

LA FONT DE MAUGUIO

Coeur de vie

TRANCHE 3

LE GUIDE PRATIQUE

POUR FACILITER VOTRE CONSTRUCTION

Ce guide reprend le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) mais ne se substitue aucunement au document original contractuel.



L'OR
AMENAGEMENT
développeur de projets



Richez Associés
architecture urbanisme paysage





LA SITUATION DU QUARTIER DE LA FONT DE MAUGUIO

Ce nouveau quartier d'habitat développera sa propre identité tout en s'inspirant de ce qui caractérise Mauguio et le cœur de ville. Propices aux échanges et à la convivialité, activités et commerces viendront animer ce nouvel espace de vie. Revêtu d'une architecture contemporaine bioclimatique et d'un habitat diversifié, l'aménagement de La Font de Mauguio sera réalisé de façon à préserver les espaces naturels et agricoles situés à proximité et à maintenir le lien avec la ville existante.

UN NOUVEAU CŒUR DE VIE À MAUGUIO





ENJEUX ET OBJECTIFS DU FUTUR QUARTIER DE LA FONT DE MAUGUIO

- > Privilégier la qualité de vie.
- > S'inscrire dans le patrimoine naturel et culturel de la ville.
- > Contribuer à apporter une réponse adaptée à la demande en logements des melgoriens (prix maîtrisés, mixité sociale).
- > Proposer des solutions innovantes (larges espaces publics, continuité urbaine équilibrée avec l'existant, relation à la plaine agricole, le grand paysage).
- > Construire l'avenir de Mauguio en conciliant qualité de vie et bien-être pour tous.
- > Conserver l'échelle humaine de la commune (environnement, traditions, modernité).



PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR DE LA TRANCHE 3 DE LA FONT DE MAUGUIO

Une ligne directrice commune, servant de base aux futurs acquéreurs pour l'élaboration de leur projet, mettant en avant les obligations, les interdictions et les préconisations.

- > Définir et encadrer une cohérence architecturale à l'échelle de la ZAC pour une intégration paysagère maîtrisée.
 - > Favoriser l'harmonie et le cadre de vie au sein du quartier.
 - > Créer des repères dans le nouveau quartier, des marqueurs urbains forts et affirmer son identité.
 - > Favoriser des formes d'habitat durables, pensées pour s'intégrer harmonieusement au grand paysage environnant.
-





SOMMAIRE

Les implantations	9
La volumétrie	11
Les aires de stationnements	13
Les accès	15
La façade : traitement des soubassements	17
Les façades : matérialité et colorimétrie	19
Les toitures	21
Les ouvertures et occultations	23
Les ouvertures et la lumière naturelle	24
Les jardins et aménagements extérieurs	25
Les essences	27
La conception environnementale intégrée	28
L'imperméabilisation et la gestion de l'eau	29
Les espaces techniques	30
Les clôtures	31
Le cas des annexes	32
Guide acquéreur	33
Ma check-list	35

L'IMPLANTATION

On distingue deux types d'implantation

1

L'implantation sur fronts urbains

Elle concerne les façades des constructions donnant sur les espaces publics majeurs de la ZAC, en alignement avec les jardins publics.

2

L'implantation sur rues résidentielles

Elle concerne les constructions en retrait de l'espace public, avec un jardin donnant sur la rue. Elle s'applique aux rues plus résidentielles ou en contact avec le grand paysage.

Liste des îlots composant la tranche 3

avec indication de la numérotation des lots à bâtir

- > Ilôt 17a : lots n° 72 à 74
- > Ilôt 17b : lots n° 75 à 77
- > Ilôt 18a : lots n° 78 à 81
- > Ilôt 18b : lots n° 82 à 85
- > Ilôt 19a : lots n° 86 à 98
- > Ilôt 19b : lots n° 99 à 100
- > Ilôt 20b : lots n° 101 à 104
- > Ilôt 21b : lots n° 105 à 108
- > Ilôt 22 : lots 109 à 115

Les fiches îlots annexées au CPAUPE

précisent les implantations : ces dernières sont définies à l'échelle de l'îlot afin de garantir un ensemble cohérent et des façades rythmées.







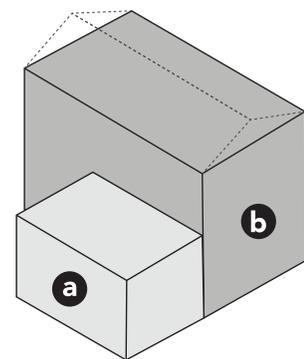
LA VOLUMÉTRIE

Le travail d'imbrication doit permettre de rendre lisible les deux volumes.

Les maisons doivent être constituées de 2 volumes distincts : un volume en rez-de-chaussée uniquement et un volume en R+1.

> Le volume RDC doit obligatoirement comporter une pièce de vie au minimum et être visible depuis l'espace public.

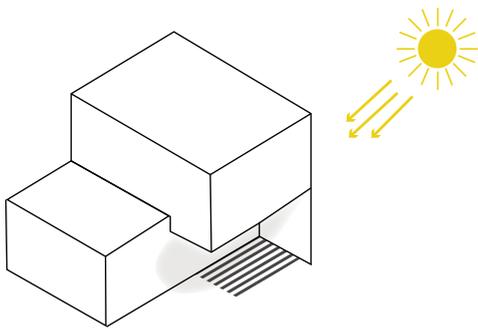
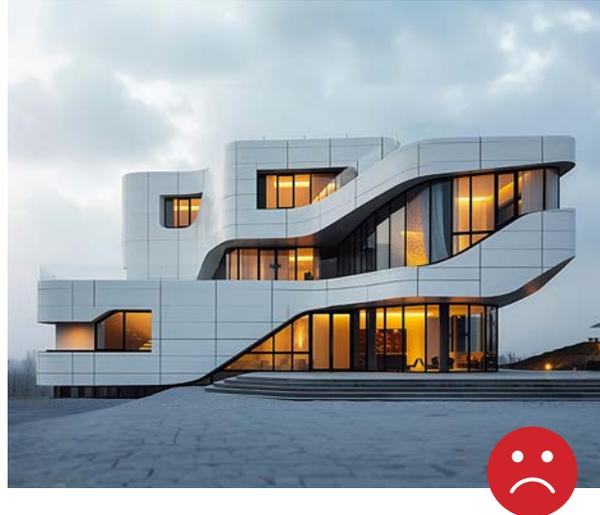
> Le volume R+1 doit être de forme simple.



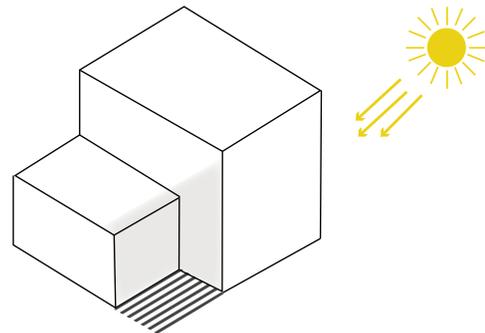
2 VOLUMES DE GABARIT DIFFÉRENT

Volume A en RDC et volume B en R+1

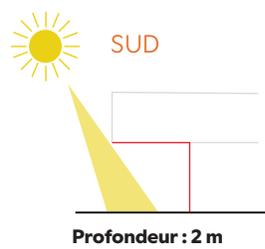
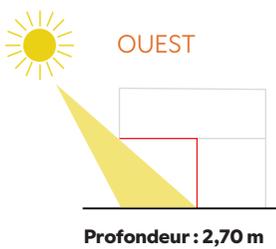
OBJECTIF : permettre de gérer l'intimité entre voisins et les surchauffes solaires.



