



ZAC Cabrières
Annexe du Cahier des Charges de Cession des Terrains

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES



SOMMAIRE	Page 2
INTRODUCTION	Page 3
I- ALIGNEMENTS ET VOLUMETRIES	
1) Secteur d'application.....	Page 4
2) Architecture durable et bioclimatique	Page 5
3) Aires d'implantations et alignements.....	Page 6
4) Volumes des constructions et des constructions annexes.....	Page 7
5) Les piscines.....	Page 8
6) Toitures.....	Page 9
II- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
1) Rapport au sol	Page 10
2) Hauteur.....	Page 11
III- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
Préconisations architecturales	
1) 2) Entrée / appareils de climatisation	Page 12
3) 4) Pergolas et éléments bioclimatiques / Terrasses et balcons.....	Page 13
5) 6) 7) Menuiseries / Portails et Volets	Page 14
7) Volets suite.....	Page 15
8) Les grilles et les descentes d'eaux.....	Page 16
9) Les enduits de façades.....	Page 17
IV- LES CLOTURES, LE PAYSAGEMENT ET LE STATIONNEMENT	
1) Clôtures sur l'Espace public.....	Page 18
2) Clôtures entre mitoyens	Page 19
3) Stationnement et accès aux lots	Page 20
4) Le paysagement des parcelles.....	Page 23
V- OCCUPATION DU SOL, ACCES ET VOIRIE, RESEAUX.....	Page 27
CONCLUSION.....	Page 29

Le présent Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) s'adresse aux acquéreurs des lots individuels. Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité et s'applique à tous les lots.

Les prescriptions données ci-après constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque maître d'œuvre pourra développer son propre projet, c'est un aide-mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement, mettant en évidence :

- Ce qui est obligatoire : Imposé
- Ce qui est interdit. 
- Ce qui est conseillé ou autorisé. 

L'architecte se doit de valoriser aussi bien le patrimoine individuel que le patrimoine de la commune. Il n'est pas là pour imposer sa vision mais pour proposer, encourager et encadrer afin d'affirmer et de rendre cohérent le parti pris architectural et son intégration dans le paysage, tout en tirant le meilleur parti du site.

L'ensemble des permis de construire devra être soumis à l'architecte coordonnateur.

De sorte à remplir son rôle de conseil et d'accompagnement, les acquéreurs présenteront à l'architecte conseil, avant dépôt, deux dossiers complets (au format papier) du permis de construire pour visa.

Un dossier complet sera conservé pour archive par l'architecte, un dossier tamponné ainsi qu'une attestation seront remis aux propriétaires avant dépôt en Mairie.

Il est fortement conseillé d'envoyer l'ensemble des planches graphiques (PCMI 1 à 8) à l'architecte coordonnateur par mail pour étude en anticipation des préconisations, conseils et afin d'obtenir une pré-validation du dossier avant la demande de VISA.

L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions ainsi que leur lecture dans le paysage.

Coordonnées de l'architecte coordonnateur :

EURL Je dessine votre Projet

Macia Galtier Stéphanie, Architecte DPLG

10, Place Ferrer 34310 Capestang

06 73 42 09 02 – 04 99 43 79 12

Jedessinevotreprojet@gmail.com

1) Secteur d'application du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique aux lots individuels.

La Surface de plancher maximale applicable à chaque parcelle est fournie à chaque constructeur sur la fiche de lot lors de l'acquisition du terrain et devra obligatoirement être présenté dans le permis de construire

1- Alignement et volumétrie

Rappel des règles du PLU

Pas de prescriptions particulières



2) Architecture durable et bioclimatique pour les lots individuels

L'architecture des bâtiments doit être orientée vers la durabilité, l'économie d'énergie, l'écologie et le confort de vie.

Plus précisément, les constructions doivent être traversantes Nord/Sud, pour la ventilation naturelle, en relation avec les menuiseries. En cas d'étage, des entrées sécurisées devront être réalisées au RDC et des sorties sécurisées devront être réalisées à l'étage.

Les protections solaires au Sud sont obligatoires.

De même, le paysagement des parcelles devra correspondre à 50% de la surface des parcelles et être conçu de manière à apporter un minima de 30% d'ombre portée sur la parcelle (à terme de la croissance des végétaux plantés – taille adulte des arbres et plantes grimpantes sur structure).

Des fiches sont annexées à ce CPAP afin de guider les constructeurs dans le choix des essences.

Concernant le choix des énergies pour le chauffage et la ventilation, une fiche de conseils et bonnes pratiques est annexée à ce CPAP pour guider les constructeurs vers les solutions les plus efficaces et respectueuses de l'environnement.

Pour le choix des matériaux de constructions, il sera conseillé de se tourner vers les matériaux permettant d'obtenir une meilleure inertie thermique du bâti.

L'architecte coordonnateur de la ZAC proposera aux constructeurs des solutions, des fiches techniques et outils pour concevoir les constructions de manière la plus durable possible.

1- Alignement et volumétrie

3) Aire d'implantation obligatoires et alignements pour les lots individuels

Les limites exactes des aires d'implantations et des alignements seront définis sur le plan de vente fourni aux acquéreurs.

Deux places de stationnement extérieures, ouvertes sur la voie, sont imposées au sein de chaque lot. Elles seront réalisées :

- Soit en front de voie pour une dimension minimale de 6,00 m x 5,00 m (Schéma A)
- Soit en enfilade pour une dimension minimale de 4,00 m x 10 m (Schéma B)

Ces emplacements sont figés en fonction des caractéristiques de chaque terrain et de leur topographie. Ils peuvent être couplés entre 2 lots.

Ces emplacements réservés au stationnement ne dispensent pas les acquéreurs des lots de construire un garage pour véhicules à l'intérieur du lot.

Cas particulier : Pour les parcelles ayant un accès en enfilade et, selon les contraintes topographiques, il sera toléré l'aménagement d'un seul stationnement ouvert sur la voie. Le second emplacement sera alors réalisé dans la parcelle.

Les prospectifs à respecter sont fixés à 3 mètres par rapport à l'alignement sur voie ou à la crête du talus (défini sur le plan de vente selon le cas);

Et, sur certaines parcelles, une bande des 3,5 mètres pourra être construite en rez-de-chaussée en limite séparative (Voir Schéma A).

