

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Annexe du Cahier des Charges de Cession des Terrains



commune de **Lézignan**
la **Cèbe**



SOMMAIREPage 2

INTRODUCTION.....Page 3

I- ALIGNEMENTS ET VOLUMETRIES

1) Secteur d’application.....Page 4

2) Aires d’implantations et alignements.....Page 5

3) Volumes des constructions et des constructions annexes.....Page 6

4) Les piscines.....Page 7

5) Toitures.....Page 8

II- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1) Rapport au solPage 9

2) HauteurPage 10

III- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préconisations architecturales

a) EntréePage 11

b) c) Pergolas et éléments bioclimatiques / Les terrasses et balconsPage 12

d) e) Menuiseries extérieures et volets.....Page 13

e) Volets suitePage 14

f) Gardes corps et grilles.....Page 15

g) Enduits et FaçadesPage 16

h) Nuanciers

IV- LES CLOTURES, LE PAYSAGEMENT ET LE STATIONNEMENT

1) Clôtures sur l’Espace publicPage 17

2) Clôtures entre mitoyenPage 18

3) Le paysagement des parcellesPage 19-22

4) Stationnement et accès aux lotsPage 23

V- OCCUPATION DU SOL, ACCES ET VOIRIE, RESEAUXPage 24



CONCLUSION.....Page 25

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan la Cèbe

Le présent cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP) s'adresse aux acquéreurs des lots. Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité des lots dans le cadre de la création de la ZAC « La Pinède » sur la Commune de Lézignan la Cèbe.

Il s'applique à tous les lots à l'exception du Macrolot.

Les prescriptions données ci-après constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque maître d'œuvre pourra développer son propre projet, c'est un aide-mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement, mettant en évidence :

- Ce qui est obligatoire.
- Ce qui est interdit. 
- Ce qui est conseillé ou autorisé. 

L'architecte se doit de valoriser aussi bien le patrimoine individuel que le patrimoine de la commune. Il n'est pas là pour imposer sa vision mais pour proposer, encourager et encadrer afin d'affirmer et de rendre cohérent le parti pris architectural du lotissement et son intégration dans le paysage, tout en tirant le meilleur parti du site.

De sorte à remplir son rôle de conseil et d'accompagnement, les acquéreurs présenteront à l'architecte conseil, avant dépôt, deux dossiers complets (au format papier) du permis de construire pour visa.

Un dossier complet sera conservé pour archive par l'architecte, un dossier tamponné ainsi qu'une attestation seront remis aux propriétaires avant dépôt en Mairie.

Il est fortement conseillé d'envoyer l'ensemble des planches graphiques (PCMI 1 à 8) à l'architecte coordonnateur par mail pour étude en anticipation des préconisations, conseils et afin d'obtenir une pré-validation du dossier avant la demande de VISA.

L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions ainsi que leur lecture dans le paysage.

Coordonnées de l'architecte coordonnateur :

EURL Je dessine votre Projet
Macia Galtier Stéphanie, Architecte DPLG
10, Place Ferrer 34310 Capestang
06 73 42 09 02 – 04 99 43 79 12
Jedessinevotreprojet@gmail.com

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

1) Secteur d'application du présent cahier des charges de prescriptions

Les périmètres des lots individuels à bâtir sont définis sur le plan ci dessous



1- Alignement et volumétrie

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.
- soit avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes de celles définies aux alinéas qui précèdent, peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie totale des unités foncières. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.

Sur les terrains en pente, seules les parties situées au dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

