

Aménageur:

**SNC COLOMBIERS  
AMENAGEMENT**

180 rue de la Giniesse  
34 500 Béziers

Tél 04 67 49 39 49  
Fax 04 67 49 37 91



**Cahier des  
prescriptions architecturales  
des parcelles libres  
« les petites sentes »**

**ANNEXE 3**



**AVRIL 2016**

Architecte  
coordonnateur:



Didier COSTE  
10, rue des Capucins  
Tél. 04 30 17 88 51  
E Mail: didiercoste@sfr.fr

Architecte D.P.L.G.  
34 500 Béziers  
Port. 06 24 92 51 39



## SOMMAIRE

• Introduction.....	<u>P 01</u>
• Plan d'ensemble de la ZAC.....	<u>P 02</u>
• Plan de la tranche 1.....	<u>P 03</u>
• Implantation .....	<u>P 04/05</u>
• Hauteur.....	<u>P 05</u>
• Aspect.....	<u>P 06/07</u>
• Enduits.....	<u>P 08</u>
• Façades bois & fermetures.....	<u>P 09</u>
• Toitures.....	<u>P 10</u>
• Portails & portillons.....	<u>P 11</u>
• Clôtures .....	<u>P 12/15</u>
• Stationnement.....	<u>P 16</u>
• Espaces verts.....	<u>P 17</u>



**zone AU-b****Rappel des règles du PLU**

***La zone est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous la forme d'un quartier nouveau équipé et aménagé de façon cohérente et en accord avec le bâti existant dont la vocation principale est l'habitat.***

L'habitat prévu sur la ZAC « Les Clauzets », située sur la commune de COLOMBIERS, se présente sous deux formes: des parcelles libres et des logements locatifs groupés.

Le présent cahier de Prescriptions Architecturales s'applique aux **parcelles libres de la première tranche de travaux: « les petites sentes »**

Il ne se substitue pas au règlement du PLU de la commune qu'il complète.

Les prescriptions données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir une cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération. Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'Ouvrage pourra développer son propre projet.

Il est autorisé la construction d'un seul logement sur chaque lot.

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

**Cet avis est donné à titre de conformité du projet par rapport aux prescriptions architecturales décrites dans le présent document.**

**Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire.**

Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'architecte coordinateur, sur le projet architectural qui reste du seul ressort du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'Œuvre.

**NB: Toutes les références de produits données dans les pages suivantes le sont à titre indicatif et/ou d'illustration.**

**L'emploi de produits similaires est autorisé**

# PLAN D'ENSEMBLE DE LA ZAC











**Article AU-b 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises**

**publiques**

**RAPPEL** : le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

**6-1 Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions s'inscriront dans les zones constructibles portées au plan de composition et respecteront les alignements de voies et emprises publiques définies dans le plan de composition de l'opération d'ensemble.

**Article AU-b 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions s'inscriront dans les zones constructibles portées au plan de composition et respecteront les alignements et l'implantation définie dans le plan de composition de l'opération d'ensemble.

Les constructions non-contigües s'implanteront par rapport à la limite séparative en respectant la règle suivante :

la distance  $L$  comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude  $H$  entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ( $L = ou > à H/2$  et au minimum  $L = ou > à 3$  mètres ).

Les constructions bordant la RD 162 E2 devront respecter l'alignement du plan d'ensemble.

**Prescriptions particulières:**

AU 6 (par rapport aux voies) et AU 7 (par rapport aux limites) : Pour chaque lot à bâtir, un plan de masse comportant l'implantation autorisée, les limites exactes de la parcelle, la position des accès... sera établi lors de la phase opérationnelle de réalisation. Les débords de toiture sont autorisés en dehors de l'emprise constructible.

La construction de piscines est autorisée. Elles peuvent être implantées en dehors du périmètre d'implantation autorisé, en respectant un recul de 1m par rapport aux limites.

Les terrasses non couvertes peuvent être implantées en dehors de l'emprise, d'une limite latérale à l'autre, si elles ne dépassent pas 0.60 m de haut par rapport au terrain naturel et respectent un recul de 1m par rapport à la limite située en fond de parcelle.

