

ZAC DU FRIGOULAS

Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Habitat pavillonnaire



Collectivité concédante :

VILLE DE BEZIERS



Aménageur concessionnaire

SEP PECH DE LA CROUZETTE



SOMMAIRE

Article 0– PREAMBULE

CHAPITRE 1 – PRESCRIPTIONS URBAINES

Article 1-1 – CARACTERE DE LA ZONE

Article 1-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article 1-3 – ACCES ET VOIRIES

Article 1-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 1-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article 1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article 1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article 1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article 1-9 - EMPRISE AU SOL

Article 1-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 1-11- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article 1-12- POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

CHAPITRE 2 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Article 2-1 - ASPECT EXTERIEUR

Démarche architecturale

Volumétrie des constructions

Modénature

Traitement des toitures

Traitement des ouvertures

Menuiseries extérieures et volets

Auvents, marquises et pergolas

Traitement des façades et matériaux

Orientations du bâti

Traitement des garde-corps

Traitement des accès aux lots et clôtures

CHAPITRE 3 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

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 coordinateurs souhaitent développer.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque concepteur d'opération pourra développer son propre vocabulaire architectural et paysager.

Dans un objectif de qualité architecturale, un important travail de coordination sera mené ; les architectes coordinateurs assureront leur mission de conseil auprès des différents pétitionnaires. Pour optimiser la coordination architecturale, la procédure à suivre est la suivante :

PROCEDURE POUR UNE BONNE COORDINATION DES PROJETS AVANT DEPOT DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PHASE 1

Le pétitionnaire envoie son esquisse aux architectes coordinateurs.

AVIS PROVISOIRE DES ARCHITECTES COORDINATEURS

PHASE 2

Le pétitionnaire envoie un exemplaire complet du dossier de Permis de Construire aux architectes coordinateurs avant de le déposer en Mairie

AVIS DEFINITIF DES ARCHITECTES COORDINATEURS

Les architectes – urbanistes, nommés en vue d’assurer la coordination architecturale des permis de construire sont :

Jean-Pierre GARY - Architecte DPLG

2 rue Edouard Vaillant – 11100 NARBONNE

Tél. 04 68 90 29 90 – Fax : 04 68 90 29 99 – jean.pierre.gary@wanadoo.fr

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

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 cahier des charges approuvé et aux règles d’urbanisme.

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

Les règles d’urbanismes applicables dans le quartier sont celles de la zone AU2 du PLU en vigueur de la commune de BEZIERS. Pour une bonne lisibilité du document, un rappel non exhaustif des règles principales sont grisées 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 cahier de prescriptions.

Celles-ci, complémentaires ou plus restrictives, sont énoncées sous le libellé : ***PRESCRIPTIONS PARTICULIERES***, et écrites en italique pour une meilleure distinction.

Le présent cahier de prescriptions est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d’urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

Le présent cahier de prescriptions et le Plan de Masse d’Implantation forment un ensemble cohérent qui ne peut être dissocié des diverses dispositions applicables à un lot donné.

Article 0– PREAMBULE

Le présent cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères ne concerne que les lots dédiés à l'habitat individuel de type pavillonnaire. L'objectif de ces prescriptions est de préserver une harmonie architecturale du lotissement et d'assurer son intégration dans la commune en respectant le même langage architectural. Il s'agit de structurer l'espace pour permettre à chacun de préserver son intimité, de limiter les co-visibilités et de bénéficier d'un maximum d'ensoleillement conformément à la RT2012 sans compromettre toutes ces qualités pour les parcelles voisines.

Article 1-1 – CARACTERE DE LA ZONE**Rappel du PLU en vigueur**

Les secteurs visés par ce règlement sont des "dents creuses" en attente d'une urbanisation globale et cohérente. La zone AU concerne plusieurs secteurs naturels situés à l'intérieur des quartiers déjà urbanisés de la ville ou à leur périphérie immédiate ; ils constituent des "dents creuses" peu ou pas desservies par les équipements et destinées à une urbanisation future à court ou moyen termes. Dans ces zones AU, les constructions ne sont autorisées qu'à l'occasion d'une opération d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires.

+ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

A l'exception des lots indiqués dans le plan de masse, il ne sera autorisé qu'un seul logement sur chaque lot.

Article 1-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Rappel du PLU en vigueur-Article AU1**

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- industrie,
- exploitations agricoles ou forestières.

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.

+ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Sans objet

Article 1-3 – ACCES ET VOIRIES**Rappel du PLU en vigueur Article AU 3**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers 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, etc.

+ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Le plan de masse définit les accès véhicules et les emprises des stationnements privés.

Aucun autre accès véhicule sur la parcelle ne sera accepté.

