LES
MAS DU SUD
PROMOTEUR - LOTISSEUR

Département de l'Hérault

PA10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

CAHIER DES PRESCRITIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

JUILLET 2021

ATELIER 1
Olivier CANAL
Architecte D.P.L.G.
04 67 38 60 41

BEI INFRASTRUCTURES
La Courondelle
58, allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
bureau@bet-bei.fr

Table des matières

Préambule 3
1 - Champ d'application 4
2 - Portée des prescriptions 4
PA4 - Plan de Composition d'Ensemble 5
PA9 – PLAN DE MASSE PAYSAGER 6
Section 0 – Dispositions Générales 7
Article 1AUC. 0.1 Assiette Foncière 7
Article 1AUC. 0.2 Morcellement 7
Article 1AUC. 0.3 Objet de Règlement 7
Article 1AUC. 0.4 Opposabilité du Règlement 8
Article 1AUC. 0.5 Permis de Construire 9
Section 1 – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol 10
Article 1AUC. 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 10
Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ; 10
Toute construction destinée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ; 10
Article 1AUC. 2 : Constructions Autorisées 10
Section 2 – Condition de l'Occupation des Sols 11
Article 1AUC. 3 : ACCES ET VOIRIE 11
Article 1AUC. 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX 11
1 - Servitudes Diverses : 11
2 - Utilisation par des tiers : 11
3 - Eau potable 11
4 - Assainissement 11
5 - Electricité – Téléphone 12
6 - Eaux Pluviales 12
• *Rappel de l'article 640 du code civil : « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué ; le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement ; le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur »* 12
Article 1AUC. 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS 12
1 - Modification de superficies 12
2 - Subdivision d'un lot 12
3 - Réunion de lots 12
Article 1AUC. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX OIES ET EMPRISES PUBLIQUES 13
Article 1AUC. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 14
Article 1AUC. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE 14
Article 1AU. 9 : EMPRISE AU SOL 15
Article 1AUC. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 15
Article 1AUC. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR 15
1AUC. 11-1 Volumétrie : 16
1AUC. 11-2 Les Toitures : 16
1AUC. 11-3 Les énergies renouvelables : 17
1AU. 11-4 Les Façades : 17
1AUC. 11-5 Les Menuiseries – La Ferronnerie : 18

1AUC. 11-5 Les Clôtures : 18
Article 1AUC. 12 : STATIONNEMENT 20
Article 1AUC. 13 Espaces libres et plantations 21
Section 3 – Possibilités Maximales d'Occupation du Sol 21
Article 1AUC. 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS - SURFACE DE PLANCHER (S.D.P) 21
Article 1AUC. 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 21
Section 4 – TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS 22
SECTION 5 – ANNEXE 1 23

PRÉAMBULE

L'attention des acquéreurs de parcelles est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur de l'opération.

Les permis de construire seront conformes aux documents du P.L.U et notamment au règlement du secteur **1AUC** du PLU de la commune de Vendres.

