



LES CHATAIGNIERS

ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

LE QUARTIER DES CHATAIGNIERS



CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES
MAISONS INDIVIDUELLES ET GROUPÉES.

L'OR
AMENAGEMENT
développeur de projets



ATELIER A. GARCIA-DIAZ
ARCHITECTES - URBANISTES - PAYSAGISTES

MAÎTRE D'OUVRAGE



■ Mairie de Saint-Aunès
Place de la mairie
34130 Saint-Aunès
T/ 04 67 87 48 48
F/ 04 67 87 03 40
accueil@saint-aunes.fr

AMÉNAGEUR

L'OR
AMÉNAGEMENT
développeur de projets



■ 11 place de la Libération
34130 MAUGUIO
T/ 04.67.99.19.05
F/ 04.67.99.19.09

MAÎTRISE D'ŒUVRE



ATELIER A. GARCIA-DIAZ
ARCHITECTES - URBANISTES - PAYSAGISTES

■ 5, Place du 8 Mai 1945
34070 Montpellier
T/ 04 67 27 13 13
agence@garcia-diaz.fr

Date	Indice	Pages concernées
21/07/2016	B	
09/08/2016	C	
13/09/2017	D	
21/09/2017	E	
29/07/2019	F	
01/10/2019	G	
30/10/2019	H	
10/12/2019	I	
17/12/2019	J	
02/01/2020	K	
17/03/2020	L	
26/06/2020	M	
02/02/2022	N	12 - 13 - 15 - 16 - 17
24/05/2022	O	17

SOMMAIRE

1. LE QUARTIER DES CHÂTAIGNIERS - PRÉSENTATION GÉNÉRALE.	04
2. OBJECTIFS DES PRESCRIPTIONS ET PROCÉDURES À SUIVRE POUR LA COORDINATION DES PROJETS.	08
3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR L'HABITAT INDIVIDUEL.	10
3.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	11
3.2. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS.	12
3.3. TOITURES EN PENTE ET TOITURES-TERRASSES.	13
3.4. LES PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES.	13
3.5. LES BLOCS EXTERNES DE POMPES À CHALEUR , VWC ETC.	13
3.6. TRAITEMENT DES FAÇADES.	14
3.7. COURONNEMENT DES CONSTRUCTIONS.	14
3.8. OUVERTURES ET OCCULTATIONS.	15
3.9. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS, TRAITEMENT DES REMBLAIS ET LIMITES PARCELLAIRES, TRAITEMENT DES CLÔTURES, ET DES PORTAILS.	16
3.10. NUANCIER DES COULEURS PRÉCONISÉES.	18
4. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES LOTS INDIVIDUELS.	19
4.1. LES PALETTES VÉGÉTALES.	20
4.1.1. PALETTES PROPOSÉES POUR LA TRAME VERTE.	20
4.1.2. PALETTES PROPOSÉES POUR LA TRAME BLEUE.	21
4.1.3. PALETTES PROPOSÉES POUR LES ARBUSTES BAS.	21
4.1.4. PALETTES PROPOSÉES POUR LES COUVRE-SOLS ET GRIMPANTS	22
5. ANNEXES.	23

1. LE QUARTIER DES CHÂTAIGNIERS - PRÉSENTATION GÉNÉRALE.

1.1. PRÉSENTATION DU PROJET.

Le projet de l'opération des Châtaigniers, à Saint-Aunes, est un projet innovant et ambitieux.

Situé au nord de la commune, Il occupe un secteur remarquable, encadré par des espaces naturels de grande qualité : la plaine du Salaison, les reliefs boisés de la commune limitrophe de Vendargues, la ripisylve qui forme la limite avec le secteur pavillonnaire existant.

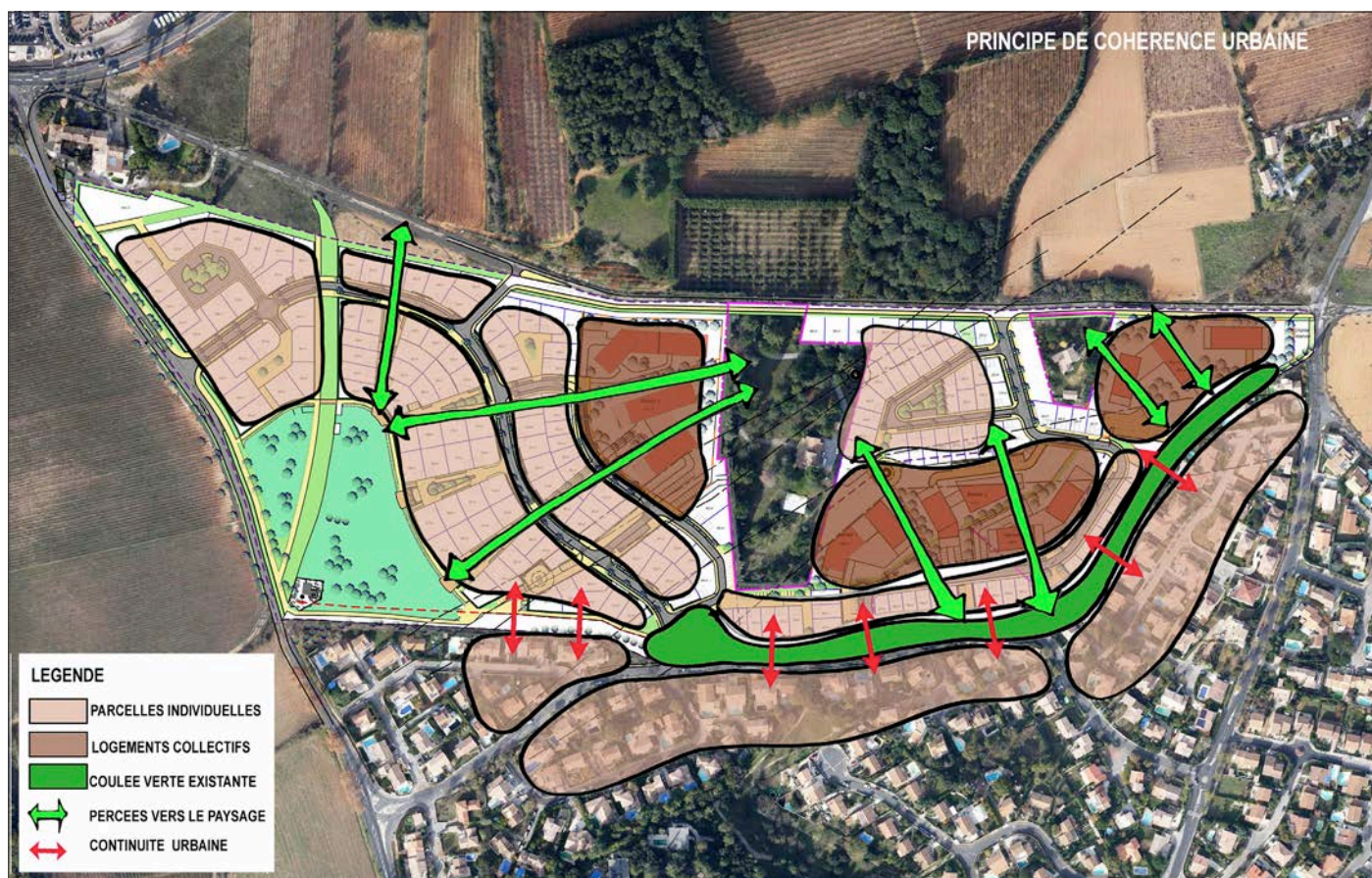
Il parachève l'urbanisation de cette limite de la commune et doit offrir une urbanisation exemplaire, perceptible depuis les 2 entrées de ville : la RD 613 et la nouvelle entrée Nord qui la relie à Vendargues. Ces perspectives ouvertes sont accentuées par un relief marqué du site lui-même : une pente générale est-ouest, un profil transversal en crête et un Espace Boisé Classé formant un écran végétal au cœur du projet.

