

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 9 mars 2026**  
~~~~~

TRANCHE 2 DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) "LA CROIX" À GIGNAC
APPROBATION DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET
ENVIRONNEMENTALES (CPAUPE).

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 9 mars 2026 à 17h30 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 26 février 2026.

Étaient présents ou représentés M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Olivier SERVEL, Mme Christine DEBEAUCE, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, M. Stéphane SIMON, Mme Martine BONNET, M. Robert SIEGEL, M. Pascal DELIEUZE, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, M. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, M. Gregory BRO, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Bernard PINGAUD suppléant de Mme Béatrice FERNANDO, M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations M. Pierre AMALOU à M. Claude CARCELLER, Mme Véronique NEIL à M. Philippe SALASC, M. José MARTINEZ à M. David CABLAT.

Excusés Mme Francine DEHAIL.

Absents M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 42	Votants : 45	Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Daniel JAUDON			

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0598 du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ;

VU la délibération du 19 mars 2007 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est prononcé favorablement sur la définition du périmètre et du programme d'aménagement de la ZAC dénommée « La Croix » et a engagé la procédure de concertation avec le public ;

VU la délibération du 16 juillet 2007 par laquelle le Conseil communautaire a pris acte du bilan de la concertation et a fixé définitivement le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté ;

VU la délibération du conseil communautaire du 6 octobre 2008 approuvant notamment le dossier de création de la ZAC La Croix ;

VU la délibération du Conseil communautaire du 25 janvier 2010 modifiant le dossier de création et notamment son mode de réalisation en régie ;

VU la délibération du conseil communautaire du 18 avril 2011 modifiant le dossier de création et notamment l'extension du périmètre de la tranche 1 ;

VU l'approbation du dossier de réalisation de la tranche 1 correspondant « à la requalification et l'extension de la zone commerciale existante » par le Conseil communautaire du 27 mai 2013, modifié le 26 septembre 2016 puis le 18 novembre 2019 et le 16 décembre 2019 ;

VU la délibération du 19 mars 2018 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé le lancement des études préalables de la tranche 2 (création du quartier d'habitat) ;

VU la délibération n°1746 du 9 juillet 2018 relative à la signature de la Charte EcoQuartier pour la tranche 2 « habitat » de la ZAC La Croix ;

VU la délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2021 relative à la validation du référentiel de l'EcoQuartier de la tranche 2 « habitat » de la ZAC La Croix

VU la délibération n°3101 du conseil communautaire du 20 février 2023 relative à la déclaration d'intention du lancement de la tranche 2 de la ZAC La Croix ;

VU la délibération n°3175 du conseil communautaire du 22 mai 2023 ayant modifié le mode de réalisation de la tranche 2 –EcoQuartier de la ZAC la Croix ;

VU la délibération n°3176 du conseil communautaire du 22 mai 2023 déterminant les caractéristiques de l'opération et approuvant le cahier des charges de l'opération de la tranche 2 ;

VU la délibération n°3321 du conseil communautaire du 26 février 2024 relative au choix du concessionnaire de la tranche 2 « habitat » de la ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ LA CROIX TRANCHE 2 HABITAT – et approbation du traité de concession.

VU la délibération n°4026 du conseil communautaire du 9 février 2026 relative à l'approbation du bilan de la participation du public par voie électronique tranche 2 secteur Habitat de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « La Croix ».

VU la délibération n°4027 du conseil communautaire du 9 février 2026 relative à l'approbation du dossier de réalisation du dossier de réalisation de la tranche 2 secteur Habitat de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « La Croix ».

CONSIDERANT que la ZAC « la Croix » constitue une opération structurante pour le développement du territoire communautaire, répondant aux objectifs de production de logements, de mixité sociale et de qualité urbaine,

CONSIDERANT que la tranche 2 – secteur Habitat est mise en œuvre sous la forme d'un quartier durable sur un périmètre de 3,8 hectares via une concession d'aménagement attribuée à la société GGL Aménagement,

CONSIDERANT que la communauté de communes a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la tranche 2 de la ZAC la Croix le 9 février 2026,

CONSIDERANT que conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges, dit Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT); celui-ci définit les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Le CCCT indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée,

CONSIDERANT que le traité de concession prévoit que l'aménageur élabore le CCCT, comportant notamment un cahier des Prescriptions Architecturales, urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE),

CONSIDERANT que le CPAUPE complète les règles d'urbanisme fixées par le PLU sur la zone afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privatives au sein de la ZAC, afin d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants. Il a ainsi vocation à transcrire à l'échelle de la parcelle privative les objectifs qualitatifs définis par la collectivité et l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement,

CONSIDERANT que le projet de CPAUPE réalisé par le concessionnaire, définit les clauses essentielles d'un cahier des charges de cessions de terrains à l'intérieur, en fixant notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher autorisées pour les constructions ainsi que les prescriptions urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone,

CONSIDERANT que les dispositions contenues au CPAUPE peuvent être rendues opposables aux acquéreurs des lots sur les terrains acquis auprès de l'aménageur, ainsi qu'à l'administration lors de l'instruction et de la délivrance des autorisations d'urbanisme, s'il est approuvé et s'il fait l'objet des mesures de publicité prévues au Code précité,

CONSIDERANT que le périmètre de l'opération est également soumis à un permis d'aménager et que la communauté de communes souhaite assurer une convergence des règlements de la ZAC et du permis d'aménager,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'approuver le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), portant sur la ZAC la Croix joint à la présente délibération,

- d'autoriser la publicité du CPAUPE de la ZAC la Croix tranche 2 en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme ; de définir en conséquence les modalités de publicité suivantes :

- La mention de l'approbation du CPAUPE de la ZAC la Croix tranche 2 sera affichée pendant un mois en mairie de Gignac et au siège de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, diffusée sur le site internet Intercommunal.

- La mise à disposition du CPAUPE de la ZAC la Croix tranche 2 sur le site internet intercommunal ainsi qu'en mairie, sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.

- de transmettre le CPAUPE approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme,

- d'autoriser le Président à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la mise en œuvre de ces mesures de publicité ainsi qu'à la bonne exécution de la présente délibération.

L'opposabilité du CPAUPE de la ZAC La Croix tranche 2 sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.

Transmission au Représentant de l'État N° 4072

Publication le 10/03/2026

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 10/03/2026

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20260309-25197-DE-1-1

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Daniel JAUDON



QUARTIER DE LA SERANNE

ZAC La Croix - TRANCHE 02 - GIGNAC

Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault
GGL



Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales

18/02/26



Montpellier | Nîmes | Toulouse | Paris

ARCHITECTURE
URBANISME
PAYSAGE
DESIGN



SOMMAIRE

01. PROCÉDURE	4
I. OBJET DU RÈGLEMENT	4
II. PORTÉE DES PRESCRIPTIONS ET COORDINATION ARCHITECTURALE	5
III. LA COMPOSITION DES DOSSIERS	6
IV. MIXITÉ D'HABITAT	7
02. PRESCRIPTIONS LOGEMENTS INDIVIDUELS ET INTERMEDIAIRES	8
I. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	8
001 Occupation et utilisation du sol	
002 Accès et voiries	
003 Desserte par les réseaux	
004 Travaux	
005 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
006 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
007 Caractéristique des terrains, emprises au sol, espaces libres et plantations	
008 Hauteur des constructions et altimétries	
009 STATIONNEMENT	
II. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	15
001 Aspect général	
002 Volumétrie des constructions	
003 toitures	
004 Terrasses, balcons et gardes-corps	
005 Ouvertures	
006 Enduit de façade	
007 Extensions	
008 Traitement des stationnements	
009 Traitement des accès et portes d'entrée	
010 Terrasses	
011 Piscines	
012 Climatiseurs	
013 Annexes	
III. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES	31
001 Traitement des haies et limites	
002 Conservation et préservation des éléments existant	
003 Toiture terrasses des extensions sVégétalisation des toitures	
004 Végétalisation des jardins	
005 Terrasses bioclimatiques	
03. PRESCRIPTIONS LOGEMENTS COLLECTIFS	38
001 généralités	
002 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
003 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
004 Caractéristique des terrains, emprises au sol, espaces libres et plantations	
005 Stationnement	
006 Aspect extérieurs	
007 Hauteur	
008 Toitures végétales	
009 Aménagement coeur d'îlot	
04. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES	40
010 Production d'énergie renouvelable	
011 Gestion de l'eau	
002 Gestion des déchets	
003 Gestion des eaux de pluies	
004 Gestion des espaces verts	
005 Gestion de déchet de chantier	
05. ANNEXES	43
001 Repérage des emprises/espaces libres/pleine terre imposé à la parcelle	
002 Exemple de fiche de lot	
003 Tableau récapitulatif des surfaces	
004 Récap des choix de couleurs et teintes prescrites	
005 Repérage traitements des espaces aux sols	
006 Repérage implantations des constructions en limites/privés-Public	
007 Repérage des limites prises en charges : acquéreurs/aménageurs	
008 Repérage des limites par catégories	

PREAMBULE

Le présent règlement définit les principes urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux encadrant l'aménagement du Quartier de la Séranne, conçue comme un quartier durable. Le projet vise la réalisation d'un quartier mixte, associant logements, équipements et espaces publics, dans une logique de qualité d'usage, de cohérence urbaine et de sobriété foncière. Il s'inscrit dans une attention particulière portée au paysage, au climat et au fonctionnement hydraulique du site, notamment par la valorisation des continuités écologiques, des mobilités douces et d'une gestion intégrée des eaux pluviales. Le règlement garantit la cohérence et la qualité du projet dans le temps.

01. PROCÉDURE

I. OBJET DU RÈGLEMENT

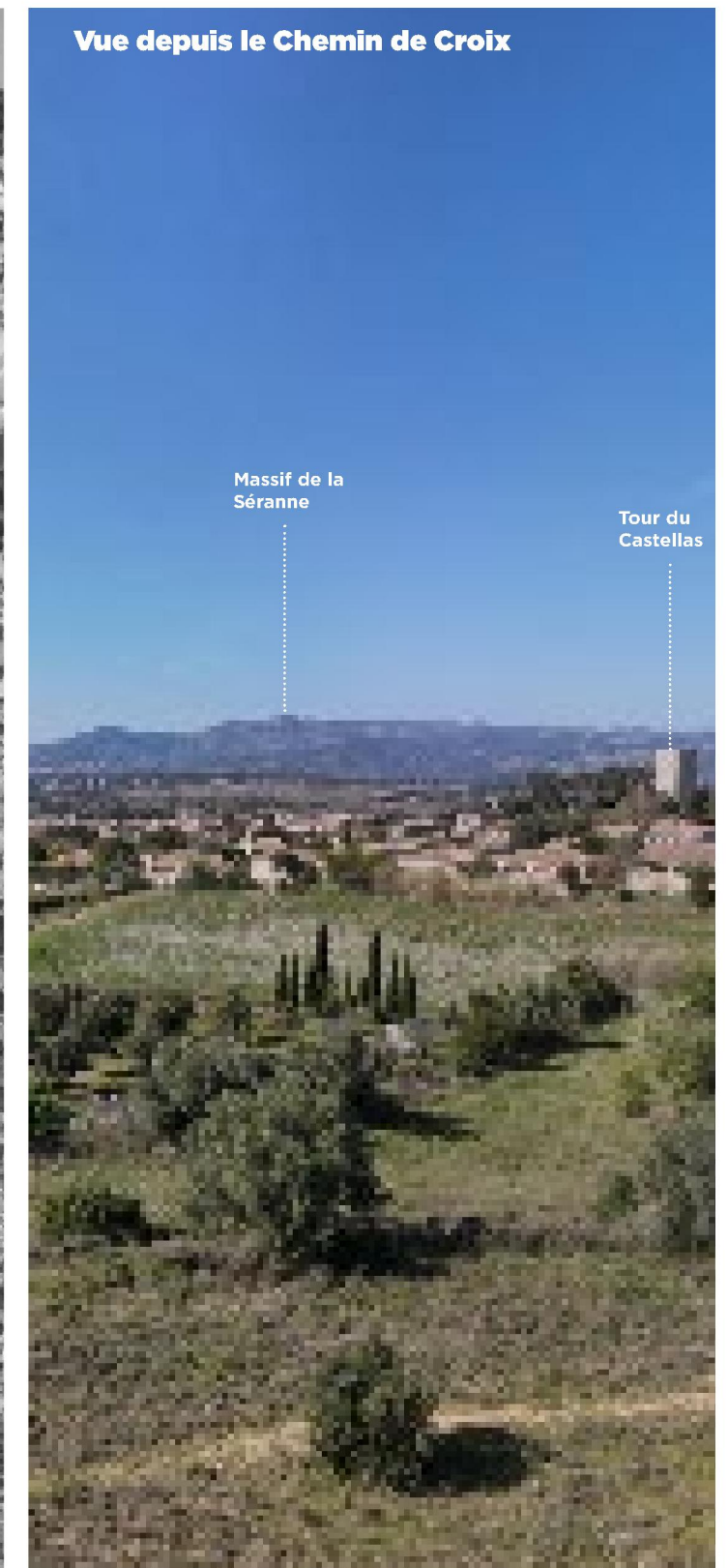
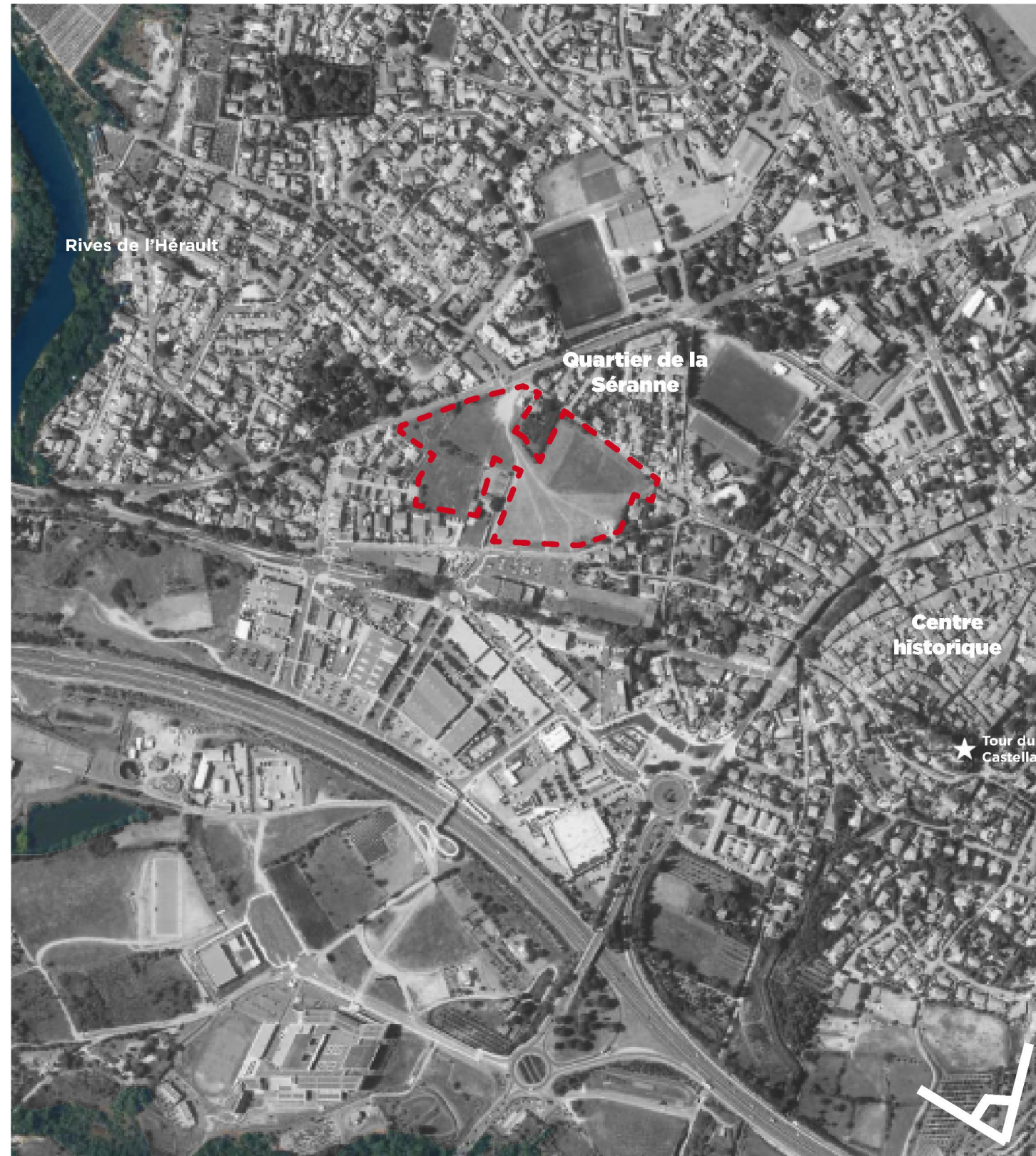
Ce cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales a pour but d'aider les futurs acquéreurs à enrichir leur cadre de vie et garantir leur intimité. Il permet également de préciser le PLU ou de prévoir des règles plus strictes que celles édictées par ce dernier.

Il est impératif de respecter les règles définies dans le CPAUPE, cependant, ce sera toujours la règle la plus restrictive qui s'appliquera.

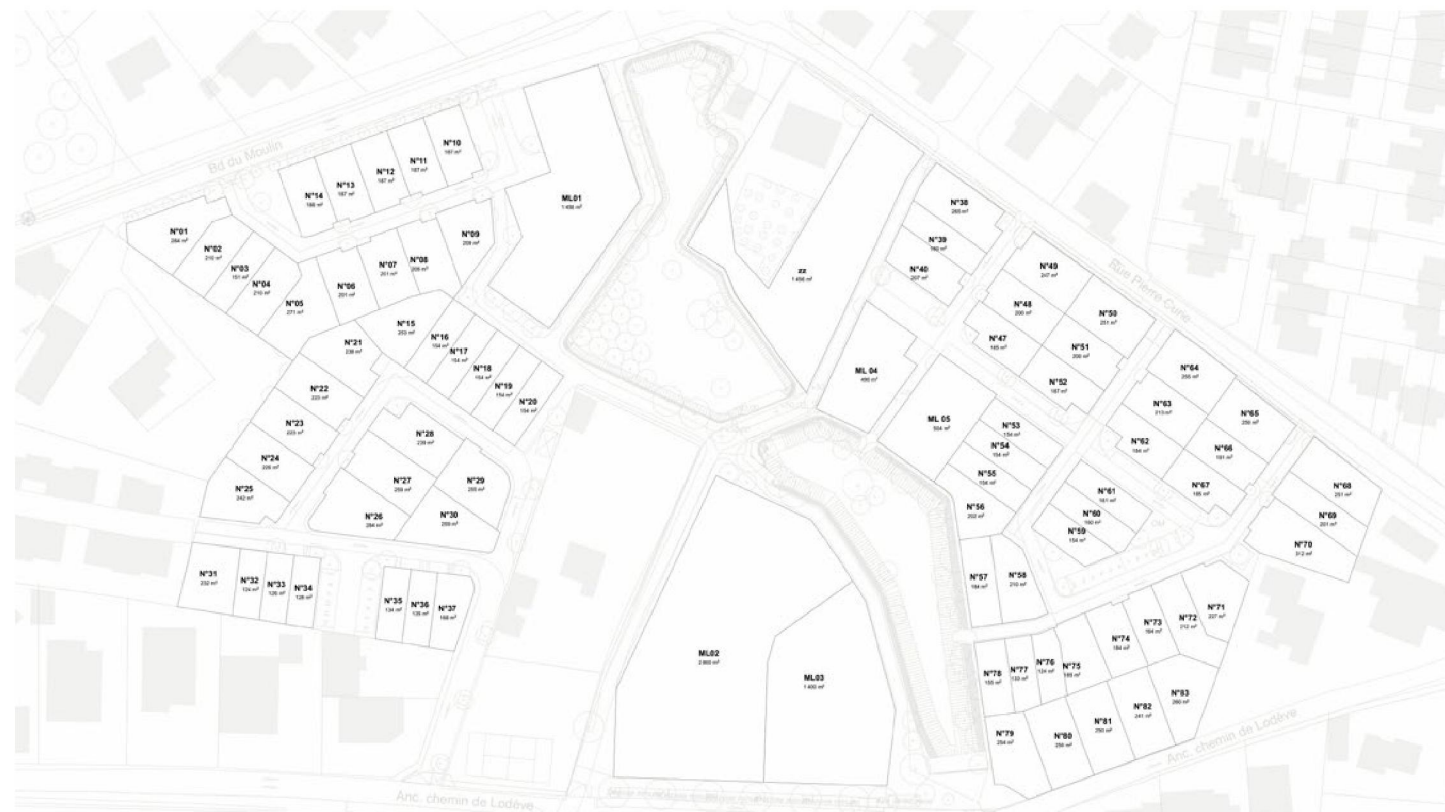
Objectifs du présent cahier :

- présenter le projet urbain du Quartier de la Séranne
- définir la méthode de suivi et d'accompagnement des projets,
- définir les obligations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Il s'agit d'assurer une cohérence entre le projet urbain public, et le projet particulier, au regard des différentes thématiques (urbaines, architecturales, paysagères, environnementales,...).



II. PORTÉE DES PRESCRIPTIONS ET COORDINATION ARCHITECTURALE



La commune de Gignac, la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault et l'aménageur ont été particulièrement attentifs à l'aménagement du Quartier de la Sérane. L'OAP définit ce secteur comme une zone d'habitat. Avec des ambitions de qualité urbaine, paysagère, environnementale et de bien vivre ensemble.

Le projet d'aménagement urbain proposé comprend trois volets principaux. Le premier volet concerne **la mobilité**, avec une volonté de prioriser la sécurité des usagers en classant les voies et en encourageant les modes de déplacement doux tels que la marche et le vélo.

Le deuxième volet aborde **l'environnement** en proposant d'intégrer une véritable coulée verte au cœur du quartier, un parc dans lequel se développeront des usages tels que des lieux de rencontre et de partage. Ainsi que des lieux d'éveils ludiques autour de la musique et de la biodiversité.

Enfin, le troisième volet concerne **les formes urbaines, l'habitat et les équipements**, avec des propositions visant à développer un urbanisme inspiré par l'architecture des maisons vigneronnes, Ainsi que la volonté d'ériger un équipement public favorisant les liens avec les autres quartiers et à varier les types d'habitations.

Pour être efficace, cette démarche doit se poursuivre à l'échelle des propriétés privées et s'appliquer notamment aux constructions des maisons individuelles.

Le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre de tout projet architectural devra communiquer le dossier de demande de permis de construire en format PDF à l'architecte coordonnateur avant dépôt en mairie pour validation par celui-ci.

Ce dossier complet sera conservé pour archive par l'architecte et une copie tamponnée, accompagnée d'un avis de conformité sera remise **5** aux propriétaires pour dépôt en mairie.

III. LA COMPOSITION DES DOSSIERS

Pour optimiser la coordination des projets et permettre un dialogue constructif entre les acquéreurs, leurs maîtres d'œuvre et l'architecte coordonateur du quartier, la procédure à suivre est la suivante :

Phase 1 : Esquisse du projet de construction

L'acquéreur et/ou son maître d'œuvre sont invités à transmettre à l'architecte coordonateur du lotissement une esquisse du projet présentant :

- un plan de masse côté établi sur la base de la fiche de lot fournie par le géomètre ;
- une esquisse des façades cotées en 3 dimensions
- une coupe
- un plan des clôtures
- notice décrivant la matérialité et les essences prévues
- toutes les pièces permettant de traduire les intentions de projet (croquis, 3D, etc)

L'architecte coordonateur réalisera un premier avis provisoire permettant à l'acquéreur d'affiner son projet. Il est important de signaler lors de la première transmission qu'il s'agit d'un dossier esquisse pour avis.

Phase 2 : demande d'avis de coordination

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, l'architecte coordonateur réalisera un avis de coordination permettant à l'acquéreur de déposer son permis de construire en mairie.

L'acquéreur et/ou son maître d'œuvre sont invités à transmettre à l'architecte coordonateur du lotissement les pièces suivantes :

- CERFA
- PCMI 1 Plan de situation du terrain
- PCMI 2 Plan de masse des constructions à édifier
- PCMI 3 Coupe du terrain et de la construction
- PCMI 4 Notice décrivant le terrain et présentant le projet
- PCMI 5 Plan des façades et des toitures
- PCMI 6 Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- PCMI 7 Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- PCMI 8 Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Après validation du projet, l'architecte coordonateur visera et signera la totalité de ces pièces et délivrera un avis de coordination. Cet avis sera impérativement joint au dossier de demande de permis de construire.

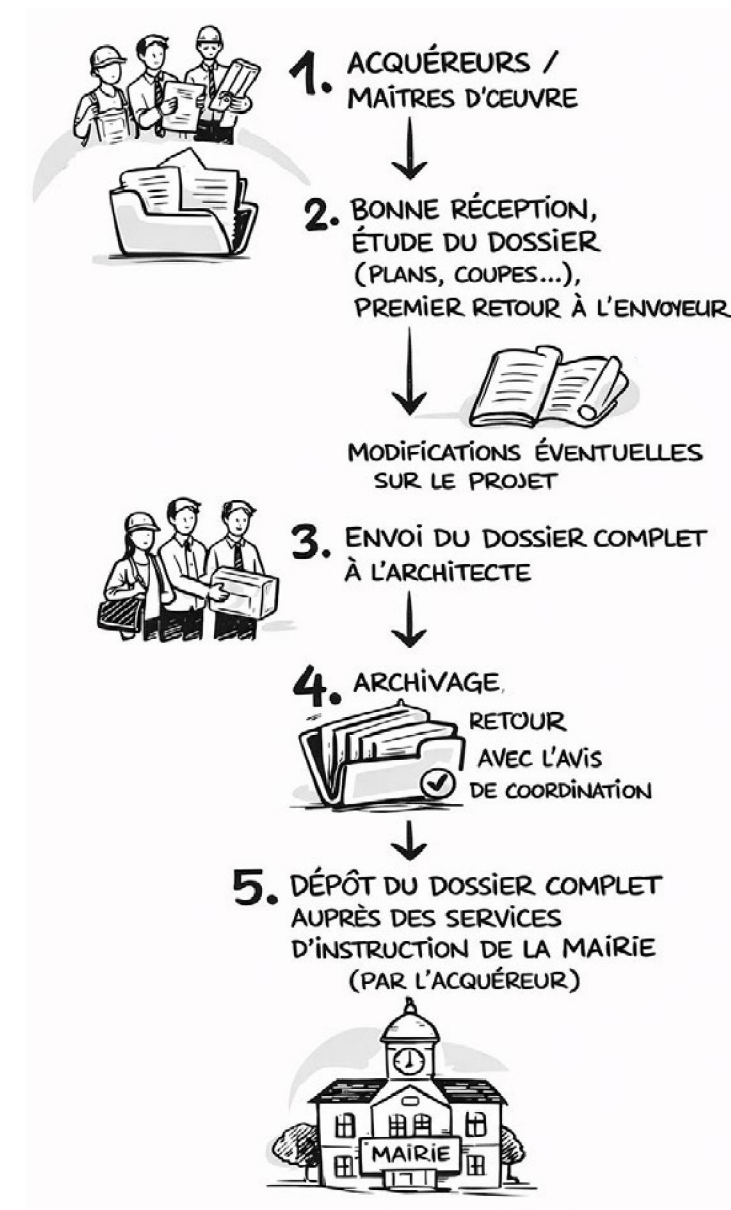
Les acquéreurs supporteront le coût de délivrance de l'avis de coordination qui leur sera facturé directement par l'architecte coordonateur du quartier. L'architecte coordonateur auquel l'aménageur a confié cette mission est :

Ateliers A+

ATELIERS A+
PÔLE URBANISME
220 rue du Capitaine Pierre PONTAL
34000 Montpellier
tél standard : +334 99 74 27 42
email : urba@aplus-architecture.com

Les points suivants devront être détaillés dans le Permis de Construire (sur les plans, les façades et/ou sur la notice explicative):

- Cotation des reculs par rapport aux différentes limites
- Cote entrée de lot, pente de l'enclave de stationnement
- Cote du plancher fini du RDC
- Traitement du stationnement aérien sur la parcelle
- Détail des façades
- Hauteurs à l'égout du toit, faîtage, acrotère...
- Pente toiture
- Matériaux (toitures, façades...)
- Couleurs (enduits, menuiseries et serrureries..)
- Plan des différents niveaux
- Détails des éventuelles annexes
- L'emplacement de la piscine
- L'emplacement du groupe extérieur de climatisation
- Clôtures avec les essences de végétations composant les haies
- Plantations, essences des arbres, avec leurs emprises estimées à l'âge adulte
- Traitement des éventuels dénivelés de terrain
- Détail de la prise en compte des confort d'été et d'hiver
- Préciser l'emplacement prévu dans le jardin pour le composteur si nécessaire
- Préciser l'emplacement prévu pour le récupérateur d'eaux pluviales si nécessaire



IV. MIXITÉ D'HABITAT

Afin de garantir les objectifs de mixité sociale portés par le projet, quatre typologies d'habitat distinctes ont été définies. Les prescriptions varient selon cette typologie, qui s'échelonne d'une densité faible à une densité plus élevée, afin d'assurer une diversité de formes d'habiter et un parcours résidentiel varié au sein du quartier.

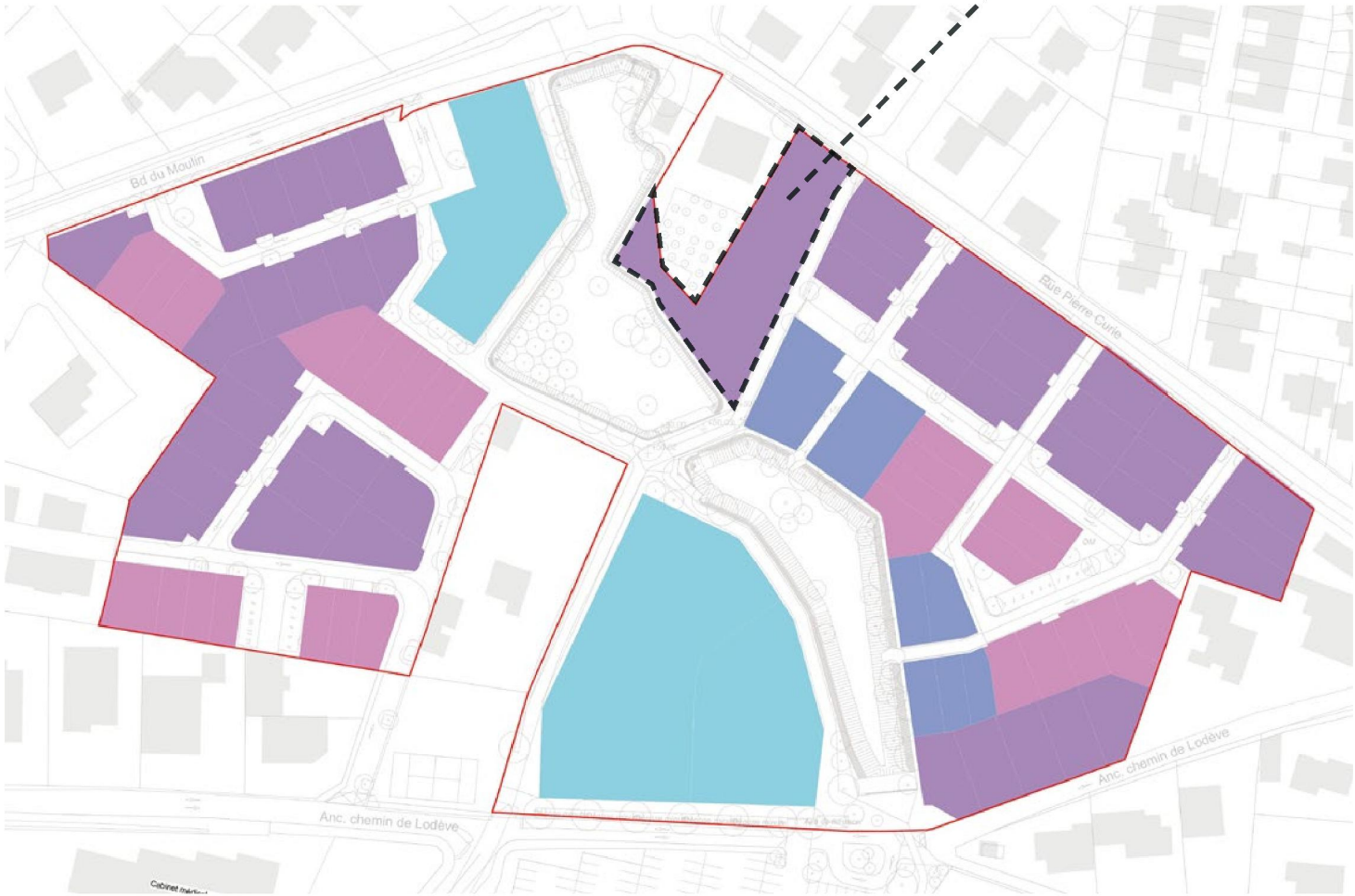
Les maisons individuelles correspondent à la forme d'habitat la plus intime et la moins dense. Développées majoritairement en R+1, **ponctuellement** des combles seront autorisés pour accentuer un travail d'épannelage urbain. Ces maisons entretiennent une relation directe au sol et offrent des espaces extérieurs privés. **Le stationnement** est intégré à la parcelle et la pleine terre reste largement présente, participant à une ambiance résidentielle calme, favorable à la vie familiale et à l'appropriation des lieux.

