

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 6 juillet 2026**  
~~~~~

**APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS (CCCT) ET
MODIFICATION DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES,
PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES (CPAUE) DE LA TRANCHE 2 DE LA ZONE
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) ' LA CROIX ' À GIGNAC**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 6 juillet 2026 à 17h00 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 juin 2026.

Étaient présents ou représentés M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Cécile LEMOINE, M. Pierre AMALOU, M. Jean-Marc ISURE, M. Olivier SERVEL, M. Philippe LASSALVY, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Stéphane SIMON, Mme Martine BONNET, M. Jean-Philippe MORESMAU, M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT, Mme Fabienne SERVEL, Mme Sophie RUGGIERI, M. Jean-Marie VIAL, Mme Valérie ASTIER, M. Denis TERRAILLON, Mme Nathalie GALLIERE, M. Gilles HENRY, Mme Anna ASFART, Mme Hélène BONNIER, Mme Caroline DE CHEFDEBIEN, M. Michaël TOURSEL, M. Alexandre MONACO, M. Pascal MATELET, Mme Lydia BRAILLY, M. René GARRO, Mme Virginie POUJOL, Mme Tiphaine COMBY, Mme Véronique DURAND, Mme Marie-Hélène DELTORT, M. Serge FALZON, Mme Amélie DREVET, Mme Pauline CURTAN, M. Sébastien SOULIER, M. Pierre BOLLIER, Mme Anne THEVENOT, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC

Procurations M. Thibaut BARRAL à Mme Josette CUTANDA, Mme Florence QUINONERO à M. David CABLAT, Mme Christine GRANIER à M. Pascal DELIEUZE, M. Jean-Pierre BES à Mme Cécile LEMOINE, Mme Elisabeth PONS à M. Philippe LASSALVY, Mme Nathalie PEREZ à M. Pascal MATELET, Mme Angélique BAILLY à M. Alexandre MONACO.

Excusés M. José MARTINEZ, M. Gregory BRO.

Quorum : 26	Présents : 42	Votants : 49	Pour : 49 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Philippe LASSALVY			

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 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 de la tranche 2 secteur Habitat de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « La Croix » ;
VU la délibération n°4028 du conseil communautaire du 9 février 2026 relative à l'approbation du programme des équipements publics de la tranche 2 secteur Habitat de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « La Croix » ;
VU la délibération n°4072 du conseil communautaire du 9 mars 2026 relative à l'approbation du cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) de la tranche 2 de la zone d'aménagement concertée (ZAC) « La Croix » à Gignac ;

CONSIDÉRANT 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,

CONSIDÉRANT 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,

CONSIDÉRANT 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 et le CPAUPE le 9 mars 2026,

CONSIDÉRANT 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,

CONSIDÉRANT que le CCCT précise notamment :

- les prescriptions techniques, urbaines et architecturales ;
- les obligations des acquéreurs ;
- les délais de construction ;
- les modalités de suivi et de contrôle par l'aménageur / la collectivité ;
- les sanctions en cas de non-respect ;
- le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée,

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

CONSIDÉRANT 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,

CONSIDÉRANT 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,

CONSIDÉRANT 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,

CONSIDÉRANT que des fiches de lots complétant le CPAUPE peuvent être annexées au CCCT,

CONSIDÉRANT que le périmètre de l'opération a fait l'objet d'un permis d'aménager approuvé le 29 mai 2026 et que la communauté de communes souhaite assurer une convergence des règlements de la ZAC et du permis d'aménager,

CONSIDÉRANT que le règlement du Permis d'aménager et le phasage d'aménagement ont été ajustés de façon à intégrer, notamment les préconisations et prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et des concessionnaires,

CONSIDÉRANT que les ajustements portent notamment sur :

- le traitement des toitures,
- le phasage de l'opération adapté aux contraintes de raccordement de l'eau brute et des enjeux fonciers,
- la surface de plancher précisée de la crèche et des logements pour améliorer leur faisabilité sans remise en question de la surface de plancher de la ZAC fixé par la délibération du 9 février 2026,
- la correction d'erreurs matérielles.

**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 Charges de Cession de Terrain joint à la présente délibération,
- d'approuver le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) modifié, joint à la présente délibération,
- d'autoriser la publicité du CCCT et son annexe (CPAUPE) de la ZAC la Croix tranche 2 en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-II-1 du Code de l'urbanisme ; de définir en conséquence les modalités de publicité suivantes :
 - La mention de l'approbation du CCCT et de son annexe (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 CCCT et 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 CCCT et du CPAUPE modifié 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° 4241
Publication le 08/07/2026
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 08/07/2026
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20260706-27751-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



Philippe LASSALVY



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

18/06/26



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 INTERMÉDIAIRES	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 Climatisateurs	
013 Annexes	
III. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES	31
001 Traitement des haies et limites	
002 Conservation et préservation des éléments existant	
003 Palette végétale pour les toitures des extensions sVégétalisation des toitures	
004 Végétalisation des jardins	
005 Terrasses bioclimatiques	
03. PRESCRIPTIONS LOGEMENTS COLLECTIFS	39
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 Principe de talus	
009 Palette végétale	
04. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES	41
010 Production d'énergie renouvelable	
011 Gestion de l'eau	
001 Gestion des déchets	
002 Gestion des eaux de pluies	
003 Gestion des espaces verts	
004 Gestion de déchet de chantier	
05. ANNEXES	44
001 Plan guide	
002 Exemple de plan individuel de lot	
003 Tableau récapitulatif des surfaces	
004 Récap des choix de couleurs et teintes prescrites	
005 Prescription colorimétrique UDAP 34 :	
006 Repérage des limites prises en charges : acquéreurs/aménageurs	
007 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.

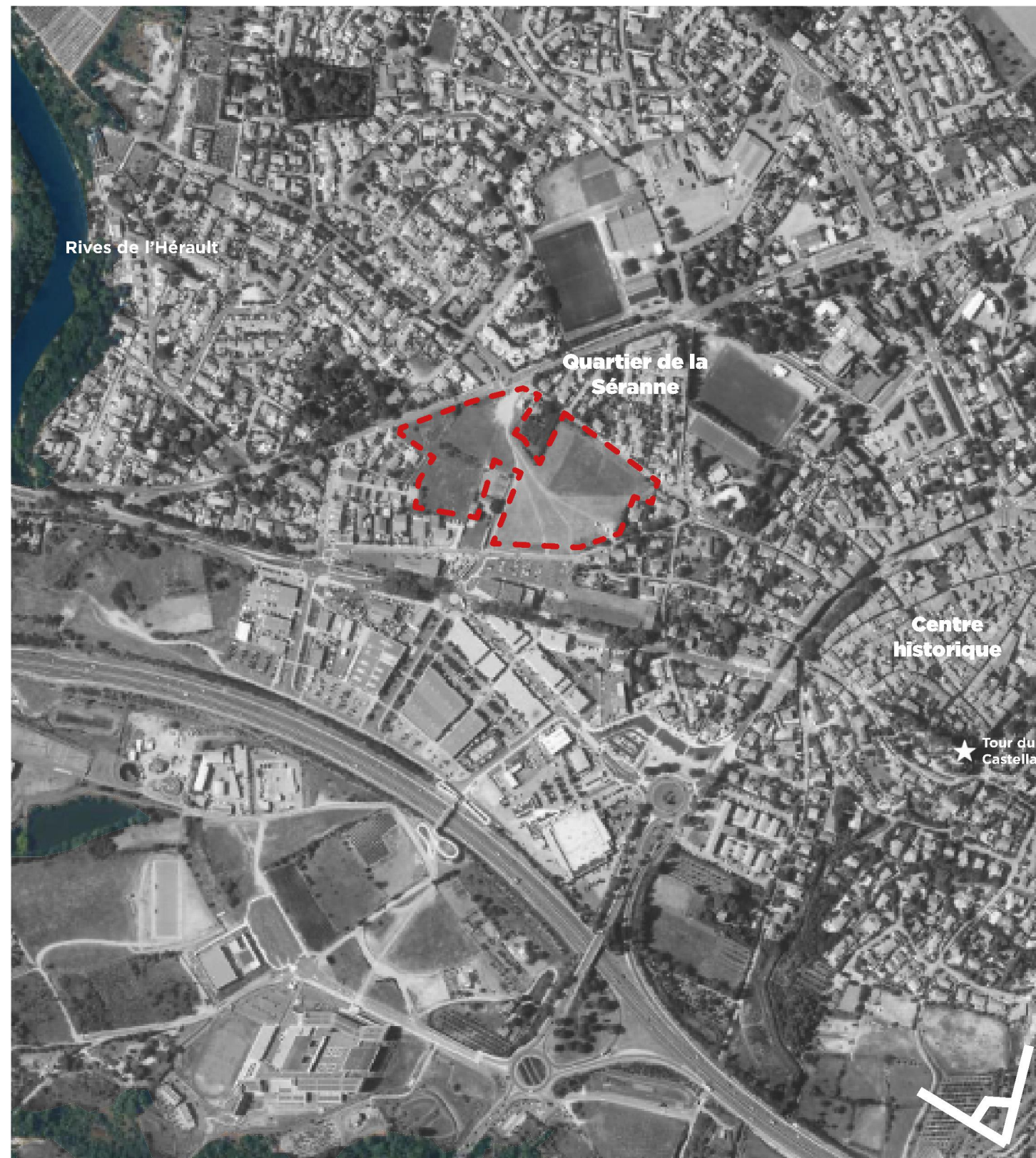
Objectifs du présent cahier :

- 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.

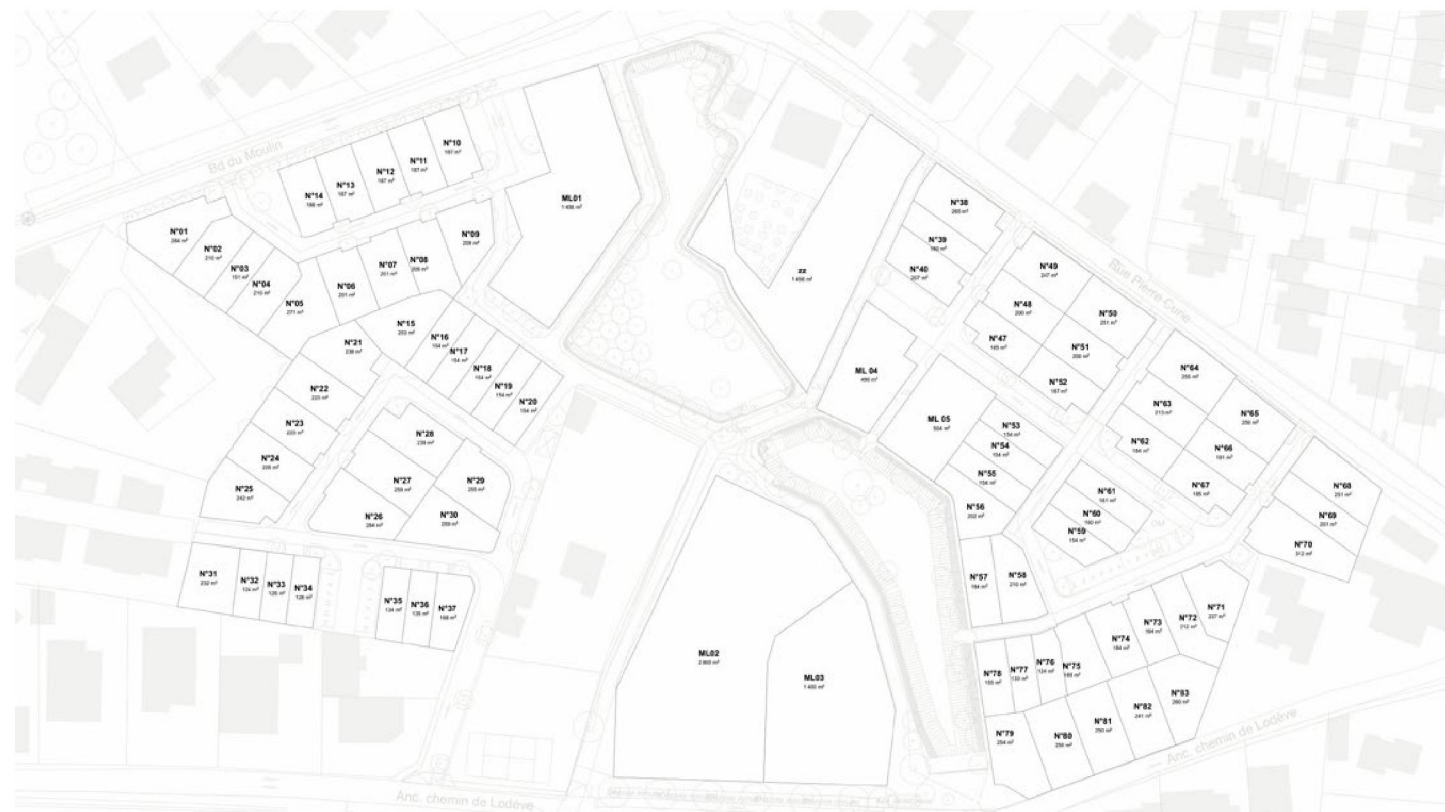
Il s'agit d'assurer une cohérence entre le projet urbain public, et le projet particulier, au regard des différentes thématiques (urbaines, architecturales, paysagères, environnementales,...).

L'ensemble du quartier est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), en raison de la proximité du site avec plusieurs édifices patrimoniaux majeurs ainsi qu'avec le centre historique de Gignac. La topographie du secteur, en contrebas du centre ancien et du chemin de croix, rend les futures constructions visibles depuis plusieurs points de vue significatifs à l'échelle du grand paysage.

Une attention particulière devra donc être portée à l'intégration architecturale et paysagère des projets. Il est notamment recommandé de solliciter l'avis préalable de l'ABF pour les éléments susceptibles d'avoir un impact visuel important, tels que l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture.



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 coeur 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 ides 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.

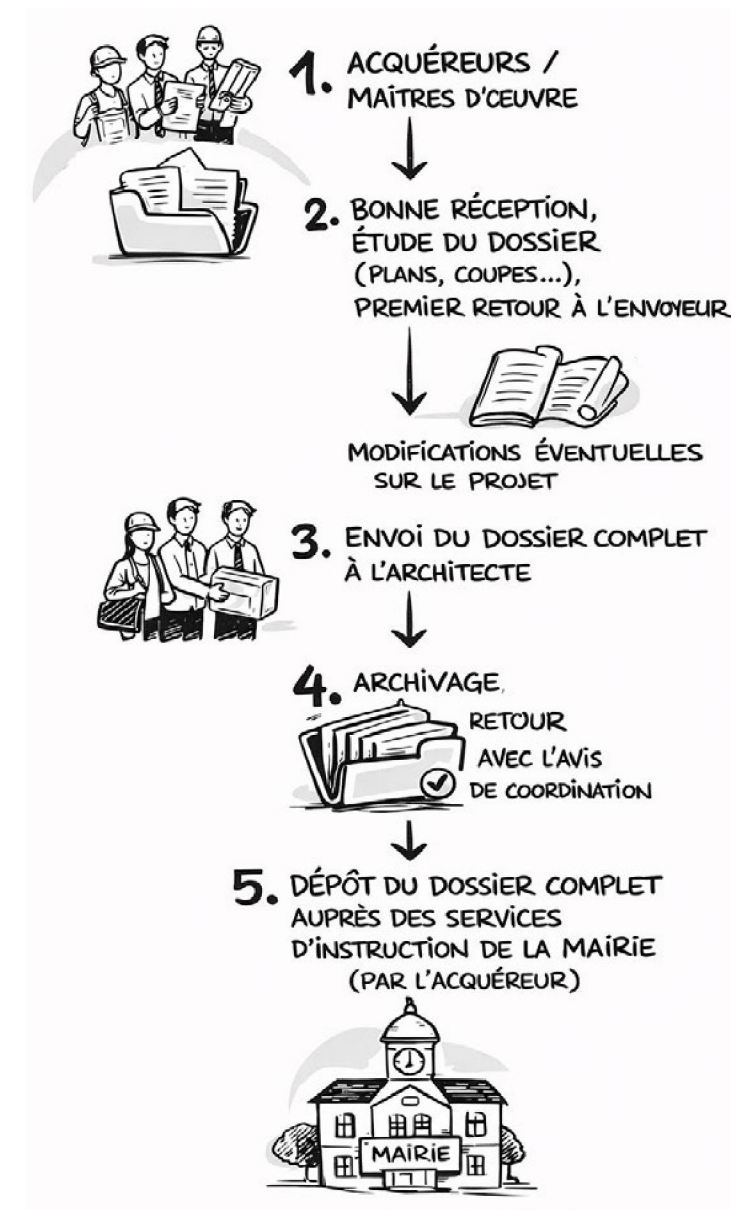
Les acquéreurs supporteront le coût de délivrance de l'avis de coordination qui leur sera facturé directement par l'architecte coordonateur du quartier. L'architecte coordonateur auquel l'aménageur a confié cette mission est :

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.

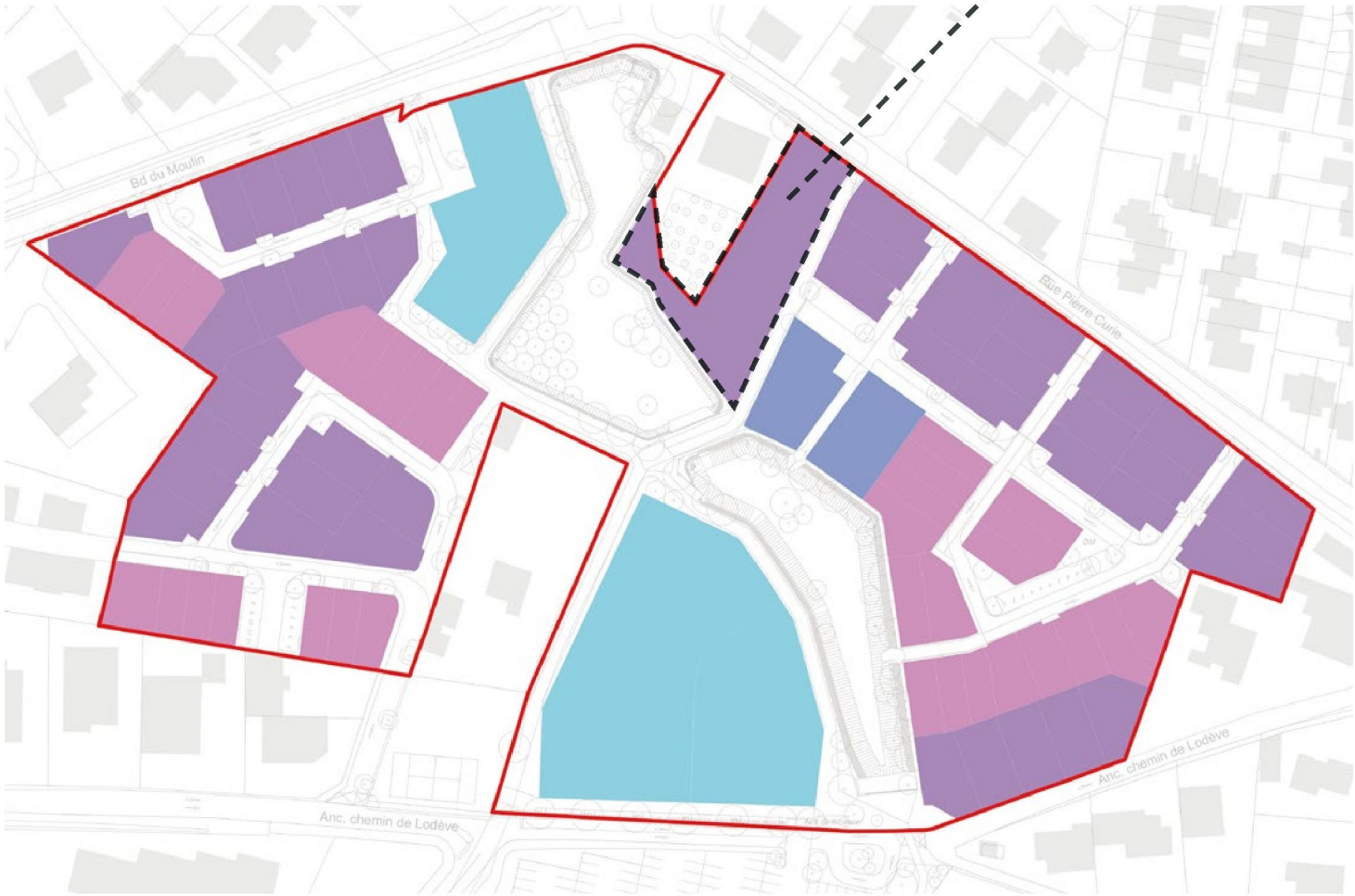
Les maisons individuelles correspondent à la forme d'habitat la plus intime et la moins dense. Développées majoritairement en R+1, **ponctuellement** des combles seront autorisés pour accentuer un travail d'épannelage urbain. Ces maisons entretiennent une relation directe au sol et offrent des espaces 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**.

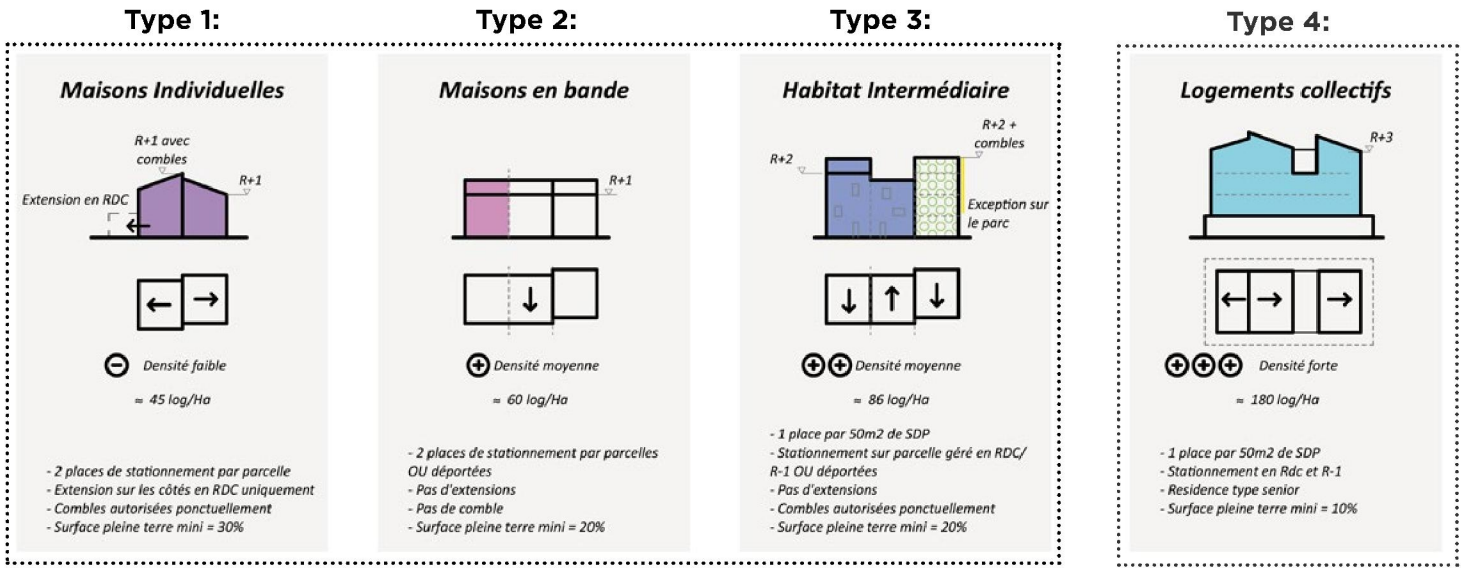


- MAISON INDIVIDUELLE**
44 Logements :
- Hmax R+1 avec combles

- 2 stationnements/logements -> sur parcelle
- MAISON EN BANDE**
33 Lots denses
- Hmax R+1

- 2 stationnements/logements -> sur parcelle OU déportés
- HABITAT INTERMÉDIAIRE**
6 à 8 Logements :
- Hmax R+2 avec combles

- 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

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, les activités industrielles, les activités de service et les bureaux sont interdites.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront autorisées.

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 :

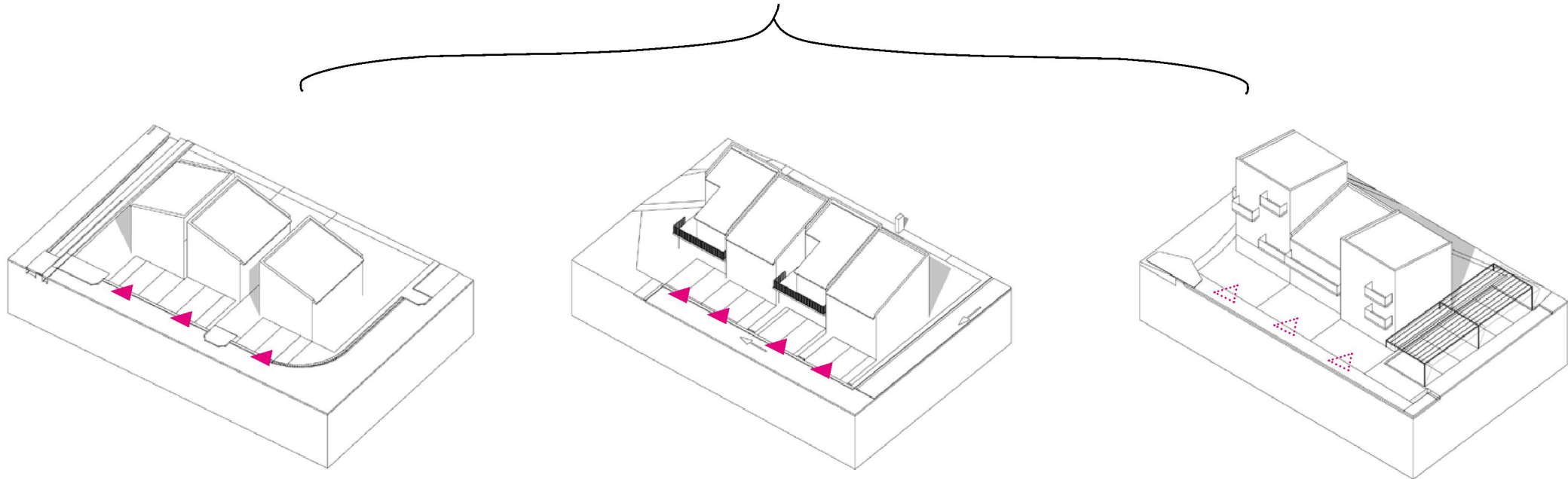
- Toutes les constructions devront être raccordées en souterrain aux réseaux réalisés par l'aménageur. Les eaux de toitures et surfaces imperméabilisées devront être collectées et rejetées dans les regards prévus à cet effet.