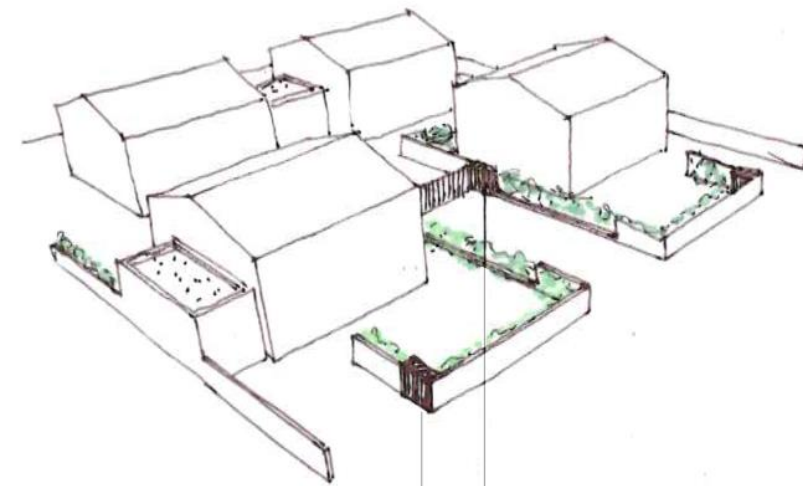
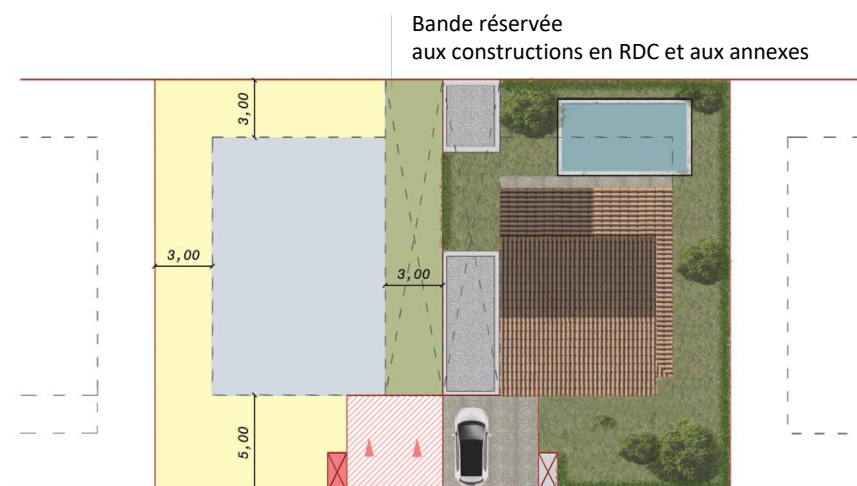
Sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

Sont exclus du calcul les emprises des terrasses et des piscines non couvertes.

2) Aire d'implantation obligatoires et alignements

Les limites exactes des aires d'implantations et des alignements seront définies sur le plan de lot fourni aux acquéreurs.

Le plan et le croquis ci-dessous sont donnés à titre indicatif.



Espace technique réservé aux
boîte aux lettres, aux
portillons d'accès...

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

Seuls les bâtiments destinés à un service public pourraient bénéficier d'une dérogation.

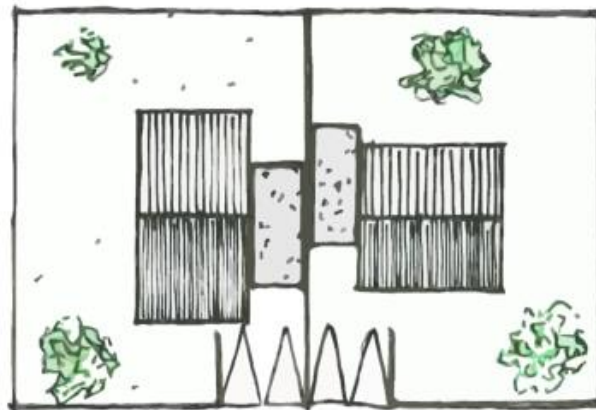
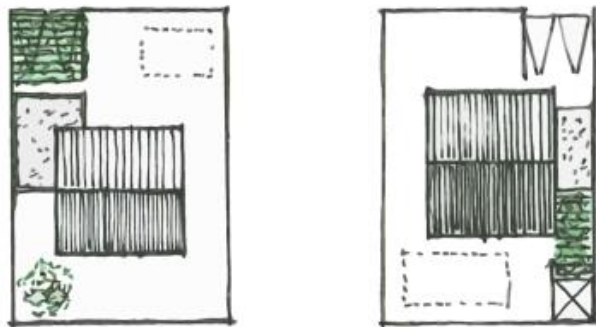
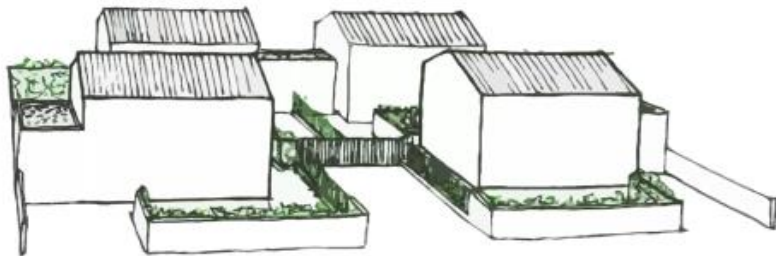
1- Alignement et volumétrie

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres comptée entre tous les points des constructions, excepté pour les annexes.



Schémas d'implantation

3) Volume des constructions et des constructions annexes

Les constructions seront composées de volumes simples.