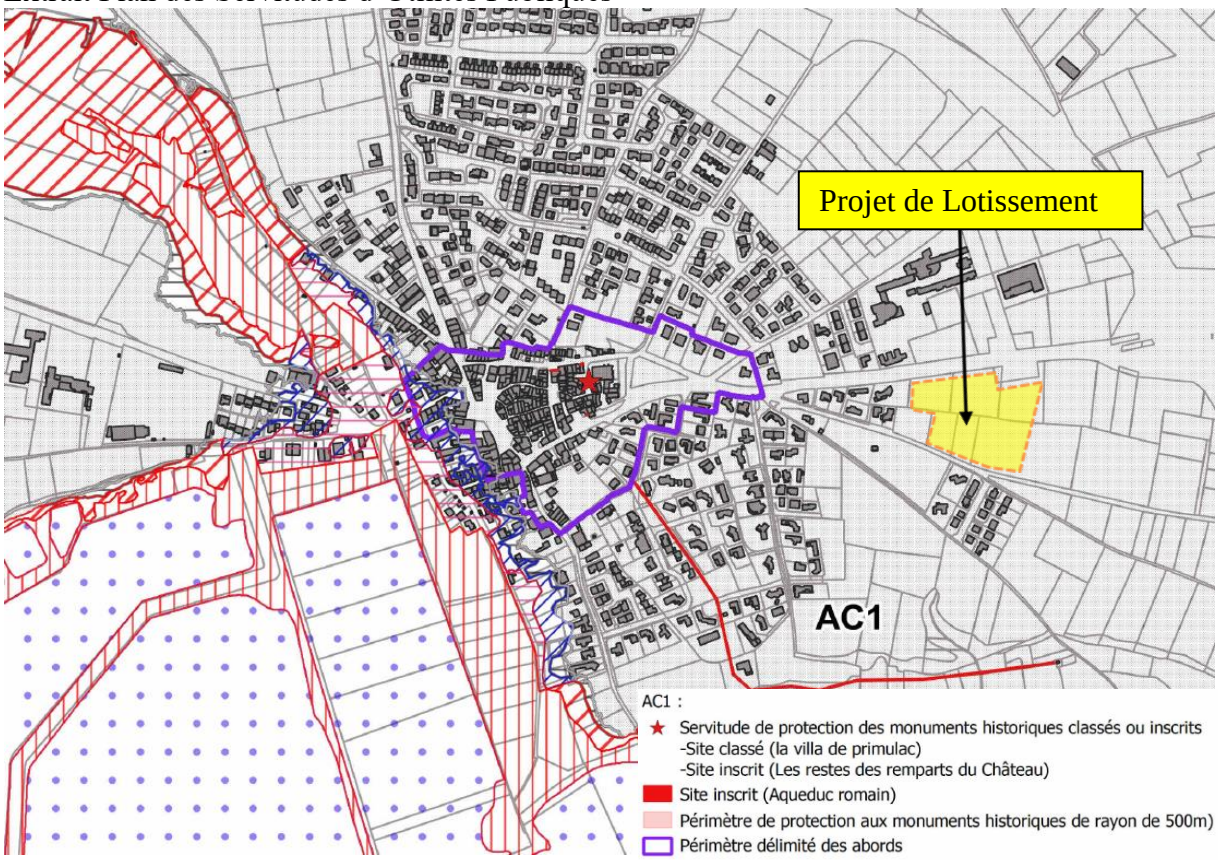
Rappel du PLU

CARACTERE DE LA ZONE 1AUC

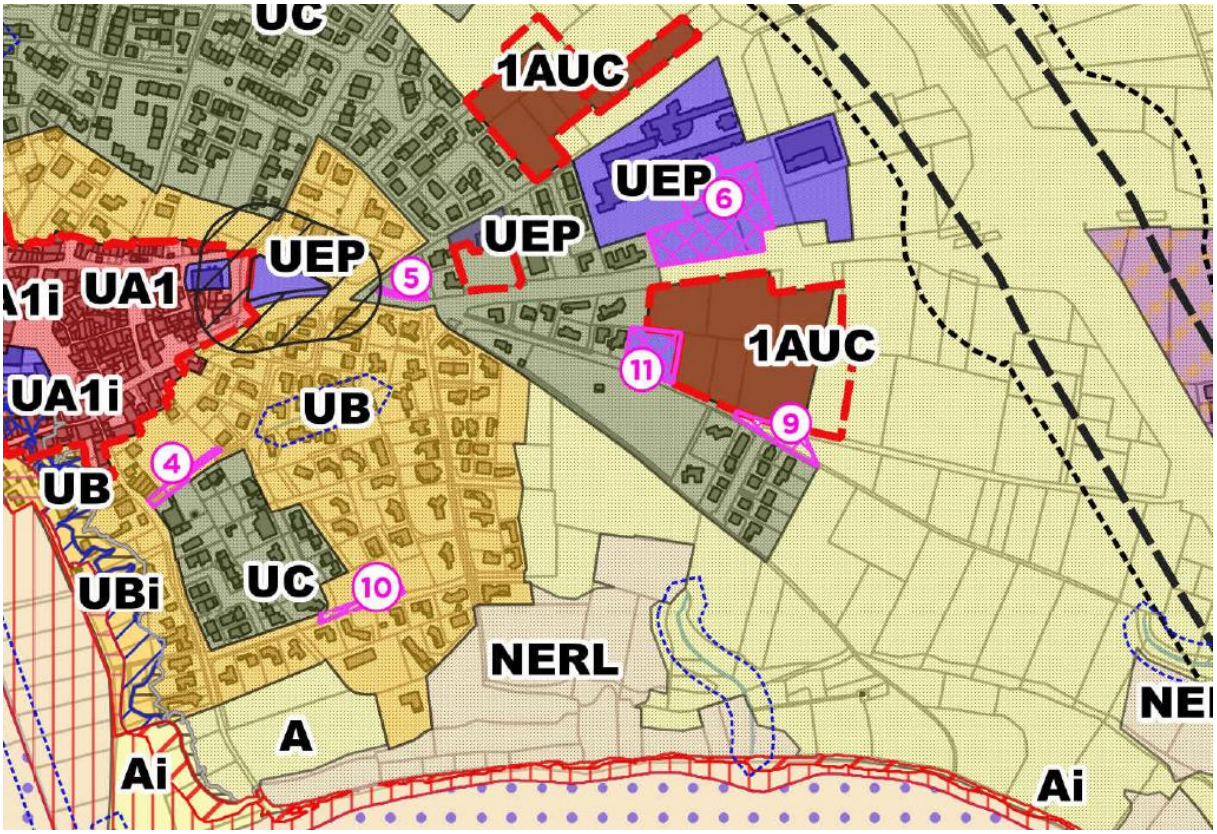
La zone 1AUC est une zone à vocation majoritaire d'habitat couplée à des activités de services, (petits commerces) à l'exception du commerce de gros. Les zones AUC se composent de zones urbanisables à court terme dénommées 1AUC et de zones AUC urbanisables, sous certaines conditions, à long terme dénommées 2AUC (cf. dispositions générales).

Le présent règlement, conforme au règlement du secteur **1AUC et du périmètre de l'Opération d'Aménagement et de Programmation** précise en tant que de besoins, les caractéristiques urbanistiques et architecturales définies pour le lotissement.

Extrait Plan des Servitudes d'Utilités Publiques



Extrait du PLU



Le volet paysager devra être explicite, les demandes devront impérativement intégrer les revêtements de sols, plantation et mobilier.

1 - Champ d'application

Le présent cahier des charges et des prescriptions architecturales et paysagères s'applique à tout projet d'habitat individuel dans l'opération.
Ce cahier des charges est annexé au plan de vente de chaque lot.

2 - Portée des prescriptions

Le cahier des charges et des prescriptions architecturales et paysagères ne se substitue pas au règlement du PLU et de l'OAP de la commune, il le complète.

Les prescriptions données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction.
Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'Ouvrage ou son Maître d'œuvre pourra concevoir son propre projet.

PA4 - PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE

PA9 – PLAN DE MASSE PAYSAGER

Image non contractuelle

SECTION 0 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1AUC. 0.1 Assiette Foncière

Le présent règlement s'applique au lotissement "Le Vendémiaire" situé sur la commune de VENDRES et réalisé en une tranche de travaux, conformément au plan de masse.

Le terrain aménagé est cadastré :

- ***Parcelle AP 136 - AP 137 - AP 538 en partie - AP 658 - AP 907 en partie – AP 909***
- ***Superficie cadastrale de 19 173.00 m².***

La superficie ne sera définitive qu'après bornage.

Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle comprise dans l'assiette foncière de l'opération, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires, d'une part à chacun des lots, d'autre part aux voies, espaces libres et terrains à céder à la collectivité publique.

Article 1AUC. 0.2 Morcellement

Le lotissement est constitué de ***35 lots*** de terrain à bâtir, **1 macro lot** destinés à usage d'habitation, **1 lot** pour le poste de transformation et **1 lot** pour la voirie et espaces verts.

