

AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER DE VILLAGE
permis d'aménager - Baixas (66390)

PA 10 - PROJET DE RÈGLEMENT

Maîtrise d'ouvrage



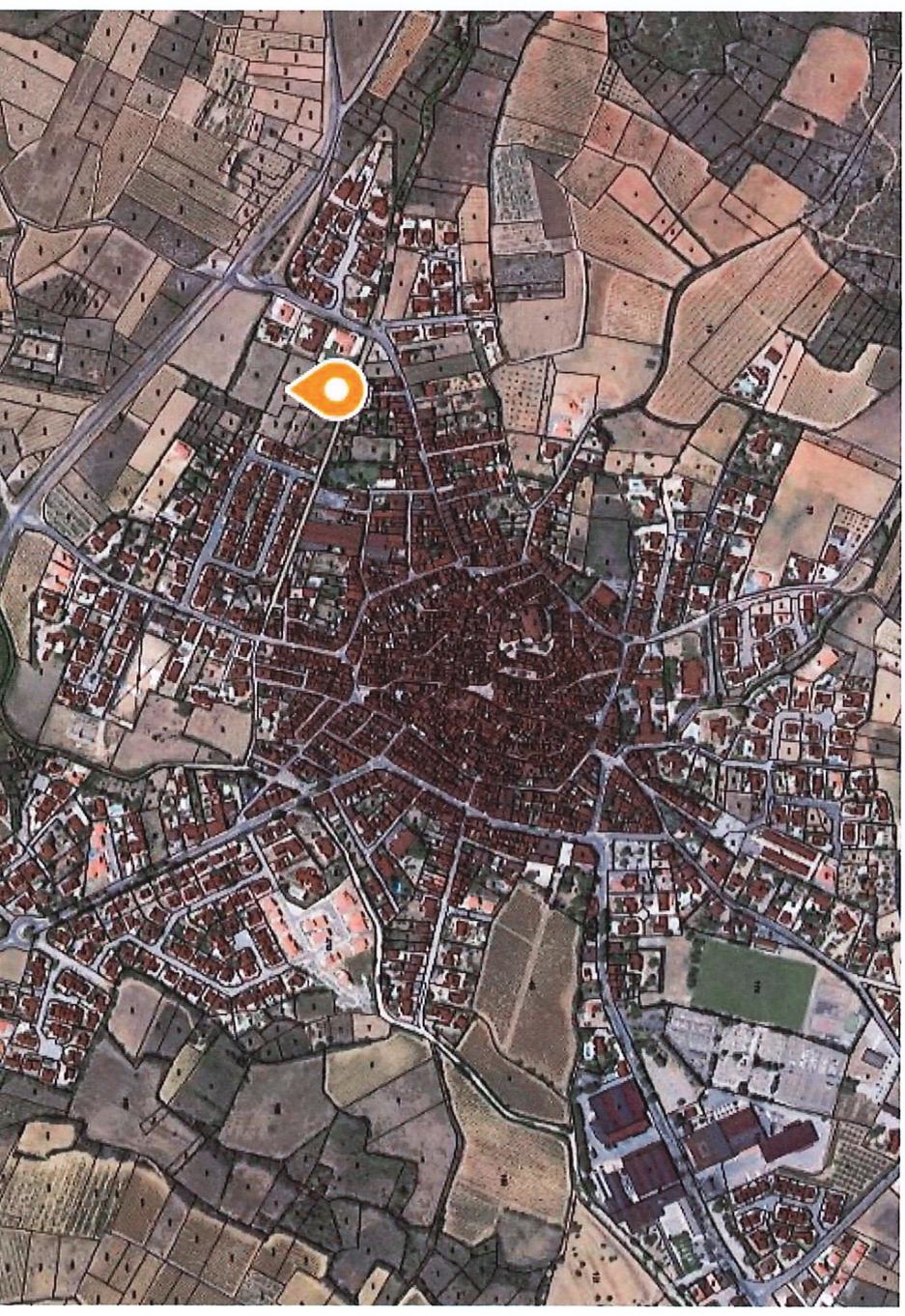
TERRES DU SOLEIL AMÉNAGEMENT
29 RUE ERNEST COGNACQ
ZAC BONNE SOURCE
BP 80406
11104 NARBONNE CEDEX
+ 33 (4) 68 43 15 15



Agence RAYSSAC
2 RUE DES REMPARTS
11100 NARBONNE



SERI
134 RUE DE FONT CAUDE
34090 MONTPELLIER



SOMMAIRE

INTRODUCTION

- Présentation générale de l'opération d'aménagement
- Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme
- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations
- Objectifs des prescriptions et procédure pour la coordination des projets

0_ PRÉAMBULE ET CARACTÈRE DE LA ZONE

1_ SITUATION ET REPERAGE

2_ OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

3_ ACCÈS ET VOIRIES

4_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

5_ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

6_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

7_ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8_ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9_ ASPECT EXTÉRIEUR

10_ STATIONNEMENT

11_ OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

12_ PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

INTRODUCTION

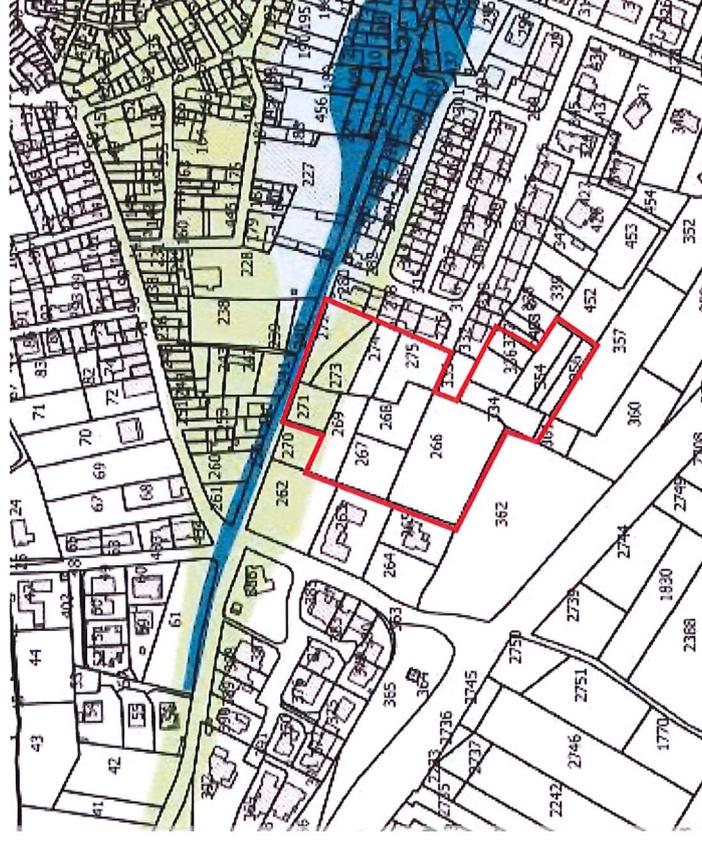
I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT



II. LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les règles d'urbanismes applicables dans le quartier sont celles de la zone UC du PLU en vigueur de la commune de Baixas. Pour une bonne lisibilité du document, celles-ci sont griséées dans les chapitres ci-après et rappelés sous la mention : **Rappel du PLU**.

III. LES PRESCRIPTIONS DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS



Une partie de l'opération est située en zone PPRI d'aléa faible (en vert clair sur la carte ci-contre). Les dispositions suivantes s'appliquent pour le lot 4 uniquement. Pour ce lot, les prescriptions suivantes du PLU devront être respectées :

- mise hors d'eau : TN +0,70 m (pour les habitations), TN +0,20 m pour les annexes
- pas de remblai **pas de décaissement à l'exception des lots 14 à 24**
- clôtures transparentes à 80 % sans mur bahut faisant saillie sur le terrain
- sous-sols interdits

INTRODUCTION

IV. OBJECTIFS DES PRESCRIPTIONS ET PROCÉDURE POUR LA COORDINATION DES PROJETS

1. Objectif du règlement

Le présent règlement s'applique à tous les projets et les constructions implantées dans le périmètre du permis d'aménager du lotissement « les Vendanges ». Il ne se substitue ni au PLU de la commune en vigueur à la date de l'élaboration des projets architecturaux, ni aux différentes réglementations applicables sur le territoire communal.