Les plans explicatifs ci-dessous sont donnés à titre indicatif :

Schéma A

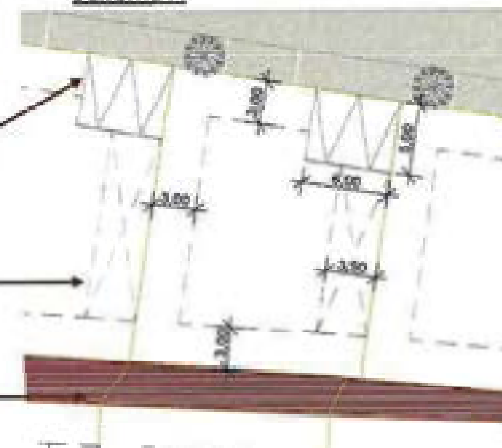
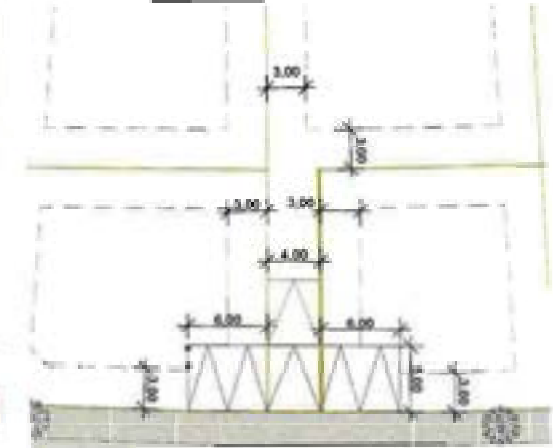


Schéma B



Emplacements de stationnement

Bande réservée aux constructions en RDC et aux annexes

Talus

Rappel des règles du PLU

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En toutes zones

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif règles d'implantation.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiables ou à créer ouvertes à la circulation automobile et de 3 mètres par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses couvertes.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle, dès lors que la règle de l'alignement ou de retrait sur rue en premier rang reste ci-dessus est respectée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En toutes zones

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment doivent être édifiées avec un retrait de 3 mètres minimum. Toutefois, ils peuvent être édifiés en limites séparatives dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celui-ci.
- Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, ...) à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- Lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 4,50 mètres en limite séparative et que son linéaire n'excède pas 10 mètres.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

1- Alignement et volumétrie

Rappel des règles du PLU

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En toutes zones :

Une distance d'au moins quatre mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond.

Les constructions contiguës pourront être reliées par des toitures tuiles (terrasses couvertes), des pergolas etc... de manière à assurer une continuité du bâti.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne crée de l'emprise au sol. Pour les parties créant de l'emprise au sol, le recul est de 3 mètres.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale,
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

4) Volume des constructions et des constructions annexes pour les lots individuels

Les constructions seront composées de volumes simples, sans ornementation non représentative de la région.

Le nombre de volumes et leur assemblage sera lui aussi simple et orthogonal, sauf si la forme de la parcelle ou une solution d'architecture le justifie.

Les garages ou constructions en limite mitoyenne seront réalisés de préférence en toiture terrasse.

S'ils sont construits avec une toiture en pente, les 2 pans verront leur faitage parallèle à l'accès. Dans le cas de toiture terrasse, l'acrotère ne pourra pas présenter une hauteur supérieure à 40 cm comptée sur la surface de la dalle brute.

Dans le cas d'espaces extérieurs couverts tels que les entrées ou les terrasses, il est obligatoire de les concevoir en cohérence avec la volumétrie générale du bâtiment.

Les abris de jardins seront préférentiellement intégrés à l'habitation principale et réalisés en continuité. Les faces extérieures de ces abris seront alors enduites de la même couleur ou en harmonie avec le bâti principal.

S'ils ne sont pas accolés à l'habitation, ces abris seront le plus simple possible et ne devront pas être visibles du Domaine Public. Ils devront être positionnés en fond de parcelle.

Le bois est autorisé mais les imitations de style impropre au lieu ou les structures non qualitatives sont interdites.



1- Alignement et volumétrie

5) Les piscines pour les lots individuels

Les piscines type « bassin » seront privilégiés ; tant dans leur forme que dans leur aspect.



Les constructions de l'extérieur du bassin *

Il convient protéger les bords sensibles et d'aspect vital. Selon le terrain du logement, l'eau pourra être surélevée de 10 à 20 cm par rapport au terrain naturel. En effet, le B10u 2017 a une exigence forte dans ce domaine. La piscine sera son environnement doit être un miroir d'eau qui reflète la nature.



Les piscines pourront être implantées à 0,60 cm maximum au-dessus du terrain naturel. Conformément au PLU, elles devront avoir un volume maximum de 35m³.

Cas particulier :

Sur les terrains présentant une topographie prononcée, les piscines devront être adaptées au site et ne pourront être en continuité du plancher fini de la maison afin de ne pas dominer les jardins mitoyens ou les espaces publics.

Rappel des règles du PLU

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Le recul d'implantation est calculé depuis l'intérieur du bassin.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale,
- pour aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant,
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

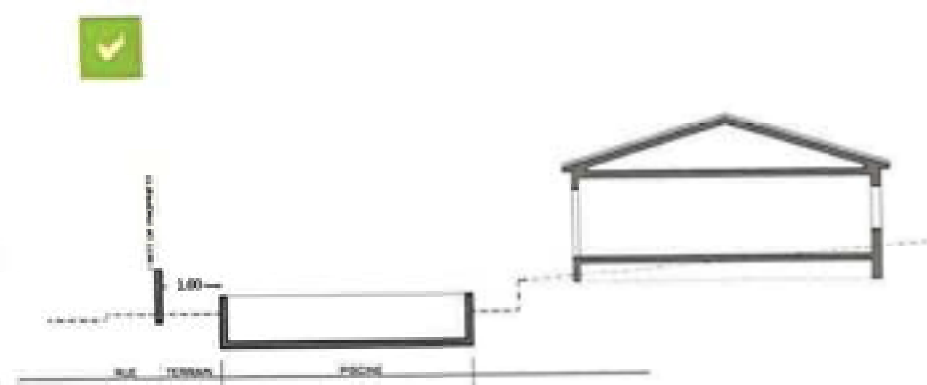
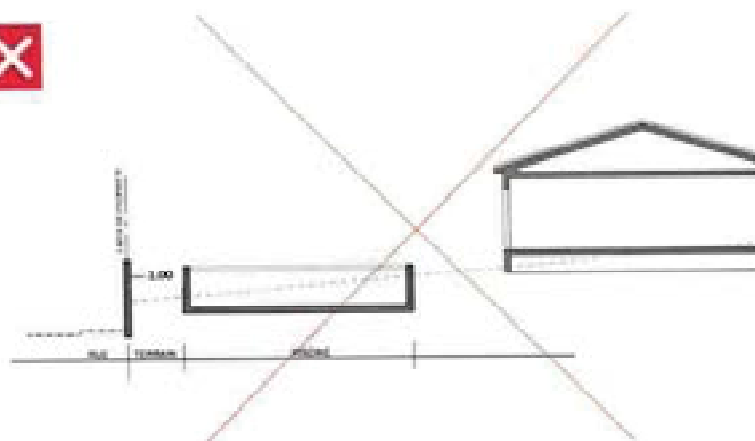
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Le recul d'implantation est mesuré depuis l'intérieur du mur du bassin.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale,
- pour aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant,
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.



1- Alignement et volumétrie

Rappel des règles du PLU

TOITURE

En toutes zones

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 30% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieilli avec faitage parallèle à la voie d'accès. Toutefois, des vers de pente pourront être différents dans deux cas :

- Parcelles d'angles nécessitant un traitement particulier des deux façades sur rue ou sur espace vert.
- Projets présentant des caractéristiques architecturales composées avec un parti de traitement de couverture affirmé.

Un à deux rangs de génoises au maximum sont autorisés en façade d'égout. En pignon, leur emploi, même partiel est interdit. Les génoises préfabriquées ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'utilisation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci seront intégrées à l'ensemble de chaque construction.