Un dispositif en porte-à-faux permet de limiter les apports solaires excessifs au rez-de-chaussée.



L'alternance de profondeur entre les volumes crée des zones d'ombre limitant la chaleur au rez-de-chaussée.



Retrait préconisé pour traiter le problème de surchauffe en été.

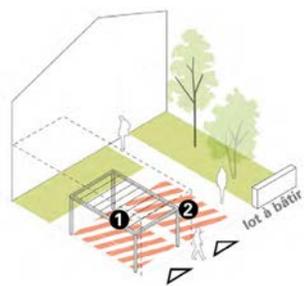
NOTRE ASTUCE
 Pensez à composer avec les volumes afin de vous protéger des surchauffes solaires en été.



LES AIRES DE STATIONNEMENT

CHAQUE LOT DISPOSE D'AU MINIMUM 2 PLACES DE STATIONNEMENT

Les stationnements participent fortement à l'ambiance paysagère du quartier et doivent donc faire l'objet d'un travail d'intégration paysagère et architecturale.

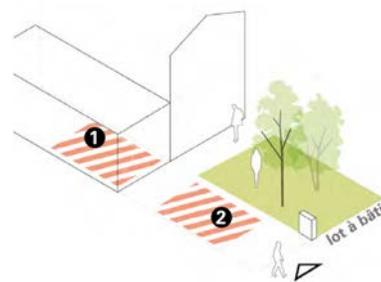


STATIONNEMENT ACCOLÉ

(2 places l'une à côté de l'autre)

- Place n°1 : stationnement pouvant être couvert par une pergola ou un garage implanté en limite séparative (mitoyenne) selon spécificités du lot.
- Place n°2 : non couverte

Une troisième place est possible en continuité de la place n°1 intégrée au bâti sous forme de garage obligatoire.



STATIONNEMENT EN ENFILADE

(2 places l'une derrière l'autre)

- Place n°1 : stationnement pouvant être couvert par une pergola intégrée au bâti ou un garage intégré au bâti ou non couvert.
- Place n°2 : non couverte.

COHERENCE ARCHITECTURALE

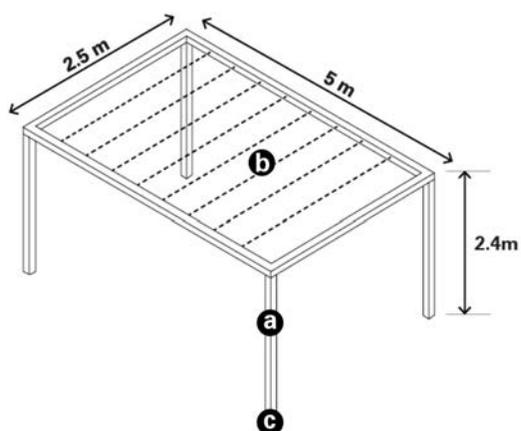
Les stationnements sont homogénéisés, afin de garantir une cohérence visuelle, d'optimiser l'utilisation de l'espace et de faciliter la circulation pour les usagers.



CAS DU STATIONNEMENT EN ENFILEDE

- Pergola inscrite dans la composition de façades (hauteur, matériaux, couleurs).
- Couverture ajourée (qui laisse passer le jour) au minimum de 50 % obligatoire.

À savoir : l'utilisation d'une pergola est facultative.



CAS DU STATIONNEMENT ACCOLÉ MODÈLE PRÉCONISÉ

- A : CADRE RÉALISÉ EN ACIER GALVANISÉ BRUT, MONTANTS DE SECTION DE 8 CM.
- B : COUVERTURE EN LAMES DE BOIS AVEC ESPACEMENT DE 30 CM, PEUVENT ÊTRE SUPPORT DE VÉGÉTALISATION.
- C : FIXATION AU SOL GRÂCE À DES PLATINES NON VISIBLES EN ACIER GALVANISÉ.



LES ACCÈS VÉHICULES

AU GARAGE

- > L'intégration du garage au volume accolé à la maison est une composante essentielle de la démarche architecturale.
- > Le garage devra être un volume accolé à la maison.
- > Le traitement de ce volume reprendra les éléments de la façade (soubassement, menuiseries, garde corps,...).
- > La porte de garage ne pourra pas être traitée en PVC.
- > Le garage sera conçu pour favoriser l'éclairage et la ventilation naturels.

REVÊTEMENT DE L'ACCÈS VÉHICULE

Ce dernier limitera au maximum l'imperméabilisation

LIGNES DE ROULEMENT

- Bandes en pavé
- Dalle béton de 50 cm de large

HORS LIGNES DE ROULEMENT

- 1 - ENHERBEMENT
- 2 - PAVÉS JOINTS GAZON
- 3 - DALLES ALVÉOLAIRES ENGAZONNÉES
- 4 - GRAVIERS AVEC STABILISATEUR (intégralité du stationnement)



LES ACCÈS PIÉTONS

À LA MAISON

- > La porte d'entrée de la maison est un élément essentiel marquant l'entrée dans son intimité et justifiant d'un soin particulier. Elle fait l'objet d'un traitement en creux par un débord du volume supérieur ou un encadrement, afin de renforcer l'intimisation de l'entrée.
- > Le pas de porte doit être couvert sur une profondeur de 50 cm minimum.
- > Les portes d'entrée en PVC sont interdites. Couleurs et matériaux usités devront être en harmonie (soubassement, menuiseries, garde-corps, portes,...).



Traitement en creux.



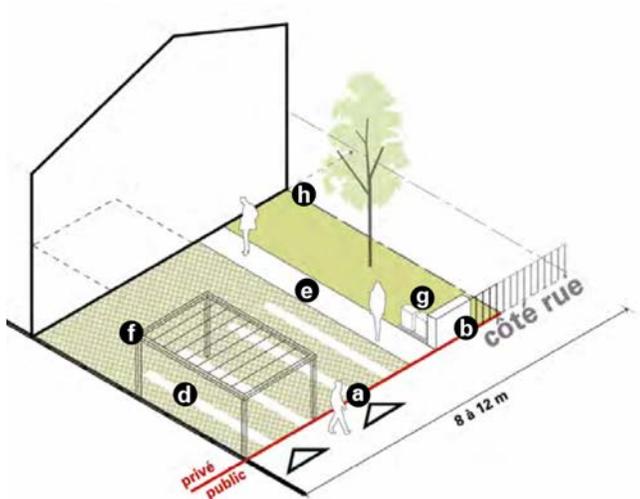
Encadrement de la porte en profondeur.



Traitement en creux.

REVÊTEMENT DE L'ACCÈS PIÉTON EXTÉRIEUR

Ce dernier doit proposer des matériaux semi-perméables (stabilisé, pas japonais)



1 - CHEMINEMENT PAS JAPONAIS



2 - CHEMINEMENT STABILISÉ

PARTI PRIS ARCHITECTURAL : pour les façades, il consiste à différencier les teintes entre le volume du rez-de-chaussée et celui de l'étage afin de rythmer les élévations, alléger visuellement les volumes bâtis et affirmer la lecture stratifiée de l'architecture.