Toutefois, certaines dispositions du présent règlement différentes du PLU sont autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble tel que le permis d'aménager.

Les recommandations architecturales et paysagères énoncées ci-après sont établies afin d'explicitier la philosophie architecturale et d'organisation de l'espace que les architectes coordonnateurs souhaitent développer. Ces prescriptions ne sont pas de nature à brider la création architecturale et paysagère.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque architecte d'opération, maître d'œuvre ou particulier pourra développer son propre vocabulaire architectural et paysager.

Dans un objectif de qualité architecturale, un important travail de coordination sera mené ; les architectes coordonnateurs assureront leur mission de conseil auprès des différents pétitionnaires.

Les architectes chargés de la mission de coordinations sont :

Agence Rayssac – Architectes Urbanistes
2 rue des Remparts – 11100 NARBONNE
Tél: 04 68 42 57 42 – Fax : 04 68 42 57 40 – agence-rayssac@wanadoo.fr

2. Procédure pour une bonne coordination des projets

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

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

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

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

Pour optimiser la coordination architecturale des projets, la procédure à suivre comprend trois étapes principales :

- Une fois l'esquisse du projet établie, celle-ci sera soumise à l'architecte coordonnateur pour avis.
- Enfin, un exemplaire du dossier de permis de construire complet sera soumis, par l'acquéreur, à l'architecte coordonnateur pour **avis définitif** avant dépôt des dossiers réglementaires en mairie de Baixas.

IV. OBJECTIFS DES PRESCRIPTIONS ET PROCÉDURE POUR LA COORDINATION DES PROJETS

3. Composition des dossiers soumis à l'architecte coordonnateur

Afin de permettre une bonne coordination des dossiers et d'éviter tout retard dans la formulation des observations, les dossiers à présenter à l'architecte coordonnateur doivent comporter au minimum les pièces et informations suivantes :

Pièce ou information	Contenu - Observations
Formulaire CERFA du PCMI	<ul style="list-style-type: none"> Le formulaire CERFA doit être complété.
Surface de plancher	<ul style="list-style-type: none"> Un tableau de calcul de la surface de plancher sera produit.
Plan de vente	<ul style="list-style-type: none"> Fournir le plan de vente du lot réalisé par le géomètre.
PCMI 1 Plan de situation du terrain	<ul style="list-style-type: none"> La localisation de la parcelle doit apparaître sur le plan de situation.
PCMI 2 Plan de masse	<ul style="list-style-type: none"> A établir sur la base du plan topographique délimitant le lot fourni par l'aménageur. Les cotes altimétriques NGF du terrain naturel doivent y être indiquées. L'implantation des bâtiments doit être cotée par rapport aux limites du lot. Les aménagements extérieurs paysagés seront esquissés. Les ouvrages annexes (terrasses couvertes ou non couvertes, pergolas, piscines, allées, arbres à hautes tiges) figureront sur le plan. Tous les ouvrages annexes à la construction (locaux divers, clôtures, portails et portillons, aires de stationnement) seront précisés en plan et en élévation. Dans la mesure où ces éléments sont contenus dans la notice, leur description sera accompagnée de documents graphiques permettant d'apprécier leur qualité architecturale.
PCMI 3 Plan en coupe	<ul style="list-style-type: none"> Les coupes significatives seront cotées par rapport au terrain naturel et préciseront les hauteurs hors tout. Les niveaux des planchers devront apparaître avec la cote altimétrique de référence indiquée sur le plan de vente. Au moins une coupe sur les bâtiments sera prolongée jusqu'au domaine public.
PCMI 4 Notice décrivant le terrain et présentant le projet	<ul style="list-style-type: none"> La notice doit mentionner l'état initial du terrain et de ses abords ainsi que la présentation du projet. Les aménagements extérieurs et paysagers doivent être précisés (environnement, type de clôture, accès, stationnement, végétation, espaces végétalisés) L'ensemble de la construction doit être décrite (implantation du projet, volumétrie, raccordements aux réseaux, niveaux de planchers, traitement des façades, toitures et descentes d'eaux pluviales, ouvertures, type de menuiseries, matériaux, finitions et teintes) Note sur les critères environnementaux adoptés. Elle indiquera les objectifs affichés par le maître d'ouvrage en matière d'économie d'énergie (labels éventuels) et des modes de production prévus (eau chaude solaire, photovoltaïque etc...)

INTRODUCTION

PCMI 5 Plan des façades et des toitures	<ul style="list-style-type: none">• Toutes les façades seront produites avec le même degré de définition.• Les matériaux de façade et de couverture seront précisés.• Les clôtures sur espaces public devront faire l'objet d'une élévation spécifique• Traitement des espaces au contact avec le domaine public. Ils englobent les clôtures, portails, portillons, les aires de stationnement éventuellement, les locaux techniques divers.• L'implantation et les esquisses de ces ouvrages seront produites.• Les documents doivent préciser tous les éléments architecturaux entrant dans sa composition : menuiseries extérieures, fermetures et occultations, auvents, oriels etc...Les matériaux, leur aspect de surface et leur couleur seront également précisés. Si ces informations figurent dans la notice, elles seront accompagnées de documents graphiques permettant de visualiser la répartition des matériaux et leur couleur sur les façades.
PCMI 6 Insertion du projet dans son environnement	<ul style="list-style-type: none">• Un ou plusieurs croquis perspectifs doivent permettre d'apprécier l'aspect architectural de la construction et son insertion dans l'environnement depuis l'espace public.
PCMI 7 Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche	<ul style="list-style-type: none">• La photographie doit permettre de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.
PCMI 8 Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain	<ul style="list-style-type: none">• La photographie doit permettre de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.
Pour les programmes de logements collectifs : note sur les mesures prévues par le projet en faveur de l'environnement	<ul style="list-style-type: none">• Précisions sur l'ensemble des dispositions prévues par le projet dans le domaine du développement durable : économies d'énergie, labels, modes de production d'énergies renouvelables, borne électrique, stationnement deux roues, etc...

Chaque projet étant spécifique, l'architecte coordonnateur se réserve le droit de demander des précisions et informations complémentaires sur le projet si les documents fournis ne précisent pas suffisamment certains aspects du projet.

0_PREAMBULE ET CARACTERE DE LA ZONE

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du présent règlement et aux règles d'urbanisme.

Les règles d'urbanismes applicables dans le quartier sont celles de la zone UC du PLU en vigueur de la commune de Baixas.

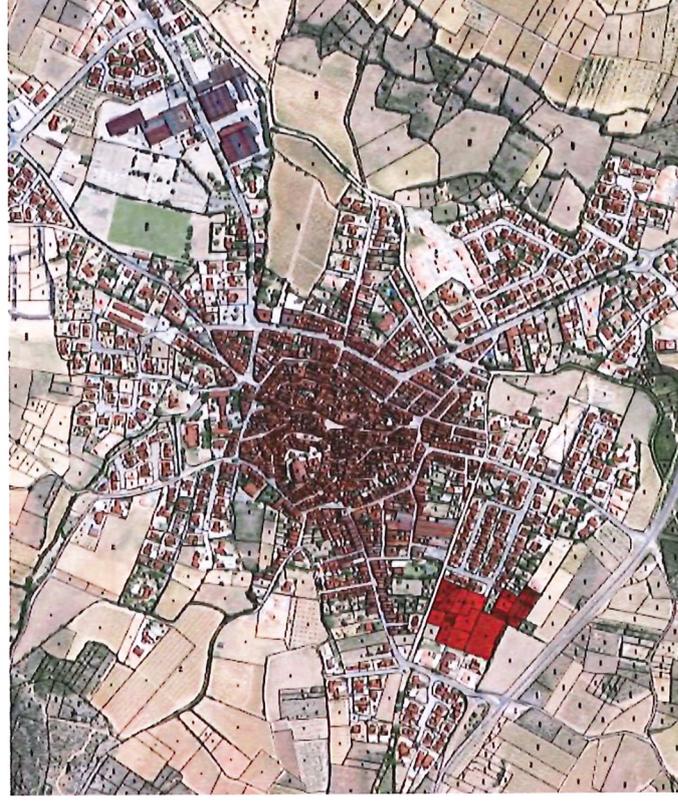
Pour une bonne lisibilité du document, celles-ci sont griséées dans les chapitres ci-après et rappelés sous la mention : « Rappel du PLU » en vigueur.