Des règles différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale;
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zones I-AUa et I-AUap1 et I-AUap2

Les toitures terrasses sont autorisées.

Chéneaux et descentes d'eaux pluviales

Dans le cas d'utilisation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci seront intégrées à l'ensemble de chaque construction.

Souches de cheminée

Les conduits de cheminée à citer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de couleur identiques aux façades du bâtiment. L'utilisation de matériaux brillants pour l'étanchéité est interdite.

Gaines d'appareils de ventilation

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

Paraboles

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible.

6) Les Toitures et les éléments de toiture pour les lots individuels

Les toitures doivent être réalisées majoritairement en tuile mais un traitement en toit terrasse sera autorisé et privilégié pour les zones mitoyennes en garage.

Les toitures seront à deux pentes, ou monopentes pour permettre au maximum l'intégration de panneaux photovoltaïques.

Elles pourront cependant être à quatre pentes.

Pour les toitures en tuile :

Elles seront de type canal ou similaire. Leur couleur sera uniforme, d'aspect vieillie ou panachée (éviter les panachages trop tranchés et les tuiles flammées). Le rouge vif est interdit.

Le faitage principal devra être parallèle à la voie, sauf exception autorisée au PLU. La pente sera comprise entre 30% et 35%.

Dans la mesure du possible, les faitages seront orientés Nord/Sud, pour permettre l'implantation de panneaux thermiques et/ou du photovoltaïque.

La pose de tels panneaux est autorisée seulement si elle est effectuée à fleur du pan de la toiture, dans des bacs.

Les débords de toiture inférieurs à 30 cm pourront s'implanter en dehors des emprises constructibles sans jamais dépasser les limites du lot.

Les décorations types pommes de pin ou frises sont interdites.

Les souches de cheminées préfabriquées sont interdites. Elles devront obligatoirement être maçonnées et enduites de même couleur et nature que celui utilisé pour les façades. Elles seront proches du faitage (1,20 m maximum) et ne devront pas dépasser le faitage de plus de 50 cm.

Pour les toits terrasse :

Ils devront être végétalisés.

Les paraboles sont interdites en saillie de façade et sur le faitage des toitures. Elles devront être implantées sur les versants les moins visibles de la toiture.

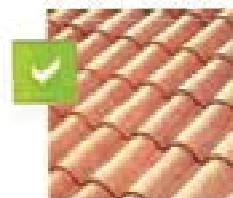
CAS DES GENOISES



CAS DES DEBORDS



Photo d'inspiration



Beige



Panaché

COULEURS INTERDITES :
FLAMMÉES ou ROUGE



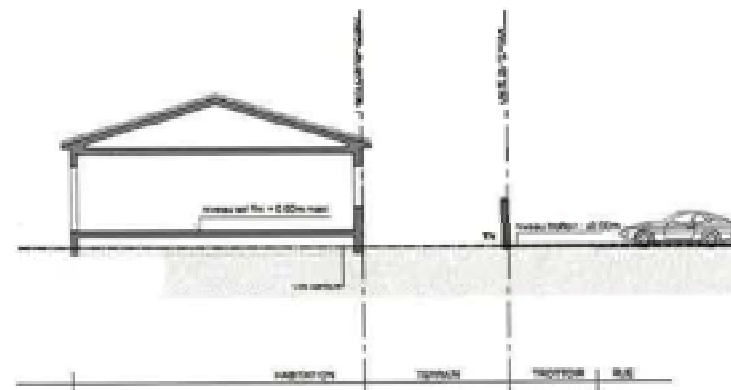
2- Implantation des constructions

Rappel des règles du PLU

Pas de prescriptions particulières

1) Rapport au sol pour les lots individuels

Sur les terrains plats et afin de minimiser l'impact des constructions dans le paysage urbain, les habitations seront implantées avec une côte de plancher fini de rez-de-chaussée de +0.60 m maximum par rapport au niveau de la voirie se trouvant devant la parcelle.



Dans le cas des terrains en pente, les garages en sous sol peuvent être acceptés. Sinon, la côte d'implantation du rez de chaussée de la maison ne devra pas être supérieure à 0,60 m calculé au niveau du terrain naturel du point le plus bas au droit de la construction.

Une coupe en travers incluant la voirie devra être fournie avec le dossier de permis de construire. Cette coupe devra être cotée en altimétrie.



2- Implantation des constructions

Rappel des règles du PLU

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au faitage du bâtiment.

En zones I-AUz

La hauteur maximale des constructions nouvelles est de 8,50 mètres dans la limite de 2 niveaux (R+1).

En toutes zones

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

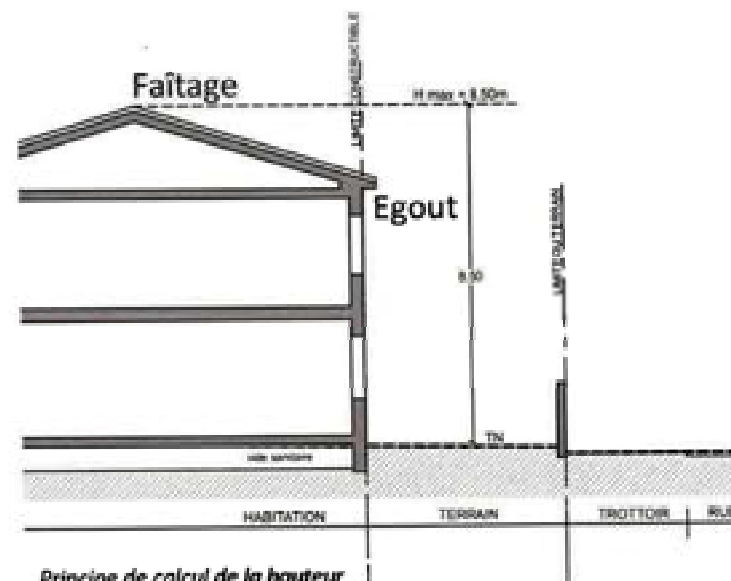
Hauteurs pour les lots individuels

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel.

Pour les maisons implantées sur des terrains en pente et selon l'implantation du plancher (voir page 9), c'est le point équidistant de la construction par rapport au terrain naturel à l'axe de la construction qui servira de référence au calcul de la hauteur autorisée.

Les hauteurs des constructions sont limitées à 7 mètres à l'égout (8,50 m au faitage), soit un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1). Dans le cas des toits terrasse, la hauteur totale est limitée à 7 mètres.

Les garages ou constructions en limite mitoyenne auront une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère et à 3 mètres à l'égout pour les toitures en pente.



3- Aspect extérieur des constructions

Rappel des règles du PLU

Pas de prescriptions particulières

Cas des éléments rapportés au volume bâti

VERRIÈRES, MARQUISES

Les verrières formant vitranda, ou marquises, sur terrasse ou non, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fasse l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice.