La surface totale est répartie de la manière suivante :

- ***Surface Privative :***	***14 808.00 m²***
- ***Voirie Interne / Espaces Verts :***	***4 040.00 m²***
- ***Transformateur :***	***27.00m²***
- ***Restitution Commune alignement rue des cardonilles :***	***298.00m²***
- ***Surface Totale :***	***19 173.00 m²***

Article 1AUC. 0.3 Objet de Règlement

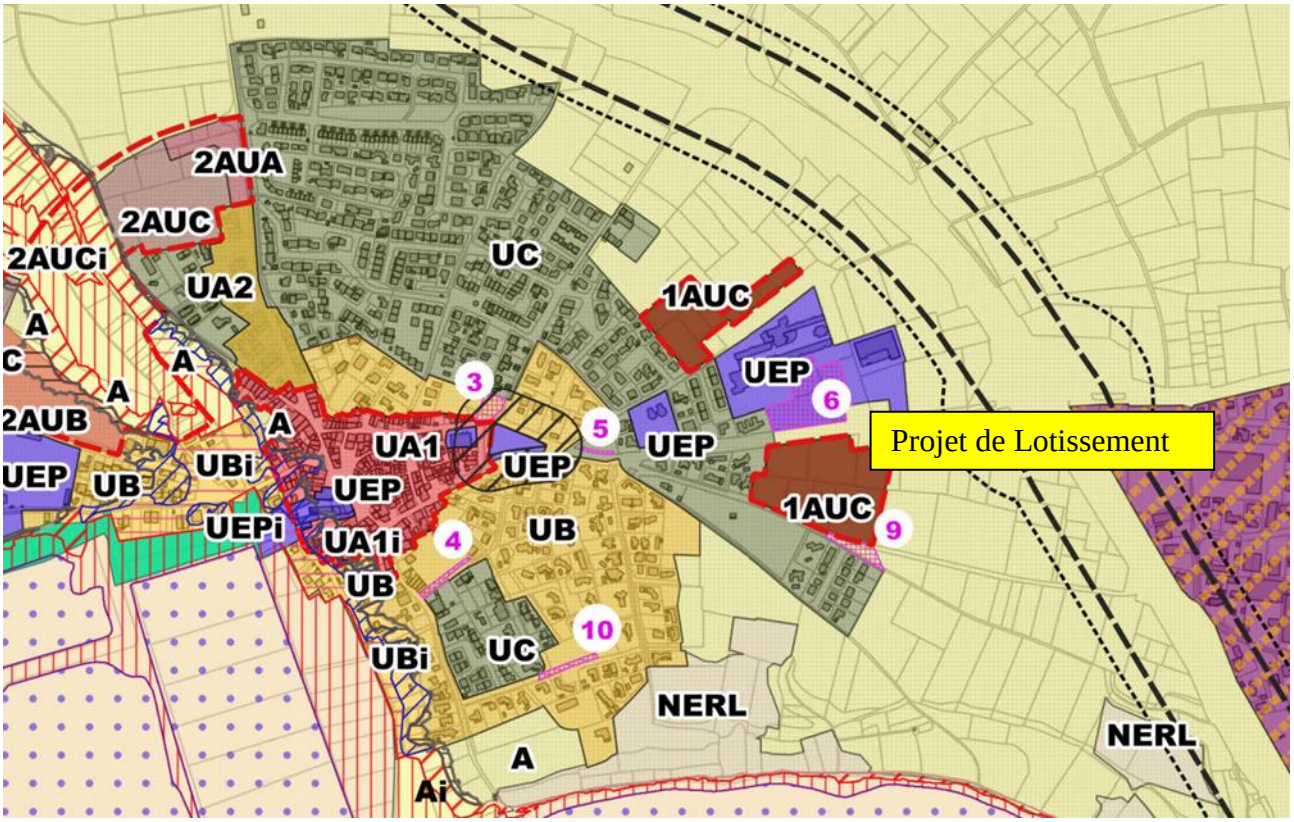
En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires d'un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.

L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit à construire, toute construction devra faire l'objet d'une autorisation à construire.

Article 1AUC. 0.4 Opposabilité du Règlement

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.

Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.



Ce règlement est complété par les dispositions particulières contenues dans les articles suivants.

Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

Si ces règles sont plus restrictives, elles primeront les dispositions du présent règlement.

Si ces règles sont moins restrictives, elles seront primées par les dispositions plus rigoureuses du présent règlement, à moins que ces dernières ne soient modifiées avant l'octroi de l'autorisation de construire selon la procédure prévue en la matière.

Article 1AUC. 0.5 Permis de Construire

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou de déclaration.

Le permis de construire ou de déclaration préalable ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions du dossier du lotissement approuvé et aux règles d'urbanismes.

Les règles d'urbanismes et de constructions applicables à cette demande, seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

Dans un premier temps (durant les 5 premières années) ce sont les règles du lotissement qui s'appliqueront qu'elles soient plus restrictives ou non.

Dans un second temps (de 5 à 10 ans), ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement et le document d'urbanisme opposable qui s »'appliqueront.

Au bout de 10 ans s'appliqueront les règles du document d'urbanisme opposable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone AUC est une zone à vocation majoritaire d'habitat couplée à des activités de services, (petits commerces) à l'exception du commerce de gros.

Les zones AUC se composent de zones urbanisables à court terme dénommées 1AUC et de zones AUC urbanisables, sous certaines conditions, à long terme dénommées 2AUC (cf. dispositions générales).

Article 1AUC. 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;

Toute construction destinée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Article 1AUC. 2 : Constructions Autorisées

Les constructions à ***usage principal d'habitation*** ou de ***locaux pour l'exercice d'une profession libérale*** sont autorisées, sous réserve de respecter les principes fixés dans le PLU de la zone 1AUC et de l'OAP applicable à cette zone.

La densité de ces lots est définie dans le tableau de répartition ci-annexé.

Pour une parfaite intégration des futures constructions, qui seront l'élément essentiel du paysage, seules les constructions présentant une préoccupation de qualité architecturales et d'intégration dans le site et le paysage seront autorisées, pour permettre la réalisation de cet objectif, les projets devront se conformer aux prescriptions urbanistiques et architecturales du présent règlement.

Article 1AUC. 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions ou des opérations projetées. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des ordures ménagères….

Chaque propriétaire de parcelle devra obligatoirement respecter les conditions de desserte des différentes parcelles telles qu'elles sont définies par le plan de composition de l'opération et ***l'article 1AUC. 12***

Aucun autre accès véhicule et piéton ne sera accepté.