Les enjeux du projet sont à la fois urbains et sociaux :

- concevoir un nouveau quartier basé sur la mixité de l'habitat : une composition urbaine développant des secteurs pavillonnaires, de l'habitat individuel plus dense et des unités de logements collectifs,
- offrir un cadre de vie de grande qualité environnementale, inscrit dans un cadre naturel remarquable et propice aux échanges : création d'espaces publics variés, de parcours maillés de déplacements doux et maîtrise des formes bâties pour garantir une insertion paysagère.

On distingue 4 grands secteurs, développant leurs formes d'habitat et implantés en cohérence avec le site:

- Le secteur ouest, à dominante pavillonnaire, et qui accueille les vastes plaines de jeux permettant la rétention pluviale,
- Le secteur sud propose un habitat individuel plus dense, regroupé en petites unités. Il est bordé par la bande naturelle de la ripisylve, préservée au titre des mesures hydrauliques du projet. Il s'harmonise au secteur pavillonnaire existant en formant des groupes de maisons ponctués par des placettes de stationnements,
- Le secteur nord présente une pente générale depuis la crête du site vers la voie romaine. Il accueille un habitat individuel dense, distribué autour d'un espace central planté.
- Le secteur de logements collectifs s'étire d'est en ouest, le long du versant sud du site, et le ponctue de petites unités inscrites dans la pente et prenant en compte le maintien des transparences paysagères.



Un projet de quartier inscrit dans la continuité urbaine existante.

L'habitat individuel : l'organisation des parcelles s'affranchit d'une géométrie répétitive en proposant la création de « hameaux ». Il s'agit d'unités de 10 parcelles environ, regroupées autour d'un espace central paysagé et traité en placette urbaine. Ces espaces ouverts mais appropriables, développent une autre perception de l'espace public, propices aux échanges et aux espaces partagés.

Les placettes s'ouvrent sur les plaines de jeux par des balcons ombragés : les belvédères, qui ponctuent la promenade périphérique qui encadrent les bassins paysagés.



Le plan de masse de l'opération à titre indicatif.

Les parcelles :

Pour garantir une certaine densité, le projet développe un parcellaire moyen de 330m². Mais il propose une grande variété de tailles, suivant le hameau et ses particularités géométriques.

Cette diversité doit s'accompagner d'une maîtrise des volumes des maisons, afin de préserver les espaces privés, de garantir les transparences et les vues tout en créant des rythmes perceptibles depuis l'espace public.

Il s'agit également de maîtriser l'impact bâti dans son ensemble et d'organiser le projet dans le site.



La placette d'un hameau : un nouveau lieu de référence.

Les espaces publics : ils sont au centre des enjeux du projet. Il s'agit d'offrir un cadre de vie axé sur la nature, des espaces publics de vie, les déplacements doux et favorisant la convivialité au cœur du quartier.

Au-delà des voies structurantes qui desservent l'opération, un certain nombre d'espaces conviviaux ou d'activités sont développés :

- Les plaines de jeux : il s'agit des vastes espaces traités en prairie naturelle, ombragés et accueillant la rétention pluviale. Ils sont au cœur de l'opération à la fois par le maillage des parcours qui les relient aux autres secteurs et les grandes ouvertures visuelles ménagées depuis les placettes des hameaux,
- Les placettes : elles structurent les hameaux en apportant des espaces de vies partagés pour les habitants, protégés des transits automobiles,
- Les belvédères : il s'agit de balcons en surplomb sur les plaines de jeux et qui finalisent les placettes en ouvrant des larges perspectives paysagères,
- Les parcours : ils permettent à la fois les déplacements et les pratiques sportives. Ils sont bouclés sur le maillage existant et offre des découvertes inédites du site (la « ronde » des prairies...).



Vue sur un des belvédères qui surplombent la plaine de jeux.

2. OBJECTIFS DES PRESCRIPTIONS ET PROCÉDURES À SUIVRE POUR LA COORDINATION DES PROJETS.

Objectifs du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Le présent CPAP explicite le cadre urbain architectural et paysager dans lequel les différents opérateurs interviendront. Il s'applique aux programmes d'habitat individuel.

Il exprime des objectifs qualitatifs concernant les aspects extérieurs des constructions, leur volumétrie, leur rapport aux espaces naturels et au domaine public.

Il s'applique à toutes les constructions implantées dans le périmètre du quartier des Châtaigniers. Il ne se substitue ni au PLU communal en vigueur à la date de l'élaboration des projets, ni aux différentes réglementations applicables.