Article 1-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Rappel du PLU en vigueur Article AU 4**

1-Eau potable : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2-Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

3-Eaux pluviales : lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

4-Électricité - Téléphone – Télédistribution : les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

5-Ordures ménagères : Les bacs roulants (hors regroupement) doivent être déposés préalablement à l'heure de collecte et enlevés du domaine public le plus rapidement possible après le passage du véhicule de collecte. Pour être collectés, les bacs seront déposés par l'utilisateur ou son représentant, sur le trottoir, en limite de domaine public ou sur un lieu qui, dans tous les cas, doit rester accessible au camion de ramassage (notamment lorsque des travaux interdisent l'accès à la rue) afin de ne pas gêner la circulation. Les récipients seront déposés de façon à ne pas contrarier la circulation des piétons sur le trottoir.

✚ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Assainissement des eaux pluviales : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Article 1-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**Rappel du PLU en vigueur Article AU 4**

Sans Objet

✚ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Sans objet

Article 1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel du PLU en vigueur Article AU6

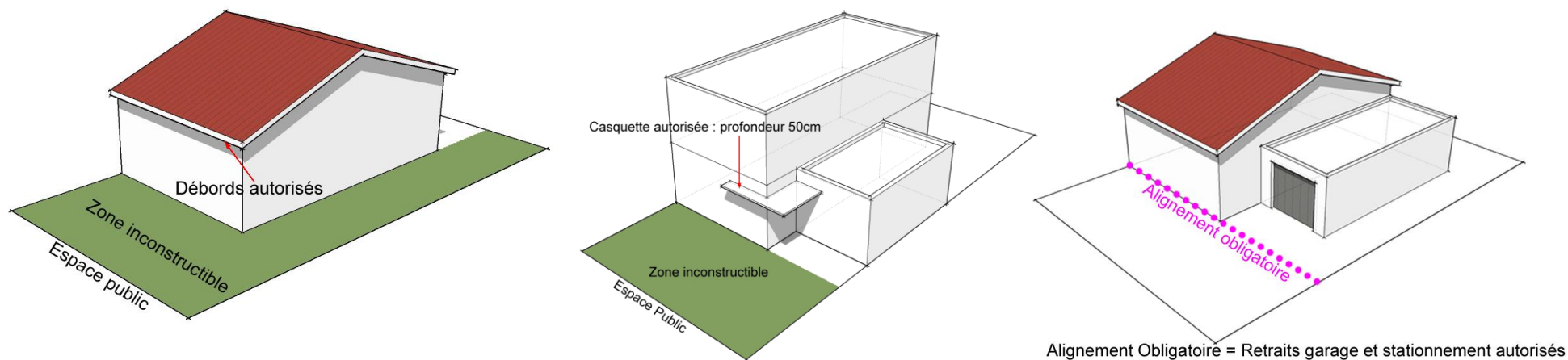
En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, le recul doit être de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement.

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 & 8) et ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol si leur hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre. Les piscines dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à 0,60 mètre, les piscines couvertes et les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables aux constructions ; ils doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

✚ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Le plan de masse définit 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 maximale de 50 cm**.

Les piscines dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre pourront être positionnées en dehors des zones constructibles indiquées au plan de masse et seront à minima implantées à 1 mètre des voies et emprises publique.



Schémas donnés à titre indicatif

Lorsqu'un alignement des constructions est imposé, le retrait des garages et de la construction au droit des places de stationnement est autorisé conformément au plan de masse.

Article 1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel du PLU en vigueur : Article AU7

Une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble,

Les bâtiments à usage d'activité artisanale et/ou d'entrepôt doivent être distants des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

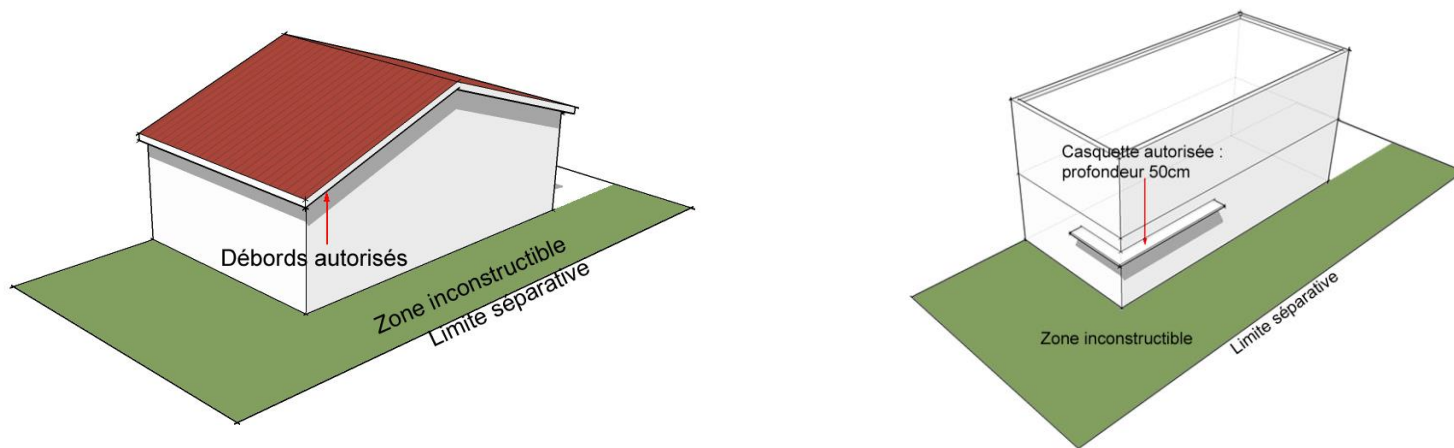
- Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 600 m² : La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D = H/2 > 3$ m).

- Pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 600 m² : La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D = H/2 > 4$ m).

✚ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Le plan de masse définit 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 maximale de 50 cm sous réserve de respecter les prospectifs définis dans l'article AU-7 du PLU ($D=H/2>3$ mètres). Suivant les lots, une ou deux mitoyennetés peuvent être imposées.

Les piscines dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre pourront être positionnées en dehors des zones constructibles indiquées au plan de masse et seront a minima implantées à 1 mètre des limites séparatives.



Schémas donnés à titre indicatif

Article 1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**Rappel du PLU en vigueur Article AU8**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4,50 mètres de hauteur totale. Les bâtiments à usage d'activité artisanale et/ou d'entrepôt doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($D = H/2$).

Les constructions annexes peuvent être des garages, des abris de jardin, des locaux techniques, des auvents, pergolas, etc, lorsqu'ils jouxtent la construction principale.

✚ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Sans Objet

Article 1-9 – EMPRISE AU SOL

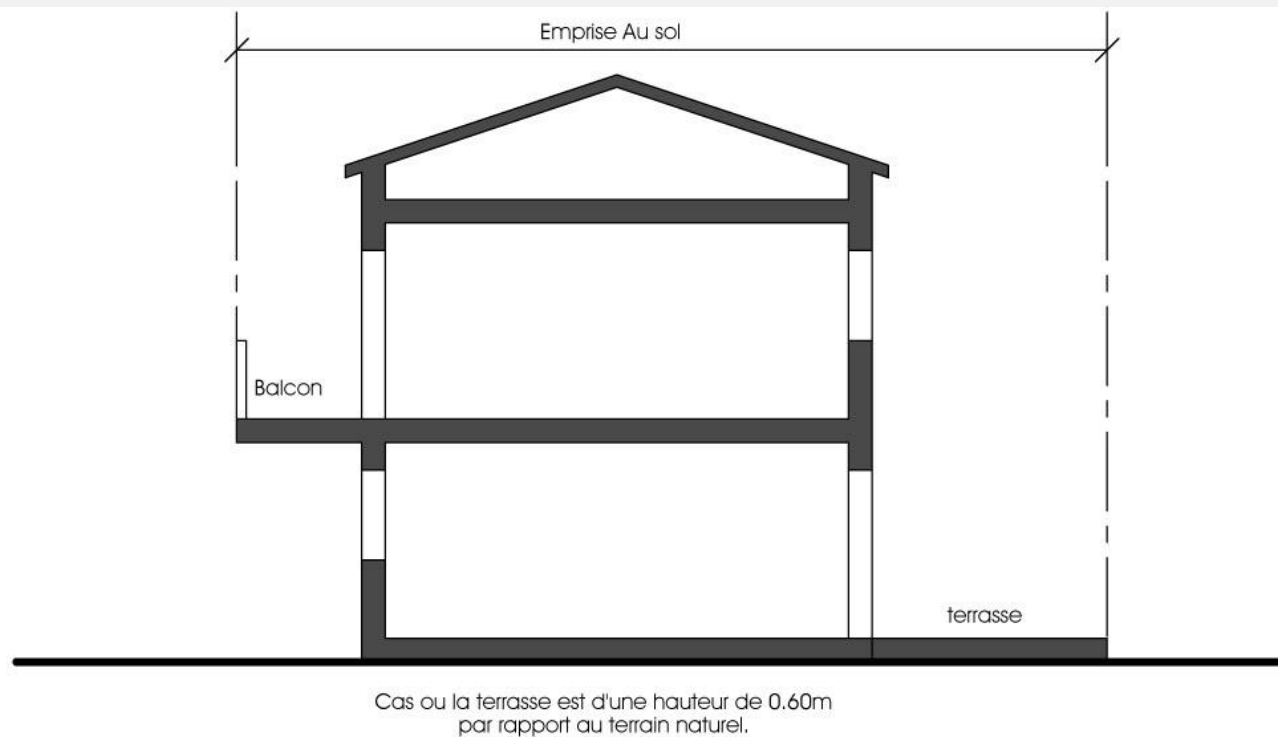
Rappel du PLU en vigueur Article AU9

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 40 % de la superficie du terrain pour les parcelles supérieures à 500 m²

- 60 % de la superficie du terrain pour les parcelles inférieures à 500 m²

L'emprise au sol exprime la projection au sol de la surface hors œuvre brute de la construction (y compris les terrasses non couvertes d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre et les ouvrages en saillie).