Le nombre de volumes et leur assemblage sera lui aussi simple et orthogonal, sauf si la forme de la parcelle ou une solution d'architecture contemporaine le justifie.

Les garages en limite mitoyenne seront réalisés de préférence en toiture terrasse. S'ils sont construits avec une toiture en pente, elles seront à 2 pans avec le faîtage parallèle à la rue.

L'acrotère ne pourra pas présenter une hauteur supérieure à 40 cm compté sur la surface de la dalle brute.

Il est nécessaire de concevoir les espaces extérieurs couverts tels l'entrée, la terrasse, comme conçus avec la volumétrie générale du bâtiment permettant une simplification de la construction et des volumes.

Les espaces extérieurs (terrasses, zones de services, stationnements internes, accès, etc...) seront conçus en continuité avec le projet des différentes constructions.

Des abris jardins sont autorisés dans la bande réservée aux constructions annexes.

Les faces extérieures de ces abris seront enduites de la même couleur que le bâti principal selon toutes les teintes du nuancier proposé.

Les cabanes à toiture d'aspect plat ou mono pente à faible pente sont autorisées, soit en bois naturel soit d'une des couleurs définies au nuancier

Nota: Les cabanes seront le plus simple possible et devront ressembler à des cabanes, les imitations de style impropre au lieu sont interdites (chalet suédois).

Les cabanes ressemblant à des petites maisons ou des maisons de poupées sont interdites.

Les cabanes en tôle verte sont interdites.

Les cabanes avec des fenêtres sont interdites.