Ces règles sont complétées, par les dispositions particulières contenues dans le présent règlement.

Il est rappelé que le présent règlement ne se substitue pas au règlement du PLU. Il a pour objet d'apporter des compléments à ce règlement lorsque celui-ci le lui autorise dans le cadre de procédure d'ensemble.

1_SITUATION ET REPERAGE

2_OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL



Les terrains à bâtir sont situés dans la zone UC du PLU de la commune de Baixas.

La zone UC est une zone qualifiée « d'extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements comportant de façon générale des constructions individuelles à usage d'habitations ».

3 ACCES ET VOIRIES

Un accès unique pour chaque lot est défini sur le plan de composition et sur le plan de vente du lot. Il impose l'emplacement des espaces privés non-clos. Les accès aux parcelles doivent être conformes aux schémas de principe présentés ci-contre. Ils doivent comporter 2 places de stationnement non closes sur la parcelle et permettre à un piéton d'atteindre le portillon aisément.

Ces espaces sont ouverts sur l'espace public et sont grevés d'une servitude de non clore. Leur largeur prend en considération le stationnement de deux places qui seront réalisées par le propriétaire du lot en **béton balayé gris clair** ou en **dalle gazon de forme carrée de type Marlux ou similaire** (cf. schémas ci-contre). **Tout autre aménagement de cet espace non clos (escaliers, cabanon, locaux annexes, jardinières, ect...) non précisé dans cet article est strictement interdit.**

Les pentes maximales de ces espaces ouverts seront de 8% vers la rue sauf cas particulier précisé sur le plan de vente.

Le portail ou le garage en continuité des places de stationnement non closes ne devra pas être surélevé de plus de 0,4m par rapport au niveau de la voirie, sauf cas particulier précisé sur le plan de vente.

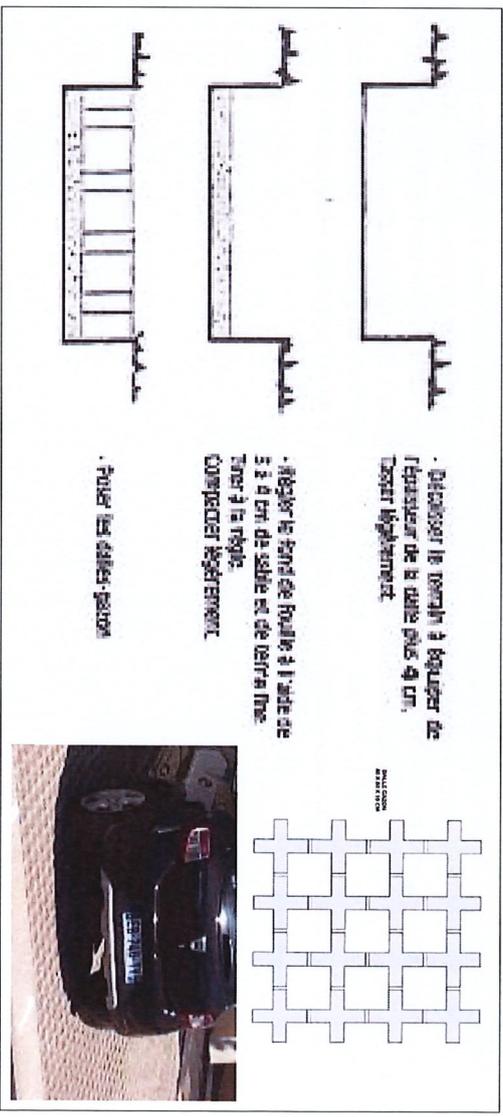
Les prescriptions suivantes apparaîtront sur chaque plan de vente :

Sur certains lots il sera réalisé par l'acquéreur un espace vert de 0.50m de large, faisant limite avec la parcelle voisine conformément aux schémas ci-contre.

Sur d'autres lots il pourra être demandé un mur en maçonnerie d'une hauteur de 1.30m revêtu d'un enduit de la teinte principale de la construction (« couleurs dominantes »), de finition talochée fin.

Cet espace privatif non clos pourra recevoir une pergola sous réserve d'être conforme aux articles 6 et 9 ci-après.

En dehors des accès définis sur le plan de vente du lot, aucun autre accès sur la parcelle n'est autorisé ; en particulier les portillons piétons, donnant sur les espaces publics, et/ou en fond de parcelle sont strictement interdits.



dalle gazon de forme carrée type Marlux

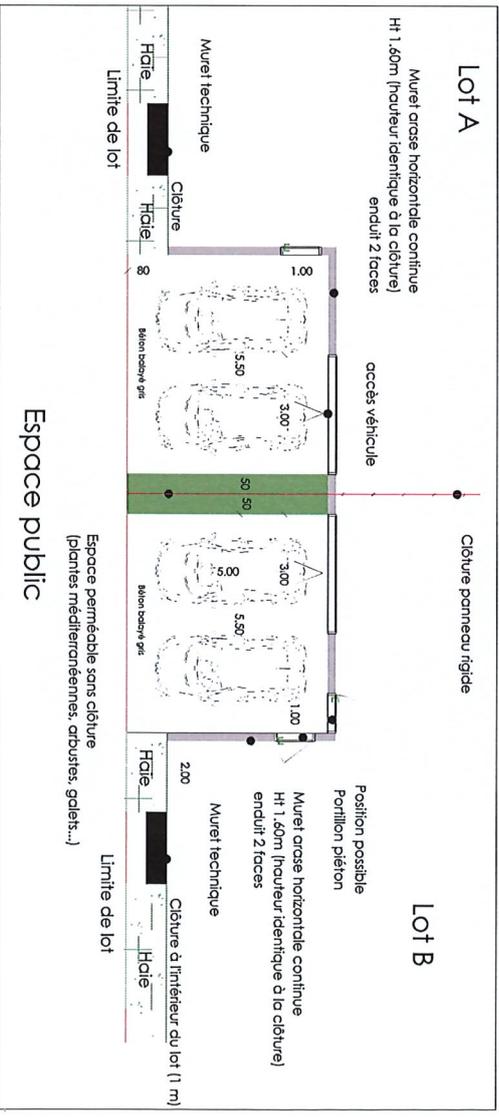
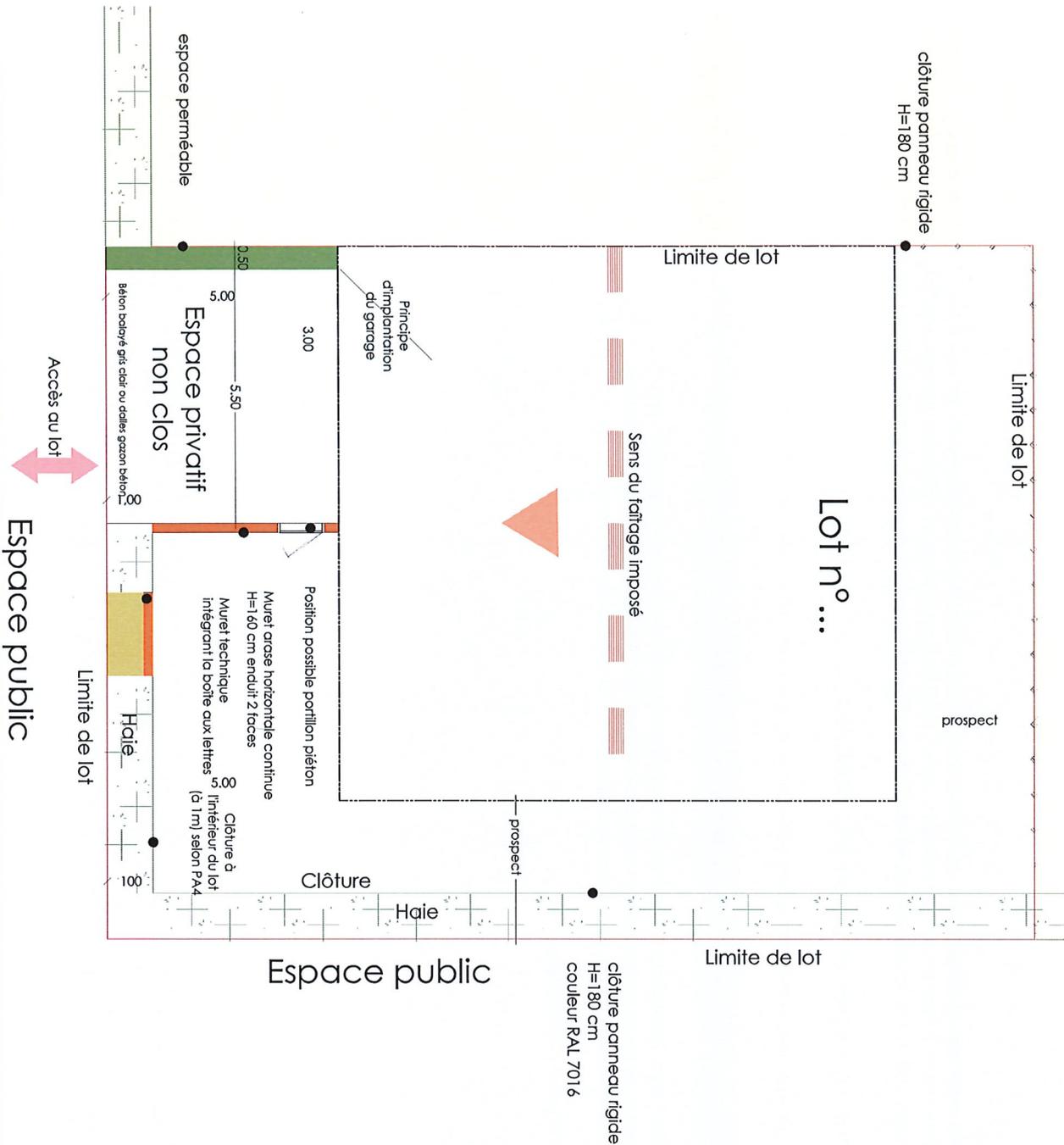


