de l'activité

- Opter pour un éclairage artificiel discret et orienté vers le sol pour les opérations de logements collectifs
- Développer des lignes de lumière en façade des bâtiments pour les immeubles tertiaires

Maîtriser les besoins d'énergie pour l'éclairage extérieur

- Rechercher l'efficacité lumineuse et le niveau d'éclairement requis pour la sécurité des personnes et la mise en valeur du paysage nocturne, tout en maîtrisant les consommations.
- Respecter le cadre normatif et en particulier les règles d'accessibilités des PMR
- Etudier la mise en place d'un éclairage photovoltaïque chaque fois que cela est possible, ou de LED pour leur faible consommation et leur durée de vie.

Respecter le plan Lumière de la ville

La ville s'engagera probablement sur la mise en oeuvre d'un Plan Lumière ou d'un SDAL.

Dans cette hypothèse des compléments seront apportés à cette partie.

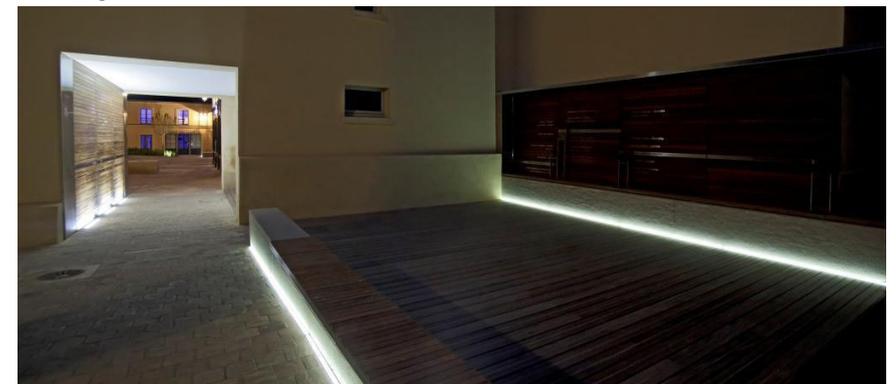
S'intégrer dans une stratégie d'éclairage durable

- Respect de l'organisation urbaine du site, Confort visuel optimal (flux dirigés), Pollution lumineuse maîtrisée, emploi de sources à haut rendement...
- Les temporalités: le temps de fonctionnement des éclairages devra être pensé et adapté en fonction des usages propres (variations en coeur de nuit, détection de présence...)

Aménagements nocturnes



Aménagements nocturnes



4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

VI. PALETTE COULEURS ET FINITIONS DU MOBILIER

L'équipe de maîtrise d'œuvre du constructeur respectera une palette de teinte et de finition pour les peintures du mobilier et des équipements du lot concerné. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Tout autre couleur que celles proposés ci-dessous sera soumise à l'avis des architectes-paysagistes coordonnateurs

Palette de couleurs envisageables pour le mobilier



	+ RECOMMANDE	- INTERDIT
METAL		
Couleur	RAL 7021 / 7016 / 7022	Couleur vive
Finition	Sablé	Couleur blanche
BOIS		
Couleur	Naturel RAL 7021	
Finition	Mat / Satiné / Sablé	
BETON		
Couleur	Naturel	
Finition	Brut	

4_ LES OBLIGATIONS PAYSAGERES

5_ LES PRECONICATONS ENVIRONNEMENTALES

OBLIGATIONS GÉNÉRALES

Les dispositions de base pour améliorer la qualité environnementale du projet sont simples et sans incidence économique.

1) Prendre en compte des données climatiques du site, à travers l'orientation des bâtiments et la disposition des ouvertures pour optimiser la réception de l'énergie solaire, la protection contre les vents et la protection solaire en été y compris grâce à la végétation.

2) Implantation dans la parcelle : En distinguant bien les locaux nécessitant un chauffage - rafraîchissement des espaces tampons et non chauffés, l'orientation de la façade principale de chaque immeuble devra être choisie en priorité au SUD (du sud-est au sud-ouest) pour optimiser la réception de la lumière et de l'énergie solaire, de même les entrées doivent être protégées des vents dominants.

3) Bâti : les logements devront être équipés de protections solaires en façades sud, est et ouest (Si les volets sont utilisés à cette fin, les volets à PROJECTION sont privilégiés pour leur efficacité). On pourra dans le même esprit étudier les solutions constructives intégrant des serres ou oriels, permettant pour les espaces adjacents sud de bénéficier d'un maximum de récupération d'énergie solaire pour le chauffage des locaux en hiver (toit de serre isolés et opaques).