- Chaque lot devra respecter les surfaces de pleine terre et d'espaces libres 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*).
- 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

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 :

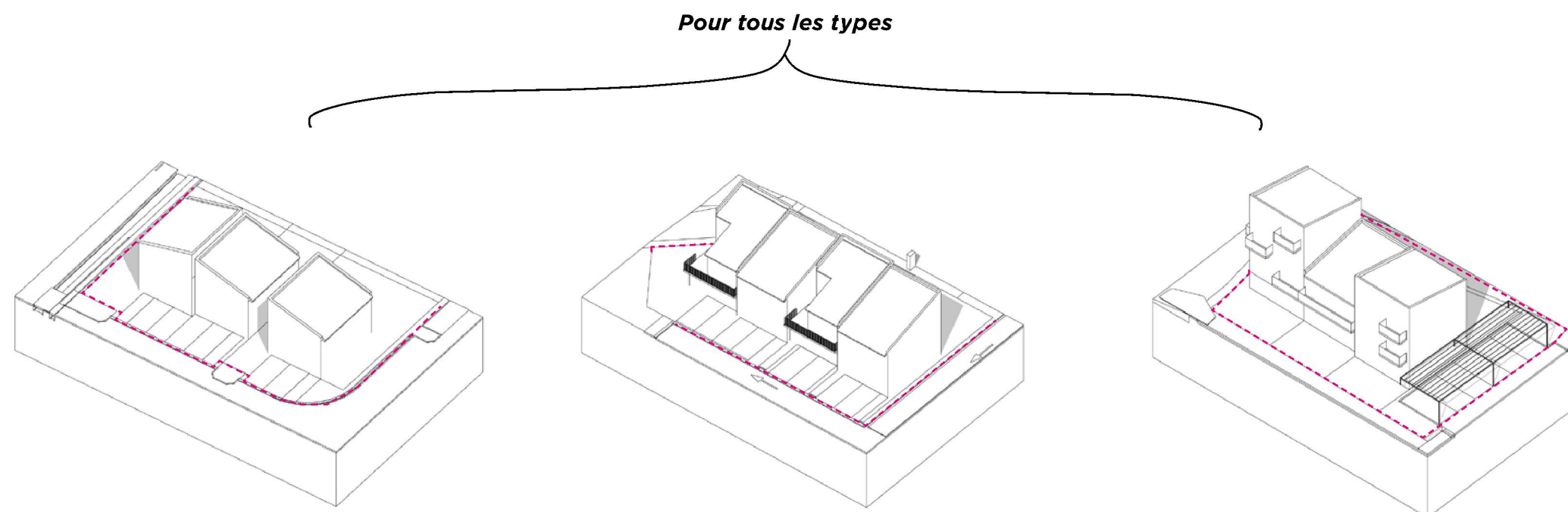
Les constructions, y compris leurs extensions (*telles que définies en page 24*), à l'exclusion des annexes (*telles que définies en page 30*), devront impérativement s'implanter à l'intérieur de la zone constructible figurant au plan guide et reportée sur les plans individuels de lot. De manière générale, 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 :

Les annexes (*telles que définies en page 30*), ne peuvent pas être implantées entre la voie publique et la façade principale. Elles ne seront autorisées qu'en fond de parcelle.



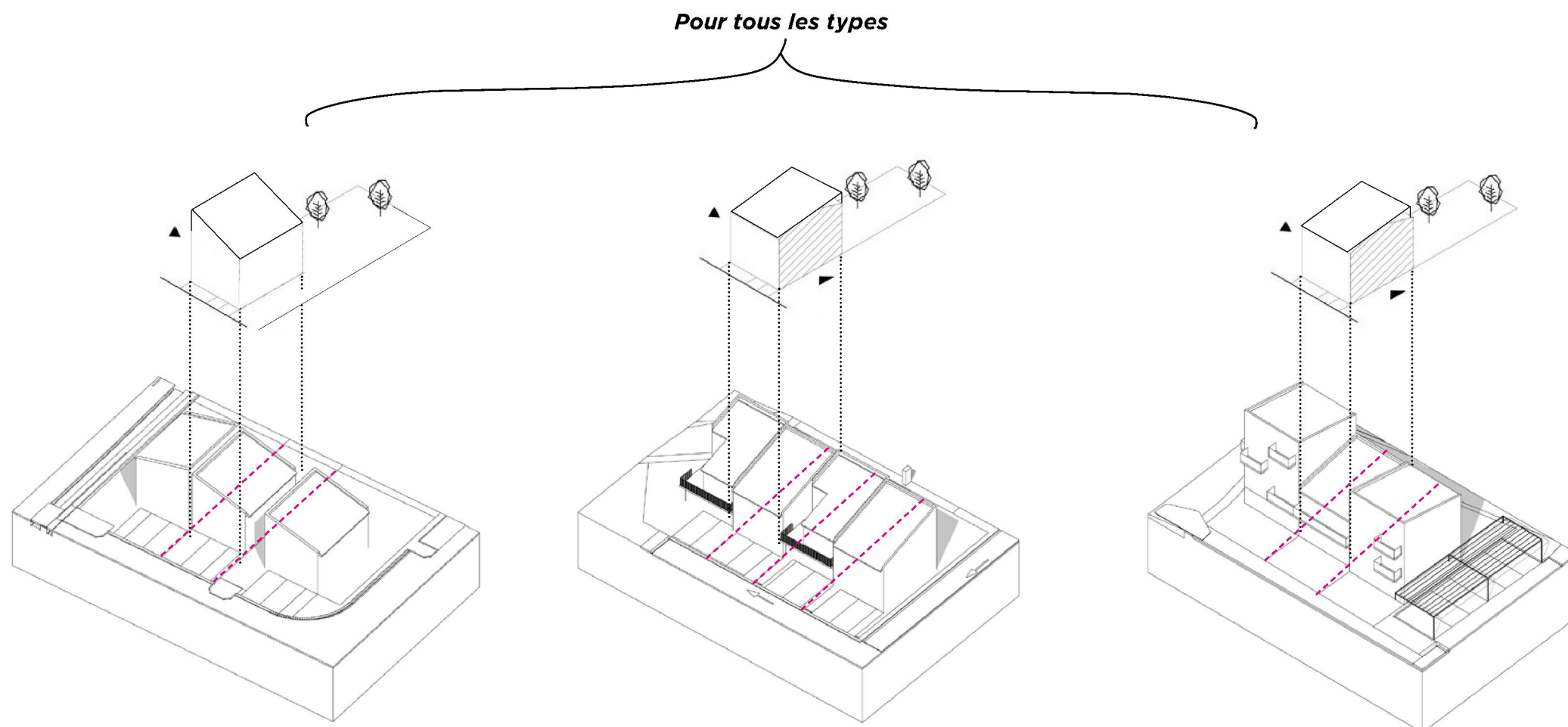
006 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 24*), 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.



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 définies 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*).

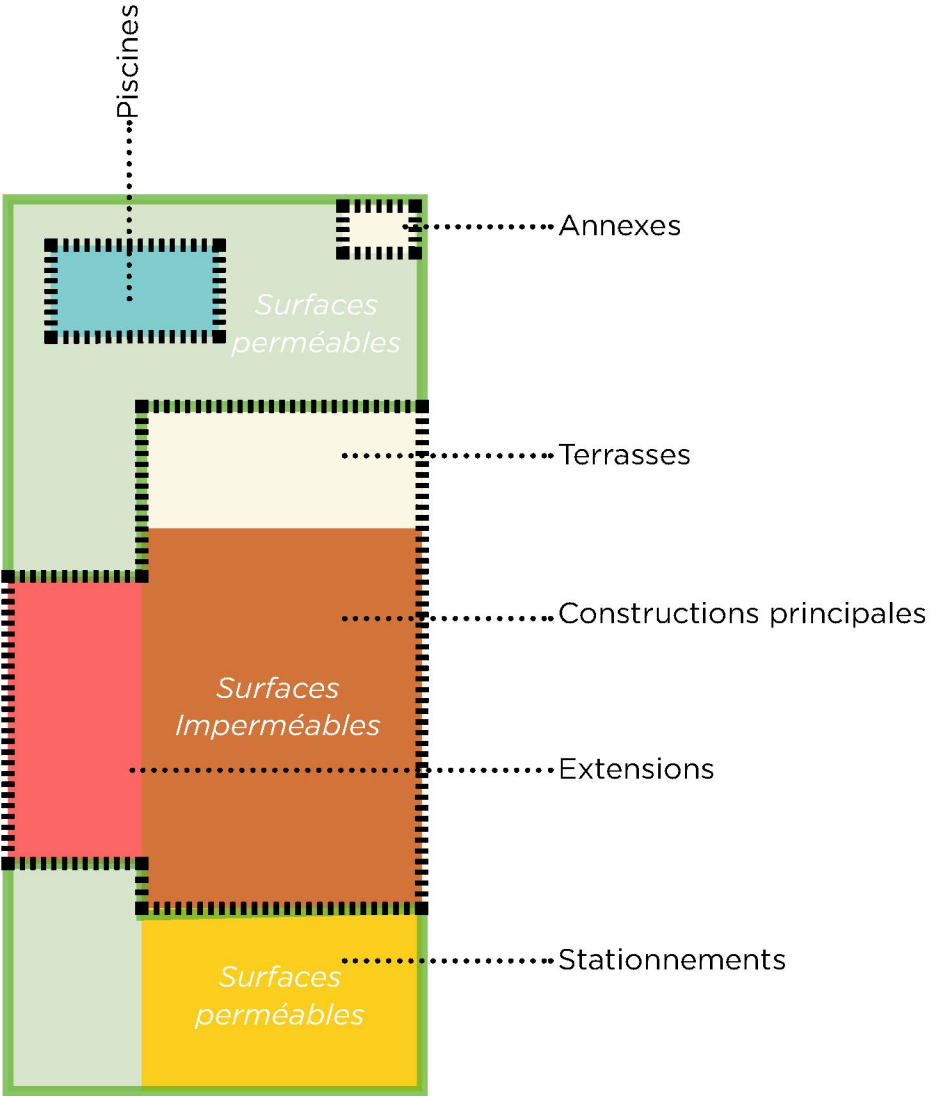
Sont considérées comme surfaces imperméables :

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

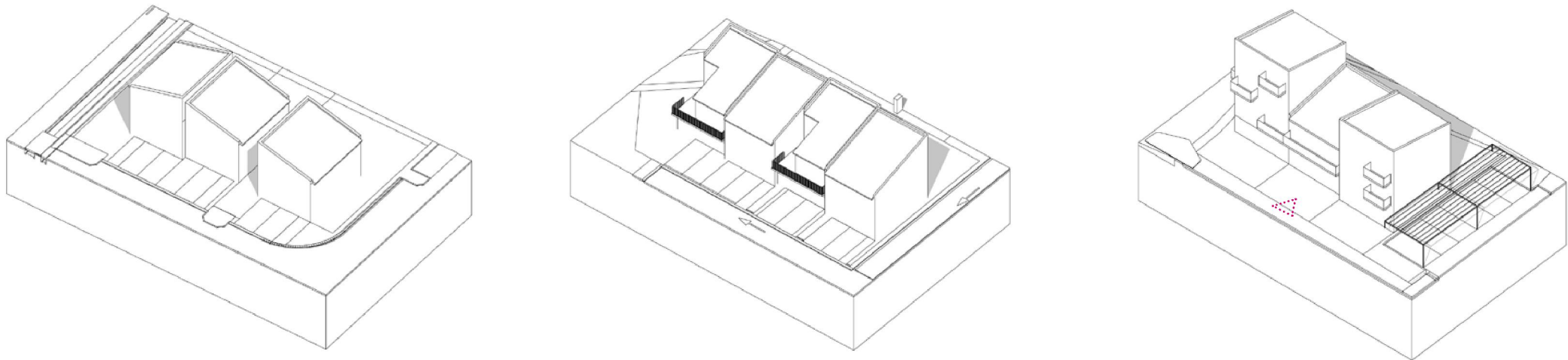
Les surfaces perméables devront obligatoirement être végétalisées. Elles ne pourront en aucun cas être recouvertes de revêtements imperméables ou assimilés, tels que les gazons synthétiques.

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

Les principes paysagers attendus sont précisés dans la partie « prescriptions paysagères et environnementales » du présent cahier.



Pour tous les types



008 Hauteur des constructions et altimétries

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.

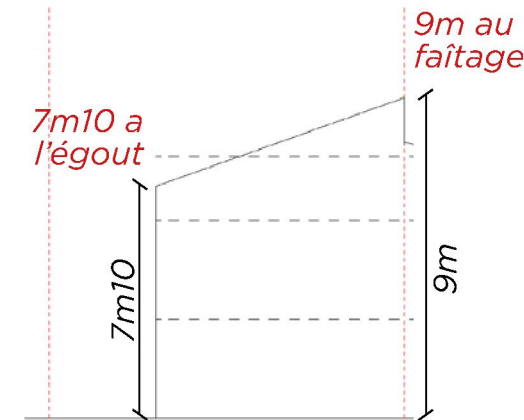
Dans tous les cas, la hauteur absolue des constructions doit respecter les prescriptions du présent cahier des charges ainsi que les indications portées aux plans individuels de lot.

Principes à respecter :

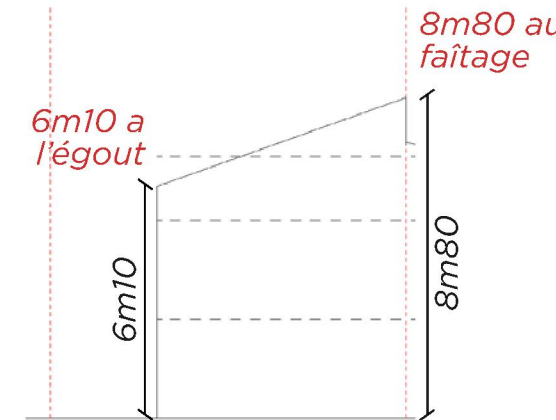
Les extensions seront limitées à une hauteur de 4m à l'acrotère et seront uniquement réalisées en toitures terrasses.

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.

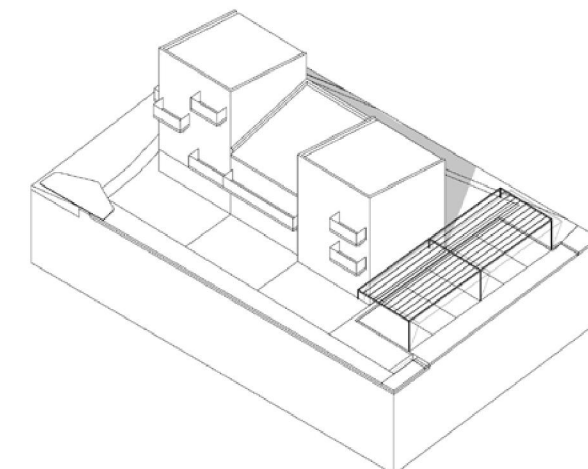
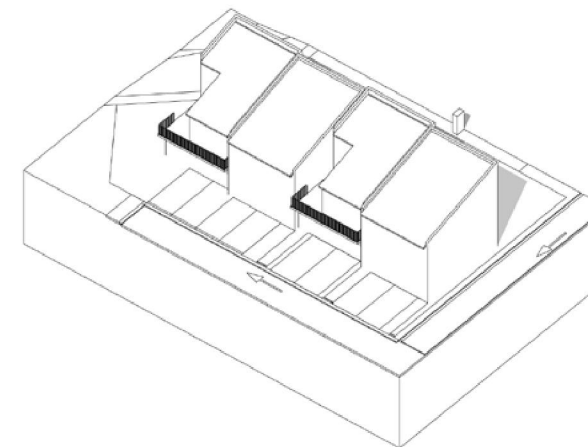
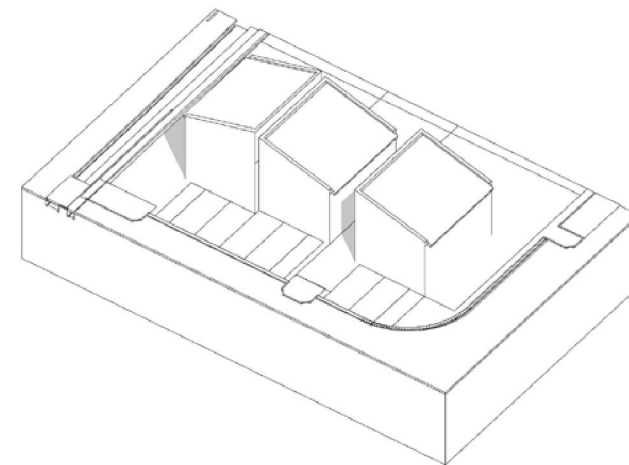
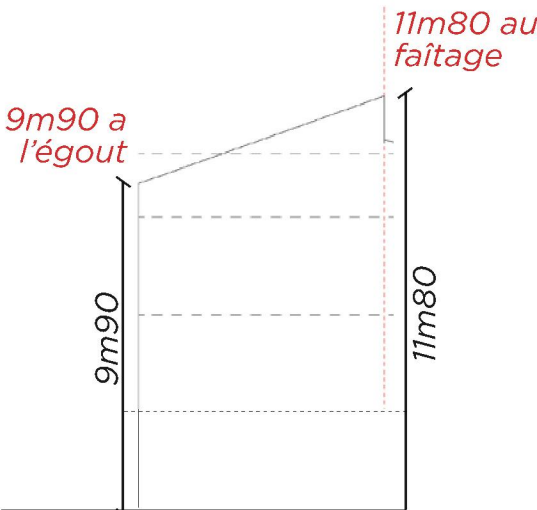
Type 1
Hauteurs maximales autorisées



Type 2
Hauteurs maximales autorisées



Type 3
Hauteurs maximales autorisées

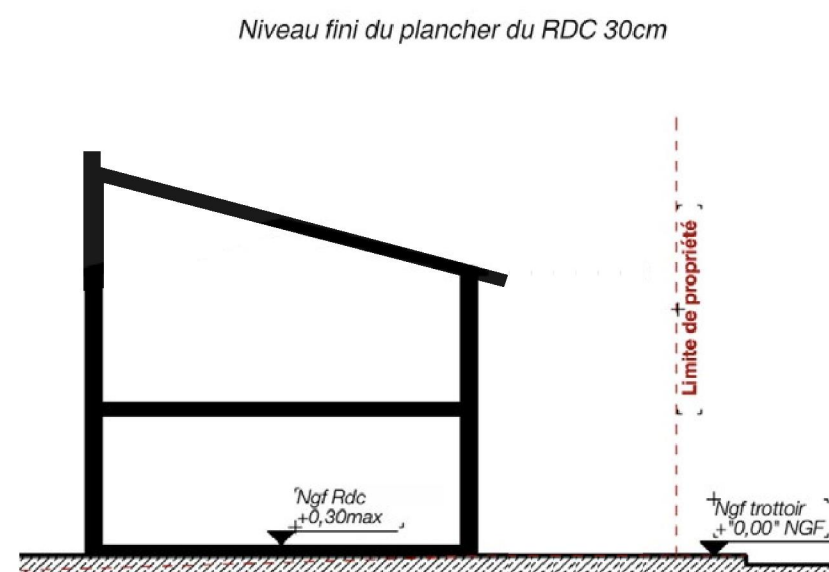


Principes à respecter :

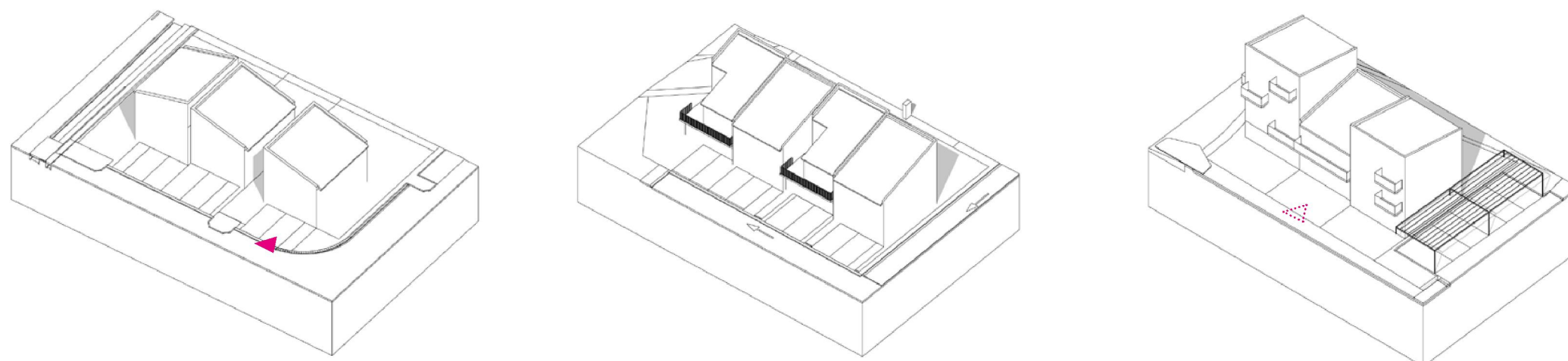
La hauteur du niveau du plancher fini du RDC devra se trouver à **30cm maximum** du point de référence. Comme évoqué précédemment, ce point de référence sera défini à l'entrée de la parcelle, au niveau de la voirie. Le respect de cette implantation est obligatoire car les maisons sont proches de la rue 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



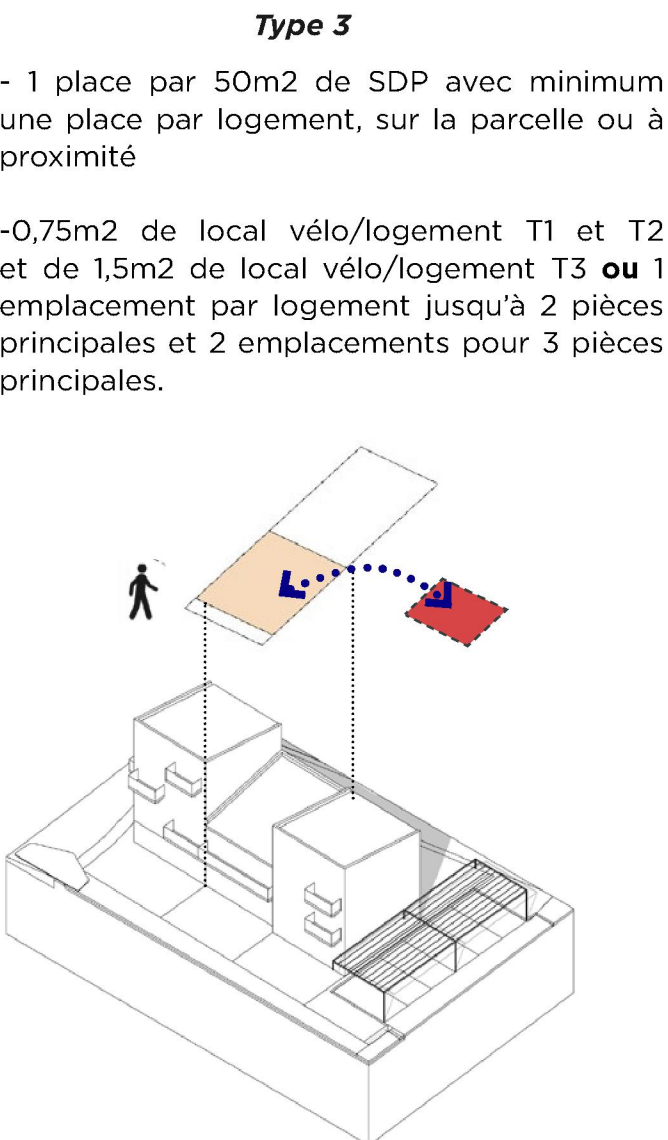
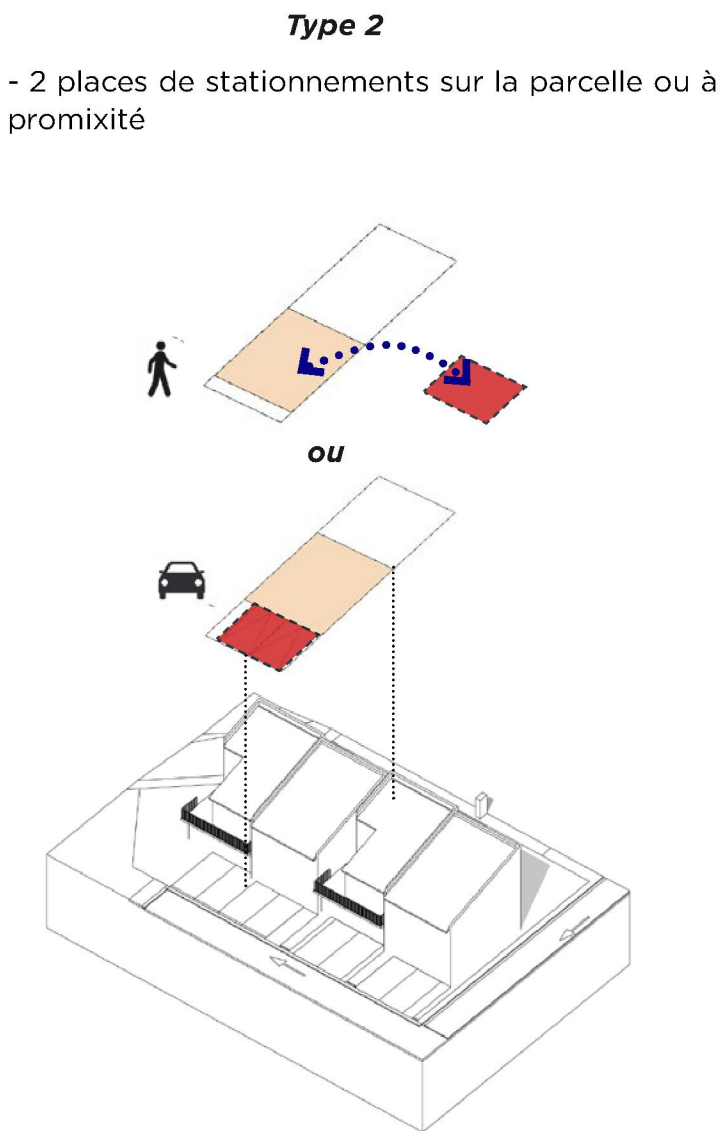
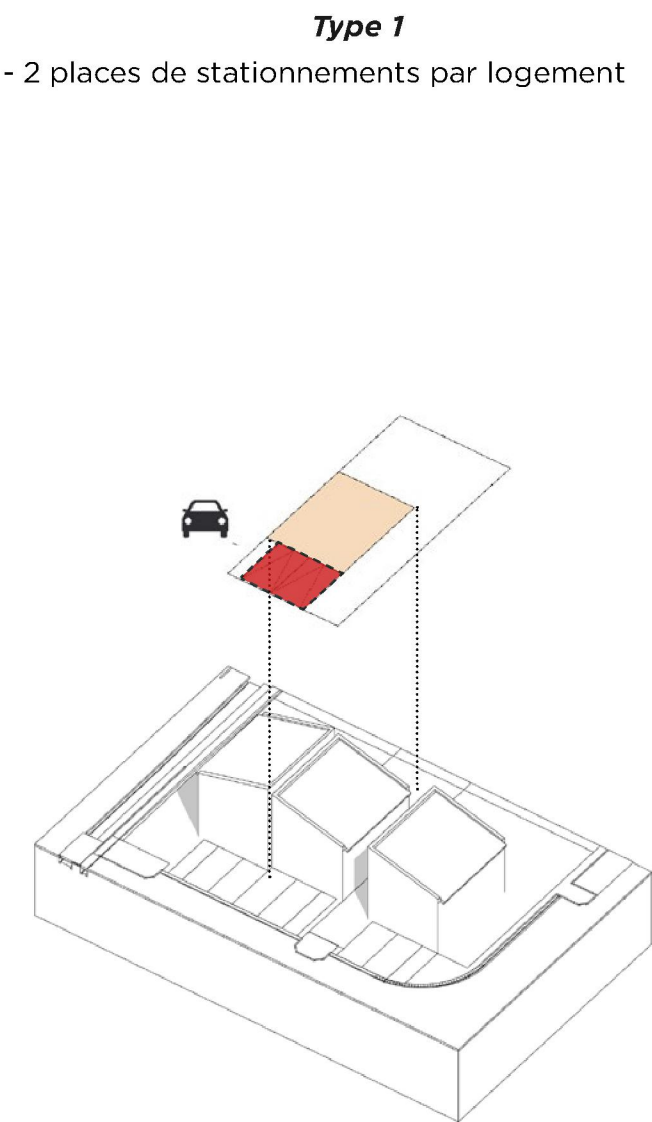
Principes à respecter :

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 implantées sur la parcelle.