Appareils de climatisation

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles, depuis les espaces publics. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

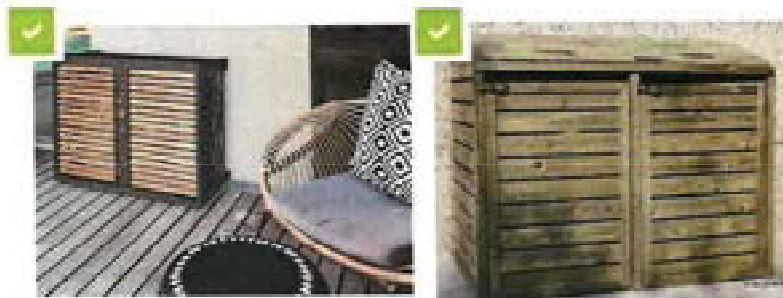
Paraboles

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible.

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées.

Exemple de coffre pour climatiseur*



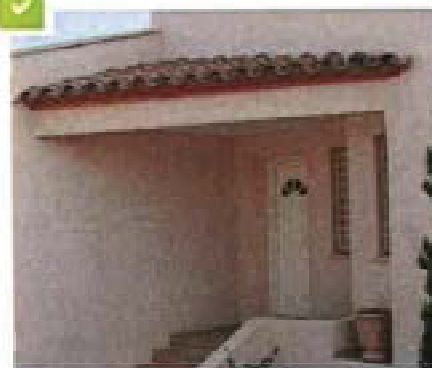
Préconisations architecturales pour les lots individuels

1. Les entrées

Les porches d'entrée monumentaux tels que colonnes, frontons, sont interdits, il est préconisé soit d'intégrer la protection de l'entrée dans la volumétrie générale, soit d'intégrer l'entrée dans le volume continu en liaison avec le garage.

Les piliers des porches d'entrées ou les terrasses couvertes ne pourront pas être habillés de fausses pierres.

Les auvents sont autorisés mais les marquises d'inspiration ancienne sont interdites.



2. Les appareils de climatisation

Les compresseurs de climatisation ne pourront se trouver à moins de 3 mètres de la limite séparative et seront cachés par un dispositif architectural ou dissimulés par une grille ou un coffre.

L'implantation des climatiseurs sur les balcons ou les façades est interdite.

Ils devront être réalisés au niveau du Rez de Chaussée et ne devront pas être visibles depuis la voie publiques.

3- Aspect extérieur des constructions

Rappel des règles du PLU

3. Les pergolas et éléments bioclimatiques

Les systèmes de protection solaire sont fortement recommandés, ils seront intégrés dès la conception au bâti et devront être spécifiés sur le PC.

Ils seront soit bâtis, soit rapportés en superstructure.

Les protections solaires sont nécessaires en été, horizontales, elles protègent du soleil de midi, verticales, elles protègent du soleil rasant.

Les pergolas légères seront réalisées en métal couleur blanc ou assorties aux menuiseries et de préférence couvertes de végétation, de toiles tendues de couleur blanche ou naturelles, d'éléments en bois ou en métal.

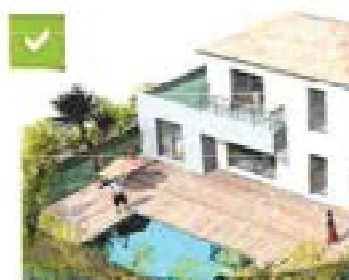
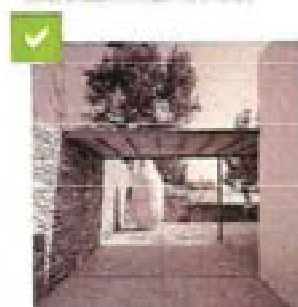
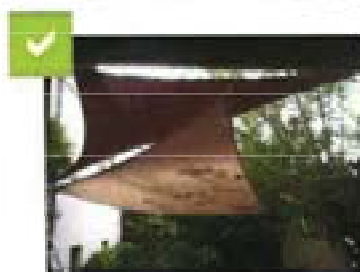
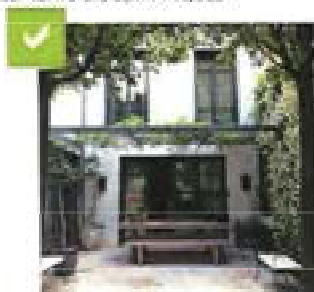
Les pergolas pourront être également couvertes par des occultants naturels (canisses, brandes de bruyère, osiers...).

Les pergolas sont interdites sur les places de stationnement réalisées dans l'encoche prévue à l'entrée de la parcelle.

4. Les terrasses et balcons

Les terrasses et balcons aux étages sont interdits, seules les loggias ou balcons intégrés à la volumétrie de la bâtisse sont autorisés.

PERGOLAS ET ÉLÉMENTS BIOCLIMATIQUES



3- Aspect extérieur des constructions

Rappel des règles du PLU

OUVERTURES ET MENUISERIES

Ouvrages

L'ensemble des baies, portes et fenêtres sera de proportions rectangulaires, le côté le plus long étant vertical. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les ouvertures.

Menuiseries

Les menuiseries pourront être en bois, en PVC ou aluminium, en particulier pour les baies de grande dimension, à condition d'être munies de volets bois rebattants en façade (contrevents) ou de volets roulants.

Les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Préconisations pour les portes de garage :



Sectionnelle horizontale coulissante



à cassette



à nervures verticales



Volet roulant

5. Les menuiseries

Les menuiseries seront en bois naturel ou peint, en aluminium ou en PVC dans des teintes de la gamme de couleurs du nuancier ci-dessous.

Les menuiseries bois pourront être laissées naturelles dans le cas d'architecture contemporaine ou seront, comme les menuiseries en aluminium ou PVC, de couleur blanche ou colorées dans la gamme des couleurs proposées.

TOUTES LES OUVERTURES SERONT REALISEES AVEC DES LINTEAUX DROITS.

6. Les portes et portails de garage

Lorsqu'ils sont intégrés à la bâtisse donnant sur la voirie, les portails seront **obligatoirement de couleur blanche** ou dans la gamme des couleurs proposées. Dans tous les cas, ils devront être identiques aux menuiseries de la maison.

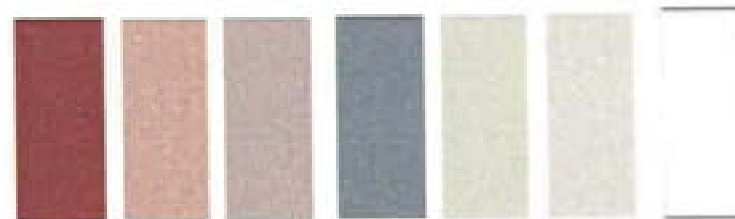
Les portes de garage seront de type sectionnelle (horizontale ou pleine), à cassettes ou coulissantes.

7. Les volets

Les volets et fermetures seront blanc ou dans la gamme des couleurs proposées*.

Ils pourront être en bois, aluminium ou PVC selon le descriptif page suivante.

Nuancier de couleurs préconisées pour les menuiseries, les portails et les volets :



3- Aspect extérieur des constructions

Rappel des règles du PLU

OUVERTURES ET MENUISERIES

Ouvertures

Ensemble des baies, portes et fenêtres sans de proportions rectangulaires. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les ouvertures.