schéma de principe des accès

4_ DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Coffrets techniques : les lots individuels sont livrés équipés d'un muret technique dont l'emplacement est fixé sur le plan de vente à titre indicatif et pourra être modifié pour raison technique ou nécessité liée à l'opération d'aménagement. Les coffrets techniques des concessionnaires, pourront être habillés de portes métalliques de teinte RAL 7016.
- Eaux pluviales : Si une installation d'un réseau de récupération des eaux pluviales est réalisée, celle-ci devra être invisible depuis l'espace public.
- Autres réseaux : toutes les installations nouvelles de réseaux doivent être réalisées en souterrain.
- Ordures ménagères : La collecte des ordures ménagères sur l'ensemble du quartier s'effectuera au droit de chaque lot.
- Boîtes aux lettres : Les boîtes aux lettres seront installées dans le muret technique (emplacement prévu à cet effet) (cf. exemple de plan de vente page suivante)

5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS



Les informations relatives à chaque parcelle seront décrites dans chaque plan de vente de celles-ci (cf: ci-contre exemple de plan de vente)
 Les lots individuels ne peuvent pas être subdivisés. Un seul logement par lot est autorisé.
 Les lots 22 et 23 pourront être regroupés. Deux logements seront acceptés sur ce lot. L'entrée de ce lot se fera par l'entrée du lot 23.ngbj Hgb

6_IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

Les plans de vente de chaque lot préciseront les implantations autorisées et obligatoires. Les implantations obligatoires sont prévues et conçues pour garantir l'intégrité du paysage architectural du quartier. Elles sont spécifiées sur le plan de composition d'ensemble. A l'extérieur de ce périmètre défini, seuls les équipements et aménagements suivants sont admis : les rampes d'accès au lot et/ou au sous/sol, les murs et murets nécessaires à l'aménagement du lot, les plantations, les clôtures, les éléments paysagers éventuels (pergolas, bassins d'ornement, ...).

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des **limites du périmètre du permis d'aménager**, les constructions seront implantées conformément au document PA 4 Plan de composition d'ensemble.

Rappel du PLU : Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Il est rappelé que la construction des piscines doit figurer sur les pièces constitutives du permis de construire et soumises à l'avis de l'architecte conseil. Le plan de masse et les plans de vente définissent les alignements, les reculs obligatoires, les emprises constructibles à respecter pour chacun des lots. Dans la marge de recul, en dehors de l'emprise constructible, les débord de toiture tuile et les casquettes béton sont autorisés sur une profondeur de 50 cm.

Les constructions annexes seront implantées à l'intérieur de l'emprise constructible.

6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

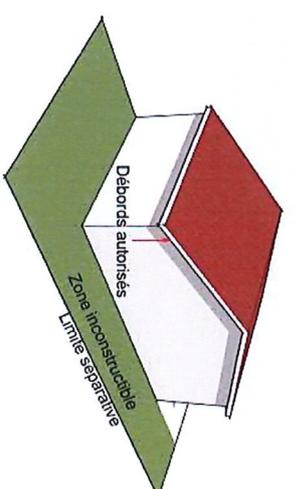
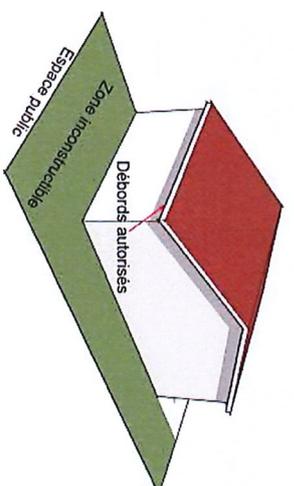
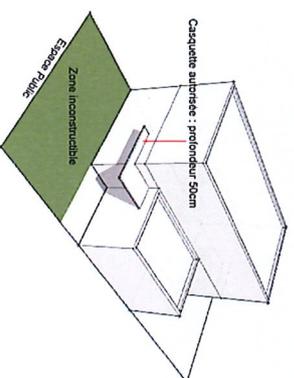
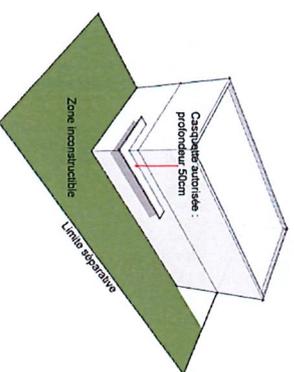
Rappel du PLU : Les constructions peuvent être réalisées soit en limite séparative, soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche devant au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2$). Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Dans ce cadre, dans l'ensemble de la zone, les constructions en limite séparative sont admises sous réserve de respecter le plan de composition d'ensemble et le plan de vente.

Lorsque les bâtiments ne sont pas construits à la limite séparative, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être **au moins égale à 3 mètres**.

Le plan de composition (PA4) et les plans de vente définissent les alignements, les reculs obligatoires, les emprises constructibles à respecter pour chacun des lots. Dans la marge de recul, en dehors de l'emprise constructible, seuls les débords de toiture tuile et les casquettes béton sont autorisés sur une profondeur de 50 cm maximum sous réserve de respecter les prospects définis ci-dessus.

Les piscines pourront être implantées à 1.5m minimum des limites séparatives, si elles font moins de 60 cm de haut par rapport au TN, sinon elles seront implantées dans la zone constructible. Le local technique associé devra être prévu dans l'emprise constructible ou à défaut, être enterré proche du bassin.



Dans le cadre du présent règlement, les constructions annexes seront implantées à l'intérieur de l'emprise constructible sauf les abris de jardin qui sont autorisés conformément au PLU

6__IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

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

Rappel du PLU :

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.
- Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garage, ateliers, buanderies, abris de jardin...) peuvent déroger à cette règle sans toutefois être implantée à une distance inférieure à 1,50 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Dans le cadre du présent règlement, les constructions annexes seront implantées à l'intérieur de l'emprise constructible sauf les abris de jardin qui sont autorisés conformément au PLU énoncé ci dessus.