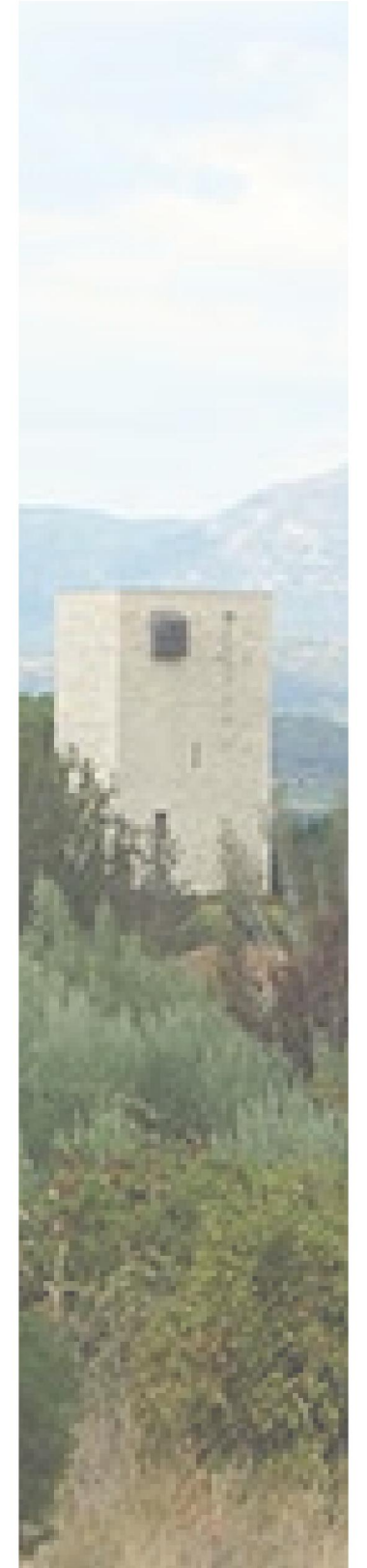
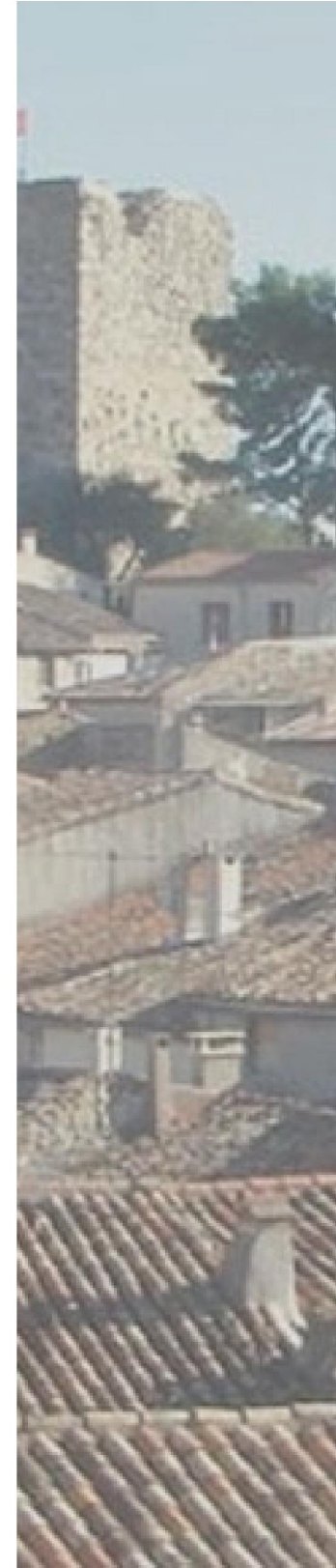
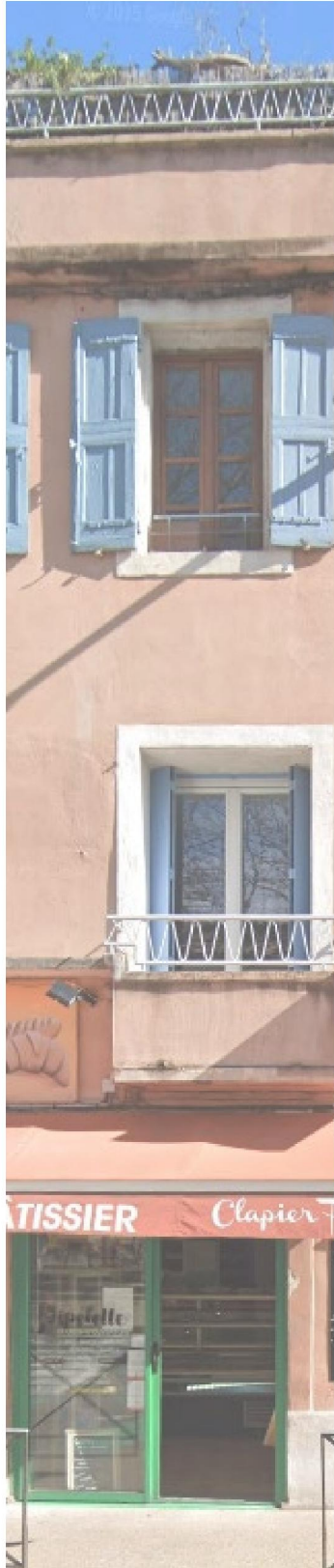
- Type 2 : deux places de stationnement par logement sont exigées. Les places seront implantées sur la parcelle ou déportées à proximité.

- 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.



II. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

001 Aspect général



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.

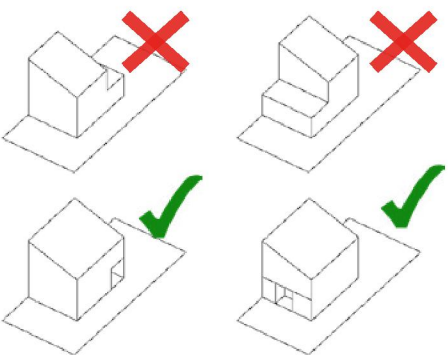
Pour les Types 1 :

Principes à respecter :

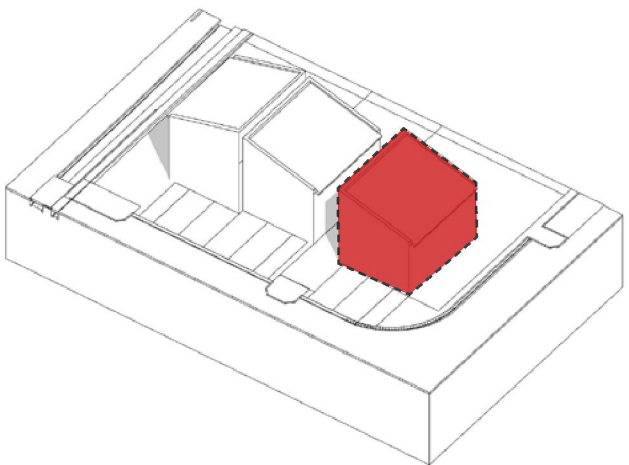
- toiture monopente
- sens de la pente
- volume rectangulaires simple
- retrait de façade en RDC sur rue (*décrit en page 27*)
- forme en L autorisé uniquement sur maison en RDC

Interdits :

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



Volumes du type 1
préconisées et interdits



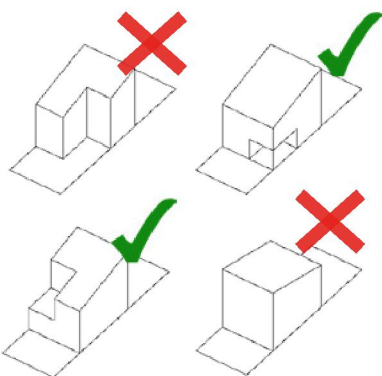
Pour les Types 2 et 3 :

Principes à respecter :

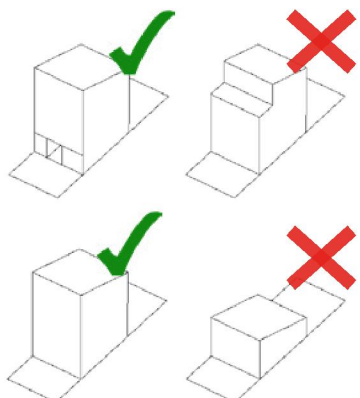
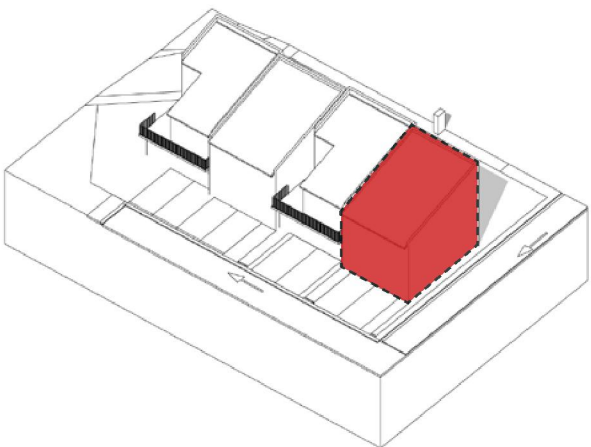
- toiture monopente
- sens de la pente
- volume rectangulaires simple
- retrait de façade en RDC sur rue (*décrit en page 27*)
- retrait de façade sur rue en R+1 et Balcons (*décrit en page 20*)

Interdits :

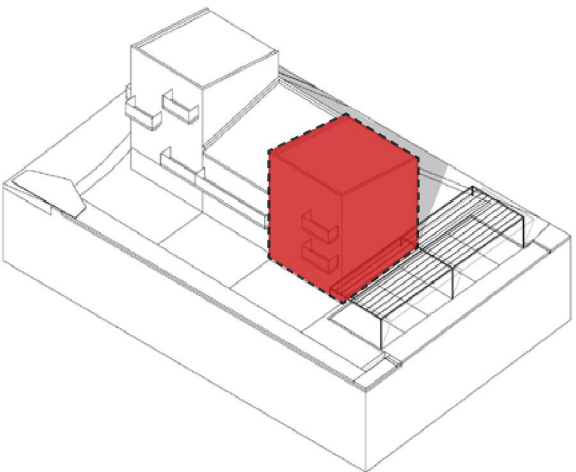
- forme carré, en L ou en U,
- retrait de façade en R+1 sur jardin,
- extrusion sur toute la hauteur,
- retrait de façade en RDC sur jardin,



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 le plan de lot et le plan guide. Il ne pourra en aucun cas être inversé.

Autorisés :

L'intégration des dispositifs de production d'énergie solaire sont prévus, pour cela *se référer à la page 41*. 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. L'implantation de panneaux photovoltaïques est **autorisée sur les toitures-terrasses** des extensions, sous réserve de leur bonne intégration architecturale et d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

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

Interdits :

- La création de terrasses encaissées en toiture de type « **tropézienne** » est **interdite**.
- Les toitures-terrasses des extensions ne pourront pas **être rendues accessibles**.
 - Pour les toitures terrasses, l'emploi de matériaux autres que **ceux autorisés par le présent règlement est interdit**.
 - Pour les toitures en pente, l'emploi de matériaux autres que **ceux autorisés par le présent règlement est interdit**.

Finitions des toitures



tuiles canal rosées
et pailles



tuiles canal rosées



toitures terrasses
végétalisé



toitures terrasses
gravier

Vélux



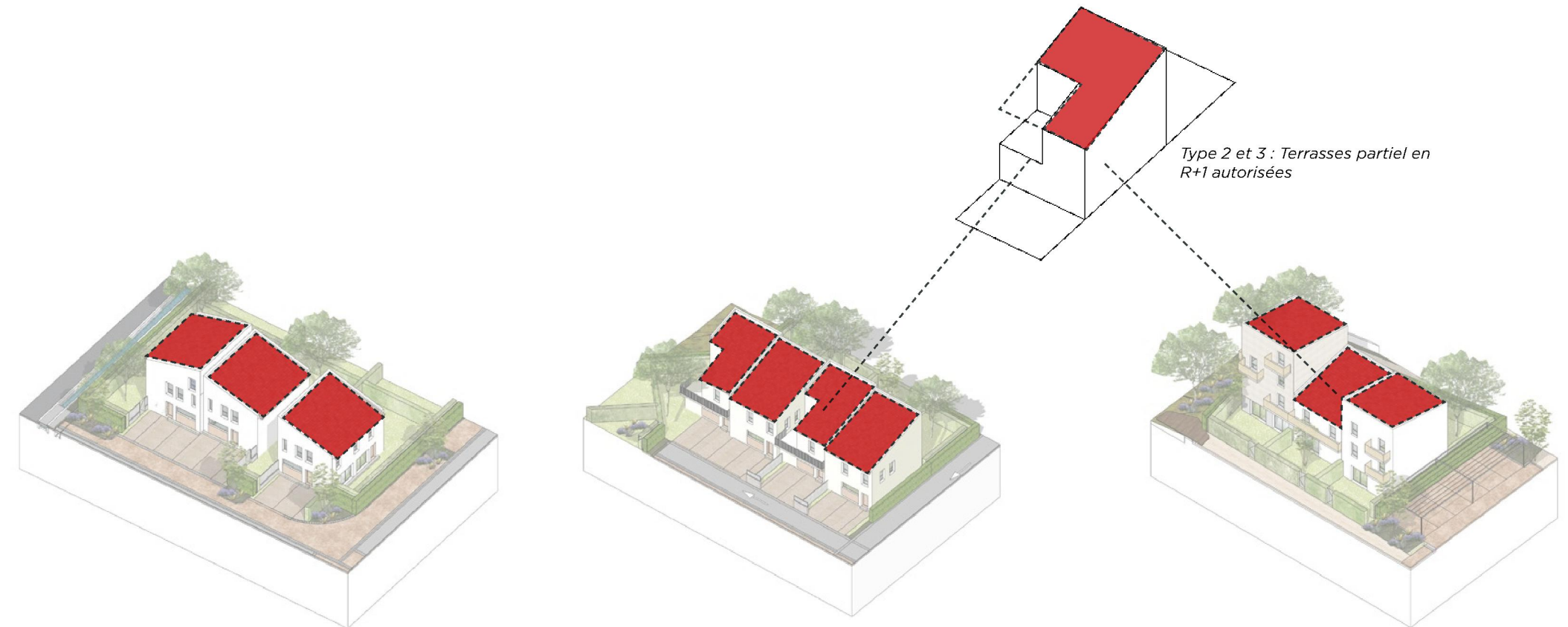
Terrasses en R+1 sur rue



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).

Exception également des maisons réalisées en bandes : seuls les murs périphériques en faîtage ainsi que les murs situés de part et d'autre du groupe d'habitations seront finis par des acrotères..

Sur la façade située à l'égout (point bas), 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, afin d'assurer une finition soignée et pérenne des ouvrages.

Interdits :

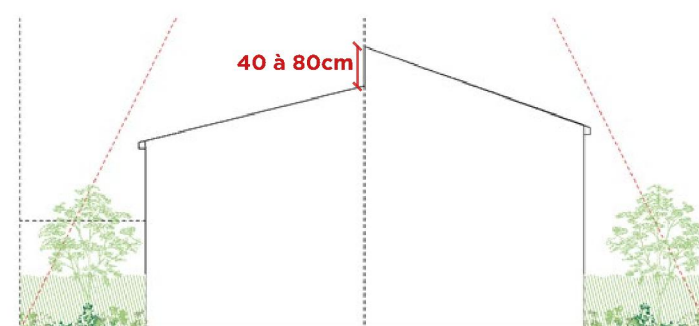
Tout autres principes de finition seront interdites par exemple une finition en tuiles de rives. Les gouttières en PVC sont interdites.

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 de 40 à 80 cm entre les deux toitures.

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 :

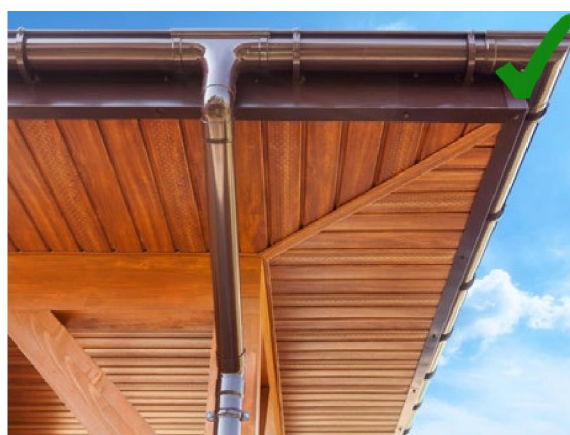
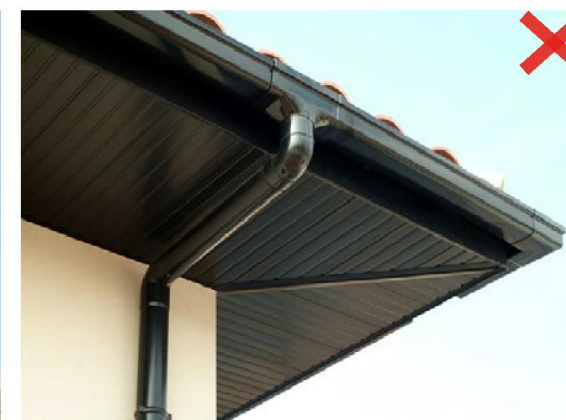
Sur les parties en débord à l'égout, les sous-faces assurant la liaison entre le mur et la toiture devront être traitées par un platelage continu en bois ou en aluminium.

Le platelage bois pourra être laissé brut, peint en blanc (RAL 9010) ou gris clair (RAL 7035).

Le platelage aluminium devra obligatoirement être peint en blanc (RAL 9010) ou gris clair (RAL 7035).

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 ou gris clair 7035.

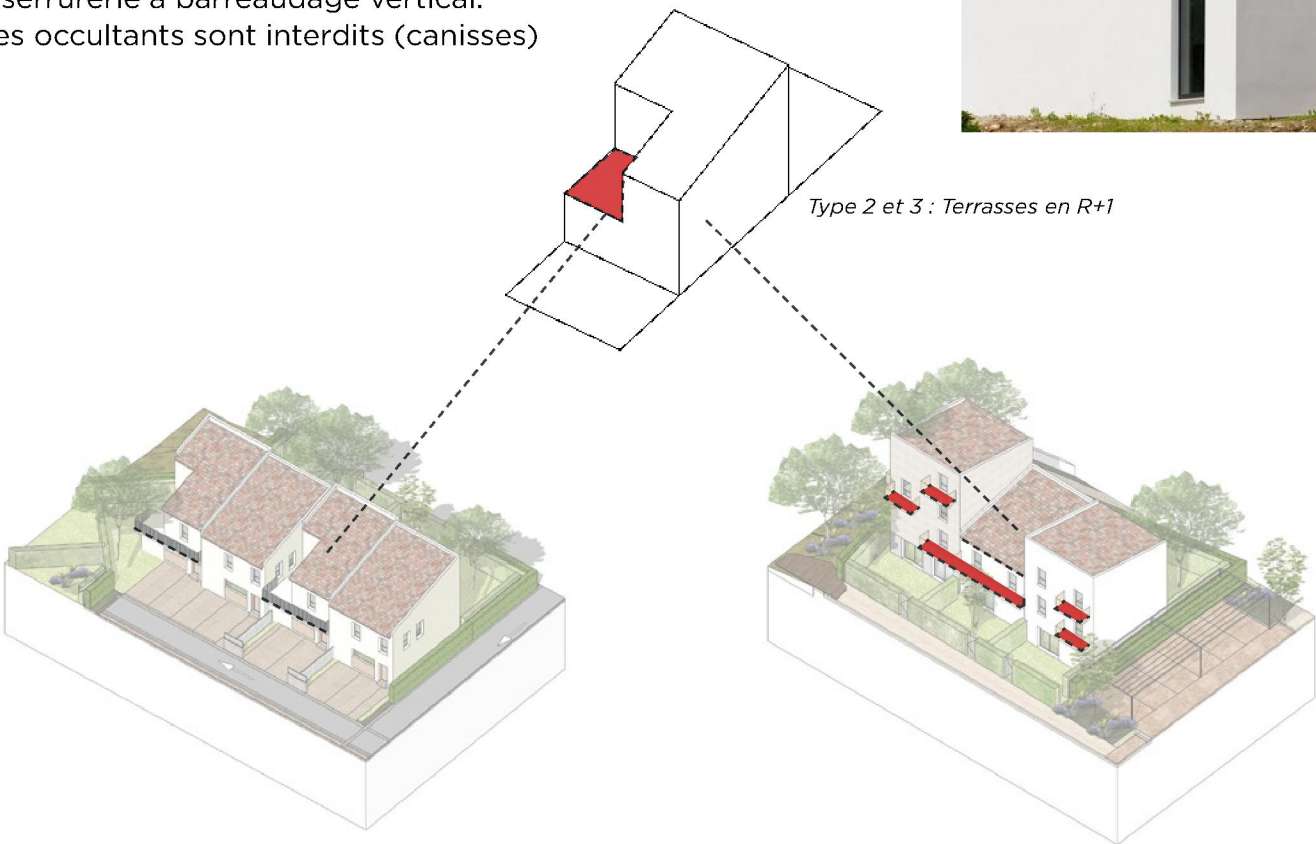
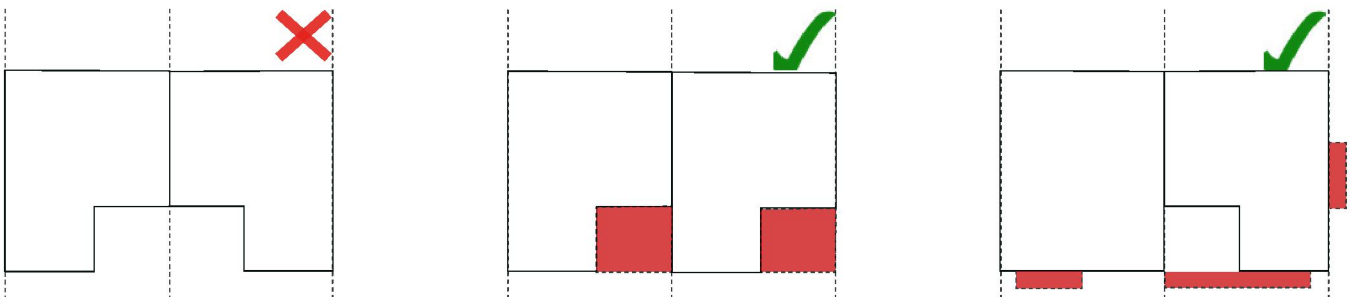
Ils seront traités selon un principe de barreaudage vertical, conformément aux modèles présentés ci-contre dans les annexes du présent cahier.