Menuiseries

Les menuiseries pourront être en bois, en PVC ou aluminium, en particulier pour les baies de grande dimension, à condition d'être munies de volets bois rebattants en façade (contrevents) ou de volets roulants.

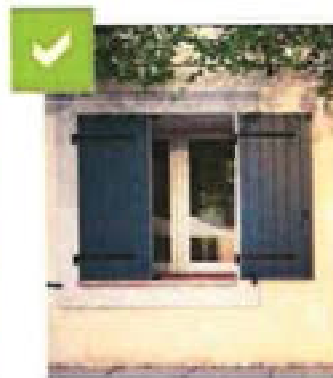
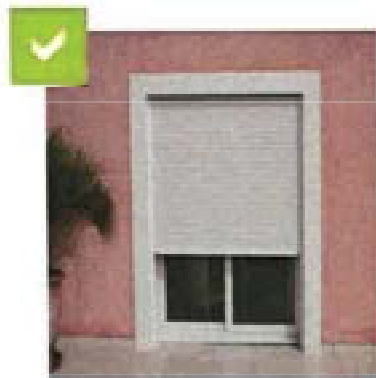
Les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Sont autorisés :

- Les volets roulants assortis aux couleurs des menuiseries. Les coffres des volets ne pourront pas être posés en apparent en façade ni apparents en sous face de linteaux.
- Les volets à lames empilables et orientables de couleur blanche ou assortis à la couleur des menuiseries.
- Les volets battants pleins à lames croisées, obligatoirement peints en blanc ou assortis à la couleur des menuiseries.
- Les volets coulissants en bois.
- Les volets en métal ou aluminium, selon les couleurs proposées
- Les volets en pvc dans la gamme des couleurs proposées.

Sont interdits :

- Les volets avec écharpes en Z.



3- Aspect extérieur des constructions

Rappel des règles du PLU

EQUIPEMENTS DE FAÇADE

Les couleurs des ferronneries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Garde-corps

Pour les garde-corps des balcons et des terrasses, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés. Les balcons reprendront des dessins simples, seront réalisés si possible avec des barreaux verticaux en fer plein. Les courbes et motifs compris entre les deux lisses hautes seront admis dans un plan vertical. Les ferronneries des balcons seront peintes.

Chéneaux et descentes d'eaux pluviales

Dans le cas d'utilisation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci seront intégrées à l'ensemble de chaque construction.

8. Les éléments de grilles, garde corps

Les grilles seront de facture simple à barreaux verticaux ou horizontaux non torsadés traités en ferronnerie. Elles seront de couleur gris anthracite RAL 7016.

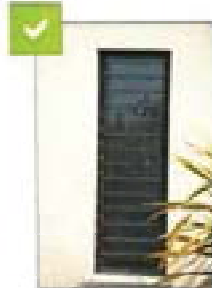
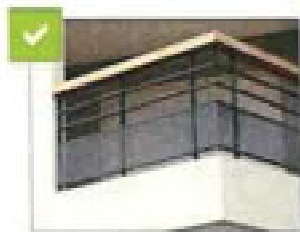
Les gardes corps seront en verre et/ou en métal.

Le barreaudage sera horizontal ou vertical composé de tube ou de fer plat de petite section.

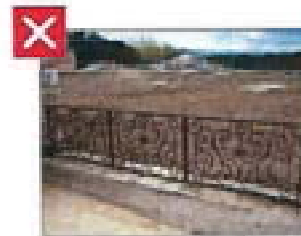
Les volutes sont proscrites.

Les éléments en bois, ciment moulés et sculptés sont interdits.

Les serrureries seront laissées finies, électro zinguées ou laquées.



Autorisé



Les descentes d'eaux pluviales et les chéneaux seront obligatoirement en zinc, en aluminium laqué blanc ou assortis au couleurs des menuiseries.

3- Aspect extérieur des constructions

Rappel des règles du PLU

FAÇADES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les façades seront réalisées à partir du nuancier de couleurs de la commune.

Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés ayant une couleur compatible avec les teintes environnantes, dans les tons des enduits anciens du village. Les blancs et les teintes vives sont proscrits.

Sont interdits, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parlements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

9. Les enduits et les façades

Les constructions en maçonnerie seront obligatoirement enduites (sauf solution constructive en pierre de Pays).

Les enduits devront être obligatoirement grattés fin ou talochés.



Gratté fin

Taloché

Tyrolienne

Ecrasé

Couleurs des façades :

DOMINANTE NEUTRE CLAIR



Les couleurs d'enduits avec référence exacte doivent être données lors du dépôt de permis de construire.

Les couleurs des façades respecteront le nuancier ci-contre.

Les constructions en pierre sont autorisées.

Un soin particulier devra alors être apporté au traitement des linteaux, blocs de pierre ou linteaux rapportés, béton ou métallique.

Les constructions à ossature bois ou en bardage de bois lisse ou cannelé sont autorisées.

Les maisons type « chalet » avec rondin de bois sont par contre interdites car non caractéristiques de l'architecture régionale.

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Pas de façades aveugles quelle que soit l'orientation des maisons.

Les ouvertures devront être alignées au niveau des linteaux.

4 – Les Clôtures, le Stationnement et le Paysagement

Rappel des règles du PLU

CLÔTURES

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois). L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit, les brises-vents.

Les clôtures seront implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative. La hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain naturel.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés d'une couleur compatible avec les teintes environnantes. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

Des adaptations mineures pourront être admises ou imposées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

- Un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 0,80 mètre, surmonté d'une clôture à claire voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètre de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plâtré composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

Ces différents types de clôtures peuvent être jumelés au sein d'un même ensemble architectural.

Il est rappelé que les plans et élévations des clôtures doivent être fournis dans le dossier de permis de construire.

Les élévations seront réalisées sur toutes les faces du terrain lors du dépôt de permis de construire pour vérification des altimétries.

1 - Les clôtures au droit de l'espace public et des voiries internes à la ZAC pour les lots individuels

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si l'acquéreur souhaite réaliser une clôture sur rue, elle sera composée d'un grillage de panneaux rigides de couleur gris anthracite RAL 7016, d'une hauteur de 1,60m, obligatoirement doublé d'une haie végétale (3 essences à choisir dans le panel proposé page 24 du présent document) et préférentiellement recouverte de grimpants (conf. p26).

Dans le cas des terrains en pente, les soutènements réalisés par les acquéreurs auront une hauteur maximale de 1,00m au dessus de la voie.

Ce soutènement pourra être surmonté d'un grillage rigide d'une hauteur maximum de 1,60 m. Voir illustration ci-contre.

Et, pour les lots concernés par un enrochement ou un mur de soutènement réalisé par l'aménageur, les constructeurs pourront édifier une clôture en panneau rigide en respectant un retrait minimum de 0,50 cm de l'ouvrage à l'intérieur du lot.

Aucune édification ne sera autorisée sur ces ouvrages .

Dans le cas de terrains en pente, les panneaux seront épannelés régulièrement afin de ne pas créer de redent supérieur à 20 cm. Voir illustration ci-contre.



LES CLÔTURES DEVRONT ÊTRE ACHÉVÉES EN MÊME TEMPS QUE LA MAISON.