1- Alignement et volumétrie

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

Non règlementé

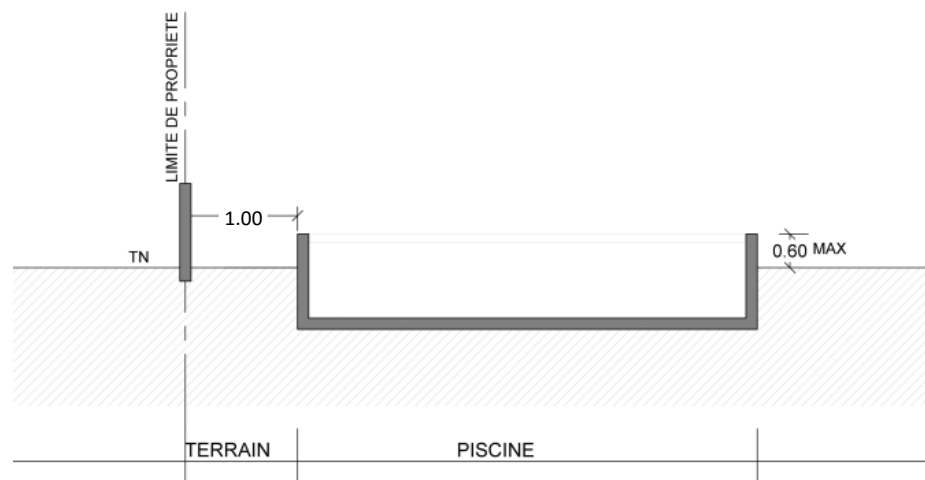
Nota : Rappel de l'Art AU11 du PLU

Adaptation au terrain

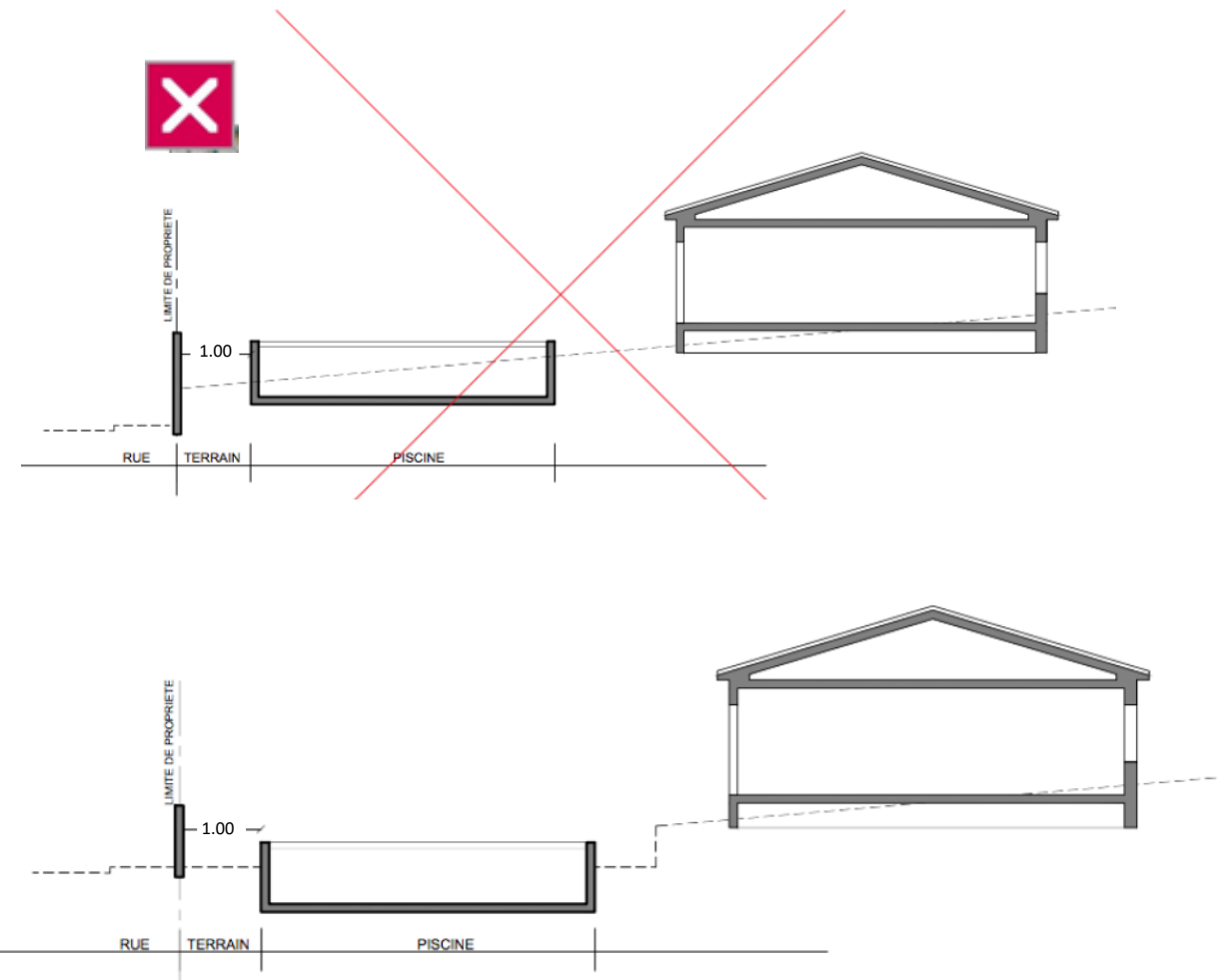
La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

4) Les piscines

Les piscines de 0,60 m maximum au dessus du terrain naturel pourront être implantées à une distance minimale de 1.00m des limites mitoyennes ou de la voie publique à condition que les plages soient réalisées jusqu'en limite séparative.



- 1er cas : terrain plat



- 2eme cas : terrain en pente

Sur les terrains présentant une topographie prononcée, les piscines devront être adaptées au site et ne pourront être en continuité du plancher fini de la maison afin de ne pas dominer les jardins mitoyens ou les espaces publics.

1- Alignement et volumétrie

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudiés de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.

Couvertures

- Dans le cas de toiture en pente :
 - Les couvertures des constructions doivent être de type tuile canal.
 - Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.
 - Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages.
- Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant, dans la mesure du possible.
- Les toitures terrasses sont également autorisées.

COULEURS AUTORISÉES : UNIES OU PANACHÉES



Beige



Panaché

Exemples

CAS DES GENOISES



CAS DES DEBORDS DE TOIT



architecte J.A. Coderch

Exemple de volumétrie simple avec traitement des débords de toiture

5) Les Toitures

Les toitures seront réalisées en tuile à l'exclusion des auvents et éventuellement des garages décrits dans le chapitre ci-dessus ou entièrement en toiture terrasse.

Cas des toits terrasse :

Ils sont interdits à l'étage si une toiture tuile est réalisée au rez-de-chaussée.

Ils devront être soit végétalisés, soit être recouverts de matériaux lourds tel que le gravier.

Cas des toitures en tuile :

Elles seront à double canal et seront posées au nombre de 10 ou 12/m² (Terréal, Guiraud, etc...). La couleur des tuiles sera uniforme ou panachée, le rouge vif est interdit.

La pente sera comprise entre 25% et 30%.

Elles ne doivent pas être découpées en multiples pans afin d'éviter les raccords disgracieux et la multiplication des solins.

Les solins et raccords divers seront réalisés de préférence en zinc.