**✚ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Sans Objet

Article 1-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Rappel du PLU en vigueur Article AU10**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres.

+ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Sur la ZAC du Frigoulas, la hauteur totale des bâtiments d'habitation individuelle est fixée à un étage au-dessus du rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 9 mètres hors tout conformément au PLU. Le plan de masse pourra définir des règles de hauteur particulière sur tout ou partie de la zone constructible de certains lots.

Pour rappel, les hauteurs des constructions devront obligatoirement être définies dans la première esquisse qui est envoyée à l'architecte coordinateur.

Article 1-11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :**Rappel du PLU en vigueur Article AU12**

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé deux places de stationnement pour véhicules automobiles par logement qui doivent être aménagées sur la propriété. Les dimensions des places de parking seront de 2,50 mètres sur 5 mètres. En cas de stationnement le long des voies, il sera toléré une largeur minimale de 2 mètres. Pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, la largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement destinée aux vélos est de 1,50 m² par place de stationnement.

+ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Un plan de masse définit les zones de stationnement obligatoires à l'intérieur des lots qui comprendront selon le plan de masse une ou deux places de stationnement. Cette zone sera obligatoirement ouverte sur la voie et traitée au sol en béton balayé à la charge de l'acquéreur.

Article 1-12- POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS:**Rappel du PLU en vigueur Article AU14**

Les droits à construire, conformément aux dispositions de la ZAC approuvée le 28mars 2011, sont fixés à 50 000 m² de surface de plancher maximale.

+PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La Surface de plancher affectée au terrain est définie dans chaque fiche de lot.

Article 2-1 - ASPECT EXTERIEUR :**Rappel du PLU en vigueur Article AU11**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

✚PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**✓ 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.

✓ Volumétrie des constructions

La volumétrie des constructions devra être simple et harmonieuse. L'imbrication de volumes disparates est à éviter. 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 d'égalité 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. La forme des constructions devra permettre l'utilisation de l'énergie solaire et favoriser les économies d'énergie.



✓ *Modénatures*

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



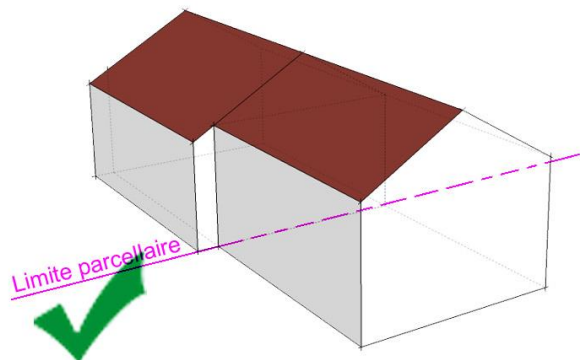
✓ **Traitement des toitures**

Les toitures tuiles seront de préférence de teinte **unie rouge**. Toutefois les tuiles vieillies seront autorisées.

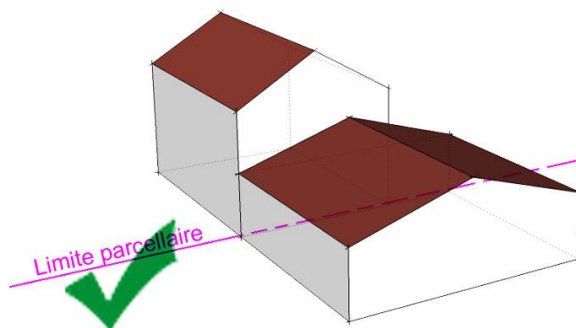
Les toitures terrasses sont autorisées voire rendues obligatoires selon les indications du plan de masse.

Dans le cas des toitures en tuile, les pentes seront de 25 à 35 %.

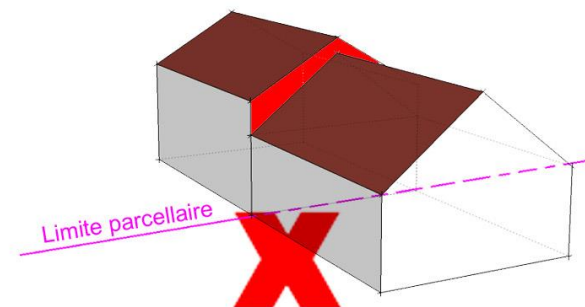
En cas de mitoyenneté, la deuxième toiture devra être de même pente que la toiture mitoyenne ou bien être à un niveau nettement différent de la première construction (cf. Schémas ci-dessous).