4 – Les Clôtures, le Stationnement et le Paysagement

Rappel des règles du PLU

Voir page 17

SCHEMA DE PRINCIPE DES CLOTURES ENTRE LOTS

Clôture en grillage toute hauteur
doublé de haies vives



Clôture muret 0,60 m de haut
+ grillage doublé de haies vives



2 - Les clôtures entre lots individuels

Elles auront une hauteur de 1,80 m et seront constituées :

- Soit d'un grillage de panneau rigide de couleur gris anthracite RAL 7016,
- Soit d'un soubassement maçonné de 0.60m maximum de hauteur surmonté d'un grillage de panneau rigide de couleur gris anthracite RAL 7016.

Ces clôtures seront doublées de haies d'arbustes de type méditerranéen (3 essences au minimum) à choisir sur le guide des Végétaux du Languedoc Roussillon – CAUE – Voir page 24.

Dans le cas des plages de piscines qui jouxteraient la limite séparative et qu'il y ait impossibilité de réaliser un complément arboré, il est préconisé la réalisation de brises vues.

Ils seront alors obligatoirement réalisés en matériaux naturels.

EXEMPLES DE BRISE VUES

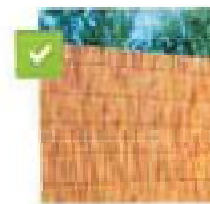
Matériaux naturels



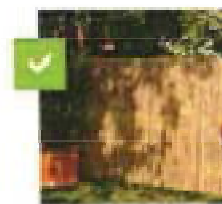
Osier



Branche de bruyère



Faiton pelé



Roseau refendu

Matériaux synthétiques (PROHIBÉS)



Imitation roseau



Faux gazon

**Concernant la règle à respecter pour les plantations en limite séparative :
Se référer aux articles 671, 672 et 673 du Code Civil.*

4 – Les Clôtures, le Stationnement et le Paysagement

Rappel des règles du PLU

2.3. STATIONNEMENT

En complément des dispositions générales, les dispositions particulières suivantes s'appliquent :

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté aux futurs quartiers. Cette offre de stationnement sur le domaine public complètera le stationnement imposé aux constructeurs des logements collectifs ou individuels.

Le changement de destination et le changement de l'usage du garage (transformation en chambre ou en salon/ cuisine etc) des garages est interdit, le stationnement existant ne doit pas être supprimé.

Les revêtements perméables ou semi-perméables seront prioritaires pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces enpierrées, enherbement, peintes ou dalles enherbées...)

RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT PRIVATIVES

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privées pour les bâtiments à destination de logement :

Pour les logements :

- de type habitat individuel :
Par logement, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement, privées et réalisées dans la parcelle ; l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.
- de type habitat collectif :
Il sera réalisé 1 place minimum non bovide pour 50 m² de surface de planches. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.
- de type habitat écogéomètres :
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Par logement il sera réalisé au minimum de 1 place de stationnement privée ouverte sur la voirie publique
Il sera réalisé un minimum de 1 place non bovide par les logements collectifs. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

3 - Le stationnement et l'accès au lot – pour les lots individuels

Deux places de stationnement ouvertes sur la voie devront être implantées au droit de l'accès de chaque parcelle .

Ces emplacements sont figés et apparaissent dans la fiche de lot.

Des murs bahut d'une hauteur fixe de 1,60 m de hauteur les délimiteront.

Ils seront enduits gratté fin de couleur T 153 (Ref. Parex Lanko ou similaire) couleur Terre.

Il n'y aura pas de redent. En cas de pente, les murets suivront la pente.

Le revêtement de sol sera en béton balayé.

Ces emplacements seront obligatoirement clôturés selon les principes suivants :

- Lorsqu'ils sont côte à côte en front de voie :
 - Dimensions minimales de 6,00 m x 5,00 m



4 – Les Clôtures, le Stationnement et le Paysagement

Rappel des règles du PLU

Voir page 19

Préconisations pour les portillons intégrés à la clôture:



- Lorsque les emplacements sont en enfilade :
 - Dimensions minimales de 4,00 m x 10,00 m; sauf cas particulier défini page 5



Les portillons et portails, lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la bâtisse seront en accord avec les menuiseries.

Ils seront pleins et d'une hauteur de 1.60m.

Les piliers permettant leur implantation auront une hauteur de 1,60 m.

Les portillons auront une largeur de 1 m et seront assortis au portail de clôture.

4 – Les Clôtures, le Stationnement et le Paysagement

Rappel des règles du PLU

Voir page 19

Cas particuliers :

Cas n°1 : Les emplacements qui jouxtent un talus devront intégrer ce dernier comme ornement d'entrée de lot.



Cas n°2 : Si 2 acquéreurs dont les emplacements sont contigus souhaitent se clôturer, le mur de séparation aura la même configuration que les murs périphériques. Il sera en retrait de 1 mètre par rapport à la voie pour permettre la giration.



4 – Les Clôtures, le Stationnement et le Paysagement

Rappel des règles du PLU

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain. Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de chaque secteur de la zone doivent être respectées.

En zones I-AUa

Les constructeurs des lots devront installer des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques.

Les espaces libres et plantations :

Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

Dans les zones à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables seront prioritaires pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (soit stabilisés, soit gravillonnés, soit sablés, surcoacs empierreés, entherbement, poirins ou dalles entherbées...)

Pour l'habitat collectif :

Les espaces libres végétalisés devront présenter un minimum de 10% de l'emprise totale de l'unité foncière. En complément, les espaces de stationnement des véhicules de loisir seront réalisés avec des revêtements perméables ou semi perméables. Les revêtements filtrants seront prioritaires. Les voies circulées d'accès aux places de stationnement ne sont pas concernées.

Pour l'habitat individuel :

Pour chaque parcelle bâtie ou lot foncier, doit être respecté un minimum de 25% d'espaces libres dont un minimum de 20% d'espaces libres végétalisés et un minimum de 5% d'espaces libres perméables ou semi perméables.

4. Le paysagement des parcelles pour les lots individuels

Les parcelles devront être plantées d'au moins 2 arbres.

Les essences devront figurer dans le dossier de permis de construire.

25 % de la parcelle devra rester en pleine terre.

Le choix des végétaux doit être avant tout phyto-technique, faible consommation en eau, résistance aux conditions climatiques locales, capacité à fournir ombre et fraîcheur en été et à laisser passer le soleil en hiver et son entretien.