Procédure pour la coordination des projets architecturaux et paysagers :

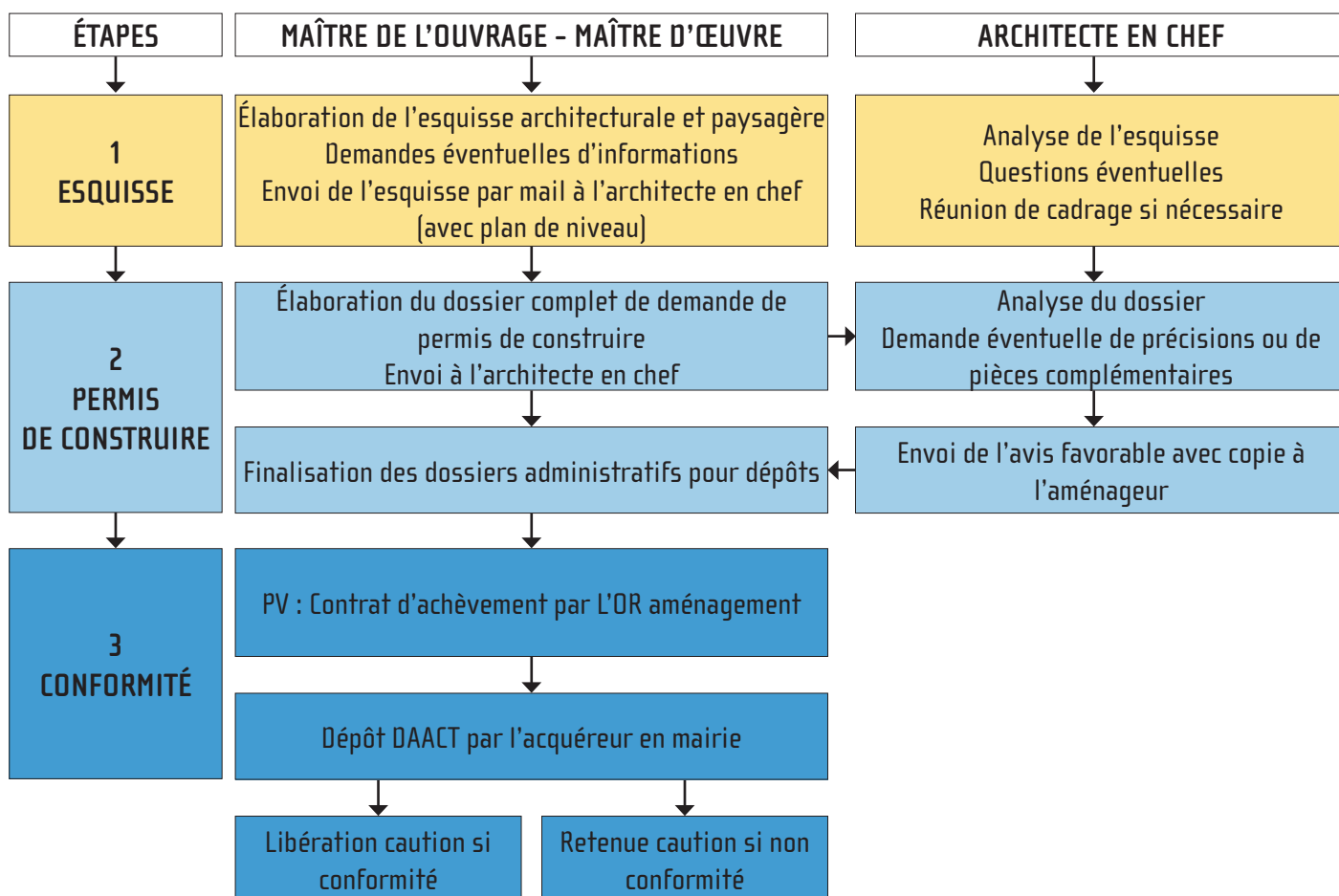
Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs de l'opération d'aménagement, chaque projet sera soumis à l'architecte en chef de la ZAC qui émettra un avis sur le respect des prescriptions contenues dans le présent document. Cet avis sera obligatoirement joint à la demande d'autorisation de construire.

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

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

La démarche pour l'élaboration des projets à l'intérieur du quartier, telle que définie ci-dessous, a pour principal objectif d'instaurer une bonne collaboration entre les maîtres d'ouvrages, leurs maîtres d'œuvres, les services instructeurs et l'architecte en chef afin d'aboutir à un projet architectural de qualité.

Pour optimiser la coordination architecturale des projets, la procédure à suivre comporte deux étapes principales :



3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR L'HABITAT INDIVIDUEL.

Les prescriptions architecturales détaillées ci-après s'appliquent aux constructions et aménagements réalisés à l'intérieur des limites des parcelles ainsi qu'aux interfaces entre les espaces privés et publics : dialogue entre les maisons et les espaces publics (rues, espaces verts ou de rétention, placettes, cheminements ...), interfaces de ces espaces.

Ces prescriptions cherchent à promouvoir une **architecture de qualité**, d'inspiration **résolument contemporaine**, inscrite au cœur d'un environnement naturel remarquable qui encadre le site.

Les recommandations ou prescriptions ont pour objectif de garantir à la fois une cohérence architecturale d'ensemble ainsi qu'un cadre paysager d'exception. Elles n'ont pas pour vocation de définir l'architecture de chaque projet. L'imagination, le savoir-faire de chaque maître d'œuvre et de chaque maître d'ouvrage sont les bienvenus pour réussir, ensemble, un **quartier de haute qualité de vie et favorisant l'appartenance territoriale**.