Sans Objet

7__EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8_HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel du PLU :

- Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie pas un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet de bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Hauteur absolue : La hauteur des constructions ne peut excéder 8,00 mètres.

9 _ ASPECT EXTERIEUR

Rappel du PLU : 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 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.

1. Démarche architecturale

Un langage architectural sobre et contemporain est recherché sur l'ensemble du quartier. Les projets architecturaux seront développés à partir de notions telles que le confort et la qualité environnementale des espaces de vie du quotidien, garantes de la qualité d'usage de l'architecture domestique et participant au bien-être de ses habitants. C'est une architecture urbaine qui est attendue, dans la mesure où, si chaque construction doit trouver son identité propre, elle doit également se construire au travers d'un véritable dialogue avec son environnement urbain, son environnement bâti et son environnement paysager. L'ensoleillement et les vents seront également pris en compte pour l'implantation des constructions.

Le projet doit faire l'objet d'une démarche architecturale contemporaine qui peut se traduire par la réinterprétation moderne de formes traditionnelles. En règle générale, les volumes devront rester simples et seront étudiés de manière à assurer un rapport harmonieux entre les toitures et les façades : les effets monotones seront notamment évités. Cette disposition ne doit pas pour autant aboutir à des effets de disproportion. Les effets de transition seront recherchés en cas de décrochements des volumes, en façade ou en toiture. Les forme des constructions devra permettre l'utilisation de l'énergie solaire et favoriser les économies d'énergie.

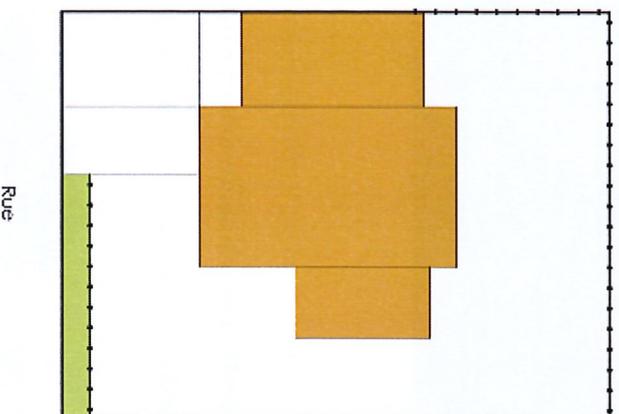


9 ASPECT EXTERIEUR

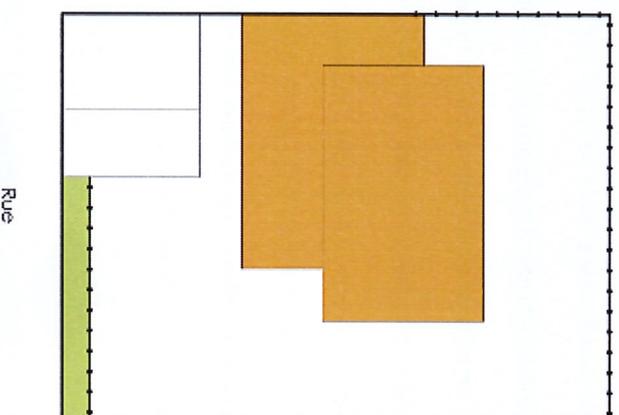
2. Volumétrie des constructions

La volumétrie des constructions devra être simple et harmonieuse. L'articulation des volumes doit faire l'objet d'un soin particulier. L'imbrication de volumes disparates doit être évitée. Les bâtiments sont composés au maximum de trois volumes clairement identifiés par les toitures et qui devront exprimer une juxtaposition, une imbrication ou une séparation. Les volumes sont considérés comme juxtaposés à condition de ne pas aligner leurs côtés et de donner des hauteurs différentes aux autres volumes.

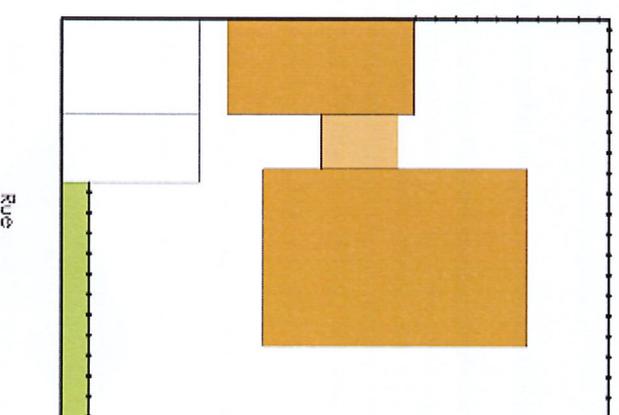
Principe de juxtaposition de volumes



Principe d'imbrication de volumes



Principe de séparation de volumes



9 _ ASPECT EXTERIEUR

3. Traitement des toitures

Les toitures font partie intégrante du travail architectural, elles constituent une cinquième façade et devront être traitées comme tel. Le traitement des toitures doit intégrer tous les «accidents techniques». Toutes les installations techniques (climatisation, alarme, ventilation, édicule divers, paraboles ...) seront traitées afin d'être parfaitement intégrées à la construction.

On distinguera trois types de couvertures principales :

- toiture tuile monopente
- toiture tuile deux pentes
- 25 % de toiture terrasse accessible ou non
- Toiture tuile trois pentes

Dans le cas de toiture à deux pentes, **le faîtage principal sera parallèle à la limite avec la voie d'accès au lot** tel que définie dans le plan de vente.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, **le faîtage sera toujours parallèle à la voie d'accès au lot** tel que définie dans le plan de vente.

Les toitures à 4 pentes seront admises uniquement si elles couvrent un volume sur plan carré. Elles ne sont pas admises sur un volume joignant une limite avec l'espace public ou limite séparative.

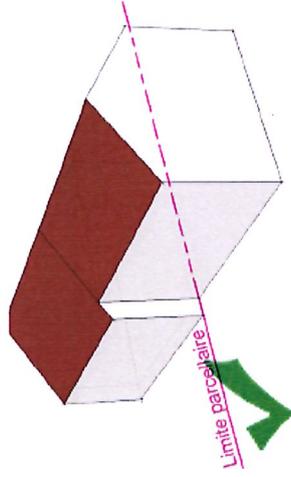
Les toitures en croupe sont admises sous réserve d'apporter une qualité architecturale au projet. Elles sont favorisées dans le cas de lots situés en angle ou en extrémité d'aménagement par exemple.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes (garage par exemple) et non pour le volume d'habitation.

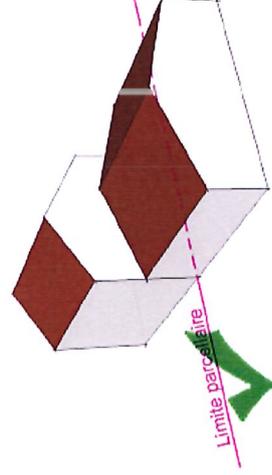
Les débords de toiture sont obligatoires avec une profondeur minimale de 50 cm. Toutefois, dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, le débord est interdit sur parcelle voisine. Ces débords doivent être adaptés à l'architecture de l'ensemble.

Les toitures tuiles seront de type canal ou équivalent et de teinte unie rouge. Les tuiles vieilles ou panachées sont strictement interdites. Dans le cas des toitures en tuiles, les pentes seront de 30 % à 33 %.

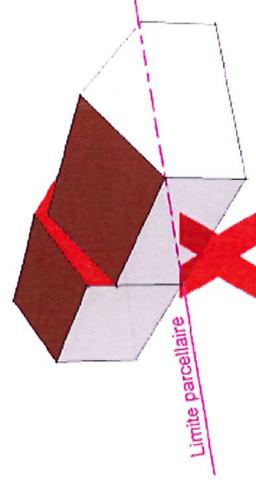
En cas de mitoyenneté, la deuxième toiture devra être de même pente que la toiture mitoyenne ou bien être à un niveau nettement différent de la première construction (cf. schémas ci-dessous).