Les essences conseillées pour les arbres sont les suivantes * :

Essences conseillées - Garrigues :

Pin d'Alep, Micocoulier, Chêne vert, Erable de Montpellier, Arbre de Judée mais aussi Chêne blanc et pubescent, Murier blanc, Amandier, Jujubier, Laurier sauzé, Chêne légal



Pin d'Alep

Micocoulier

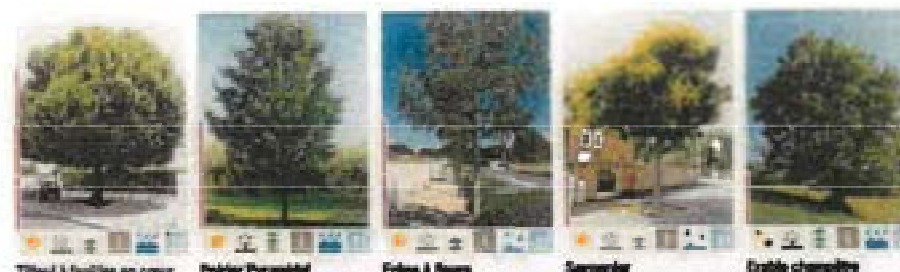
Chêne vert

Erable de Montpellier

Arbre de Judée

Essences conseillées - Plaine :

Tilleuls à feuilles, Poirier pyramidal, Frêne à fleurs, Saouannier, Erable champêtre mais aussi Chêne sessile et pédonculé, Noisetier de Byzance, Média azedarach, Sophora japonica, Albizia, Magnolia grandiflora, Caroubier



Tilleul à feuilles en cœur

Poirier Pyramidal

Frêne à fleurs

Saouannier

Erable champêtre

* Référence : Mini-guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR

4 – Les Clôtures, le Stationnement et le Paysagement

Rappel des règles du PLU

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain. Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de chaque secteur de la zone doivent être respectées.

En zones I-MU

Les constructeurs des lots doivent installer des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques.*

Les espaces libres et plantations :

Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

Dans les zones à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables seront prioritaires pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierreées, enherbement, paviers ou dalles enherbées...)

Pour l'habitat collectif :

Les espaces libres végétalisés doivent présenter un minimum de 10% de l'emprise totale de l'unité foncière. En complément, les espaces de stationnement des véhicules de loisir seront réalisés avec des revêtements perméables ou semi-perméables. Les revêtements filtrants seront prioritaires. Les voies circulées d'accès aux places de stationnement ne sont pas concernées.

Pour l'habitat individuel :

Pour chaque parcelle bâtie ou lot foncier, doit être respecté un minimum de 25% d'espaces libres dont un minimum de 20% d'espaces libres végétalisés et un minimum de 5% d'espaces libres perméables ou semi-perméables.

Les essences conseillées pour les arbustes sont les suivantes * :

Essences conseillées - Plaine :

Lilas, Arbres à perruque, Caesalpinia, Althéa, Rosier de Chine, Abelia mais aussi Germandrée, Caryopteris x clandonensis, Jasmin Mesnyi, Spiroa Anthony Waterer, Millettoperis arbustif, Seringat et Kokwitria amabilis



Lilas Arbres à perruque Caesalpinia Althéa Rosier de Chine Abelia

Essences conseillées - Garrigues :

Grenadier à fleurs, Buplèvre, Baguenaudier, Laurier tin, Ciste, Sauge de Jérusalem mais aussi Pistachier et filaire, Leucophyllum frutescens, Coronille, Artemisia arborescent ou malvastrifolia, Nerprun alaterné, Luzerne arborescente, Buis



Grenadier à fleurs Buplèvre Baguenaudier Laurier tin Ciste Sauge de Jérusalem

* Référence : Mini-guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR

4 – Les Clôtures, le Stationnement et le Paysagement

Rappel des règles du PLU

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain. Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de chaque secteur de la zone doivent être respectées.

En zones I-AUz

Les constructeurs des lots doivent installer des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques.

Les espaces libres et plantations :

Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts doivent être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

Dans les zones à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de faire un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables seront prioritaires pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (soit stabilisés, soit coblés, surfaces enluminées, enherbement, graviers ou dalles enherbées...)

Pour l'habitat collectif :

Les espaces libres végétalisés devront présenter un minimum de 10% de surface totale de l'unité foncière. En complément, les espaces de stationnement des véhicules de loisir seront réalisés avec des revêtements perméables ou semi perméables. Les revêtements fibrants seront prioritaires. Les voies circulées d'accès aux places de stationnement ne sont pas concernées.

Pour l'habitat individuel :

Pour chaque parcelle bâtie ou à bâtir, doit être respecté un minimum de 25% d'espaces libres dont un minimum de 20% d'espaces libres végétalisés et un minimum de 5% d'espaces libres perméables ou semi perméables.

Les essences conseillées pour les Vivaces sont les suivantes * :

Essences conseillées -Plaine :

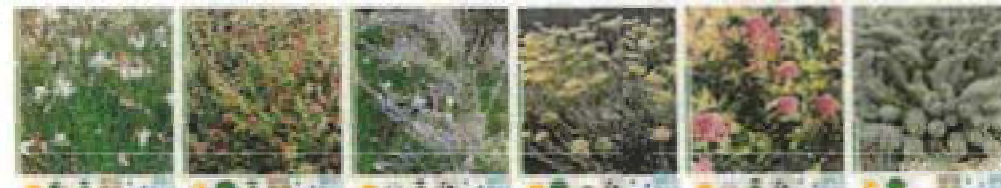
Penstemon barbatus, Giroflée vivace, Jacobinia suberecta, Lobelia laxiflora, Achillée millefeuille, Géranium sanguin mais aussi Othonopsis cheirifolia, Sauge officinale, Euryops pectinatus, Aster novae angliae, Bulbine et Agapanthe, Iris, Acanthe



Penstemon barbatus Giroflée vivace Jacobinia suberecta Lobelia laxiflora Achillée millefeuille Géranium sanguin

Essences conseillées - Garrigues :

Gaura lindheimeri, Sauge arbustive, Perovskia atriplicifolia, Plante curry, Valériane, Euphorbia myrsinites mais aussi Armoise arborescens, Lavandes et romarins, Verveine de Buenos Aires, Teucrium x lucidrys, Scabieuse de Crète, Erysimum Bowles Mauve, Sauge greggii x microphylla



Gaura lindheimeri Sauge arbustive Perovskia atriplicifolia Plante curry Valériane Euphorbia myrsinites

* Référence : Mini-guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR

4 – Les Clôtures, le Stationnement et le Paysagement

Rappel des règles du PLU

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain. Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de chaque secteur de la zone doivent être respectées.

En zones L-A&A

Les constructeurs des lots doivent installer des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques.

Les espaces libres et plantations :

Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

Dans les zones à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables seront prioritaires pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (soit stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierreées, enherbement, graviers ou dalles enherbées...)

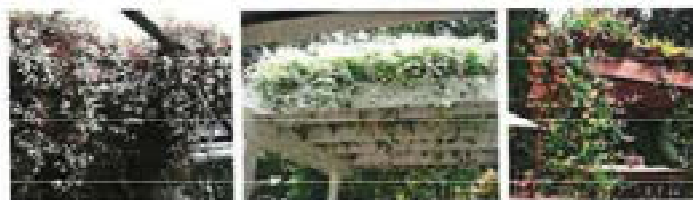
Pour l'habitat collectif :

Les espaces libres végétalisés doivent présenter un minimum de 10% de l'emprise totale de l'unité foncière. En complément, les espaces de stationnement des véhicules de loisir seront réalisés avec des revêtements perméables ou semi-perméables. Les revêtements bitumés seront prioritaires. Les voies circulées d'accès aux places de stationnement ne sont pas concernées.

Pour l'habitat individuel :

Pour chaque parcelle bâtie ou fol foncière, doit être respecté un minimum de 20% d'espaces libres dont un minimum de 10% d'espaces libres végétalisés et un minimum de 10% d'espaces libres perméables ou semi-perméables.