3.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

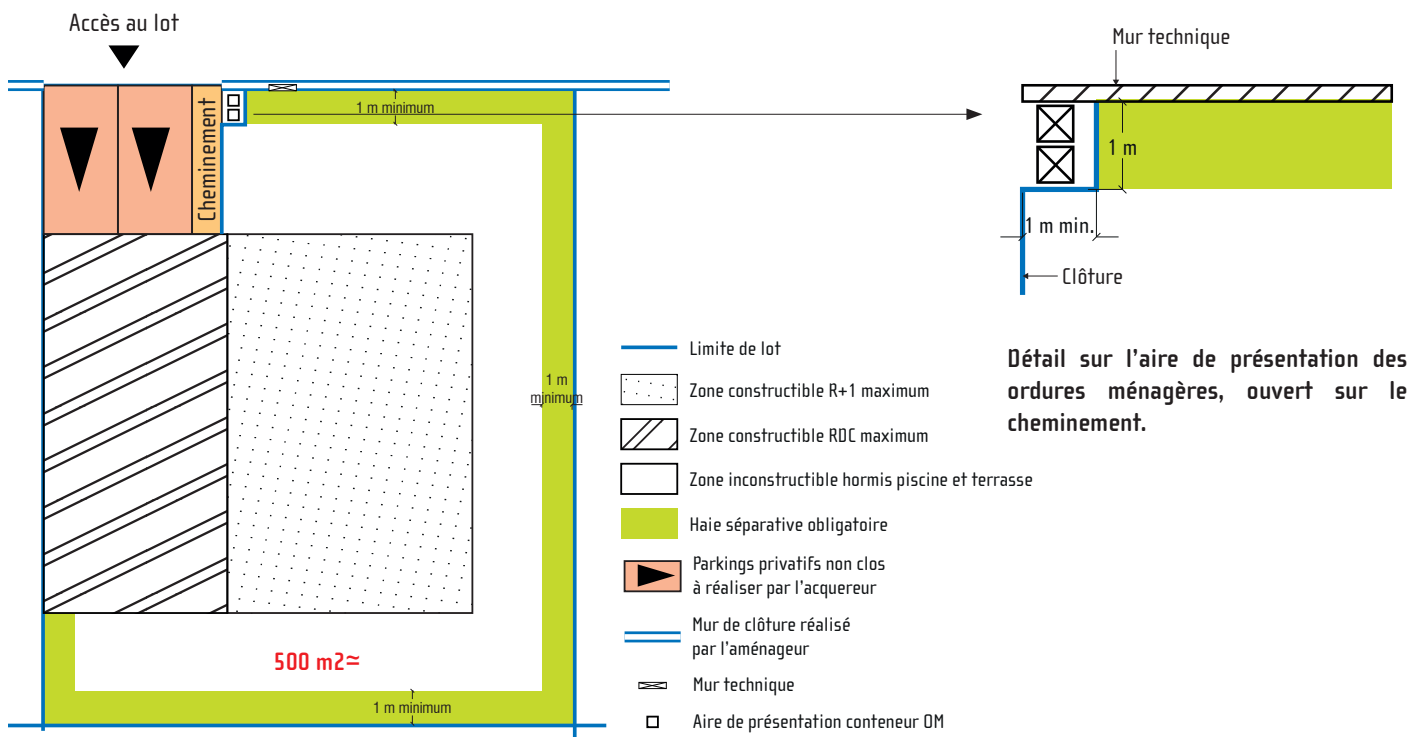
L'implantation des constructions est issue de la conception même du quartier, s'inscrivant à la fois dans la géométrie des parcelles et la conception des espaces publics les distribuant.

Les constructions seront implantées à l'intérieur du périmètre déterminé pour chaque lot et précisé sur la fiche de lot.

Le plan des emprises constructibles est défini dans les **fiches de lots**, documents établis par le géomètre sur la base des indications de l'architecte de la ZAC.

Ces implantations prennent en compte (liste non exhaustive) :

- l'exposition et les vues,
- les accès et les zones de stationnements non closes,
- les mitoyennetés obligatoires,
- les reculs,
- les zones constructibles avec les possibilités de constructions par hauteur (RDC et R+1).



Exemple de fiche de lot d'une parcelle.

Imperméabilité des parcelles : Les constructions devront respecter les obligations suivantes en terme de perméabilité du sol, soit un coefficient d'imperméabilité maximum de 0,5 pour les parcelles :

- 0.5 pour les parcelles individuelles libres dont la surface est supérieure à 300m²,
- 0.7 pour les parcelles individuelles dont la surface est inférieure à 300m².

Les surfaces conservées en pleine terre seront, au minimum, de 80% de ces zones perméables.

Les surfaces extérieures (cheminement et terrasse) traitées avec un revêtement perméable (gravillons, dalles alvéolaires, platelage bois), ne sont pas comptabilisées comme surfaces imperméabilisées. Les piscines entrent dans le calcul des zones imperméables.

Un plan annexe, détaillant l'implantation des espaces imperméables, devra être joint au dossier de permis de construire.

Obligations réglementaires sur les parcelles concernées par l'emprise de la ripisylve (parcelles identifiées dans les fiches de lots) :

- Les remblais sont interdits dans ces zones.
- Les clôtures doivent être transparente (interdiction de murs).

Zones non constructibles : A l'extérieur des zones constructibles indiquées sur les fiches de lots, seuls les équipements et aménagements suivants sont admis :

- Les espaces de stationnement aérien, avec la possibilité de les couvrir de pergolas de protection, sous réserve qu'elles soient ajourées à hauteur de 30 % minimum. Les couvertures pleines sont interdites,
- Les terrasses, cheminements et les murets de soutien, sous réserve qu'ils respectent les règles décrites plus loin,
- les haies et les nouvelles plantations,
- les clôtures, portails et portillons,
- les piscines.

Implantation des piscines et terrasses : elles doivent se situer en retrait de 1,5 m par rapport aux limites de la parcelle, cette distance est calculée depuis le bord intérieur du bassin.

Autres constructions :

- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'une piscine, les pool-housses ainsi que les abris de jardin sont interdits dans les zones non constructibles. Ces équipements devront être intégrés à la construction principale.

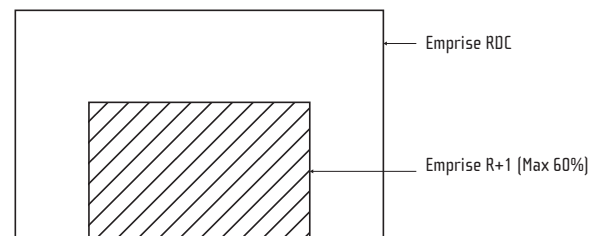
3.2. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS.

Les maisons peuvent être édifiées en rez-de-chaussée ou à étage, dans la limite de 2 niveaux. Les fiches de lots précisent les zones d'implantation, y compris par niveau.

Les zones indiquées à étage peuvent être traitées à rez-de-chaussée.

La volumétrie des constructions sera simple, traités en un ou plusieurs volumes. On peut distinguer différents types de volumétries :

- **les maisons à rez-de-chaussée :** les maisons d'un seul volume sont possibles pour les maisons à rez-de-chaussée. Toutefois, elles pourront présenter plusieurs éléments. La hauteur ne pourra dépasser 4 m à l'égout pour les toitures en pente et 4 m à l'acrotère pour les toitures terrasses, par rapport au sol naturel,
- **Cas particulier lots 147, 148, 149, 150, 161, 162 et 163 :** voir fiche de lot
- **Cas particulier lots 161 et 162 :** Compte tenu de la topographie les constructions pourront se faire en RDC et R-1.
- **les maisons à R+1 :** Hauteur maximale 7,5 m à l'égout et de 8,5 m au faitage, par rapport au terrain naturel. Les maisons d'un seul volume (rez-de-chaussée et étage situés dans la même emprise) sont interdites. L'emprise de l'étage ne pourra dépasser 60% de l'emprise totale de la maison (l'emprise totale de la maison correspond à la projection de la construction à rez-de-chaussée y compris les terrasses couvertes). Les garages sont comptabilisés dans le nombre de niveaux.