Les toitures seront réalisées à 1, 2, 3 ou 4 pentes.

Le faîtage devra être parallèle à la voie.

Dans le cas où des plaques sous-tuiles seraient utilisées, elles devront être de teinte identique à la couleur des tuiles et recouvertes d'au moins la tuile de couvert.

Les égouts des toitures seront composés au choix :

- d'une génoise (avec ou sans brique) + remplissage conseillé au mortier de ciment gris soigneusement lissé.
- d'un débord de toiture de minimum 30cm à 100cm maximum composé d'un bandeau en PVC et d'une sous face alvéolaire façon lambris, le tout de couleur blanche.
- Sans débord, les chéneaux sont obligatoires

Les débords de toitures pourront s'implanter en dehors des zones constructibles sans dépasser les limites du lot sauf pour les débords de toiture supérieur à 30 cm.

La pose de panneaux solaires, devra être à fleur du pan de la toiture, dans des bacs.

Les compresseurs de climatisation ne pourront se trouver à moins de 3 mètres de la limite séparative et seront cachés par un dispositif architectural et dissimulés par une grille.

L'implantation des climatiseurs sur les balcons ou les façades est interdite.

Ils devront être réalisés au niveau du Rez de Chaussée et ne devront pas être visibles depuis la voie publiques.

Les paraboles sont interdites.

Les décorations types pommes de pin ou frises sont interdites.

Les souches de cheminées préfabriquées sont interdites. Elles devront obligatoirement être maçonnées et enduites de même couleur et nature que celui utilisé pour les façades. Elles seront proches du faîtage (1.20 m maximum) et ne devront pas dépasser le faîtage de plus de 50 cm.

2- Implantation des constructions

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

Non règlementé

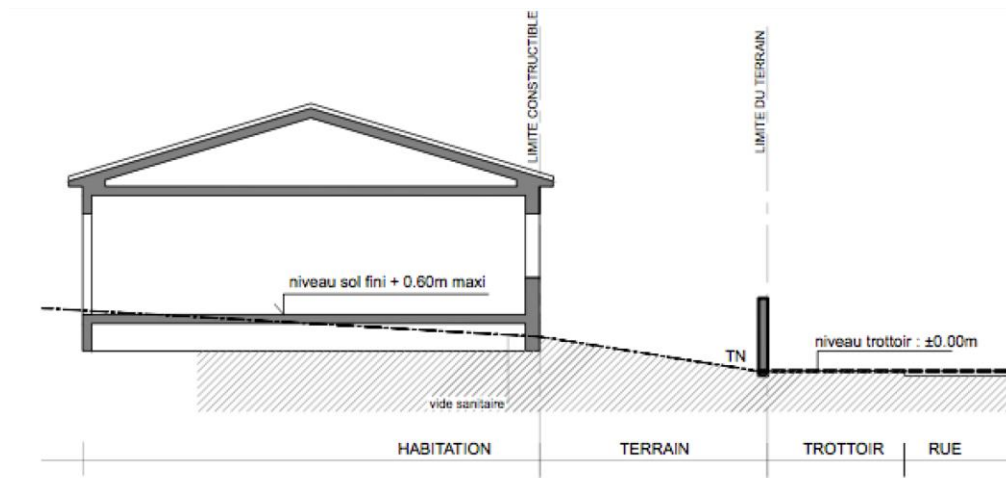
Nota : Rappel de l'Art AU11 du PLU

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1) Rapport au sol

Afin de minimiser l'impact des constructions dans le paysage urbain, les habitations seront implantées avec une côte de plancher fini de rez-de-chaussée de +0.60 m maximum par rapport au niveau de la voirie se trouvant devant la parcelle.