Tout acquéreur de parcelle accepte, sans réclamation, et en attente de classement dans le domaine public que les voies et espaces libres soient ouverts à la circulation publique.

Article 1AUC. 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être impérativement effectué à partir des boites et coffrets réalisés en bordure de lot. Toute autre forme de raccordement est strictement interdite.

1 - Servitudes Diverses :

NEANT

2 - Utilisation par des tiers :

En cas de création d'un bâtiment, d'un lotissement, ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, le lotisseur ou les acquéreurs de lots ne pourront pas s'opposer à l'utilisation des divers réseaux et voirie pour la desserte du nouveau bâtiment, groupe d'habitations ou lotissement.
Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies, en accord avec le lotisseur.

3 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

5 - Electricité – Téléphone

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

6 - Eaux Pluviales

• *Rappel de l'article 640 du code civil : « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué ; le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement ; le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur »*

Les eaux de pluie des toitures et les surfaces imperméabilisées non récupérées devront être conduites vers les caniveaux des voies. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain. A défaut les eaux devront être conservées sur la parcelle.

Les eaux affectées par l'homme ne bénéficient pas de cette servitude : eaux collectées par les caniveaux, eaux usées ou fétides, insalubres ou souillées, eaux de lavage des véhicules, eaux provenant d'une buanderie, de la vidange d'une piscine, eaux ménagères.

Article 1AUC. 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition joint au dossier d'arrêté de lotir. Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau ci-annexé.

Les superficies indiquées au plan de composition et au tableau ci-annexé sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.
Les surfaces exactes seront calculées après bornage des lots.

1 - Modification de superficies

Les superficies indiquées au plan de composition et au tableau ci-dessous seront approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

2 - Subdivision d'un lot

Toute subdivision de lot est interdite.

3 - Réunion de lots

Le regroupement des lots est autorisé, sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement. La surface de plancher disponible sera alors la somme de la surface de plancher de chaque lot.

Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de masse subsistent, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux deux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.

Article 1AUC. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX OIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel du PLU

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait minimum 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante,
- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules…
- Les piscines
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Pour les constructions lorsque le projet concerne une opération d'ensemble

Les constructions devront s'inscrire obligatoirement à l'intérieur des zones de constructibilités prévues au plan de composition puis figurant au plan de vente et de bornage. Les débords de toiture tuiles devront obligatoirement être implantés dans la zone de constructibilité.

Pour tous les lots, le recul minimum des constructions est de 3 (trois) mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les rampes d'accès aux habitations pour les Personnes à Mobilité Réduite devront être réalisées dans les limites du lot.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions devra respecter un recul de 1 mètre qui sera aménagé en plage.

Prescriptions complémentaires:

Les portails devront être implantés en fond des deux places ouvertes sur la voie et le portillon sur le retour du mur.

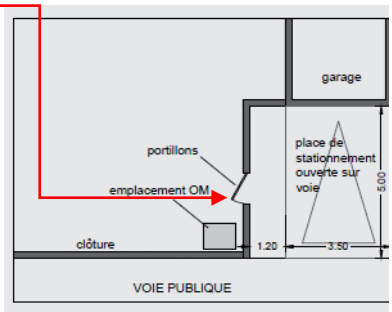


**image non contractuelle*

Article 1AUC. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Rappel du PLU

Règle générale : L'implantation des constructions est autorisée sur une limite latérale. Lorsque les constructions sont édifiées en retrait, elles devront être implantées de façon que la distance d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, prise au point le plus haut, divisé par 2 (L=H/2), avec un minimum de 3m.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante,
- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules… sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3.50m.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones de constructibilité prévues au plan de composition et devront respecter la règle des 3 (TROIS) mètres minimum ou des H/2.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 (TROIS) mètres et ne jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Si la zone constructible permet d'implanter la construction en limite de propriété sans être jumelé avec la construction voisine la hauteur du bâtiment construit ne pourra pas dépasser 4 (QUATRE) mètres en haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse et 5 (CINQ) mètres au faitage en cas de toitures tuiles sur une longueur totale de 10 (DIX) mètres.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions devra respecter un recul de 1 mètre qui sera aménagé en plage.

Article 1AUC. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

NON règlementé.

Article 1AU. 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol comprenant Habitation, Annexes, piscine, terrasse dès lors que la hauteur par rapport au TN est supérieure à 60cm, ne doit pas excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

Article 1AUC. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : *Rappel du PLU Zone 1AUC*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout ou l'acrotère des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 (trente) mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Règle générale : La hauteur maximum est limitée 6.50m à l'égout du toit et à deux niveaux superposés (R+1). Elle est limitée à 3.50m à l'acrotère et à du plain-pied (RDC).

Article 1AUC. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme), l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la vue et l'exposition. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux, afin de pouvoir s'intégrer dans l'ensemble bâti du lotissement.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

1AUC. 11-1 Volumétrie :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysage urbain.

Dans la mesure ou le bâtiment est composé de plusieurs niveaux, il est conseillé de développer la construction à partir d'un volume central, dominant en R+1.

Les construction annexes de plain-pied pourront compléter la composition volumétrique.

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. Les murs aveugles devront, dans la mesures du possible être évités.

- Les volumes doivent simples et harmonieux. L'imbrication de volumes disparates est à éviter et les projets doivent faire l'objet d'une démarche architecturale simple qui peut se traduire par une architecture moderne de forme traditionnelle.

- Les annexes seront obligatoirement incorporées ou associées au volume principal.

1AUC. 11-2 Les Toitures :

Les couvertures seront à deux, trois ou quatre pans avec des pentes comprises entre 25% et 35%.

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal, ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens de la voie de desserte.

Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites. Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront être non accessibles et leur traitement devra se faire à travers la végétalisation ou bien la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Les débords de toit prendront modèle sur les constructions méridionales, notamment dans la mise en œuvre de la génoise.

Si des débords de toiture sont prévus, ils devront obligatoirement être implantés dans la zone de constructibilité.

Les chéneaux et descentes des eaux de pluies seront obligatoirement en zinc, en aluminium ou en céramique. L'emploi du PVC est interdit.