Interdits :

- les garde-corps en verre,
- les garde-corps en PVC,
- les garde-corps d'une autre teinte que le blanc RAL 9010 ou gris clair 7035,
- 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 :

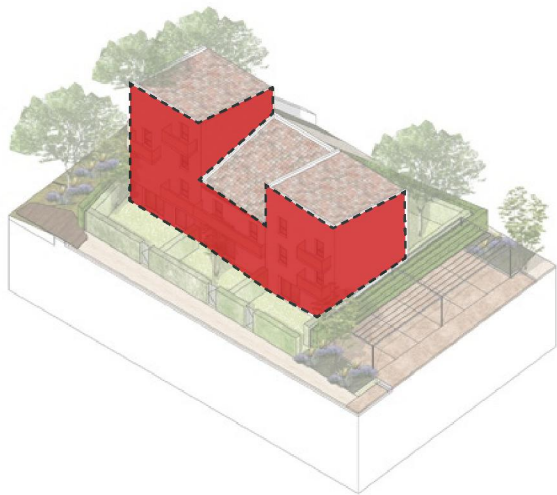
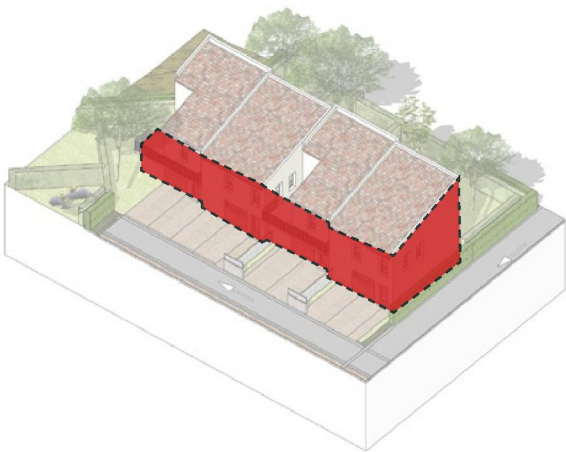
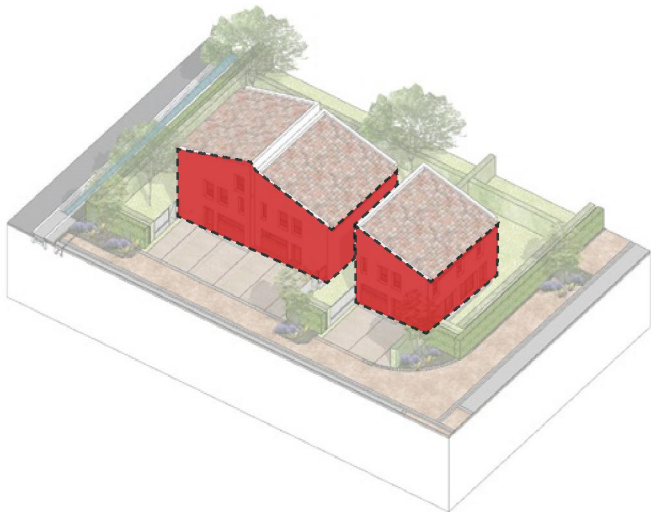
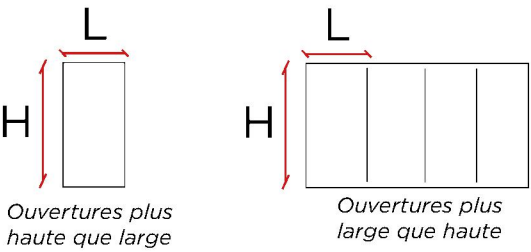
Les formes cintrées, les oculi, les petits carreaux et toutes subdivisions du pan vitré sont interdits.



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, Gris clair RAL7035 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 sur les façades visibles depuis l'espace public**. Il est proposé de s'appuyer sur le nuancier de couleur réalisé par l'UDAP 34 pour le centre ville de Gignac et disponible en annexe du présent cahier (page 48).

Lorsque le choix de l'acquéreur sera porté sur un enduit de teinte foncée, 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 écologique, les volets roulants en PVC ou en aluminium **sont autorisés à condition que les coffres des volets ne soient pas visibles**. Ils seront traités en blanc RAL 9010 ou gris clair 7035.

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 ou gris clair 7035.

Interdits :

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

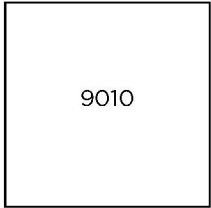
MENUISERIES :



Bois

OU

Blanc



9010

OU

Gris



7035

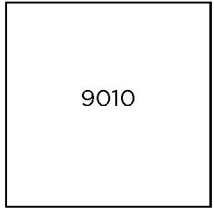
Garde corps :



Bois

OU

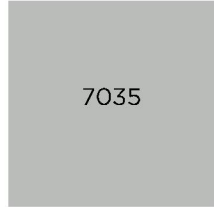
Blanc



9010

OU

Gris



7035

Occultations :



RAL 7040



RAL 7047



RAL 6021



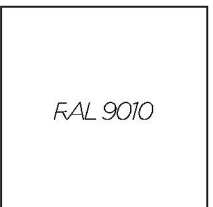
RAL 6019



RAL 7006



RAL 7034



RAL 9010



Bois

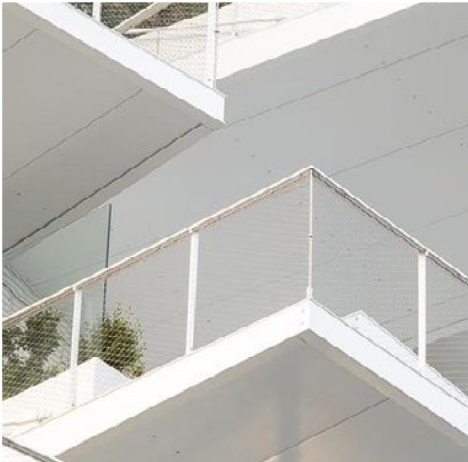
Encadrement blanc sur avec enduit foncé



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.

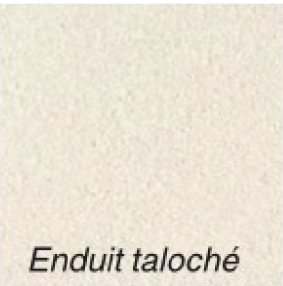
Enduit Weber ou équivalants



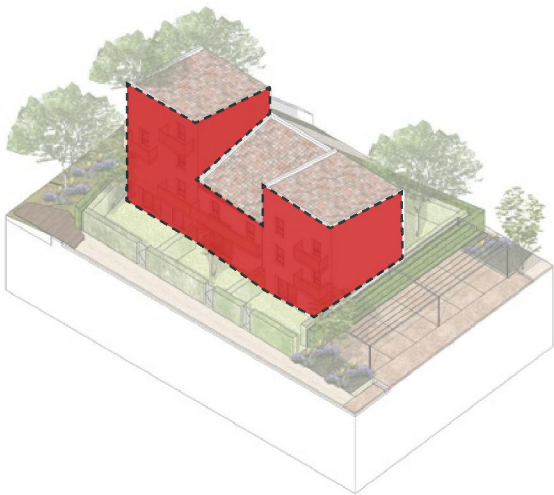
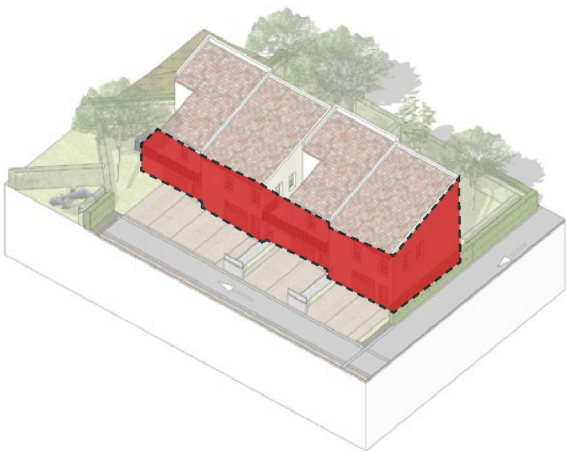
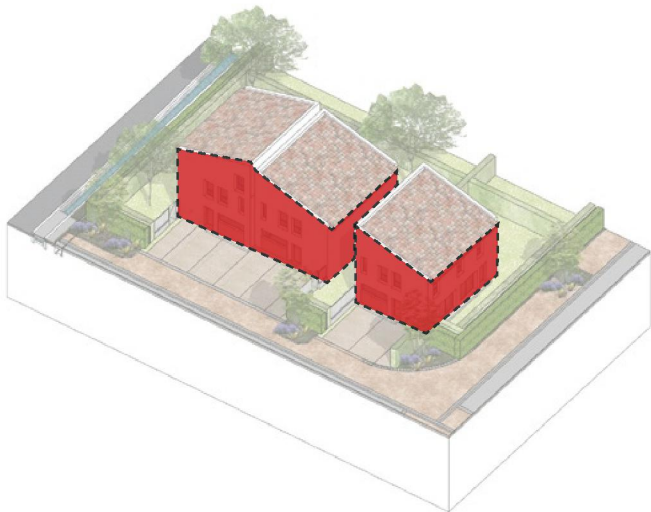
Teinte claire

Teinte foncée

Type de finitions :



OU



007 Extensions

Uniquement pour les lots autorisés au plan guide :

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 plans individuels 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 uniquement en toiture terrasse**. L'implantation de panneaux photovoltaïques est autorisée sur les toitures-terrasses des extensions, sous réserve de leur bonne intégration architecturale.

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 séparative sur un côté et contre la construction principale de l'autre**

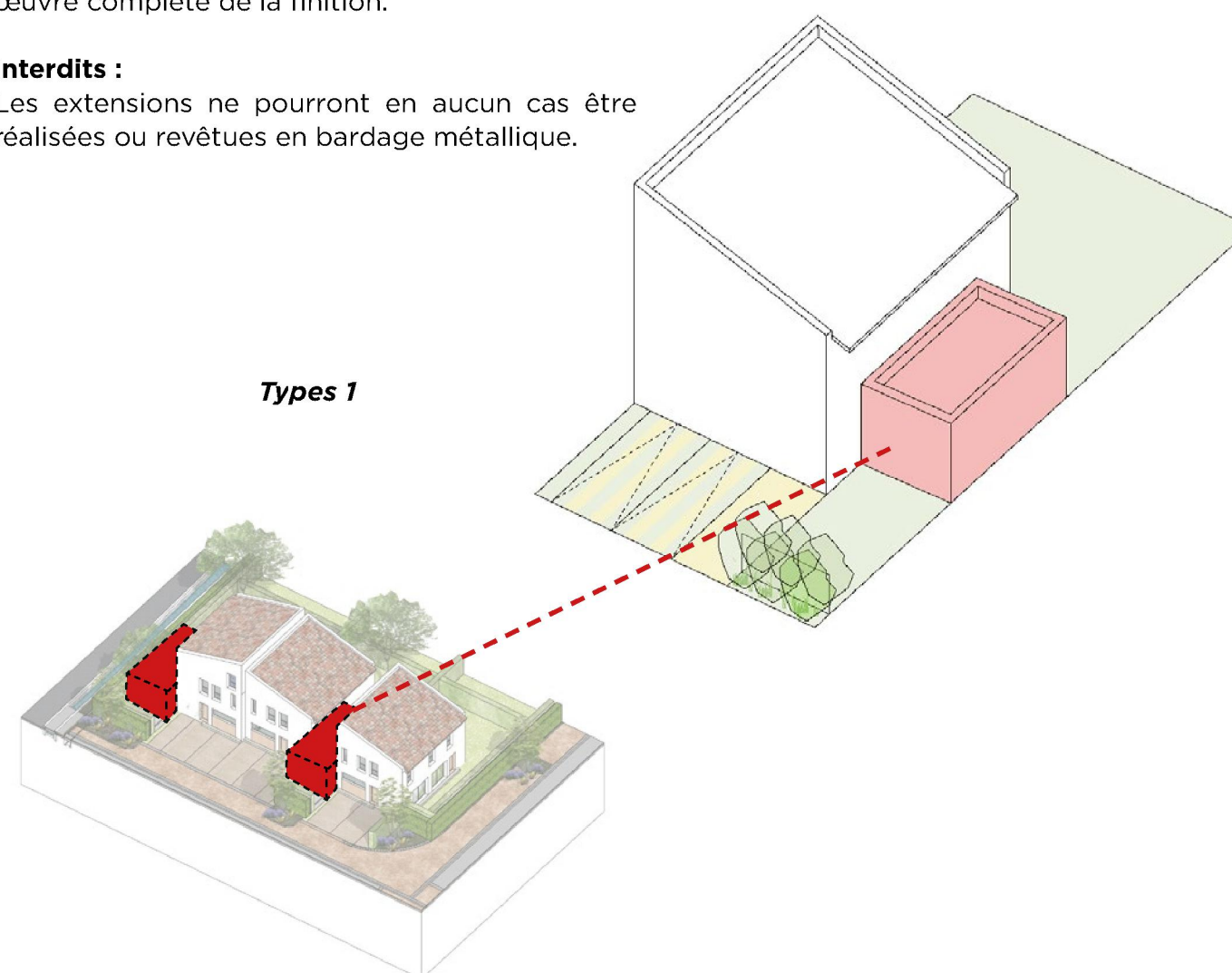
permettant ainsi de conserver un fond de jardin végétalisé et privatisé. Elles ne pourront pas être **implantées sur les limites aux voies et emprises publiques**.

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.

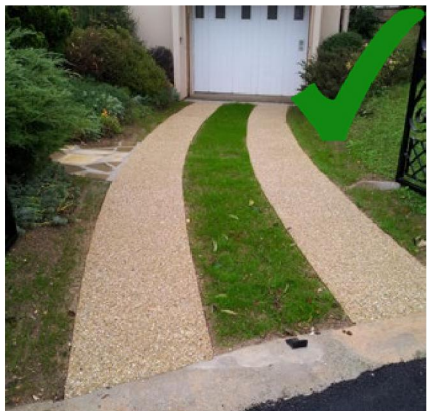
Le traitement en bandes roulantes est autorisé dans une largeur maximale de 1,00 m par bande. Le reste de la surface de la place de stationnement devra être traité en gravier ou en pleine terre engazonnée, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

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

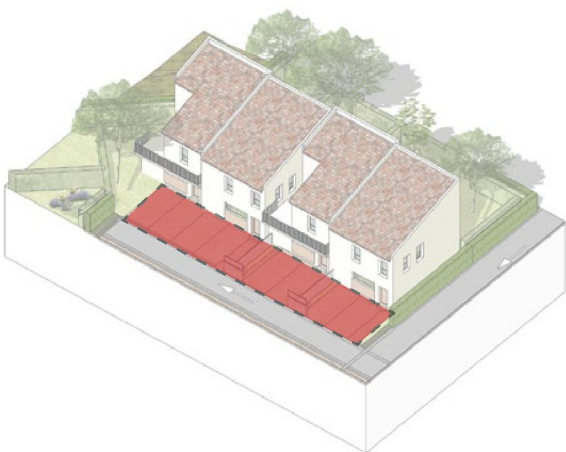


ou

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 pergolas ne devront pas être closes en partie haute. 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

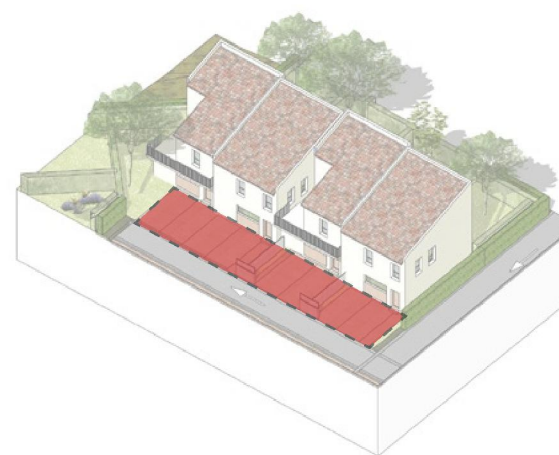


Wisteria sinensis «Alba»

Types 1



Types 2



Campsis x tagliabuana

009 Traitement des accès et portes d'entrée

Principes à respecter :

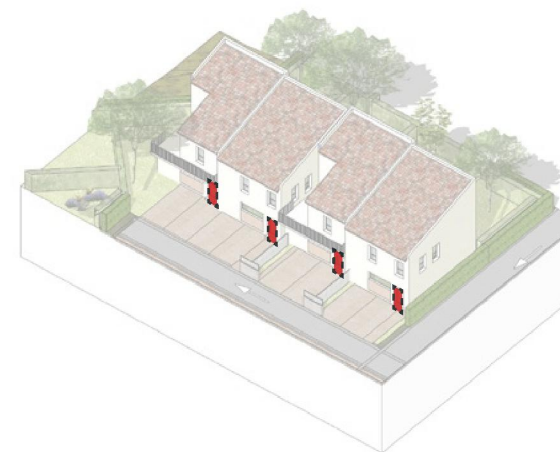
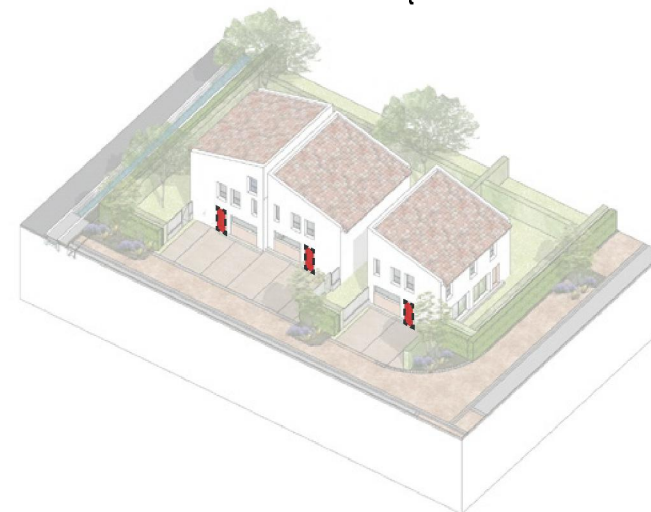
Les accès et portes d'entrée pourront être traités en retrait de la façade principale, dans une profondeur maximale de 1m50.

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



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 défini au cas par cas par l'architecte coordinateur, selon les lots, **l'autorisation de la construction d'un mur séparateur entre lots**.

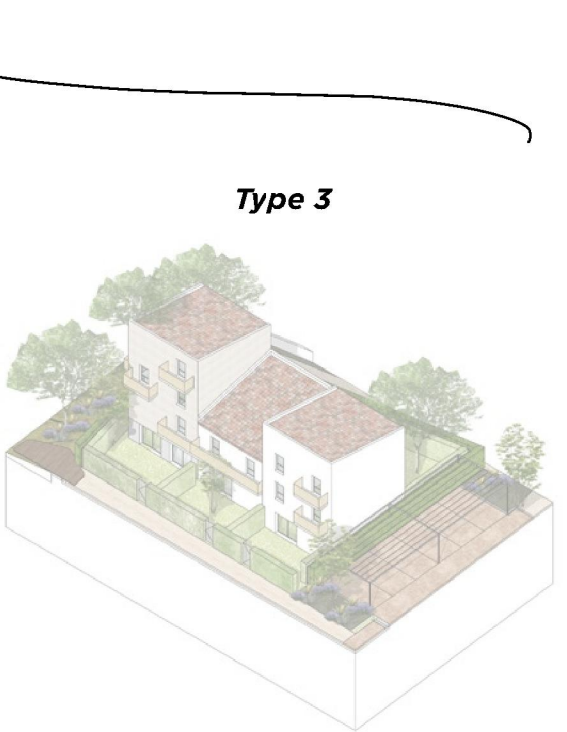
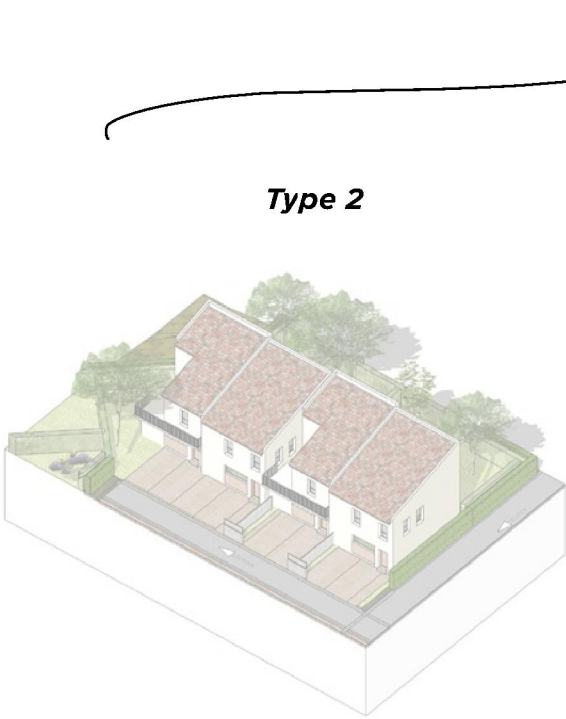
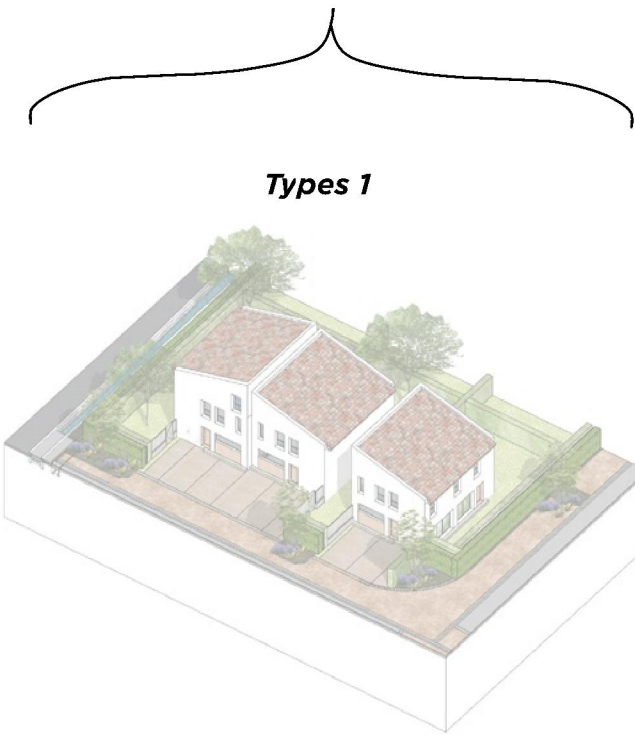
Dans ce cas : la limite mitoyenne sera constituée d'un mur de séparation au droit de la terrasse, sur une **hauteur maximum de 1m80** par rapport au terrain naturel.

Il devra être de la même profondeur que la terrasse avec une limite de **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.



* cas particuliers de terrasses mitoyennes



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

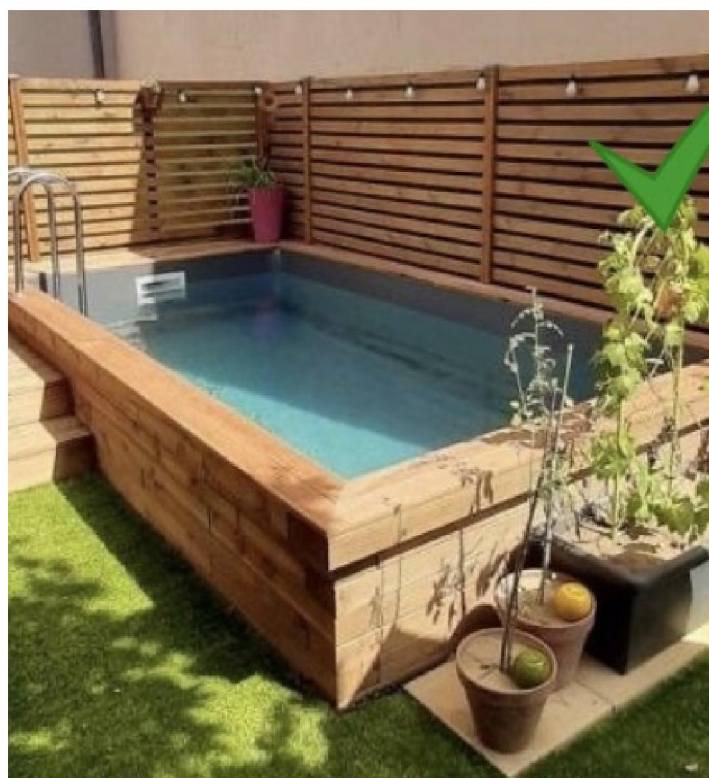
Principes à respecter :

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 considéré 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, gris clair RAL 7035 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

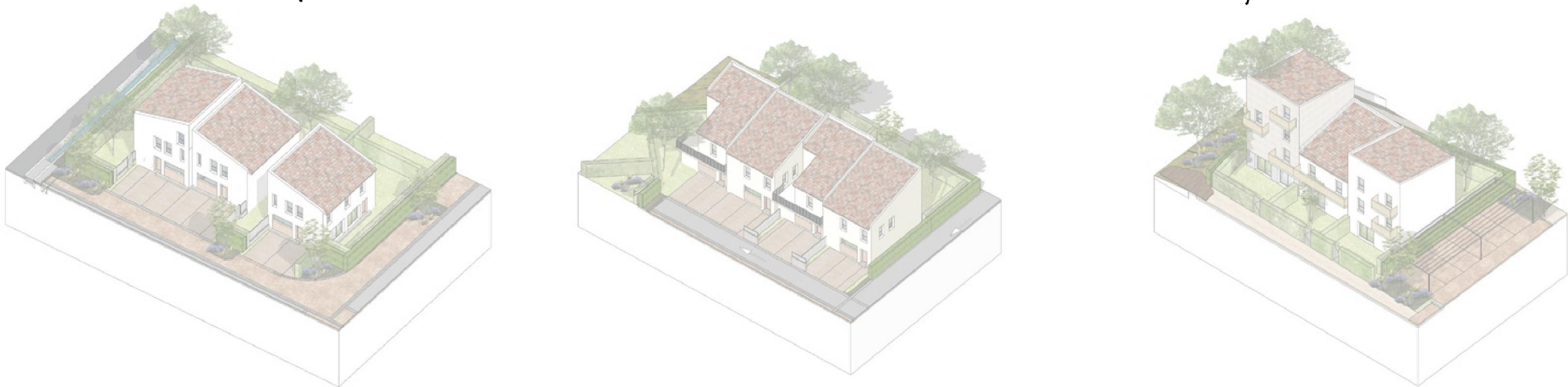
Le traitement des limites de propriété est défini spécifiquement pour chaque lot. Il est précisé sur les plans de repérage du présent document et décliné selon cinq typologies distinctes, détaillées dans les pages suivantes et précisées dans les annexes.