4) Eclairage extérieur : Privilégiées les sources lumineuses à très haute efficacité et faible consommation d'électricité : les LEDS. Tous les luminaires doivent avoir leur halo dirigé vers le sol pour réduire la pollution lumineuse. (nuit à la faune)

5) Electricité solaire : Il est recommandé la facilitation pour la mise en oeuvre d'installations photovoltaïque, la « parité » entre le prix du kWh du réseau public et la production solaire étant désormais atteinte.

6) Plantations: D'essences méditerranéennes, conformément à la palette végétale, les plantes et arbres de haute tige seront peu gourmands en eau et devront après reprise (deux ans généralement) ne plus nécessiter d'arrosage.

7) Choix de matériaux à faible impact environnemental et ou minimisant l'énergie grise : Tout matériau peut être comparé sur ce plan à d'autres pour le même usage, exemple : un isolant en laine de bois (fabrication dans l'Aude) aura une énergie grise jusqu'à 10 fois inférieure à un isolant minéral pour un coût et des performances équivalentes.

8) Chantier : Une démarche de chantier « vert ou propre » peut non seulement ne rien coûter, mais être une source d'optimisation économique de la phase chantier dans le respect des exigences réglementaires (économie sur le poste déchets, évitement de non qualité, bonnes conditions de travail).

LES DÉPLACEMENTS

Le développement durable implique une réduction significative des dépenses d'énergie et notamment celles liées à la voiture particulière. Il s'agit donc dans un aménagement urbain de faciliter un stationnement résidentiel sûr et économique pour inciter les habitants à laisser chez eux leurs voitures pour se déplacer le plus souvent possible à pied, en vélo ou avec les transports en commun.

Mettre en place les moyens de faciliter les déplacements alternatifs, de plus permet de dégager du 'POUVOIR d'ACHAT' et in fine une part de qualité de vie.

La mixité des aménagements (services et commerces de proximité) sont également un moyen de rendre les déplacements économes et propres plus spontanés. Il est donc demandé :

- De concevoir les trottoirs longeant les immeubles de manière à minimiser les nuisances et encourager la marche à pied : protection des intempéries notamment le vent, et privilégier les cheminements sur des axes est ouest, côté sud.

- De créer un garage à vélo dans le cadre de tout projet de construction de logements, en plaçant ledit garage et racks si possible à rez-de-chaussée pour faciliter encore plus leur usage.

- Offrir des places de stationnement équipés de bornes de recharges électriques.

- Privilégier le covoiturage en offrant des places de stationnement spécifiques.

5_ LES PRECONICATIONS ENVIRONNEMENTALES

ÉNERGIES ET ENR

Performance globale des bâtiments :

La RT 2012, exigentielle, limite les consommations d'énergie à des niveaux de consommation de l'ordre de 50 kWh/m² pour les logements sans système de rafraîchissement (pour les 5 usages réglementés). Les postes de consommations qu'il est visé de réduire dans ce projet sont :

- Les consommations d'eau chaude sanitaire,
- Les consommations d'électricité domestique,
- Les consommations potentielles de climatisation.

Production d'énergie :

La réduction des consommations d'énergie pour les bâtiments, à Narbonne, implique une conception qui minimise les besoins en période estivale. L'isolation thermique est aussi bien efficace l'été que l'hiver, si l'orientation a été optimisée, que les protections solaires sont en place, c'est le choix du système de chauffage et d'ECS qui sont l'enjeu principal.

- Pour le chauffage, la solution de base est soit la chaufferie GAZ naturel, soit la PAC aéraulique.
- Pour l'Eau Chaude Sanitaire, les solutions à étudier sont à minima le solaire thermique (en appoint de chaudière gaz) ou le CE thermodynamique.
- Solution alternative performante détaillée ci-dessous : PAC géothermale

Le solaire thermique :

L'eau chaude solaire thermique, dans le résidentiel, est une solution aujourd'hui banalisée et « rentable » si elle est bien dimensionnée et permet d'économiser en Roussillon jusqu'à 70 % de l'énergie nécessaire à sa production.

Dans le collectif 0,8 à 1,2 m² de capteurs solaires par logement en fonction de la taille des logements. Dans tous les cas il est essentiel de mettre en place une garantie de résultat qui assure la rentabilité économique sur la durée de vie des installations (et au-delà).