Les capteurs solaires devront être parfaitement intégrer à la toiture. Ils ne doivent pas faire saillie.

Toutes les installations techniques (climatisation, alarme, ventilation, édicules divers, paraboles…) seront traitées afin d'être parfaitement intégrées à la construction.

1AUC. 11-3 Les énergies renouvelables :

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires seront entièrement intégrés à la toiture ou en superposition directe. Une implantation en façade ou au sol est possible dans la limite de 20m².

Toutes les installations techniques (climatisation, alarme, ventilation, édicules divers, paraboles…) seront traitées afin d'être parfaitement intégrées à la construction. Elles ne devront pas être implanté en façades principale et devront toujours être intégrées à la construction de préférence sur les parties cachées et pourront être cachées par des grilles s'intégrant à la façade.

1AU. 11-4 Les Façades :

Se référer au règlement du PLU

La conception générale des constructions devra être de composition méridionale et favoriser ses éléments caractéristiques : volet battant bois sans écharpes en « Z » ou persiennes, génoises et bandeaux horizontaux.

Des encadrements en saillie des ouvertures pourront être mis en œuvre. La proportion cumulée des ouvertures devra être inférieure à celle des murs pleins.

Les façades seront enduites dans une finition gratté fin ou talochée dans les teintes de la palette chromatique ci-après. Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Tout autre type de bardage est interdit.

Les couleurs des enduits devront être indiquées d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire.

Les ouvertures auront des proportions verticales.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchés dans la composition des façades.

Les encadrements réalisés dans le cadre des ouvertures avec ou sans volet seront réalisés dans une couleur d'enduit plus claire que la partie courante et sera taloché fin.

Les gardes corps seront traités en ferronnerie dans les teintes naturelles ou dans les teintes similaires à celles des volets, se référer à la palette chromatique ci-après.

Les gardes corps en bois, en ciments moulés, coulés ou sculptés sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqué en

vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc….

Palette des couleurs autorisées pour les enduits (voir annexe)

1AUC. 11-5 Les Menuiseries – La Ferronnerie :

Rappel du PLU

Pour les ouvertures de type fenêtre : les volets roulants sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux
Pour les ouvertures de type baies vitrées : les volets roulants sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux

Les ouvertures sont des éléments importants de la composition architecturale. Une attention particulière devra être apportée tant aux proportions qu'à leurs rythmes.

Les menuiseries extérieures pourront être en bois PVC ou aluminium.

Les volets seront :

- Des volets roulants avec coffres dissimulés à l'intérieur des bâtiments de préférence en aluminium.
- Des volets coulissants de préférence en bois peint ou en aluminium.
- Des volets ouvrants à la française de préférence persiennes en bois peint ou en aluminium.

Palette des couleurs autorisées pour les menuiseries et la Ferronnerie (voir annexe)

1AUC. 11-5 Les Clôtures :

Rappel :

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

Les clôtures devront être terminées en même temps que la maison.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

Clôtures situées en limite séparative entre parcelle du lotissement

Elles seront obligatoirement réalisées à l'intérieur de chacun des lots. ***Elles ne pourront être réalisées sur la limite séparative qu'en cas d'accord entre les acquéreurs de lot.***

Les remblais et décaissement en pied de mur de clôture sont à proscrire.

En limite séparative entre parcelle, la hauteur maximum des clôtures est de 1.80 mètres par rapport au terrain naturel et sera doublée d'une haie vive.

Elle pourra être composée :

- soit par une clôture identique à celles le long des voies,

- soit d'un mur de 1.80 mètres maximum enduit sur les deux faces doublée d'une haie vive.

- Soit par un muret de soubassement de 1.00m de hauteur, surmonté d'une clôture grillagée en panneaux rigides,

- soit par une clôture de type grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides soudés à mailles rectangulaires avec plis ou nervures de teinte ton gris (voir palette chromatique en annexe) de type AXIS SR diamètre fil horizontal 6mm, vertical 5mm, maille 100x50, hauteur fixe de 1.80 (un mètre quatre-vingt) mètre des Ets. DIRICKX ou similaire avec poteau de clôture assortis (type AXIS Design) de teinte ton gris (voir palette chromatique en annexe) à l'exclusion de tout grillage soudé en rouleau ou simple torsion ou tissé ou noué doublée d'une haie vive.

Clôtures situées en limite de lotissement et sur voie primaire de l'opération

Les remblais et décaissement en pied de mur de clôture sont à proscrire.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1.60m sur rue et 1.80 m le long des limites séparatives.

L'ensemble des clôtures devra être doublé par une haie

Le long des voies en emprises publiques, elles seront constituées :

- soit par un mur plein enduit sur les 2 faces d'une hauteur totale de 1.60 m.

- Soit par un muret de soubassement de 1.00m 0.60 m de hauteur, surmonté par une grille en fer forgé traditionnelle à barreaudage vertical. Le coloris des grilles sera soit assorti aux éléments de serrurerie de la façade de la construction (se référer à la palette chromatique en annexe), soit gris anthracite,

Les murs pleins seront enduits dans une finition talochée ou grattée fin dans les teintes de la palette chromatique en annexes, ou ils seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales.

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

Les cannisses, panneaux bois, et autres éléments souples brises vues type filets verts, etc.… sont formellement interdits.

Clôtures situées en limite de la zone agricole

En limite de la zone agricole, la hauteur maximum des clôtures est de 1.80 mètres par rapport au terrain naturel constituée uniquement d'un grillage à panneau rigide et sera obligatoirement doublée d'une haie vive.

La conformité ne pourra être délivrée qu'après vérification de ces dispositions.

Article 1AUC. 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement ouvertes sur la voie publique et une place à l'intérieur du lot sauf pour le macro-lot où il est exigé une place extérieure et une place intérieure.

Cet emplacement est figé et dimensionné au plan de vente. Les parkings privatifs seront obligatoirement en béton balayé et seront réalisés par l'acquéreur en même temps que la construction. Ils devront respecter les dimensions minimales suivantes : 5.80 mètres de large x 5.00 mètres de profondeur.

Les clôtures en limite de ces parkings seront obligatoirement composées d'un mur plein d'une hauteur 1.60 mètres.