Toutefois, pour les:

- **Terrains bordés par un enrochement**: il est formellement interdit de modifier ces enrochements, même si leur emprise fait plus de 1m de large
- **En limite Sud des lots 7 à 15, bordés par un talus**: il peut être admis un décaissement de 1m de largeur maximum en pied de talus sous condition de préserver la végétation existante et sous réserve de l'accord de l'architecte coordinateur

Les chemins d'accès et escaliers extérieurs encastrés dans le terrain sont autorisés en dehors de l'emprise constructible.

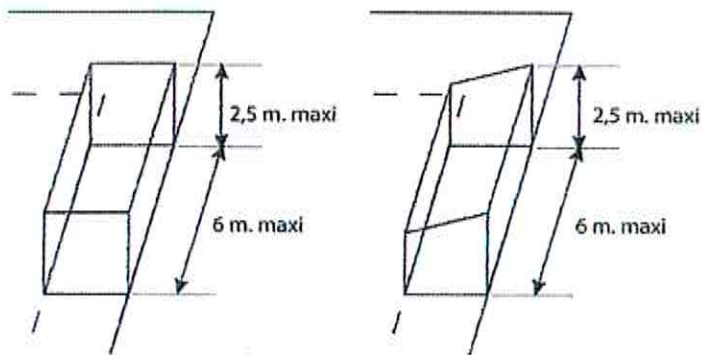
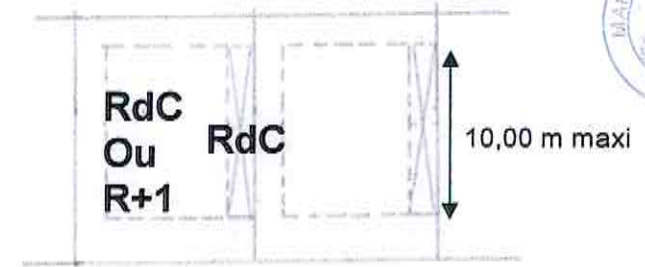
**Lots 28 à 36**: Dans le cas où les maisons seraient implantées à 5 m de la voie, des décrochés en plan et/ou volume seront recherchés afin d'éviter l'effet de « barre » en façade sur rue.



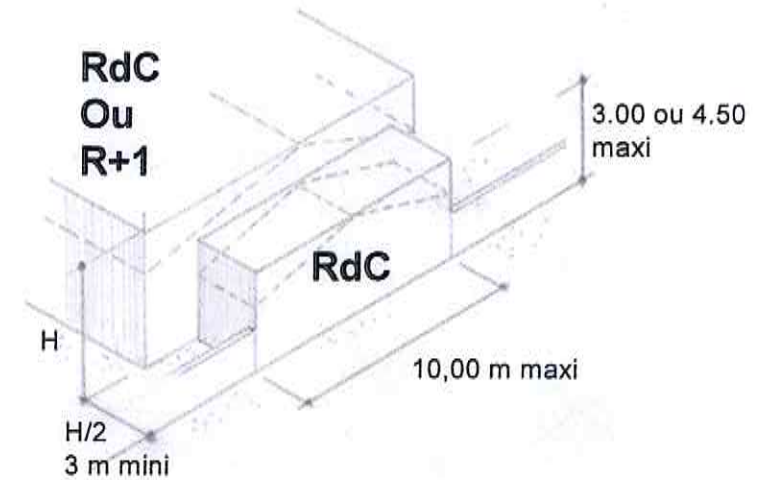
## Prescriptions particulières :

Si la zone constructible permet d'implanter en limite de propriété sans être jumelé avec la construction voisine (voir schéma ci-contre) la hauteur du bâtiment construit en limite de propriété ne pourra pas dépasser 3,00 m en haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse et 3 m à l'égout (4,50 m au faitage) en cas de toiture tuiles, sur une longueur maximum de 10,00m.

Les annexes (abris de jardin, cuisines d'été, locaux piscines...) peuvent être construits en limite séparative (hors modification de talus ou enrochement, limites en bordure de voies, d'espaces publics, limites Nord des lots 40 à 42 et limites extérieures de chaque tranche de la ZAC) en dehors de la zone constructible, en respectant les règles ci-dessous.