Les maisons en bande proposent une densité intermédiaire tout en conservant une logique d'habitat individuel, majoritairement en R+1. Regroupées par séquences, elles optimisent l'usage du foncier grâce au mitoyen tout en maintenant des accès directs et des espaces extérieurs privés. **Le stationnement** est **soit sur parcelle soit déporté**. Cette typologie constitue une transition naturelle entre le tissu pavillonnaire et les formes plus urbaines du quartier.

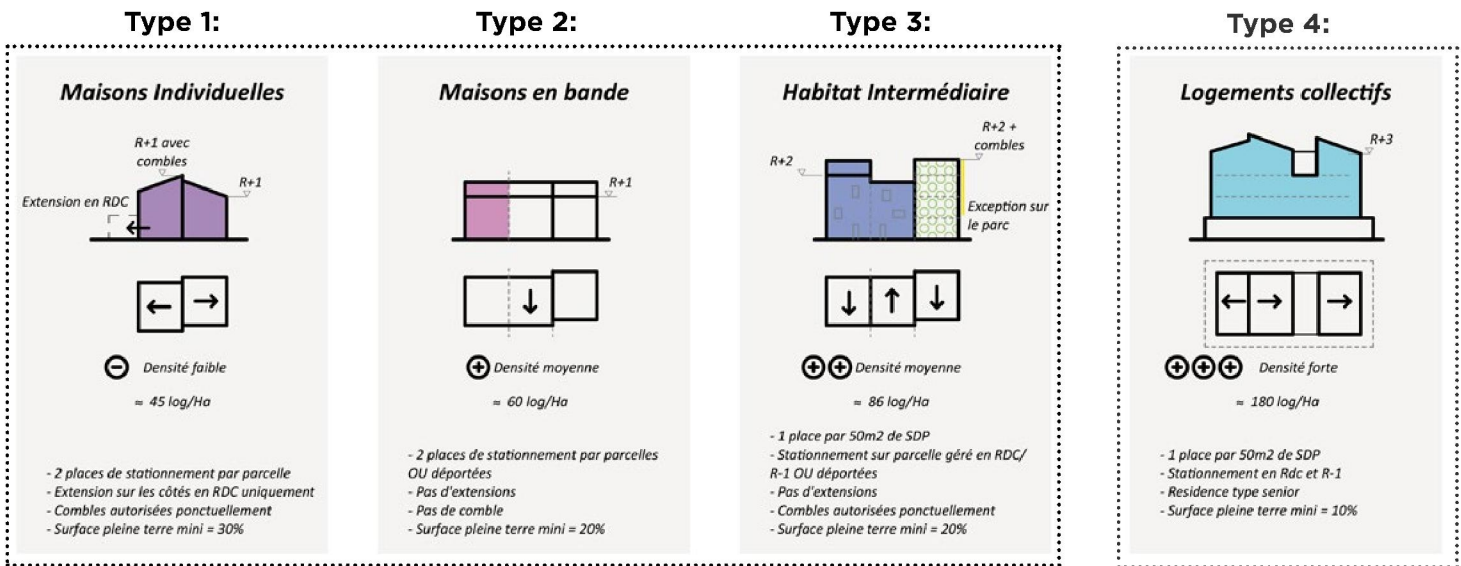
L'habitat intermédiaire associe compacité et qualité d'usage. Organisé **en R+2 avec combles autorisés ponctuellement**, il regroupe des logements superposés ou juxtaposés, dotés d'entrées individualisées. Il permet d'augmenter la densité sans recourir à l'immeuble collectif classique, et favorise une diversité de profils d'habitants tout en maintenant un lien fort avec l'espace public et le paysage. **Le stationnement** est **soit sur parcelle soit déporté à proximité**.

Les logements collectifs représentent la forme la plus dense et structurante du projet. **Développés en R+3**, ils accueillent un nombre plus important de logements sur des emprises maîtrisées. **Le stationnement** devra être implanté **en rez-de-chaussée et/ou en infrastructure (sous-sol)**.

Une **fiche de lot** sera réalisée pour encadrer la constructibilité de la parcelle des oliviers qui est dans le périmètre de la ZAC, mais qui n'est pas maîtrisée. Cette fiche de lot autorisera **5 logements maximum**, imposera un **pourcentage d'espace vert obligatoire**, et une **forme urbaine de Type 1 à 3 pré-définie**.



- MAISON INDIVIDUELLE**
48 Logements :
- Hmax R+1 avec combles
- Surface moyenne environ 200m2
- SDP moyenne environ 120m2
- 2 stationnements/logements ->sur parcelle
- MAISON EN BANDE**
17 Lots denses
- Hmax R+1
- Surface moyenne environ 160m2
- SDP moyenne environ 90m2
- 2 stationnements/logements ->sur parcelle OU déportés
- HABITAT INTERMÉDIAIRE**
6 à 8 Logements :
- Hmax R+2 avec combles
- Surface moyenne environ 160m2
- SDP moyenne environ 75m2
- 1 place de stationnement par 50m2 -> parcelle OU déportés
- Stationnement vélo



- HABITAT COLLECTIF**
74 Logements :
- Hmax R+3
- Logements :
58 logements locatifs sociaux
16 logements PSLA
30 Logements :
- Hmax R+3
- Logements :
30 logements
8 T4 / 15 T3 / 43 T2 / 3 T1
3 T4 / 9 T3 / 18 T2
- SDP estimé 4100m2
- 93 places de stationnements en RDC et R-1
- Stationnement vélo
1 place pour 50m2 de SDP
- SDP estimé 2000m2
- 40 places de stationnement en RDC et R-1
- Stationnement vélo
1 places pour 50m2 de SDP

Partie 02
Prescriptions logements individuels

Partie 03
Prescriptions logements collectifs

02. PRESCRIPTIONS LOGEMENTS INDIVIDUELS ET INTERMEDIAIRES

I. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

001 Occupation et utilisation du sol

Principes à respecter :

Les constructions autorisées sur le quartier sont uniquement des bâtiments à usage d'habitation. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel.

Interdit :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- Le commerce, l'artisanat et les activités industrielles sont interdites.

002 Accès et voiries

Les lots sont desservis par les voies créées dans le cadre du programme des travaux, telles qu'elles sont figurées au plan guide.

Principes à respecter :

Les accès aux lots doivent être réalisés conformément au plan guide. Un seul accès sera autorisé par lot. La largeur sera définie par le plan individuel de lot, avec un minimum systématique de 5 m.

Interdits :

Les accès ne pourront pas être clos par des portails ; ils devront rester ouverts sur la rue, conformément aux principes d'aménagement

003 Desserte par les réseaux

Principes à respecter :

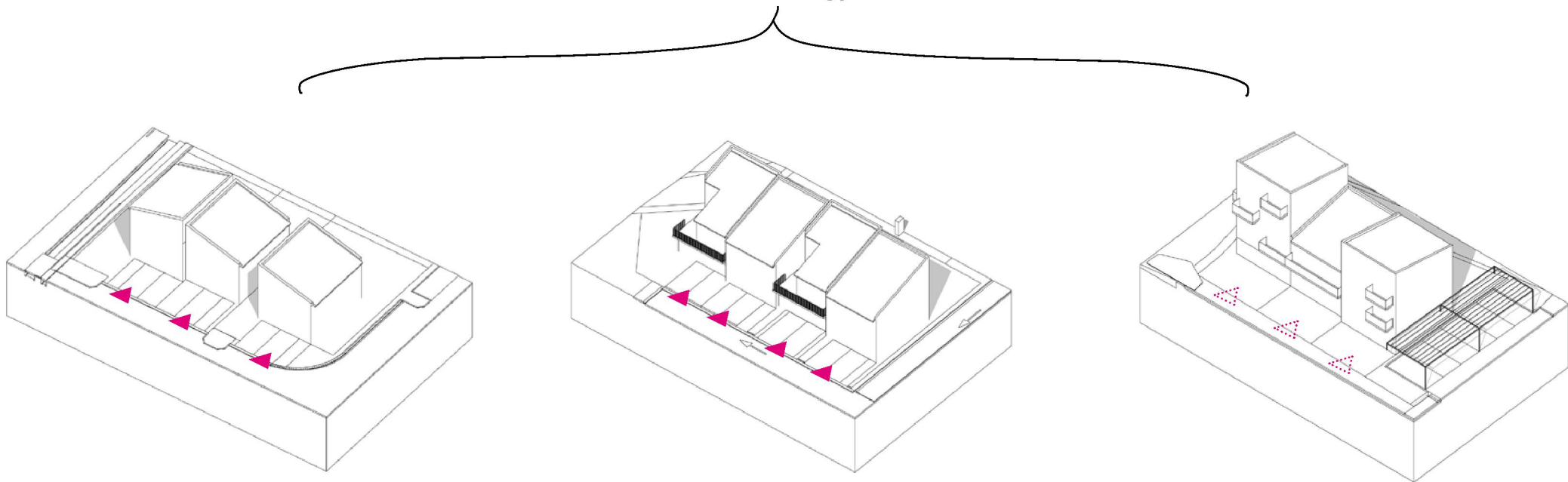
- Toutes les constructions devront être raccordées en souterrain aux réseaux réalisés par l'aménageur. Les eaux de toitures et surfaces imperméabilisées devront être collectées et rejetées dans les regards prévus à cet effet.
- Chaque lot devra respecter les surfaces de pleine terre et d'espaces libres nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales, telles que définies dans les fiches de lots.
- La collecte des ordures ménagères sera assurée principalement en porte-à-porte ; pour les lots 50 à 64 et 71 à 78 ainsi que le ML 04 et 05, des aires communes d'apport volontaire seront mises en place. Les bacs devront être intégrés discrètement aux clôtures (type 2 - annexes).
- Les projets devront intégrer la position des murets techniques, coffrets et équipements de viabilisation existants sur chaque lot.

004 Travaux

Principes à respecter :

- Lors de l'exécution des travaux, les acquéreurs devront se conformer aux obligations réglementaires rappelées ci-dessous :
- pour les lots 38, 39, 40 et 41 les travaux situés à proximité des lignes électriques haute tension enterrées devront faire l'objet d'une attention particulière et respecter les prescriptions applicables dans l'emprise du lot.
 - mise en place d'une caution pour les coffrets électriques, murets techniques et les voies de desserte.

Pour tous les types



005 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

PLU - Article 6 - Zone 2AUz2

Définition de l'alignement : Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu

Les règles d'implantation définies par le présent article s'appliquent :

- *Uniquement aux constructions situées au-dessus du terrain naturel.*
 - *Également pour les voies privées d'une largeur supérieur ou égale à 6m*
- Sur l'Ecoquartier, les constructions ne sont pas soumises aux règles de prospects. Elles doivent, cependant, être conformes à l'opération d'ensemble dont elles dépendent.**

Chaque plan individuel de lot fixe des alignements obligatoires issus du plan guide du quartier. Ces alignements traduisent des principes urbains et architecturaux structurants ; ils s'imposent aux projets et ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Principes à respecter :

Les constructions, y compris leurs extensions (*telles que définies en page 23*), à l'exclusion des annexes (*telles que définies en page 29*), devront impérativement s'implanter à l'intérieur de la zone constructible figurant au plan guide et reportée sur les plans individuels de lot. De manière général, les constructions pourront être implantés **soit en limite soit en retrait.**

Autorisé :

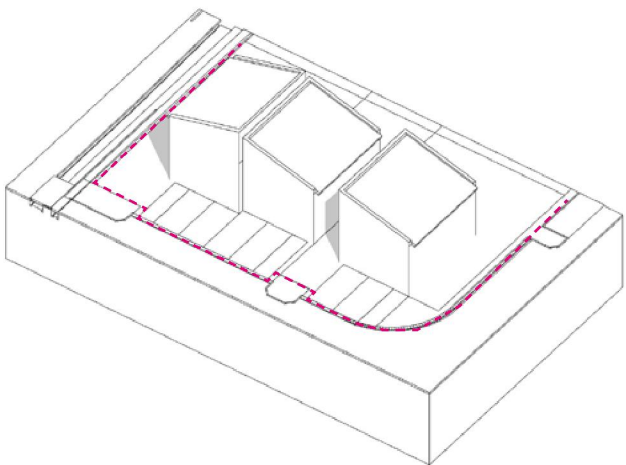
Pour les types 2 et 3, les balcons et terrasses seront autorisés en saillie **Les débords de balcons et de terrasses sont autorisés** sur le domaine public dans une **limite maximale 0,50m. La hauteur libre minimale sous les terrasses** en surplomb sera **de 3,00 m afin de garantir la qualité d'usage**, la lisibilité des rez-de-chaussée et le confort des cheminements piétons.

Interdits :

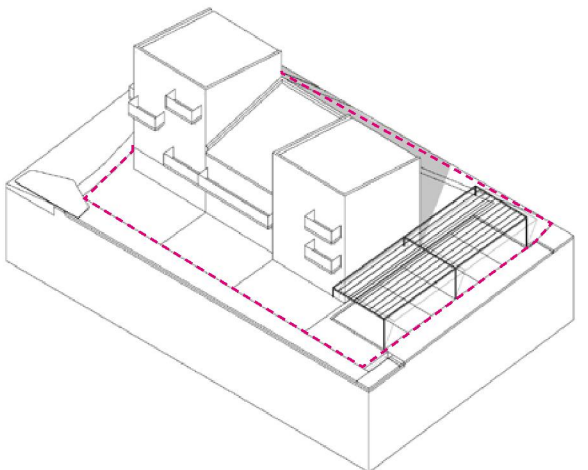
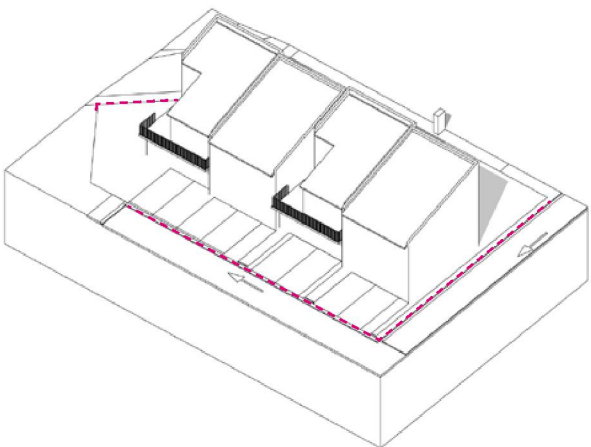
Pour les annexes (*telles que définies en page 29*), l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est interdite.

Règles générales : application du principe le moins restrictif

Type 1
- retrait de minimum 2m



Type 2 et 3
- retrait de minimum 1m
OU
- implantation en limite



006 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PLU - Article 7 - Zone 2AUz2

- Sur l'Ecoquartier, les constructions ne sont pas soumises aux règles de prospects. Elles doivent, cependant, être conformes à l'opération d'ensemble dont elles sont dépendantes.

Chaque plan individuel de lot fixe des implantations obligatoires issus du plan guide du quartier. Ces implantations traduisent des principes urbains et architecturaux structurants, ils s'imposent aux projets et ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

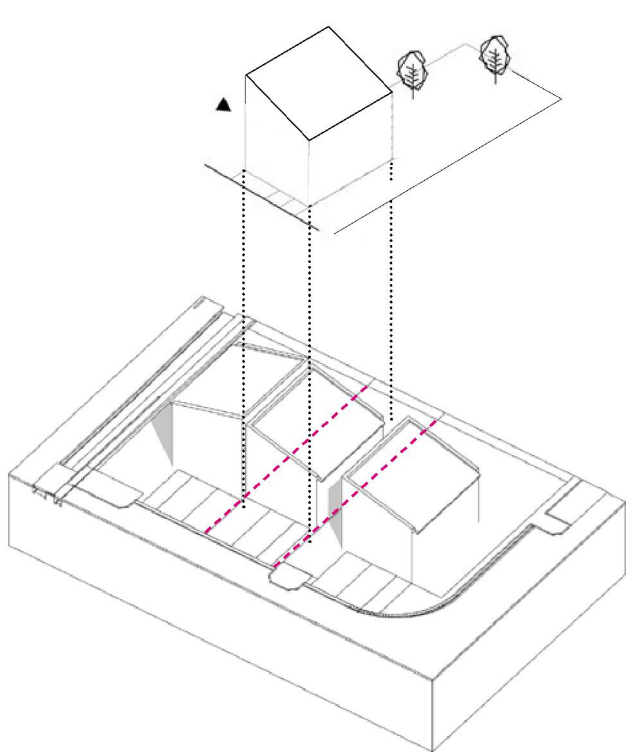
Principes à respecter :

Les constructions, y compris leurs extensions telles que définies en page (telles que définies en page 23), à l'exclusion des annexes, devront impérativement s'implanter à l'intérieur de la zone constructible figurant au plan guide et reportée sur les plans individuels de lot. De manière général, les constructions pourront être implantés **soit en limite soit en retrait**.

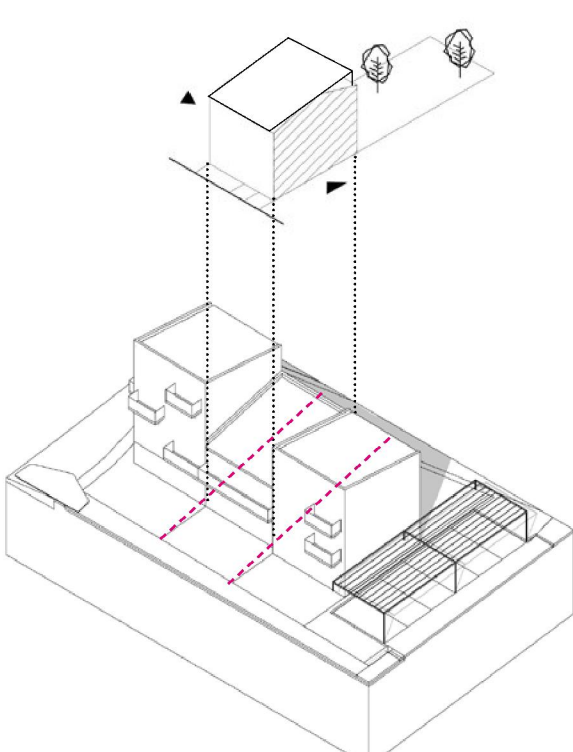
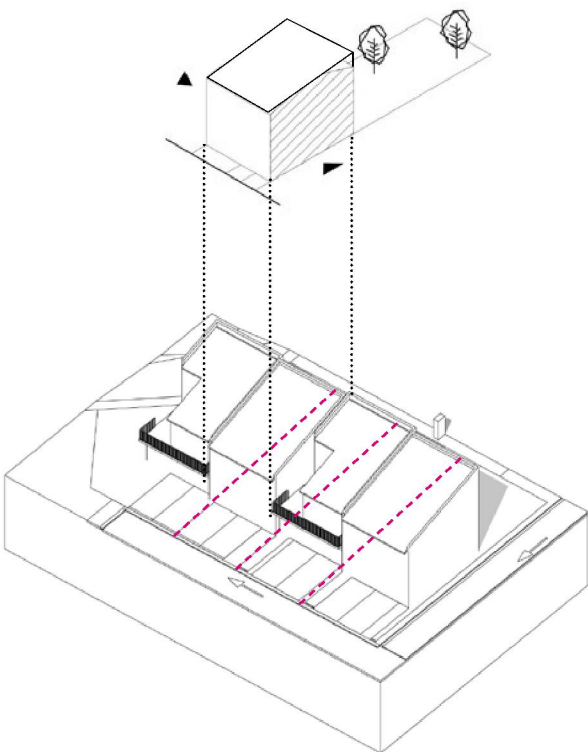
Pour les annexes, l'implantation en limite séparative sera autorisée, uniquement en fond de parcelle et dans la limite de 4 m linéaires au total.

Règles générales : application du principe le moins restrictif

- Type 1**
- retrait de minimum 3m
 - OU
 - implantation en limite



- Type 2 et 3**
- retrait de minimum 2m
 - OU
 - implantation en limite



007 Caractéristique des terrains, emprises au sol, espaces libres et plantations

Dans le cadre de l'organisation urbaine du quartier de la Séranne, la valeur exacte de l'emprise au sol maximale sera définie sur les fiches de lot. Ces emprises, tels que définis ci-contre, devront obligatoirement être respectées conformément aux indications de la fiche de lot.

Article R. 420-1 du code de l'urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. ».

En complément de cette emprise, le projet impose la **définition d'espaces perméables** afin de garantir une gestion qualitative des eaux pluviales et de répondre aux objectifs du dossier Loi sur l'Eau, qui fixe une moyenne de 50 % de surfaces perméables à l'échelle de l'ensemble du quartier. la surfaces

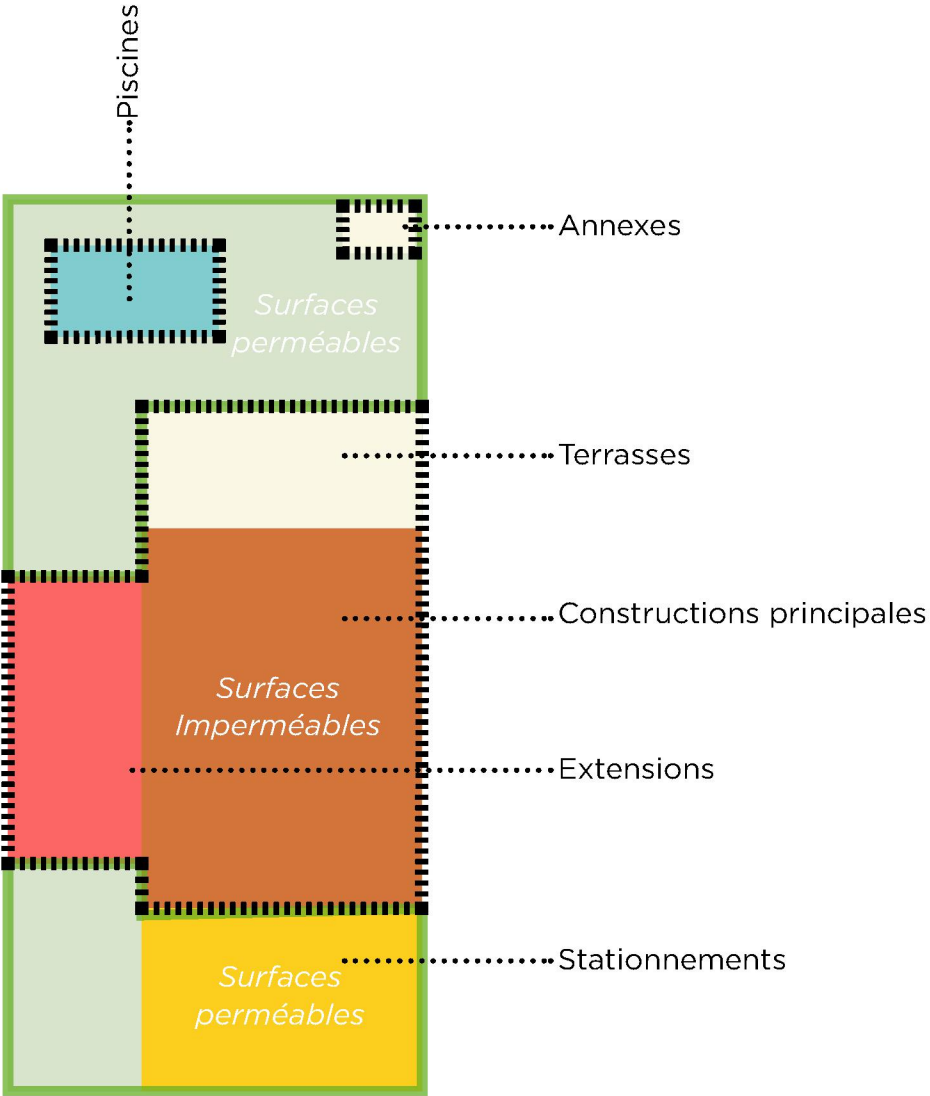
Sont considérées comme surfaces perméables :
- les espaces de pleine terre,
- les surfaces de stationnement (*comptabilisées à hauteur de 80 % de leur surface réelle*).

Sont considérées comme surfaces imperméables :
- les constructions principales
- leurs extensions (*lorsqu' autorisées*),
- les annexes,
- les terrasses,
- les piscines,
- toute surface traitée avec un revêtement imperméable.

Les surfaces perméables devront obligatoirement être végétalisées. Elles ne pourront en aucun cas être recouvertes de revêtements imperméables ou assimilés, tels que les gazons synthétiques.

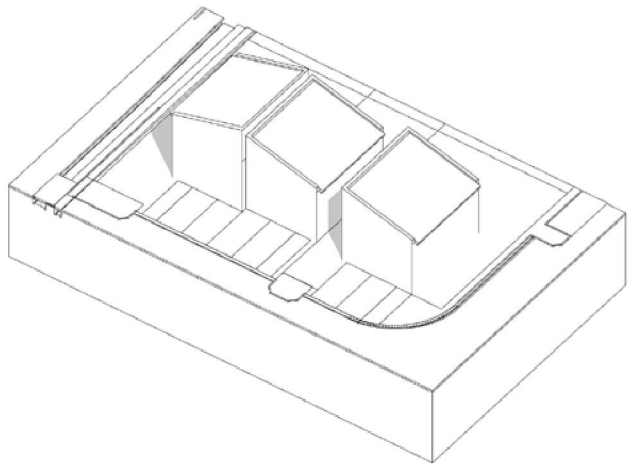
Ces espaces devront être plantés avec des essences locales, adaptées au climat et au sol du site.

Les principes paysagers attendus sont précisés dans les parties (...) du présent cahier.



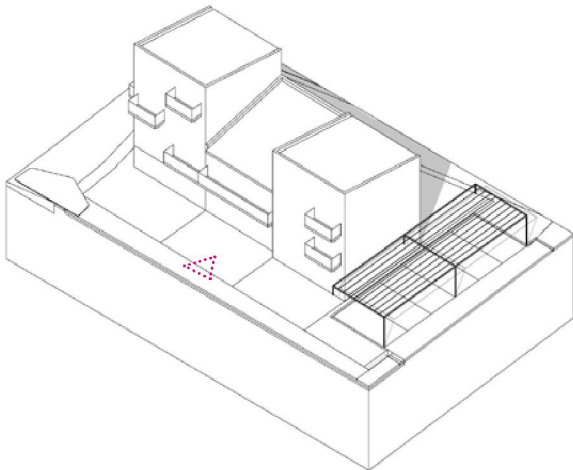
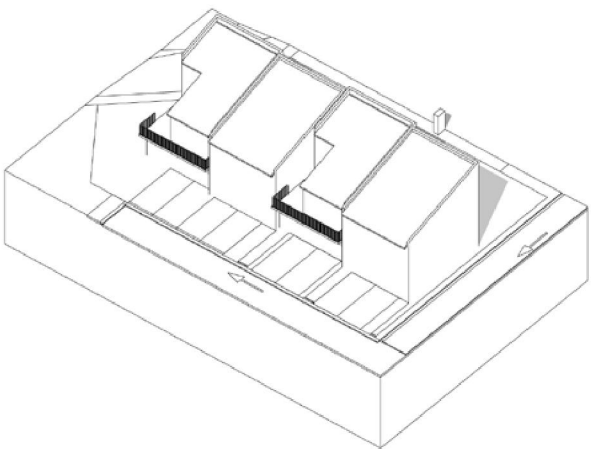
Pour les types 1 :

Surfaces imperméable maximum possible : 102m2



Pour les types 2 et 3 :

Surfaces imperméable maximum possible : 87m2



008 Hauteur des constructions et altimétries

Rappel du PLU :
Article 10 - Zone 2AUz2 :

Dans l'Ecoquartier, la hauteur maximale des constructions est de 14m.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les équipements publics

Prescriptions sur les hauteurs

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du point de référence NGF situé à l'entrée de la parcelle. Ce point de niveau NGF sera indiqué sur le fiche de lot. Les hauteurs maximums des constructions seront définies selon leurs types ci-contre.

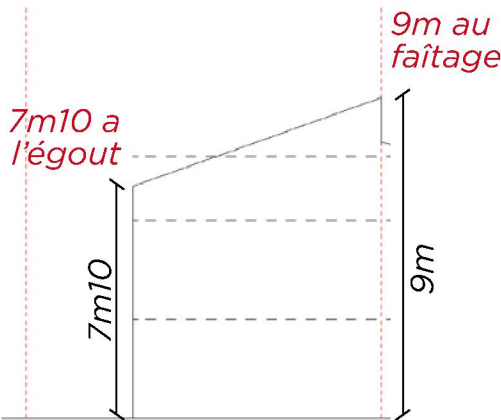
Dans tous les cas, la hauteur absolue des constructions doit respecter les prescriptions du présent cahier des charges ainsi que les indications portées aux plans individuels de lot.

Principes à respecter :

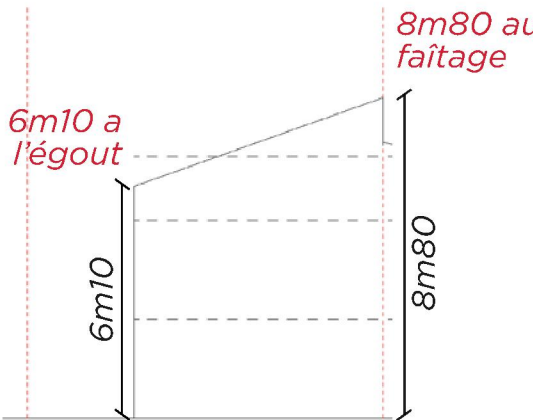
Les extensions seront limitées à une hauteur de 4m à l'acrotère et seront uniquement réalisées en toitures terrasses.

Dans le cas où le plan guide prévoirait plusieurs maisons mitoyennes, un soin particulier sera apporté à la gestion des mitoyennetés, la gestion de ces cas est décrit dans la partie «*aspect et gestion des pentes de toitures*» en page 19. Les types de revêtements de toitures autorisés, les pentes et le raccord avec la façade sont décrits en page 19.