Le solaire photovoltaïque :

Tout bâtiment peut être équipé de panneaux pour produire de l'électricité: toiture ou protections solaires sont les meilleures dispositions.

Si la surface de toiture est inférieure à 1500 m² les panneaux standard en toiture sont ceux qui auront la productivité maximale.

Pour de grandes surfaces (supérieur à 1500 m²) les membranes d'étanchéité photovoltaïques peuvent constituer une solution intéressante.

NOTA : Les panneaux doivent être ventilés et ne doivent pas recevoir d'ombre

Solution Pompe à chaleur géothermale :

Les pompes à Chaleur sur sol ou eau (ou fondations par pieux intégrant des tubes pour l'échange de chaleur) sont les technologies permettant la plus faible consommation d'énergie pour le chauffage et le rafraîchissement avec des COP (coefficient de performance) supérieurs à 4,5. C'est à dire que chaque kWh consommé produit l'équivalent de 4 à 5 kWh de chaleur ou de froid.



Le principe du pieu géothermique
Cette technique qui est assimilée à une énergie renouvelable est 40 % plus performante en moyenne que la pompe à chaleur aéraulique.

5_ LES PRECONICATONS ENVIRONNEMENTALES

GESTION DES EAUX

Le cycle de l'eau et la responsabilité collective traduite dans la loi sur l'eau impose de minimiser l'imperméabilisation des sols et de mettre en oeuvre des solutions d'infiltration et de rétention des eaux d'orage.

La gestion des eaux est essentielle et relève de dispositifs :

- pour économiser l'eau de réseau
- l'utilisation des eaux récupérées.

Gestion des eaux sur la parcelle :

Stationnement : La surface de stationnement des véhicules peut se concevoir avec une solution « perméable » pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales :

-Dalles engazonnées : très agréable à l'oeil, rafraichissant en été mais nécessite entretien et arrosage pour maintenir la qualité visuelle et garantir la pérennité des plantes.

-Dalles engravillonées : des solutions de pavage ou autres revêtements permettent l'infiltration

Espaces verts :

Appliquer la « Palette végétale » qui identifie les espèces méditerranéennes peu gourmandes en eau et faciles d'entretien adaptées au site. Prévoir seulement un arrosage pendant une ou deux années (années dites de reprise). C'est pourquoi il est essentiel de choisir des plantes robustes et parfaitement adaptées au climat.

MATÉRIAUX

Le choix des matériaux pour la construction de logements (bâti et espaces extérieurs) ont pour objectifs de conduire à une réflexion pour chaque projet sur les plans suivants :

- Qualité sanitaire (le matériau n'engendre pas de pollution de l'air et autres nuisances pour les occupants – et pour les ouvriers au cours de la phase chantier),
- Confort olfactif (le matériau et les produits de nettoyage, n'engendreront pas de mauvaises odeurs permanentes ou récurrentes pour les occupants),
- Energie grise (le matériau nécessite un minimum d'énergie pour sa fabrication son transport et la pose),

Les performances d'un « produit ou matériau », s'évaluent suivant son « cycle de vie » de manière à éviter les «fausses bonnes solutions environnementales» ne prenant en compte qu'une partie des nuisances. Par ce raisonnement «cycle de vie» sont pris en compte :

- L'énergie, les matières premières utilisées directement ou indirectement, (énergie grise du produit),
- Les nuisances occasionnées, lors des phases d'extraction, de fabrication, de transport, de mise en oeuvre, d'utilisation, de démolition.

Les choix des techniques constructives ou des matériaux résultent d'un compromis entre les critères suivants :

- 1) Techniques habituels :
 - Performances,
 - Fonctionnalité,
 - Durabilité et facilité d'entretien,
- 2) Coût :
 - Coût d'investissement
 - Coût d'entretien,
 - Coût de renouvellement (coût global)
- 3) Environnement :
 - Économies d'énergie sur le cycle de vie,
 - Économie de matières premières, déchets induits,
 - Impact sur l'environnement et la santé.