**Annexes**



## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Rappel des règles du PLU

La hauteur (H) des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 7m, ce qui équivaut à deux niveaux (R+1).

### Prescriptions particulières:

Les constructions seront obligatoirement de plain-pied et ne pourront pas dépasser 4,00 m en haut de l'acrotère en cas de toiture terrasses ou 3,50 m à l'égout (5,50 m au faitage) en cas de toitures tuiles.

La hauteur sera calculée à partir du terrain naturel, au point médian de chaque façade (entre les deux arêtes externes).

Toutefois, une règle différente s'applique pour les parties de constructions érigées en limite séparative sans être jumelées avec la construction voisine (voir paragraphe en haut de page).

Seuls les lots 7 à 16 auront la possibilité de réaliser un étage (H 6m à l'égout pour les toitures tuiles et en haut de l'acrotère pour les toitures terrasses), sous condition que celui-ci ne dépasse pas 50 m2 de surface de plancher



## **Article AU-b 11-1 Aspect extérieur**

**L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment ... est interdit, de même l'usage de faux matériaux (faux bois, fausses pierres ...)**

### **Prescriptions particulières:**

Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et le paysage. Toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.

Les bardages et revêtements de bois sont autorisés, à l'exception des planches brutes de sciages, rondins, madriers et bardeaux... le but étant de proposer une architecture résolument contemporaine.



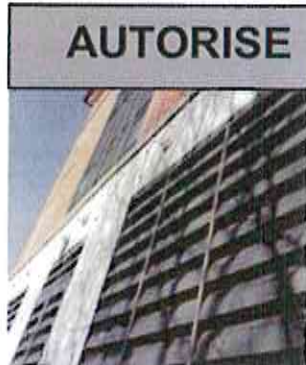
## **Article AU-b 11-4 éléments rapportés**

**La pose d'un climatiseur sur une façade extérieure constitue une modification de cette façade.**

**Elle doit faire l'objet d'une déclaration de travaux.**

**Les climatiseurs et tout autre élément mécanique rapporté sur la façade, en saillie, sont interdits :**

**ceux-ci devront être intégrés dans le plan de façade autant que possible, et masqués par des éléments de serrurerie (tôle perforée par exemple) ou de maçonnerie (briques claustras par exemple) en harmonie avec l'écriture générale de la façade.**



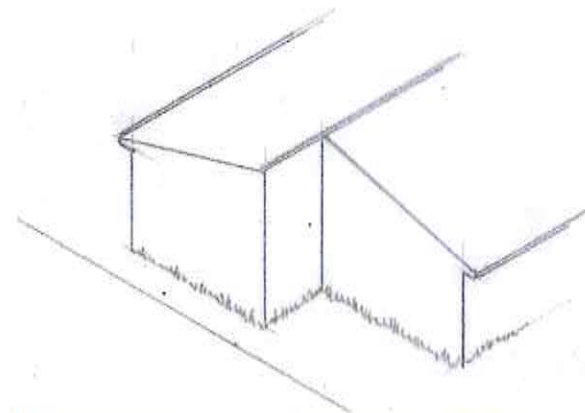
### **Prescriptions particulières:**

La pose des climatiseurs au sol est interdite dans l'espace compris entre la construction et la voie. Ils seront de préférence posés entre la façade arrière et la limite de propriété.



# ASPECT DES CONSTRUCTIONS – TRAITEMENT DES PIGNONS

**Prescriptions particulières:** Pour les maisons situées aux extrémités des ensembles (lots 1 à 8, 17 à 22, 28, 39, 40 et 49), les pignons côté voie des maisons devront être percés d'au moins une ouverture et/ou présenter un décroché en plan.



**AUTORISE**



**Rappel des règles du PLU**

**Article AU-b 11-1** De manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette en harmonie avec les tons et les usages de la construction traditionnelle de la région, sauf en cas de projets d'une grande richesse architecturale ou d'architecture contemporaine de qualité.