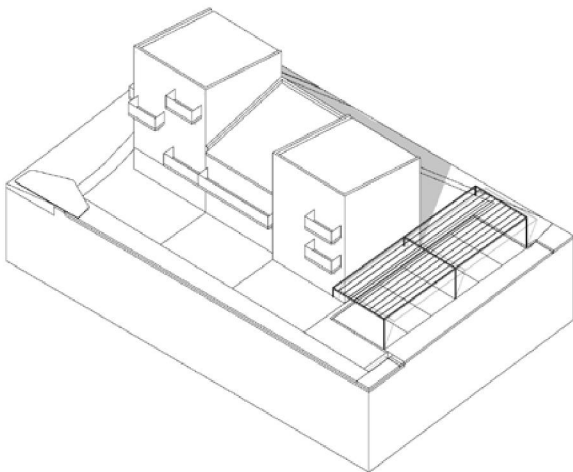
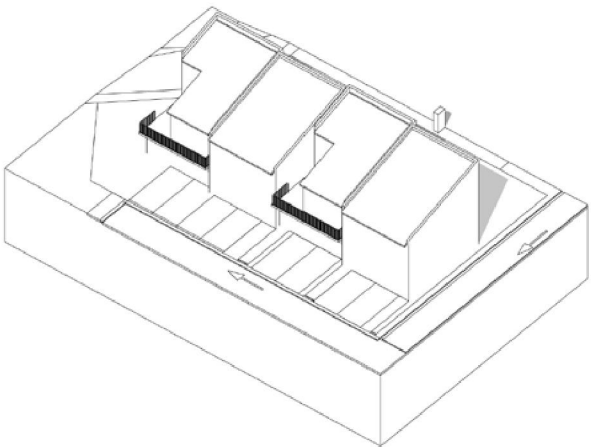
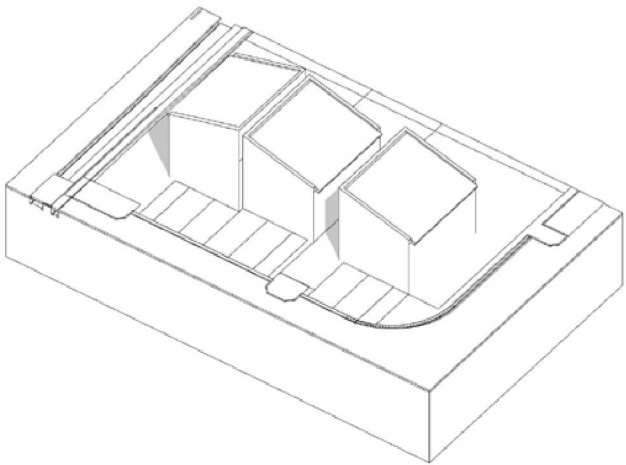
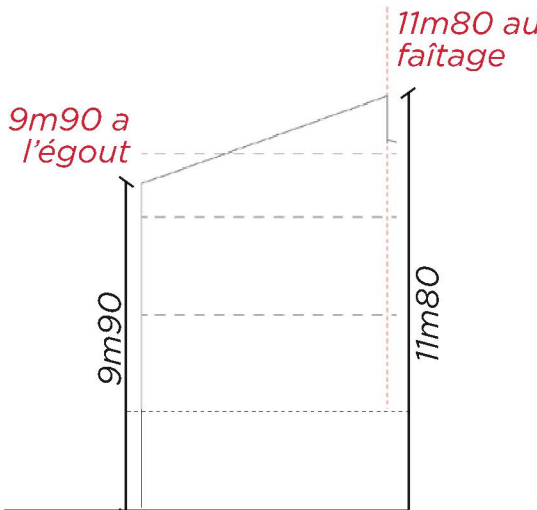
Type 1
Hauteurs maximales autorisées



Type 2
Hauteurs maximales autorisées



Type 3
Hauteurs maximales autorisées

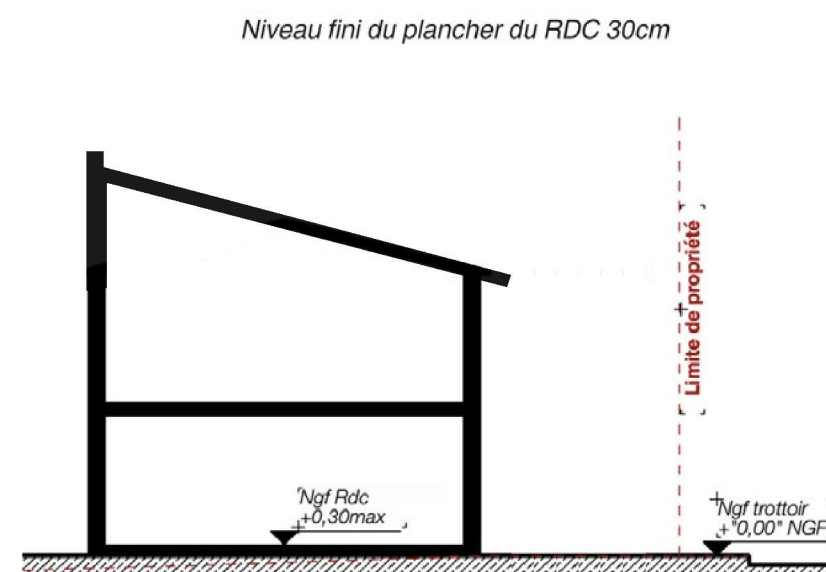


Principes à respecter :

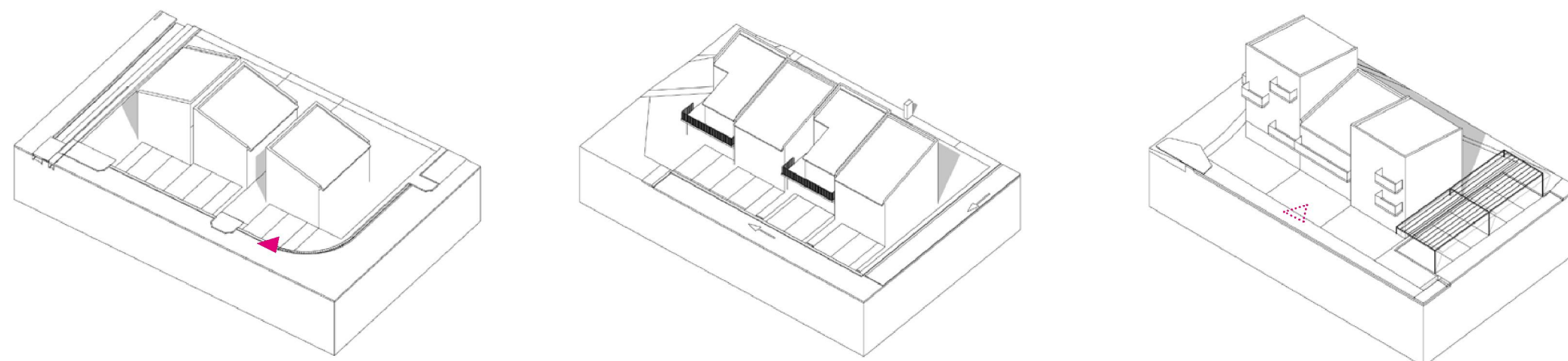
La hauteur du niveau du plancher fini du RDC devra se trouver à **30cm maximum** du point de référence. Comme évoqué précédemment, ce point de référence sera défini à l'entrée de la parcelle, au niveau de la voirie. Le respect de cette implantation est obligatoire car les maisons sont proches de la rue et il est fondamental qu'il n'y ait pas d'écart important entre le niveau fini du trottoir et la construction.

Recommandations :

Une attention particulière sera apportée à la gestion des eaux de pluie dans le cas où les eaux de pluie sont rabattues vers la maison, dans ce cas, la mise en place d'un caniveau ou d'un drain se rejetant vers les espaces verts est attendue.



Pour tous les types



009 STATIONNEMENT

PLU - Article 12 - Zone 2AUz2 :

Habitations : 1 place pour 50m2 de surface de plancher avec 1 place minimum par logement.

Un local vélo sécurisé par ensemble d'habitation regroupant au moins deux logements, équipés de places de stationnement individuelles couvertes, ou d'un accès sécurisé dont les caractéristiques techniques seront les suivantes :

D'une surface de
- à 0,75m2 de local/logement T1 et T2
- à 1,5m2 de local/logement T3 et plus.

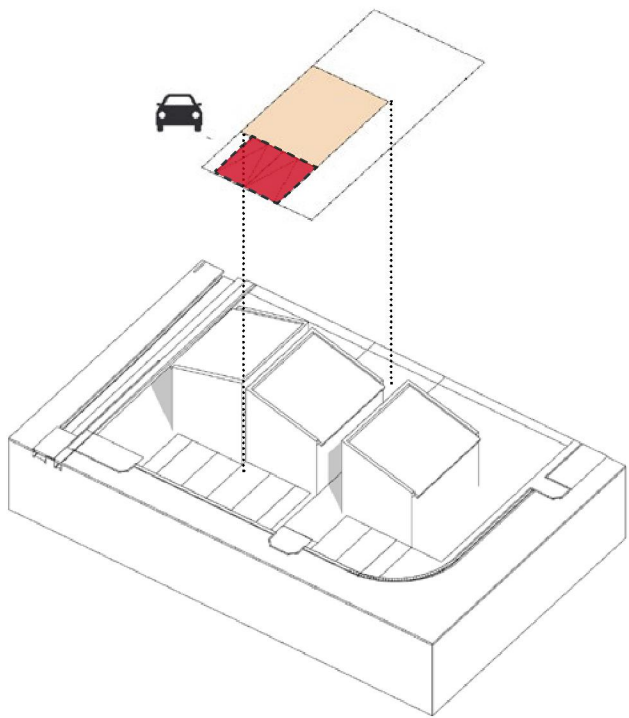
Principes à respecter :

Conformément aux dispositions du présent Cahier de prescriptions, les obligations de stationnement s'appliquent selon la typologie des logements, dans les conditions suivantes :

- Type 1 : deux places de stationnement par logement sont exigées. Les places seront et implantées sur la parcelle.
- Type 2 : deux places de stationnement par logement sont exigées. Les places seront implantées sur la parcelle ou déportées à proximité.
- Type 3 : une place de stationnement est exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec une place de stationnement minimum par logement. Les places seront implantées sur la parcelle ou déportées à proximité. De plus une surface de 0,75m2 de local vélo/logement T1 et T2 et de 1,5m2 de local vélo/logement T3 et plus est attendue, **ou** 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements pour 3 pièces principales.

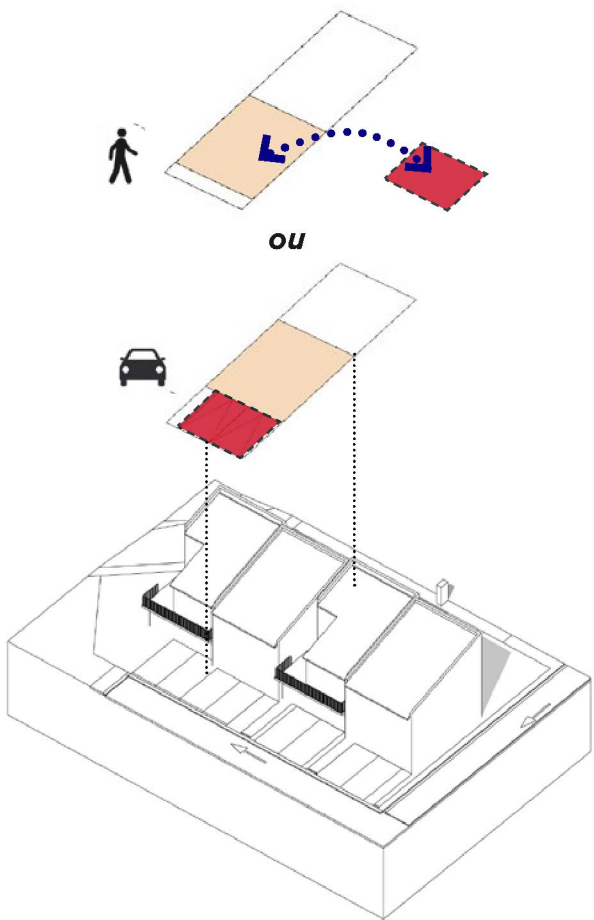
Type 1

- 2 places de stationnements par logement



Type 2

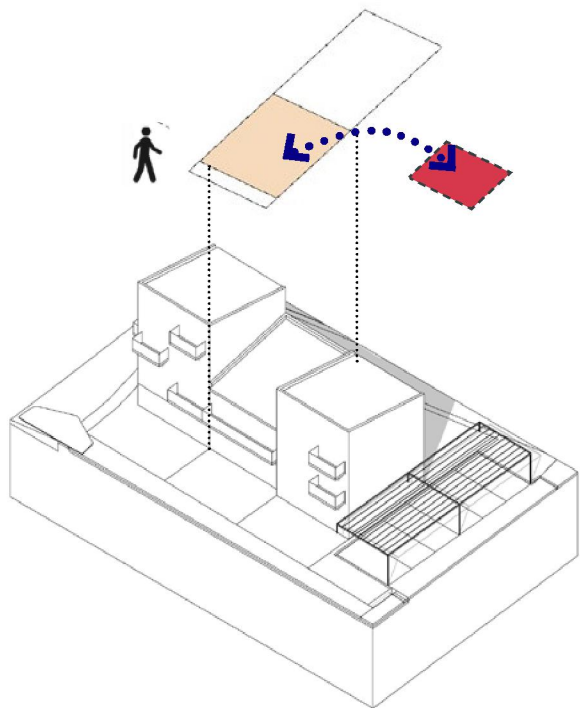
- 2 places de stationnements sur la parcelle ou à proximité



Type 3

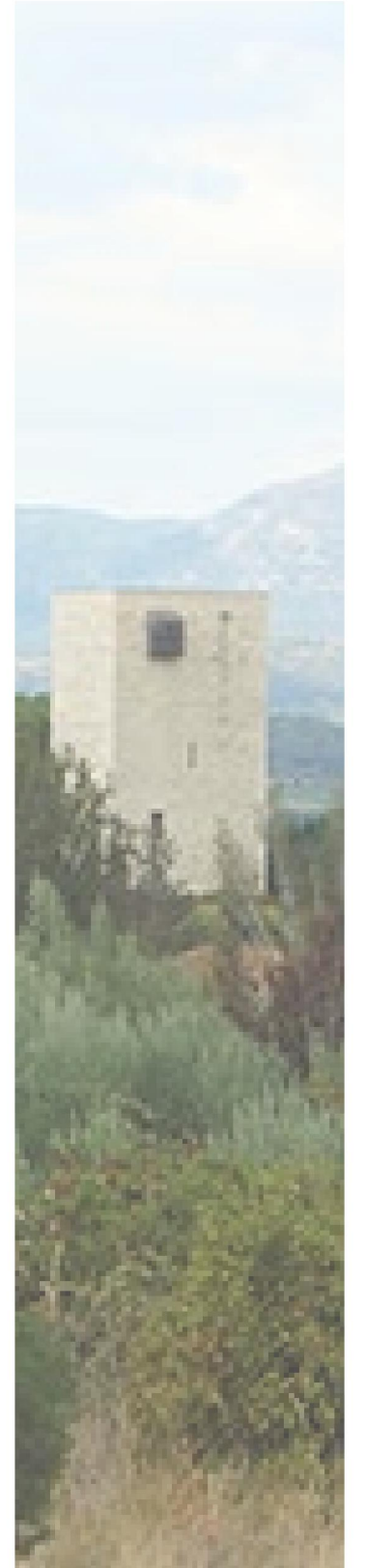
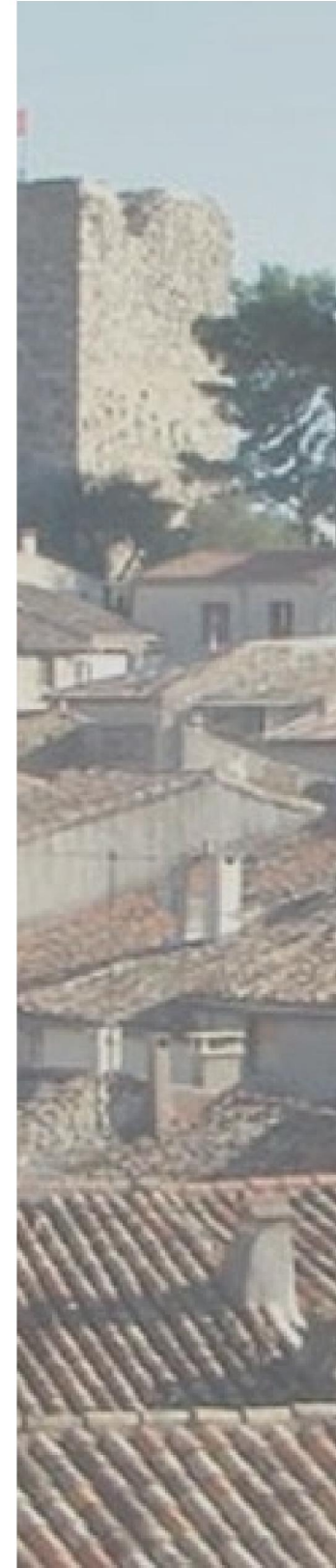
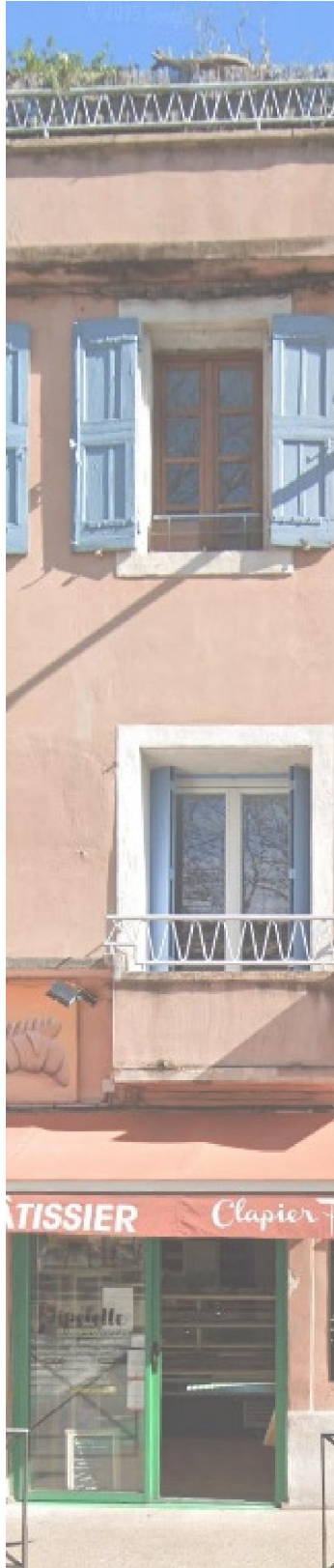
- 1 place par 50m2 de SDP avec minimum une place par logement, sur la parcelle ou à proximité

-0,75m2 de local vélo/logement T1 et T2 et de 1,5m2 de local vélo/logement T3 **ou** 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements pour 3 pièces principales.



II. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

001 Aspect général



002 Volumétrie des constructions

La qualité architecturale de chaque construction participe directement à la qualité d'ensemble du futur quartier. Compte tenu de la densité définie, les volumes bâtis devront privilégier des formes simples, lisibles et maîtrisées.

Principes à respecter :

Le présent cahier vise à garantir une homogénéité architecturale à l'échelle du quartier, fondée sur des volumes simples, lisibles et maîtrisés.

Interdits :

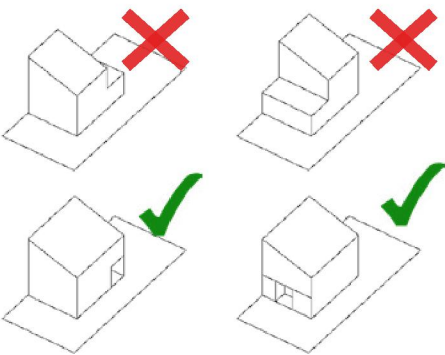
Les singularités volumétriques et formes excentriques sont interdites. L'identité du secteur s'exprime par des éléments architecturaux partagés, toitures, acrotères, occultations, permettant une écriture sobre, contemporaine et inspirée d'un esprit village.

Principes à respecter :

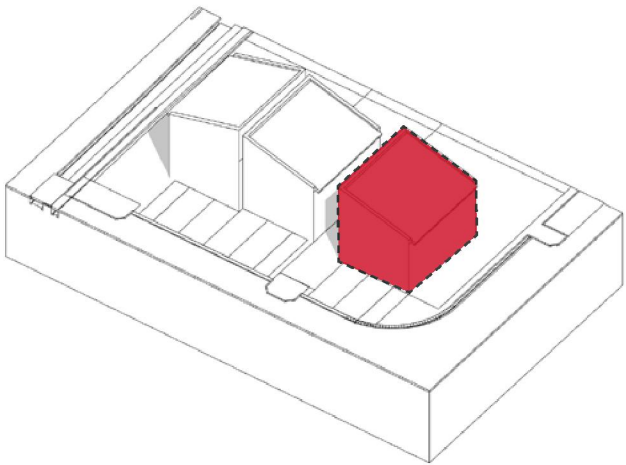
- toiture monopente
- sens de la pente
- volume rectangulaires simple
- retrait de façade en RDC sur rue (décrit en page 26)

Interdits :

- forme carré, en L ou en U
- retrait de façade en R+1 sur rue et sur jardin
- extrusion sur toute la hauteur
- retrait de façade en RDC sur jardin
- balcons



Volumes du type 1
préconisées et interdits

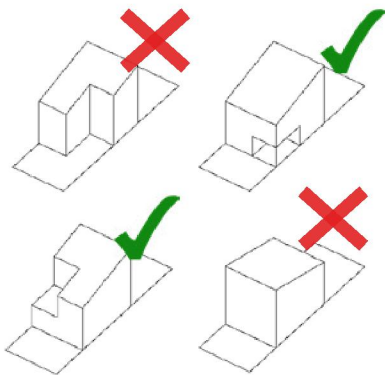


Principes à respecter :

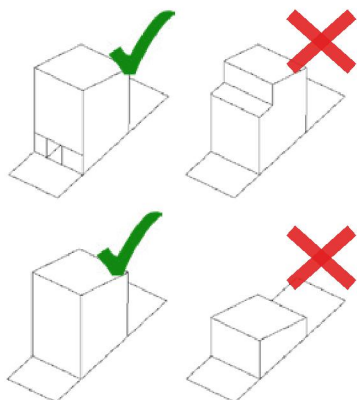
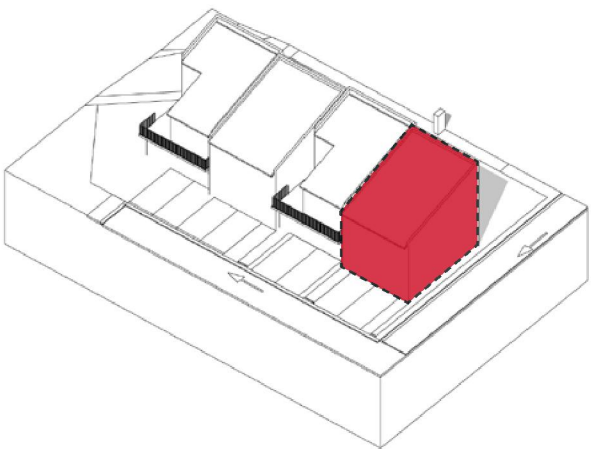
- toiture monopente
- sens de la pente
- volume rectangulaires simple
- retrait de façade en RDC sur rue (décrit en page 26)
- retrait de façade sur rue en R+1 et Balcons (décrit en page ..)

Interdits :

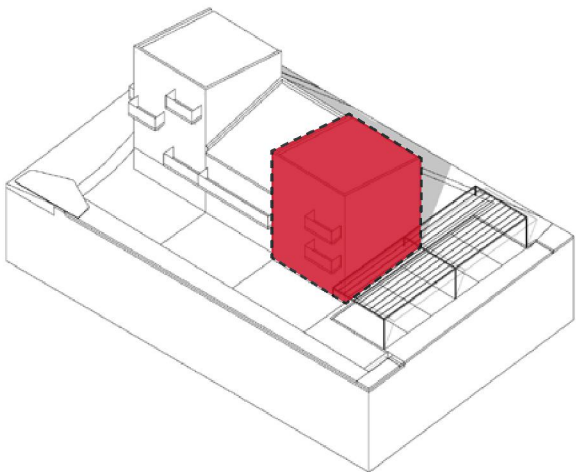
- forme carré, en L ou en U
- retrait de façade en R+1 sur jardin
- extrusion sur toute la hauteur
- retrait de façade en RDC sur



Volumes du type 2
préconisées et interdits



Volumes du type 3
préconisées et interdits



003 toitures

Aspect et gestion des pentes de toitures

Principes à respecter :

Pour tous les types 1, 2 et 3. Les constructions devront présenter des toitures en pente, réalisées en tuiles, avec une **pente comprise entre 27 % et 30 %**. Les toitures seront **obligatoirement à pente unique (toiture monopente)**. Le sens de la pente sera défini par une flèche sur la fiche de lot et ne pourrait en aucun cas être inversé.

Autorisés :

L'intégration des dispositifs de production d'énergie solaire sont prévus, pour cela *se référer à la page 40*. Il est attendu que les panneaux soient placés côté jardin afin de minimiser l'impact visuel depuis la rue.

L'implantation de panneaux solaires est autorisée sous réserve de l'obtention d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les fenêtres de toit type «vélux» sont autorisées. Les toitures-terrasses sont admises uniquement pour les extensions en rez-de-chaussée.

Pour les type 2 et 3, les toitures pourront être découpées afin de créer une terrasse ouverte en R+1. Comme précisé dans les volumétries précédemment présentées.

Interdits :

Les toitures terrasses des extensions ne pourront pas être rendu accessibles. Les tropéziennes en toiture sont interdites. Toutes autres formes de finitions sont interdites (bac acier, ardoises, zinc pour les toits en pente et dalle/carrelage, imperméabilisation pour les toitures terrasses)

Finitions des toitures



tuiles canal rosées
et pailles



tuiles canal rosées



toitures terrasses
végétalisé



toitures terrasses
gravier

Vélux



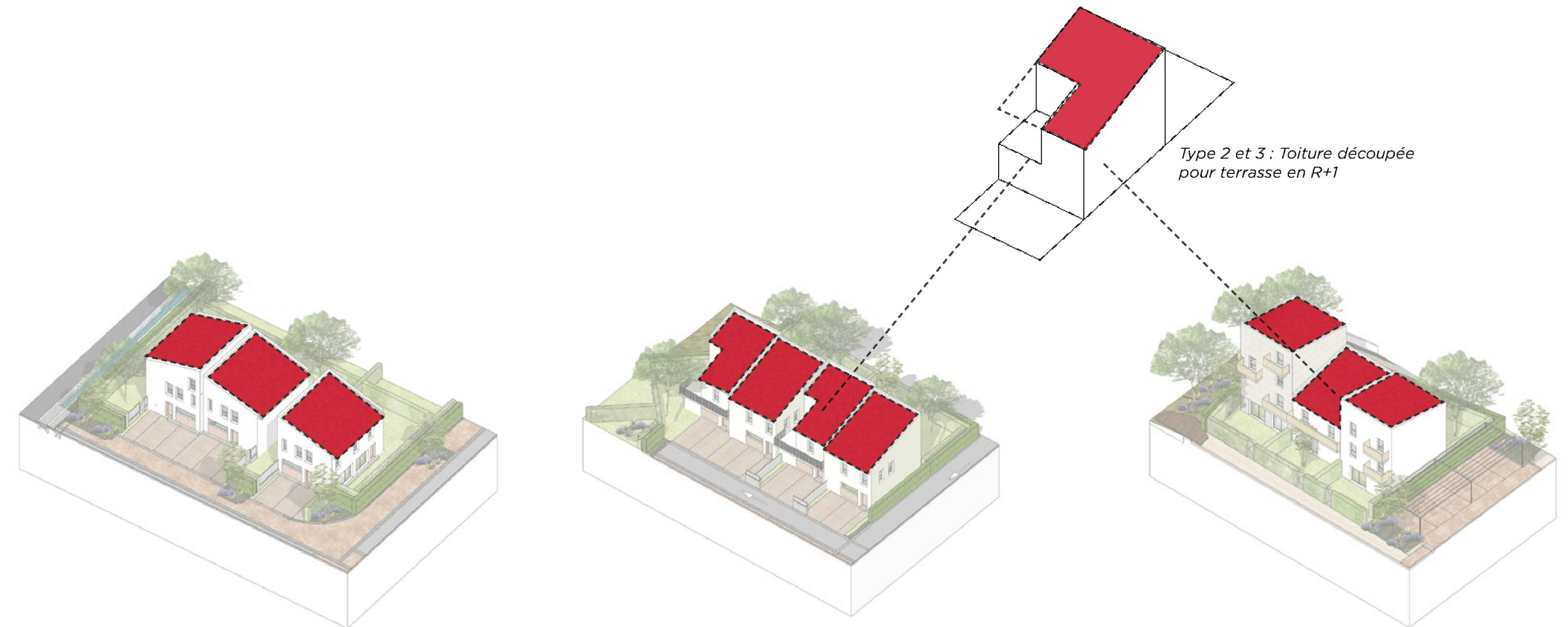
Terrasses en R+1 sur rue



Panneaux solaires



Découpage dans la toiture : Tropéziennes



Principes à respecter :

Les liaisons entre toitures et murs devront être traitées par des acrotères sur l'ensemble des façades, à l'exception de la façade située à l'égout de toiture (point bas de la pente). Sur cette façade, un débord de toiture sera obligatoire, avec une saillie minimale de 30 cm jusqu'à 1m maximum.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront réalisées en aluminium thermolaqué blanc ou en zinc. En toiture-terrasse comme en toiture en pente, les acrotères devront être systématiquement protégés par des couvertines en aluminium thermolaqué blanc, afin d'assurer une finition soignée et pérenne des ouvrages.

Interdits :

Tout autres principes de finition seront interdites, tuiles de rives, Les gouttières en PVC sont interdites.

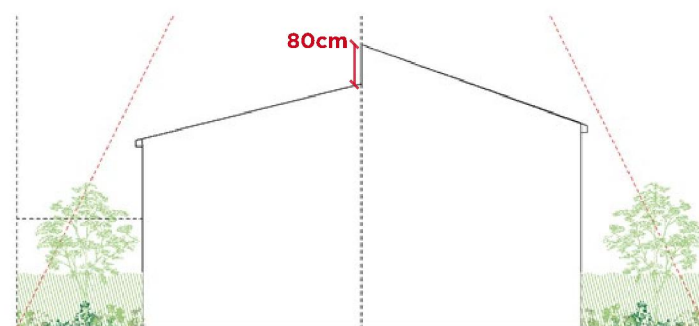
Cas des faîtages mitoyens :

Dans le cas des logements de type 1, lorsque deux constructions mitoyennes sont réalisées, le principe urbain de décalage entre les deux maisons jumelées devra être strictement respecté.

À ce titre, un décalage des faîtages sera imposé, avec un écart minimal de 80 cm entre les deux toitures.

Les faîtages ne devront en aucun cas se situer au même niveau altimétrique, afin d'affirmer la dissociation volumétrique des deux constructions.

Coupe de principe «Faîtages mitoyens»



Finitions préconisées pour les descentes d'eau pluviales et chéneaux



Aluminium thermolaqué blanc



Zinc

Finitions préconisées pour les acrotères



Acrotères sur le faîtage et les pignons



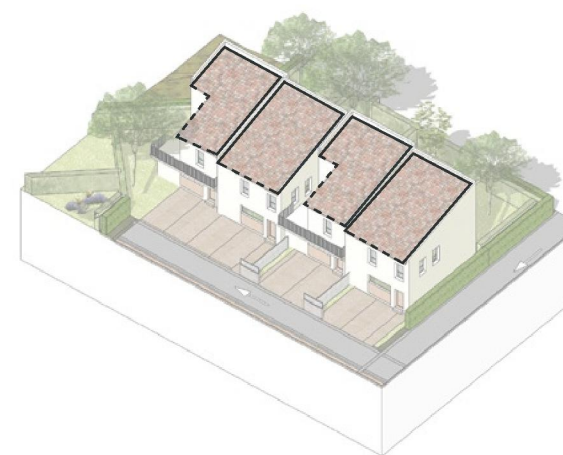
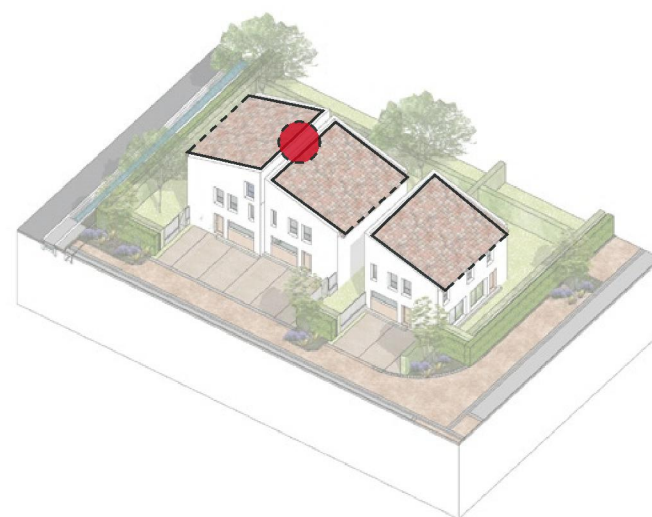
Débords de toiture à l'égout



ARX Portugal Arquitectos, Malveira, Portugal



Bellafilarquitectes, Girona, Espagne



Principes à respecter :

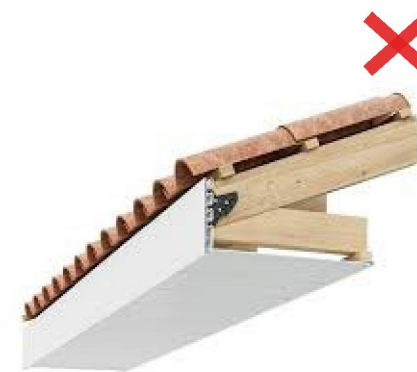
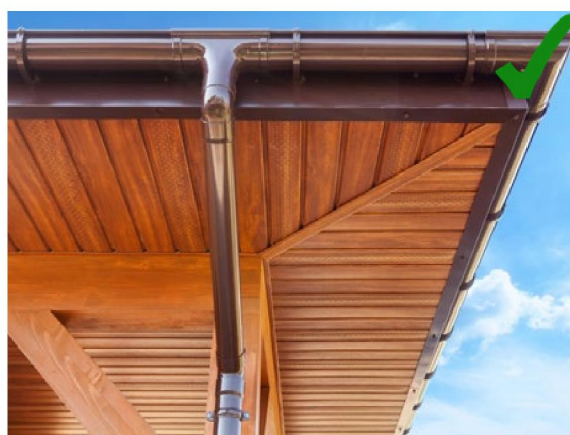
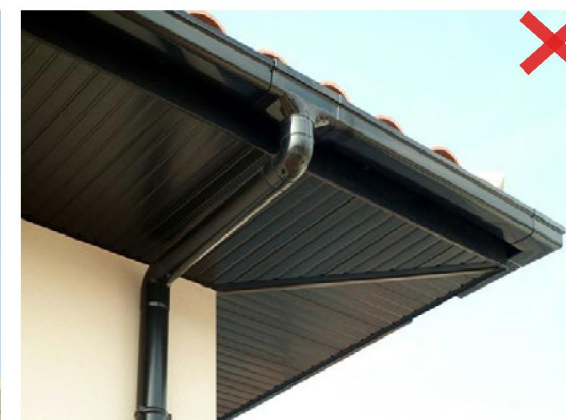
Sur les parties en débord à l'égout, les sous-faces assurant la liaison entre le mur et la toiture devront être traitées par un platelage continu en bois ou en aluminium.