Toiture de même hauteur = Pentes identiques

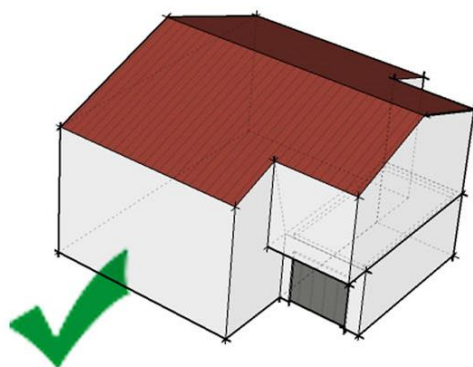


Hauteurs nettement différentes = Pentes différentes autorisée

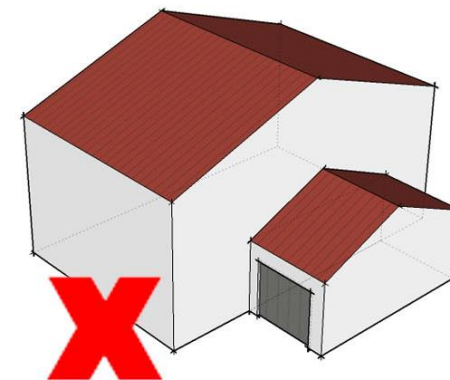


Hauteurs faiblement différentes = Pentes différentes interdites

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



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 proscrit.**

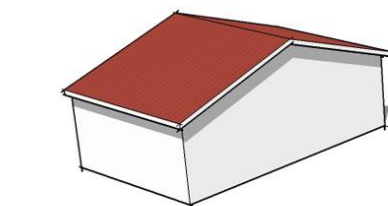
Les éléments décoratifs de type génoises, frises, corniches, pommes de pin, poinçons, frontons, épis, etc.... sont proscrits.



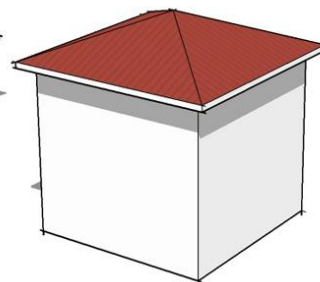
Les débords de toiture sont obligatoires avec une profondeur minimale de 30 cm hormis dans le cas d'une construction implantée en limite séparative.

Ils doivent être adaptés à l'architecture de l'ensemble.

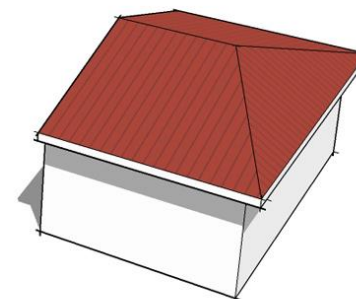
Les toitures à 4 pentes ou avec croupes peuvent être autorisées sous réserve que les débords de toiture aient une profondeur minimale de 50 cm.



Toiture 1 ou 2 pentes = débord mini 30cm



Toiture 4 pentes = débord mini 50cm



Toiture en croupe = débord mini 50cm

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.

✓ **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 formes géométriques simples et orthogonales (les cintres sont interdits). Les formes trop complexes sont interdites (trapèze, demi-rond,...).



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...).

✓ **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, gris, 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.



✓ **Auvents, marquises et pergolas**

Seules sont tolérées les marquises (ou auvent) **droites** qui participent à une image contemporaine de l'architecture du bâtiment. **Les marquises tuiles sont proscrites.**



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



Les pergolas pourront être en bois ou en métal. Elles seront de forme simple et en accord avec l'architecture de la maison.



✓ **Traitement des façades et matériaux**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

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,...).

Les constructions à ossature bois sont autorisées avec des vêtements correspondantes à leur mode de construction.

Les façades maçonnées seront recouvertes d'enduits de finition talochée ou grattée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les couleurs des enduits seront choisies parmi les teintes suivantes selon nuancier Parexlanko ou équivalent :

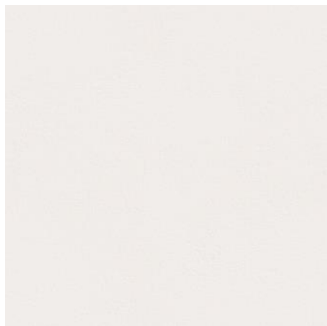
On distinguera 3 types de teintes :

-**la couleur dominante** qui sera le blanc

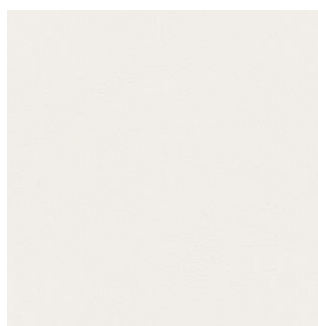
- **les teintes plus soutenues** susceptibles d'être utilisées ponctuellement

-**les teintes plus vives** qui pourront être acceptées dans le cadre de la réalisation d'un projet contemporain sous réserve d'une utilisation ponctuelle pour souligner et mettre en valeur l'architecture de la construction.