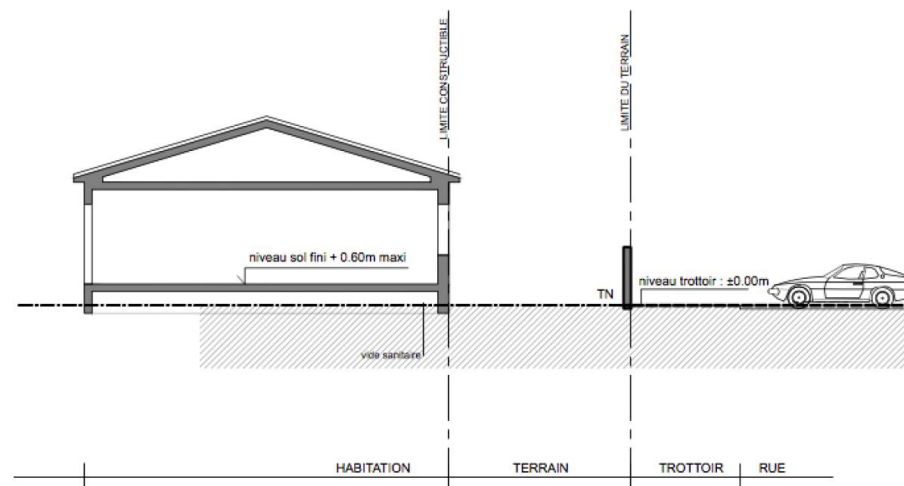


Cette côte sera définie à l'accès de la parcelle.

Dans le cas où le terrain se trouverait plus haut que la voirie, la côte de +0.60 m sera prise par rapport au point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la façade côté voirie.

Une coupe en travers incluant la voirie devra être fournie avec le dossier de permis de construire. Cette coupe devra être cotée en altimétrie.

Pour les lots en impasse, l'altimétrie sera prise à l'aplomb de la façade côté accès et devra respecter la côte de +0.60 m maximum plancher fini.



2- Implantation des constructions

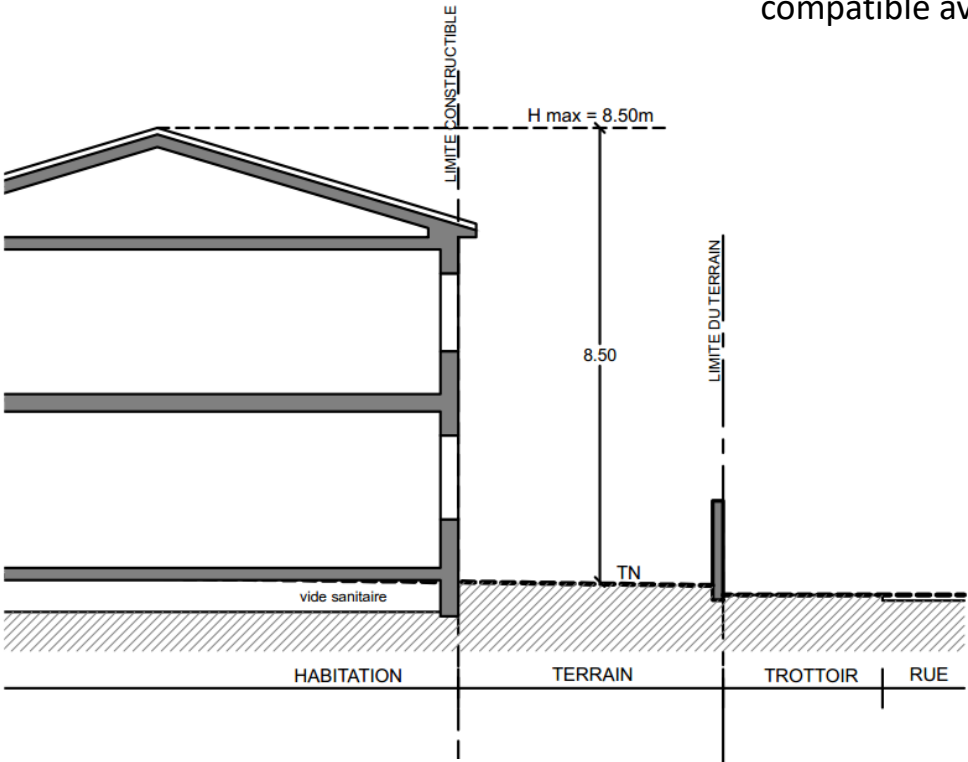
Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres au faîte de la toiture et 2 niveaux (R+1).

EXEMPLE DE CACHE CLIMATISATION EN TOITURE



Hauteur limitée à 8,50 mètres, au faîte de la toiture (R+1)

2) Hauteurs

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel.