Toiture de même hauteur = Pentes identiques



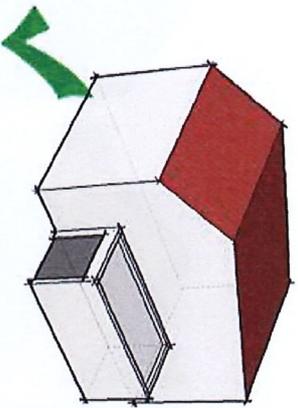
Hauteurs nettement différentes = Pentes différentes autorisée



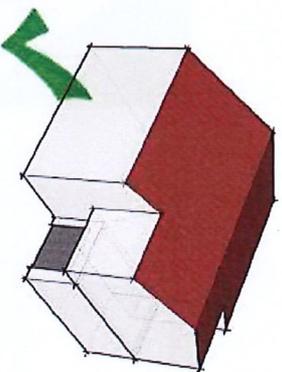
Hauteurs faiblement différentes = Pentes différentes interdites

9 ASPECT EXTERIEUR

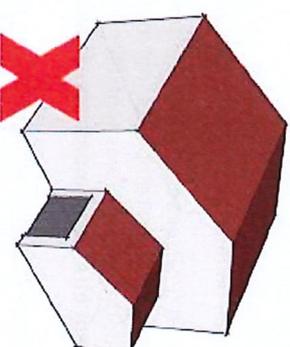
Les volumes annexes indépendants en rez-de-chaussée, sans volume bâti au-dessus, seront obligatoirement traités en toiture terrasse.



Garage sans étage = Toiture terrasse obligatoire



Garage avec étage = Toiture tuile autorisée



Garage sans étage = Toiture tuile interdite

Les chéneaux et descentes des eaux pluviales seront en zinc ou en aluminium. L'emploi du PVC est proscriit. Les éléments décoratifs de type génoises, frises, corniches, pommes de pin, poinçons, frontons, épis, etc... sont proscriits. Seules les souches de VMC et de cheminées sont autorisée sur les couvertures.

En toiture terrasse, les édicules seront strictement limités aux VMC et autres ventilations. Lorsque ceux-ci sont indispensables, les superstructures de camouflages des gaines et ouvrages en toiture devront être implantés à 2mètres minimum des acrotères.

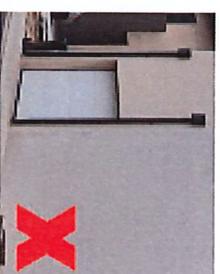
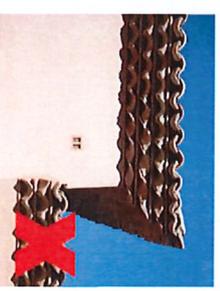
Les toitures terrasses pourront être végétalisées en particulier lorsqu'elles sont visibles. Il est préconisé un gravier de couleur grise pour la couverture des toitures terrasses inaccessibles qui ne seront pas végétalisées.

Le système de récupération et de descente d'eaux pluviales des toitures terrasse devront faire l'objet d'une attention particulière sur leur intégration et devra être précisé dans le dossier P.C. Les boîtes à eaux seront autorisées sous réserve d'être en nombre raisonnable et positionnées de façon à ne pas surcharger la composition de façade. **Les descentes d'eaux pluviales intégrées au volume seront favorisées.**

Panneaux solaires et photovoltaïques

La mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques devra faire l'objet d'une étude et devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes de la demande de permis de construire. Leur intégration sera assurée par leur incorporation sur une terrasse prévue à cet effet. Les panneaux sur toiture en pente sont interdits.

La hauteur des acrotères sera dimensionnée pour masquer ces panneaux de la vue depuis les espaces publics périphériques.



9 _ ASPECT EXTERIEUR

4. Traitement des ouvertures

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale ; une attention particulière devra être apportée notamment sur leur positionnement (superposition, symétrie, etc...) et leur rythme. Il est recommandé que l'ensemble des pièces de vie dispose d'un éclairage et d'une ventilation naturelle.

La forme des fenêtres sera liée à leur fonction :

- fenêtre horizontale pour suivre la course du soleil,
- fenêtre verticale de grande hauteur pour apporter un maximum de luminosité.

L'ensemble des baies, portes et fenêtres sera de **forme géométrique simple et orthogonale**. Les cintres, les arcades, ainsi que toutes les formes trop complexes sont interdits (trapèze, demi-rond,...). Les encadrements peints autour des ouvertures sont interdits.

Les appuis de fenêtre devront être en harmonie avec la façade de l'habitation.

Les linteaux seront horizontaux et alignés afin d'offrir une simplicité d'écriture architecturale. Toutefois, un projet souhaitant déroger à cette règle d'alignement des linteaux (fenêtre verticale pour l'éclairage d'escaliers, fenêtre horizontale en bandeau, etc) devra faire l'objet d'une composition architecturale et obtenir l'accord de l'architecte coordonnateur.

Les orientations et les dimensions des ouvertures favorisant la réduction de consommation d'énergie sont à privilégier, conformément à la Réglementation Thermique 2012. La prise en compte des apports d'énergie solaire passive est attendue, notamment pour le confort d'hiver (façade sud à ouvrir...). Le confort d'été pourra être assuré par un système d'occultation au sud (brise-soleil assuré par un débord de toiture, lames de bois, panneaux solaires...).

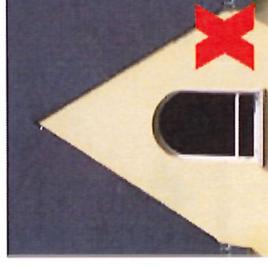
5. Menuiseries extérieures et volets

Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois peint ou en aluminium laqué. Les menuiseries PVC sont tolérées. Les couleurs des menuiseries seront choisies en harmonie avec les teintes de façades et parmi les teintes choisies dans le nuancier suivant : blanc, brun ou gris anthracite.

Les volets peuvent être coulissants, ouvrants à la française d'un seul battant ou roulants si les coffres sont dissimulés à l'intérieur de la maison. Les coffres de volets roulants en applique ou visibles sur la façade sont proscrits. Les volets en Z sont proscrits.

Les teintes des volets et occultations devront être en accord avec le choix de couleur des menuiseries et de la façade.

Les portes de garage seront à lames horizontales et à ouvertures sectionnelles.



9 ASPECT EXTERIEUR

6. Auvents, casquettes et pergolas

On appelle auvent ou casquette, des éléments horizontaux qui dépassent des plans de façades pour les protéger ou les animer. Ils pourront être en dalle de béton brut, enduite ou habillés en métal.

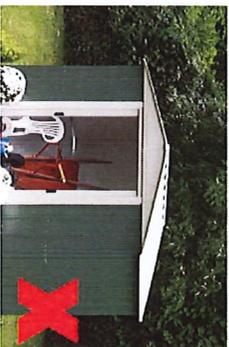
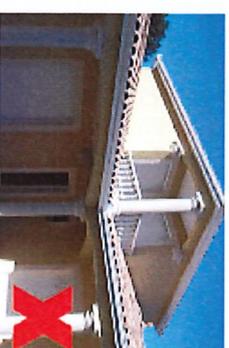
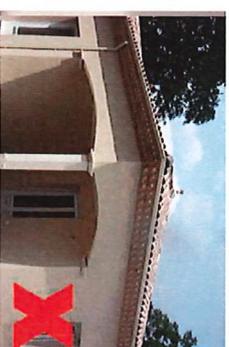
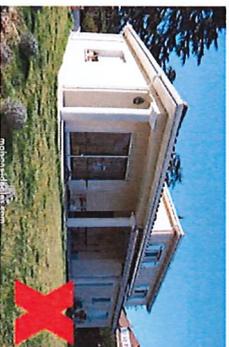
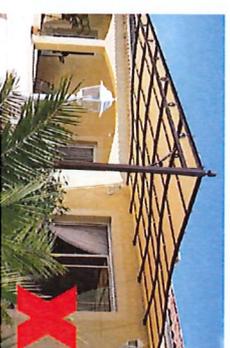
Seules sont tolérées les marquises (ou auvents) droites qui participent à une image contemporaine de l'architecture du bâtiment.

Les marquises en tuiles et en fer forgé sont prosrites.