Le platelage bois pourra être laissé brut ou peint en blanc (RAL 9010).

Le platelage aluminium devra obligatoirement être peint en blanc (RAL 9010).

Interdits :

- les génoises,
- les sous-faces en PVC,
- les sous-faces de teinte grise ou blanche non conformes au principe de platelage,
- les fermettes apparentes.



004 Terrasses, balcons et gardes-corps

Les terrasses et balcons à l'étage sont autorisés uniquement sur les lots de type 2 et 3.

Terrasses :

Principes à respecter :

Les terrasses à l'étage devront être conçues selon un principe de retrait de la façade au niveau R+1 (ou R+2 pour les types 3).

Ce retrait ne pourra pas s'étendre sur la totalité du linéaire de façade : il sera limité à un maximum de la moitié de celle-ci, soit 3,50 m. La profondeur de la terrasse est libre.

Ces retraits ont pour objectif de créer des variations dans les linéaires de façade et d'enrichir la volumétrie.

Lorsque deux maisons mitoyennes réalisent chacune une terrasse à l'étage, celles-ci ne devront pas être mitoyennes entre elles.

Interdits :

Les terrasses situées au niveau R+1 sont autorisées uniquement sur les façades donnant sur l'espace public.

Elles sont strictement interdites sur les façades côté jardin, afin d'éviter toute situation de vis-à-vis entre propriétés.

Balcons :

Principes à respecter :

Les balcons participent à la réduction de la linéarité des façades et à la richesse des volumes. Ils sont autorisés en débord par rapport à la façade, dans une limite maximale de 1,00 m de profondeur.

Les balcons peuvent soit se développer sur tout ou partie du linéaire de façade, soit souligner ponctuellement les ouvertures.

Les balcons sont autorisés en débord sur l'espace public, sous réserve du respect des règles suivantes :

«Les constructions qui seront implantées en façade sur limite de propriété le long des voies et emprises publiques. **Les débords de balcons sont autorisés** sur le domaine public ou privé commun dans une **limite maximale de 0,50m. La hauteur libre minimale sous les balcons** en surplomb sera **de 3,00 m afin de garantir la qualité d'usage**, la lisibilité des rez-de-chaussée et le confort des cheminements piétons.»

Interdits :

Les balcons ne seront autorisés que sur les façades donnant sur rue, pas sur la façade jardin, afin d'éviter tous les vis-à-vis possible.

Gardes - Corps :

Principes à respecter :

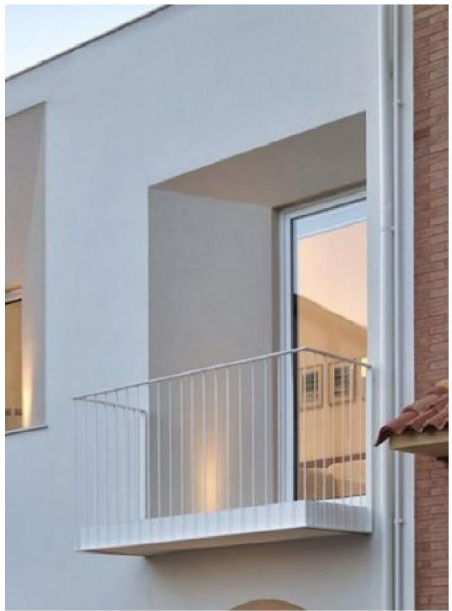
Les terrasses et balcons devront obligatoirement être équipés de garde-corps conformes aux normes de sécurité en vigueur.

Les garde-corps devront être réalisés exclusivement en serrurerie métallique, de teinte blanc RAL 9010.

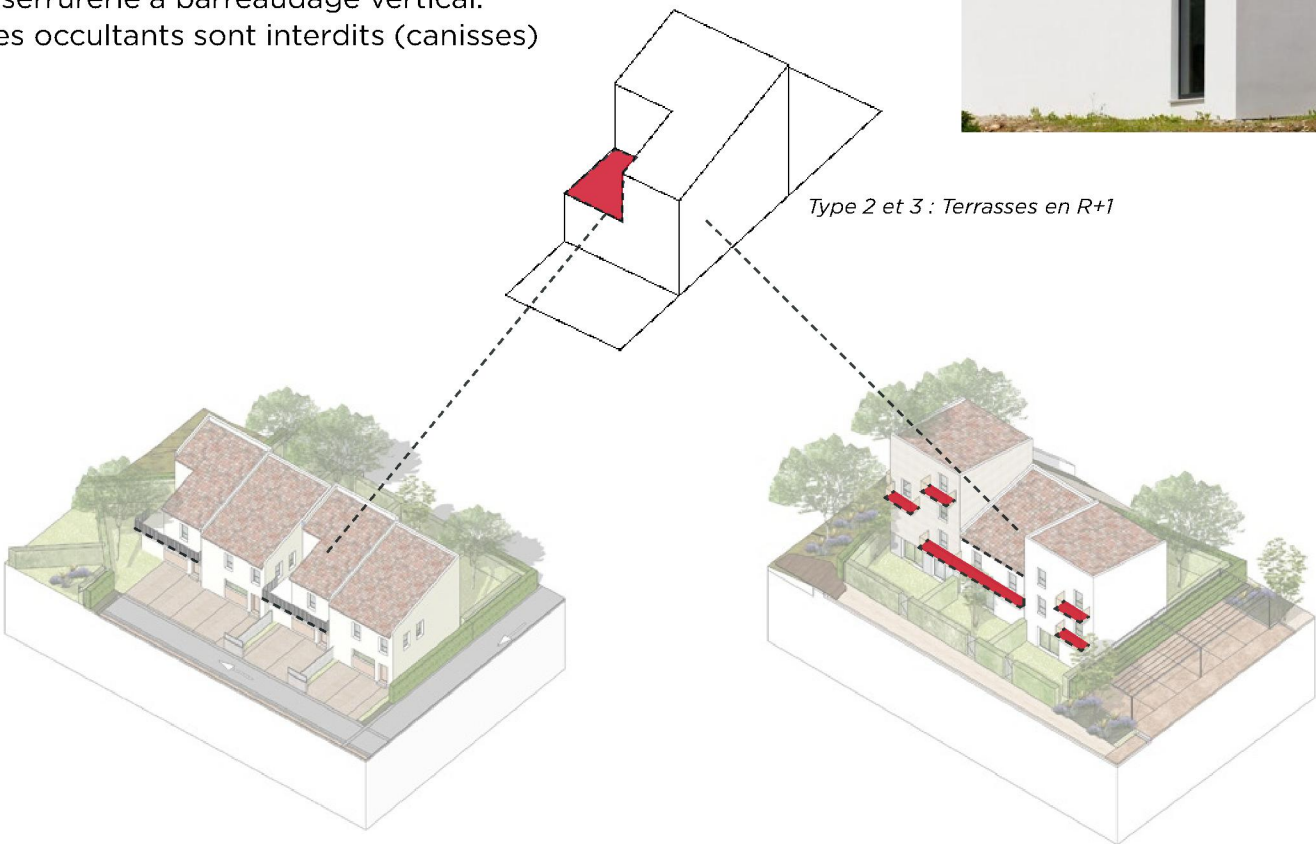
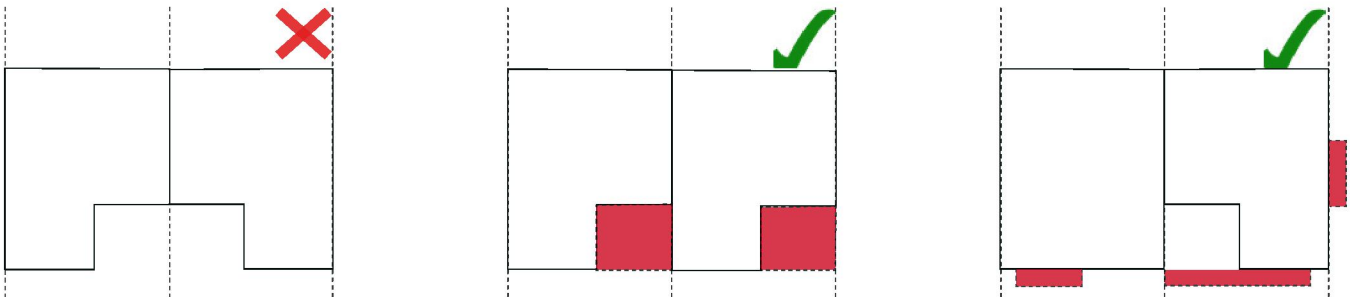
Ils seront traités selon un principe de barreaudage vertical, conformément aux modèles présentés ci-contre dans les annexes du présent cahier.

Interdits :

- les garde-corps en verre,
- les garde-corps en PVC,
- les garde-corps d'une autre teinte que le blanc RAL 9010,
- tout autre système ne respectant pas le principe de serrurerie à barreaudage vertical.
- les occultants sont interdits (canisses)



Type 2 et 3 : Terrasses en R+1



005 Ouvertures

Composition de la façade

Le quartier de la Séranne est conçu comme un quartier contemporain ancré dans les invariants architecturaux de la région méditerranéenne.

L'ambition n'est pas de produire une image de lotissement standardisé, mais de retrouver l'esprit des maisons de village traditionnelles, inspirées des maisons vigneronnes des centres anciens, avec des volumes simples, des façades structurées et une matérialité évoquant la construction « taillée dans la pierre ».

Principes à respecter :

La façade sur rue est considérée comme la façade principale : elle structure l'espace public et participe fortement à l'identité du quartier. Si la composition reste à la charge de l'acquéreur, un ensemble de principes est imposé afin d'assurer une cohérence globale et un style commun à l'échelle du quartier.

Les ouvertures et menuiseries devront être disposées de manière harmonieuse. Les formes recherchées sont rectangulaires, plus hautes que larges sur les façades sur rue, afin d'évoquer l'esprit des portes et fenêtres traditionnelles tout en conservant l'intimité des logements. À l'inverse, sur les façades donnant sur les jardins,

des ouvertures plus larges que hautes sont autorisées afin d'ouvrir généreusement les pièces de vie sur l'extérieur.

Une harmonie doit être recherchée à l'échelle de chaque bâtiment par l'alignement obligatoire des linteaux et par des proportions d'ouvertures cohérentes entre elles. Les ouvertures pourront être accompagnées d'encadrements d'une largeur maximale de 15 cm. La couleur des menuiseries et des systèmes d'occultation (volets, persiennes, etc.) devra respecter la gamme de RAL définie en page suivante.

Autorisé :

Les ouvertures sont autorisées sur les façades situées en limite entre espaces privés et espaces publics afin d'éviter les pignons aveugles. Elles pourront être traitées en vitrage opaque. En revanche, elles ne pourront en aucun cas constituer une porte d'entrée ni un accès au lot autre que celui prévu initialement.

Interdits :

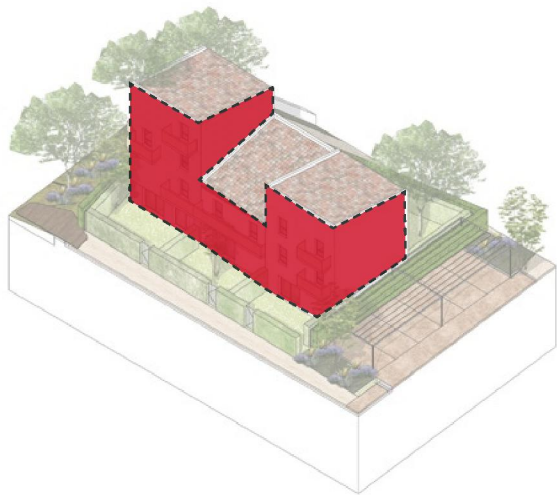
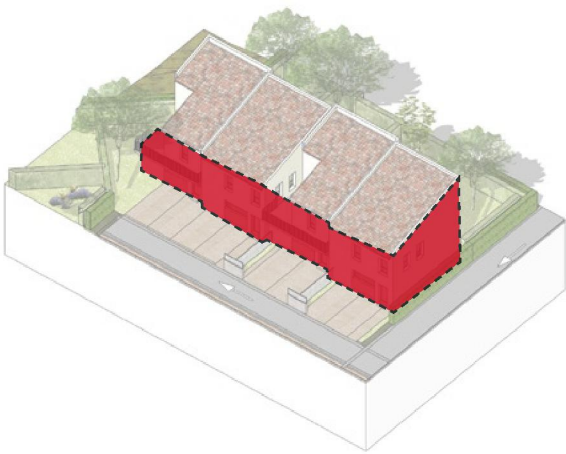
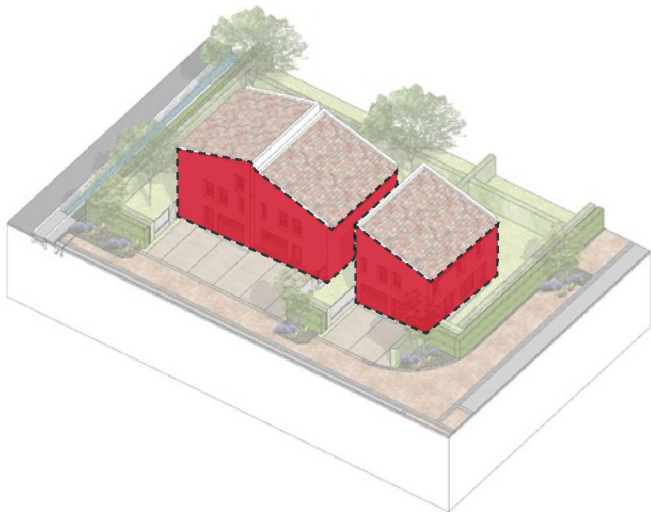
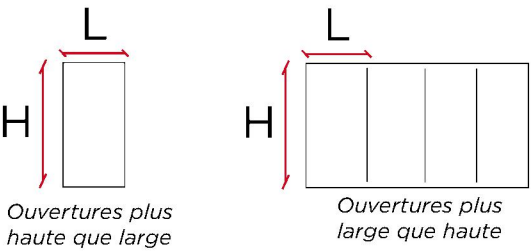
Les formes cintrées, les oculi, les petits carreaux et toutes subdivisions du pan vitré sont interdits.



Toury Vallet Architectes, Reims



DUMONT LEGRAND ARCHITECTES, Saint-Jean-de-Braye



Principes à respecter :

Les menuiseries extérieures devront respecter les teintes et références RAL prescrites dans le présent cahier, il sera attendu une harmonisation et un homogénéité.

Ce principe d'unité sera appliqué afin d'assurer la lisibilité et la qualité des façades. Les menuiseries pourront être traitée de couleur blanche RAL 9010 ou en bois.

Pour accompagner le traitement des ouvertures seront autorisés les éléments suivants :

- les encadrements
- les occultations
- les gardes corps

Il est attendu un traitement des occultations des ouvertures par des volets battants à lames horizontales et verticales. Les volets battants permettent d'animer les façades, il est proposé un nuancier de couleur réalisé par l'UDAP 34 et disponible en annexe du présent cahier et du PLU.

Lorsque le choix de l'acquéreur sera porté sur un enduit de teinte foncé, les ouvertures pourront

être accompagnées par des encadrements en sur-épaisseur d'enduit. La couleur de cet encadrement devra être Blanc Cassé (RAL9010) et d'une largeur de 15 cm.

Pour des raisons pratiques et uniquement sur les baies vitrées, les volets roulants en PVC ou en aluminium sont autorisés à condition que les coffres des volets ne soient pas visibles depuis la rue. Ils seront traités en blanc RAL 9010.

Pour les fenêtres qui disposeront d'une hauteur d'allège inférieure à 90cm, par rapport au niveau fini de l'étage, il est obligatoire d'ajouter un appui de fenêtre. Ce garde-corps sera de forme simple et de couleur blanche RAL 9010.

Interdits :

Toutes autres teintes de menuiseries. Les volets en Z sont interdits ainsi que les grilles de sécurité.

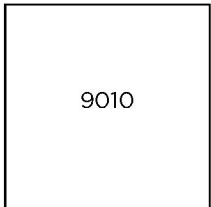
MENUISERIES :



Bois

OU

Blanc



9010

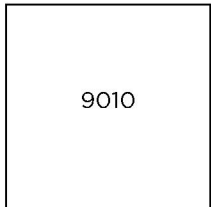
Garde corps :



Bois

OU

Blanc



9010

Occultations :



RAL 7040



RAL 7047



RAL 6021



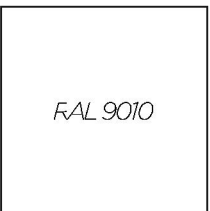
RAL 6019



RAL 7006



RAL 7034



RAL 9010



Bois

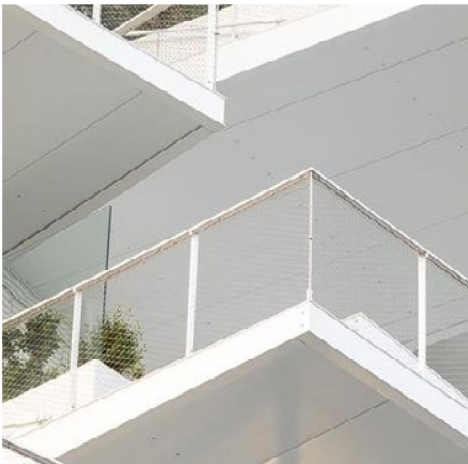
Encadrement blanc sur avec enduit foncé



Principe d'encadrement des ouvertures -Trovatello, Micheal Kren, Suisse



Principes de gardes corps attendus :



Transparence, légèreté, la teinte du garde corps devra être identique à celui des menuiseries de la construction

006 Enduit de façade

Principes à respecter :

L'alignement bâti devra présenter une véritable diversité d'enduits. Lorsque deux façades contiguës présentent la même teinte, la façade suivante devra adopter une teinte différente, choisie parmi les six teintes d'enduits prescrites.

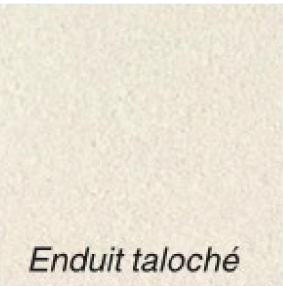
Cette règle vise à garantir une alternance lisible et qualitative tout en conservant une cohérence d'ensemble.

Enduit Weber ou équivalants



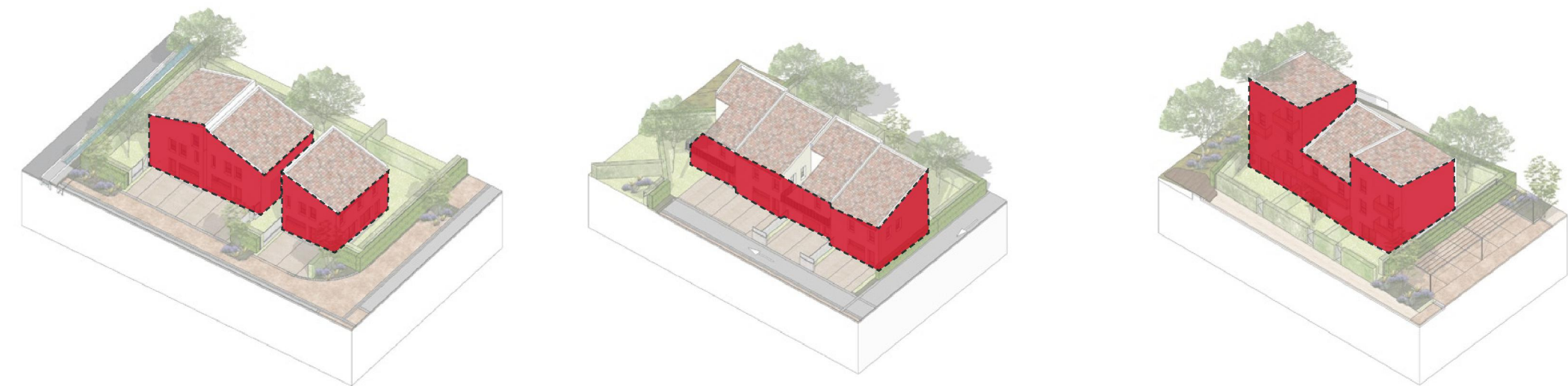
Type de finitions :

Teinte claire



OU

Teinte foncée



007 Extensions

Uniquement pour 33 lots :

(Lots 01, 05, 06, 07, 08, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 49, 48, 50, 51, 63, 64, 65, 66, 68, 70, 73, 74, 79, 80, 81, 82, 83)

Principes à respecter :

Le présent règlement définit l'extension comme : *«toute construction faisant corps avec le bâtiment principal et disposant d'un accès direct depuis celui-ci.»*

Les possibilités d'extension ne concernent pas l'ensemble des lots. Elles apparaîtront pour les lots concernés définies sur le plan guide et les fiches de lots. Dans le cas où rien n'est indiqué sur le lot, cela reviendra à une **interdiction d'extension**.

Les extensions autorisées correspondent à un seul type de volumétrie. Elles pourront permettre un agrandissement de l'habitation **dans une limite maximale de 15m²**. L'extension devra être implantée en retrait et décalée par rapport à l'emprise du volume principal, afin d'assurer une lecture claire des volumes bâtis.

Les extensions seront réalisées en toiture terrasse. La **hauteur maximale** est fixée à **4m à l'acrotère**.

Pour chaque lot concerné, l'emprise et la surface maximale de l'extension sont précisées sur les fiches de lots et devront être strictement respectées. Cette limitation répond à des objectifs de composition urbaine, de maîtrise des gabarits et de préservation des surfaces de pleine terre.

Les extensions devront **obligatoirement être implantées en limite séparatives sur un côté et contre la construction principale de l'autre**. Permettant ainsi de conserver un fond de jardin

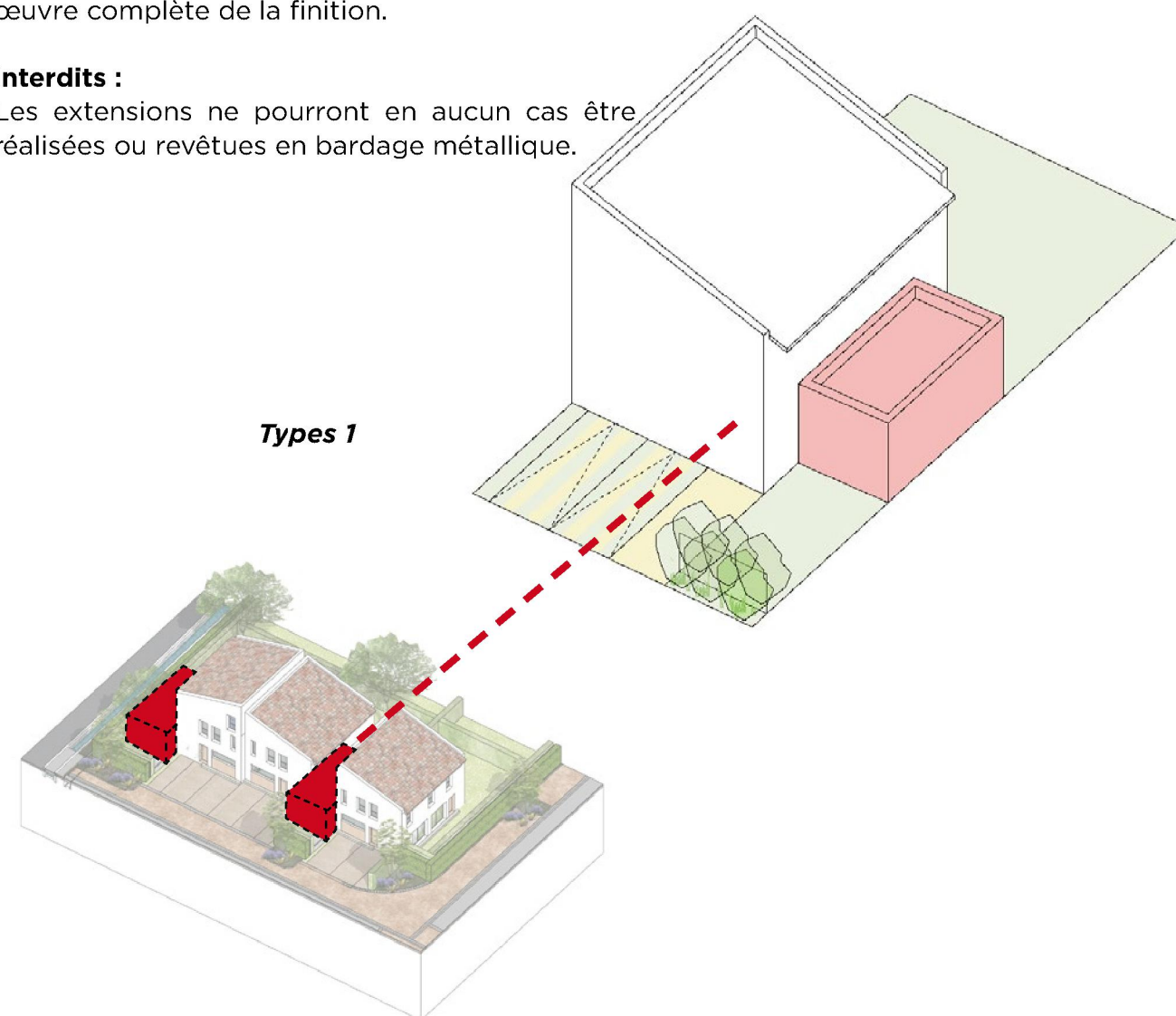
végétalisé et privatisé. Elles ne pourront pas être **implantées sur les limites aux voies et emprises publiques**.

L'extension pourra être réalisée en bois, en pierre, enduite d'une teinte similaire à celle de la construction. L'extension devra s'inscrire dans la continuité architecturale du bâtiment principal.

En limite de propriété, l'épaisseur constructive devra être anticipée afin de permettre la mise en œuvre complète de la finition.

Interdits :

Les extensions ne pourront en aucun cas être réalisées ou revêtues en bardage métallique.



008 Traitement des stationnements

Revêtements de sol

Principes à respecter :

Les places de stationnement réalisées par les acquéreurs constituent des éléments directement visibles depuis l'espace public. À ce titre, elles participent pleinement à la qualité architecturale et paysagère des façades et des limites de parcelle. Un soin particulier est donc exigé dans leur conception et leur traitement.

Les stationnements devront être traités de manière perméable et qualitative. Ils pourront être réalisés sous forme de dalles alvéolaires engazonnées ou remplies de gravier, ou matérialisés par des bandes roulantes. Ces bandes roulantes pourront être réalisées en pavés, carrelage, béton désactivé ou béton balayé/brossé. A condition d'être de teinte claire.

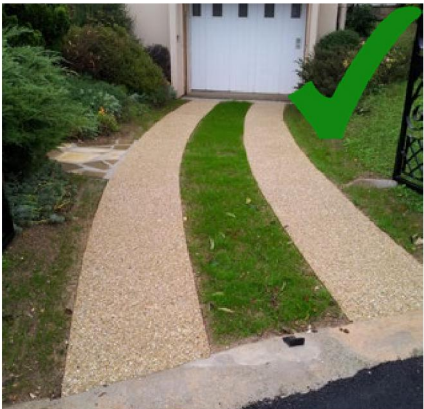
Le traitement en bandes roulantes est autorisé dans une largeur maximale de 1,00 m par bande. Le reste de la surface de la place de stationnement devra être traité en gravier ou en pleine terre engazonnée, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Afin de maintenir les matériaux en place à l'intérieur de la parcelle, le remplissage des zones en gravier ou en terre devra être réalisé avec un léger retrait par rapport aux bordures, de l'ordre de 2 cm.

Interdits :

Il est interdit de réaliser l'intégralité des places de stationnement à l'aide d'un matériau unique. Une combinaison de matériaux est obligatoire afin d'assurer une lecture paysagère qualitative et d'éviter tout effet minéral uniforme.

Bandes roulantes accompagnées de gravier ou pleine terre

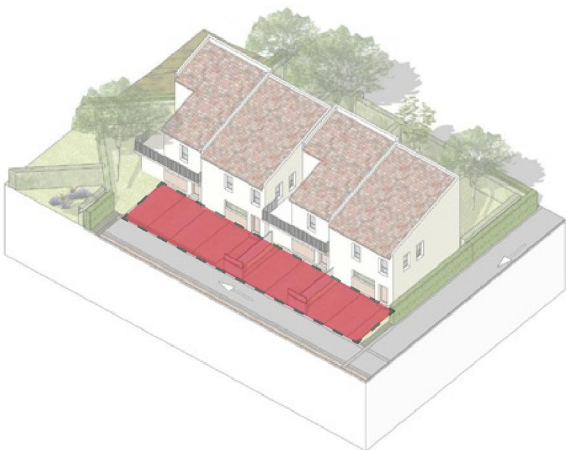


ou

Dalles alvéolaires



Pour tous les types



Principes à respecter :

Les places de stationnement à l'air libre peuvent être accompagnées d'un carport végétalisé afin de limiter l'impact visuel du stationnement depuis l'espace public et de protéger les véhicules du rayonnement solaire. Le carport sera traité en serrurerie thermolaquée (RAL 8008), ou en bois, d'une hauteur maximale de 2,80 m, avec une structure légère permettant le développement de plantes grimpantes recouvrant la partie supérieure.

Dans l'attente du développement complet de la végétation destinée à recouvrir la structure, l'utilisation de matériaux de couverture perméables, laissant l'eau s'infiltrer, sera tolérée pour le traitement des pergolas.

Pour la couverture des pergolas, pourront être autorisés, à titre transitoire, des dispositifs de type canisses naturelles en bambou, écorce, roseaux, osier, bande de bruyère, paillons ou lames fines de bois, sous réserve d'une mise en œuvre soignée et cohérente avec l'architecture du projet.

Interdits :

Les places à l'air libre ne pourront en aucun cas être fermées sur la rue par un portail, ni être closes ou couvertes par un dispositif opaque. Les systèmes de couverture ne pourront en aucun cas être réalisés en toiles militaires, en bâches ou en canisses en PVC.

Carport en serrurerie ou en bois structure légère et végétalisé

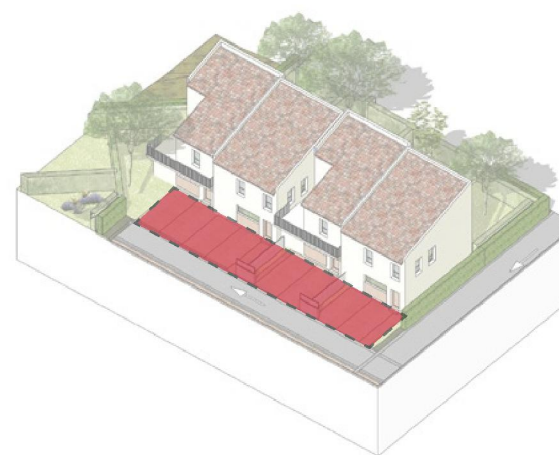


Wisteria sinensis «Alba»

Types 1



Types 2

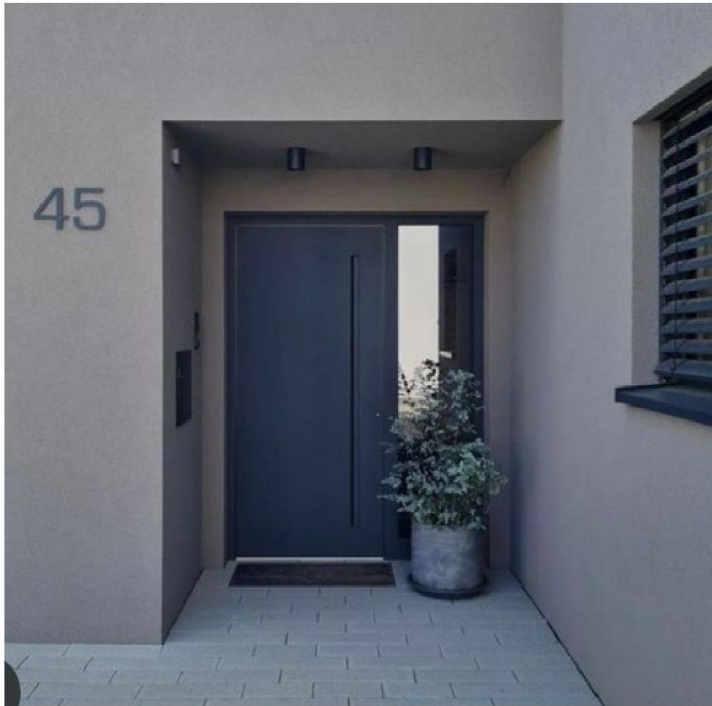


Campsis x tagliabuana

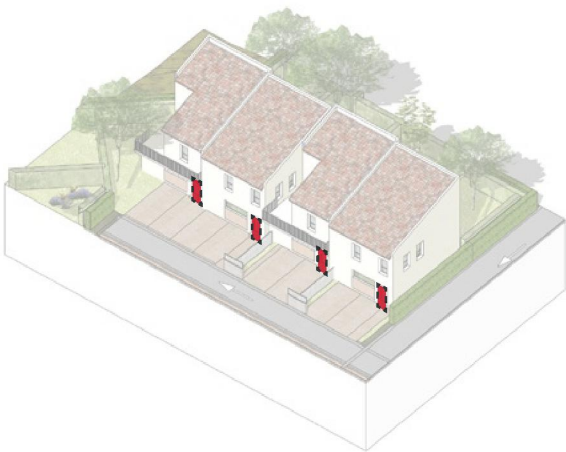
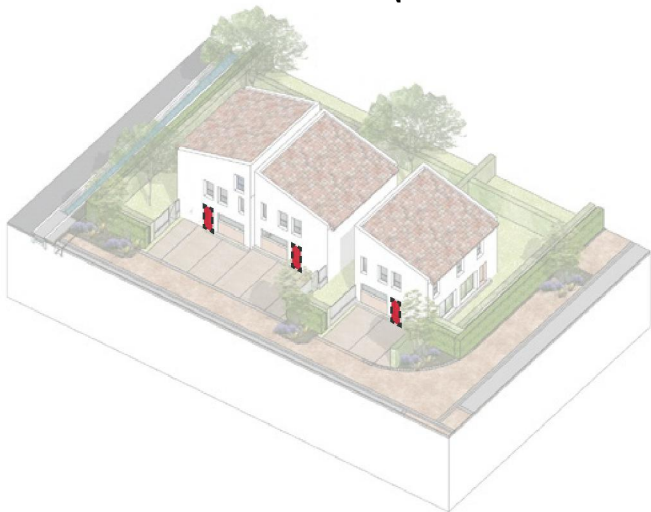
009 Traitement des accès et portes d'entrée

Principes à respecter :

Les accès et portes d'entrée pourront être traités en retrait de la façade principale, dans une profondeur maximale de 1m50.