LA FAÇADE

TRAITEMENT ET IMPLANTATION *

TRAITEMENT

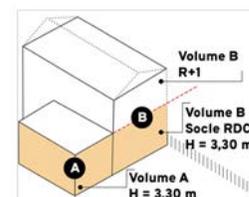
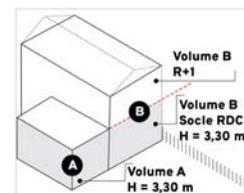
Quelles prescriptions ? Un traitement différencié des volumes en RDC et du volume en R+1.

VOLUME «A»

- > Le volume A doit avoir une hauteur de 3,30 m.
- > Il doit être traité d'une seule teinte.

VOLUME «B»

- > Le socle RDC du volume B (H = 3,30 m) devra obligatoirement être traité dans la même teinte que le volume A.
- > La partie haute du volume B (R+1) sera obligatoirement traitée d'une teinte différente.



Schémas matérialisant des exemples de rendus du traitement des façades.

IMPLANTATION

La colorimétrie et la matérialité des façades devront être indiquées au permis.

La référence Produit devra être validée par l'architecte coordinateur ou en charge du suivi architectural.

* voir plan p.51 du CPAUPE contractuel



Rue Bénazir Bhutto	R+1: RAL 9003
	RdC: RAL 7047
Rue M.Bacala/ F.Nightingale	R+1: RAL 9003
	RdC: RAL 1024 / parement de pierre
les autres rues	R+1: RAL 9003
	RdC: RAL 1015

LA FAÇADE

COLORIMÉTRIE *

Les couleurs claires contribuent à la réduction de l'effet «îlot de Chaleur Urbain».

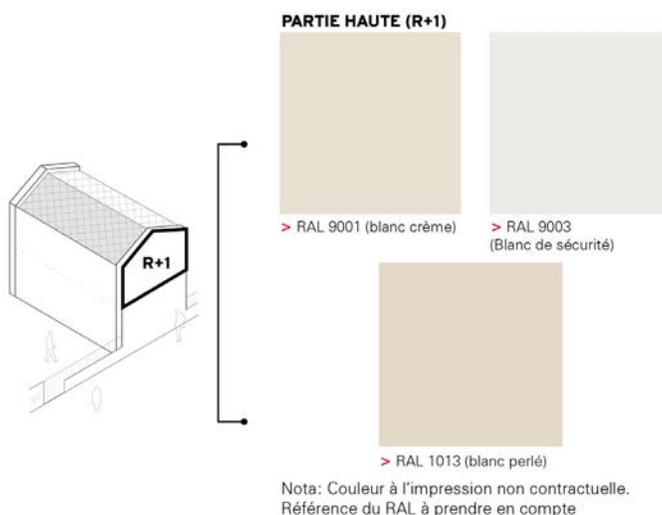
GENERALITES R+1 ET RDC

- > Les couleurs en aplat sont interdites.
- > Toute couleur hors palette (sous réserve de la validation de l'architecte-coordonateur de la ZAC) ne pourra être utilisée que de manière ponctuelle sur des modénatures être utilisés.

PARTIE HAUTE (R+1) ou teintes globales hors fronts urbains

3 teintes claires

- > RAL 9001 (blanc crème)
- > RAL 9003 (blanc sécurité)
- > RAL 1013 (blanc perlé)



SOCLE RDC (H = 3.30M)

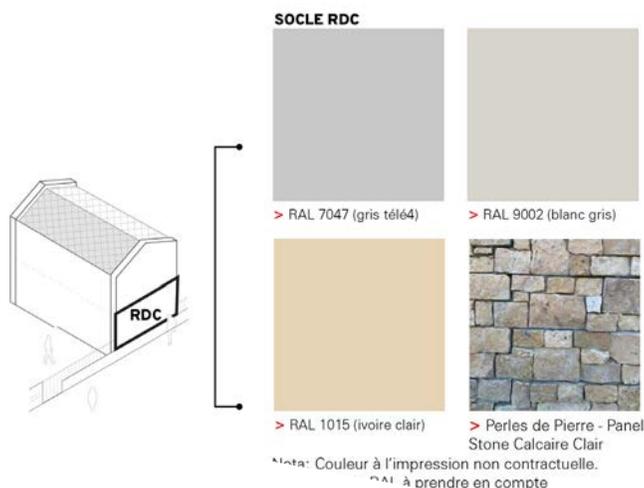
FRONTS URBAINS

Donnant sur jardin de pluie

- > Teintes «ocre» RAL 1015 (ivoire clair)
- > Parement pierre

RUES RESIDENTIELLES

- > Teintes «ocre» RAL 1015 (ivoire clair)



ENJEU : les teintes recherchées dans la ZAC s'inspirent de la palette colorimétrique du centre-ville et permettent de s'inscrire dans l'identité de Mauguio.

* Variable en fonction des rues
(voir plan p.51 du CPAUPE contractuel)

LA FAÇADE

MATÉRIALITÉ

Les matériaux imposés sont à choisir selon la localisation de la façade.

FAÇADE EN FRONTS URBAINS

EN PARTIE HAUTE (R+1)
uniquement des matériaux dits «minéral lisse»

- > Enduit : taloché fin uniquement
- > Béton blanc
- > Béton lasuré
- > Revêtement en grande dalle

AUTRES FACADES

2 MATÉRIAUX DIFFÉRENTS AUTORISÉS

H = 3,30 m à partir du sol fini.

- > Mêmes matériaux que les façades en fronts urbains
- > Les revêtements en dalle pourront être composés de plus petite dimension
- > D'autres matériaux peuvent être soumis à validation de l'architecte-coordonateur de la ZAC.
- > Le bois est interdit (hors modénature)



Béton lasuré



Fibro-ciment



Béton banché



Enduit taloché fin



Béton



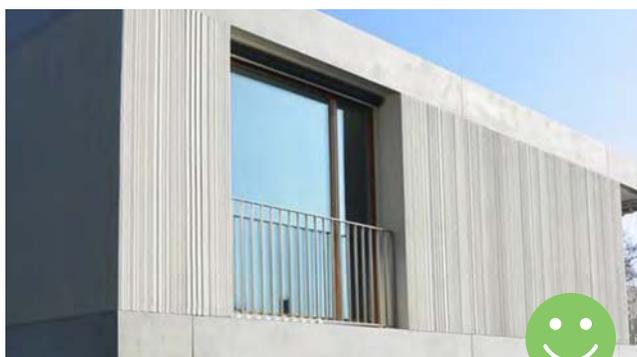
Béton matricé



Pierres fines



Couleur en aplat



Béton matricé



Pierre + enduit



Couleur en aplat

MISE EN VALEUR DES VOLUMES

Les différenciations de matériaux et de couleur contribuent à mettre en valeur la volumétrie.



À noter :

des graviers de couleurs claires ou des toitures végétalisées permettent de limiter les surchauffes solaires.

ENJEU : assurer une transition entre les toitures à tuiles classiques des villas existantes et les toitures des immeubles collectifs, tout en animant la ligne du ciel.

LES TOITURES

VOLUME EN RDC : TOITURE TERRASSE OBLIGATOIRE

> Sur le volume en RDC, la toiture terrasse est obligatoire et devra être traitée avec des graviers de couleur claire ou végétalisée.