**Prescriptions particulières:** Seules les teintes ci-dessous sont autorisées.



G00 BLANC NATUREL



G10 BLANC LUMIERE



G20 BLANC CASSE



T50 TERRE DE SABLE



T10 GREGE



G30 GRIS SOURIS



G50 GRIS CENDRE



G40 GRIS FUME

Références teintes:  
nuancier PAREX

**Prescriptions particulières:**

**FINITIONS D'ENDUITS AUTORISES** : projeté buse fine, gratté moyen, gratté fin, taloché

**FINITIONS D'ENDUITS INTERDITES** : rustique, rustique écrasé, projeté (compresseur ou tyrolienne)





**Prescriptions particulières:** Les teintes vives sont interdites. Seules les teintes ci-dessous sont autorisées.



SABLE FAUVE BLANC

BARDAGE AVEC LASURE ACRYLIQUE TRANSLUCIDE

Références teintes: nuancier SILVERWOOD



AMBAR COPER

PANNEAUX STRATIFIES

Références teintes: nuancier PARKLEX



RED CEDAR SAPIN DU NORD MELEZE

Références teintes: nuancier SILVERWOOD



NVV 03 NVV 08 NVV 10

PANNEAUX STRATIFIES

Références teintes: nuancier TRESPA

## FERMETURES

### **Rappel des règles du PLU - Article AU-b 11-3**

Les volets pourront être à battants ou roulants avec caisson intégré à la construction pour les constructions neuves.

### **Prescriptions particulières:**

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries et volets.

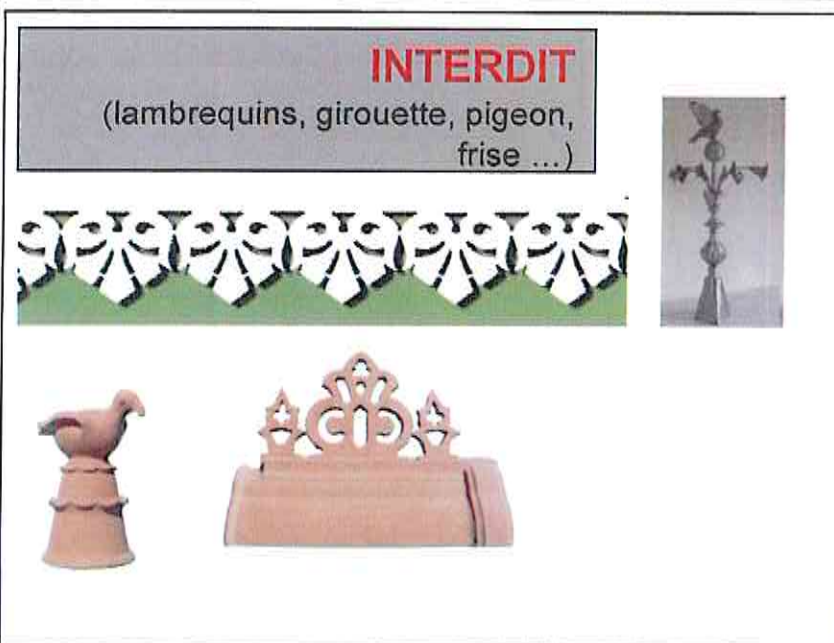
Les volets peuvent être :

- Des volets roulants avec coffres dissimulés à l'intérieur des bâtiments (PVC ou métal).
- Des volets coulissants (bois, métal ou aluminium).
- Des volets ouvrants à la française en bois et ferrures en acier.

Les volets ouvrants à la française avec renfort en Z sont interdits



**INTERDIT**



**Rappel des règles du PLU**

Les toitures doivent être en tuiles rondes véritables, de tonalité non-uniforme, claire et non rouge, tout type similaire étant interdit.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord ni saillie ; il sera préféré une couverture totale du pan de toiture par des panneaux solaires à une couverture partielle.

Les toitures terrasses sont autorisées ; les acrotères devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

**Prescriptions particulières**

Les toitures en pente (deux pentes minimum) seront en tuiles canal ou similaire, pente à 30%.  
Faitage principal: sens libre (parallèle ou perpendiculaire à la voie) pour les lots 1 à 7, 16 à 21.  
Faitage principal parallèle à la voie pour tous les autres lots.