L'utilisation des teintes plus soutenues et plus vives sera validée par l'architecte coordinateur de la ZAC du Frigoulas dès la 1^{ère} esquisse.

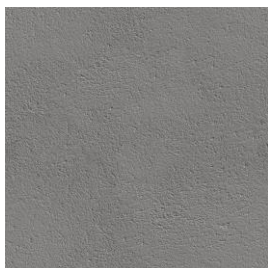
Couleurs dominantes

Blanc G.00



Blanc BL. 10

Teintes plus soutenues pouvant être utilisées ponctuellement dans la composition architecturale :



Belfast ou B.68



Mexico ou R.91

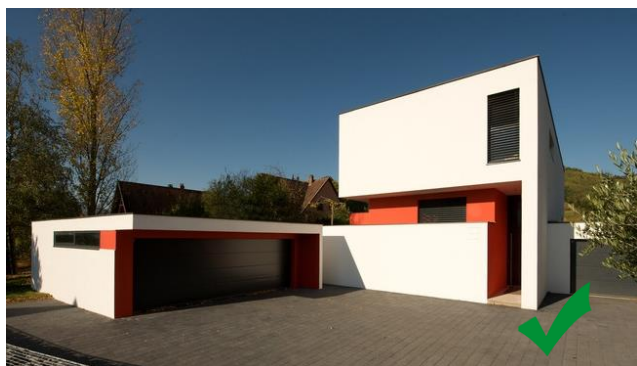


Terre de Languedoc ou J.87



Exemple d'utilisation de teintes soutenues

Teintes plus vives



Exemple d'utilisation de teintes plus vive



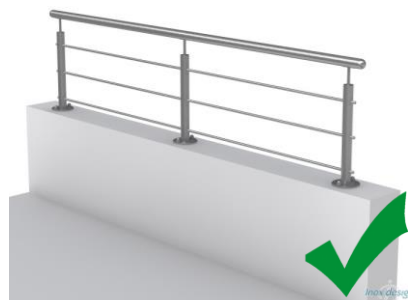
✓ **Orientations du bâti**

Les orientations et les dimensions des ouvertures favorisant la réduction de consommation d'énergie sont à privilégier, conformément à la Règlementation Thermique 2012.

✓ *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 sont interdits.



✓ *Traitement des accès aux lots et clôtures*

Rappel du PLU en vigueur Article AU11- Clôtures et murs de soutènement

-En limite des voies et emprises publiques la hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles doivent être constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage.
 -En limites séparatives les clôtures en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres dont 1,20 mètre de mur bahut surmonté d'un grillage, sans déroger à la règle de hauteur maximale et sous réserve des dispositions du code civil.

✚PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

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

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

En limite avec les voies et emprises publiques, les clôtures sont donc interdites devant les places de stationnement privées sauf cas particuliers précisés dans le plan de masse.

En limite des voies et emprises publiques :

La clôture aura une hauteur de 1.60 mètres et sera composée par un mur plein enduit de teinte Blanc G00 nuancier Parexlanko ou Blanc nuancier PRB. L'ensemble des éléments de serrurerie (portillons, portails, clôtures, portes de murets techniques) devront être en harmonie. Ils seront de teintes suivantes : Blanc, brun, gris, gris anthracite, noire...et composés d'un panneau métallique plein ou perforé brise-vues.

Les clôtures de types panneaux rigides ou grillages sont interdites hormis le long de certaines zones définies par l'aménageur.

Les cannisses, panneaux bois, et autres éléments souples brise vues de type filet verts, etc.... sont formellement interdits.



En limites séparatives :