La remontée d'acrotère sera surmontée d'une couvertine aluminium.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES EN TOITURE

> Ils ne doivent pas être visibles et nécessitent donc une remontée d'acrotère d'1 m minimum.

> Les édicules techniques et gaines devront faire l'objet d'une intégration architecturale.

> Dans la mesure du possible, les éléments techniques seront intégrés à l'architecture et plus particulièrement en façade.

La souche de cheminée maçonnée, et enduite de la même teinte que la façade, est autorisée.

VOLUME EN R+1 : TOITURE PENTE (SELON FICHE DE LOT)

> De forme simple.

> Avec tuiles rondes type canal de teintes claires.

> Mono pente ou deux pentes.

> Pente maximale de 33°/18%.

> Les gouttières pourront désormais être visibles à condition d'être accolées au volume et devront présenter un faible débord.

POINT DÉFINITION

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Une couvertine est un élément de protection et d'étanchéité de la partie supérieure d'un acrotère.



Débord léger des tuiles canal



Toiture végétalisée



Toiture terrasse recouverte de graviers clairs



Remontée d'acrotère en maçonnerie et couvertine en aluminium

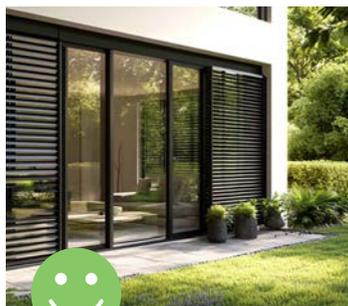
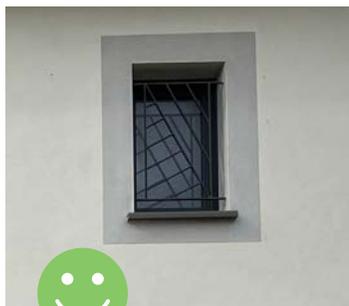


Garde-corps technique de sécurité interdit

LES OUVERTURES ET OCCULTATIONS

LES FENÊTRES

- > Réparties de façon équilibrée, pas de pignon aveugle sur les espaces publics.
- > De formes simples.
- > Obligatoirement alignées en limite haute.
- > Insérées dans un cadre (changement de matériaux et traitement dans l'épaisseur du mur/en saillie).



Traitement en saillie ou dans l'épaisseur du mur

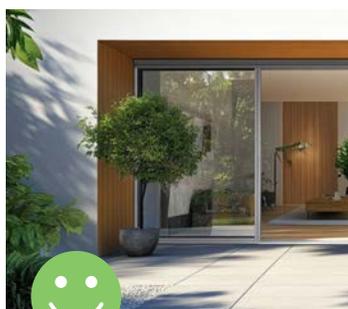
Forme de fenêtre non autorisée

LES MENUISERIES

- > Les menuiseries en PVC et de teinte blanche sont proscrites.
- > Les menuiseries bois ou aluminium sont préconisées.



Menuiserie bois



Menuiserie alu



Pas de PVC

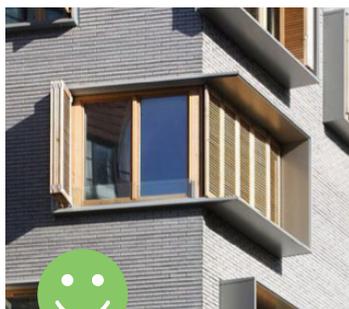


Pas de teinte blanche

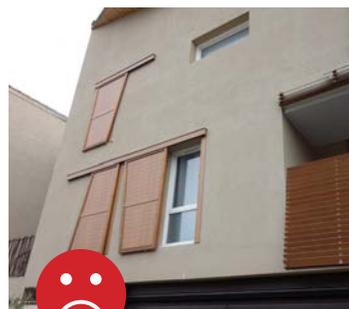
LES OCCULTATIONS

- > Les volets roulants sont autorisés en rez-de-chaussée.
- > Pour les façades du R+1 donnant vers jardin arrière : sont autorisés les volets roulants, battants, coulissants ou papillons.
- > Pour les façades du R+1 donnant vers le domaine public : les volets apparents (battants, coulissants ou papillons) sont obligatoires en R+1*. Les volets roulants sont proscrits.
- > Les volets en Z ou ornementés ainsi que les rails rapportés en façade sont interdits.
- > Occultations obligatoires sur les fenêtres exposées Sud/Est/Ouest.

*Exception faite pour des ouvertures de trop grande dimension



Exemple d'occultation

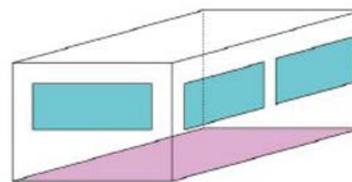


Pas de volets en Z, volets roulants ou rails rapportés en façade

LES OUVERTURES ET LA LUMIÈRE NATURELLE

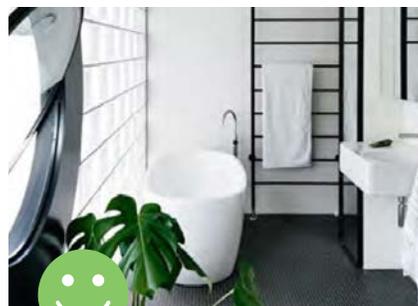
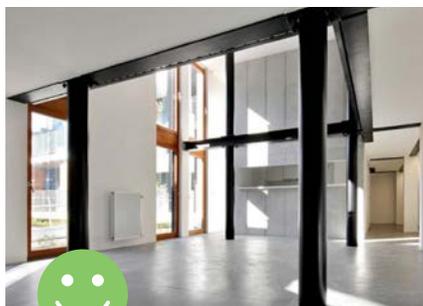
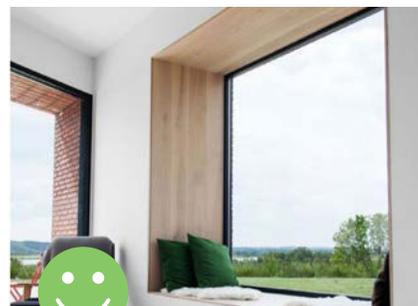
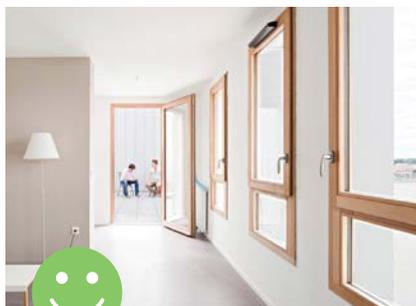
- > Maison traversante ou bi-orientée.
- > Pièces de vie orientées au Sud.
- > Pour se protéger de la surchauffe en été : utiliser des systèmes solaires passifs (végétation, brisesoleils, loggias, véranda,...) pour protéger les vitrages orientés Sud/Sud Ouest/Ouest.
- > Pour garantir la lumière naturelle dans les pièces de vie : respecter l'indice d'ouverture (I_o) minimal requis pour chaque type de pièce (outil de calcul en annexe du CPAUPE contractuel).

Indice d'ouverture: rapport entre la surface vitrée (SV) et la surface habitable (SH) = SV/SH



> **Taille des surfaces vitrées minimales requises :**

Type de pièce	I_o min. requis	Surface habitable étalon	Surface vitrée min. requise
Séjour	20%	10 m ²	2 m ²
Chambre	16%	10 m ²	1.6 m ²
Cuisine fermée	10%	10 m ²	1 m ²



ENJEU : participer à l'animation de la façade et apporter de la luminosité à votre logement tout en protégeant des surchauffes et pertes thermiques



LE COEFFICIENT DE BIOTOPE C'EST QUOI ?