Les couvertures en saillie, de type tourelle ou pigeonnier sont interdites.

Les lanternes, girouettes, frises... et autres accessoires purement décoratifs sont interdits, à l'exception des poinçons pour les toitures à 3 et 4 pentes.

En cas de débords de toiture, ceux-ci devront faire au minimum 20 cms par rapport aux façades et seront soit traités en génoise, soit apparents (débord rampant), soit habillés (débord horizontal).

Ils pourront être implantés en dehors de l'emprise constructible.

Les toitures terrasses inaccessibles seront entièrement recouvertes de gravillons.



**AUTORISE**

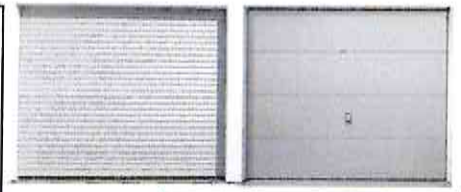




# PORTAILS DE GARAGES

## Prescriptions particulières:

Les portails de garage seront en PVC ou en tôle d'acier de couleur blanche ou grise, à rainures horizontales. Ils seront pleins, sans oculus.



**AUTORISE**



**INTERDIT**

# PORTAILS & PORTILLONS

## Prescriptions particulières:

Des portails pourront être mis en place en cas de non réalisation du garage, en fond de la place de stationnement extérieur (à 5m de la voie), afin d'accéder à l'intérieur de la parcelle.

Les portails et portillons seront de forme simple: les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits. Leur arase sera parfaitement horizontale. Ils seront pleins ou très légèrement ajourés.

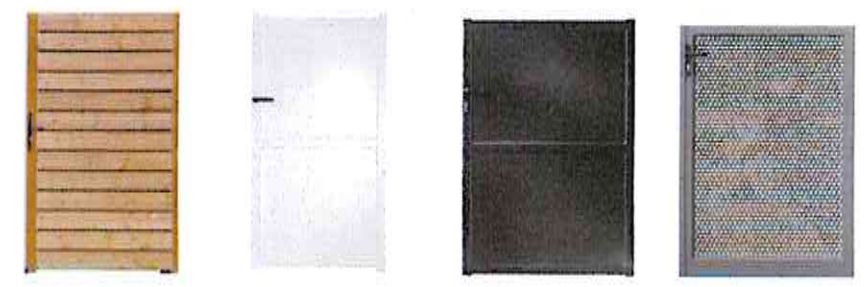
Ils feront 1.60 m de haut maximum.

Portails et portillons seront obligatoirement de même nature et de même couleur.

Pour les voies non bordées d'un trottoir, le portillon se trouvera obligatoirement en retour ou en fond des places de stationnement ouvertes sur la voie.



**INTERDIT**  
(forme, trop ajouré...)



**AUTORISE**



**Rappel des règles du PLU - Article AU-b 11-4**

**Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone que les clôtures soient réalisées soit par une mise en œuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de l'harmoniser au mieux avec celles-ci.**

**La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2m.**

**Les clôtures grillagées éventuelles seront systématiquement doublées de haies vives, composées par des essences locales variées. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.**

**Cas particulier des clôtures périphériques :**

**Ces clôtures matérialisant la limite d'opération avec la RD 162 ou les espaces agricoles seront composés d'une maille grillagée verte doublée d'une haie vive. Tout autre type de clôture est proscrit.**

Dans le respect d'une harmonie d'ensemble, il est exigé que la totalité des clôtures soient doublées par des végétaux (haies bocagères, végétaux rampants... - voir page 16). Les clôtures de type canisse, brise-vue, panneaux bois... sont formellement interdites