Lorsque la toiture du RDC est traitée en terrasse accessible depuis l'étage, l'acquéreur aura l'obligation de prendre en compte le respect des règles concernant les vues directes et latérales vers la parcelle mitoyenne (création de murs brise-vues...)

Garages : les garages ne sont pas obligatoires. En l'absence de garage, la création d'un local 2 roues est obligatoire (minimum 6 m²), il devra être intégré à la construction principale et figurera sur les plans de niveaux soumis à la coordination.

3.3. TOITURES EN PENTE ET TOITURES-TERRASSES.

Les toitures des maisons pourront être traitées de 2 façons :

- en toitures tuiles en totalité,
- mixte : toitures en pente et toitures-terrasses.

Les toitures-terrasses ne devront pas dépasser 20% de l'emprise totale de la construction.

Les toitures en pente :

Elles seront obligatoirement réalisées en tuiles de teinte claire et unie. La pente ne pourra être inférieure à 30%. Elles seront obligatoirement à double pente ou monopentes. Les toitures à 3 ou 4 pentes sont interdites.

Débords de toits : Les toitures en pente auront obligatoirement un débord de 0.50 m en bas de pente. Ils seront compris dans les zones constructibles figurant sur les fiches de lots.

Les chéneaux encaissés sont interdits en limite de parcelle (limite mitoyenne). Les débords latéraux ou en haut de pente ne sont pas obligatoires.

Le débord ne peut être situé à l'extérieur des zones de constructions définies dans les fiches de lots. Les sous-faces des débords doivent être habillées, soit suivant la pente, soit par un élément horizontal.

Les génoises sont interdites

Les toitures-terrasses : emprise maximum de 20%.

Elles pourront être :

- accessibles : dans ce cas elles seront obligatoirement revêtues de revêtement de couleur claire, (béton, pierre, bois...).
- non accessibles : elles seront soit végétalisées, soit revêtues de gravier de couleur claire. Les étanchéités apparentes sont interdites. Les toitures-terrasses seront de préférence végétalisées en particulier lorsqu'elles sont visibles depuis les logements. Leur couverture végétale utilisera des essences conformes aux prescriptions décrites au chapitre « prescriptions paysagères ».

Cas particulier des lots soumis à servitude ERDF (lots 141 à 144) : le pourcentage autorisé de toiture-terrasse obligatoire est de 100%. Ces prescriptions devront apparaître sur le plan de masse et les coupes du dossier permis de construire.

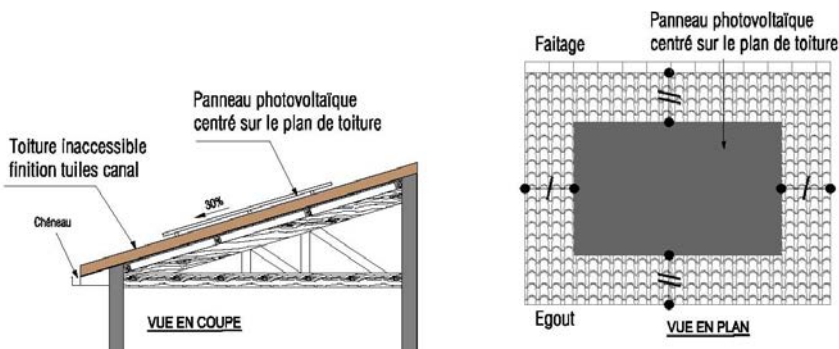


Exemple de toitures végétalisées.

3.4. LES PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES.

Les panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire ou les panneaux photovoltaïques, disposés en toiture, seront implantés soit sur les toitures terrasses soit intégrés aux toitures tuiles. Dans le cas de toit-terrasses, la hauteur des acrotères sera calculée pour les masquer de la vue depuis les espaces publics adjacents.

Ces éléments seront détaillés dans les documents du permis de construire.



3.5. LES BLOCS EXTERNES DE POMPES À CHALEUR , VMC ETC.

Ils devront être situés à rez-de-chaussée, posés au sol ou accrochés à la façade, et ne pas dépasser 2 m de hauteur. Ils devront figurer sur les plans du Permis de Construire.

Ils sont interdits en toiture-terrasses des maisons et à rez-de-chaussée.

3.6. TRAITEMENT DES FAÇADES.

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin. Les façades aveugles sont interdites, sauf dans le cas de murs mitoyens.

Matériaux et couleurs

Les matériaux pouvant être utilisés sont :

- l'enduit fin de finition talochée ou grattée fin, les enduits écrasés et rustiques sont interdits,
- le béton brut s'il est traité de couleur gris clair ou blanc.

D'autres matériaux tels que la pierre naturelle, le bois (naturel ou composite) et la brique sont également autorisés mais dans la limite de 30 % maximum de la surface totale des façades, hors façades mitoyennes. Ils pourront former un volume ou être repartis sur les façades.

L'enduit écrasé ou rustique est interdit.



Les matériaux autorisés : l'enduit fin (clair ou foncé), le béton brut clair, la pierre naturelle, le bois (maximum 30% du développé des façades).

Répartition des couleurs et matériaux :

Les façades recevront obligatoirement une couleur de base blanche, qui représentera au minimum 70% de l'ensemble des façades. En complément, certains éléments de façades pourront être traités de couleur vives ou avec les matériaux cités plus haut. Dans la limite des 30 % de surfaces cumulées de la totalité des façades non mitoyennes.

Il pourra s'agir de fonds de loggias, de redents ou de volumes entiers... **Un changement de couleur impose un changement de plan ou de volume.** Un changement de couleur sur une même façade est interdit. De la même façon, les façades habillées ou colorée doivent se situer sur des angles fermés.

Les couleurs autorisées sont détaillées dans le nuancier ci-après.

Les **ouvertures** seront en métal, en aluminium, en bois ou en PVC.

Les **occultations** seront réalisées :

- en PVC ou aluminium pour les volets roulants ;
- en bois naturel, composite ou métal pour les volets coulissants ;
- en métal thermo-laqué ou anodisé.

Les couleurs autorisées seront soit :

- le blanc,
- le gris clair et anthracite,
- le bois naturel.

3.7. COURONNEMENT DES CONSTRUCTIONS.

Un traitement affirmant l'horizontalité des volumes (la ligne de ciel) est fortement encouragé et pourra être traité de manière différenciée :

- par la création de casquettes horizontales (largeur minimale de 50cm). Ces casquettes pourront compléter les débords de toitures,
- par des jeux de volumes, en débord ou en retrait (volumes en porte-à-faux...) pour les maisons à étages.

L'utilisation de ces éléments architecturaux est à encourager car ils participent :

- à l'animation des façades et des volumes,
- à la protection solaire durant la période estivale.