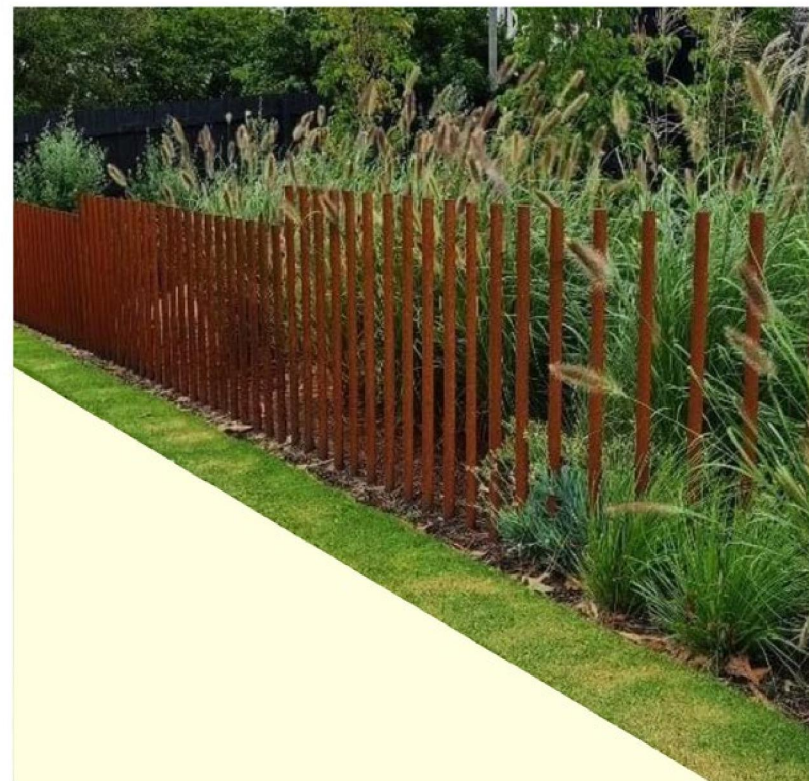
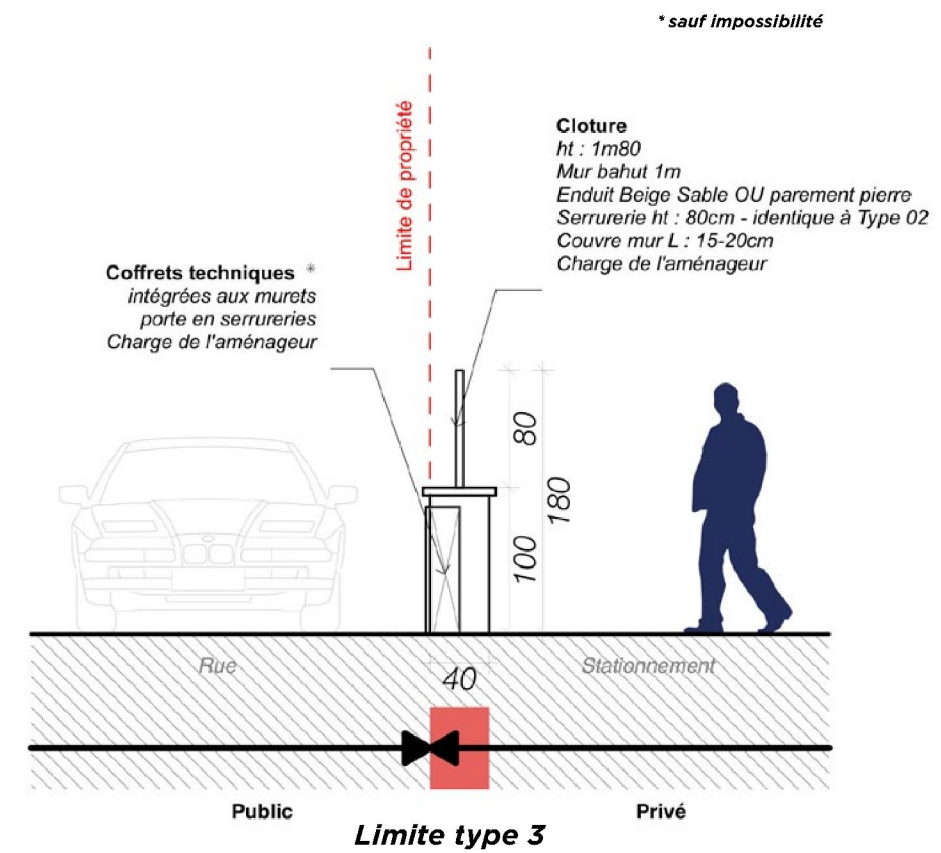
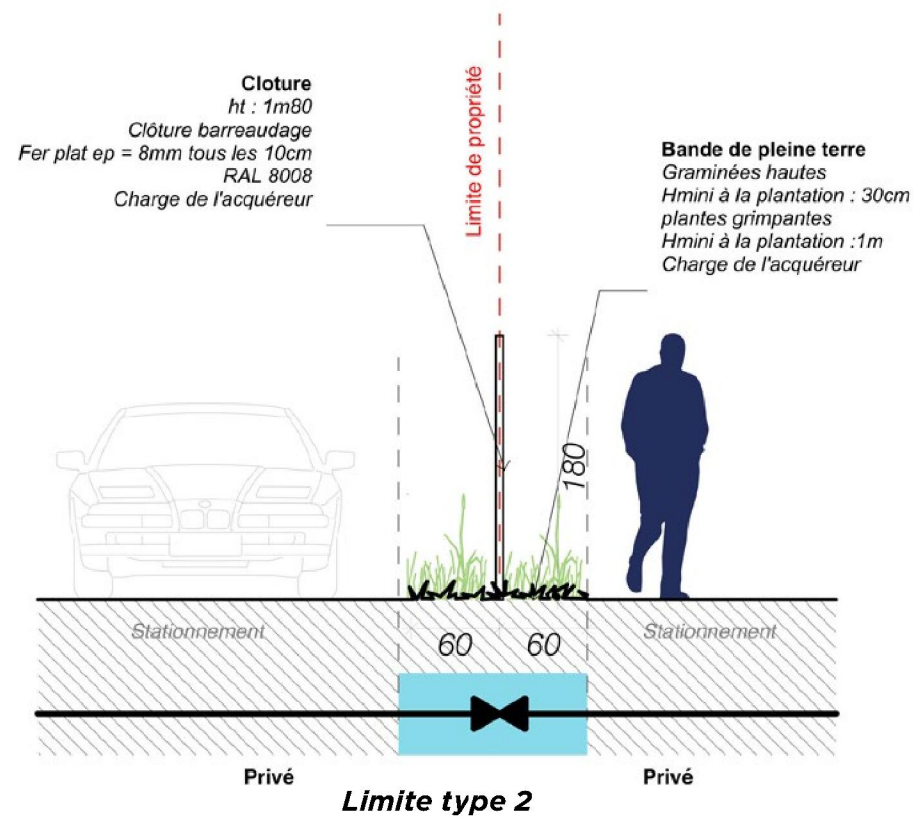
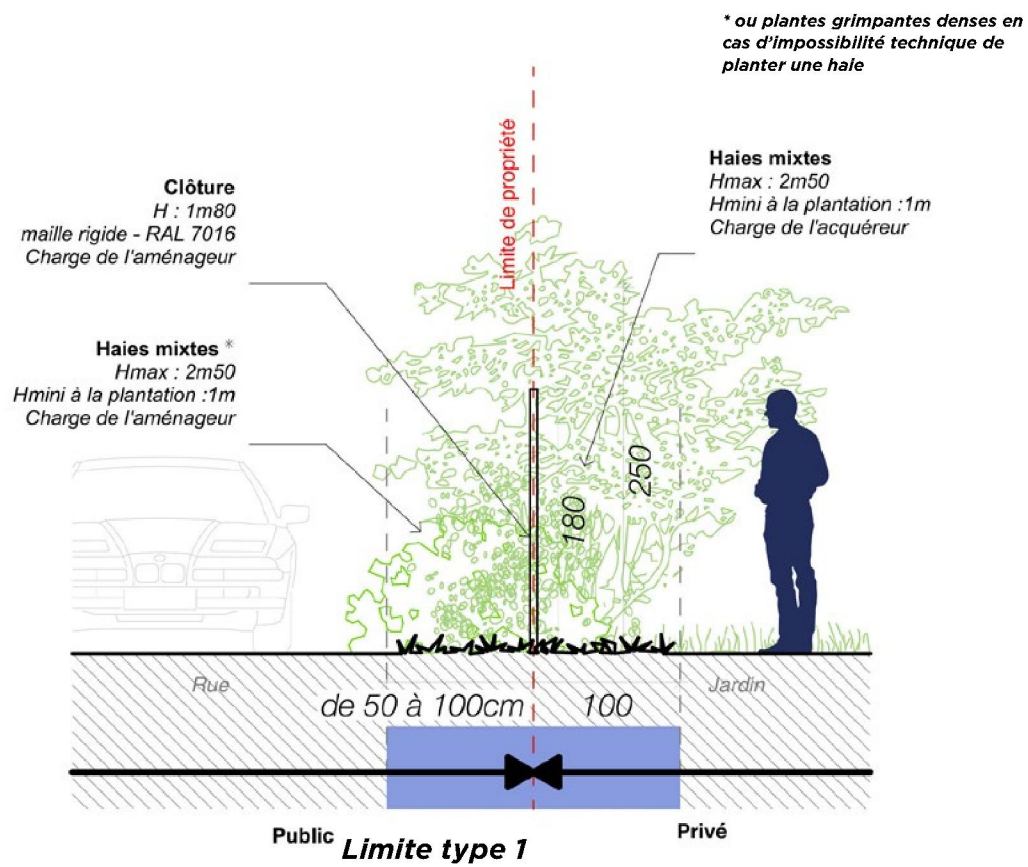
Le principe général vise à privilégier des limites végétalisées, afin de renforcer la qualité paysagère du quartier et d'assurer une transition douce entre les espaces privés et les espaces publics ou communs. Lorsque la mise en place de limites végétales n'est pas possible, les dispositifs retenus devront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

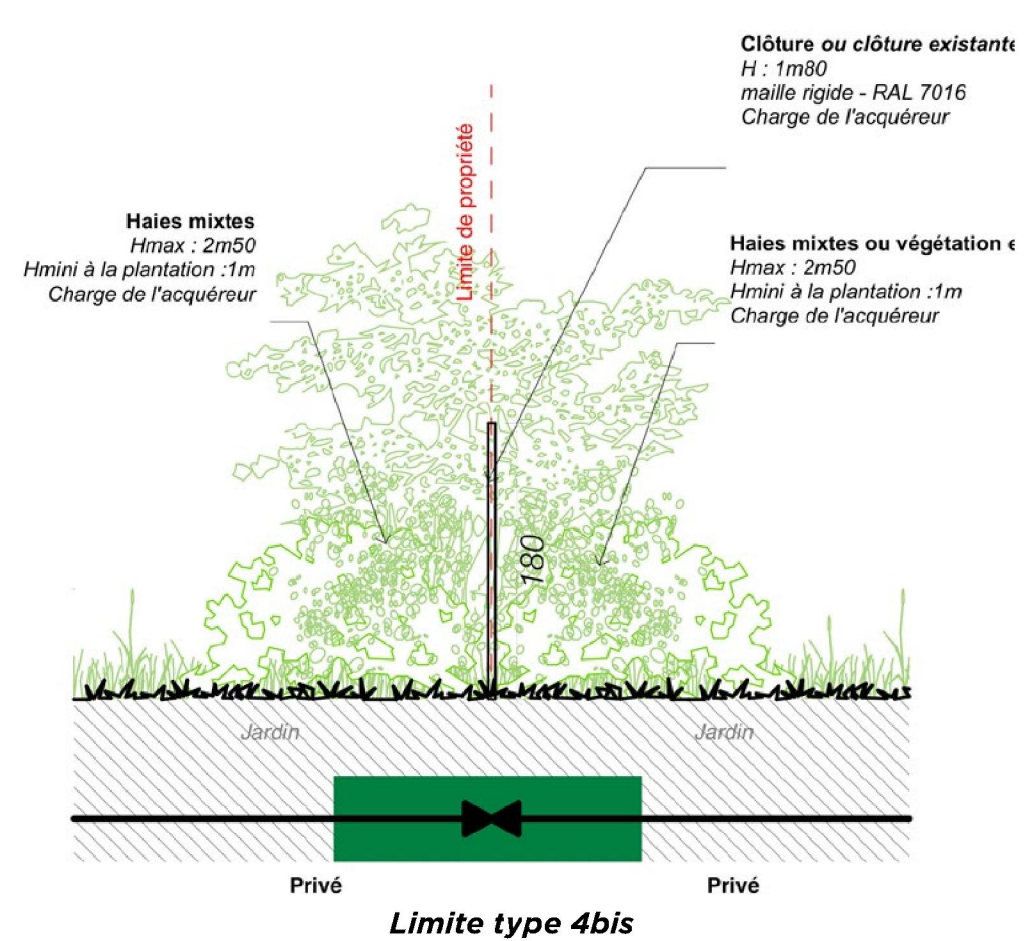
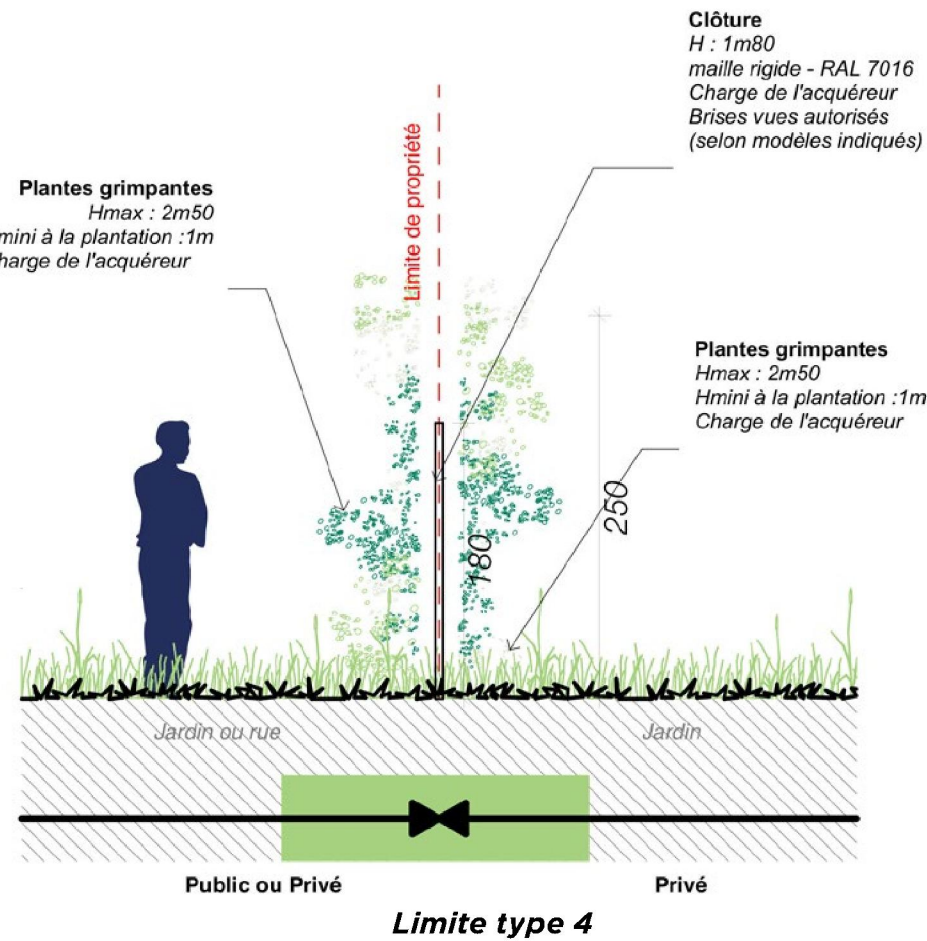
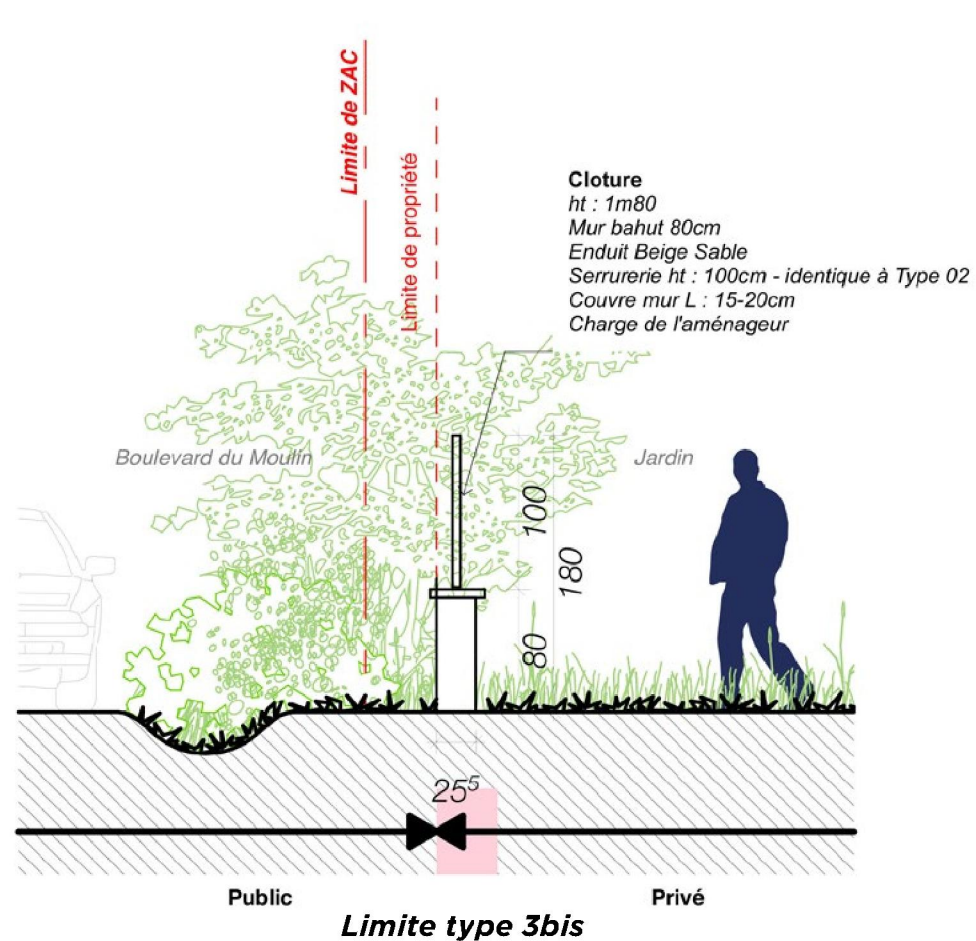
Les limites de parcelles constituent des éléments particulièrement visibles dans un quartier de type lotissement. À ce titre, elles participent fortement à l'image du quartier et à la perception des espaces publics. Un niveau d'exigence élevé est donc attendu dans leur conception et leur mise en œuvre,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

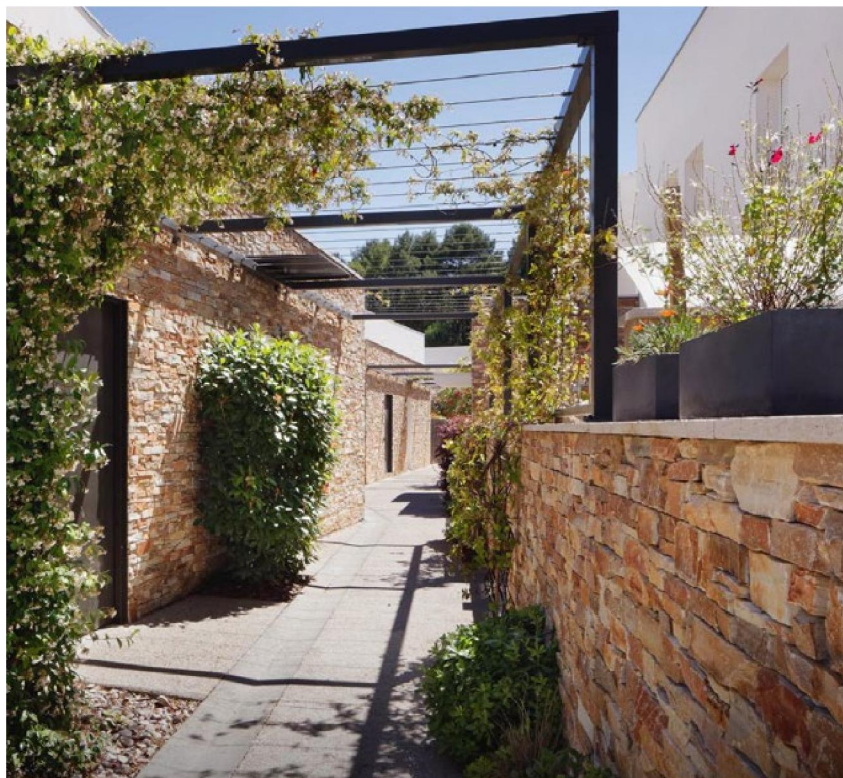
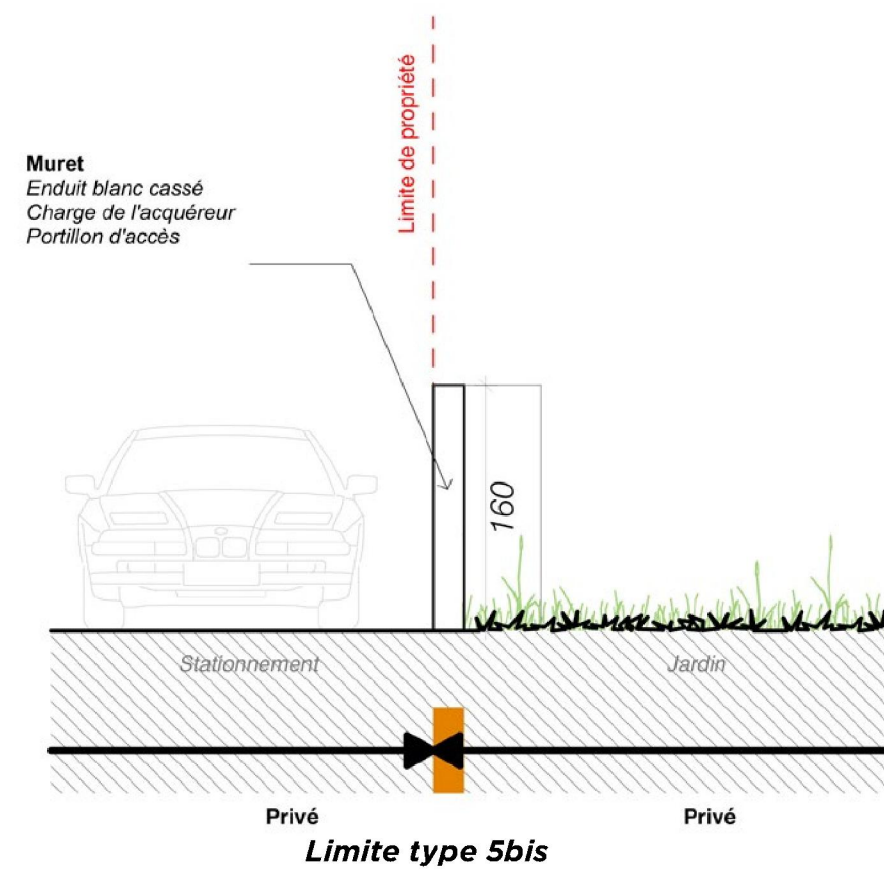
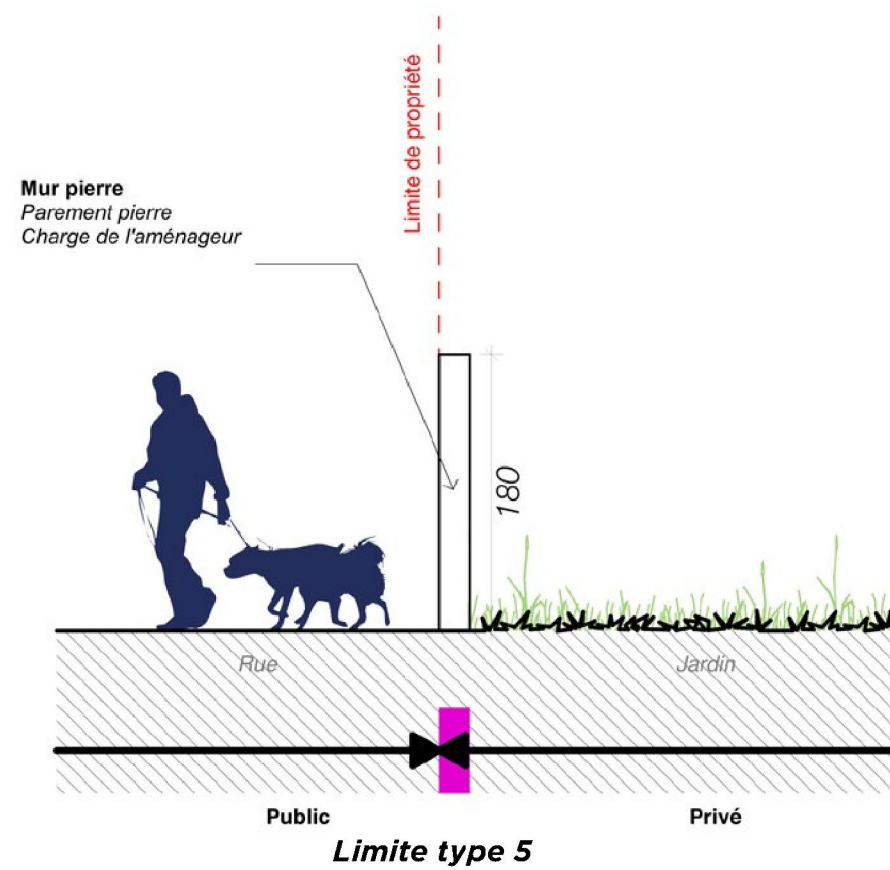


Pour tous les types









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.