**En bordure des voies intérieures, sauf limites nord des parcelles 8 à 15 (voir page suivante):**

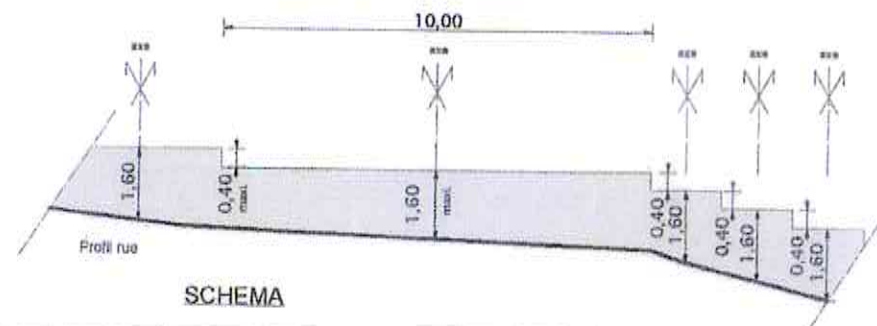
Les clôtures sur l'alignement des voies par rapport aux emprises publiques seront constituées d'un mur plein maçonné d'une hauteur fixe de 1,60 m., compris retour et fond des places de stationnement ouvertes sur la voie (hauteur mesurée à partir du niveau fini du domaine public – trottoir ou voie) et auront une teinte unique (choisie par l'aménageur). Les chaperons en tête de mur, les poteaux de part et d'autre des portails et portillons sont interdits. L'enduit sera effectué par l'aménageur après constatation par l'architecte coordinateur de la réalisation du mur de clôture conforme, y compris les retours le long des places de stationnement. Il est fortement conseillé de doubler cette clôture d'une haie vive.

Les lots disposant d'un enrochement surmonté d'un grillage constitué de panneaux rigides de couleur grise (l'ensemble réalisé par l'aménageur) , devront obligatoirement doubler la clôture d'une haie végétale.

**Cas des voies ou des places de stationnement en pente**

**nécessitant un mur avec ressauts :** il sera réalisé autant de ressauts que nécessaires, sous condition que ces derniers aient pour hauteur maximum 40 cm. La hauteur du mur (1.60m) sera respectée à mi-distance entre deux ressauts et/ou au centre d'un linéaire maximum de 10m

CAS DES VOIES EN PENTE NECESSITANT UN MUR AVEC RESSAUTS



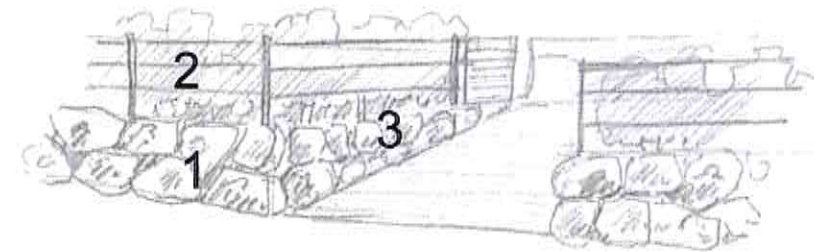


**En limite nord des parcelles 8 à 15, 21 à 24 et 43 à 49 :**

Les clôtures seront constituées d'un enrochement surmonté d'un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides soudés à maille rectangulaire de couleur gris anthracite, le tout réalisé par l'aménageur. Ces clôtures seront obligatoirement doublées par une haie vive, écran végétal constitué d'essences méditerranéenne variées.

Pour les parcelles 8 à 15, la partie basse de la clôture, en retour et en fond des places de stationnement, sera constituée soit d'un enrochement, soit d'un mur, arase horizontale au même niveau que l'enrochement réalisé par l'aménageur sur la rue.

Il est interdit de modifier ces clôtures et leur entretien est à la charge des propriétaires des lots.



- 1- Enrochement mis en place par l'aménageur
- 2 - Grillage panneaux rigides mis en place par l'aménageur
- 3 – Soubassement: enrochement ou mur mis en place par le constructeur



**En limite du chemin des Clauzets (prolongement de la rue des Ecuys) sauf parcelle 16 (A) de l'espace vert public (B) des limites Est (C) et Nord (D) de la zone, entre les parcelles 37 à 39 et 40 à 42 (E):**

Les clôtures devront être constituées d'un grillage panneau rigide de couleur gris anthracite et d'une hauteur fixe de 1,44 m. Le grillage sera entièrement noyé dans une haie végétale mixte de type bocagère, constituée au 2/3 d'arbustes persistants. Cette haie sera plantée, à l'intérieur de l'enceinte privée. Les plantations seront positionnées en limite du grillage de façon à venir le recouvrir et en quinconce de manière à obtenir une haie dense, mais non homogène.