Les piliers en fausse pierre, élément moulurés, etc… ne sont pas autorisés.
Les habillages en tuiles de l'arase des murs maçonnés ne sont pas autorisés.

Les portails et portillons des clôtures devront respecter les prescriptions suivantes :

- Hauteur 1.60 mètres / deux ouvrant pour le portail.
- Hauteur 1.60 mètres / largeur 1.00 mètres / un ouvrant pour le portillon.
- Panneaux plein en tôle d'alu en sous bassement et barreaudage vertical sur la partie haute. Le PVC est à éviter.
- Forme droite. Modénature verticale.
- Les chapeaux de gendarmes, pointes, etc. … ne sont pas autorisés
- Teinte : ton gris (voir palette en annexe).
- Les portillons d'entrée seront assortis à la gamme retenue pour le portail.

La conformité sera subordonnée à la réalisation des clôtures sur voie y compris l'enduit et le parking privatif obligatoirement ouvert et revêtu.

Article 1AUC. 13 Espaces libres et plantations

L'espace libre privatif entre la clôture et le bâtiment sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert.
Il est exigé que 30% de la surface de la parcelle doit être traité en pleine terre.
Il sera exigé un arbre sur la partie avant de la parcelle laissée libre avec l'espace public, 1 arbre sur la partie arrière jardin, ainsi que 1 arbre de haute tige par 50m² d'espaces restant libre de toute construction.
Le choix des végétaux doit se faire en cohérence avec le site et privilégier un caractère phytoécologique (besoin en eaux réduit, résistance au fort ensoleillement, au gel, au vent, aux maladies, réductions des traitements phytosanitaires).
Ce choix doit mettre en avant les essences méditerranéennes.
En matière d'essences se référer aux végétaux présentée sur la plaquette du CAUE jointe en annexe.
Le plan des aménagements de jardin devra être joints à la demande de permis de construire.
Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUC. 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS - SURFACE DE PLANCHER (S.D.P)

La surface de Plancher affectée au terrain est définie dans chaque fiche de lot.

Aucun dépassement sera autorisé.

Article 1AUC. 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

L'orientation bioclimatique avec la majorité des fenêtres et des baies qui seront exposées au sud afin de profiter des apports solaires et une exposition au vent minimale devra être privilégiée.

L'utilisation de matériaux d'isolation thermique.
L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.

SECTION 4 – TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT

Les lots, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement, ni obstruer même temporairement les fossés ou les caniveaux.

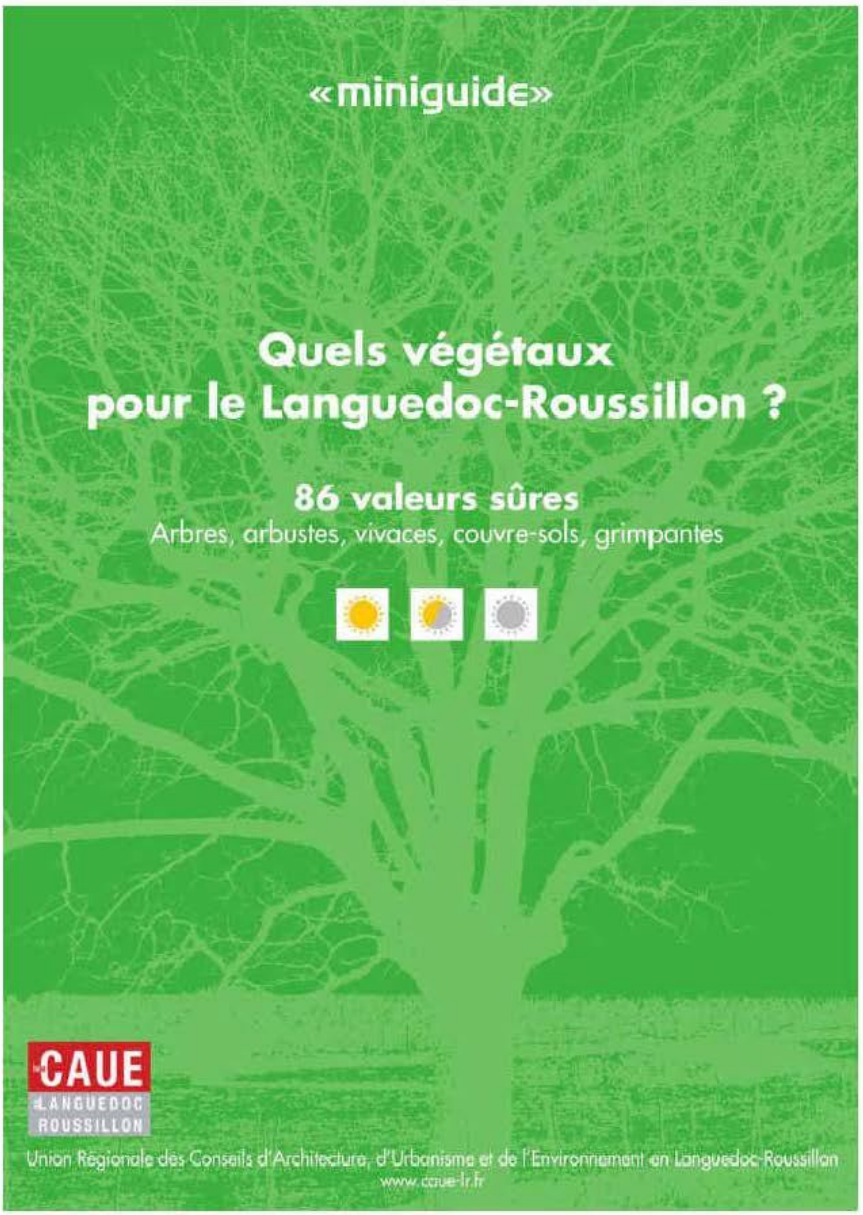
SECTION 5 – TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