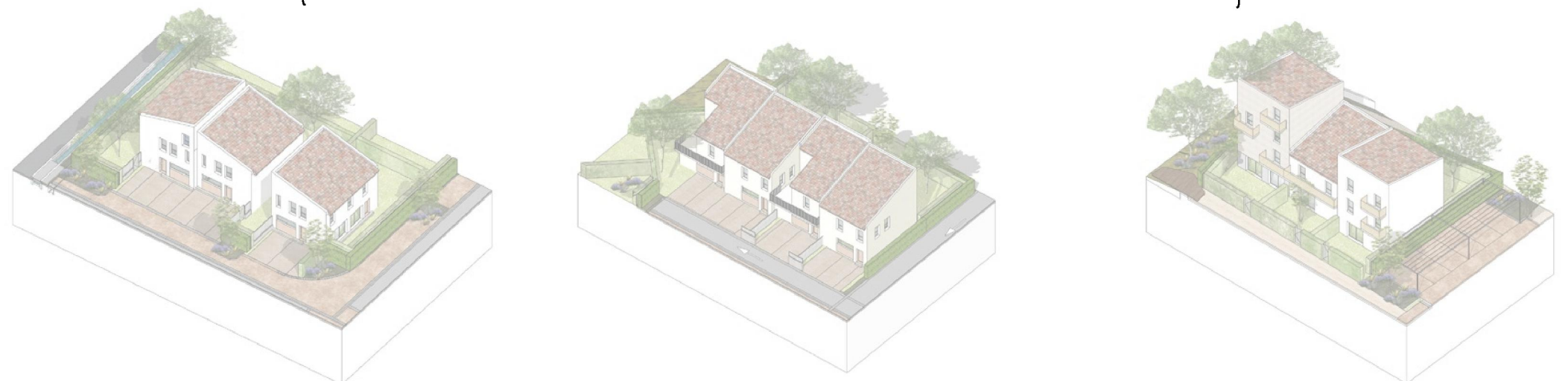
Durant la phase chantier, les acquéreurs devront prendre toutes dispositions utiles afin de garantir l'intégrité des systèmes racinaires, des troncs et des houppiers.

- 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 Palette végétale pour les toitures 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



Achillea millefolium

Achillea tomentosa

Alyssum montanum



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



Malva moschata

Origanum vulgare

Papaver rhoeas



Saponaria officinalis

Thymus vulgaris

004 Végétalisation des jardins

Principes à respecter :

Sur l'ensemble des lots, il est impératif de garantir un minimum de surface perméable, défini par le tableau en annexe. 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.

Palette disponible pour l'aménagement des jardins paysagés

1. Strate arborée (structure du jardin) :

- *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.

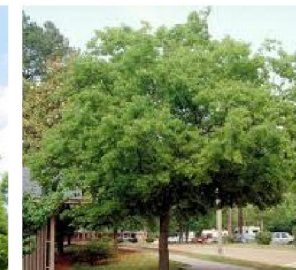
- *Lavandula angustifolia* (Lavande)
- *Salvia officinalis* (Sauge officinale)
- *Rosmarinus officinalis* (Romarin)
- *Stipa tenuissima* (Stipa)

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



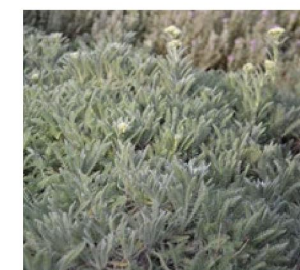
Pistacia terebinthus



Rhamnus alaternus



Teucrium chamaedrys



Achillea crithmifolia



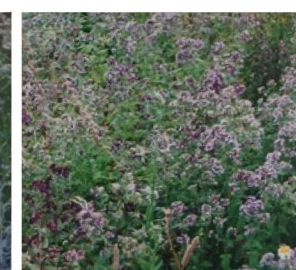
Achillea millefolium



Thymus serpyllum



Artemisia alba



Origanum vulgare



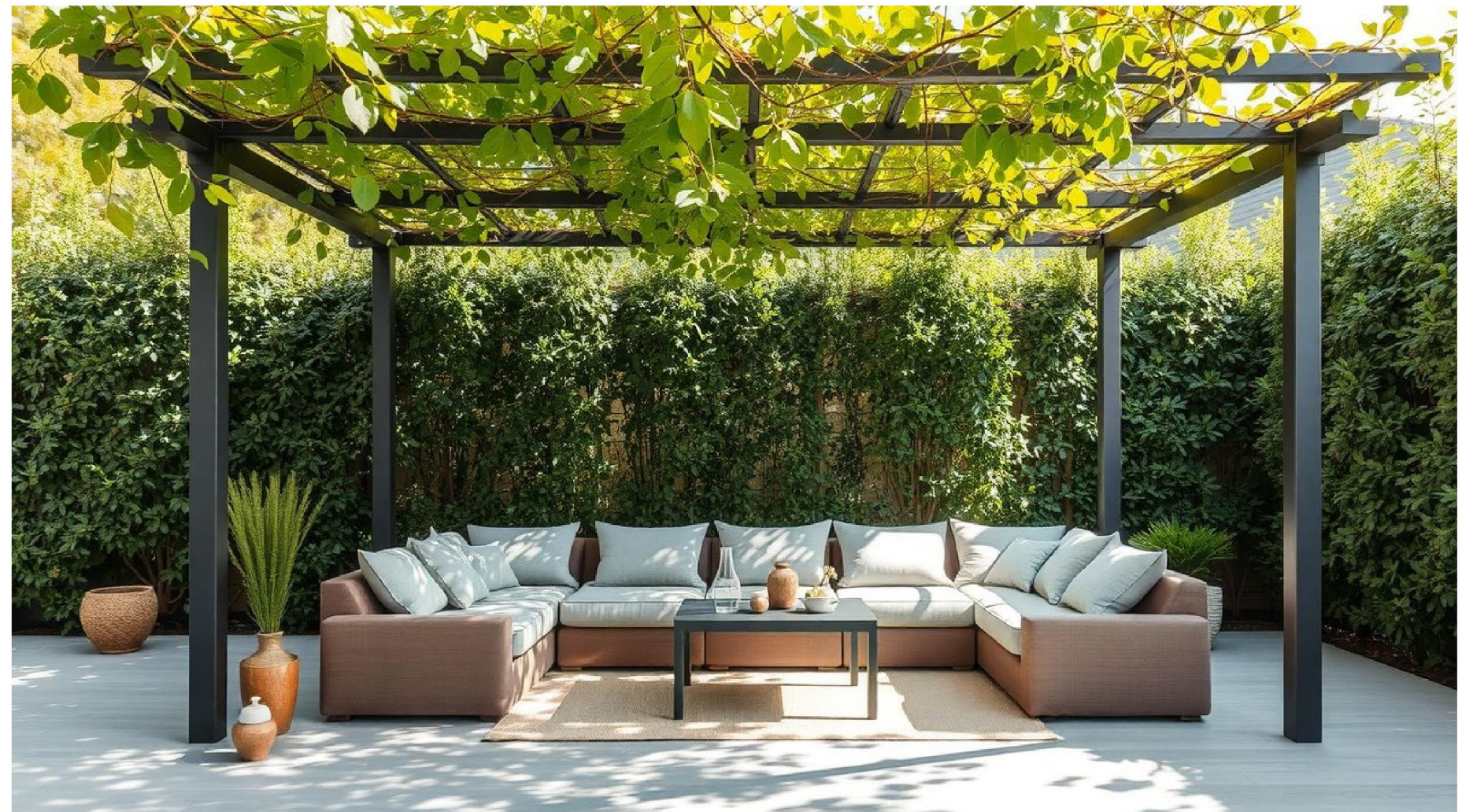
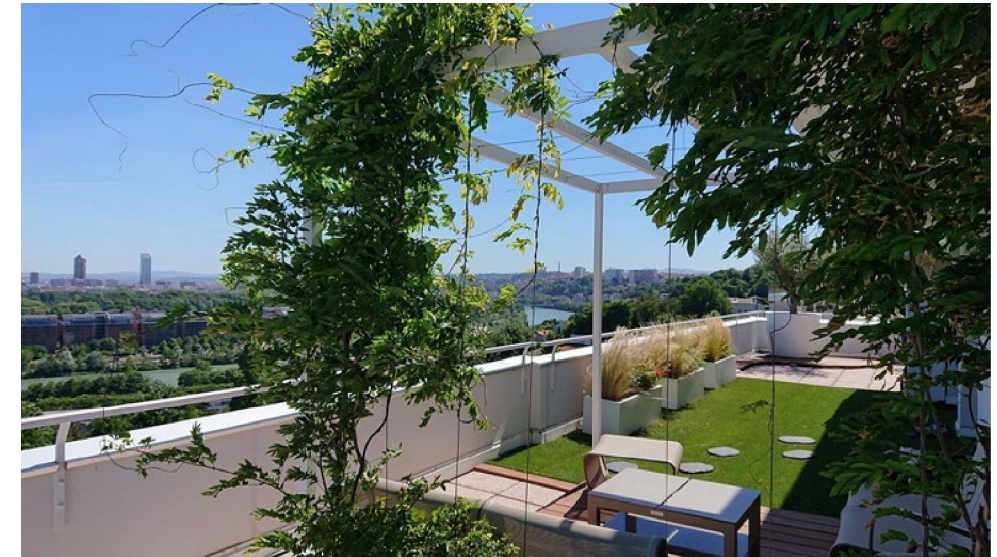
Globularia bisnagarica

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 implantations seront précisées dans la fiche de lot. **Les débords de balcons et de terrasses sont autorisés** sur une profondeur minimum de 1m80, sur le domaine public ou privé commun. **La hauteur libre minimale sous les terrasses** en surplomb sera **de 2m70 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. Les implantations **seront précisées dans la fiche de lot**. 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 devront être réalisés selon les ratios indiqués dans les fiches de lots.

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 les locaux techniques, avec un traitement différencié des étages supérieurs. La toiture sera végétalisée et pourra accueillir des terrasses privatives accessibles depuis les logements qui la bordent.

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. Les teintes des enduits et RAL **seront précisées dans la fiche de lot**.

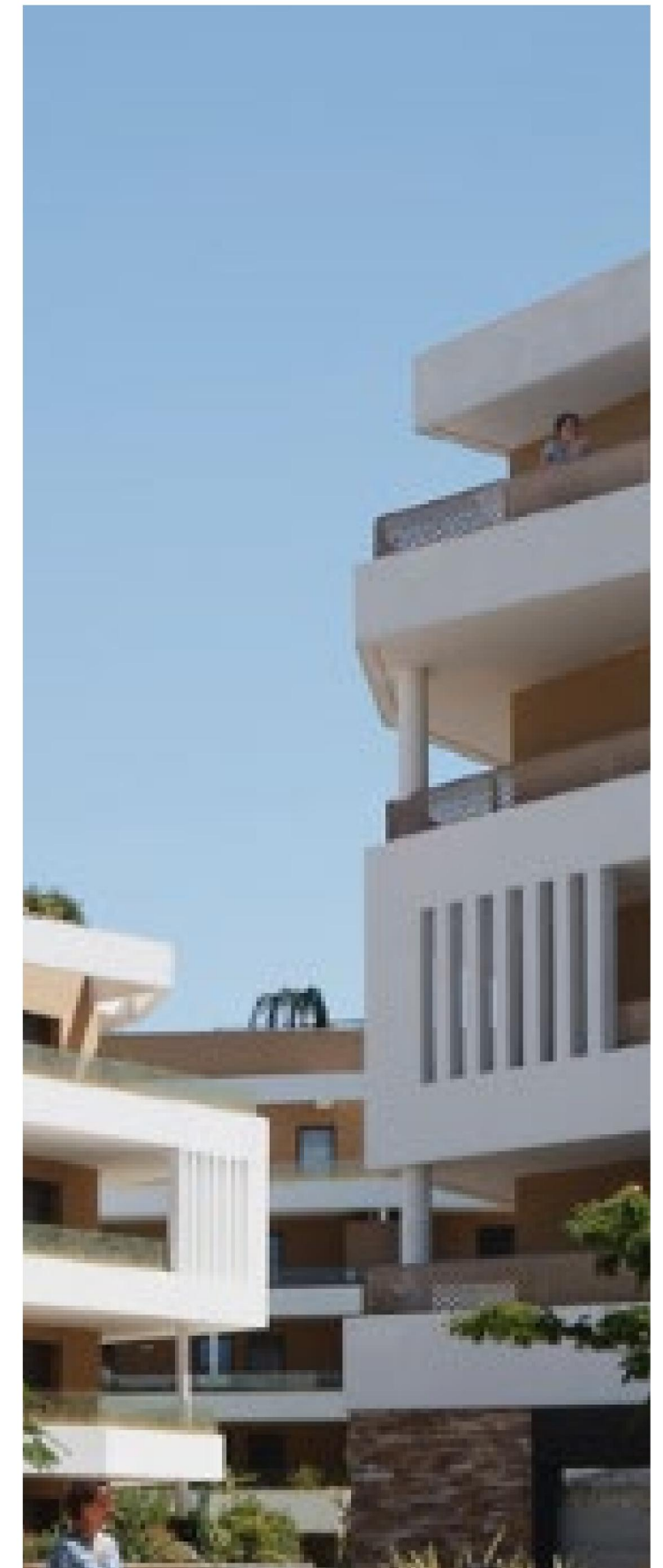
d - Aménagement paysagé :

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

e - Dans le cadre de la démarche de la certification Quartier Durable Occitanie : les panneaux photovoltaïques sont obligatoires sur les ML 01 et 02 sous réserve de l'obtention d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

007 Hauteur

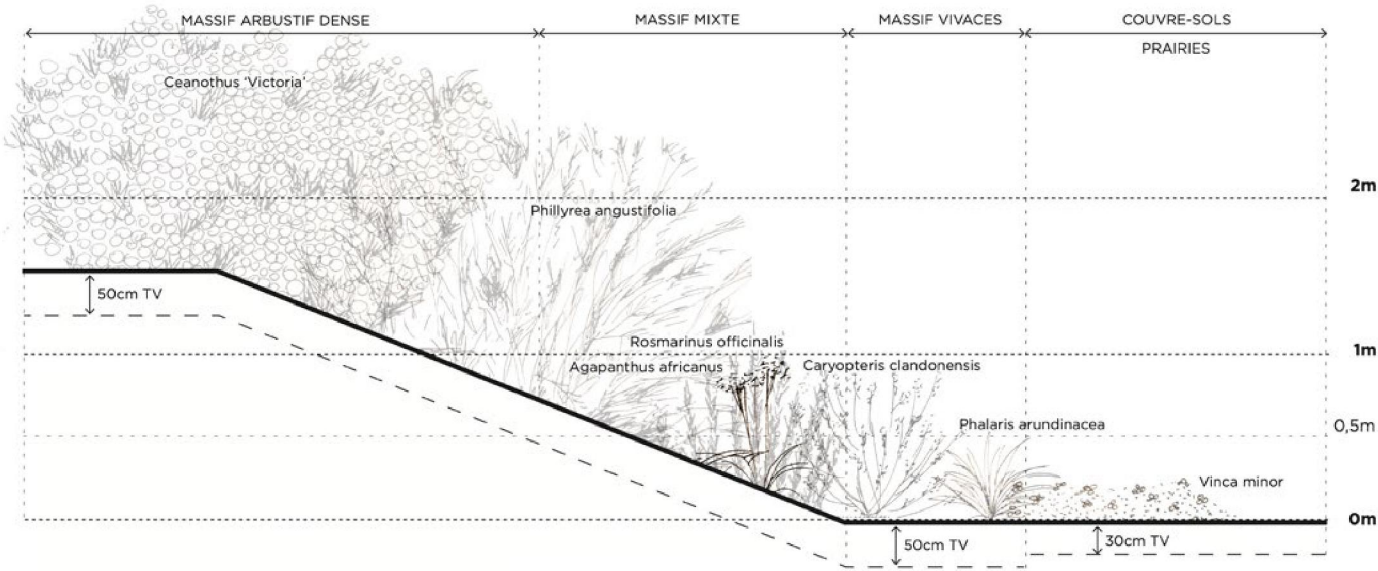
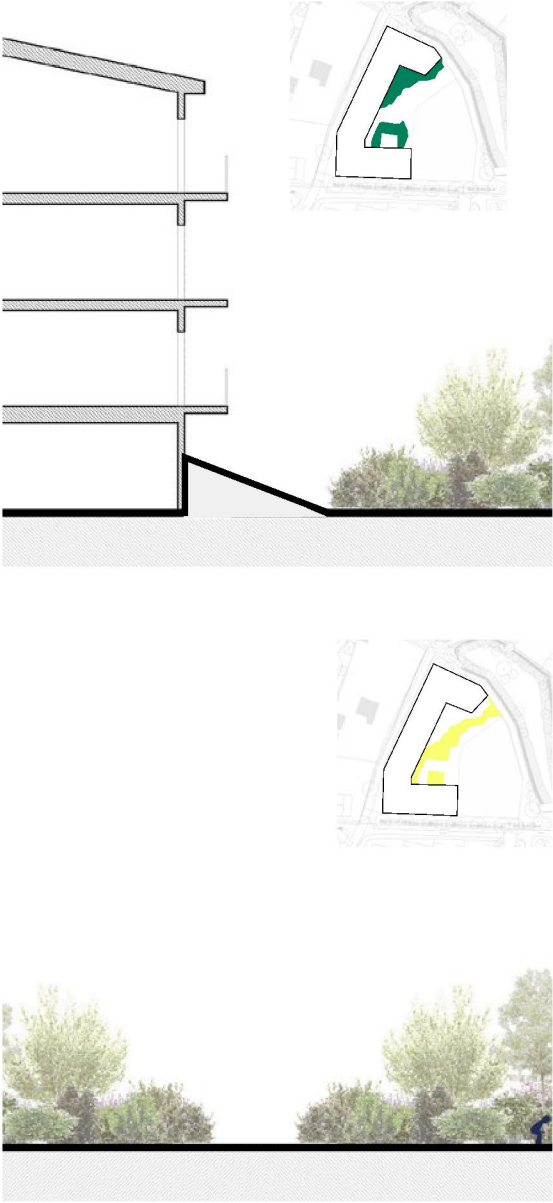
La hauteur maximale des constructions prévue au faitage sera de 14m par rapport au TN. Tous les éléments (antennes..) et édifices techniques sont pris en compte dans cette hauteur maximum de 14m.



008 Principe de talus

Afin de préserver la qualité paysagère de la cour d’îlot et d’atténuer la présence des façades du parking en rez-de-chaussée, un talus planté est mis en place en lisière des bâtiments. Ce dispositif topographique permet de créer une transition douce entre les espaces habités et les émergences techniques du stationnement. Le modelé du sol constitue ainsi un écran naturel qui masque partiellement les façades du parking tout en accompagnant les circulations et les usages de la cour. Cette variation de niveau permet d’inscrire les aménagements paysagers dans une logique de relief, évitant l’apparition de limites trop abruptes ou de dispositifs artificiels.

Le talus est largement végétalisé afin de renforcer son rôle de filtre visuel et de support de biodiversité. Une palette mêlant arbustes persistants, vivaces et graminées vient structurer cette lisière plantée et garantir une présence végétale continue au fil des saisons. Au-delà de sa fonction de masque, ce dispositif participe à la construction d’un paysage habité, où la végétation et le modelé du sol contribuent à qualifier les espaces communs et à améliorer le confort d’usage de la cour d’îlot.



009 Palette végétale

Espaces vert :
Une épaisseur minimale de 50 cm de terre végétale devra être mise en œuvre pour les massifs arbustifs, de graminées et de vivaces.

Une épaisseur minimale de 30 cm devra être mise en œuvre pour les surfaces engazonnées.

Une épaisseur de 30 cm sera exigée pour les plantations de graminées et de vivaces en pleine terre.

Une épaisseur de 10 cm sera exigée pour les couvre-sols.

Un paillage biodégradable sera obligatoire sur l’ensemble des surfaces plantées d’arbustes, de vivaces et de graminées.

Toitures terrasses :
Une épaisseur de 80 cm sera exigée pour les plantations de graminées et de vivaces sur dalle.

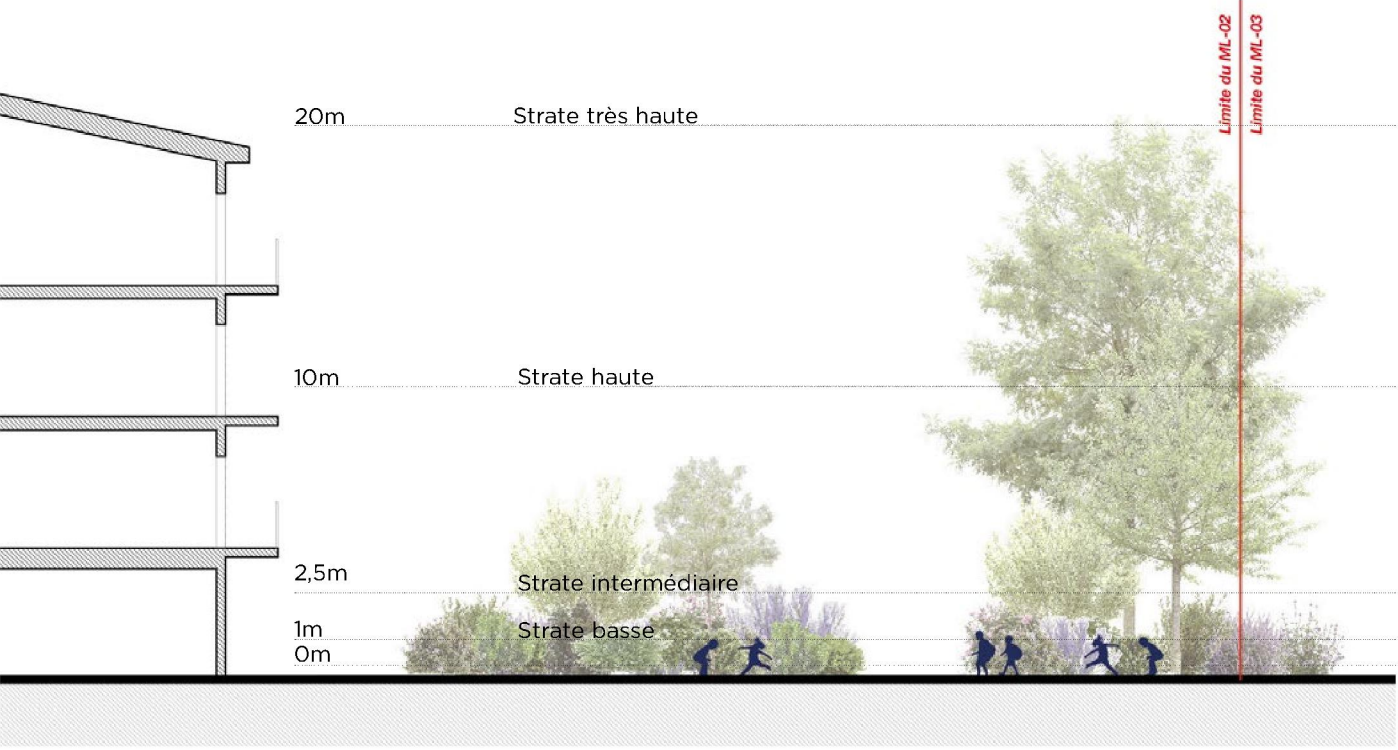
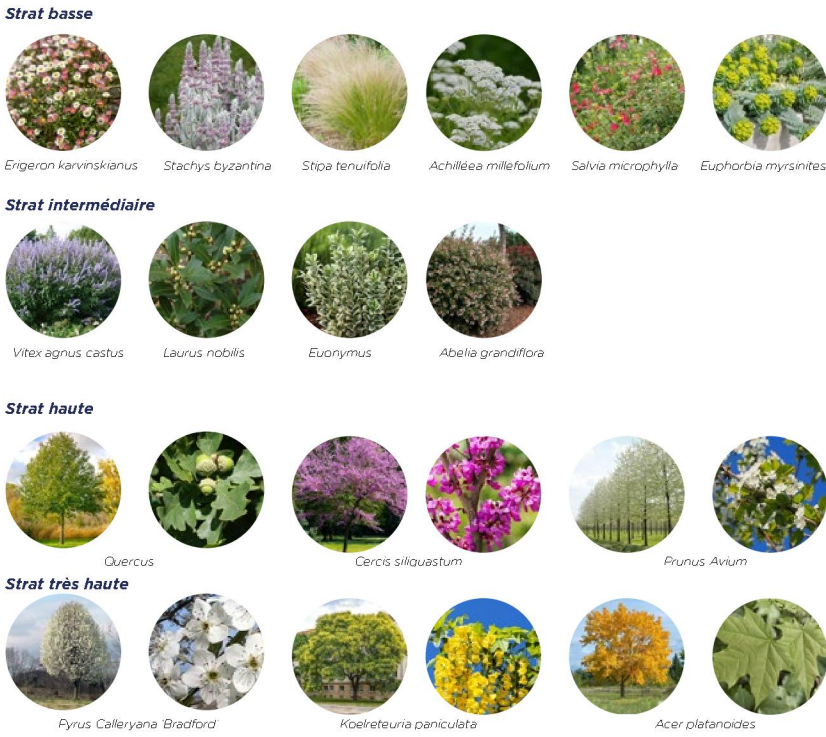


Fig.1 coupe sur l'espace de rencontre

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.