La capacité d'une surface d'être plus ou moins favorable à la biodiversité est calculée par le coefficient de biotope. Ainsi, une surface 100 % imperméable a un coefficient de biotope de 0. À l'inverse, un jardin riche en pleine terre, où sont plantées au moins deux strates végétales (exemple : des arbustes et des arbres à haute tige) à un coefficient de 100 %.

LES JARDINS ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

**Un moyen de vérifier que votre projet soit vertueux.
Le coefficient de biotope mesure si votre projet est porteur de biodiversité.**

LES PLANTATIONS

Le jardin doit se composer d'au minimum :
1 arbre fruitier sur le jardin avant et 1 arbre sur le jardin arrière.

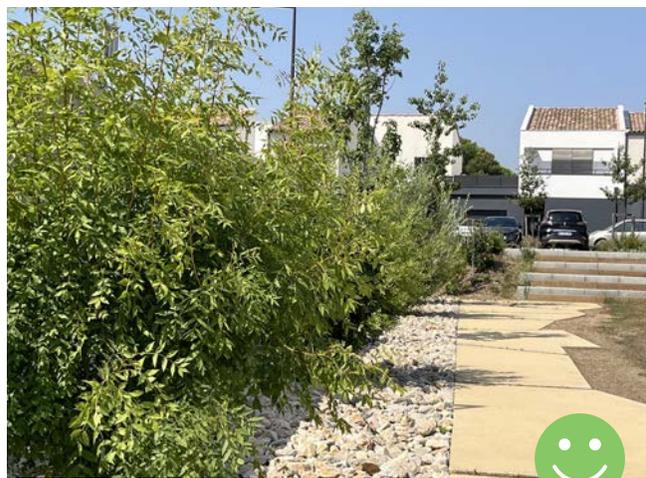
- > Respecter la palette végétale proposée pour les arbres et haies.
- > S'approvisionner dans des pépinières locales (<100 km).
- > Favoriser les essences feuillues et caduques pour limiter les apports solaires l'été et conserver un bon ensoleillement l'hiver.



En été, utiliser la végétation et des protections pour limiter les apports solaires.



En hiver, favoriser les essences caduques pour conserver un bon ensoleillement.

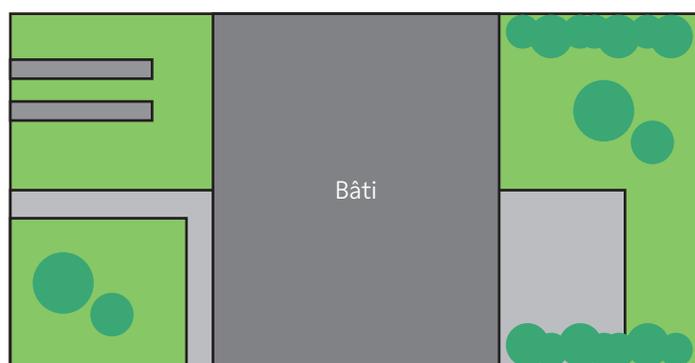


RÉFÉRENCES

LE JARDIN, AU SERVICE DE LA BIODIVERSITÉ

Objectif : atteindre un coefficient de biotope d'au moins 30 % (outil de calcul en annexe du CPAUPE contractuel).

- > Le gazon synthétique est interdit.
- > Intégrer sur la parcelle au moins 4 espèces florissant aux 4 saisons différentes.



- JARDIN RICHE EN PLEINE TERRE
Au moins 2 strates végétales
Coefficient de biotope : 100 %
- SURFACE SEMI-IMPERMÉABLE
Stationnement en gazon armé, sol pavé à joint de sable,...
Coefficient de biotope : 20 %
- SURFACE IMPERMÉABLE
Coefficient de biotope : 0 %
- CLOTURES VERTES
Au moins 3 strates végétales distinctes
Coefficient de biotope : 50 %

Exemple de calcul de coefficient de biotope sur un lot : la mise en place de ces dispositifs, dans le respect des prescriptions du CPAUPE, permet l'atteinte du coefficient de biotope minimum requis.

ENJEU : participer à l'ambiance paysagère du quartier, apporter un confort en été en évitant les îlots de chaleur et favoriser la biodiversité.

LES JARDINS ET LES ESSENCES

EXEMPLES D'ARBRES POSSIBLES SUR LE JARDIN AVANT ET ARRIÈRE



Figuier



Arbre de Judée



Pommier



Amandier

EXEMPLES D'ARBRES POSSIBLES UNIQUEMENT SUR LE JARDIN ARRIÈRE



Chêne Blanc



Févier d'Amérique



Charme Houblon



Orme champêtre

EXEMPLES D'ARBUSTES POSSIBLES SUR LE JARDIN AVANT ET ARRIÈRE



Ciste cotonneux



Pistachier lentisque



Saule Blanc



Saule des chèvres



Arbousier



Teucrium fruticans Azurea



Phillyrea angustifolia

**LES PLANTES
« REPOUSSENT
MOUSTIQUES » SONT
ADAPTÉES AU CLIMAT
MÉDITERRANÉEN**
Lavande, mélisse
officinale, thym citron,
osmonde royale,
armoïse citronnelle.

IMPORTANT : les conifères sont proscrits (sauf Genévrier Oxycède).

UNE CONCEPTION ENVIRONNEMENTALE INTÉGRÉE

LIMITER L'IMPACT DES MATERIAUX

Privilégiez la mise en œuvre de matériaux renouvelables, recyclés, réutilisés, biosourcés ou géosourcés pour au moins 2 éléments représentatifs (structure, isolants, menuiserie, sols, ...) pour lesquels voici des exemples.

ISOLATION

- > Isolant biosourcé en vrac
- > Isolant métisse, à partir de fibres textiles recyclées.

STRUCTURE

- > Béton de chanvre
- > Ossature bois non porteuse
- > Pierre locale.

MENUISERIES

- > Menuiseries en aluminium recyclé.

DES LOGEMENTS CONFORTABLES

Objectifs : atteindre un mix énergétique d'au moins 55 % d'énergie renouvelable ou de récupération.

3 solutions

- > Poêle à bois + Ballon ECS thermodynamique (COP 3).
- > PAC air-eau basse température sur air extérieur (COP 3 pour le chauffage et COP 2,5 pour ECS) + Panneau solaire thermique (8 m²).
- > PAC géothermique

L'installation d'une climatisation n'est pas autorisée.

Concevoir une forme architecturale bioclimatique.

Assurer un confort à l'intérieur des logements, favoriser l'ensoleillement : supprimer le phénomène de surchauffe, gérer les contraintes de vent, limiter les nuisances acoustiques.

Atteindre l'objectif Bbio < Bbiomax - 20%.

L'isolant acoustique sera conçu de manière à préserver l'intimité au sein des logements, en particulier dans les situations de mitoyenneté et de vis-à-vis.

POINT DÉFINITION

ECS : Eau chaude sanitaire

PAC : Pompe à chaleur

COP : Indicateur de performance énergétique

BONNES PRATIQUES : maximiser l'utilisation de matériaux provenant de filières régionales.