Les marquises sont autorisées à condition d'être sobres, intégrées à la composition architecturale, et de ne pas dépasser plus de 1m50 par rapport à la façade elles devront être présentées dans le dossier de permis pour validation.
Les portes d'entrées seront du même RAL que les occultations. Les modèles de porte d'entrée devront être sobres et modernes.



Pour tous les types



010 Terrasses

Principes à respecter :

Les terrasses ne devront pas dépasser **30cm de hauteur par rapport au terrain naturel**. Leur profondeur sera limitée à **3m50 mesurée depuis la façade**.

Pour les lots de type 1, les terrasses devront être **implantées à 1m minimum de la limite séparative**, afin qu'une clôture doublée de plantes grimpantes soit systématiquement mise en place entre les lots,

Pour les lots de type 2 et 3, la terrasse pourra **être implantée en limite séparative sur 3,50m maximum** et depuis la façade sur jardin. Il sera indiqué, selon les lots, sur les plans de commercialisations **le linéaire et l'emplacement autorisant la construction d'un mur séparateur**.

La clôture mitoyenne sera donc constituée d'un mur de séparation au droit de la terrasse, sur une **hauteur maximum de 1m80** par rapport au terrain naturel de la profondeur de la terrasse soit **3,50m maximum**.

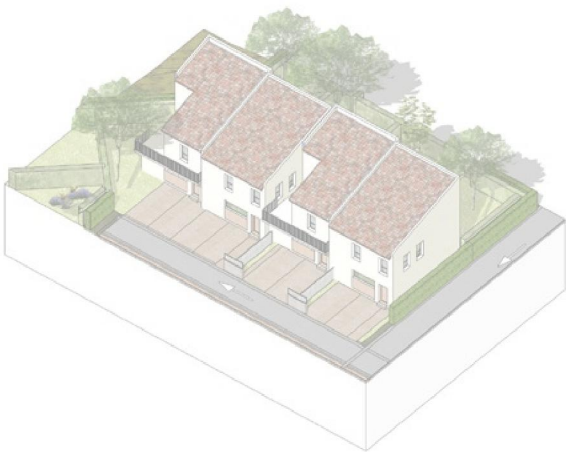
Ce mur devra être réalisé en mitoyenneté, en accord entre les acquéreurs des deux lots. Les murs seront traités en finition par un enduit taloché ou gratté de la même teinte que la construction principale.



Types 1



Type 2



Type 3



011 Piscines

Pour l'implantation des piscines sur les parcelles plusieurs situations sont envisageables :

Piscine d'une surface de plus de 10m² ou présente sur la parcelle plus de 3 mois dans l'année, qu'elle soit creusée ou hors sol

-> il est obligatoire de la déclarer auprès de la mairie soit par permis de construire soit par déclaration préalable

Piscine d'une surface de moins de 10m² présente sur la parcelle moins 3 mois dans l'année

-> pas de déclaration obligatoire

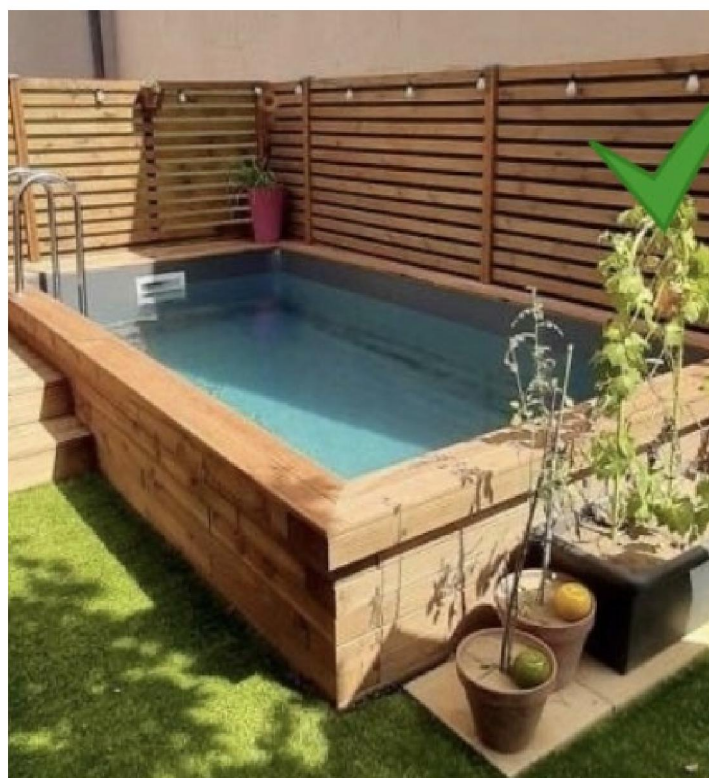
Principes à respecter :

Les piscines sont autorisées si elles sont situées en fond de parcelle et non visibles depuis la rue, à condition de respecter un recul minimal de 1m par rapport aux limites séparatives si aucun élément de la piscine ne dépasse +0,60m par rapport au TN.

Et de respecter un recul minimal de 2m si un ou plusieurs éléments de la piscine dépasse +0,60m par rapport au TN. Un recul de 2m s'imposera également par rapport aux voies privées.

Pour tous les types de piscines, un soin particulier devra être apporté à la gestion du système de machinerie de la piscine. Ainsi les éléments techniques extérieurs à la piscine tels que les pompes, tableaux électriques, filtres, etc.. seront considérés comme des annexes. Les systèmes de filtration enterrés seront autorisés.

Pour la vidange des piscines, il est demandé à l'acquéreur d'orienter les écoulements sur son propre terrain afin de limiter le débordement vers les parcelles voisines, ou bien vers la rue, mais en aucun cas la vidange pourra être faite vers le réseau d'évacuation des eaux usées.



012 Climatiseurs

Principes à respecter :

Les unités extérieures des pompes à chaleur, seront positionnées du côté des jardins plutôt que sur la rue afin de ne pas générer de pollution visuelle et acoustique dans les espaces publics. Elles ne devront pas être visibles depuis la rue.

Les unités extérieures seront impérativement posées au sol afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

De manière générale, il est recommandé de les placer contre les façades plutôt que contre les limites séparatives afin de limiter les nuisances sonores et visuelles entre voisins. Ces éléments seront engravés dans les constructions à l'aide d'une niche ou masqués par des systèmes de cache en métal laqué blanc RAL 9010 ou en bois. Les caches clim en palettes seront interdits. Aucun réseau apparent ou sous goulote ne sera toléré.



013 Annexes

Dans le cahier des prescriptions ci-contre, les annexes sont définies comme toute construction close et couverte, détachée du bâtiment principal.

Relèvent ainsi de cette catégorie, par exemple, les abris de jardin, cuisines d'été, locaux techniques de piscine ou tout autre ouvrage de même nature.

Une annexe ne fait pas corps avec la construction principale. À ce titre, un garage, un cellier ou une chaufferie accolés au bâtiment et disposant d'un accès direct depuis celui-ci ne sont pas considérés comme des annexes, mais comme des extensions du bâti principal.

Principes à respecter :

L'implantation des annexes est libre sous réserve du respect des critères suivants.

- Les annexes pourront être implantées en limite séparative uniquement en fond de parcelle, dans une longueur maximale cumulée de 4 mètres linéaires. Leur hauteur sera limitée à 2,50 m maximum et leur emprise au sol ne pourra excéder 9 m².

- Les annexes pourront être bâties, à condition d'être enduites dans une teinte identique à celle de la construction principale, ou réalisées en bois.

- La toiture des annexes sera obligatoirement à une seule pente. Les eaux pluviales devront être gérées à l'intérieur de la parcelle, sans rejet vers l'extérieur du lot.
Les annexes en PVC seront tolérées.

Interdits :

Les annexes ne pourront en aucun cas être réalisées en tôle ni en bardage métallique.



III. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

001 Traitement des haies et limites

PLU - Article 12 - Zone 2AUz2

Définition des espaces libres : Les espaces libres comprennent

- Les espaces verts,
- Les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables,

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

Principe général dans l'ensemble de la zone :

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée. Les espaces sur dalle devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble intégrant les végétaux,

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, excepté pour les équipements publics, de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

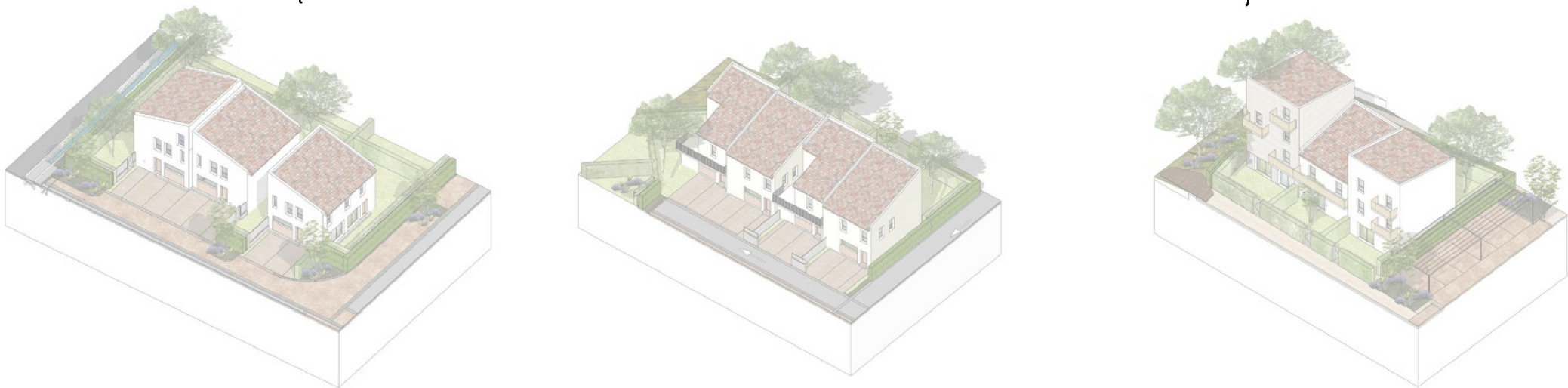
Le traitement des limites de propriété est défini spécifiquement pour chaque lot. Il est précisé sur les plans de repérage du présent document et décliné selon cinq typologies distinctes, détaillées dans les pages suivantes et précisées dans les annexes.

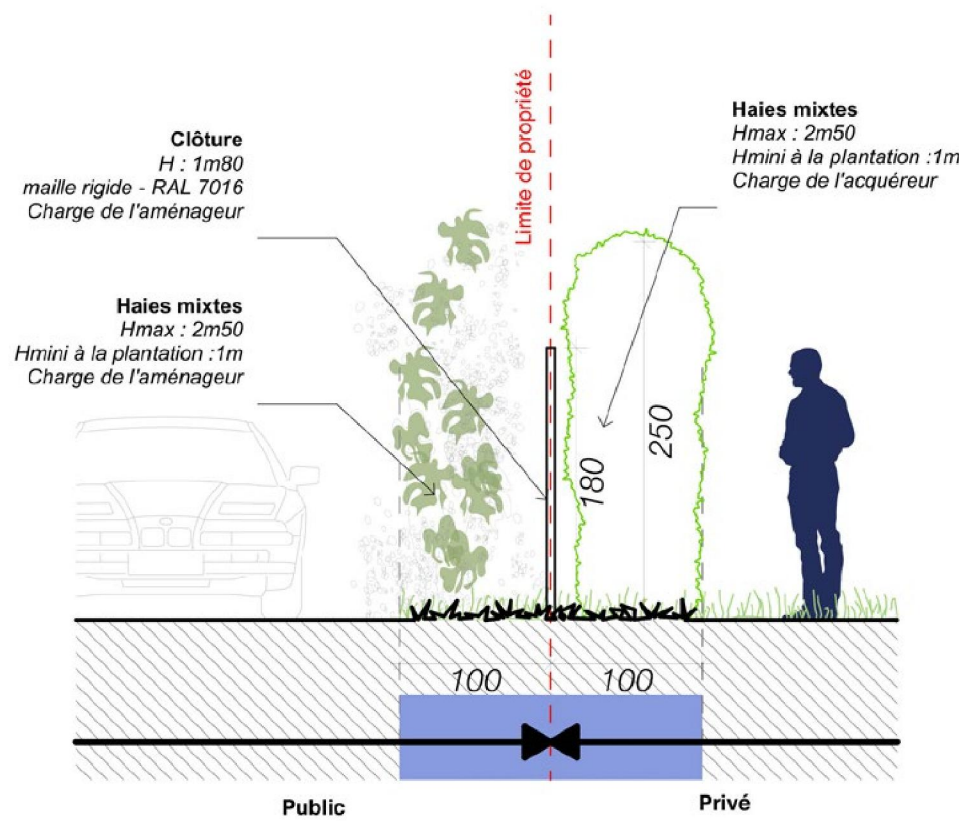
Le principe général vise à privilégier des limites végétalisées, afin de renforcer la qualité paysagère du quartier et d'assurer une transition douce entre les espaces privés et les espaces publics ou communs. Lorsque la mise en place de limites végétales n'est pas possible, les dispositifs retenus devront garantir un niveau d'intimité satisfaisant pour les habitants, tout en conservant une écriture architecturale et paysagère cohérente avec le projet d'ensemble.

Les limites de parcelles constituent des éléments particulièrement visibles dans un quartier de type lotissement. À ce titre, elles participent fortement à l'image du quartier et à la perception des espaces publics. Un niveau d'exigence élevé est donc attendu dans leur conception et leur mise en œuvre, conformément aux prescriptions définies par l'aménageur, la commune et l'architecte coordonnateur.

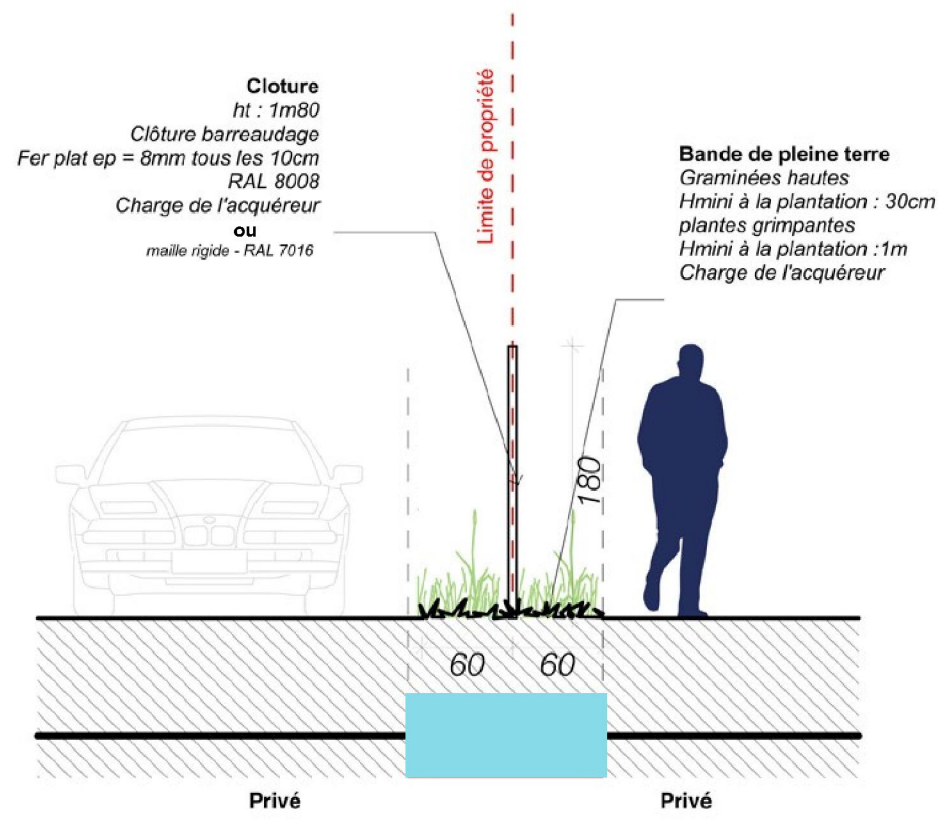


Pour tous les types

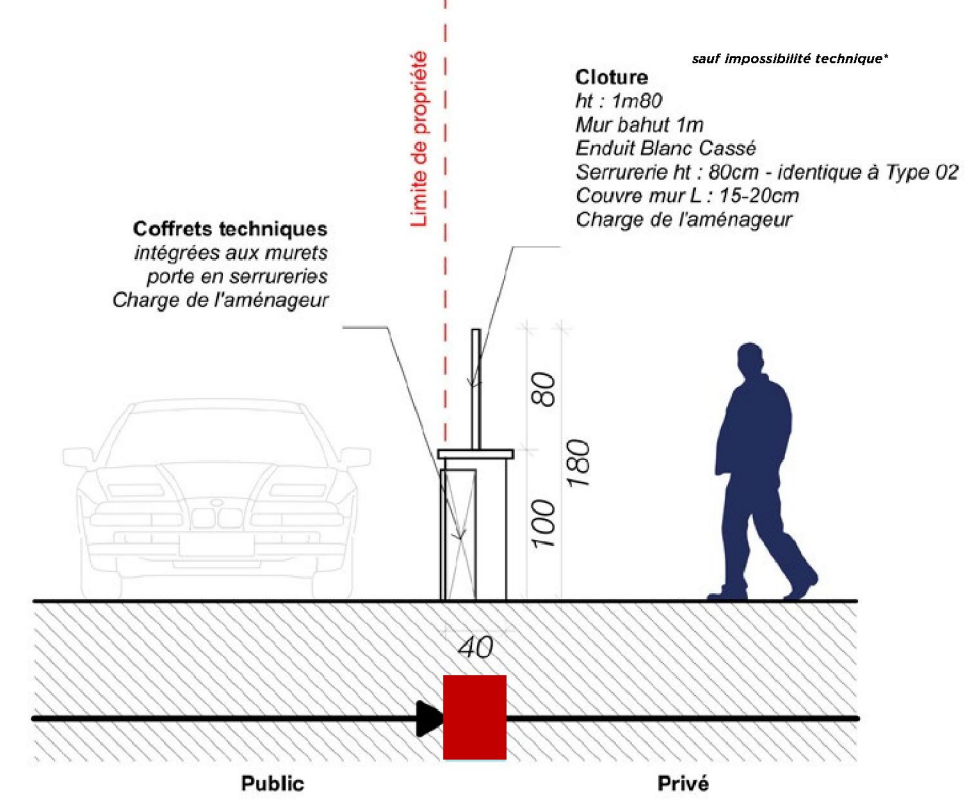




Limite type 1

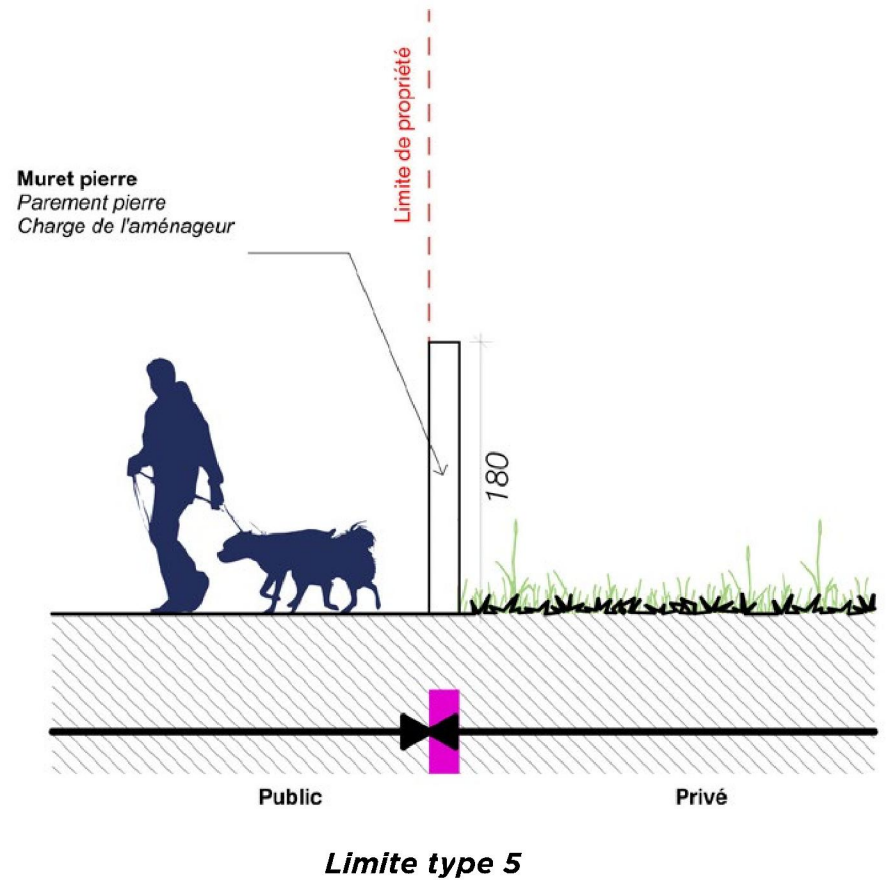
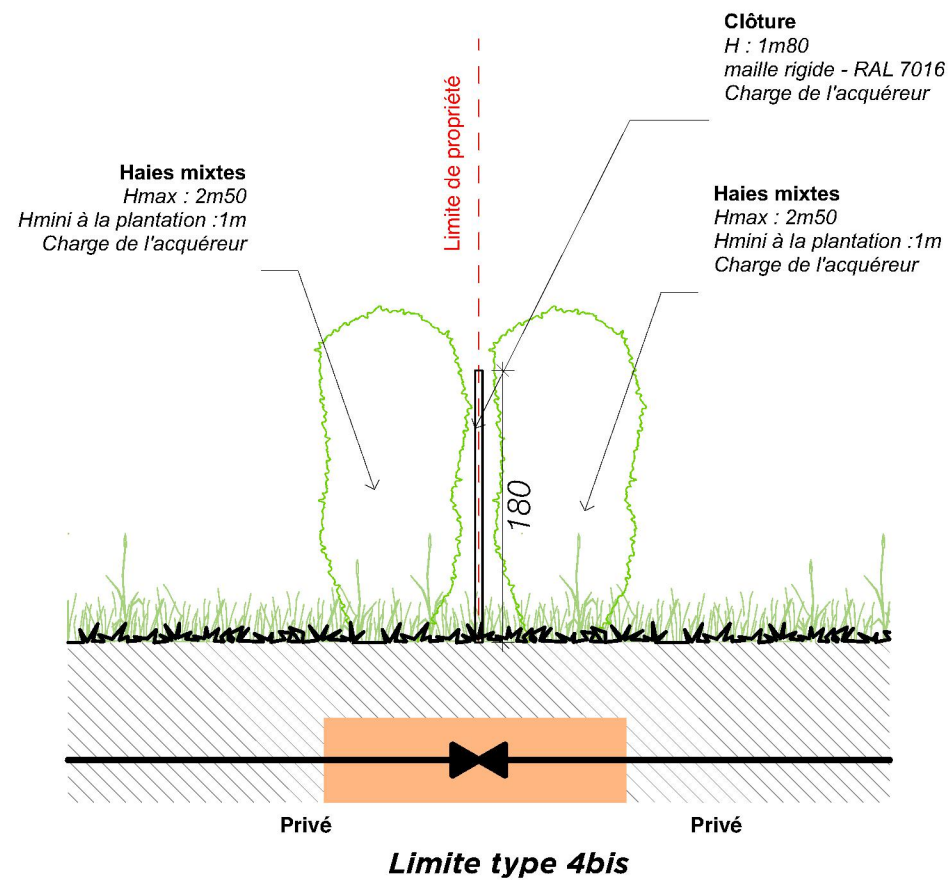
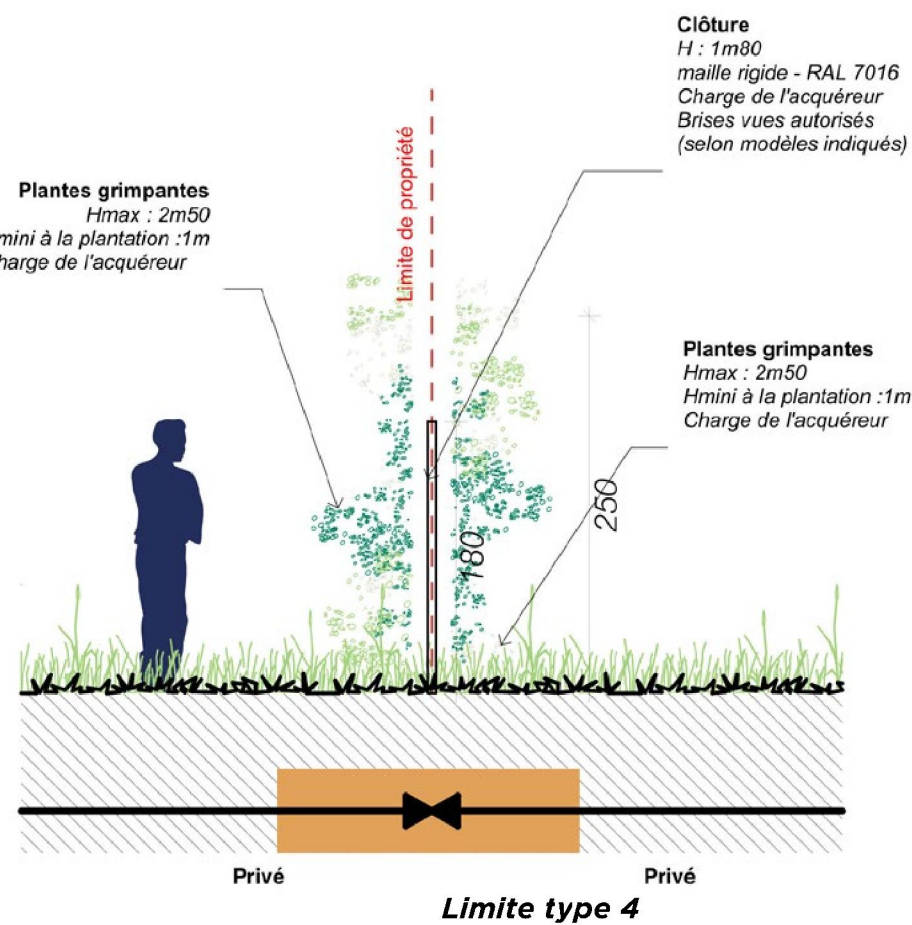


Limite type 2



Limite type 3





002 Conservation et préservation des éléments existant

Uniquement pour les Lots : 31 à 34, 38 et 81 à 83. L'entretien courant (taille raisonnée, arrosage, surveillance sanitaire) relève de la responsabilité du propriétaire, dans le respect de la forme naturelle des végétaux et sans altération de leur rôle écologique et paysager.

Les haies bocagères, arbres isolés, sujets remarquables et masses arbustives existants à la date de dépôt du permis d'aménager constituent des éléments structurants du paysage du quartier. À ce titre, ils sont considérés comme à conserver et à protéger.

Tout acquéreur d'un lot privé est tenu de maintenir en l'état ces éléments végétaux vivants. Leur abattage, arrachage, déplacement ou altération substantielle est interdit, sauf justification phytosanitaire avérée ou danger immédiat constaté, et sous réserve d'une autorisation préalable de l'aménageur ou de la collectivité compétente.

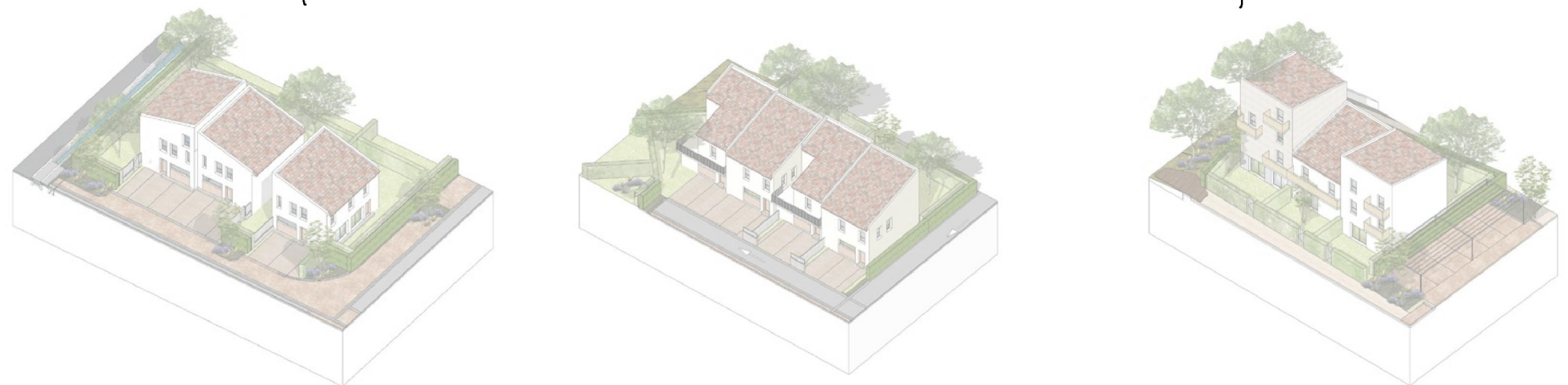
Durant la phase chantier, les acquéreurs devront prendre toutes dispositions utiles afin de garantir l'intégrité des systèmes racinaires, des troncs et des houppiers.

- À ce titre :
- aucun stockage de matériaux, stationnement d'engins ou dépôt de déblais ne sera autorisé dans l'emprise des zones racinaires ;
 - aucune modification du niveau du terrain naturel ne pourra intervenir à proximité immédiate des sujets conservés ;
 - des dispositifs de protection physique (clôtures de chantier, balisage rigide) devront être mis en place en amont des travaux.

Toute dégradation constatée engage la responsabilité du propriétaire du lot. En cas de destruction ou de dépérissement imputable aux travaux, le remplacement sera exigé par des essences locales de force équivalente (circonférence et hauteur adaptées), selon des modalités validées par l'aménageur.



Pour tous les types



003 Toiture terrasses des extensions

Toiture extensive

Les toitures extensives seront privilégiées sur les surfaces peu visibles ou présentant des contraintes techniques fortes, notamment lorsque l'épaisseur de la dalle doit rester limitée. Leur végétalisation sera composée d'essences adaptées à ces conditions, sélectionnées pour leur résistance et leur faible besoin d'entretien :

Sedum acre, *sedum album*, *sedum sexangulare*...



> 7cm



Sedum acre Sedum album Sedum sexangulare

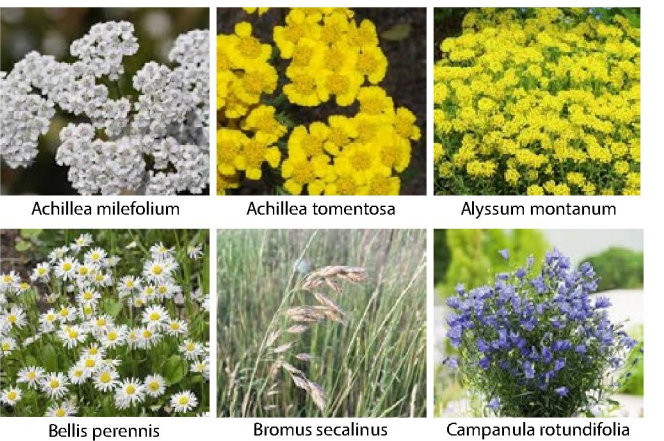
Toiture semi-extensive

Les toitures semi-extensives seront mises en œuvre sur les bâtiments présentant une bonne portance et une accessibilité ponctuelle pour l'entretien. Elles accueilleront une végétalisation plus diversifiée, combinant graminées, vivaces et petits arbustes, permettant une plus grande capacité de rétention d'eau et une intégration paysagère plus riche.