Ils feront partie intégrante de la construction ou pourront être rapportés.

Dans ce dernier cas, le matériau utilisé pourra être de nature distincte de celui des façades.

Les portiques sont autorisés. Ils auront des formes simples et droites.

Toute utilisation d'imitation de colonnes ou de pilastres néo-classiques est proscrite.

3.8. OUVERTURES ET OCCULTATIONS.

Les ouvertures participent à l'identité architecturale des maisons. Elles animent et enrichissent les volumes.

Les façades aveugles, en dehors des façades mitoyennes ou situées en limite de parcelles, sont interdites.

Les proportions rectangulaires seront privilégiées. **Les fenêtres carrées sont interdites** hormis pour les baies vitrées toute hauteur, pour lesquelles les proportions sont libres, y compris les baies de forme carrée.

Les ouvertures cintrées, les encadrements peints ou maçonnes sont proscrits.



Exemples d'ouvertures de géométrie variée.

Les occultations : elles seront assurées principalement par des volets, des pare-soleils verticaux ou horizontaux ou des stores.

Les volets peuvent être :

- des volets roulants dont les coffres sont dissimulés en façades ;
- des volets ou persiennes, coulissants ou repliables

Les volets ouvrants à la française sont interdits. L'utilisation de volets à écharpes également.

Les volets peuvent être réalisés :

- en bois naturel ou composite, à lames jointives, persiennées ou ajourées ;
- en métal thermo laqué ou anodisé, en aluminium.

Pare-soleils et pergolas :

L'utilisation de pare-soleils fixes ou amovibles est à encourager pour moduler les effets du soleil. Ils constituent des éléments importants de la construction qui participent à créer une variété d'ambiances à l'intérieur des pièces et à améliorer le confort thermique des logements.

Les pare-soleil doivent faire partie intégrante de la conception du logement.

Les structures légères, en métal ou en bois, sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement à la composition du bâtiment.

Ces structures légères peuvent recevoir une végétation grimpante, des toiles tendues, des clairs en bois, en métal ou en verre.

Les pergolas sont autorisées pour couvrir les places de stationnement extérieurs.

En dehors de ces zones, elles doivent être situées dans la zone constructible des plans de vente.

Les pergolas bioclimatiques doivent être situées dans les zones constructibles.



3.9. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS : TRAITEMENT DES REMBLAIS ET LIMITES PARCELLAIRES, TRAITEMENT DES CLÔTURES ET DES PORTAILS.

• Traitement des remblais et limites parcellaires :

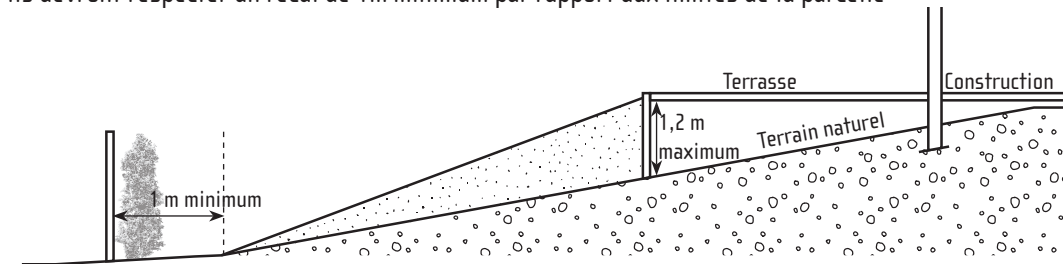
- Les remblais

Lorsque le terrain naturel présente une pente, le calage de la construction pourra induire des dénivelés entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel. Ces dénivelés pourront être traités par des remblais de terre ou des terrasses en hauteur, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

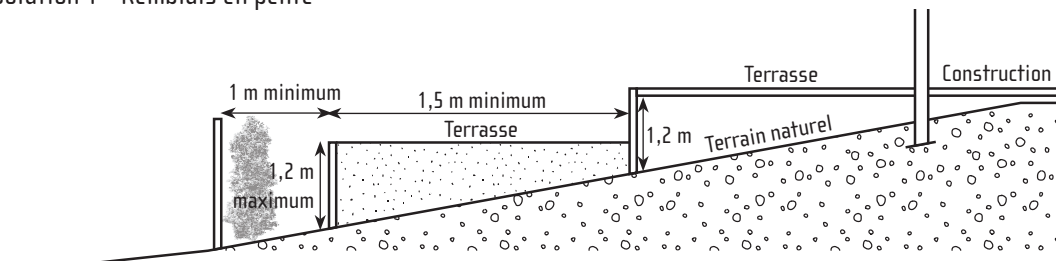
- La hauteur maximum des remblais ou des terrasses :

Elle ne pourra pas dépasser 1,20 m par rapport au terrain naturel. Au delà, il faudra soit créer une pente, soit traiter des paliers pour respecter cette règle.

Ils devront respecter un recul de 1m minimum par rapport aux limites de la parcelle



Solution 1 - Remblais en pente



Solution 2 - remblais par paliers

- Traitement des murets de soutien, des remblais et terrasses :

Pour tenir les parties remblayées, on pourra soit réaliser des murets enduits ou en pierres, soit des soutènements en bois, soit réaliser des gabions.

Les enrochements sont interdits.

Cas particuliers : dans certains cas, les remblais sont interdits. Ceci est précisé dans les fiches de lots.

• Les clôtures :

La mise au point des clôtures représente une part importante de l'aménagement du quartier.

Les clôtures donnant sur l'espace public, voies (trottoirs, espaces verts) sont réalisées par l'aménageur.

Seules les clôtures séparatives sont à la charge des acquéreurs.

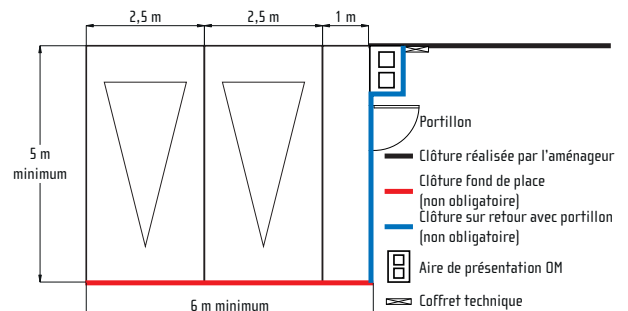
Elles doivent être détaillées dans le dossier de permis de construire.

Les clôtures, le long de l'espace public, sont réalisées par l'aménageur et ne doivent recevoir aucun remblais depuis l'intérieur des parcelles.