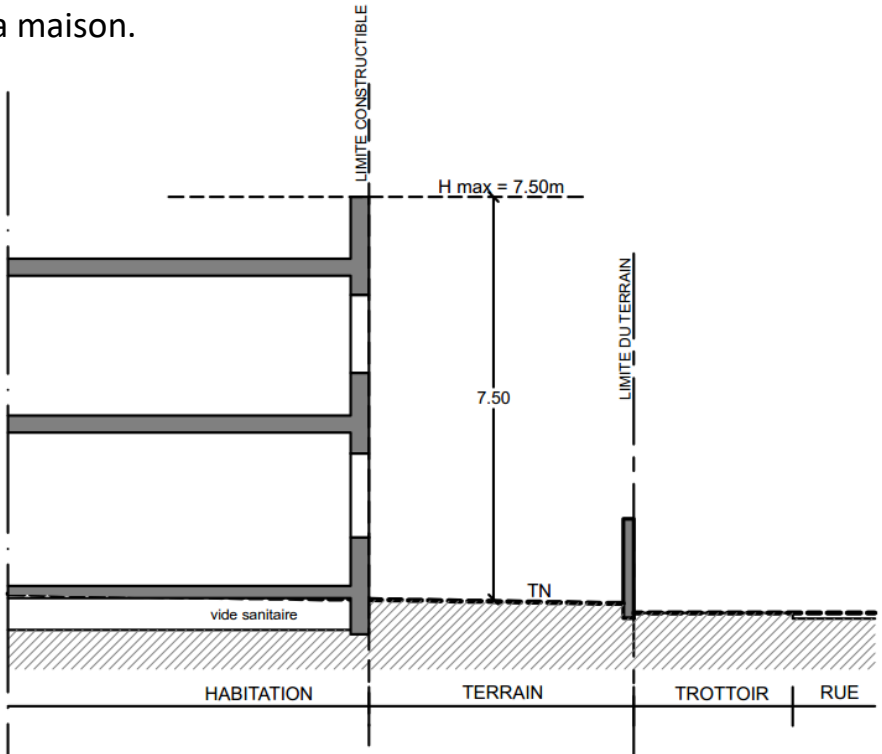
Les hauteurs des constructions sont limitées à 8,50 mètres au faîte, soit 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée, R+1.

Les garages ou constructions en limite mitoyenne auront une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère et à 3 mètres à l'égout pour les toitures en pente.

Les abris de jardin auront une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'acrotère ou 2,50 m à l'égout ; 3 mètres au faîte en cas de toiture une pente avec faîte en limite séparative.

Les maisons en toiture terrasse sont limitées à une hauteur de 7,50 mètres à l'acrotère. En cas d'élément de superstructure (panneaux solaires photovoltaïques ou climatiseurs notamment), la hauteur totale sera limitée à 8,00 m.

Les climatiseurs ou éléments saillants devront être habillés selon une configuration compatible avec le style de la maison.



Hauteur limitée à 7,50m entre le terrain naturel et le sommet de l'acrotère

3- Aspect extérieur des constructions

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudiés de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.

Préconisations architecturales

Les constructions devront être de volumétries simples, il est préconisé de mettre l'accent sur la qualité des enduits de façades, couleur et finition et sur la qualité des ouvertures, menuiseries et volets.

A. Les Entrées

Les porches d'entrée monumentaux tels que colonnes, frontons, sont interdits, il est préconisé soit d'intégrer la protection de l'entrée dans la volumétrie générale, soit d'intégrer l'entrée dans le volume continu en liaison avec le garage.

Les piliers des porches d'entrées ou les terrasses couvertes ne pourront pas être Habillés de fausses pierres.

Les auvents et les marquises sont interdits.



3- Aspect extérieur des constructions

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudiés de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.



Exemple de stationnement couvert par une pergola.



PERGOLAS ET ÉLÉMENTS BIOCLIMATIQUES

Préconisations architecturales

B. Les Pergolas et éléments bioclimatiques

Les systèmes de protection solaire sont fortement recommandés, ils seront intégrés dès la conception au bâti.

Ils seront soit bâtis, soit rapportés en superstructure.

Les protections solaires sont nécessaires en été, horizontales, elles protègent du soleil de midi, verticales, elles protègent du soleil rasant.

Les pergolas légères seront réalisées en métal couleur blanc ou gris assorties aux menuiseries et de préférence couvertes de végétation, de toiles tendues de couleur blanche ou claire, d'éléments en bois ou en métal.

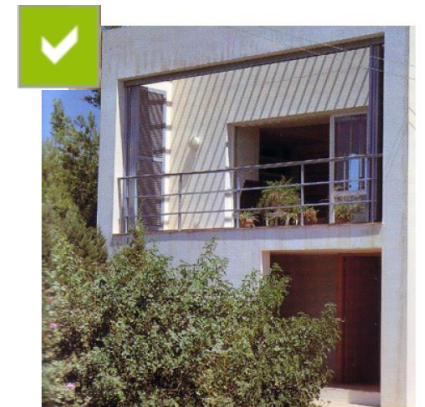
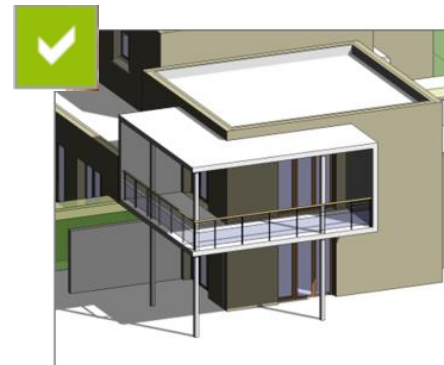
Les pergolas pourront être également couvertes par des occultants naturels (canisses, brandes de bruyère, osiers...).