Essences conseillées pour les Pergolas et la végétalisation des clôtures :

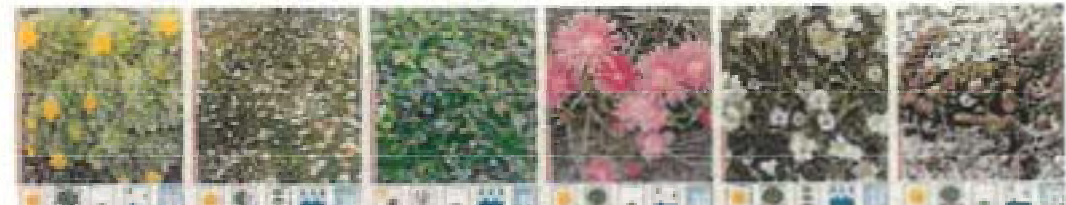


Jasmin, Clématite, Chèvrefeuille

Les essences conseillées pour les couvre sols et les plantes grimpantes sont les suivantes * :

Essences conseillées pour les Couvre sols non piétinables

Ajania pacifica, Erigeron, Plumbago rampant, Delosperma cooperi, Céraste, Sedum gypsicola mais aussi Artemisia lanata, Ulex de Mauritanie, Gazania rigens, Thymus serpyllum, Teucrium chamaedrys, Ostiospermum fruticosum, Verbena verosa, Perovskia, Malvastrum lateritium, Jasmin étoilé



Ajania pacifica

Erigeron

Plumbago rampant

Delosperma cooperi

Céraste

Sedum gypsicola

Essences conseillées pour les Couvre sols piétinables

Gazon des Mascareignes, Frankenia laevis, Thym, Achillée, Potentilla verna, Dichondra repens mais aussi Matricaria tchihatchewii, Tanacetum densum Amanil, Camomille romaine Stenotaphrum secundatum et Cynodon « Santa Ana »



Gazon des Mascareignes

Frankenia laevis

Thym

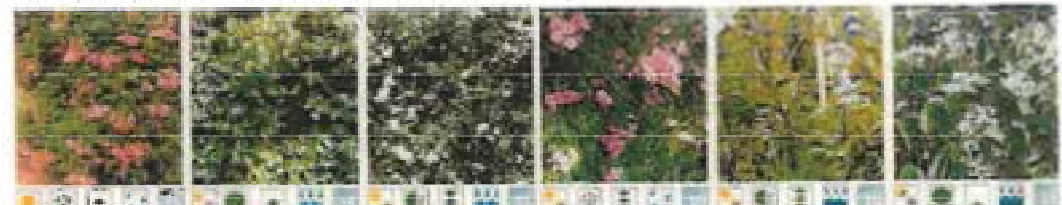
Achillée

Potentilla verna

Dichondra repens

Essences conseillées pour les Grimpantes

Bignone, Jasmin étoilé, Rosier Banks, Bignone rose, Solanum, Clématite d'Armand mais aussi Chèvrefeuille étrusque, Glycine, Renouée, Jasmin d'hiver et officinal, Plumbago du Cap, Griffes du chat, Hertzensia grimpant



Bignone

Jasmin étoilé

Rosier Banks

Bignone rose

Solanum

Clématite d'Armand

* Référence : Mini-guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR

5 – Occupation du sol, Accès et voirie, Réseaux

Rappel des règles du PLU

3. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

3.1. ACCÈS ET VOIES

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies.

3.2. DÉSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques est interdite.

DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

AIRES DE Poubelles

Pour les aires de poubelles, il doit être prévu un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer, les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé. Ils devront être accessibles depuis la rue.

PUBLICITÉ, ENS EIGNES ET PRÉEN S EIGNES

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du Code de l'environnement.

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² d'imperméabilisation, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 5 mètres de part et d'autre des ruisseaux.

Cas des fossés en bordure des routes départementales

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélatrice, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

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

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

La mise en place d'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ne dispense pas les constructions d'être raccordées au réseau de distribution électrique.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

Pour les aires de poubelles, il doit être prévu un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer, les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé. Ils devront être accessibles depuis la rue.

Dans les zones d'habitat collectif et centre bourg, les déchets sont collectés en bacs de regroupement collectifs. Lors d'opérations de réhabilitation de voirie, des emplacements spécifiques devront être prévus.

Dans les zones pavillonnaires, les déchets sont collectés en conteneurs individuels normalisés. A cet effet, des points de présentation des conteneurs pour 4 ou 6 logements doivent être prévus. Ils permettront de respecter les recommandations du SICTOM.

Pour les impasses sans aire de retournement, les points de présentation seront prévus à l'entrée.

5 – Occupation du sol, Accès et voirie, Réseaux

1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les occupations du sol seront conformes aux articles AU1 du PLU.

2. ACCES ET VOIRIE

Les accès au lot se feront conformément au plan de composition.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Avant tout travaux, l'acquéreur aura pris soin de vérifier la position des coffrets techniques, des lampadaires et des arbres au droit de son lot.

A. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra figurer sur les dessins présentés à l'architecte conseil. Si vous projetez l'installation d'un réseau de récupération d'eau pluviale, celui-ci devra être invisible du domaine public.

Le rejet des eaux pluviales issue de la parcelle est interdit sur le domaine public.

B. AUTRES RESEAUX

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain (il est recommandé de profiter de la présence de la pelleteuse lors de la réalisation des fondations pour enterrer tout ce qui peut l'être).

C. ORDURES MENAGERES

Les ordures ménagères individuelles seront rassemblées aux points de collectes prévues à cet effet au sein de la ZAC.

D. ECLAIRAGE

Dans un souci de développement durable, l'éclairage solaire ou basse consommation sera privilégié.

Le présent document s'adresse aux acquéreurs des lots.

Ce Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères est opposable et s'impose à quiconque détient un droit de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du projet. Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé au dit acte, et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.
Ce cahier est annexé au plan de vente de chaque lot.

La coordination architecturale se fait à la phase permis de construire.

Chaque acquéreur devra faire viser son projet de permis de construire avant le dépôt en mairie par l'architecte coordonnateur.

L'avis émis par l'architecte coordonnateur du projet sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions.

Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les prescriptions, et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra, dans le cadre de sa mission de coordination, exprimer l'architecte coordonnateur.

Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire, ni n'engage la responsabilité de l'architecte coordonnateur et de l'aménageur sur les projets présentés qui restent du seul ressort de leurs maître d'ouvrage et maître d'oeuvre.

Le dossier de demande de permis de construire doit être soumis à l'architecte coordonnateur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction.

Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration. PC 1 à 8 + Bilan des Surfaces de Plancher.

Les honoraires de l'architecte coordonnateur sont à la charge des acquéreurs des lots et seront payés chez le notaire à la signature de l'acte.

NOTA BENE

L'aménageur se réserve la possibilité d'apporter toute modification qu'il jugera utile au présent cahier des prescriptions en accord avec l'architecte coordonnateur.

Fait à Cornéilhan
le 7 Août 2023
le Maire
M. Bertrand Kelly