N° Lot	Surface	Emprise au sol Max autorisée 70%	Espace pleine terre obligatoire 30%
LOT n°1	400,00	280,00	120,00
LOT n°2	401,00	280,70	120,30
LOT n°3	410,00	287,00	123,00
LOT n°4	405,00	283,50	121,50
LOT n°5	443,00	310,10	132,90
LOT n°6	361,00	252,70	108,30
LOT n°7	423,00	296,10	126,90
LOT n°8	366,00	256,20	109,80
LOT n°9	420,00	294,00	126,00
LOT n°10	369,00	258,30	110,70
LOT n°11	324,00	226,80	97,20
LOT n°12	279,00	195,30	83,70
LOT n°13	266,00	186,20	79,80
LOT n°14	279,00	195,30	83,70
LOT n°15	392,00	274,40	117,60
LOT n°16	296,00	207,20	88,80
LOT n°17	262,00	183,40	78,60
LOT n°18	300,00	210,00	90,00
LOT n°19	274,00	191,80	82,20
LOT n°20	334,00	233,80	100,20
LOT n°21	300,00	210,00	90,00
LOT n°22	386,00	270,20	115,80
LOT n°23	329,00	230,30	98,70
LOT n°24	359,00	251,30	107,70
LOT n°25	417,00	291,90	125,10
LOT n°26	543,00	380,10	162,90
LOT n°27	406,00	284,20	121,80
LOT n°28	369,00	258,30	110,70
LOT n°29	370,00	259,00	111,00
LOT n°30	361,00	252,70	108,30
LOT n°31	350,00	245,00	105,00
LOT n°32	328,00	229,60	98,40
LOT n°33	300,00	210,00	90,00
LOT n°34	276,00	193,20	82,80
LOT n°35	461,00	322,70	138,30
LOT n°36 macro-lot	2249,00	1574,30	674,70
Transfo	27,00		
Alignement rue des cardonilles	298,00		
Voirie espaces verts	4040,00		
TOTAL		**19173,00**	

SECTION 6 – ANNEXE 1

GUIDE DES VEGETAUX PALETTE DU C.A.U.E

PALETTE CHROMATIQUE.


«miniguide»
Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?
86 valeurs sûres
Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes
CAUE
LANGUEDOC ROUSSILLON
Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Languedoc-Roussillon
www.caue-lr.fr

ENTRETENIR LE PATRIMOINE VÉGÉTAL COMMUNAL AVEC UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE

ENTRÉES DE VILLE
- Valoriser les alignements d'arbres et pratiquer des tailles respectueuses du port naturel des essences
- Préférer un fleurissement d'arbustes, de vivaces ou mêlant vivaces et annuelles à un fleurissement uniquement d'annuelles

PLANTATIONS LIÉES AUX VOIRIES & AUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS
- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines...)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices en eau

JARDINS & SQUARES
- Favoriser les plantations en pleine terre et la diversité végétale
- Réduire les tontes, implanter des espèces alternatives au gazon (Dichondra, Zoysia...), et planter des prairies fleuries

ESPACES SPORTIFS & DE LOISIRS
- Désherber manuellement ou thermiquement / Tolérer «l'herbe»
- Profiter de ces espaces pour améliorer le cadre de vie : jardins familiaux en zones inondables, parcours sportif le long des berges, sentiers de randonnée...
- Planter des haies brise-vent à proximité des aires sportives

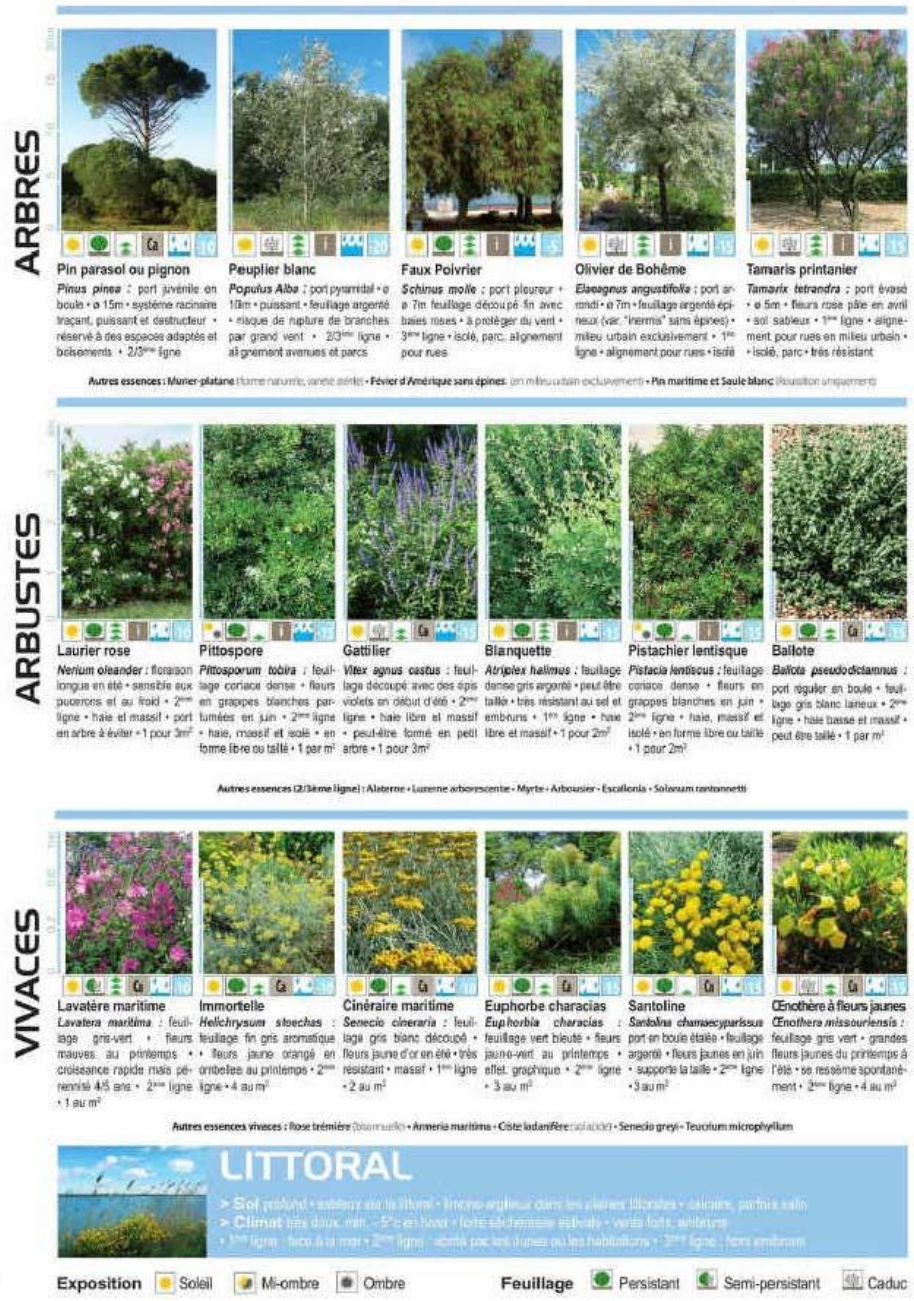
LA GESTION DIFFÉRENCIÉE permet d'améliorer la qualité de l'environnement urbain, de rationaliser les modes de gestion en déterminant des besoins par zone :
- Anticiper l'entretien et choisir une gamme de végétaux adaptée
- Limiter l'emploi des produits phytosanitaires : privilégier des techniques alternatives
- Réduire les arrosages et préférer une origine naturelle de l'eau : eau brute, récupération...
- Généraliser l'emploi des paillages pour réduire les besoins d'arrosage et limiter l'entretien