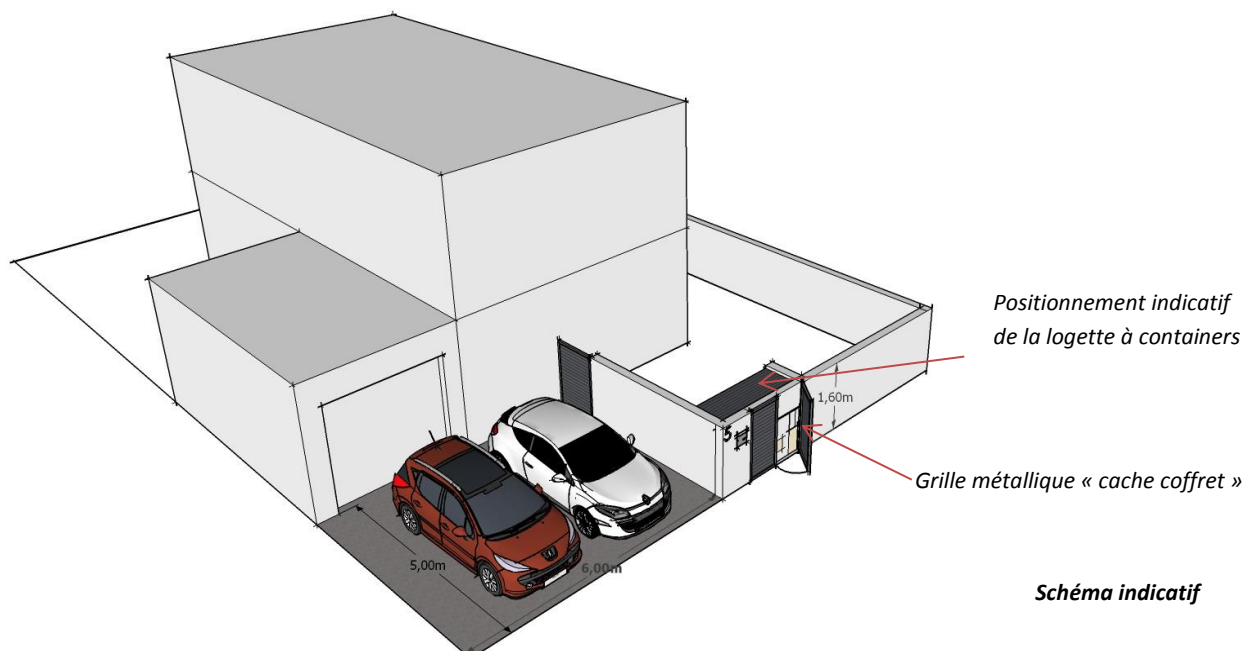
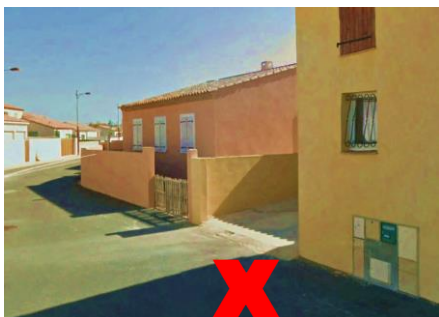
Elles seront obligatoirement réalisées à l'intérieur de chacun des lots. Elles ne pourront être réalisées sur la limite séparative qu'en cas d'accord entre les acquéreurs de lot.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un mur enduit d'une hauteur maximale de 1.60 mètres ou d'un soubassement maçonné surmonté d'un grillage de 1.20m doublé d'une haie vive.

Sur une profondeur de 5 mètres, les clôtures des limites séparatives joignant une limite avec les voies et emprises publiques auront une hauteur, une nature et une teinte identiques aux clôtures quelles rejoignent. Les différences de teintes sur ces jonctions de limites sont interdites.

En cas de parking privatif en limite de propriété, jointif d'un autre parking privatif, il est autorisé d'établir un mur de clôture enduit, entre les deux parkings tout en respectant un retrait de 1 mètre de la voie afin de faciliter les manœuvres d'entrée et sortie.

Les enduits des murs en limite séparative visible depuis la voie publique seront obligatoirement réalisés par les acquéreurs de teinte Blanc G00 nuancier Parexlanko ou Blanc nuancier PRB.



Logettes à containers :

Une aire de stockage individuelle permettant de recevoir 3 containers (2 de 120 litres et 1 de 180 litres) sera positionnée à l'intérieur de chaque lot. Idéalement, ces aires seront en limite avec l'espace public mais non visible depuis celui-ci. Positionnées à l'arrière du mur de clôture, elles seront couvertes d'une grille métallique en harmonie avec la teinte et le dessin des autres éléments de serrurerie (cf. schéma ci-dessus). Cette grille sera à la charge de l'acquéreur du lot.

Article 3-1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Rappel du PLU en vigueur Article AU13**

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % de la superficie de chaque parcelle constructible. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée. Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties. Ils ne comprennent pas les espaces aménagés autour des constructions : trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines. Les espaces libres comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

✚PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Il est exigé 1 arbre sur la partie avant de la parcelle laissée libre en limite avec l'espace public, 1 arbre sur la partie arrière jardin, ainsi que 1 arbre de haute tige par 100 m² restant de terrain libre de construction sur chaque parcelle constructible

Le choix des végétaux doit se faire en cohérence avec le site et privilégier un caractère phytoécologique : besoin en eau réduit, résistance au fort ensoleillement, au gel, au vent, aux maladies, réduction des traitements phytosanitaires ou des engrais non biologiques. Ce choix doit également privilégier les essences méditerranéennes.

Il faut se méfier des arbres qui ont un grand développement racinaire ou sinon les planter en prenant soin de prévoir des protections anti-racinaires. Il est judicieux de réfléchir à l'implantation des végétaux et notamment à ceux à feuilles caduques (protection l'été et éclairage direct l'hiver).