Les porches d'entrée seront à intégrer dans la volumétrie générale de la construction.

Les structures légères de type pergolas sont autorisées à condition qu'elles soient en accord avec l'architecture de la construction.

Elles seront de forme simple et pourront être en bois ou en métal. Elles ne présenteront pas plus de 40% de plein et pourront servir de support à une végétation grimpante ou à des brise-soleil bois ou métal. Les toiles ou stores de protection solaire seront de couleur blanche.



7. Modénatures

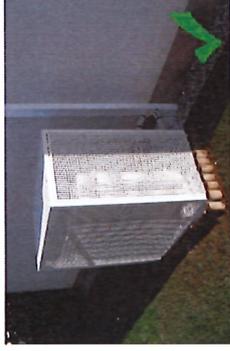
Les éléments de décoration architecturale, sans référence au système constructif utilisé, de type colonnes moulurées, frontons, pilastres, corniches, etc. ... sont interdits.

8. Abris de jardin

Les abris de jardin sont autorisés conformément au PLU. Toutefois, leur aspect devra être en concordance avec l'architecture de l'habitation (teintes, finitions souhaitées de même nature et de même qualité que l'habitation).

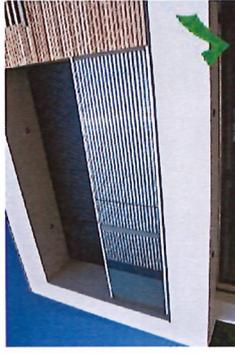
9_ASPECT EXTERIEUR

9. Groupe de climatisation



Les groupes de climatisation seront systématiquement équipés de protection sonore afin de limiter les nuisances liées au bruit. Ils sont intégrés dès la conception à l'architecture, de préférence positionnés dans les combles ou sur une toiture terrasse. Ils seront dans ce cas camouflés par un coffre à ventelles métalliques ou bois, et devront être non visible de l'espace public.

10. Traitement des garde corps



Leur construction est en harmonie avec le langage de la façade sur laquelle ils s'appuient.

Ils seront obligatoirement :

- en maçonnerie toute hauteur, pour assurer une continuité avec une toiture ou une loggia
- en allège pleine avec des lisses métalliques
- en métal avec de préférence des barreaudages verticaux, en verre ou en béton matricé hauteur d'allège.

Il est rappelé que les descriptions des garde-corps doivent être fournies dans le dossier de permis de construire.

Les éléments en bois, en ciments coulés ou sculptés, colonnes, pilastres néoclassiques ou balustres sont interdits.

9 ASPECT EXTERIEUR

1.1. Traitement des façades et des matériaux

L'architecture adoptée devra respecter les conditions d'environnement, de climat et d'exposition aux vents dominants. L'enveloppe des bâtiments sera constituée de manière à répondre à cet impératif. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. **Les pignons aveugles sont interdits** sauf dans le cas de mur mitoyen. Les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois sont interdits, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, agglomérés,...).

La différenciation des volumes de la construction peut s'obtenir par des changements de matériaux et/ou de couleurs.

Le changement de matériau et/ou de couleur est préconisé lorsque les volumes assemblés sont de dimensions différentes. Il est rappelé que les teintes des façades sont à définir dans le cadre de la demande de permis de construire et soumises à l'avis de l'architecte coordonnateur.

Les matériaux de façade :

- **Les façades maçonnées seront recouvertes d'enduits de finition talochée ou grattée fin. Les enduits écrasés, projetés ou rustiques sont interdits.**
- Les façades en béton brut sont acceptées sous réserve d'être peintes d'une couleur définie dans la palette ci-après
- Les constructions à ossature bois sont autorisées
- L'utilisation de la pierre naturelle traitées de manière contemporaine et ponctuellement
- L'utilisation du verre est autorisée



9 _ASPECT EXTERIEUR

teintes dominantes



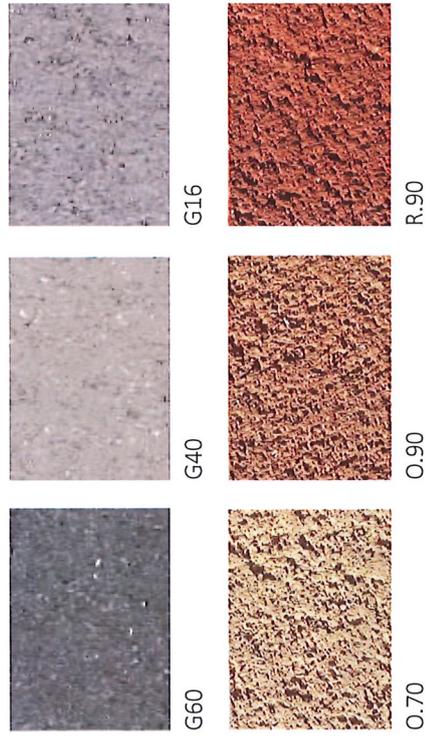
Le champ d'application des couleurs définies ci-après pourra varier en intensité tout en gardant les nuances proposées.

Attention : le rendu des couleurs sur le présent document n'est pas contractuel, il est donné à titre indicatif.

Les couleurs des enduits sont à choisir parmi les teintes suivantes selon nuancier Parexlanko ou équivalent :

- les teintes dominantes : V10, T60, T30 ou équivalents
- les teintes plus soutenues susceptibles d'être utilisées ponctuellement

teintes secondaires



Par ailleurs, un changement de couleur impose un changement de plan ou de volume.

Ce changement ne peut se faire que suivant un angle fermé et non ouvert : l'angle d'un volume doit présenter une même couleur, contrairement à une loggia dans une façade.

Il n'est pas accepté d'avoir plus de deux couleurs sur un même plan de façade.

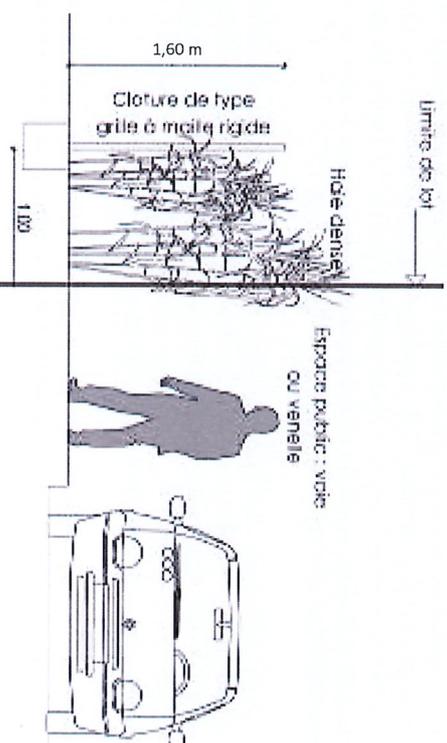
9 ASPECT EXTERIEUR

12. Clôtures, portails et portillons

Les clôtures sur espaces public devront faire l'objet d'une élévation spécifique dans le cadre de la demande de permis de construire.

L'ensemble des éléments de serrurerie (portillons, portails, clôtures, portes de murets techniques) devra être en harmonie. Ils seront de teinte RAL 7016 ou équivalent.

- **Clôtures en limites avec les espaces publics :** Le long des voies d'accès, elles sont constituées d'une haie vive dense de 1m de large côté espace public et d'une grille à maille rigide d'une hauteur de 1.60 m RAL 7016.



- **Clôtures en limites séparatives de lot :** Elles sont constituées de panneaux rigides à maille rectangulaire de 1.80m de hauteur, sans muret maçonné et sont de préférence doublées d'une haie vive.

- **Clôtures pour fermeture des places de stationnement non closes (non située en limite) :** Ces clôtures seront des murs enduits, T60 de teinte identique à l'habitation de 1.60m de haut maximum.

- **Portails et portillons :** La conception de ces éléments respectera les principes suivants :

- La hauteur totale ne devra pas excéder 1.60 mètre. La hauteur devra être la même que la clôture.
- La partie supérieure des portails et portillons sera obligatoirement horizontale
- Ils seront composés d'un panneau métallique plein ou perforé brise-vues.
- Les canisses, panneaux bois, et autres éléments souples brise vues de type filet verts, etc.... sont formellement interdits.