La ressource est considérée comme « locale » quand la distance entre le lieu d'origine des matériaux et le chantier est inférieure à 250km.

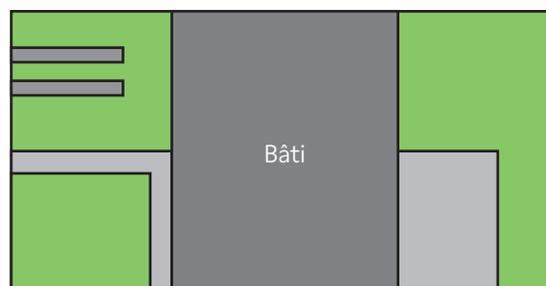
QU'EST-CE QUI CONSTITUE L'IMPERMÉABILISATION ?

- > Pavé joint gazon : 80 % d'imperméabilisation.
- > Dalles alvéolaires engazonnées : 45 % d'imperméabilisation.
- > Enherbement : 0 % d'imperméabilisation.

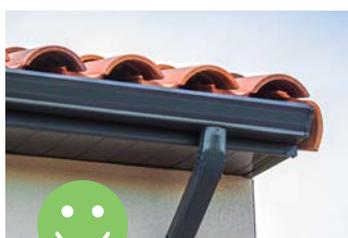
L'IMPERMÉABILISATION ET LA GESTION DE L'EAU

- > La construction devra respecter les niveaux et les seuils indiqués dans votre fiche de lot.
- > Limiter l'imperméabilisation des sols : chaque parcelle pourra être imperméabilisée à hauteur de 50 % maximum.
- > Prévoir un traitement gravitaire des eaux de pluie vers le domaine public (principe du « 0 tuyau »).
- > Les descentes d'eaux pluviales en zinc, en acier galvanisé ou aluminium laqué sont autorisées. Les chéneaux et descentes pluviales en PVC sont interdits.
- > Chaque habitation devra récupérer les eaux de pluie pour l'arrosage grâce à l'installation d'une cuve de récupération de 1 000 L.

> Schéma de principe prescriptant 50 % d'imperméabilisation maximum à l'échelle de la parcelle.



- Perméable : 0 % imperméable
- Semi-imperméable : 50 % imperméable
- 100 % imperméable



Descentes d'eaux pluviales en aluminium laqué.



Descentes d'eaux pluviales en acier galvanisé.



Descentes d'eaux pluviales en PVC.



Chéneaux.



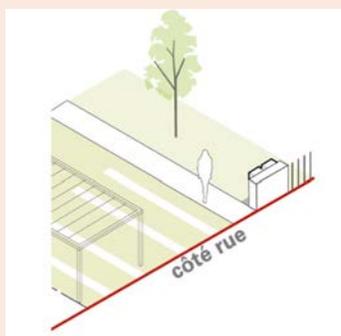
Exemple de gouttière accolée au volume avec faible débord

Les gouttières pourront être visibles à condition d'être accolées au volume et devront présenter un faible débord.

LES ESPACES TECHNIQUES

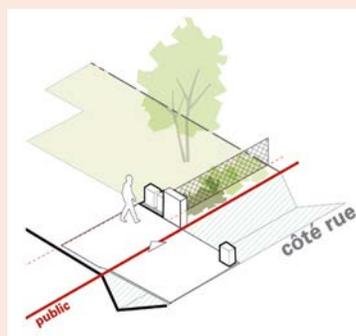
COLLECTE DES DÉCHETS

- > La position exacte de l'emplacement des conteneurs est indiquée sur les fiches d'ilôts, votre fiche de lot ou votre plan de vente.
- > Un espace dédié à la collecte de 1,5 m x 1 m sera réalisé sur une dalle béton.
- > Chaque lot disposera d'un composteur prévu dans le jardin arrière ou avant (même emplacement que le stockage poubelle dans ce cas).



Emplacement conteneurs d'une rue résidentielle ne donnant pas sur noue.

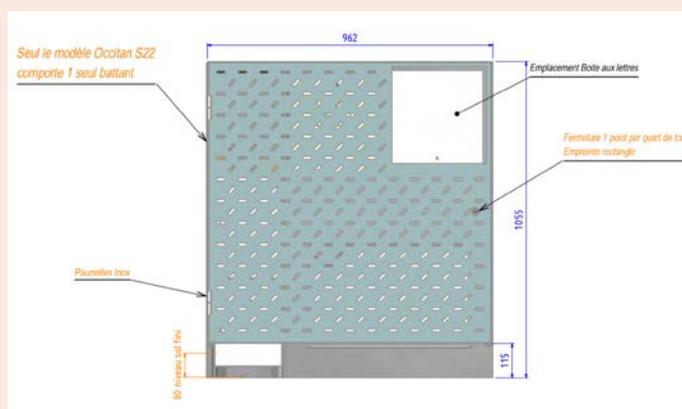
Rue sur front urbain : situé dans l'espace privé derrière le muret technique.



Emplacement conteneurs d'une rue résidentielle donnant sur noue. Situé dans l'espace privé derrière la clôture.

LES MURETS TECHNIQUES (À LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR) SONT DE HAUTEUR IDENTIQUE À LA CLÔTURE QUI LES JOUXTE.

Les coffrets seront non apparents, intégrés à un habillage.
La boîte aux lettres correspondra aux dimensions imposées, la couleur doit reprendre les éléments de façade.



**LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES
DOIVENT ÊTRE INTÉGRÉS À
L'ARCHITECTURE, L'INTÉGRATION
DANS LA FAÇADE EST À FAVORISER.**

LES CLÔTURES

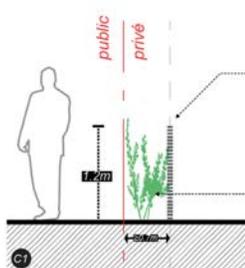
LIMITES ESPACE PRIVÉ / ESPACE PUBLIC

N.B. : la position exacte et le type de clôture sont indiqués sur les fiches d'îlots.
Certaines clôtures sont prises en charge par l'aménageur (se référer aux fiches d'îlots, ou votre plan de vente).

RUES RÉSIDENIELLES DONNANT SUR DES NOUES (C1)

Haie plantée côté espace public + Clôture simple torsion de 1,25 m en arrière.

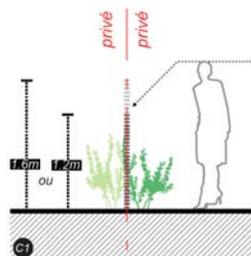
Vue extérieure du lot



Grillage simple torsion
 en acier galvanisé H = 1,20 m

Haie plantée sur l'espace privée
 et en l'limite d'espace public

Vue intérieure du lot (mitoyenneté)

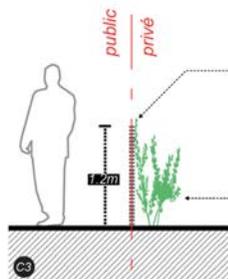


Clôture mitoyenne
 Serrurerie verticale toute
 H = 1,25 m
 +
 Haie plantée à l'intérieur
 de votre parcelle

RUES RÉSIDENIELLES NE DONNANT PAS SUR DES NOUES (C3)

Serrurerie verticale toute hauteur de 1,25 m +
 Haie obligatoire en intérieur de lot.