Les plantations réalisées par les acquéreurs doivent prendre en considération, dans un souci de bon voisinage, les vues des constructions réalisées ou à réaliser sur les parcelles voisines.

De façon générale, les espaces libres seront aménagés en surfaces perméables afin d'augmenter l'infiltration par parcelle. Le plan des aménagements de jardins, terrasses et cheminements (matériaux et plantations) seront joints à la demande de permis de construire.

Il est recommandé aux futurs acquéreurs de prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie.

✚ **Les plantations recommandées sont :**

Pour les arbres :=



CERATONIA silqua (caroubier)



CERCIS siliquastrum (arbre de Judée)



CINNAMOMUM camphora (camphrier)



FICUS carica (figuier)



MAGNOLIA grandiflora Galissoniensis (magnolia persistant)



MORUS alba ou bombycis stérile (mûrier stérile)



OLEA europaea (olivier)



QUERCUS ilex (chêne vert)



QUERCUS ROBUR (chêne pédonculé ou blanc)

ZAC du Frigoulas - Béziers – Juillet 2014



ROBINIA X MARGHARETTA casque rouge (acacia à fleurs rouge)

D'autres arbres sont possibles, mais ils ont un grand développement et il faut les réserver aux grands jardins, leur système racinaire étant traçant, il est nécessaire de les planter avec des protections antiracinaires :

MELIA azedarach (lilas des Indes)

CELTIS australis (micocoulier de Provence)

PINUS pinea (pin parasol)

Pour les haies séparatives et massifs :

ACCA sellowiana (feijoa)

ATRIPLEX halimus (pourpier ou blanquette de mer, arroche)

BUPLEURUM fruticosum (buplèvre)

BUXUS sempervirens (buis commun)

CALLISTEMON laevis (rince bouteille)

ELAEAGNUS X EBBENGEI (chalef)

ESCALLONIA (escallonie)

EUONYMUS japonicus (fusain commun)

GREVILLEA juniperina ou rosmarinifolia (grévillier)

LAURUS nobilis (laurier sauce)

LEUCOPHYLLUM frutescens (sauge du désert)

MYRTUS communis ou communis tarentina (myrte commune ou à petites feuilles)

NERIUM oleander (laurier rose)

PHILLYREA angustifolia ou latifolia (filiaire à feuilles étroites ou larges)

PHOTINIA X FRASERI red robin

PISTACIA lentiscus (pistachier lentisque)

PITTOSPORUM heterophyllum

✚ Sont fortement déconseillées pour les arbres : Toutes les essences non adaptées au climat méditerranéen, acidophiles ou calcifuges.

✚ **Sont proscrites** : Les plantes envahissantes de la région méditerranéenne :

Acacia dealbata Link,
Acer negundo L.,
Agave americana L.,
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Ambrosia artemisiifolia L.,
Amorpha fruticosa L.,
Araujia sericifera Brot.,
Artemisia verlotiorum Lamotte,
Arundo donax L.
Aster novi belgii gr. x incl. *Symphotrichumsalignum*
 (Willd.) G.L. Nesom,
Aster squamatus (Sprengel) Hieron
Azolla filiculoides Lam.
Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Bidens subalternans D.C.
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter,
Buddleja davidii Franchet,
Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus,
Carpobrotus acinaciformis x edulis
Carpobrotus edulis (L.) N.E. Br.,
Chenopodium ambrosioides L.
Cortaderia selloana (Schultes & Schultes
 fil.)Ascherson,
Cuscuta campestris Yuncker
Cyperus eragrostis Lam.
Elaeagnus angustifolia L.
Elide asparagoides (L.) Kerguélen,
Helianthus tuberosus L.,
Impatiens balfouri Hooker
Impatiens glandulifera Royle,
Lemna minuta Kunth, x
Lonicera japonica Thunberg,

Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter &
 Burdet,
Ludwigia peploides (Kunth) P. H. Raven,
Medicago arborea L.
Oenothera biennis gr. x incl. *Oe. glazioviana*
 Micheli
Opuntia stricta (Haworth) Haworth,
Oxalis pes-caprae L.,
Parthenocissus inserta (A. Kerner) Fritsch,
Paspalum distichum L.,
Periploca graeca L.,
Phyla filiformis (Schreider) Meikle, x syn.
Lippia canescens
Pyracantha coccinea M.J.Roemer
Reynoutria japonica Houtt.,
Robinia pseudoacacia L.,
Salpichroa origanifolia (Lam) Baillon
Senecio angulatus L. f.,
Senecio inaequidens DC.,
Solanum chenopodioides Lam.
Solidago gigantea Aiton,
Vitis riparia Michaux.
Xanthium italicum Moretti (incl. *X. orientale* L.)