10_STATIONNEMENT

Rappel du PLU : Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

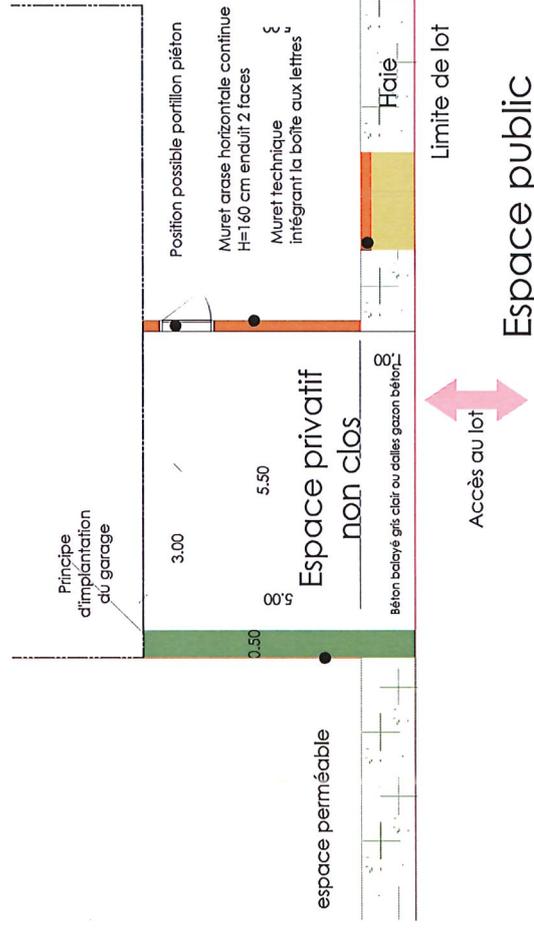
Un accès unique pour chaque lot est défini sur le plan de composition et sur le plan de vente du lot. Il impose l'emplacement des espaces privés non-clos. Les accès aux parcelles doivent être conformes aux schémas de principe présentés ci-contre. **Ils doivent comporter 2 places de stationnement non closes sur la parcelle** (suivant le plan de composition PA 4) et permettre à un piéton d'atteindre le portillon aisément.

Ces espaces sont ouverts sur l'espace public et sont grevés d'une servitude de non clore. Leur largeur prend en considération le stationnement d'une ou de deux places (suivant le plan de composition PA 4) qui seront réalisées par le propriétaire du lot en béton balayé gris clair. Tout autre aménagement de cet espace non clos (escaliers, cabanon, locaux annexes, jardinières, ect...) non précisé dans cet article est strictement interdit.

Chaque lot doit également comporter un garage fermé, accessible depuis les places de stationnement non closes et conformément au plan de composition qui précise le principe d'implantation des garages.

Les boîtes aux lettres seront installées dans le muret technique.

En dehors des accès définis sur le plan de vente du lot, aucun autre accès sur la parcelle n'est autorisé ; en particulier les portillons piétons donnant sur les espaces publics, et/ou en fond de parcelle sont strictement interdits.



11 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

12 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Rappel du PLU : Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Les choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation. D'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

1. Les arbres

La palette végétale proposée tient compte des conditions climatiques et sélectionne en priorité des essences issues de la région méditerranéenne. Les végétaux choisis permettent donc de supporter une sécheresse importante, et de s'adapter à une inondation temporaire en relation avec de fortes pluies occasionnelles. Le choix des végétaux est divisé en trois parties, correspondant aux trois strates présentes dans les milieux naturels : la strate arborée, la strate arbustive et la strate herbacée. Des indications des hauteurs atteintes à l'âge adulte sont mentionnées pour chaque plante, permettant de raisonner le choix du végétal en fonction de l'espace disponible.



Erable de Montpellier H 6-15m



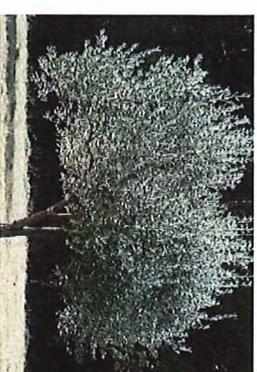
Arbre à soie H 10m



Micocoulier de Provence H 10m



Arbre de Judée H 10m



Olivier H 20m



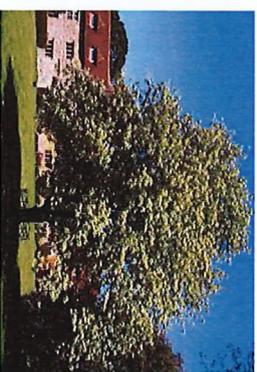
Cerisier des oiseaux H 20m



Amandier H 6-8m



Chêne vert H 20m



Aisier blanc H 15m



Savonnier H 10m

12_ PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

2. Les arbustes

La strate arbustive proposée allie des végétaux de tailles et de couleurs diverses, allant de 1m de hauteur à 5m de hauteur. Le côté persistant du feuillage est favorisé permettant de conserver une présence toute l'année. Les végétaux choisis sont caractéristiques de la région, et s'intègrent parfaitement dans une palette locale.



Arbousier H 4-5m



Armoise H 0.8m



Caryopteris H 1m



Ciste H 1m



Laurier rose H 3m



Pistachier H 1-3m

3. La strate basse

Dans un esprit « jardiné », la strate basse favorise l'expression des feuillages, des floraisons ou des fructifications spectaculaires. Elle s'inscrit également dans une palette végétale à dominante locale, adaptée aux conditions méditerranéennes. Cette proposition de végétaux combine des plantes vivaces fleuries, parfois aromatiques et des graminées, allant à l'âge adulte de 0.4m de hauteur à 1.5m



Rosmarinus officinalis - Romarin - H 1.5m



Salvia officinalis - Sauge officinale - H 0.6m



Sesiena autumnalis - H 0.3 m



Verbena bonariensis - Verveine de Buenos Aires - H 2 m



Calamagrostis epigeios - H 1.2m



Cerastium tomentosum - Céraiste cotonneux - H 0.1m



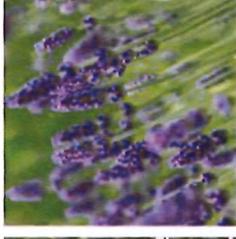
Echinacea purpurea - Echinacée - H 0.75m



Festuca glauca - Fétuque bleue - H 0.3m



Lygeum spartum - H 0.8m



Lavandula angustifolia - Lavande - H 1m



Gaura lindheimeri - H 1.2m

Perovskia atriplicifolia - Spire - H 1.2m

4. La haie

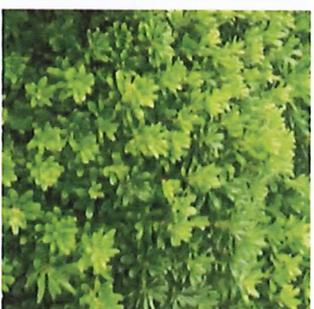
Les arbustes proposés ci-dessous permettront de composer une haie variée, fleurie et surtout à dominante de feuillage persistant, donc avec une présence marquée toute l'année.



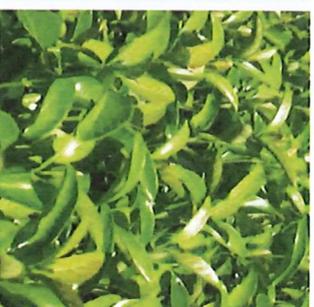
Phillyrea angustifolia - Filaire
à feuilles étroites - H 3 m



Photinia x fraseri
H 5m



Pittosporum tobira 'Nana'
H 1 m - persistant



Viburnum lucidum - Viome -
H 3 m - persistant

Essences proscrites, Les plantes envahissantes de la région méditerranéenne :

- Acacia dealbata, mimosa d'hiver
- Baccharis halimifolia, senecion en arbre
- Carpobrotus eludis, griffes de sorcière
- Cordia alliodora, herbe de la pampa
- Lippia canescens, lippia
- Opuntia spp., oponces ou figuiers de barbarie
- Reynoutria japonica, renouée du Japon
- Robinia pseudoacacia, robiniers – faux acacia