**Les arbres et arbustes existants seront obligatoirement maintenus et protégés.**

En limite du chemin des Clauzets (A) la clôture sera réalisée par l'aménageur et ne pourra pas être modifiée. Les végétaux rampants plantés par l'aménageur en partie publique devront être maintenus et pourront être renforcés par des plantations en partie privée;

En limite Nord de la zone (D) et limite Est de la zone (C), obligation de clôturer en crête de talus



**En limite de la rue des écuys, parcelle 16 uniquement**

Clôture constituée d'un mur maçonné d'une hauteur fixe de 1,60 m enduit sur ses deux faces

**De part et d'autre du cheminement piétons (F) :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage en panneaux rigides de 1,44m de haut (réalisées par l'aménageur) et ne pourront être modifiées  
Elles seront obligatoirement doublée d'un écran végétal constitué d'essences méditerranéennes variées.

**Les arbres et arbustes existants seront obligatoirement maintenus et protégés.**



**Entre deux parcelles :**

Les clôtures seront constituées soit :

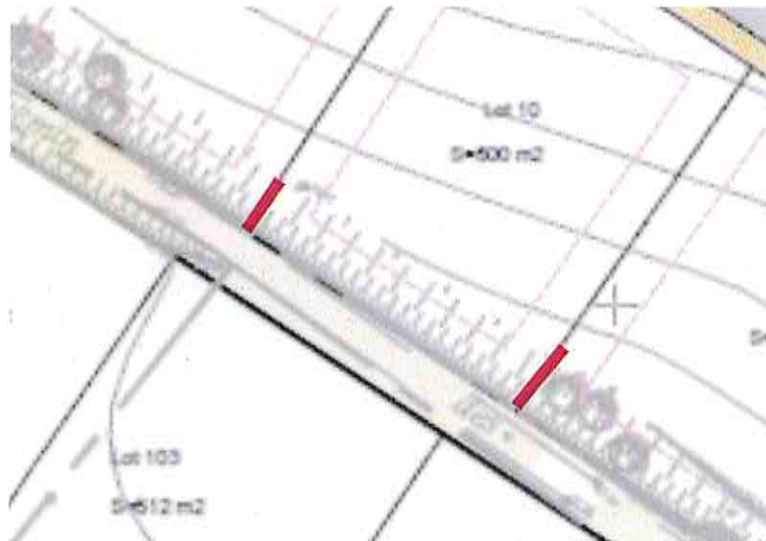
- D'un mur de 1,60 m de haut enduit sur ses deux faces.
- D'un muret de 1.00m de haut enduit sur ses deux faces et surmonté d'un grillage en rouleau ou simple torsion, ou tissé ou noué (H total 1,60m)
- D'un muret de 1.00 m de haut enduit sur ses deux faces et surmonté d'un panneau en bois ou PVC (H total 1,60m)
- D'un simple grillage en panneaux rigides de couleur gris anthracite (H maxi 1,60m)
- D'une haie.

La clôture sera obligatoirement doublée d'un écran végétal constitué d'essences méditerranéennes variées.

Les clôtures de type canisse, brise vue tissé... sont interdites

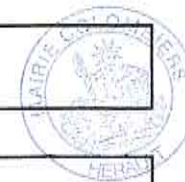
**Parcelles 7 à 16:** Sur la profondeur du talus bordant la rue des écuyers, la clôture sera obligatoirement constituée d'un grillage souple ou semi-rigide de couleur gris anthracite de 1,44 m de haut noyé dans une haie végétale.

**Pour ces parcelles et en limite séparative des parcelles 24 et 25,** Les arbres et arbustes existants seront obligatoirement maintenus et protégés.



NB: Pour les essences à utiliser, voir page 17, espaces verts.