Achillea millefolium, *Achillea tomentosa*, *Alyssum montanum*, *Bellis perennis*, *Bromus secalinus*, *Campanula rotundifolia*, *Cerastium arvense*, *Cichorium intybus*..



> 15cm



Bellis perennis Bromus secalinus Campanula rotundifolia

Toiture intensive

Les toitures intensives seront privilégiées sur les socles en R+1, où elles pourront être aménagées comme de véritables jardins accessibles. Ces espaces offriront une continuité paysagère visuelle avec le parc, favorisant la biodiversité. Leur composition mêlera graminées, massifs plantés, arbustes et éventuellement de petits arbres, selon les capacités structurelles des bâtiments.

Malva moschata, *Origanum vulgare*, *Papaver rhoeas*, *Salvia pratensis*, *Saponaria officinalis*, *Thymus vulgaris*, *Veronica arvensis*...



> 25cm



Saponaria officinalis Thymus vulgaris

004 Végétalisation des jardins

Principes à respecter :

Sur l'ensemble des lots, il est impératif de garantir un minimum de 50 % de surfaces perméables. Cet objectif vise à favoriser l'infiltration des eaux dans les nappes phréatiques, à améliorer le rafraîchissement urbain et à limiter la formation d'îlots de chaleur.

Les sols devront être maintenus autant que possible à l'état naturel et végétalisé. À ce titre, sont autorisés notamment les revêtements perméables tels que les graviers, les surfaces en gazon ainsi que les plantations d'essences locales.

- Minimum un arbre de haute tige par lot
- 70 % minimum d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat sec
- Interdiction des gazons intensifs hors zones réellement utilisées
- Arrosage raisonné obligatoire (goutte-à-goutte recommandé)
- Plantation en pleine terre

1 arbre par lot minimum

Interdits :

Les gazons synthétiques.

1. Strate arborée (structure du jardin) :

Un jardin n'est pas une pelouse avec des arbustes. Il doit avoir un ou deux arbres structurants minimum.

Arbres de haute tige :

- Quercus ilex (Chêne vert)
- Celtis australis (Micocoulier)
- Acer monspessulanum (Érable de Montpellier)
- Olea europaea (Olivier)

2. Strate arborée de second plan / petits arbres

Pour accompagner les limites séparatives ou créer des séquences.

- Arbutus unedo (Arbousier)
- Lagerstroemia indica (Lilas des Indes)
- Punica granatum (Grenadier)

3. Strate arbustive (épaisseur et intimité) :

C'est elle qui fait la qualité des limites. On privilégie des haies libres, mélangées, plutôt qu'un mur végétal monospécifique.

- Phillyrea angustifolia (Filaire)
- Pistacia lentiscus (Lentisque)
- Viburnum tinus (Laurier tin)
- Rhamnus alaternus (Alaterne)

Interdiction recommandée dans le cahier :

- haies monospécifiques de type cyprès en mur continu
- espèces exotiques très consommatrices d'eau

4. Strate vivace et couvre-sol

Éviter les pelouses continues. Les jardins méditerranéens gagnent à être mixtes.

- Lavandula angustifolia (Lavande)
- Salvia officinalis (Sauge officinale)
- Rosmarinus officinalis (Romarin)
- Stipa tenuissima (Stipa)

5. Grimpantes (accompagnement des pergolas)

- Vitis vinifera (Vigne)
- Trachelospermum jasminoides (Jasmin étoilé)



Fraxinus angustifolia



Celtis australis



Acer monspessulanum



Quercus ilex



Olea europaea



Quercus pubescens



Pistacia lentiscus



Daphne gnidium



Phillyrea angustifolia



Pistacia terebinthus



Rhamnus alaternus



Teucrium chamaedrys



Achillea crithmifolia



Achillea millefolium



Thymus serpyllum



Artemisia alba



Origanum vulgare



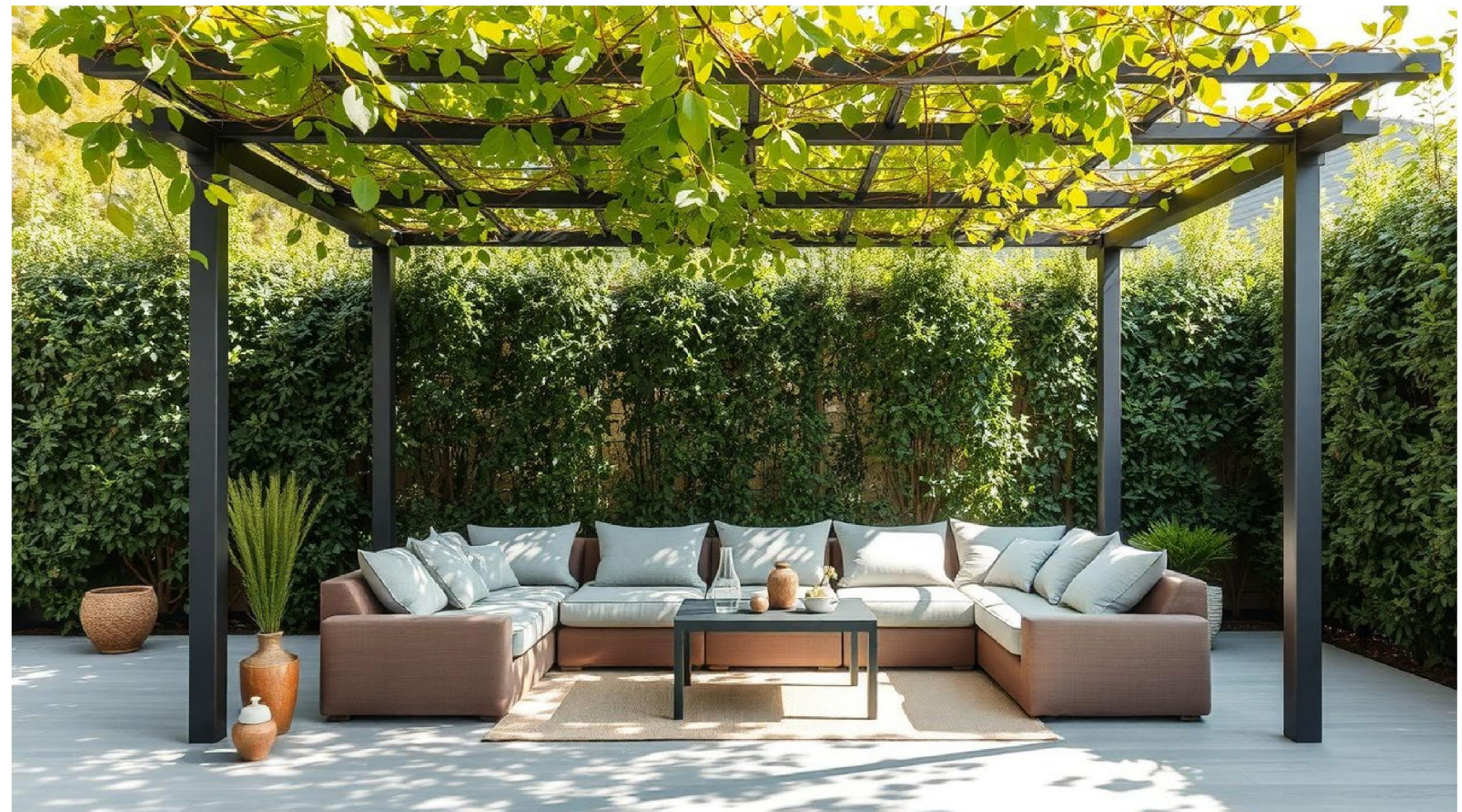
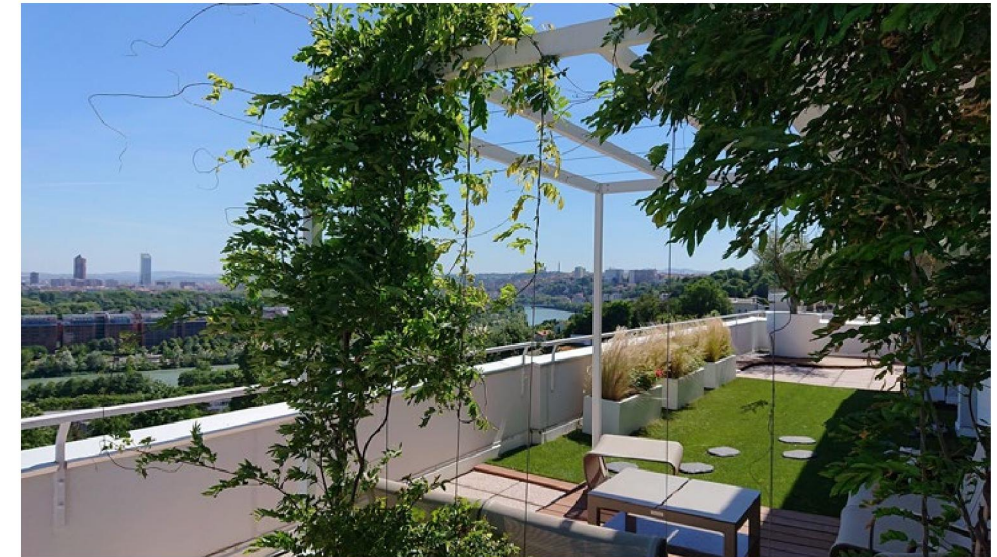
Globularia bisnagarica

005 Terrasses bioclimatiques

Principes à respecter :

L'approche bioclimatique vise à tirer parti des conditions climatiques locales afin de réduire les besoins énergétiques, voire de produire de l'énergie, tout en assurant une protection efficace contre la chaleur, le froid et le vent. Dès la phase de conception, certains principes devront être intégrés afin de faciliter le respect des exigences de la RE2020.

La protection solaire devra être pensée en fonction des orientations. Les surfaces vitrées exposées au sud seront protégées par des dispositifs fixes tels que auvents ou brise-soleil horizontaux, permettant l'entrée du rayonnement en hiver et son blocage en été. Pour les façades est et ouest, des protections verticales seront plus pertinentes et pourront être combinées à des dispositifs horizontaux, notamment en façade sud, pour créer des loggias. Les éléments verticaux limitant fortement les apports solaires hivernaux, ils seront de préférence conçus amovibles ou orientables. Les protections mobiles, intérieures ou extérieures (volets, stores, panneaux, brise-soleil, etc.), pourront compléter ou se substituer aux dispositifs fixes. Les surfaces vitrées devront être associées à des éléments d'inertie permettant de stocker la chaleur le jour et de la restituer la nuit.



03. PRESCRIPTIONS LOGEMENTS COLLECTIFS

001 généralités

Les prescriptions applicables aux logements collectifs du Quartier de la Séranne de Gignac s'inscrivent dans le cadre général défini par le cahier des prescriptions urbaines, paysagères et architecturales. Aucun complément spécifique n'est exigé au titre des généralités pour les logements collectifs. Les projets devront néanmoins respecter l'esprit d'ensemble du quartier, fondé sur une architecture sobre, pérenne, lisible et contextualisée, privilégiant une écriture méditerranéenne contemporaine et une intégration attentive aux espaces publics et paysagers.

002 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées en façade sur limite de propriété le long des voies et emprises publiques afin de structurer l'espace urbain et de renforcer la continuité bâtie. **Les débords de balcons et de terrasses sont autorisés** sur le domaine public ou privé commun dans une **limite maximale de 0,20m**, sur la voie piétonne et de **0,50m sur l'ancien chemin de Lodève**. **La hauteur libre minimale sous les terrasses en surplomb sera de 3,00 m afin de garantir la qualité d'usage**, la lisibilité des rez-de-chaussée et le confort des cheminements piétons.

003 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit **en limite séparative, soit en retrait** par rapport à celle-ci. Le choix entre implantation en limite ou en retrait devra être cohérent avec la composition urbaine d'ensemble, la morphologie des îlots et la qualité des espaces libres générés.

004 Caractéristique des terrains, emprises au sol, espaces libres et plantations

Aucune prescription spécifique supplémentaire n'est imposée pour les logements collectifs concernant les caractéristiques des terrains, les emprises au sol, les espaces libres et les plantations. Les projets devront se **conformer strictement aux règles de la fiche de lot** qui définiront l'emprise au sol maximale, les espaces libres et les espaces de pleine terre.

005 Stationnement

Le stationnement des logements collectifs devra être réalisé selon les ratios suivants :

- 1,5 places par logements

Le stationnement pourra être implanté en sous-sol ou en rez-de-chaussée intégré au socle bâti ou à l'air libre, sous réserve d'un traitement architectural et paysager qualitatif garantissant son intégration au projet. De plus une surface de 0,75m² de local vélo/ logement T1 et T2 et de 1,5m² de local vélo/ logement T3 et plus est attendue.

006 Aspect extérieurs

a - Volumétrie et toiture :

Les bâtiments présenteront des volumétries simples, combinant toitures terrasses et toitures à pente unique avec une pente entre 25 et 30 % couvertes en tuiles, en référence à l'architecture des maisons individuelles.

Un effet d'attique avec retrait du dernier niveau est recherché.

Les bâtiments devront être fractionnés en au moins deux entités, séparées par une faille généreuse créant une percée visuelle.

Un socle plein accueillera stationnements et locaux techniques, avec un traitement différencié des étages supérieurs. Sa toiture sera végétalisée.

b - Rythme de façade :

Les façades seront animées par des ensembles de loggias, terrasses et balcons traités de manière cohérente, évitant toute linéarité excessive. Les ouvertures seront plus hautes que large sauf pour les baies vitrées.

c - couleurs et aspect :

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges. Les menuiseries seront en PVC, aluminium ou bois.

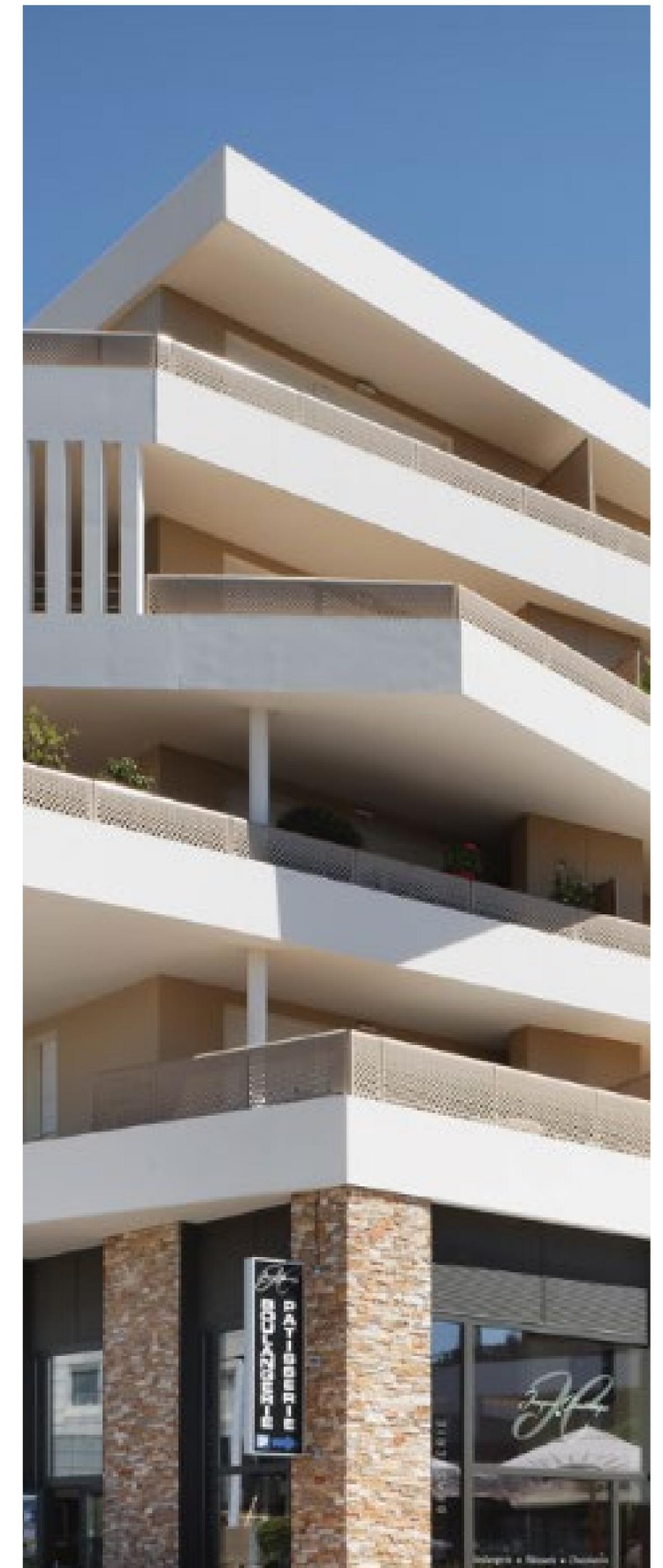
d - Aménagement paysagé :

Le cœur d'îlot sera largement végétalisé et traité comme une extension du parc, avec des essences adaptées au climat local.

Les panneaux photovoltaïque sont obligatoire sur les ML 01 et 02.

007 Hauteur

La hauteur maximale des constructions prévue au faîtage sera de 14m par rapport au TN. Tous les éléments (antennes..) et edicules techniques sont pris en compte dans cette hauteur maximum de 14m.



008 Toitures végétales

Toiture extensive

Les toitures extensives seront privilégiées sur les surfaces peu visibles ou présentant des contraintes techniques fortes, notamment lorsque l'épaisseur de la dalle doit rester limitée. Leur végétalisation sera composée d'essences adaptées à ces conditions, sélectionnées pour leur résistance et leur faible besoin d'entretien :

Sedum acre, sedum album, sedum sexangulare...

> 7cm



Sedum acre Sedum album Sedum sexangulare

Toiture semi-extensive

Les toitures semi-extensives seront mises en œuvre sur les bâtiments présentant une bonne portance et une accessibilité ponctuelle pour l'entretien. Elles accueilleront une végétalisation plus diversifiée, combinant graminées, vivaces et petits arbustes, permettant une plus grande capacité de rétention d'eau et une intégration paysagère plus riche.

Achillea millefolium, Achillea tomentosa, Alyssum montanum, Bellis perennis, Bromus secalinus, Campanula rotundifolia, Cerastium arvense Cichorium intybus..

> 15cm



Bellis perennis Bromus secalinus Campanula rotundifolia

009 Aménagement coeur d'îlot



04. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

010 Production d'énergie renouvelable



Les projets devront intégrer, dès les phases de conception, des dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables, afin de limiter les émissions de CO₂, de réduire la dépendance aux énergies fossiles et de favoriser une gestion durable des ressources locales.

Le choix des systèmes devra être fondé sur leur pertinence technique, énergétique, économique et environnementale, au regard du contexte du site et des caractéristiques des bâtiments. À ce titre, pourront notamment être mobilisées, seules ou en complémentarité, les filières suivantes : solaire photovoltaïque et thermique, géothermie, aérothermie, aquathermie, biomasse, ainsi que toute autre solution performante et compatible avec les objectifs du projet.



Les opérations devront prioritairement rechercher la réduction des besoins énergétiques par une conception bioclimatique des bâtiments : orientation et implantation raisonnées, compacité des volumes, qualité de l'enveloppe, gestion des apports solaires et de l'éclairage naturel. Le confort d'été devra être assuré en priorité par des dispositifs passifs, limitant le recours aux systèmes actifs, tels que protections solaires, ventilation naturelle, inertie thermique et rafraîchissement nocturne.

Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, les projets devront favoriser l'autoconsommation de l'énergie produite, ainsi que le recours à des équipements et usages sobres en énergie.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère soignée. Leur implantation, leur volumétrie et leur expression devront être cohérentes avec l'écriture des bâtiments et contribuer à la qualité globale du quartier.



011 Gestion de l'eau



La gestion économe de l'eau constitue un objectif structurant dans le cadre de la démarche QDO. Les opérations devront intégrer, dès la conception, des dispositifs visant à réduire les consommations d'eau potable tout en garantissant la qualité et la sécurité de l'approvisionnement.

Les projets devront favoriser une conception rationnelle des réseaux intérieurs permettant la limitation des pertes et une maintenance facilitée. À ce titre, l'accessibilité des réseaux, les possibilités de sectionnement, le comptage et la maîtrise des pressions devront être anticipés afin de permettre un contrôle efficace des consommations et une détection rapide des fuites.

Les équipements sanitaires devront être choisis en priorité pour leur performance en matière d'économie d'eau. Sont notamment attendus des dispositifs à faible consommation : robinetterie à temporisation ou à débit maîtrisé, mitigeurs et mitigeurs thermostatiques, chasses d'eau économes, équipements sanitaires à volume réduit ou à usage optimisé.

Lorsque les conditions techniques et réglementaires le permettent, les projets devront intégrer des dispositifs de récupération et de valorisation des eaux pluviales, notamment à partir des eaux de toiture. Ces dispositifs pourront être destinés à des usages ne nécessitant pas d'eau potable, tels que l'arrosage des espaces extérieurs, l'entretien des jardins ou le nettoyage, dans le respect des normes en vigueur.

L'ensemble de ces dispositions devra être cohérent avec la conception architecturale et paysagère des projets et contribuer à une gestion durable et raisonnée de la ressource en eau à l'échelle du quartier.



002 Gestion des déchets



La gestion des déchets constitue un enjeu majeur du projet de quartier, tant du point de vue sanitaire qu'environnemental. Elle s'inscrit dans une démarche de réduction à la source, de tri et de valorisation des déchets, à l'échelle du quartier et de l'habitant.

Le tri sélectif des déchets ménagers et recyclables est obligatoire. La collecte est assurée par des containers enterrés implantés à l'entrée des îlots, conformément aux prescriptions de la collectivité compétente. Leur implantation devra garantir une accessibilité aisée, une intégration paysagère soignée et une limitation des nuisances.

Dans une logique de développement durable, le compostage des déchets organiques est encouragé. Des composteurs communs pourront être implantés au sein du quartier. Leur gestion devra être pérenne et clairement définie : auto-gestion par les habitants sur la base du volontariat, prise en charge par une ASL ou gestion publique.

Le compostage concerne les déchets organiques issus des usages domestiques et des espaces extérieurs : déchets de cuisine, déchets verts et certains déchets ménagers biodégradables, dans des proportions adaptées. Cette pratique permet de réduire les volumes de déchets collectés, de limiter les transports et les modes de traitement lourds, et de produire un amendement naturel destiné aux espaces plantés du quartier ou aux jardins privés.

L'ensemble des dispositifs de gestion des déchets devra être anticipé dès la conception des projets bâtis et paysagers, afin d'en garantir le bon fonctionnement, l'acceptabilité par les habitants et la cohérence avec les objectifs environnementaux du quartier.



003 Gestion des eaux de pluies



La préoccupation des eaux pluviales doit se faire au niveau de tous les acteurs pour se prémunir des risques liés à une mauvaise gestion (inondations, pollutions,...). Dans une démarche environnementale, l'action d'un particulier dans le cadre de sa construction pourra contribuer à se prémunir de tels risques en limitant les ruissellements, réduisant la collecte,... mais aussi permettre de réduire la consommation de la ressource en eau potable. Sur ce dernier point, la réutilisation des eaux pluviales par des systèmes de récupération privés peut permettre également de réaliser des économies financières pour un particulier.

La gestion des eaux pluviales à l'échelle d'un lot contribue à favoriser la démarche de développement durable engagée à l'échelle de l'opération. Diverses possibilités sont ouvertes dans la réalisation des constructions pour contribuer à cette démarche, mais également tendre à des économies financières pour les acquéreurs à court, moyen ou long termes :

- en sus des espaces vert, et donc perméable, imposé dans le présent CPAP, il est primordial de comprendre que toutes les surfaces libres disponibles pouvant être aménagées en espace perméable permettront une amélioration de l'infiltration des eaux de pluie vers les nappes phréatiques

- il est préconisé de définir l'emplacement d'un récupérateur d'eau pluviale pour l'arrosage des espaces plantés, le nettoyage des véhicules ou des sols extérieurs. Le volume nécessaire pourra être défini en fonction des besoins de l'acquéreur, il devra être intégré aux locaux techniques (garage, annexes). Ces récupérateurs d'eau devront être fermés et obligatoirement étanches afin de limiter la prolifération de moustiques.



004 Gestion des espaces verts



La gestion des espaces verts, à l'échelle des lots et des espaces privés, participe pleinement aux objectifs environnementaux de quartier durable, notamment en matière de sobriété énergétique, de gestion de l'eau et de limitation des pollutions. Les aménagements paysagers devront être conçus de manière à contribuer au confort thermique des constructions. À ce titre, le choix des essences végétales devra tenir compte de leur rôle climatique : les espèces à feuillage caduc seront privilégiées en façade sud afin de favoriser l'ensoleillement hivernal et l'ombrage estival, tandis que les espèces à feuillage persistant pourront être implantées en façade nord pour constituer des écrans protecteurs.

Les projets devront favoriser des pratiques de gestion écologique des sols et des plantations. Le recours au compostage, individuel ou mutualisé, est encouragé afin de valoriser les déchets organiques et d'assurer une fertilisation naturelle des sols.

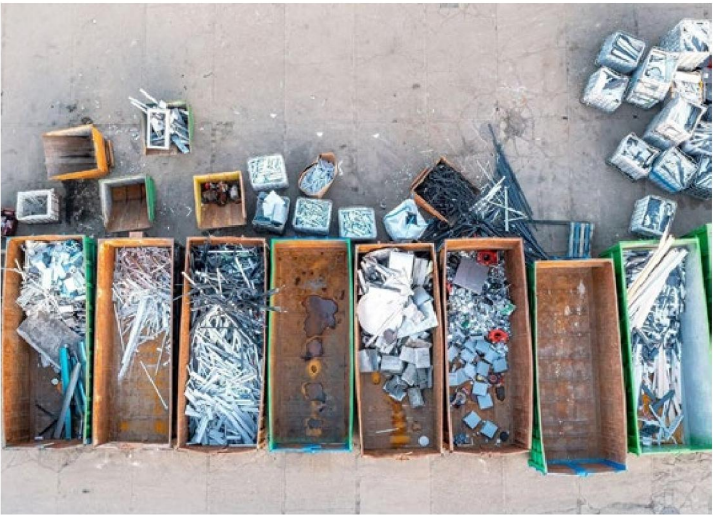
L'entretien des espaces verts devra limiter autant que possible l'usage de produits phytosanitaires. Des solutions alternatives, respectueuses de l'environnement et de la santé, devront être privilégiées dans la gestion des plantations et des sols.

L'arrosage des espaces végétalisés devra être raisonné. Lorsque cela est possible, l'utilisation des eaux pluviales récupérées sera privilégiée, notamment pour l'arrosage des jardins, des plantations et des haies constituant les clôtures. L'ensemble de ces dispositions devra être cohérent avec le projet paysager du quartier et contribuer à la qualité durable des espaces extérieurs.



Le Quartier de la Séranne / CPAUP / Février 2026

005 Gestion de déchet de chantier



La phase de chantier constitue une étape déterminante de la démarche environnementale de l'opération. Les interventions devront être conduites dans le respect du site, de son environnement immédiat et des habitants, en visant un chantier à nuisances et pollutions maîtrisées.

Les travaux devront être réalisés dans des plages horaires compatibles avec le voisinage et les usages du quartier. Les entreprises devront mettre en œuvre les dispositifs nécessaires pour limiter les nuisances liées au chantier, notamment en matière de poussières, de bruit, de boues, de circulation et de propreté des abords.

Les pollutions accidentelles ou diffuses devront être strictement limitées. Les rejets d'eaux de lavage, d'hydrocarbures, d'huiles ou de produits polluants dans le sol ou les réseaux seront proscrits. Des mesures de prévention et de confinement adaptées devront être prévues dès le démarrage du chantier.

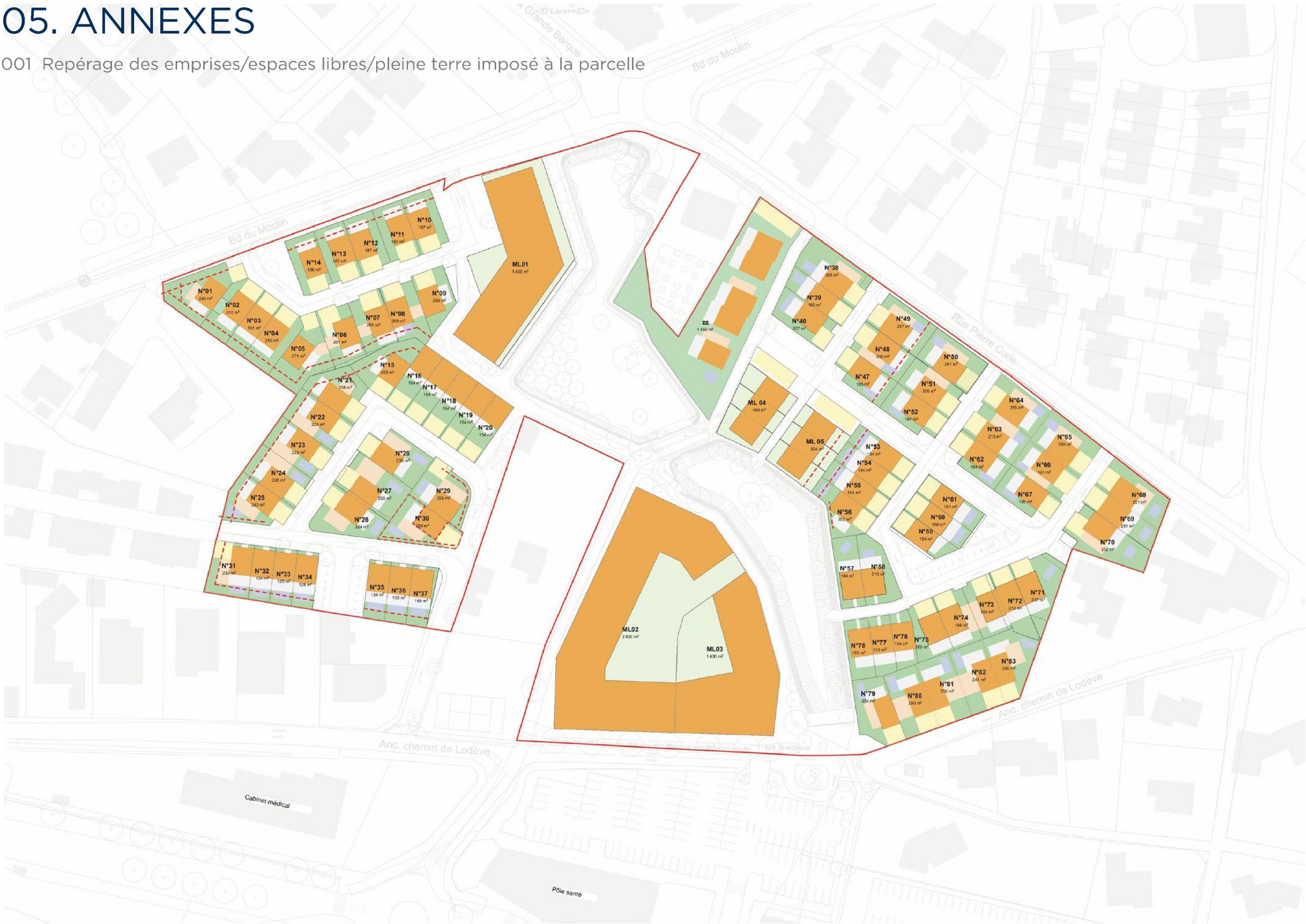
La production de déchets de chantier devra être limitée à la source. Les entreprises devront organiser une gestion sélective des déchets, en favorisant leur tri, leur réemploi et leur valorisation dans les filières adaptées, conformément à la réglementation en vigueur.

Le stationnement et la circulation des véhicules liés au chantier devront être anticipés et organisés à l'intérieur des emprises de la parcelle, afin de limiter les nuisances pour les riverains et les usagers de l'espace public.