La gestion différenciée consiste à varier les modes d'entretien des espaces de la commune en fonction de leur situation, de l'usage, de la fréquentation.

UNE DÉMARCHE DE CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS est garante d'une réalisation et d'une gestion réussie. Elle doit mettre en œuvre :
- des compétences professionnelles (architectes, urbanistes, paysagistes....)
- la définition d'un programme à travers une perception globale des espaces et des attentes, en concertation avec les différents acteurs
- l'étude de tous les paramètres liés au site (structures urbaines, paysagères et écologiques), permettant une composition fonctionnelle et équilibrée
- la réalisation soignée du projet en lien avec le concepteur intégrant l'anticipation de la gestion et l'entretien futur du site.

Règlement

BZ-06363 JA/AF


ARBRES
Pin parasol ou pignon
Pinus pinea : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3ème ligne
Peuplier blanc
Populus Alba : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3ème ligne • alignement avenues et parcs
Faux Poivrier
Schinus molle : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3ème ligne • isolé, parc, alignement pour rues
Olivier de Bohême
Elaeagnus angustifolia : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1ère ligne • alignement pour rues • isolé
Tamaris printanier
Tamarix tetrandra : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1ère ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant
Autres essences : Murier-platane (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (floraison uniquement)
ARBUSTES
Laurier rose
Nerium oleander : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2ème ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m²
Pittospore
Pittosporum tobira : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2ème ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m²
Gattilier
Vitex agnus castus : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2ème ligne • haie libre et massif • peut être formé en petit arbre • 1 pour 3m²
Blanquette
Atriplex halimus : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1ère ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m²
Pistachier lentisque
Pistacia lentiscus : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2ème ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m²
Ballote
Ballota pseudodictamnus : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2ème ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m²
Autres essences (2/3ème ligne) : Alaterne • Lurerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetti
VIVACES
Lavatère maritime
Lavatera maritima : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2ème ligne • 1 au m²
Immortelle
Helichrysum stoechas : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune orangé en ombellee au printemps • 2ème ligne • 4 au m²
Cinéraire maritime
Senecio cineraria : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1ère ligne • 2 au m²
Euphorbe characias
Euphorbia characias : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2ème ligne • 3 au m²
Santoline
Santolina chamaecyparissus : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2ème ligne • 3 au m²
Œnothère à fleurs jaunes
Œnothera missouriensis : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2ème ligne • 4 au m²
Autres essences vivaces : Rose trémière (bisannuelle) • Armeria maritima • Ciste ladanifère (caduc) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum
LITTORAL
> Sol
> Climat
Exposition Soleil Mi-ombre Ombre
Feuillage Persistant Semi-persistant Caduc

ANNEXE 4

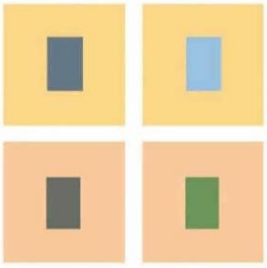
PALETTE CHROMATIQUE

ZONE UA1 ET UA2

PRINCIPE DE COMPOSITION DES TEINTES DE FACADES : COMPRENDRE LES CONTRASTES POUR COMPOSER

Les couleurs des menuiseries doivent toujours s'efforcer de créer un contraste avec la couleur de la façade :

- par association des complémentaires
- par variation de tonalité



Des couleurs peu contrastées empêchent une bonne lecture de la façade

- Les couleurs peu contrastées sont à proscrire.
- Les volets blancs sont à exclure, ne permettant pas de créer un contraste assez important.

ENDUITS

Une palette chromatique est proposée dans des tons sobres pour la majorité des façades. Une seconde palette est proposée pour des couleurs plus prononcées en façade. Cette dernière sera à utiliser ponctuellement.

Les deux palettes restent dans des tons naturels. Les couleurs mates sont à privilégier

PALETTE CHROMATIQUE 1 – TONS SOBRES

Tons Sables

Tons Terres

PALETTE CHROMATIQUE 2 – TONS PLUS SOUTENUS, TEINTES FONCEES ET COLOREES

Cette palette sera utilisée ponctuellement

Tons Ocres

Tons Pierres

D'autres teintes peuvent être utilisées sous réserve qu'elles restent dans des tons naturels et qu'elles ne portent pas atteinte aux lieux environnant.

PIERRES

Types d'appareillage en pierre souhaité

CENTRE ANCIEN – ZONES UA1 ET UA2

PALETTE CHROMATIQUE DES VOLETS

Les couleurs sont mates. Aucune couleur brillante n'est autorisée. Quelques couleurs vives déjà présentes dans le village, sont permises ponctuellement.

Tons gris

Tons bleus

Tons verts

Teintes déjà présente dans le village en plus des tons bois

Tons gris /bleus

Tons bleus

Autres teintes proposées

Tons rouges

Teintes déjà présentes et à utiliser ponctuellement