Sur voie résidentielle



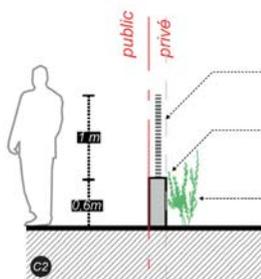
Clôture
 Serrurerie verticale toute
 H = 1,25 m (à l'alignement de
 votre muret technique)

Haie plantée à l'intérieur
 de votre parcelle

RUES SUR FRONT URBAIN ET AUTRES RUES (C2)

Muret de 0,60 m + Serrurerie verticale de 1 m +
 Haie obligatoire en intérieur de lot.

En front urbain

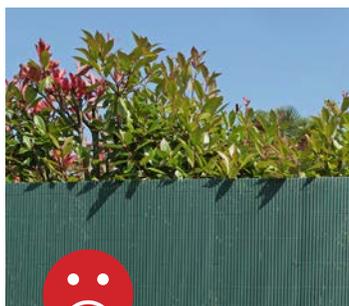


Serrurerie = 1 m

Muret = 60 cm

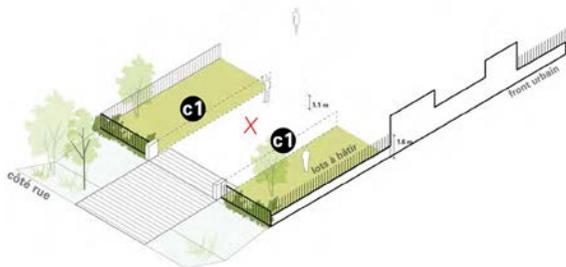
Haie à planter en intérieur de lot

LES CANISSES ET MASQUES RAPPORTÉS SONT INTERDITS.



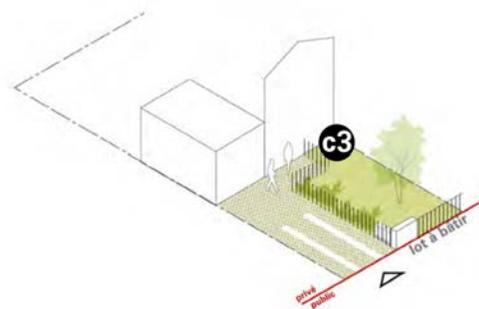
LIMITES SÉPARATIVES ET EN INTERIEUR DE LOT (RETOUR DE CLÔTURE SUR LE STATIONNEMENT OU L'ENTRÉE PIÉTONS) NON OBLIGATOIRES.

À la charge de l'acquéreur



Rues résidentielles donnant sur des noues (C1)

Haie plantée côté rue (sur parcelle privée) puis clôture simple torsion de 1,20 m.



Rues résidentielles ne donnant pas sur des noues (C3)

Serrurerie verticale toute hauteur de 1,25 m (en alignement du muret technique) + Haie obligatoire en intérieur de lot.

ANNEXES TERRASSES, PISCINES ET ABRIS DE JARDINS

LES TERRASSES

- > Les terrasses en surface bois sont autorisées.
- > Le revêtement de la terrasse doit être semi-perméable (dallage bois, pavé gazon,...)
- > Les pare-vues sont autorisés seulement en limite séparative et en continuité du bâti (avec une hauteur de 1,80 m et une longueur de 3 m maximum).

LES PISCINES SONT AUTORISÉES

Elles ne peuvent excéder 10 % de la surface de la parcelle (surface du bassin au nu intérieur). L'emplacement de cette dernière est défini sur les fiches d'ilôts.

LES ABRIS DE JARDIN SONT AUTORISÉS

- > Max : 5 m² intégrés au bâti ou en fond de parcelle.
- > En fond de parcelle : H = 2,20 m maximum.
- > Volume simple monopente ou toiture terrasse.
- > En bois.
- > Modèle chalet interdit.



ENJEU : limiter l'imperméabilisation des sols, participer à l'ambiance architecturale du quartier et au confort d'usage de votre parcelle.

GUIDE ACQUÉREUR

MON ACQUISITION PAR ÉTAPES



MON DOSSIER DE CANDIDATURE

CONSULTER LE DOSSIER DE COMMERCIALISATION sur le site internet de L'Or Aménagement

- Le Plan de Composition
- Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)
- Le Cahier des Limites de Prestations Technique (CLPT)
- Le Cahier des Charge de cession des terrains (CCCT)
- La fiche de candidature

Télécharger son dossier ou l'obtenir directement en ligne (rubrique Nos terrains) sur loramenagement.fr.

DÉPOSER SON DOSSIER à L'Or Aménagement

- Le formulaire complété, avec les justificatifs demandés
- Un chèque de réservation de 500 euros (non encaissé)
- Une simulation de financement à demander à votre établissement bancaire

La réponse à votre candidature vous sera faite par courrier par L'Or Aménagement.

À L'ATTRIBUTION DU LOT

1

M + 1

+ 1 mois

COMPROMIS DE VENTE

- > L'étude Notariale LEXNOT, vous contactera pour prendre un rendez-vous pour la signature du compromis de vente.
- > À la signature, vous devrez verser un acompte de 5 % du montant de l'achat, chèque qui sera encaissé par L'Or Aménagement.

2

M + 2

+ 5 mois

PERMIS DE CONSTRUIRE Avis de l'Architecte Coordinateur de la ZAC

- > Vous devez élaborer votre projet avec votre Architecte, ou votre Constructeur.
- > Vous établissez un 1^{er} plan de votre projet à envoyer, par e-mail, à l'Architecte Coordinateur, pour validation.
- > L'Architecte Coordinateur répond à vos questions et vous guide dans vos choix, il est garant du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales, vous devrez lui soumettre au préalable votre Permis de Construire pour approbation et VISA et adresser une copie à L'Or Aménagement.
- > À prévoir, à cette étape, un règlement de 1 500 € TTC à l'Architecte Coordinateur
- > Vous serez alors en mesure de déposer officiellement votre demande de Permis de Construire en Mairie.

M + 7

+ 2 mois

Instruction de votre permis de construire (Agglomération du Pays de l'Or)

- > Lorsque votre permis vous est accordé : vous devez l'afficher sur les lieux, pour une durée minimale de 2 mois avant le démarrage des travaux et pendant toute la durée du chantier.
- > L'affichage doit être constaté par huissier de justice.
- > 3 mois après sa délivrance, le permis est purgé de tous recours (tiers et administratif)

3

M + 9

+ 1 mois

ACTE AUTHENTIQUE

- > Vous serez contacté par le notaire pour la signature de l'acte de vente. Vous procéderez au versement du solde du terrain soit 95 % du montant.
- > Vous verserez une caution de 3 000 € TTC, pour la garantie de conformité et de non-dégradation des équipements publics.

4

M + 10

+ 12 mois

CONSTRUCTION

- > Transmission à la mairie de votre Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC). La DOC doit obligatoirement être effectuée dès l'ouverture du chantier : démarrage des travaux.
- > À noter que : les demandes de raccordement sont à vos frais et à votre charge.
- > Achèvement des travaux : Vous devez demander à L'Or Aménagement un rendez-vous pour établir une visite de conformité.
- > Vous devez transmettre la Déclaration attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT) au service Urbanisme de la Ville, accompagnée du procès-verbal de L'Or Aménagement constatant la conformité de vos travaux.