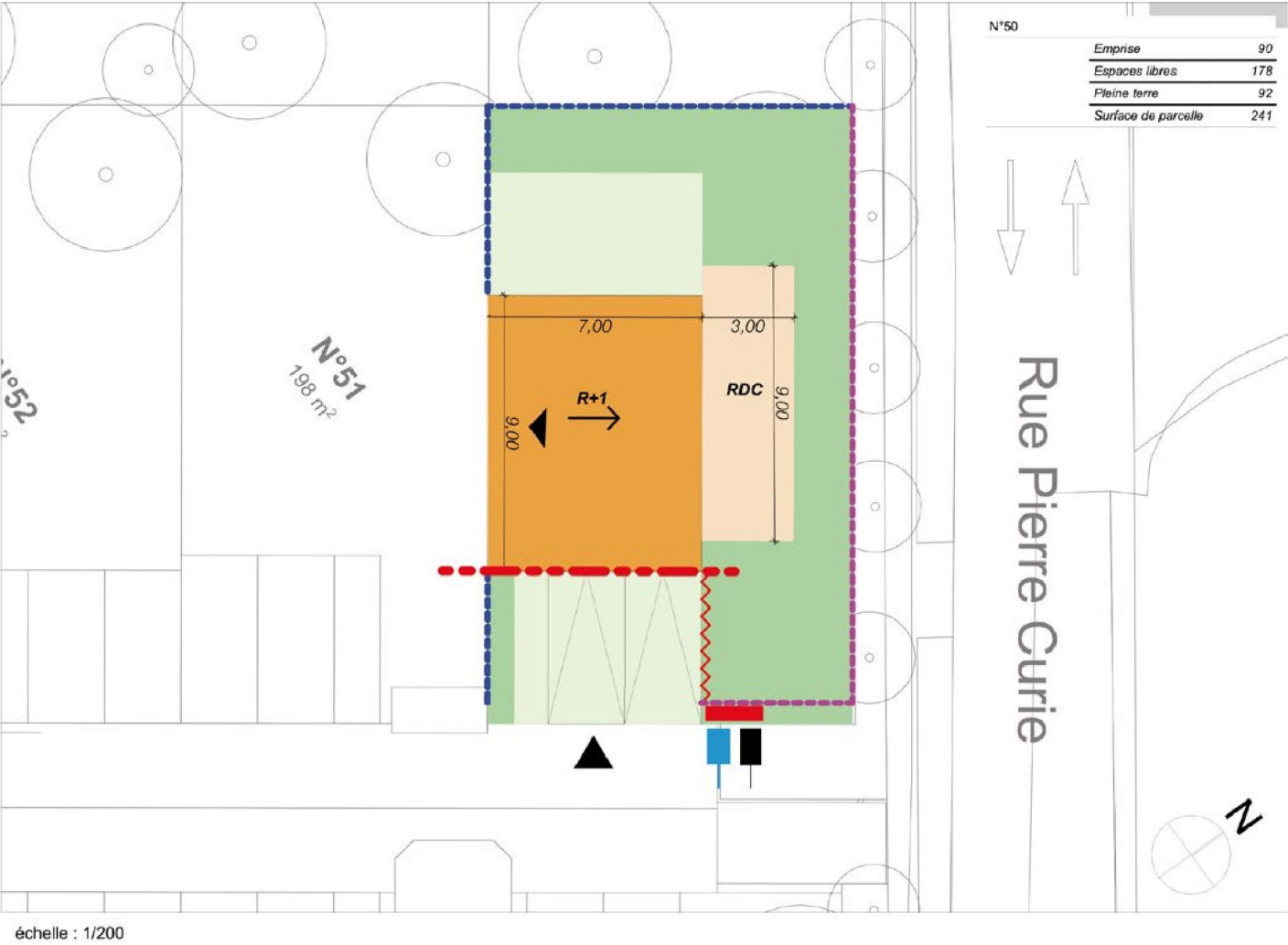
La végétation existante, remarquable ou préalablement plantée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, devra être protégée dès l'installation du chantier. Toute dégradation devra être évitée et, le cas échéant, faire l'objet de mesures compensatoires.

05. ANNEXES

001 Repérage des emprises/espaces libres/pleine terre imposé à la parcelle



002 Exemple de plan individuel de lot



ZAC La Croix - Quartier de la Séranne
PLAN DE Lot provisoire

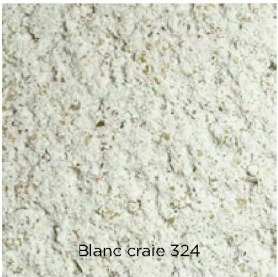
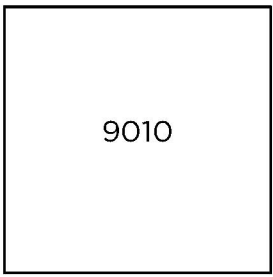
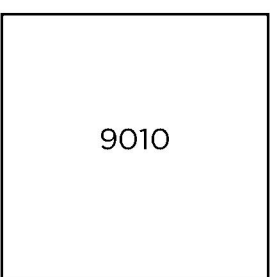
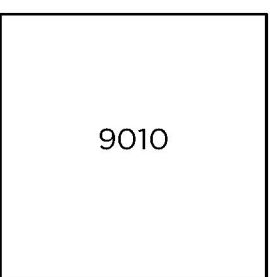
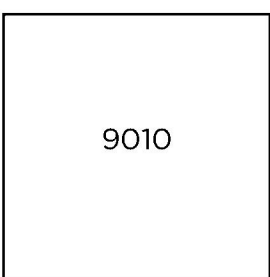
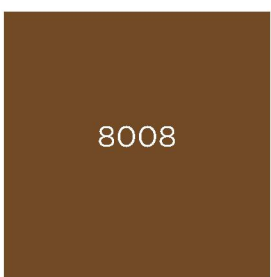
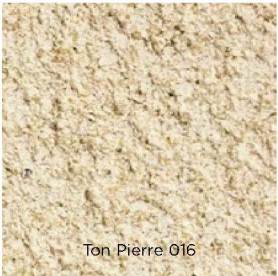
La surface est donnée à titre indicatif, elle sera confirmée par le plan de vente du géomètre.

- Clôture à la charge de l'aménageur
- Clôture à la charge de l'acquéreur : à l'alignement
- Muret à la charge de l'acquéreur
- Construction en RDC en toit terrasse uniquement
- Construction en R+1 en toit tuile uniquement
- Position de l'annexe indicative
- Mitoyenneté en R+1
- Mitoyenneté en RDC seulement
- Implantation de la construction principale
- Bande de pleine terre à respecter
- Accès véhicule obligatoire au lot
- Parking privatif à l'aire libre sur la rue : L=3,50 x P=5,00m minimum
- Côte à respecter
- Coffret technique ENEDIS
- Réseau AEP
- Réseau EU
- Réseau Télécom
- Éclairage public susceptible d'être positionné en servitude

003 Tableau récapitulatif des surfaces

Numéro de Zone	Emprise au sol	Espaces libres	Espaces verts	SDP	Superficie du lot	N°29	102 40%	153 60%	102 40%	204 80%	255	N°58	83,6 40%	125,4 60%	41,8 20%	240,35 115%	209
N°01	118 40%	177 60%	118 40%	236 80%	295	N°30	103,6 40%	155,4 60%	103,6 40%	207,2 80%	259	N°59	55,2 40%	82,8 60%	27,6 20%	96,6 70%	138
N°02	84 40%	126 60%	42 20%	147 70%	210	N°31	92,8 40%	139,2 60%	46,4 20%	162,4 70%	232	N°60	61,6 40%	92,4 60%	30,8 20%	107,8 70%	154
N°03	60,4 40%	90,6 60%	30,2 20%	105,7 70%	151	N°32	49,6 40%	74,4 60%	24,8 20%	86,8 70%	124	N°61	57,6 40%	86,4 60%	28,8 20%	100,8 70%	144
N°04	84 40%	126 60%	42 20%	147 70%	210	N°33	50,4 40%	75,6 60%	25,2 20%	88,2 70%	126	N°62	72,8 40%	109,2 60%	72,8 40%	145,6 80%	182
N°05	110 40%	165 60%	110 40%	220 80%	275	N°34	51,2 40%	76,8 60%	25,6 20%	89,6 70%	128	N°63	84 40%	126 60%	84 40%	168 80%	210
N°06	85,2 40%	127,8 60%	85,2 40%	170,4 80%	213	N°35	53,6 40%	80,4 60%	26,8 20%	93,8 70%	134	N°64	87,6 40%	131,4 60%	87,6 40%	175,2 80%	219
N°07	80 40%	120 60%	80 40%	160 80%	200	N°36	54 40%	81 60%	27 20%	94,5 70%	135	N°65	92 40%	138 60%	92 40%	184 80%	230
N°08	85,2 40%	127,8 60%	85,2 40%	170,4 80%	213	N°37	57,2 40%	85,8 60%	28,6 20%	100,1 70%	143	N°66	76,4 40%	114,6 60%	76,4 40%	152,8 80%	191
N°09	100,8 40%	151,2 60%	100,8 40%	201,6 80%	252	N°38	92,4 40%	138,6 60%	92,4 40%	184,8 80%	231	N°67	74 40%	111 60%	74 40%	148 80%	185
N°10	74,8 40%	112,2 60%	74,8 40%	149,6 80%	187	N°39	64 40%	96 60%	64 40%	128 80%	160	N°68	91,2 40%	136,8 60%	91,2 40%	182,4 80%	228
N°11	74,8 40%	112,2 60%	74,8 40%	149,6 80%	187	N°40	82,8 40%	124,2 60%	82,8 40%	165,6 80%	207	N°69	73,2 40%	109,8 60%	73,2 40%	146,4 80%	183
N°12	74,8 40%	112,2 60%	74,8 40%	149,6 80%	187	N°41	52,8 40%	79,2 60%	26,4 20%	151,8 115%	132	N°70	120,4 40%	180,6 60%	120,4 40%	240,8 80%	301
N°13	74,8 40%	112,2 60%	74,8 40%	149,6 80%	187	N°42	48,8 40%	73,2 60%	24,4 20%	140,3 115%	122	N°71	104,8 40%	157,2 60%	52,4 20%	183,4 70%	262
N°14	75,2 40%	112,8 60%	75,2 40%	150,4 80%	188	N°43	58,4 40%	87,6 60%	29,2 20%	167,9 115%	146	N°72	66 40%	99 60%	33 20%	115,5 70%	165
N°15	96,8 40%	145,2 60%	48,4 20%	169,4 70%	242	N°44	58 40%	87 60%	29 20%	166,75 115%	145	N°73	75,6 40%	113,4 60%	37,8 20%	132,3 70%	189
N°16	61,6 40%	92,4 60%	30,8 20%	107,8 70%	154	N°45	50,8 40%	76,2 60%	25,4 20%	146,05 115%	127	N°74	73,6 40%	110,4 60%	36,8 20%	128,8 70%	184
N°17	61,6 40%	92,4 60%	30,8 20%	107,8 70%	154	N°46	50,8 40%	76,2 60%	25,4 20%	146,05 115%	127	N°75	74 40%	111 60%	37 20%	148 80%	185
N°18	61,6 40%	92,4 60%	30,8 20%	107,8 70%	154	N°47	74 40%	111 60%	74 40%	148 80%	185	N°76	49,6 40%	74,4 60%	24,8 20%	142,6 115%	124
N°19	61,6 40%	92,4 60%	30,8 20%	107,8 70%	154	N°48	78,8 40%	118,2 60%	78,8 40%	157,6 80%	197	N°77	53,2 40%	79,8 60%	26,6 20%	152,95 115%	133
N°20	61,6 40%	92,4 60%	30,8 20%	107,8 70%	154	N°49	92,4 40%	138,6 60%	92,4 40%	184,8 80%	231	N°78	62 40%	93 60%	31 20%	178,25 115%	155
N°21	91,6 40%	137,4 60%	91,6 40%	183,2 80%	229	N°50	96,4 40%	144,6 60%	96,4 40%	192,8 80%	241	N°79	101,6 40%	152,4 60%	101,6 40%	203,2 80%	254
N°22	89,2 40%	133,8 60%	89,2 40%	178,4 80%	223	N°51	79,2 40%	118,8 60%	79,2 40%	158,4 80%	198	N°80	96 40%	144 60%	96 40%	192 80%	240
N°23	89,2 40%	133,8 60%	89,2 40%	178,4 80%	223	N°52	75,6 40%	113,4 60%	75,6 40%	151,2 80%	189	N°81	92 40%	138 60%	92 40%	184 80%	230
N°24	88,8 40%	133,2 60%	88,8 40%	177,6 80%	222	N°53	62 40%	93 60%	31 20%	108,5 70%	155	N°82	108,8 40%	163,2 60%	108,8 40%	217,6 80%	272
N°25	96,8 40%	145,2 60%	96,8 40%	193,6 80%	242	N°54	62 40%	93 60%	31 20%	108,5 70%	155	N°83	104,4 40%	156,6 60%	104,4 40%	208,8 80%	261
N°26	104,8 40%	157,2 60%	104,8 40%	209,6 80%	262	N°55	62 40%	93 60%	31 20%	108,5 70%	155						
N°27	112 40%	168 60%	112 40%	224 80%	280	N°56	81,6 40%	122,4 60%	40,8 20%	142,8 70%	204						
N°28	95,6 40%	143,4 60%	95,6 40%	191,2 80%	239	N°57	73,6 40%	110,4 60%	36,8 20%	211,6 115%	184						

004 Récap des choix de couleurs et teintes prescrites

Enduit de façades	Fenêtres, baies vitrées, gardes corps	Occultations /porte d'entrée		Garde corps	Clôtures	Goutières / Couvertines	Carport
	Blanc			Blanc	Blanc	Blanc	Marron
 Blanc craie 324	 9010	 RAL 7040	 RAL 7047	 9010	 9010	 9010	 8008
 Ton Pierre 016	 Bois	 RAL 5023	 RAL 5024		Marron	Zinc	
					 8008		
 Terre d'Arènes 545		 RAL 6021	 RAL 6019				
 Blanc 000		 RAL 8008	 RAL 8001				

GUIDE DES COULEURS

Les menuiseries en centre ancien

(fenêtres, volets, portes)



Direction Régionale des Affaires Culturelles
DRAC Occitanie
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
UDAP Hérault
5 rue Saint-Etienne, 34067 Montpellier cedex 2
04.67.02.32.36 ou 04.67.02.35.14

Les ouvertures qui composent et ordonnent les façades sont équipées de menuiseries qui contribuent à la qualité architecturale du bâtiment, à l'expression urbaine de la rue et de fait, à l'identité de la ville en général. Elles constituent un véritable patrimoine dont l'écriture ancienne est à préserver dans les espaces protégés.