La qualité environnementale et sanitaire des matériaux est traduite dans les documents suivants :

- Les FDES (base de données INIES),
- La fiche des données de sécurité (documents RTS),

On préférera toujours des matériaux non-rétenteurs de pollution cachée (éviter les matériaux malsains) : Les matériaux aujourd'hui sont soumis à des règles et directives européennes qui ont éliminé nombre de matériaux émettant notamment des COV et du formaldéhyde ; Il convient cependant d'être vigilant sur la provenance des matériaux et sur leur marquage : CE à minima et on préférera les matériaux avec un label tels :



5_ LES PRECONICATONS ENVIRONNEMENTALES

QUALITÉ DE L'AIR - BRUIT ET NUISANCES SONORES

Le bruit:

Le bruit est la nuisance la plus mal ressentie en France, notamment en relation avec le logement.

Pour réduire les frais liés aux prestations complémentaires nécessaires pour atteindre des valeurs plus élevées (par exemple +5dB) un moyen économique et efficace pour minimiser la nuisance potentielle est de concevoir les espaces à risques, les chambres notamment sur les espaces non ou peu bruyants : le « gain de 3 à 5dB » est gratuit, obtenu uniquement par l'éloignement vis-à-vis de la source de bruit.

Au-delà du strict respect des obligations réglementaires et celles complémentaires liées au classement des voies, il est demandé dans le programme :

- L'intervention d'un acousticien à minima pour déterminer les prescriptions sur les façades donnant sur la voie publique,
- Le respect des labels Qualitel (Niveau NF HQE 3 points)

Pollution de l'air et nuisances olfactives :

Il faut être vigilant sur le positionnement et à l'orientation des ouvertures en fonction du vent dominant notamment :

- Pour les espaces et locaux de stockage des déchets,
- Pour les cuisines et plus généralement pour tous les locaux susceptibles d'émettre des odeurs
- Des entrées d'air vis à vis des stationnements notamment du fait des vents violents

Les solutions suivantes sont préconisées :

- Les entrées doivent être abritées du vent dominant et munies de sas,
- Prises d'air systématiquement dans les espaces non pollués en particulier par les véhicules

5_ LES PRECONICATONS ENVIRONNEMENTALES

CHARTRE CHANTIER

Les éléments ci-après constituant une chartre devront être repris dans les DCE des projets pour constituer soit une chartre chantier, pièce contractuelle à part soit être intégrés dans le CCTP commun à tous les lots, contractuel de fait.

Dans le cadre de LA ZAC DES BERGES DE LA ROBINE, une politique de développement durable a été initiée par l'aménageur ALENIS. Elle se traduit entre autres, pour les chantiers, par l'application d'une démarche Environnementale impliquant des obligations en termes de minimisation des nuisances et pollutions.

Le chantier est le premier acte sur le terrain qui concrétise la réalisation de chaque bâtiment. C'est donc en réalisant un chantier à faibles nuisances que les riverains, les futurs habitants et autres usagers prendront la mesure des moyens mis en oeuvre pour réduire les impacts sur l'environnement dès la construction.

La gestion des déchets de chantier est un enjeu environnemental essentiel pour la filière BTP, c'est pourquoi, comme pour tout chantier, cet aspect devra faire l'objet d'une rigueur particulière dans le respect absolu de la réglementation.

Rappel : les déchets de chantier sont classés en trois catégories :

- Les Déchets Inertes (béton, terres,...).
- Les Déchets Industriels Banals (DIB) (verre, matières plastiques, bois,...).
- Les Déchets Dangereux (DD) (Décret n°97- 517 du 15 mai 1997 : déchets dangereux), goudrons, solvants, ...

Pour une majorité d'entre eux, ces déchets sont non incinérables et non biodégradables. Ils nécessitent alors des circuits spécifiques de recyclage et de valorisation.

NOTA : Le chantier à faibles nuisances a également pour but d'améliorer les conditions de travail des ouvriers des entreprises à travers des choix permettant :

1. de réduire la pénibilité des tâches (poids à porter, protection vis-à-vis des intempéries, ...),
2. d'améliorer les conditions sanitaires (éliminer les produits toxiques)

Matériaux : Santé et environnement :

Afin de préserver la santé des ouvriers au cours du chantier et de limiter les impacts sur l'environnement pour les riverains, un certain nombre de produits sont classés « interdits ». En dehors des produits déjà interdits par les réglementations successives (amiante, plomb, ...), il s'agit ici de proscrire l'usage de certains produits dont les conséquences sur l'environnement sont connues, le plus souvent pour leurs effets sur la santé des ouvriers (solvants puissants) et sur la pollution des eaux et des sols :

- Benzène
- Urée
- Acétone
- Polystyrène (matériaux pour les réservations)
- Matériaux super-chlorés (CPCV)
- Colles à bases d'urée-formol ou de tout produit émettant des formaldéhydes en fortes quantités (classe E1 > 9mg/1 00g).