- **Les clôtures encadrant la zone de stationnements ouverts** (située à l'intérieur de la parcelle) : À la charge de l'acquéreur elles ne sont pas obligatoires. Quand elle est prévue, elle sera constituée :

- d'une clôture grillagée rigide. Elle pourra accueillir un portillon. Celui-ci sera métallique, suivant les prescriptions indiquées plus bas.

- **en fond des places de stationnement** : la fermeture sera assurée soit par la construction elle-même, soit par un portail, soit par une clôture grillagée rigide.



- **Les clôtures séparatives entre lots** : Les clôtures mitoyennes seront constituées d'une grille rigide de couleur gris anthracite. La hauteur sera de 1.80m maximum. Lorsque la parcelle est en pente, elle ne suivra pas la pente du terrain mais sera traitée en palier horizontal, le décalage de hauteur entre deux paliers ne pourra excéder 50 cm. Un dessin développé de ces clôtures est obligatoire au permis de construire.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublée d'une haie vive.

Cas particulier des clôtures des parcelles concernées par la servitude ERDF (Ligne à haute tension)

La phase 4 nord (dernière phase) concerne les lots du n°145 au 151 et du n° 157 au 162.

Lots concernés par les contraintes EDF emprise de sécurité pylônes : n°149 à 145 et du n°157 au 162.

Toutes les clôtures séparatives entre lots métalliques ou grillagées doivent être remplacées par des maçonneries de 1.80m de hauteur maximale. L'arase sera obligatoirement horizontale et le mur sera en pans à redents en cas de pente.

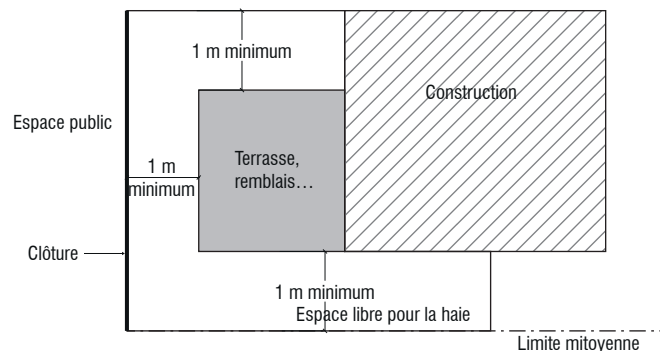
Les portillons et portails seront réalisés en PVC ou bois et de couleur définie en page 18.

- Aménagements le long des clôtures périphériques :

Un espace de 1 m devra rester libre et respectera :

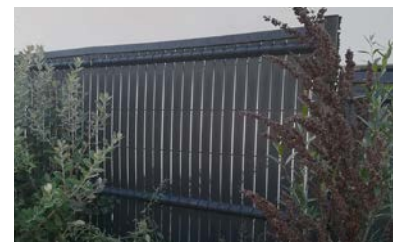
- le niveau bas du muret de clôture réalisé par l'aménageur (pas de remblais, le mur de clôture n'est pas prévu pour du soutènement),
- le terrain naturel pour les autres limites.

Cet espace est destiné à planter la haie vive obligatoire.



Cas particulier des parcelles soumises à des contraintes de récupération d'eaux pluviales :

Certaines parcelles, dont les fonds dominant des parcelles positionnées plus bas, devront respecter les dispositifs de récupération mis en place par l'aménageur. Il s'agit d'un réseau enterré d'eaux pluviales présentant une grille de récupération sur chaque parcelle et disposant d'un fossé continue le long de la clôture. Ces dispositifs doivent être obligatoirement respectés y compris la continuité du fossé entre parcelles. Les murs de clôtures ou clôtures grillagées doivent prendre en compte le passage de la canalisation ou d'une noue pluviale. Les arbres à fort développement racinaire devront être plantés à une distance minimale de 3 m du fond de la parcelle. Des dispositifs pare-vue provisoires sont autorisés, de couleur gris anthracite (RAL 7016) sous réserve de respecter le modèle ci-contre (Fiche annexe). Tout autre dispositif est interdit.



• Les portails et portillons :

Ils seront réalisés en métal ou aluminium pleins ou ajourés. Les motifs percés pourront être acceptés.

Leur conception respectera les principes suivants :

- Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.
- Ils devront être d'une hauteur identique à celle du mur de clôture
- La partie supérieure des portails et portillons sera obligatoirement horizontale. Les formes incurvées sont strictement interdites.

Les murs techniques avec leurs habillages sont réalisés par l'aménageur.

Cas particuliers des parcelles soumises aux servitudes ERDF : Les portillons et portails seront réalisés en PVC ou bois et de couleur définies page 18.

Accès aux parcelles :

Cas particulier des zones de stationnements ouverts situés sur les parcelles et donnant sur la rue :

Ces espaces, délimités pour accueillir 2 véhicules et un espace de cheminement suivant le plan du lot, resteront obligatoirement ouverts sur l'espace public et feront 6 x 5 m minimum, la largeur de 6 m correspond à 2 places de 2,5 m accolées d'un cheminement de 1 m. Ils pourront être recouverts (sans être clos) d'une pergola en bois ou en métal, pouvant recevoir des plantations d'ombrage.

Le pourcentage de vide de la pergola sera au minimum de 30%

Les auvents pleins sont interdits.

le sol de cet espace sera traité soit :

- en béton balayé clair,
- en revêtement drainant, formé de structure en béton, ajouré et complété de graviers.



3.10. NUANCIER DES COULEURS PRÉCONISÉES.

Couleurs des matériaux :

Les principales couleurs sont les suivantes :

Parties maçonnées : Couleur blanche PAREXLANKO G00 ou équivalent.

Grillage à maille rigide, portails et portillons : Gris RAL 7016...

Prescriptions particulières aux enduits

Rappel : Les enduits devront recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les finitions rustiques ne sont pas autorisées.

Les couleurs des façades, des fenêtres et des volets, figureront sur le dossier de demande de permis de construire et seront soumises à l'approbation de l'architecte en chef.

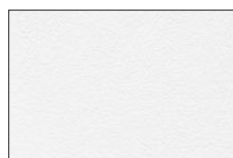
Les façades des bâtiments seront de couleur blanche. Cette couleur constitue la base pour chaque maison. La limitation de ce choix est destinée à garantir une grande homogénéité au quartier.

A partir de cette base, il sera possible de proposer des couleurs vives, choisies dans les 3 couleurs possibles ci-dessous, sur des surfaces restreintes (maximum 30% par façade) pour souligner certains éléments architecturaux : fond de loggia, redents, excroissances... Un changement de couleur impose un changement de plan ou de volume. Par ailleurs, ce changement de plan ne peut se faire que suivant un angle fermé et non ouvert : l'angle d'un volume doit présenter une même couleur, contrairement à une loggia dans une façade. Deux couleurs sur un même plan de façade sont possibles.