001 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.



002 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 verts et donc perméables, imposés 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.



003 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.

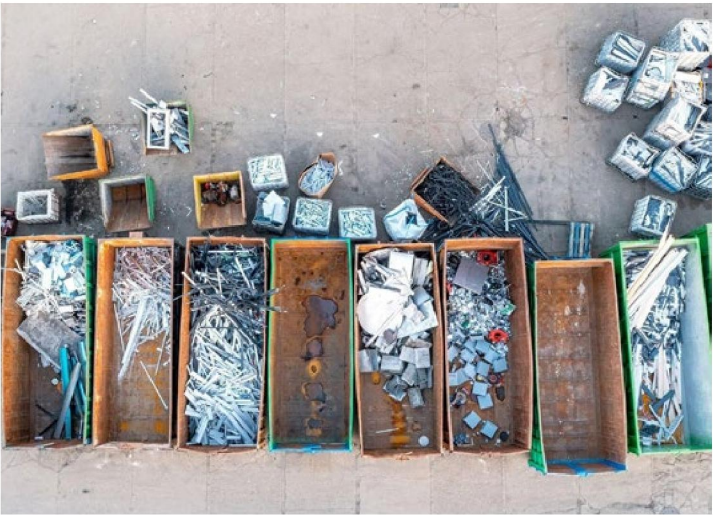
L'entretien des espaces verts devra limiter autant que possible l'usage de produits phytosanitaires. Des solutions alternatives, respectueuses de l'environnement et de la santé, devront être privilégiées dans la gestion des plantations et des sols.

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 Sérane / CPAUP / Février 2026

004 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 Plan guide



Dressé le 22 mai 2026

003 Tableau récapitulatif des surfaces

Numéro de lot	Emprise au sol	Surfaces imperméable	Surfaces perméables	Superficie du lot	Surface de plancher
N°01	104	130	153	283	150
N°02	80	100	110	210	120
N°03	72	90	61	151	110
N°04	80	100	108	208	120
N°05	98	122	151	273	140
N°06	80	100	101	201	120
N°07	80	100	100	200	120
N°08	84	105	104	209	120
N°09	87	109	100	209	120
N°10	74	93	93	186	120
N°11	80	100	100	200	120
N°12	80	100	100	200	120
N°13	80	100	100	200	120
N°14	80	100	100	200	120
N°15	99	124	129	253	130
N°16	64	80	74	154	100
N°17	64	80	74	154	100
N°18	64	80	74	154	100
N°19	64	80	74	154	100
N°20	64	80	74	154	100
N°21	88	110	133	243	130
N°22	90	112	111	223	130
N°23	90	112	111	223	130
N°24	90	112	110	222	130
N°25	94	117	125	242	130
N°26	98	122	152	274	140
N°27	94	117	142	259	130
N°28	90	112	127	239	130
N°29	96	120	136	256	130
N°30	95	119	140	259	130
N°31	88	110	122	232	120
N°32	68	85	39	124	100
N°33	68	85	41	126	100
N°34	68	85	43	128	100
N°35	68	85	49	134	100
N°36	68	85	50	135	100
N°37	72	90	77	167	110

Numéro de lot	Emprise au sol	Surfaces imperméable	Surfaces perméables	Superficie du lot	Surface de plancher
N°38	96	120	145	265	140
N°39	72	90	70	160	110
N°40	80	100	107	207	120
N°47	72	90	95	185	120
N°48	72	90	110	200	120
N°49	88	110	134	244	140
N°50	88	110	141	251	140
N°51	80	100	100	200	120
N°52	80	100	88	188	120
N°53	72	90	64	154	100
N°54	72	90	64	154	100
N°55	72	90	64	154	100
N°56	80	100	102	202	120
N°57	72	90	94	184	120
N°58	80	100	110	210	120
N°59	72	90	64	154	100
N°60	72	90	70	160	100
N°61	72	90	71	161	100
N°62	72	90	94	184	120
N°63	80	100	113	213	120
N°64	92	115	140	255	130
N°65	90	113	137	250	130
N°66	76	95	108	203	120
N°67	72	90	95	185	120
N°68	96	120	131	251	130
N°69	76	95	105	200	120
N°70	116	145	170	315	160
N°71	88	110	117	227	120
N°72	80	100	112	212	120
N°73	72	90	73	163	110
N°74	76	95	89	184	120
N°75	76	95	90	185	120
N°76	72	90	33	123	100
N°77	72	90	43	133	110
N°78	72	90	65	155	120
N°79	88	110	144	254	140
N°80	88	110	140	250	140
N°81	88	110	140	250	140
N°82	88	110	131	241	140
N°83	88	110	150	260	140

Numéro de lot	Emprise au sol		Surface imperméable		Surface perméable		Superficie du lot	Surface de plancher
ML 01	1000	72%	1100	79%	297	21%	1397	2000
ML 02	1950	70%	2100	75%	700	25%	2800	4250
ML 03	1050	75%	1050	75%	350	25%	1400	1400
ML 04	200	41%	300	61%	190	39%	490	300
ML 05	200	40%	300	60%	204	40%	504	300
Oliviers	492		615	42%	841	58%	1456	500

004 Récap des choix de couleurs et teintes prescrites

Enduit de façades	Fenêtres, baies vitrées, gardes corps	Occultations /porte d'entrée	Garde corps	Clôtures	Gouttières / Couvertines	Carport
Beige 009 RAL 1001 Ocre chaud 297 RAL 1002 Ocre rouge 049 RAL 8023 Ton Pierre 016 RAL 1014	Blanc 9010 Bois 7035	RAL 7040 RAL 5023 RAL 6021 RAL 8008	RAL 7047 RAL 5024 RAL 6019 RAL 8001	9010 7035	9010 8008 7035	8008

**Des teintes similaires à celles présentées ci-contre pourront être proposées, en complément des teintes prescrites en page précédente. Elles seront soumises à l'approbation de l'architecte coordinateur dans le cadre du visa du permis de construire.*

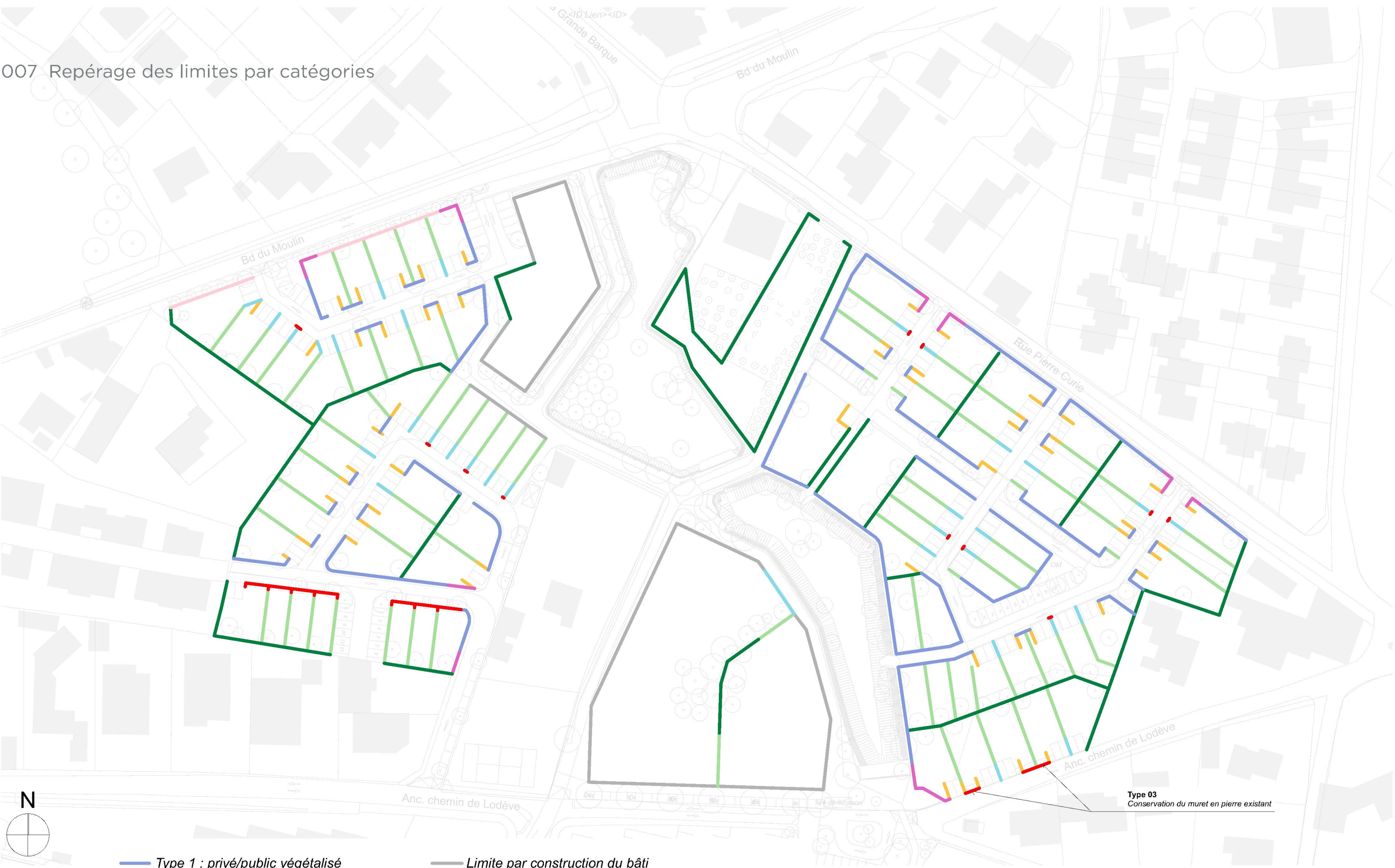


© LCPAP 34 - Sans l'attribution - École Nationale Supérieure d'Architectes de Montpellier

006 Repérage des limites prises en charges : acquéreurs/aménageurs



007 Repérage des limites par catégories



- Type 1 : privé/public végétalisé
- Type 2 : privé/privé serrurerie
- Type 3 : privé/public muret+serrurerie
- Type 4 : privé/privé séparatif plantes grimpantes
- Type 5 : privé/public mur pierre
- Limite par construction du bâti
- Type 3bis : privé/public muret+serrurerie - végétalisé
- Type 4bis : privé/privé fond de parcelle végétale
- Type 5bis : privé/privé mur

Type 03
Conservation du muret en pierre existant

GGL_



Cahier des Charges de Cession de Terrains

Z.A.C LA CROIX Tranche 2 - GIGNAC

« Quartier de la Séranne »



ZAC LA CROIX Tranche 2
« Quartier de la Séranne »
Commune de GIGNAC

ARTICLE 1	DISPOSITIONS GENERALES
ARTICLE 2	DIVISION DES TERRAINS
ARTICLE 3	DEFINITIONS ET HIERARCHIE DES DOCUMENTS

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 4	OBJET DE LA CESSION
ARTICLE 5	DELAIS D'EXECUTION
ARTICLE 6	SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES OBLIGATIONS
ARTICLE 7	VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS
ARTICLE 8	INOPPOSABILITE DES ACTES NON CONFORMES

TITRE II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

CHAPITRE I VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET RESEAUX

ARTICLE 9	OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR
ARTICLE 10	VOIRIES, RESEAUX ET ESPACES COMMUNS

CHAPITRE II PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS CEDES

ARTICLE 11	URBANISME ET ARCHITECTURE
ARTICLE 12	BORNAGE - CLOTURES
ARTICLE 13	DESSERTE DES TERRAINS
ARTICLE 14	EQUIPEMENTS ET SERVITUDES TECHNIQUES
ARTICLE 15	ETUDES GEOTECHNIQUES ET ADAPTATION DES PROJETS
ARTICLE 16	GESTION DES EAUX PLUVIALES
ARTICLE 17	QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS
ARTICLE 18	BRANCHEMENTS ET RESEAUX
ARTICLE 19	EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DE L'ACQUEREUR
ARTICLE 20	DEPOT DE GARANTIE

TITRE III REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 21	ENTRETIEN DES TERRAINS ET ESPACES LIBRES
ARTICLE 22	USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES
ARTICLE 23	ASPECT ET TENUE GENERALE DES LOTS
ARTICLE 24	ADAPTATIONS ET EVOLUTION DE L'OPERATION

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Champ d'application

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains (ci-après dénommé le « CCCT ») s'applique à l'ensemble des terrains et lots situés à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) La Croix – tranche 2 habitat, dénommée « Quartier de la Séranne », sur le territoire de la commune de Gignac.

Il s'impose à tout acquéreur, constructeur, propriétaire ou occupant, ainsi qu'à leurs ayants cause, pour tout terrain ou construction situé dans le périmètre de l'opération, dans les conditions définies ci-après.

1.2 – Nature et portée juridique du CCCT

Le présent CCCT constitue un document contractuel, établi par le concessionnaire de l'aménagement, la société GGL Aménagement, dans le cadre de la réalisation de l'opération « Quartier de la Séranne ». Il précise les conditions dans lesquelles les terrains sont cédés et les obligations attachées à ces cessions, en complément et sans préjudice :

- des autorisations d'urbanisme en vigueur et notamment du permis d'aménager,
- du document d'urbanisme applicable,
- des actes de cession, promesses ou contrats de réservation,
- des annexes qui lui sont jointes.

Le CCCT est opposable aux acquéreurs et constructeurs par le seul fait de la signature d'un acte conférant un droit réel ou personnel sur les terrains concernés.

1.3 – Structure et opposabilité des dispositions

Le présent CCCT est composé de trois titres :

- **Le Titre I – Dispositions générales**, qui fixe les règles applicables à la cession des terrains, les délais d'exécution et les engagements essentiels des acquéreurs/constructeurs.
- **Le Titre II – Droits et obligations pendant la réalisation de l'opération**, qui définit les prescriptions urbanistiques, architecturales, environnementales et techniques applicables aux terrains et constructions.
- **Le Titre III – Dispositions générales d'exploitation et de gestion**, qui fixe les règles relatives à l'entretien, à la gestion et à l'évolution de l'opération dans le temps.

Les dispositions des Titres I et II ont un caractère contractuel bilatéral entre le concessionnaire et chaque acquéreur ou constructeur concerné.

Les dispositions du Titre III s'imposent à l'ensemble des propriétaires, occupants et ayants cause, lesquels peuvent s'en prévaloir entre eux.

1.4 – Absence de déclaration d'utilité publique

L'opération « Quartier de la Séranne » ne fait l'objet d'aucune déclaration d'utilité publique, n'implique aucune procédure d'expropriation et repose exclusivement sur des cessions amiables et contractuelles.

En conséquence, les droits, obligations et sanctions prévus par le présent CCCT relèvent exclusivement du droit commun des contrats, à l'exclusion de toute application du Code de l'expropriation.

1.5 – Transmission et insertion dans les actes

Les prescriptions du présent CCCT devront être reproduites ou annexées à tout acte portant sur les terrains ou constructions situés dans le périmètre de l'opération, par les soins du notaire instrumentaire ou de la partie la plus diligente.

Cette obligation s'impose jusqu'à l'achèvement de l'opération d'aménagement ou la suppression de la ZAC.

Ceci exposé, les terrains de la ZAC LA CROIX Tranche 2 dénommée « Quartier de la Séranne » sont cédés dans les conditions prévues ci-dessous.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

2.1 – Principe de division

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC La Croix – tranche 2 à vocation d’habitat, dénommée « Quartier de la Séranne », font l’objet d’une organisation foncière destinée à permettre la réalisation de l’opération d’aménagement conformément aux documents d’urbanisme applicables et aux objectifs définis par le Concessionnaire.

Cette organisation distingue notamment :

- les terrains destinés à recevoir des équipements publics, voiries, réseaux et espaces collectifs,
- les terrains destinés à être cédés ou concédés à des personnes publiques ou privées en vue de la réalisation de constructions, ci-après désignés « lots » ou « terrains cessibles ».

2.2 – Cadre juridique de la division

La division foncière des terrains est réalisée dans le cadre de la Zone d’Aménagement Concerté, conformément aux dispositions des articles L.311-1 et suivants du Code de l’urbanisme.

Pour la mise en œuvre opérationnelle de la tranche 2 « Quartier de la Séranne », un permis d’aménager a été déposé par le Concessionnaire.

La division des terrains, la création des lots cessibles, la structure viaire, les accès et les équipements communs sont définis conformément aux prescriptions dudit permis d’aménager.

Il est expressément rappelé que la présente division foncière :

- intervient dans le cadre d’une opération d’aménagement relevant du régime de la ZAC,
- ne constitue pas un lotissement au sens des dispositions applicables en dehors des ZAC,
- et n’est pas subordonnée à l’intervention d’une déclaration d’utilité publique.

2.3 – Modalités de constitution des lots cessibles

Les lots destinés à être cédés ou concédés sont définis :

- par les documents graphiques et écrits annexés au présent CCCT,
- par les plans de division et documents établis par le Concessionnaire,
- et, pour chaque lot, par une fiche de lot précisant notamment sa consistance, sa destination et les droits à construire qui lui sont attachés.

La consistance définitive de chaque lot résultera des documents établis par le géomètre désigné par le CONCESSIONNAIRE et sera opposable à l’ACQUEREUR lors de la signature de l’Acte de Cession.

2.4 – Absence de droits acquis avant cession

L’organisation foncière, la désignation des lots et leurs caractéristiques ne confèrent aucun droit réel, personnel ou à construire tant qu’un acte de cession n’a pas été régulièrement conclu.

Le CONCESSIONNAIRE se réserve la faculté, pour les besoins de l’opération et dans le respect des autorisations d’urbanisme applicables, d’apporter toute adaptation ou ajustement nécessaire à la division des terrains, sous réserve que ces modifications ne remettent pas en cause les droits régulièrement acquis par les acquéreurs ayant signé un acte de cession.

ARTICLE 3 – DÉFINITIONS ET HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS

Pour l’application et l’interprétation du présent Cahier des Charges de Cession de Terrains (ci-après le « CCCT »), les termes et expressions ci-après, lorsqu’ils sont employés avec une majuscule, ont la signification suivante.

3.1 – Zone d’Aménagement Concerté (ZAC)

La Zone d’Aménagement Concerté (ZAC) désigne la ZAC La Croix, constituant une opération d’aménagement au sens des articles L.311-1 et suivants du Code de l’urbanisme, située sur le territoire de la commune de Gignac (Hérault).

La présente opération concerne plus spécifiquement la tranche 2 à vocation principale d'habitat de la ZAC La Croix, dénommée « Quartier de la Séranne », objet du présent CCCT.

3.2 – Concédant

Le CONCEDANT désigne la personne publique ayant confié la réalisation de l'opération d'aménagement dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre du présent CCCT, le Concédant est la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault.

Le CONCEDANT assure, dans ce cadre, le pilotage stratégique, le suivi et le contrôle général de la bonne exécution de l'opération, sans intervenir dans les relations contractuelles individuelles entre le CONCESSIONNAIRE et les acquéreurs.

3.3 – Concessionnaire / Aménageur

Le CONCESSIONNAIRE ou AMENAGEUR désigne la personne morale titulaire du contrat de concession d'aménagement, chargée de la mise en œuvre opérationnelle de la tranche considérée de la ZAC.

Dans le cadre du présent CCCT, le CONCESSIONNAIRE est la société GGL AMENAGEMENT.

À ce titre, le CONCESSIONNAIRE assure notamment :

- la réalisation des équipements publics et infrastructures de la ZAC conformément au programme approuvé,
- la viabilisation et la division des terrains,
- la commercialisation des lots,
- la coordination des différents acteurs de l'opération,
- l'établissement et la mise en œuvre du présent CCCT et de ses annexes.

3.4 – Acquéreur / Constructeur

L'ACQUEREUR ou CONSTRUCTEUR désigne toute personne physique ou morale, publique ou privée, propriétaire ou titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot issu de la ZAC, à quelque titre que ce soit.

L'ACQUEREUR / CONSTRUCTEUR est tenu de respecter l'ensemble des obligations résultant :

- du présent CCCT,
- de ses annexes,
- de l'acte de cession ou de tout titre d'occupation,
- ainsi que des autorisations d'urbanisme applicables.

3.5 – Permis d'Aménager (PA)

Le Permis d'Aménager (PA) désigne l'autorisation d'urbanisme en vigueur pour la réalisation de la tranche 2 de la ZAC La Croix – « Quartier de la Séranne », conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Le Permis d'Aménager fixe notamment :

- la structure viaire et les conditions de desserte,
- l'organisation des accès,
- les réseaux et infrastructures techniques,
- les prescriptions paysagères et environnementales,
- ainsi que les principes d'organisation urbaine de l'opération.

Le Permis d'Aménager initial, délivré le 29 mai 2026, constitue une pièce de référence pour l'opération et est annexé au présent CCCT ; il pourra faire l'objet de modificatifs ultérieurs qui deviendront documents de référence.

3.6 – Acte de cession

L'acte de cession désigne tout acte juridique ayant pour effet de transférer la propriété ou la jouissance d'un lot situé dans le périmètre de la ZAC, notamment : contrat de réservation, promesse de vente, vente, apport, bail à construction, bail emphytéotique, ou tout autre acte conférant un droit réel ou personnel sur le lot concerné.

3.7 – Hiérarchie des documents

Sans préjudice des dispositions impératives d'ordre public, en cas de contradiction ou de divergence d'interprétation entre les documents applicables à l'opération, les documents prévalent selon l'ordre de priorité suivant :

- 1) Les dispositions législatives et réglementaires d'ordre public applicables,
- 2) Le document d'urbanisme en vigueur,
- 3) Le Permis d'Aménager en cours (initial ou modificatif),
- 4) Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics,
- 5) Le présent CCCT et ses annexes,
- 6) Les Actes de Cession et titres particuliers conclus avec les Acquéreurs.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 4 - OBJET DE LA CESSION

4.1 – Destination des terrains cédés

La cession ou, le cas échéant, la concession de droits sur les terrains situés dans le périmètre de la ZAC La Croix – tranche 2 « Quartier de la Séranne » est consentie à l'ACQUEREUR en vue de la réalisation d'un programme de construction conforme :

- aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur,
- aux prescriptions du permis d'aménager applicable à l'opération,
- aux dispositions du présent CCCT et de ses annexes,
- ainsi qu'aux stipulations de l'Acte de Cession.

Les terrains sont exclusivement destinés à recevoir les constructions et aménagements correspondant à la vocation définie pour chaque lot, telle que précisée dans la fiche de lot annexée au présent CCCT.

4.2 – Programme et droits à construire

Le programme de construction autorisé sur chaque lot, ainsi que les droits à construire qui lui sont attachés, et notamment la surface de plancher maximale autorisée, sont définis dans la fiche de lot annexée au présent CCCT, établie conformément aux prescriptions applicables et au permis d'aménager.

Ces droits à construire ont un caractère contractuel. Leur utilisation doit être conforme aux dispositions du présent CCCT, de ses annexes et aux autorisations d'urbanisme délivrées pour le projet.

Toute modification substantielle du programme ou de la destination d'un lot devra faire l'objet de l'accord préalable et écrit du CONCESSIONNAIRE, sans préjudice des autorisations administratives requises.

4.3 – Autorisations d'urbanisme

Le dépôt et l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet relèvent de la responsabilité exclusive de l'ACQUEREUR.

Le CONCESSIONNAIRE ne garantit en aucun cas l'obtention des autorisations sollicitées.

Les avis ou validations éventuellement délivrés par le CONCESSIONNAIRE ou par l'architecte coordonnateur au titre du présent CCCT ne préjugent pas des décisions prises par l'autorité administrative compétente et ne sauraient engager la responsabilité du CONCESSIONNAIRE.

ARTICLE 5 - DELAIS D'EXECUTION

5.1 – Principes généraux

L'ACQUEREUR s'engage à réaliser son programme de construction dans les délais définis au présent article, afin d'assurer la cohérence et la bonne réalisation de l'opération « Quartier de la Séranne ». Ces délais constituent des obligations contractuelles essentielles.

5.2– Délais

L'ACQUEREUR s'engage à :

- Commencer sans délai les études des constructions autorisées par le document d'urbanisme sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'architecte coordonnateur de la ZAC son projet définitif de construction au moins **15 jours** avant de déposer sa demande de permis de construire.

L'examen du dossier par l'architecte coordonnateur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, l'ACQUEREUR restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

- Entreprendre les travaux dans un délai de **18 mois** à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

- Avoir réalisé les constructions et les travaux d'aménagement intérieurs au terrain et s'il y a lieu les clôtures dans un délai de **36 mois** à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie après obtention par l'« ACQUEREUR » d'une attestation de non opposition à la conformité des travaux (délivrée par le service instructeur du permis de construire) de la construction édifiée sur le lot.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. Le CONCESSIONNAIRE pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

5.3 – Prolongation et adaptations

Les délais pourront être prolongés en cas de force majeure ou de circonstances indépendantes de la volonté de l'ACQUEREUR (recours, injonction administrative, retard des autorités).

Les difficultés de financement ne constituent pas un cas de force majeure.

Toute prolongation ou dérogation doit faire l'objet d'un accord exprès et écrit du CONCESSIONNAIRE.