La qualité générale des menuiseries doit retranscrire l'époque de l'immeuble, c'est pourquoi l'utilisation du bois en menuiserie est préconisée : c'est un matériau contemporain qui retranscrit l'état originel de la menuiserie ancienne. Ce matériau durable, sain et facile à réparer permet en finition une peinture colorée. La peinture des menuiseries - au-delà du rôle de protection des intempéries et des rayons de soleil - joue un rôle esthétique et décoratif indéniable dans la mise en valeur d'une façade. Mais alors, comment choisir sa couleur ?

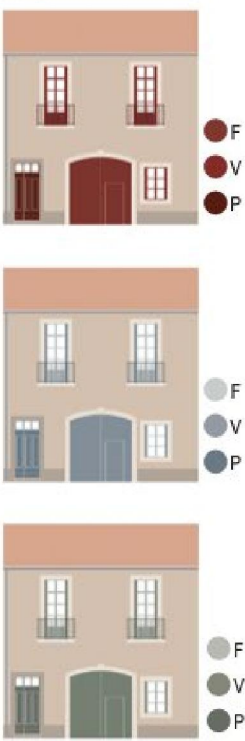
Le traitement cohérent d'une façade consiste à articuler l'ensemble de ses éléments constitutifs et ainsi à prendre en compte les couleurs des murs, des soubassements, des encadrements, des menuiseries, des volets et des ferronneries. Pour obtenir une coloration harmonieuse de la façade, il est souhaitable de rester dans une même gamme de couleurs, du plus clair pour les fenêtres au plus foncé pour les portes.

Les teintes des menuiseries doivent tenir compte des teintes traditionnelles des bâtiments voisins afin de créer une harmonie. Il conviendra de renforcer les nuances de couleurs.

Certaines couleurs sont spécifiques à certains territoires. Il conviendra d'analyser les couleurs des menuiseries locales et d'opter pour la même couleur dans des gammes et des nuances différentes.

NB : Les teintes trop claires et trop sombres sont à utiliser avec précaution. Le blanc et le gris anthracite -RAL 7016- ne sont pas issus des teintes traditionnelles mais industrielles, de fait, elles sont à écarter.

F : Fenêtre
V : Volet
P : Porte



● F
● V
● P

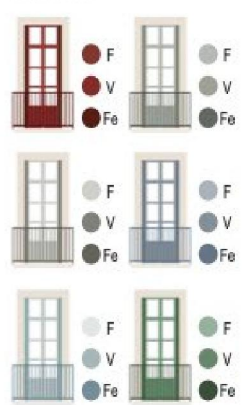
● F
● V
● P

● F
● V
● P

Exemples de couleur de menuiseries en harmonie avec les couleurs de l'enduit et du soubassement existants.

260 90 05	7048	7035
7047	230 60 10	160 70 10
120 80 05	260 60 05	170 70 15
7030	260 60 10	180 70 10
120 40 10	7001	7000
100 30 05	5014	210 50 15

F : Fenêtre
V : Volet
Fe : Ferronnerie



● F
● V
● Fe

● F
● V
● Fe

● F
● V
● Fe

La couleur choisie sera déclinée en différentes valeurs allant du plus clair pour les menuiseries, au plus foncé pour la ferronnerie.



La couleur des menuiseries est un choix personnel qui doit toutefois prendre en compte les teintes «déjà-là».

		7038	7023	100 80 10
7032	7033	7044		
120 60 20	130 50 10	1024		
6021	130 40 10	1019		
6011	7009	7034		
6003	6015	7006		

Pour choisir ses teintes, le premier réflexe à adopter est de se rapprocher des nuances mis en place par les communes elles-mêmes.

En voici quelques-uns :

<https://www.cc-sud-herault.fr/uploads/2020/04/Couleurs-nouvelles-constructions.pdf>

<https://www.cc-sud-herault.fr/uploads/2020/04/Couleurs-Patrimoine-centre-ancien.pdf>

Les teintes ici présentes sont données à titre d'inspiration, pour davantage de RAL (référentiel permettant de nommer la couleur), veuillez vous rendre sur <https://www.couleursral.fr/>.

Toute intervention de travaux de peinture en espace protégé nécessite le dépôt d'une demande d'autorisation.

Éléments à joindre au dossier

- à titre d'exemple :

- 1° Adresse et plan de situation :
Il permet de localiser le site du projet.
- 2° Photographie de la façade du bâti en couleur, volets ouverts :
Elle permet une lecture complète de la façade, de ses composants en termes de typologie, matérialité et couleurs.
- 3° Photographie de l'environnement proche en couleur :
Elle permet une lecture de la rue dans sa globalité et de l'interaction des façades entre-elles.
- 4° Références couleurs RAL, matériaux et typologies :
Elle permet de produire un avis quant à vos choix de couleurs retenues en mettant en perspective l'ensemble des éléments existants.

Fenêtres	Volets	Porte	Ferronnerie
7038 Bois Double vitrage Puits bois	7033 Bois Robustesse	130 50 10 Bois	130 40 10 Extérieur Répété

© UDAP 34 - Sans Patrimoine - Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Montpellier

005 Repérage traitements des espaces aux sols



Commune de Frebécourt, 88630 - Paysages d'ici et d'ailleurs



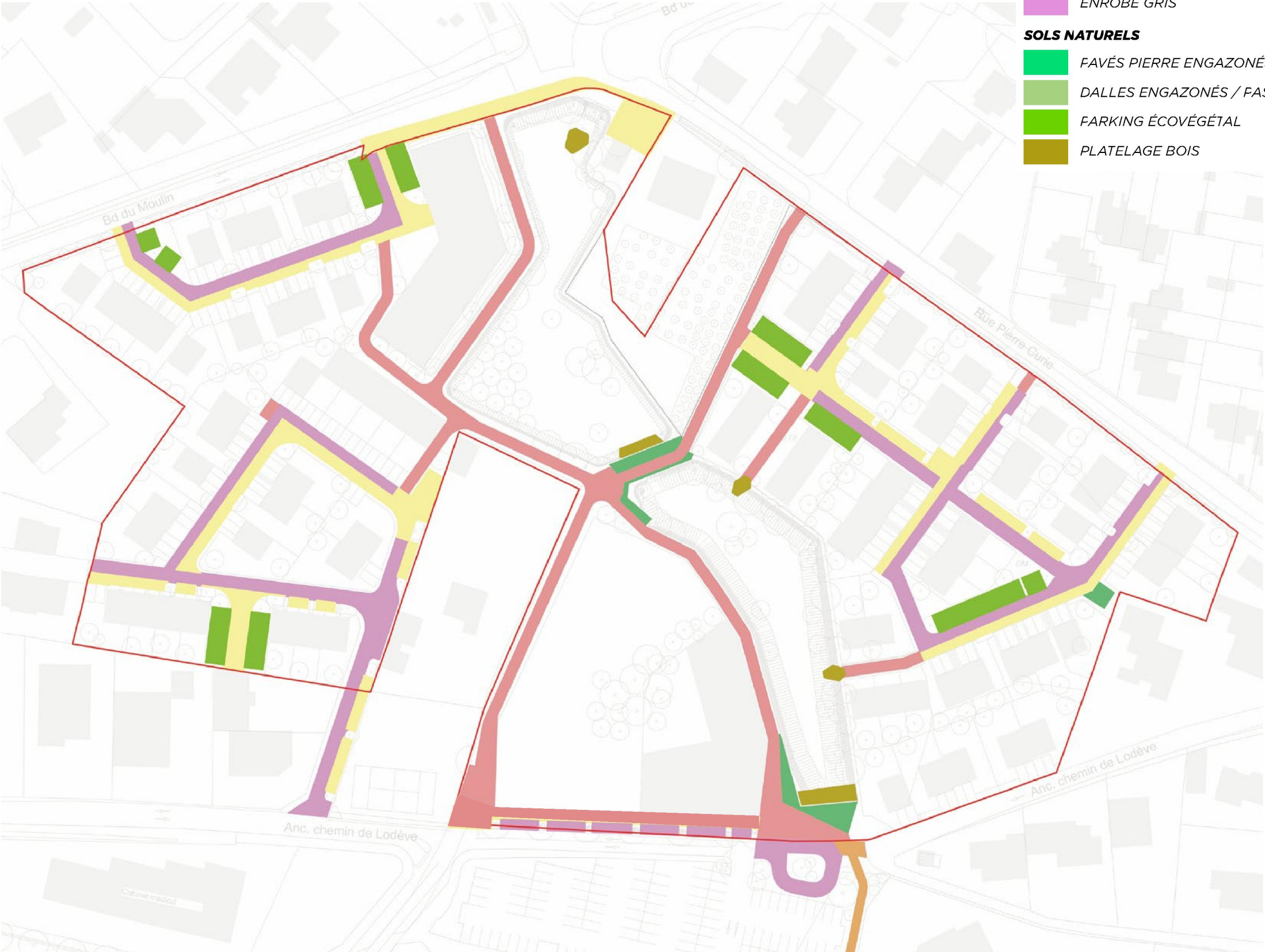
Centre bourg de Soubise, 17780 - Alain Gry/Jean-François Galinet



Principe de dalles engazonées



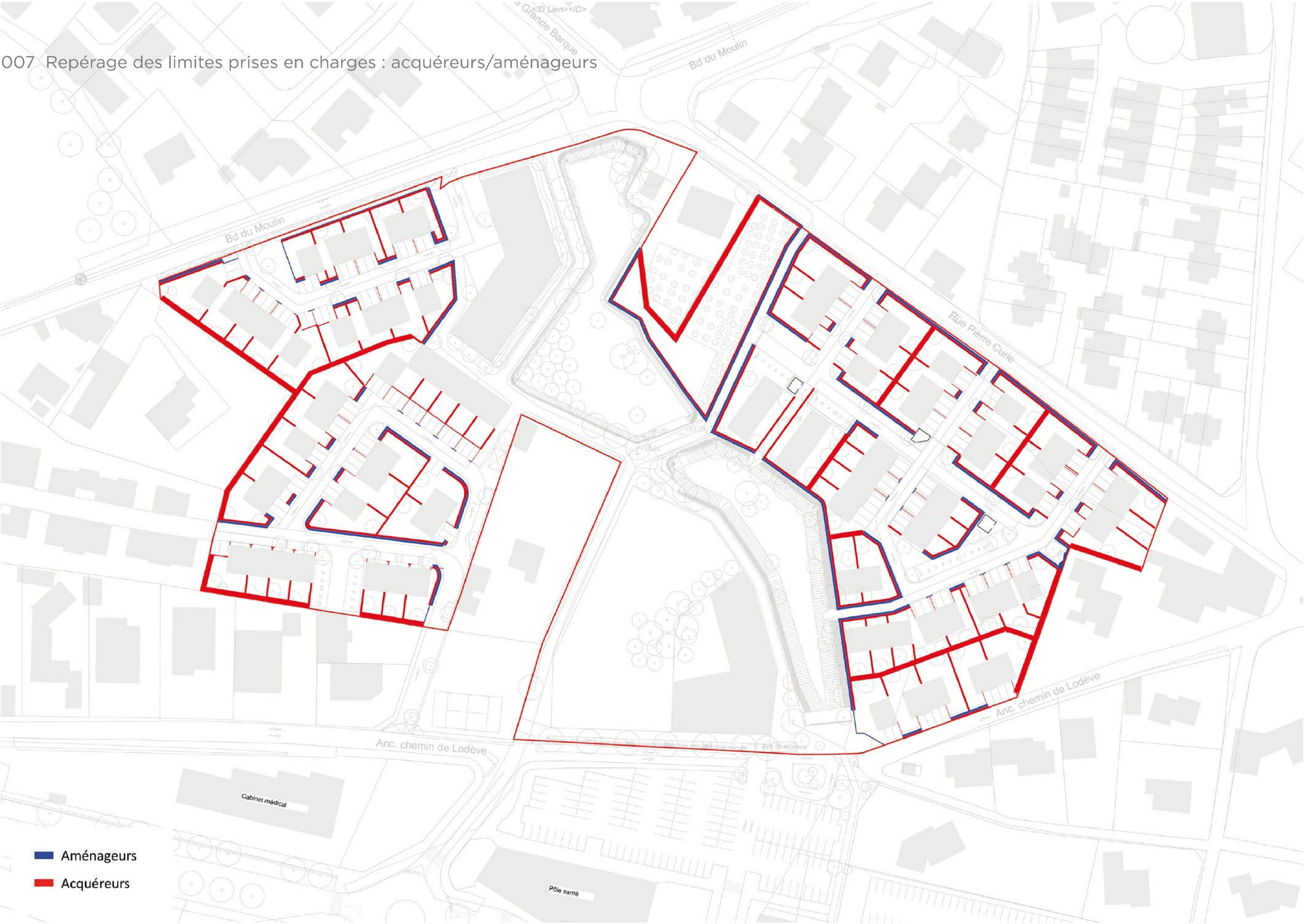
Principe de stationnement Écovégétales - Checkerblock



006 Repérage implantations des constructions en limites/privés-Public



007 Repérage des limites prises en charges : acquéreurs/aménageurs



008 Repérage des limites par catégories



Limite type 01 :

Correspond aux limites privés/publics, épaisseur végétale, visible depuis la rue

Essences :



Prunus lusitanica



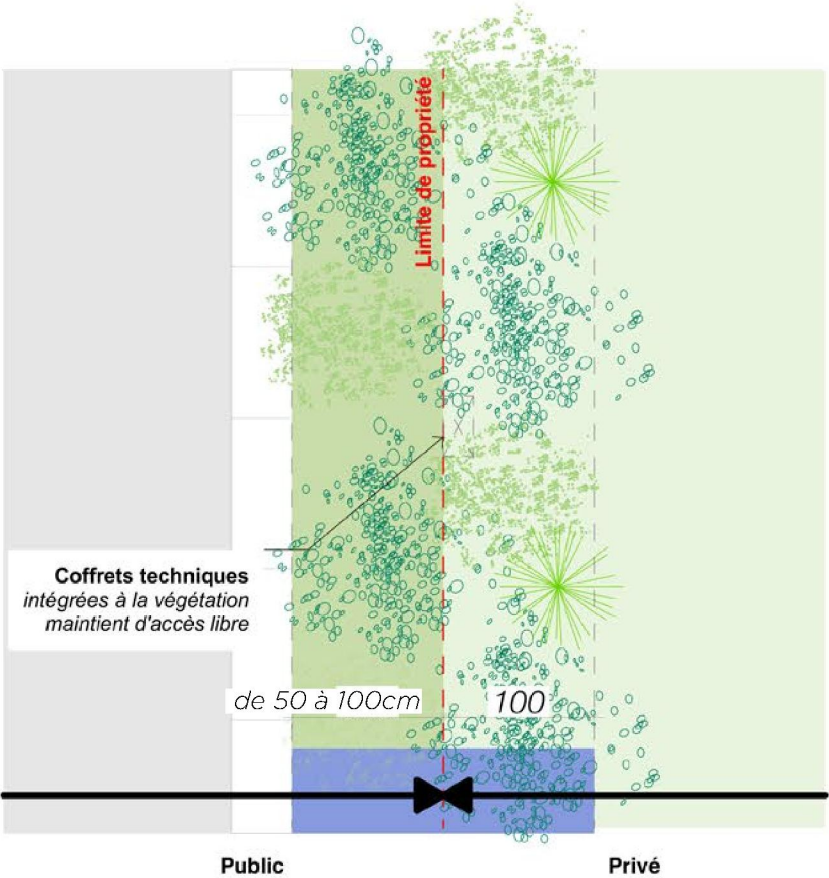
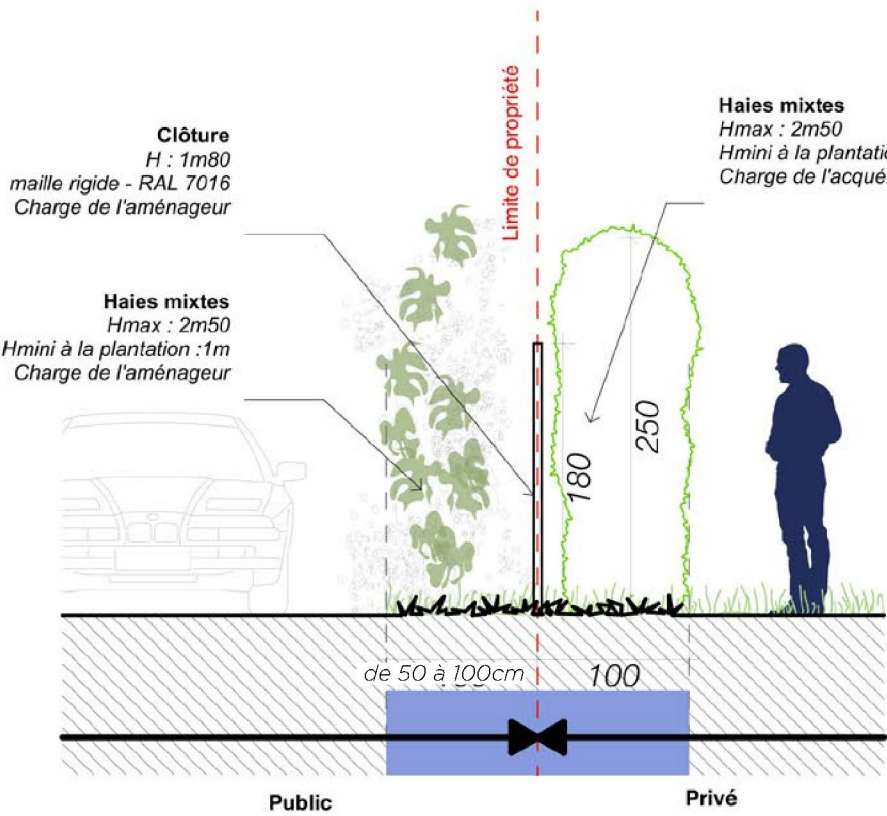
Prunus laurocerasus 'Rotundifolia'



Arbutus unedo Corsica



Pistacia lentiscus



Limite type 02 :

Correspond aux limites séparatives à l'avant des maisons, visible depuis la rue

Essences :



Jasminum officinale



Bignonia capreolata



Miscanthus sinensis

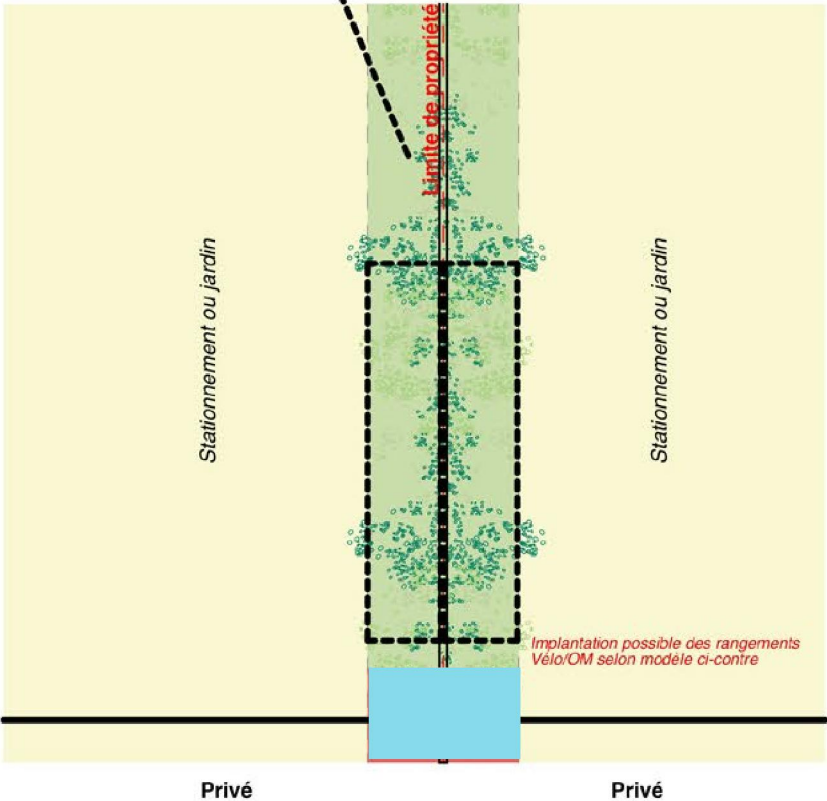
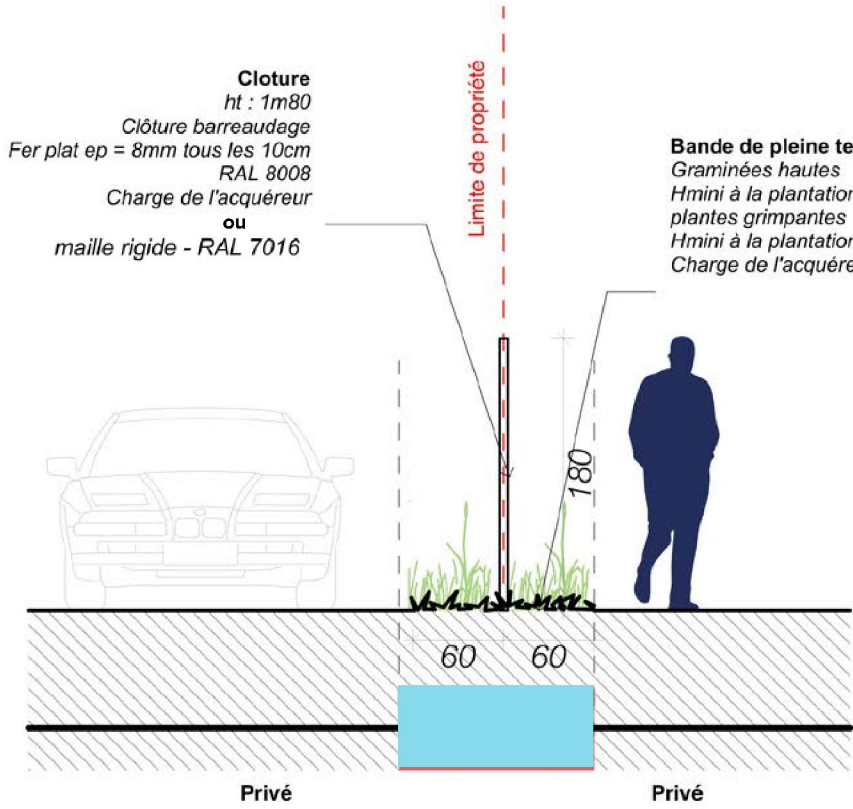


Pennisetum alopecuroides

Modèles rangements (Vélo, OM, Outils) :



Traitement des portes en bois ou serrures



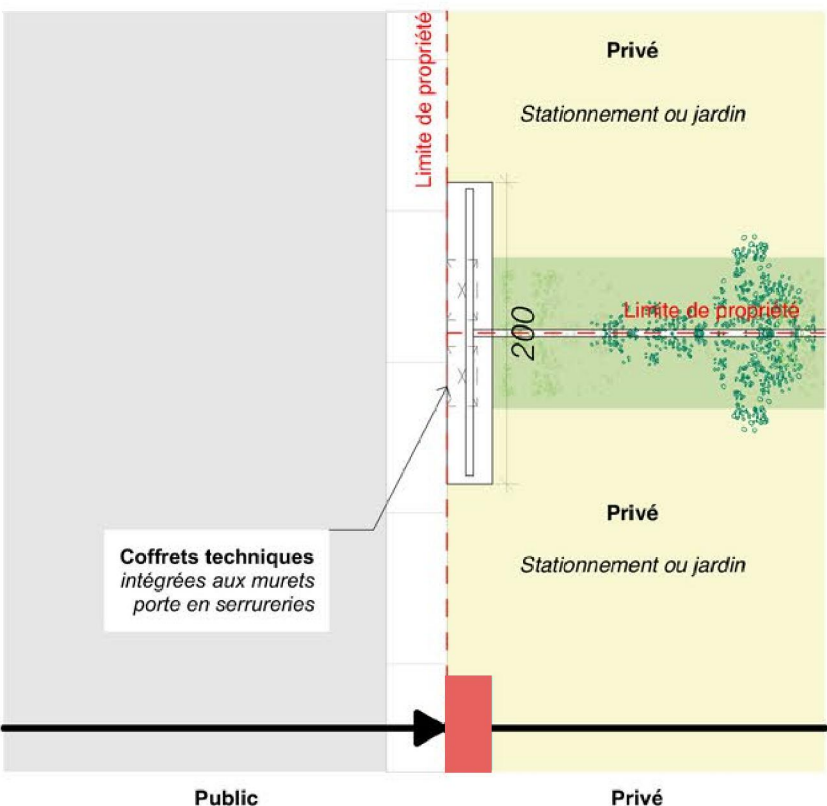
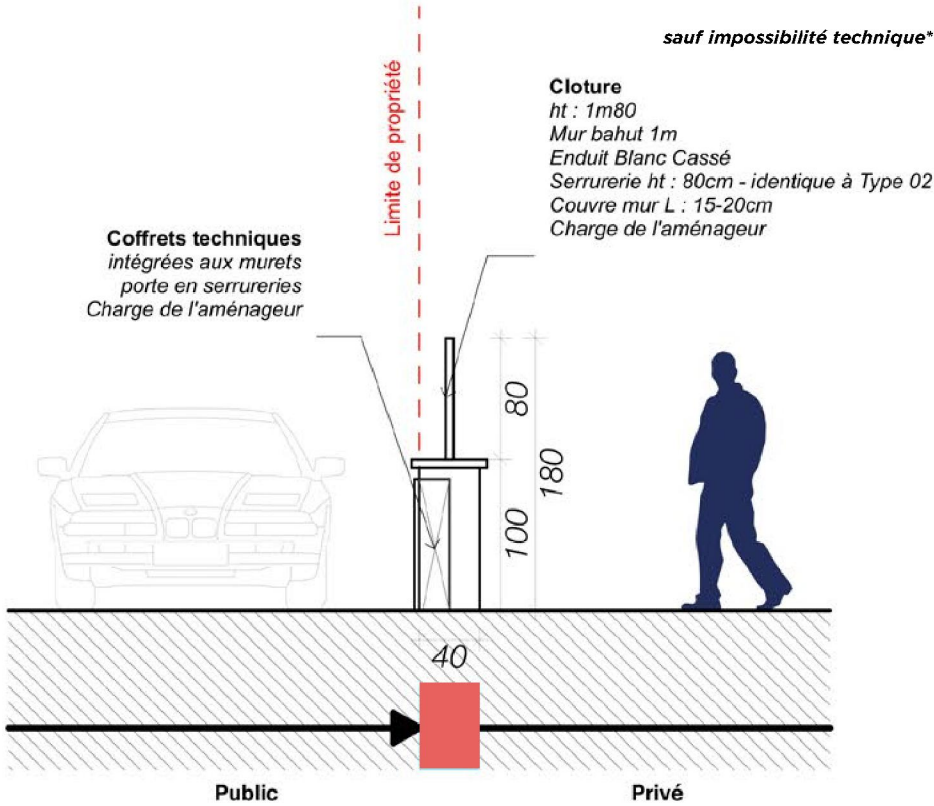
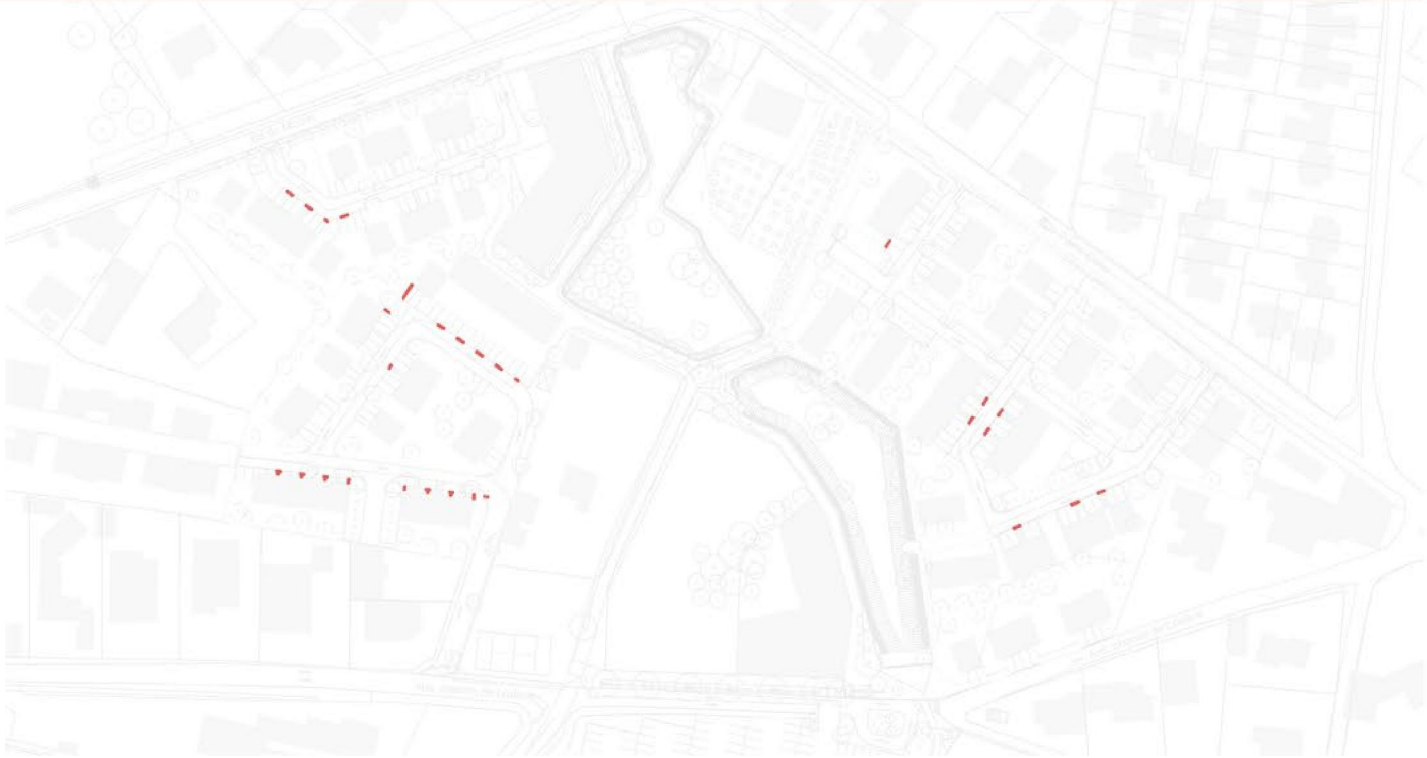
Limite type 03 : limite sur rues, traitement des éléments techniques visibles

Correspond aux limites intégrant des éléments techniques visible depuis la rue

Modèles de porte en serrureries



Muret MPB - RAL identique aux clôtures de type 02 attendu



Limite type 04 :

Correspond aux limites séparatives entre lots

Essences :



Jasminum officinale

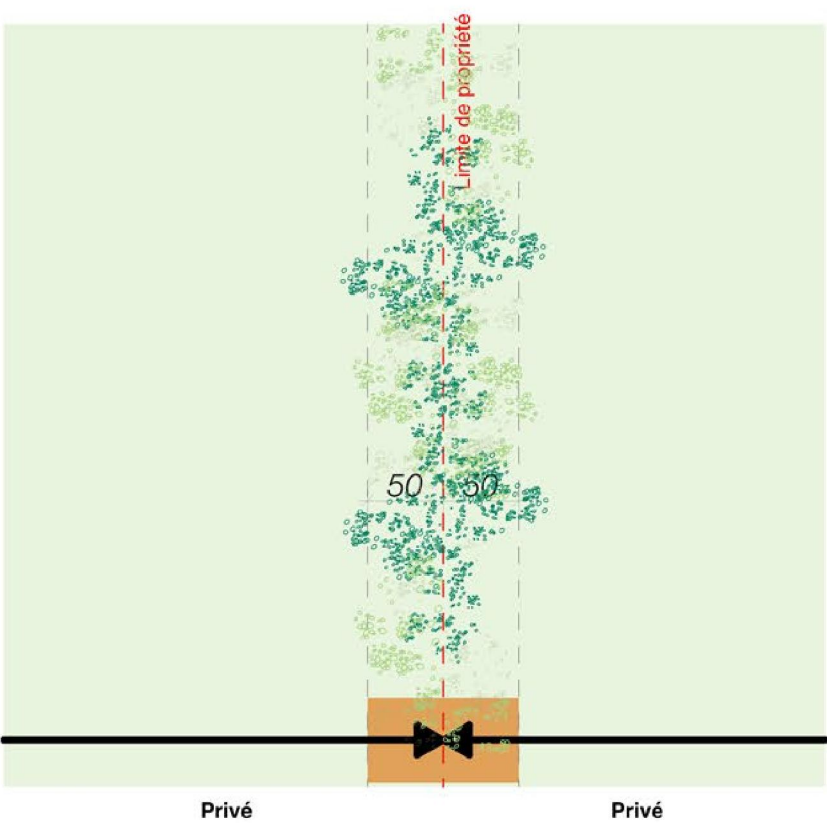
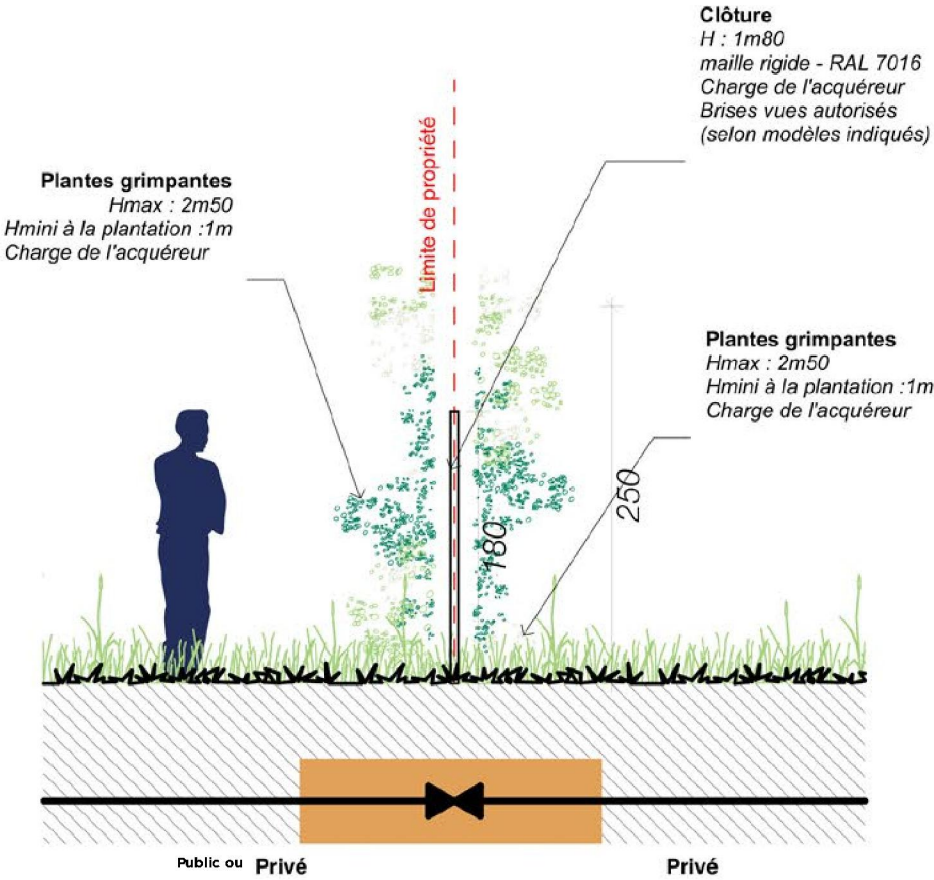
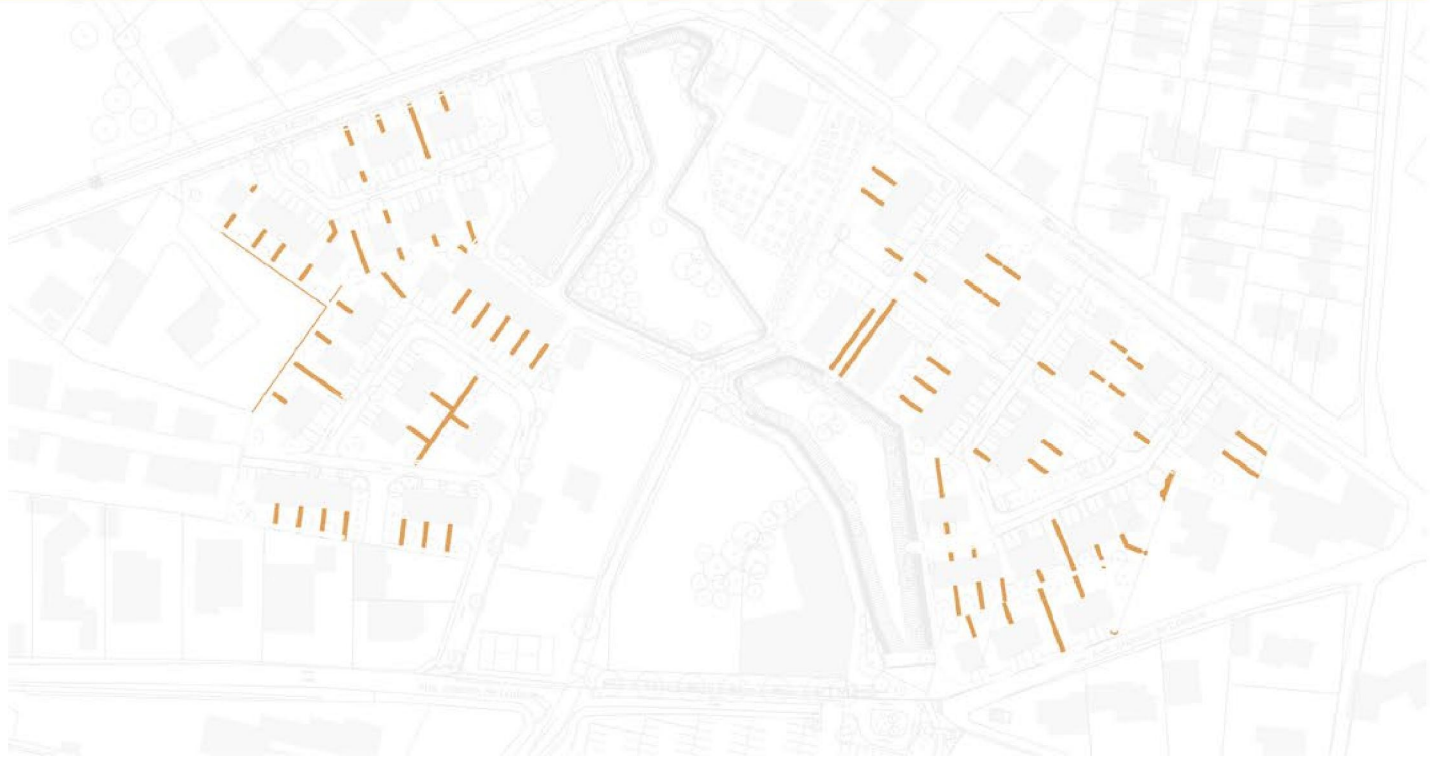


Bignonia capreolata

Models de brises vues :



Panneaux rigides en bois intégrés à la clôtures



Limite type 04bis :

Correspond aux limites séparatives entre lots en fond de parcelle

Essences :



Nerium oleander blanc



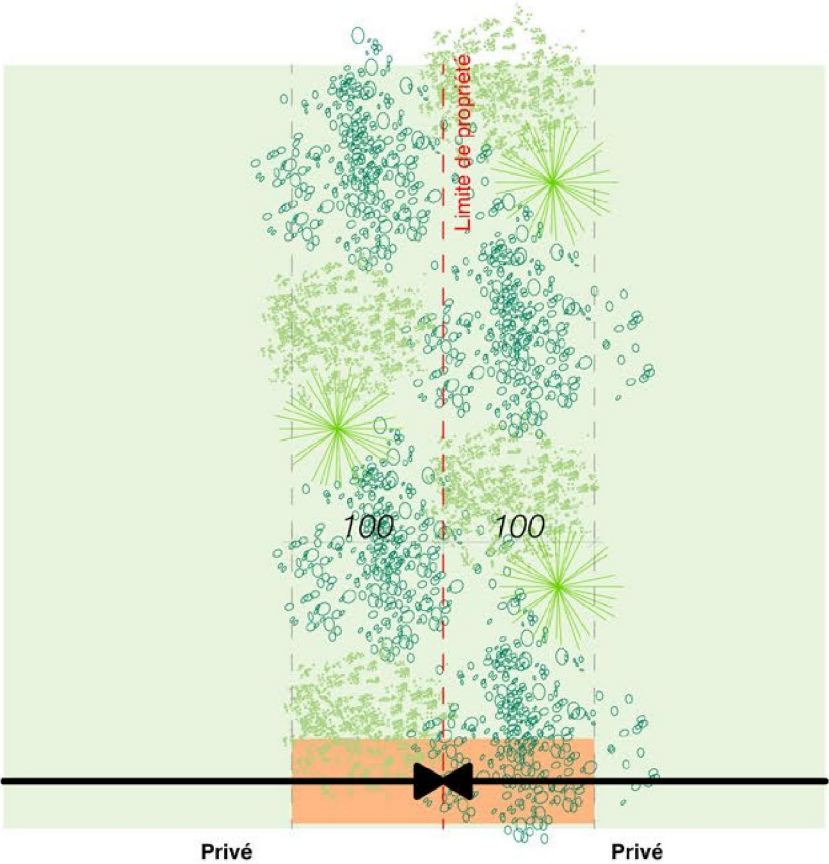
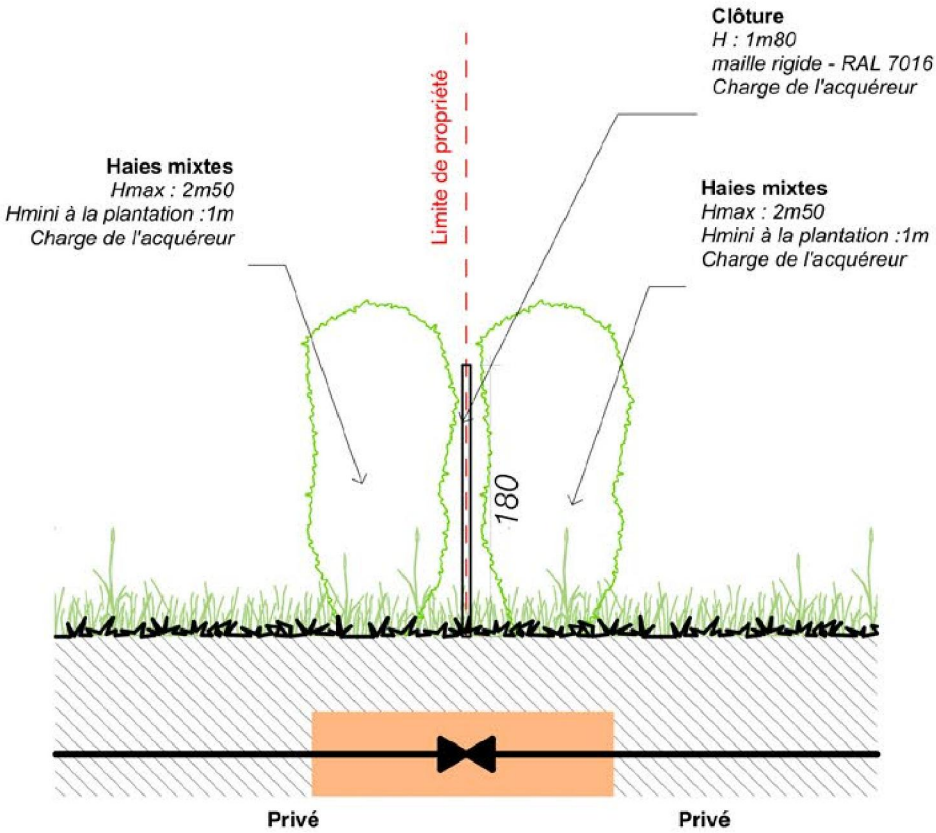
Prunus laurocerasus 'Rotundifolia'



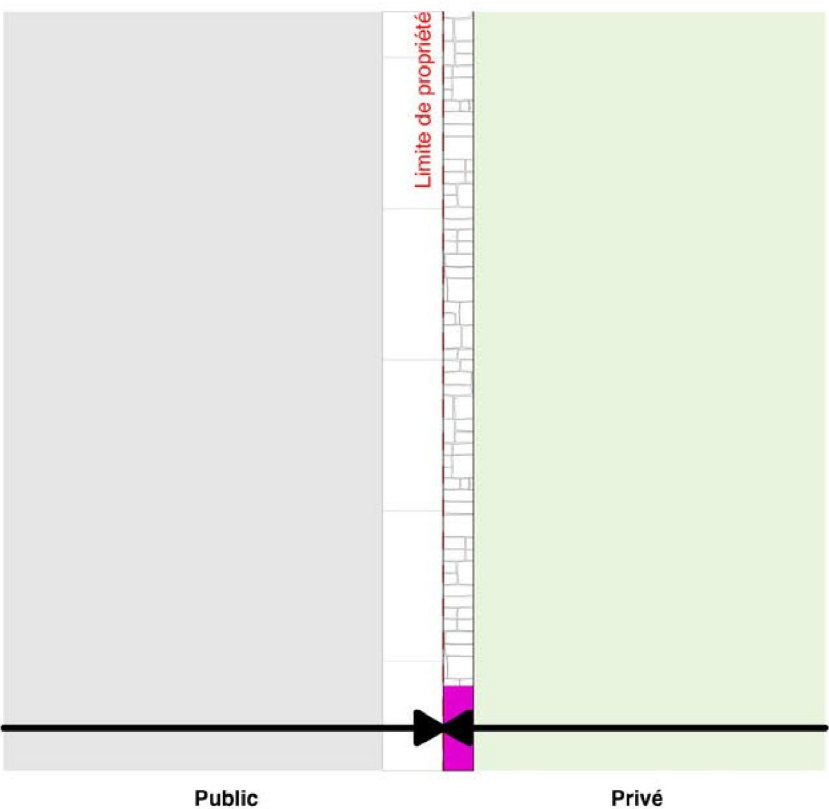
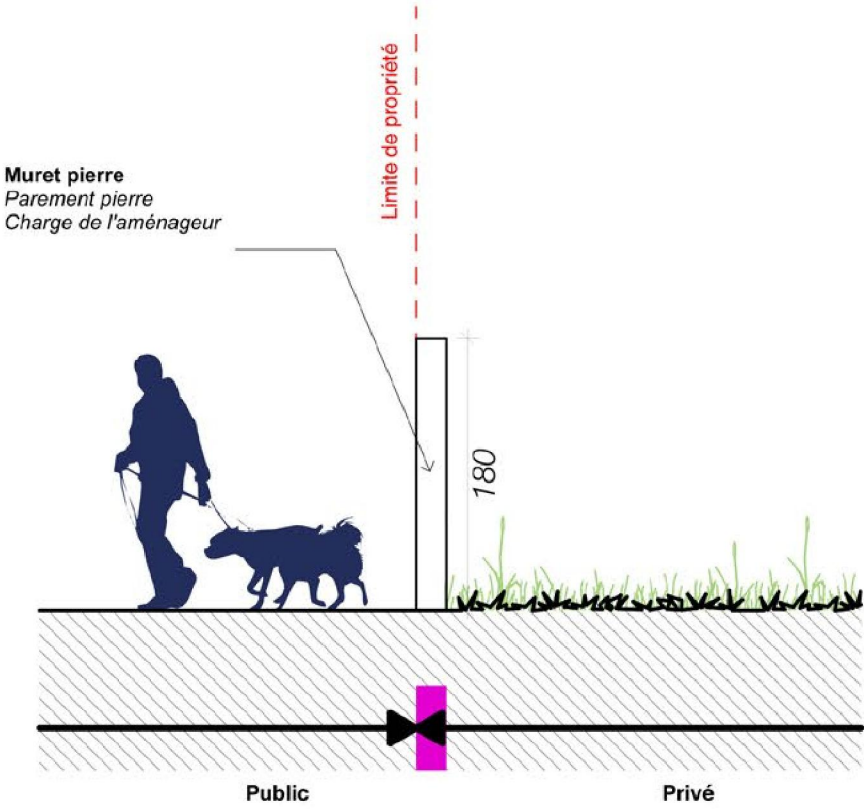
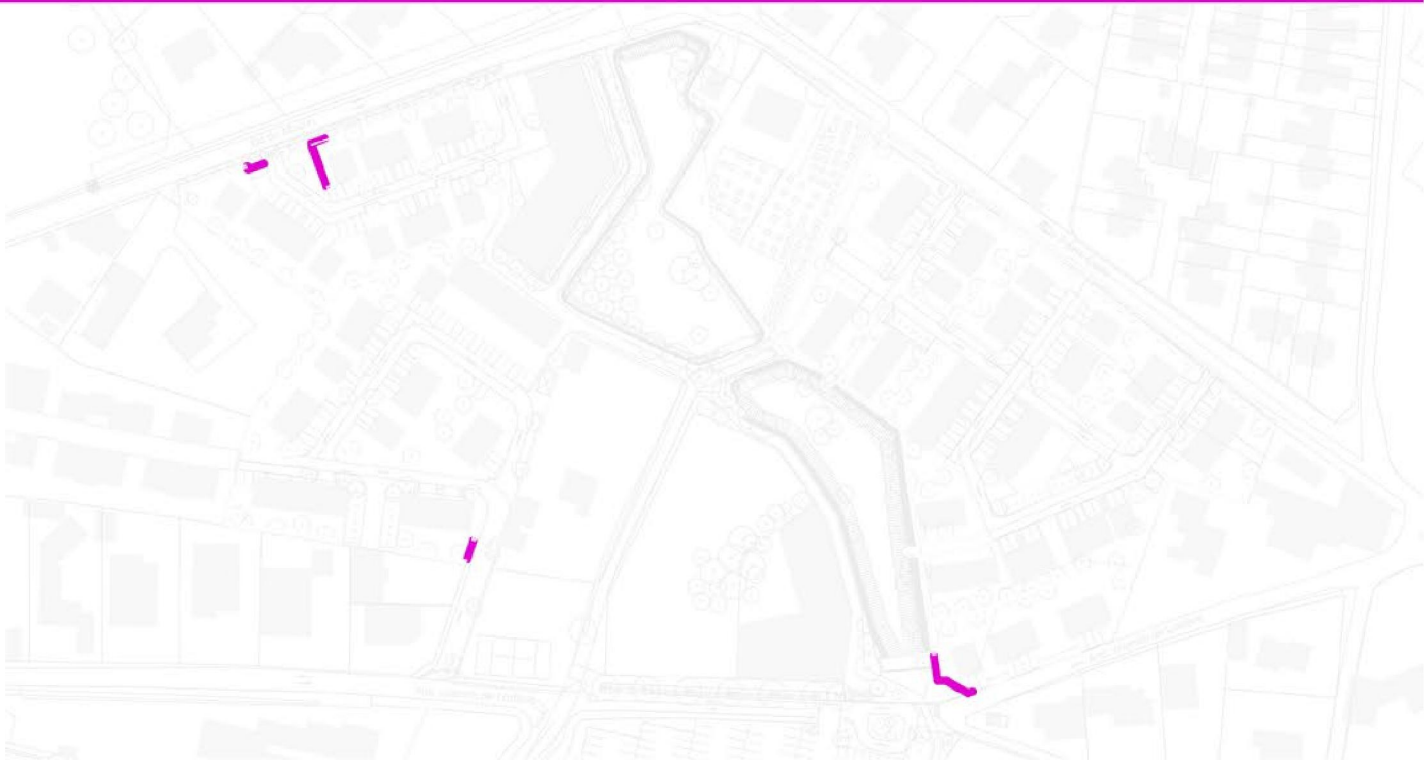
Arbutus unedo Corsica



Prunus lusitanica



Limite type 05 : entrées du quartier, marquées par des murets pierres emblématiques



Limite type 05bis : Séparation entre stationnement et jardin