5

M + 22

+ 3 mois

ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

- > 3 mois après la DAACT, vous devez demander à la mairie une attestation de non-opposition à la conformité des travaux, puis la transmettre à l'Or Aménagement accompagné de votre RIB.
- > Si les travaux sont conformes et qu'aucune dégradation n'est constatée, la caution de 3 000 € TTC vous sera remboursée par l'Or Aménagement sous un délai de 30 jours.



MA CHECK-LIST

VÉRIFICATION DES ÉTAPES À NE PAS OUBLIER

(liste non exhaustive)

**MON DOSSIER DE CANDIDATURE A ÉTÉ ACCEPTÉ,
JE NE SUIS PAS ENCORE PROPRIÉTAIRE.**

- > **Signature de mon compromis de vente**
- > **Obtention de l'avis favorable de l'architecte coordinateur**
3 mois après la signature de mon compromis.
- > **Dépôt de mon permis de construire au service urbanisme de la Ville**
3 mois après la signature de mon compromis (dans la foulée de l'avis favorable).
J'envoie le récépissé de dépôt à L'Or Aménagement
- > **Obtention de mon arrêté de permis de construire (PC)**
8 mois après la signature de mon compromis (3 mois sont nécessaires à l'instruction de votre dossier).
J'envoie l'arrêté d'obtention du PC + PC validé à L'Or Aménagement.
- > **Démarche et obtention de mon prêt bancaire**
5 mois après la signature de mon compromis... Je tiens informé l'aménageur de l'avancement de mon dossier bancaire et j'envoie à L'Or Aménagement mon offre de prêt validée.
- > **Demande d'accès à votre terrain (étude de sol, affichage PC, etc.)**
6 mois après la signature de mon compromis (dans la continuité de l'obtention de votre arrêté de PC)...
Je transmets mes 3 constats d'affichage de PC à L'Or Aménagement.
... Je suis en droit de renoncer au délais de purge.
- > **J'entame mes procédures d'ouverture de compteurs provisoires.**
... ENEDIS : L'Or Aménagement me transmet mon N° de PRM (ancien PDL). Ce numéro est nécessaire à l'ouverture de mon compteur provisoire de chantier auprès d'ENEDIS. J'effectue mes démarches en ligne sur le site d'ENEDIS.
... SAUR : j'effectue mes démarches en ligne sur le site de SAUR.
Les démarches auprès de votre opérateur de téléphonie sont à réaliser en fin de chantier.
- > **Je prends contact avec le notaire pour signer mon acte de vente**
10 mois après la signature de mon compromis.
... Je transmets au notaire: mon arrêté de PC, mon offre de prêt validée et de mon 1^{er} constat d'affichage de PC.

**MON ACTE DE VENTE EST CONTRE-SIGNÉ,
JE SUIS PROPRIÉTAIRE.**

- > **Avant le démarrage de mes travaux de construction** (par e-mail)
... J'envoie une attestation de stockage et d'évacuation des déblais (fournie par mon constructeur) et la Charte chantier propre signée par les propriétaires de la parcelle et le constructeur.
... Je transmets une date prévisionnelle de démarrage de mes travaux à L'Or Aménagement.
- > **Mes travaux démarrent**
... Je dépose ma Déclaration d'ouverture de Chantier (DOC) auprès du service Urbanisme de la Ville.
... Je transmets une copie de ma DOC à L'Or Aménagement.
- > **Mon géomètre**
... Mon géomètre vérifie les côtes altimétriques de mon terrain et l'implantation de ma construction: mes fondations doivent être conformes à mon PC avant le coulage du plancher et l'élévation des murs.
... Mes côtes altimétrique sont conformes: je peux poursuivre mon projet.

Nota: les côtes altimétriques non respectées entraînent la reprise et la mise en conformité des seuils et branchements; cela engendrera un surcoût ainsi qu'un 2nd passage du géomètre pour vérification.

- > **Passages de l'architecte coordinateur et/ ou de l'aménageur**
Durant mon chantier, l'architecte coordinateur passera sur site afin de vérifier que ma construction est bien conforme à mon PC et la réglementation en vigueur sur la ZAC. Il pourra également réaliser des prises de vue.
- > **Ma construction est Hors d'eau/ Hors d'Air**
... J'envoie mon attestation Hors d'Eau/ Hors d'Air à L'Or Aménagement.
- > **Ma construction et mes aménagements extérieurs (y compris plantations) sont achevés.**
... Je contacte L'Or Aménagement pour prendre rendez-vous pour la visite de conformité de l'aménageur (en présence de l'architecte) pour vérification (CPAUPE, CLPT, CCTP, PC, PCM).

> La conformité de l'aménageur

... À la suite de la visite de conformité de l'aménageur, L'Or Aménagement me transmet un procès-verbal de conformité.

... Mes travaux sont conformes: je peux déposer ma Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) auprès du service Urbanisme de la Ville.

... Mes travaux ne sont pas conformes: je me mets en conformité puis informe l'aménageur à la fin des travaux de reprises. Une 2nde visite sur site est organisée pour constat et édition d'une attestation de levée de réserves.

> Ma déclaration d'achèvement de travaux

3 mois d'instruction

... Je dépose ma DAACT au service Urbanisme de la Ville (avec en annexe la conformité de l'aménageur).

... Le service instructeur (agglomération du Pays de l'Or) vient vérifier la conformité de ma construction (SCoT, PLU, PC, PCM).

... Ma construction est conforme : le service Urbanisme de la Ville me transmet une Attestation de non-contestation de la conformité.

... Ma construction n'est pas conforme : le service Urbanisme de la Ville me transmet un refus de conformité.

... Je transmets à L'Or Aménagement le courrier de décision de la Ville (par email).

> Ma caution

Ma construction, mes aménagements extérieurs sont conformes et j'ai transmis tous les documents l'attestant à L'Or Aménagement: l'aménageur procède à la libération de ma caution.

CONTACTS UTILES

L'OR AMÉNAGEMENT / Aménageur

04 67 99 19 05

contact@loramenagement.fr

ATELIER AJA / Architecte coordinateur

09 81 86 79 42

contact@atelier-aja.fr

LEXNOT / Notaire

04 67 66 03 76

lexnot@notaires.fr

L'OR AMÉNAGEMENT

Société Publique Locale (SPL)

Aménageur du quartier La Font de Mauguio, elle assure plusieurs missions dont les principales sont de concerter avec les citoyens, acquérir les terrains, gérer le financement du projet, réaliser la programmation, réaliser les travaux de voiries et d'espaces publics, viabiliser les terrains et piloter leur commercialisation auprès des particuliers et des professionnels. L'Or Aménagement intervient en tant que concessionnaire maître d'ouvrage, mandataire ou assistant à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de projets de développement urbain.

Au service notamment des communes de l'Agglomération du Pays de l'Or ou de Lunel Agglo, L'Or Aménagement prend en compte l'intérêt général dans tous ses objectifs d'aménagement et de construction.

Date de création : 1990 /

Président Directeur Général : **Yvon Bourrel, Maire de Mauguio-Carnon**,
1^{er} Vice-président à la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or /

Directrice Générale Déléguée : **Frédérique Saury** / Capital : **320 143 euros** / Effectif : **15 salariés**



L'OR
AMENAGEMENT
développeur de projets



Richez Associés
architecture urbanisme paysage



**Restez
informé :**
loramenagement.fr