ARTICLE 6 - SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES OBLIGATIONS

6.1 – Principe général

En cas d'inobservation par l'ACQUEREUR de l'une quelconque des obligations mises à sa charge par le présent CCCT, par ses annexes, par le contrat de réservation ou l'acte de vente ou par les autorisations d'urbanisme applicables, et notamment des délais prévus à l'article 5, le CONCESSIONNAIRE pourra mettre en œuvre les sanctions définies ci-après.

Les sanctions prévues au présent article sont de nature contractuelle. Elles sont indépendantes les unes des autres et peuvent être mises en œuvre cumulativement lorsque les circonstances le justifient.

6.2 – Mise en demeure préalable

Préalablement à toute sanction, le CONCESSIONNAIRE adressera à l'ACQUEREUR une mise en demeure écrite, par tout moyen permettant d'en rapporter la preuve, lui enjoignant de satisfaire à ses obligations dans un délai déterminé.

Ce délai ne pourra être inférieur à 3 mois.

6.3 – Pénalités en cas de retard

A défaut d'exécution dans le délai fixé par la mise en demeure, le CONCESSIONNAIRE pourra appliquer des pénalités de retard d'un montant de 500€ par jour calendaire.

Le montant total des pénalités est plafonné à 5 % du prix hors taxes de cession du terrain.

Au-delà de ce plafond, le CONCESSIONNAIRE pourra mettre en œuvre la sanction prévue à l'article 6.4 ci-après.

6.4 – Résolution de la cession

En cas de manquement grave ou persistant de l'ACQUEREUR à ses obligations contractuelles, et notamment en cas de non-respect des délais essentiels définis à l'article 5 malgré mise en demeure restée sans effet, le CONCESSIONNAIRE pourra solliciter la résolution de la cession, dans les conditions du droit commun des contrats.

La résolution interviendra par notification écrite adressée à l'ACQUEREUR.

La cession pourra également être résolue de plein droit et sans qu'il soit besoin de recourir en justice, par décision du CONCESSIONNAIRE, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent DOCUMENT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

6.5 – Indemnité de résolution

En cas de résolution de la cession imputable à l'ACQUEREUR, celui-ci aura droit à une indemnité de résolution égale au montant du préjudice subi par le CONCESSIONNAIRE qui sera réputé ne pas être supérieur à 5% HT, TVA en sus, du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation sera considéré comme égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmenté d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date de la résolution.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du CONCESSIONNAIRE étant l'administration des domaines, celui de l'ACQUEREUR pouvant, si l'ACQUEREUR ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil sur la requête du CONCESSIONNAIRE.

Tous les frais seront à la charge de l'ACQUEREUR.

6.6 – Faculté d'appréciation du Concessionnaire

Le CONCESSIONNAIRE se réserve la faculté d'apprécier l'opportunité de la mise en œuvre des sanctions prévues au présent article, en fonction de la nature du manquement, des diligences accomplies par l'ACQUEREUR et de l'incidence du retard ou du manquement sur la cohérence générale de l'opération. Le fait, pour le CONCESSIONNAIRE, de ne pas se prévaloir à un moment donné de l'une quelconque des sanctions prévues au présent article ne saurait valoir renonciation à s'en prévaloir ultérieurement.

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS

7.1 – Interdiction de cession ou de transfert prématuré

Sauf accord préalable et écrit du CONCESSIONNAIRE, l'ACQUEREUR s'interdit de céder, de promettre de céder, de louer, de sous-louer ou de conférer, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des droits portant sur le terrain cédé avant l'achèvement des constructions prévues et le respect des obligations résultant du présent CCCT.

Toute demande de cession ou de transfert anticipé devra être notifiée au CONCESSIONNAIRE, au moins 3 mois à l'avance, accompagnée de toutes informations utiles relatives au projet et au bénéficiaire envisagé.

7.2 – Agrément du Concessionnaire

En cas de cession, de transfert de droits ou de location autorisés par le CONCESSIONNAIRE avant l'achèvement de la construction, le bénéficiaire devra être expressément agréé par le CONCESSIONNAIRE. Le bénéficiaire agréé devra reprendre l'ensemble des droits et obligations résultant du présent CCCT, de ses annexes et de l'acte de cession initial.

À défaut d'agrément, l'opération projetée est réputée non autorisée.

7.3 – Interdiction du morcellement

Le morcellement des terrains cédés est interdit, à quelque stade que ce soit de l'opération, sauf autorisation préalable et écrite du CONCESSIONNAIRE, délivrée dans le respect du permis d'aménager en vigueur et des documents d'urbanisme applicables.

Toute autorisation éventuelle est subordonnée à la compatibilité du projet avec la cohérence urbaine, architecturale et fonctionnelle de l'opération « Quartier de la Séranne ».

7.4 – Location avant affectation du lot

Aucune location du terrain ou des constructions projetées ne pourra être consentie tant que celles-ci n'auront pas reçu l'affectation prévue au titre du programme contractuel, sauf accord exprès et écrit du CONCESSIONNAIRE.

Cette interdiction ne fait pas obstacle aux conventions nécessaires à la réalisation des travaux (marchés de travaux, contrats de maîtrise d'œuvre, conventions techniques).

7.5 – Conséquences des opérations non autorisées

Toute opération réalisée en méconnaissance du présent article constitue un manquement contractuel grave.

Le CONCESSIONNAIRE pourra, dans ce cas, mettre en œuvre les sanctions prévues à l'article 6, sans préjudice de toute demande de réparation.

ARTICLE 8 – INOPPOSABILITÉ DES ACTES NON CONFORMES

8.1 – Principe d'inopposabilité

Tout acte de cession, de location, de sous-location, de transfert de droits ou de morcellement portant sur tout ou partie d'un terrain ou d'une construction située dans le périmètre de l'opération « Quartier de la Séranne », réalisé en méconnaissance des dispositions du présent CCCT, de ses annexes ou de l'acte de cession, est inopposable au CONCESSIONNAIRE.

Cette inopposabilité est prononcée sans préjudice de l'exercice de toute action ou sanction contractuelle prévue notamment aux articles 6 et 7 du présent CCCT.

8.2 – Effets de l'inopposabilité

L'inopposabilité de l'acte entraîne notamment :

- l'impossibilité pour son bénéficiaire de se prévaloir d'un quelconque droit à l'encontre du CONCESSIONNAIRE,
- l'obligation, pour l'ACQUEREUR initial, de demeurer tenu de l'ensemble des obligations résultant du présent CCCT,
- la faculté pour le CONCESSIONNAIRE d'exiger la régularisation de la situation ou, à défaut, de mettre en œuvre les sanctions prévues au présent CCCT.

8.3 – Responsabilité de l'Acquéreur

L'ACQUEREUR reste seul responsable des conséquences juridiques, financières et opérationnelles résultant de la conclusion d'un acte non conforme aux dispositions du présent CCCT.

Il garantit le CONCESSIONNAIRE contre toute réclamation, action ou recours formé par un tiers du fait de la conclusion d'un tel acte.

8.4 – Absence de renonciation

Le fait, pour le CONCESSIONNAIRE, de ne pas se prévaloir immédiatement de l'inopposabilité d'un acte ou de toute autre sanction prévue au présent CCCT ne saurait valoir renonciation à s'en prévaloir ultérieurement.

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

CHAPITRE I

VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET RESEAUX

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'AMENAGEUR réalisera, conformément aux documents approuvés de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, ainsi qu'aux autorisations d'urbanisme applicables, les voies, espaces publics, réseaux et équipements destinés à être incorporés au domaine public ou à être remis aux gestionnaires compétents, ou à une association syndicale éventuelle.

ARTICLE 10 – UTILISATION DES VOIRIES RESEAUX ET ESPACES COMMUNS

L'AMENAGEUR conserve, jusqu'à leur remise aux collectivités ou gestionnaires compétents, la maîtrise des voiries, réseaux et espaces communs réalisés dans le périmètre de l'opération.

Il pourra, pour les besoins de l'aménagement, de la desserte des terrains, de l'exécution des travaux ou du fonctionnement de l'opération, utiliser ou modifier ces équipements, sans que les acquéreurs puissent s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

L'AMENAGEUR pourra également réglementer temporairement l'accès, la circulation ou le stationnement sur tout ou partie des voies et espaces concernés, notamment pour des motifs liés à la sécurité ou à l'organisation des chantiers.

CHAPITRE II

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS CEDES

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

1- Urbanisme

L'ACQUEREUR devra respecter l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables au terrain cédé, et notamment celles résultant des documents d'urbanisme en vigueur, du permis d'aménager de l'opération, des servitudes existantes ainsi que des prescriptions administratives applicables.

L'AMENAGEUR ne pourra être tenu responsable des évolutions ou modifications susceptibles d'affecter les règles d'urbanisme ou les prescriptions administratives applicables au cours de l'opération.

2 - Prescriptions architecturales

a) Documents de référence

Les caractéristiques du lot cédé résultent notamment du plan de vente, de la fiche de lot, des prescriptions architecturales et paysagères ainsi que des pièces du permis d'aménager en cours de validité annexées à l'acte de cession ou communiquées à l'ACQUEREUR.

b) Architecte coordonnateur

Afin de garantir la cohérence architecturale et paysagère de l'opération, l'AMENAGEUR a désigné le cabinet A+ Architecture en qualité d'architecte coordonnateur de la ZAC.

Les coordonnées du cabinet sont les suivantes :

Ateliers A+
220 rue Capitaine Pierre Pontal
34000 MONTPELLIER
Courriel : aplus@ateliers-aplus.com

Les projets de construction devront être élaborés en lien avec l'architecte coordonnateur, selon les modalités définies par l'AMENAGEUR.

Préalablement au dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme, le projet devra être soumis à l'architecte coordonnateur qui émettra un avis sur sa conformité aux prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de l'opération.

Cet avis sera joint au dossier de permis de construire.

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

Il n'engage pas la responsabilité de l'architecte coordonnateur quant à la conception du projet, laquelle demeure celle du maître d'ouvrage et de son équipe de maîtrise d'œuvre.

c) Composition des dossiers soumis à l'architecte coordonnateur

Les dossiers soumis à l'architecte coordonnateur devront comporter l'ensemble des pièces graphiques, techniques et paysagères nécessaires à la bonne compréhension du projet et à l'appréciation de son insertion dans l'opération d'aménagement.

Ces éléments comprendront notamment les documents permettant d'apprécier :

- l'implantation et la volumétrie des constructions ;
- le traitement architectural des façades et toitures ;
- les aménagements extérieurs et paysagers ;
- le traitement des limites et interfaces avec l'espace public ;
- l'insertion du projet dans son environnement ;
- les principes environnementaux et énergétiques retenus.

L'AMENAGEUR et l'architecte coordonnateur pourront demander tout document ou précision complémentaire nécessaire à l'instruction du projet.

d) Modification des projets

Toute modification substantielle du projet ayant fait l'objet d'un avis de l'architecte coordonnateur devra être portée à la connaissance de l'AMENAGEUR et soumise à un nouvel avis préalable.

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES

L'AMENAGEUR a désigné le cabinet **DGEMA** en qualité de géomètre expert de l'opération.

Les coordonnées du cabinet sont les suivantes :

DGEMA
134 rue de Font Caude
34080 MONTPELLIER
Courriel : gignac@dgema.fr

Le bornage des terrains sera réalisé préalablement à la cession. Un plan de vente précisant notamment les limites du lot, sa contenance et les droits à construire sera annexé à l'acte de cession.

Il appartient à chaque ACQUEREUR de vérifier, avant signature de l'acte, la bonne matérialisation des limites de son terrain.

Les clôtures réalisées en limite des espaces publics ou des espaces communs devront respecter les prescriptions applicables à l'opération, notamment celles résultant du permis d'aménager, des fiches de lots et des prescriptions architecturales et paysagères.

Les conditions de réalisation et de participation aux frais des clôtures mitoyennes relèvent des dispositions de droit commun applicables en matière de mitoyenneté.

Il est ici précisé que tout ACQUEREUR d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l'AMENAGEUR ne peut en aucun cas réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS

Les modalités de desserte des terrains ainsi que la répartition des prestations entre l'AMENAGEUR et les ACQUEREURS résultent des documents de l'opération, et notamment du permis d'aménager, des plans de vente, des fiches de lots et des prescriptions techniques applicables.

L'AMENAGEUR réalise les équipements et réseaux prévus dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Les ACQUEREURS demeurent responsables des ouvrages, raccordements et aménagements réalisés à l'intérieur de leur lot, dans les conditions définies par les gestionnaires concernés et les prescriptions de l'opération.

ARTICLE 14 — ÉQUIPEMENTS ET SERVITUDES TECHNIQUES

Les équipements techniques de l'opération, notamment les réseaux, ouvrages de collecte, coffrets, candélabres, équipements de signalisation ou dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la ZAC, pourront faire l'objet d'adaptations ou de modifications liées aux contraintes techniques de réalisation et aux prescriptions des gestionnaires compétents.

Certains de ces équipements pourront être implantés sur les lots privatifs dans le cadre des servitudes nécessaires au fonctionnement de l'opération et des réseaux.

ARTICLE 15 — ÉTUDES GEOTECHNIQUES ET ADAPTATION DES PROJETS

Certains terrains pourront présenter des caractéristiques géotechniques particulières ou avoir fait l'objet de travaux de remblaiement dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Il appartient à chaque acquéreur de faire réaliser, sous sa responsabilité et préalablement à tout projet de construction, les études géotechniques nécessaires à l'adaptation de son projet aux caractéristiques du terrain, conformément aux dispositions de la norme NF P 94-500 et à la réglementation applicable.

L'ACQUEREUR devra transmettre les résultats de ces études à son maître d'œuvre et s'assurer de la compatibilité du projet avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

L'AMENAGEUR autorise la réalisation de ces investigations sur les terrains concernés, selon les modalités définies avec lui.

En cas de mise en évidence, par les études géotechniques réalisées dans un délai de deux mois à compter de la mise à disposition du terrain, de contraintes techniques entraînant un surcoût significatif de fondations ou de construction, l'ACQUEREUR pourra solliciter la résolution de la réservation sans pénalité.

À défaut de réalisation de ces études dans le délai précité, l'ACQUEREUR sera réputé avoir pris le terrain dans l'état où il se trouve et assumera les conséquences techniques et financières résultant des caractéristiques du sol ou du sous-sol.

ARTICLE 16 — GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les projets devront préserver les conditions naturelles d'écoulement des eaux pluviales et respecter les dispositifs hydrauliques prévus dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Les clôtures, aménagements extérieurs et ouvrages réalisés sur les lots ne devront pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux ni aggraver les écoulements vers les propriétés voisines ou les espaces publics.

Les ACQUEREURS devront respecter les prescriptions hydrauliques et environnementales applicables à l'opération, notamment celles résultant du permis d'aménager et des documents techniques associés (dossier loi Eau).

ARTICLE 17 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS

Les projets devront participer à la qualité environnementale et paysagère de l'opération.

Les acquéreurs veilleront notamment :

- ✓ à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- ✓ à favoriser la pleine terre et la végétalisation des lots ;
- ✓ à prendre en compte le confort d'été et les principes bioclimatiques ;
- ✓ à privilégier des matériaux et aménagements compatibles avec les objectifs environnementaux de l'opération.

Les ACQUEREURS devront maintenir leur lot en bon état d'entretien, de propreté et de sécurité, y compris avant réalisation des constructions.

Aucun dépôt de matériaux, déchets ou installations ne pourra être maintenu durablement sur les terrains en dehors des périodes de chantier autorisées.

ARTICLE 18 - BRANCHEMENTS ET RESEAUX

Les ACQUEREURS assurent, à leurs frais, la réalisation des réseaux, branchements et équipements nécessaires à la desserte de leur lot à compter des points de raccordement définis par l'AMENAGEUR et les gestionnaires concernés.

Les raccordements devront être réalisés conformément aux prescriptions techniques applicables à l'opération ainsi qu'aux exigences des concessionnaires et gestionnaires de réseaux. L'ensemble des réseaux réalisés sur les lots devra être enterré.

Les ACQUEREURS feront leur affaire personnelle des demandes de raccordement, contrats et abonnements auprès des concessionnaires et gestionnaires compétents.

Les ACQUEREURS devront permettre l'établissement, l'entretien, l'exploitation et l'accès aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics, dans les conditions définies par les gestionnaires concernés.

À l'issue des travaux, les ACQUEREURS devront transmettre les documents de récolement des réseaux et ouvrages réalisés sur leur lot, selon les modalités définies par l'AMENAGEUR et les gestionnaires compétents.

ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DE L'ACQUEUR

Les ACQUEREURS sont responsables du respect des dispositions du présent CCCT par leurs entreprises, intervenants et prestataires. Ils devront imposer à ces derniers l'ensemble des obligations nécessaires par voie contractuelle.

Les ACQUEREURS demeurent responsables des dégradations causées aux ouvrages, équipements publics ou propriétés voisines du fait de leurs travaux ou de ceux de leurs entreprises, et devront procéder à leurs frais aux réparations nécessaires.

Dans l'hypothèse où l'auteur des dégradations ne pourrait être identifié, le coût des réparations pourra être réparti entre les acquéreurs disposant d'un chantier en cours au moment de la constatation des désordres, selon des modalités définies par l'AMENAGEUR.

Afin de garantir la bonne exécution de ces obligations, le dépôt de garantie prévu dans les actes contractuels pourra être mobilisé dans les conditions prévues par ceux-ci.

L'AMENAGEUR pourra faire établir tout constat utile relatif à l'état des ouvrages, voiries et équipements de l'opération.

ARTICLE 20 – DEPOT DE GARANTIE

En garantie des obligations prévues au présent CCCT, au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) ainsi qu'aux actes de cession, l'ACQUEREUR consignera, le jour de la signature de l'acte authentique, sur le compte ouvert à l'office notarial centralisateur de l'opération (Office notarial de GIGNAC), un dépôt de garantie forfaitaire fixé comme suit :

- 15.000 € (quinze mille euros) pour les macrolots d'habitation collective ;
- 3.000 € (trois mille euros) pour les macrolots de logements intermédiaires
- 1.500 € (mille cinq cent euros) pour les lots destinés à des constructions individuelles.

Cette somme sera affectée comme suit :

1. Garantie des dégradations des équipements communs

50 % du dépôt de garantie seront affectés à la couverture des réparations éventuelles des voiries, réseaux, espaces communs et équipements réalisés dans le cadre de l'opération, résultant des travaux exécutés par les entreprises des acquéreurs.

En cas de dégradation sans identification du responsable, ou en l'absence de remise en état, les travaux de réparation pourront être financés par prélèvement sur le compte séquestre du notaire, sur instruction de l'AMENAGEUR.

Le solde éventuel sera restitué aux acquéreurs après déduction des sommes engagées et après rétrocession des équipements concernés aux gestionnaires compétents.

Les ACQUEREURS et leurs entreprises sont responsables des dégradations causées aux voiries, réseaux, espaces publics, équipements communs et aménagements réalisés dans le cadre de l'opération, ainsi qu'aux abords immédiats de leur lot.

Les entreprises intervenant pour le compte des ACQUEREURS pourront utiliser les voies et équipements réalisés par l'AMENAGEUR sous réserve du respect des prescriptions de sécurité, de circulation et d'organisation du chantier.

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'aménagement, l'AMENAGEUR pourra faire établir des constats d'état des ouvrages et équipements par commissaire de justice. Ces constats définiront notamment les secteurs concernés et constitueront la référence pour l'appréciation des éventuelles dégradations survenues pendant les travaux des ACQUEREURS.

À compter de l'établissement de ces constats, les ACQUEREURS assumeront la responsabilité des dégradations causées par eux-mêmes, leurs entreprises ou toute personne intervenant sous leur responsabilité.

Sauf observation écrite formulée lors de la signature de l'acte authentique, l'ACQUEREUR reconnaît le bon état des voiries, réseaux, espaces communs et équipements situés au droit de son lot.

Les ACQUEREURS donnent mandat à l'AMENAGEUR pour solliciter la mobilisation du dépôt de garantie pour le règlement des travaux de réparation rendus nécessaires par les dégradations constatées.

Les dépenses correspondantes devront être justifiées par la production des factures des entreprises intervenantes transmises au notaire centralisateur de l'opération, chargé du règlement des sommes correspondantes par prélèvement sur les dépôts de garantie.

2. Garantie de conformité des constructions

Les 50 % restants seront affectés à la garantie de bonne exécution et de conformité des constructions aux dispositions du présent CCCT, du CPAUPE, du permis d'aménager et des prescriptions applicables à l'opération.

La restitution de cette somme est subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :

- ✓ transmission à l'AMENAGEUR de l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux délivrée par la Commune ;
- ✓ constat contradictoire de conformité des constructions et de leurs abords aux prescriptions de l'opération.

Ce constat pourra notamment porter sur :

- les aménagements extérieurs ;
- clôtures, portails et portillons ;
- les façades et traitements architecturaux ;
- les stationnements ;
- l'absence de dégradations des espaces publics et équipements communs.

En cas de non-conformité constatée, l'ACQUEREUR disposera d'un délai de deux mois pour réaliser les travaux ou adaptations nécessaires.

À défaut de régularisation dans ce délai, les sommes concernées resteront acquises à l'AMENAGEUR, sans préjudice des autres recours ou actions susceptibles d'être engagés.

Le dépôt de garantie présente un caractère personnel et demeure attaché aux obligations de l'ACQUEREUR au titre de l'opération.

En cas de cession du lot avant réalisation des constructions, le remboursement du dépôt de garantie au cédant ne pourra intervenir qu'après consignation d'un dépôt de garantie équivalent par le nouvel acquéreur.

TITRE III – DISPOSITIONS GENERALES D'EXPLOITATION ET DE GESTION

ARTICLE 21 - ENTRETIEN DES TERRAINS ET ESPACES LIBRES

Les ACQUEREURS devront maintenir leur lot, leurs espaces libres et leurs aménagements extérieurs en bon état d'entretien, de propreté et de sécurité, y compris avant réalisation des constructions.

Les parties non bâties ne pourront être laissées en état de friche ou d'abandon. Les acquéreurs devront notamment assurer l'entretien des plantations, espaces végétalisés, clôtures et aménagements paysagers réalisés sur leur lot.

Les végétaux morts, dépérissant ou détruits devront être remplacés dans des conditions équivalentes.

Les clôtures paysagères réalisées dans le cadre de l'opération pourront bénéficier, après leur réalisation, d'une période d'entretien assurée dans les conditions définies par l'AMENAGEUR. À l'issue de cette période, leur entretien incombera aux propriétaires des lots concernés.

Aucun dépôt permanent de matériaux, déchets, équipements ou installations diverses ne pourra être maintenu sur les terrains en dehors des périodes de chantier autorisées.

En cas de défaut manifeste d'entretien portant atteinte à la qualité ou à la sécurité de l'opération, l'AMENAGEUR pourra, après mise en demeure restée sans effet, faire procéder aux travaux nécessaires aux frais du propriétaire concerné.

ARTICLE 22 – ASPECT ET TENUE GENERALE DES LOTS

Les constructions, installations, aménagements et équipements réalisés sur les lots devront préserver la qualité architecturale, paysagère et environnementale de l'opération.

Il ne pourra être réalisé ou maintenu sur les terrains ou les constructions aucun aménagement, installation, dépôt ou dispositif susceptible de porter atteinte à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité ou à l'aspect général de l'opération.

Toute publicité, affichage ou enseigne devra respecter les prescriptions applicables à l'opération ainsi que la réglementation en vigueur.

Sont notamment autorisés :

- les panneaux réglementaires de chantier ;
- les affichages liés à la commercialisation des programmes ;
- les plaques professionnelles ;
- la signalétique et les numérotations nécessaires au fonctionnement des constructions.

L'installation durable de conteneurs maritimes, constructions démontables, installations précaires ou équipements assimilés est interdite, sauf autorisation préalable de l'AMENAGEUR ou dispositions particulières prévues dans le cadre de l'opération.

ARTICLE 23 - ASSOCIATION SYNDICALE ET GESTION DES EQUIPEMENTS

Les voiries, réseaux, espaces publics et équipements de l'opération ont vocation à être remis progressivement aux collectivités ou gestionnaires compétents, conformément aux dispositions de la concession d'aménagement et aux autorisations administratives applicables.

Toutefois, dans l'hypothèse où certains équipements, espaces ou ouvrages ne pourraient être repris immédiatement ou nécessiteraient une gestion transitoire ou spécifique, une Association Syndicale Libre (ASL) pourra être constituée conformément aux pièces du permis d'aménager.

Cette ASL pourra notamment avoir pour objet la gestion, l'entretien, le fonctionnement ou l'exploitation de certains équipements, espaces verts, ouvrages hydrauliques ou réseaux de l'opération.

Les acquéreurs concernés seront tenus d'adhérer à l'ASL éventuellement constituée et d'en respecter les statuts, cahiers des charges et décisions régulièrement adoptées.

ARTICLE 24 – ADAPTATIONS ET EVOLUTION DE L'OPERATION

L'AMENAGEUR pourra procéder aux adaptations, modifications ou ajustements nécessaires à la réalisation et au bon fonctionnement de l'opération d'aménagement, sous réserve du respect des autorisations administratives applicables.

Ces adaptations pourront notamment concerner les voiries, réseaux, équipements techniques, aménagements paysagers, espaces publics, limites ou servitudes nécessaires au fonctionnement de l'opération.

Les ACQUEREURS ne pourront s'opposer aux modifications rendues nécessaires par les contraintes techniques, administratives, environnementales ou opérationnelles de l'aménagement.

L'AMENAGEUR informera les acquéreurs concernés des évolutions substantielles susceptibles d'affecter leur lot ou les conditions générales de réalisation de l'opération.