Produits toxiques interdits sur les chantiers :

Les fiches de sécurité des produits (FDS) ainsi que les étiquettes de danger ne devront pas faire apparaître les classifications suivantes, donc exclure les produits contenant :

- R 20-33 (toxique et nocif).
- R 40, 45-49 (cancérogène ou mutagène).
- R 60 et 61 (toxique pour la reproduction).

Teneur maximales en substances dangereuses :

- < 2.5% pour les produits utilisés en intérieur et
- < 5% pour les produits utilisés en extérieur.

Vu les enjeux décrits ci-dessus, les entreprises s'engagent à :

1 - RÉDUCTION DES NUISANCES :

Nuisances acoustiques :

- Utiliser un matériel le moins bruyant possible et prévenir les riverains 48 heures à l'avance en cas de travaux très bruyants
- Utilisation des banches : uniquement à clé de serrage et « débanchage » au moyen de maillets à tampon en caoutchouc
- Fournir des protections auditives, aux ouvriers travaillant sur le chantier.

Pollution des sols et des eaux :

- Ne déverser aucun produit liquide dans le sol, récupérer les laitances de ciment béton (déchet inerte après prise),
- Un bac de rétention est requis pour tout produit toxique,
- Présence dans ce cas d'un Kit de dépollution sur le chantier.

5_ LES PRECONICATONS ENVIRONNEMENTALES

CHARTRE CHANTIER

Pollution de l'air et santé :

- Ne pas utiliser d'engins à moteur mal réglés émettant des poussières et polluants en quantité importante (PV de contrôle anti-pollution exigé),
- Respect d'une signalisation : circuit-chantier pour limiter les gênes auprès des riverains et minimiser les risques,
- Utiliser des protections pour toute manipulation de matériaux dangereux (protection sanitaire du personnel de chantier).

Un chantier propre est un gage de sécurité et de gain de temps

Eviter les gaspillages :

Un comptage des fluides et énergies est organisé sur le chantier et des relevés sont à effectuer chaque semaine, reportés sur un tableau de bord et vus en rendez-vous de chantier :

- Eau
- Énergie - électricité

Propreté du chantier :

- Stocker proprement les matériaux et ranger le matériel quotidiennement.
- Afin que les abords des chantiers soient propres il convient de mettre en place :
- Dispositifs pour décroter les roues de camions
 - Arrosage pour éviter ou limiter les poussières par temps sec

2 - GESTION DES DÉCHETS

La gestion des déchets de chantier implique en amont une bonne conception pour limiter la quantité de déchets produits à la source (calepinage).

Par ailleurs il est indispensable de quantifier et de classer les déchets afin d'optimiser leur stockage, leur évacuation et l'élimination pour favoriser le recyclage :

- Fournir une liste et une évaluation des déchets susceptibles d'être produits,
- Trier les déchets sur place au fur et à mesure et déposer les déchets à minima, selon les catégories suivantes (réglementation) :
 - Inertes
 - Emballages
 - DIB en mélange (Déchets industriels Banals)
 - Déchets dangereux (goudron, solvants, peintures, ...)

En plus on peut suivant les possibilités et les quantités avoir un tri complémentaire :

- Métaux
- Bois
- Cartons
- Palettes consignées.

· Déchets du cantonnement :

Trois types de conteneurs doivent permettre de trier les déchets :

- Déchets ménagers (restes de repas,...)
- Verre
- Papier (déchets des bureaux)

· Tous les déchets feront l'objet d'un suivi grâce à l'établissement des bordereaux de suivi des déchets **à remettre au maître d'oeuvre** (ou OPC) mensuellement.

Les feux sont strictement interdits sur le chantier

3 - INFORMATION ET SENSIBILISATION :

- Se rendre aux réunions organisées par la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'oeuvre sur la démarche chantier à faibles nuisances,
 - Transmettre à son personnel (et à ses éventuels sous-traitants) toutes consignes relatives à la prise en compte de l'environnement et notamment pour le tri des déchets.
- tion et de communication auprès des riverains sur la demande de la maîtrise d'ouvrage.

NOTA : L'OPC, dans le cadre de sa mission, est chargé de la bonne application de la charte. La charte « chantier à faibles nuisances » est applicable par l'ensemble des entreprises, titulaires ou sous-traitantes le cas échéant.