**Rappel des règles du PLU - Article AU-b 12**  
**2 places de stationnement par logement créé**



**Prescriptions particulières:**

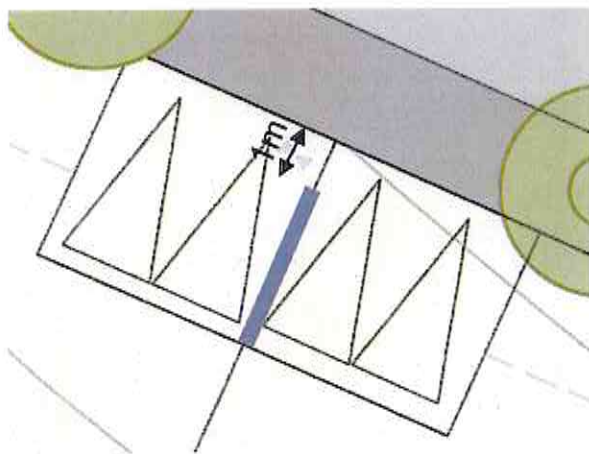
Pour les constructions à usage d'habitation individuelle (sauf logements sociaux ou locatifs financés avec l'aide de l'Etat), il est exigé deux places de stationnement pour véhicules automobiles obligatoirement ouvertes sur la voie.

Les emplacements sont figés et indiqués sur les plans de vente de chaque lot.

Les places de stationnement ouvertes sur la voie seront traitées en béton balayé, bouchardé ou revêtement drainant (pavés ou gravier dans alvéoles) et devront être aménagées en même temps que le mur de clôture extérieur. En cas de parking drainant par pavés, celles-ci devront être de couleur béton (gris)

Lorsque 2 zones de parking sont accolées, il est autorisé de construire un muret de 0,60m de haut surmonté d'un grillage en panneaux rigides de couleur gris anthracite de 1 m de haut (voir description précise page 14), implanté à 1m de la voie pour faciliter les manœuvres des véhicules.

Un contrôle sera effectué par l'architecte coordinateur.



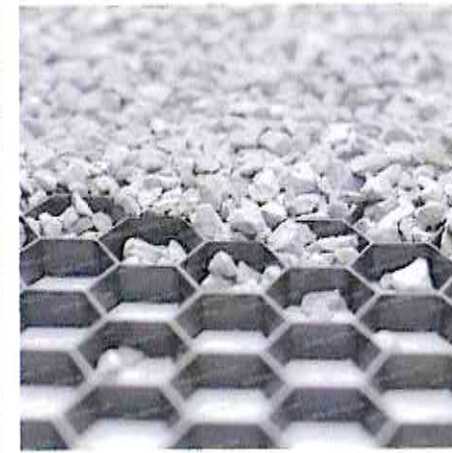
Muret autorisé



Béton balayé



Pavés drainants



Alvéoles et gravier



**Rappel des règles du PLU – article AU-b 13**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; l'hétérogénéité des essences composant les haies sera recherchée. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou arbres, repérés ou non par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée ou de l'arbre. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.



A la parcelle, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité. 20 % de la surface de la parcelle devront être en pleine terre, dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation.

**Prescriptions particulières :**

**Il est interdit d'abattre les végétaux existants et chaque propriétaire se doit d'entretenir les arbres présents sur sa propriété.**

Les haies pourront être composées de plusieurs essences locales en se référant par exemple à la brochure « Quels végétaux pour l'Hérault » du CAUE (guide végétal disponible sur <http://herault.caue-lr.org/>).

Les cupressacées (cyprès, thuyas) allergènes et espèces végétales invasives (pampa, buddleia de David, robinier faux-acacia, érable négundo...) sont interdites. Les espèces à privilégier sont les essences méditerranéennes telles que: chêne vert, frêne, olivier, amandier, pittosporum, grenadier, arbousier, ciste, laurier sauce, ligustrum japonicum, myrte, pistachier, troène...)

Les haies existantes seront renforcées par des végétaux similaires:  
 Strate herbacée: orchis géant, grémil des champs, gesse des prés, vigne, asperge sauvage...  
 Strate arborescente: azérolier, amandier, sureau...



Haie existante



Orchis géant



Grémil des champs



Gesse des prés



Amandier



Azérolier



Sureau