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

Il ne sera accepté aucune autre couleur.

Deux Couleurs de base pour les enduits :

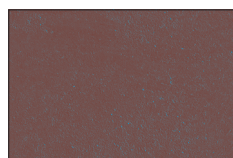


Enduit blanc de type PAREXLANKO G 00 ou équivalent (70% minimum de l'ensemble des façades)



Type Galléane de chez Monier ou équivalent. Couleur unie rouge brique

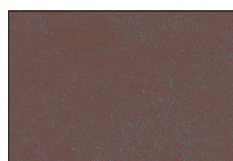
Couleurs ponctuelles :



Gris : RAL 7039



Gris foncé : RAL 7037



Gris : RAL 7006

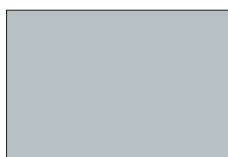


Kraft : RAL 1014

Trois Couleurs de base pour les menuiseries :



Blanc : RAL 9016



Gris clair : RAL 7035



Gris anthracite : RAL 7016

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES LOTS INDIVIDUELS.

4.1. LES PALETTES VÉGÉTALES.

- Arbres : Il est imposé par parcelle la plantation de un (1) arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre selon la palette ci-dessous. Hauteur minimale de plantation 2.00/2.50m force minimale 16/18.

Important : la plantation d'arbres de haute tige est interdite sous l'emprise de la servitude ERDF.

- Les haies sont obligatoires le long de l'ensemble des clôtures.
- Les plantations nouvelles

Les essences proposées sont en cohérence avec le caractère du site. Le choix des végétaux doit être à la fois esthétique et phytotechnique : besoins en eau réduits, résistance au fort ensoleillement, entretien limité, résistance aux maladies.

Le choix intégrera également le développement de la plante en cohérence avec l'espace qui lui est dédié.

Autre : Le gazon synthétique est interdit.

4.1.1. PALETTES PROPOSÉES POUR LES ARBRES.



Chêne vert
(*Quercus ilex*)



Érable de Montpellier
(*Acer monspessulanum*)



Orme champêtre résistant
(*Ulmus resista* "Sapporo Gold")



Lilas des Indes
(*Lagerstroemia indica*)



Olivier commun
(*Olea europea*)



Arbre de Judée
(*Cercis siliquastrum*)



Saule blanc
(*Salix alba vitellina* "pendula")



Chêne pubescent
(*Quercus pubescens*)



Frêne commun
(*Fraxinus excelsior*)



Charme houblon
(*Ostrya carpinifolia*)



Amandier
(*Prunus amygdalus*)



Cerisier à fleurs ou commun
(*Prunus serrulata*)

4.1.2. PALETTES PROPOSÉES POUR LES ARBUSTES.

Les haies sont obligatoires le long de l'ensemble des clôtures des parcelles. Elles seront composées de 3 essences minimum. Les haies monospécifiques sont interdites.



Laurier tin
(*Viburnum tinus*)



Pistachier lentisque
(*Pistacia lentiscus*)



Arbousier
(*Arbutus unedo*)



Laurier sauce
(*Laurus nobilis*)



Filaire à feuille étroite
(*Phillyrea angustifolia*)



(Myrte commune
(*Myrtus communis*)



Osmanthe à feuilles de houx
(*Osmanthus heterophyllus*)



Pittospore
(*Pittosporum tobira*)



Saule marsault
(*Salix vitellina*)



Saule pourpre nain
Salix purpurea 'Nana')

4.1.3. PALETTES PROPOSÉES POUR LES ARBUSTES BAS.



Lavande blanche
(*Lavandula angustifolia* 'alba')



Romarin rampant
(*Rosmarinus corsica* 'repens')



Thym
(*Thymus vulgaris*)



Ciste de Montpellier
(*Cistus monspelliensis*)



Ciste
(*Cistus skanbergii*)

4.1.4. PALETTES PROPOSÉES POUR LES COUVRE-SOLS ET GRIMPANTS

Plantes grimpantes



Chèvrefeuille
(*Lonicera heckrotii*)



Lierre commun
(*Hedera helix*)



Vigne vierge
(*Parthenocissus tricuspidata*)

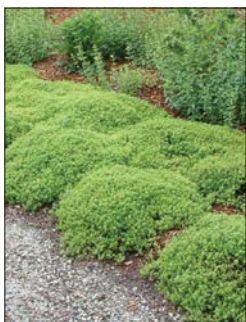


Bignone
(*Campsis radicans*)

Couvre-sols : Toitures végétalisées (possibilité sans obligation)



Sédum
(*album 'murale'*)



Thym citron rampant
(*Thymus citriodorus*)



Romarin rampant
(*Rosmarinus officinalis 'repens'*)



Fétuque bleue
(*Festuca glauca*)

D'autres plantations arbustives ou grimpantes pourront être envisagées, dans la mesure où celles-ci répondent aux critères suivants :

- endémiques ou origine de climat méditerranéen,
- faible consommatrice en eau,
- résistance au fort ensoleillement.

Toutes les plantes figurant sur la liste des essences proscrites en milieu méditerranéen du Conservatoire Botanique du Littoral sont interdites.

5. ANNEXES.



Occultation KIT PVC

Par leur design unique, les lamelles s'intègrent parfaitement dans les panneaux. Ces lamelles à double paroi isolent votre jardin non seulement des regards curieux des voisins et des passants, mais aussi du vent et du bruit.



Ne nécessite aucun entretien

Lame conçue pour les panneaux avec une maille de 55 mm d'entraxe.



Gris Anthracite
RAL 7016



Occultant tubulaire 48 mm poinçonné

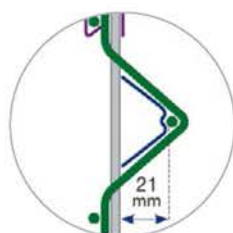
5 HAUTEURS DISPONIBLES

1 m03
1 m23
1 m53
1 m73
1 m93

Compatible avec nos **panneaux**

COMPOSITION DU KIT PRÉVU POUR 1 PANNEAU DE LONGUEUR 2,50 M

PRODUITS	SPÉCIFICATION
43 profils	5 hauteurs disponibles
2 profils étroits	À insérer dans les mailles se situant aux extrémités du panneau
Profils en V	À insérer dans les plis du panneau
1 profil de finition	À apposer au dessus du panneau



Profil en V