Les pergolas sont interdites sur les places de stationnement réalisées dans l'encoche prévue à l'entrée de la parcelle.

Cependant les pergolas couvrant les places de stationnement au sein de la parcelle et au-delà de l'encoche prévue à cet effet ne pourront couvrir qu'une seule place de stationnement – *Voir illustration*.

C. Les Terrasses et balcons

Les terrasses et balcons aux étages sont interdits, seules les loggias ou balcons intégrés à la volumétrie de la bâtisse sont autorisées.



3- Aspect extérieur des constructions

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudiés de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.

Préconisations architecturales

D. Les menuiseries

Les menuiseries seront soit en bois naturel ou peint, en aluminium ou en PVC dans des teintes de la gamme de couleurs proposées :

Les menuiseries bois pourront être laissées naturelles dans le cas d'architecture contemporaine ou seront comme les menuiseries aluminium ou PVC de couleur blanche ou colorées dans la gamme des couleurs proposées.

E. Les volets

Les volets et fermetures seront blanc ou dans la gamme des couleurs proposées ou en cas de pose de stores à lamelles ou de stores textiles.

Ils pourront être en bois, aluminium ou PVC selon le descriptif page suivante.

TOUTES LES OUVERTURES SERONT REALISEES AVEC DES LINTEAUX DROITS.

COULEURS PROPOSEES



Ral 9010



Ral 7016



Ral 7030



Ral 7038



Ral 7044



Ral 8028

3- Aspect extérieur des constructions

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

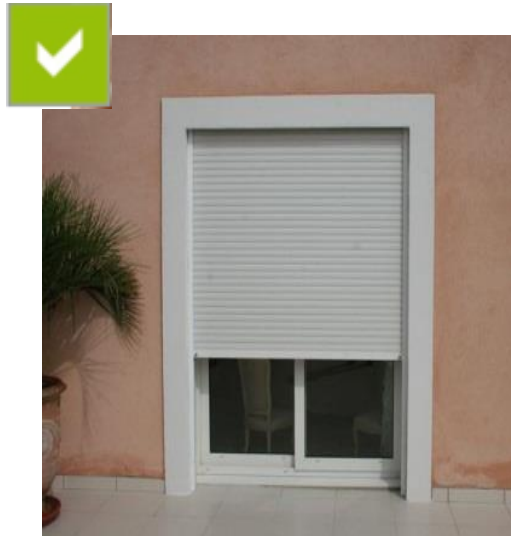
Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudiés de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.



Préconisations architecturales

E. Les volets suite :

Sont autorisés :

- Les volets roulants assortis aux couleurs des menuiseries. Les coffres des volets ne pourront pas être posés en apparent en façade ni apparents en sous face de linteaux.
- Les volets à lames empilables et orientables de couleur blanche ou assortis à la couleur des menuiseries.
- Les volets battants pleins à lames croisées, obligatoirement peints en blanc ou assorties à la couleur des menuiseries.
- Les volets coulissants en bois.
- Les volets en métal ou aluminium, selon les couleurs proposées
- Les stores textiles dans la gamme des couleurs proposées
- Les volets en pvc dans la gamme des couleurs proposées.

Sont interdits :

- Les volets avec écharpes en Z.



3- Aspect extérieur des constructions

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudiés de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.

Préconisations architecturales

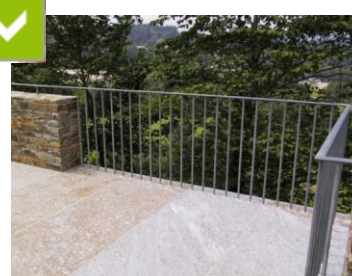
F. Les éléments de grilles, garde corps

Les grilles seront de facture simple à barreaux verticaux ou horizontaux non torsadés traités en ferronnerie.

Les gardes corps seront en verre et/ou en métal. Le barreaudage sera horizontal ou vertical composé de tube ou de fer plat de petite section. Une conception de barreaudage légèrement incliné sera tolérée.

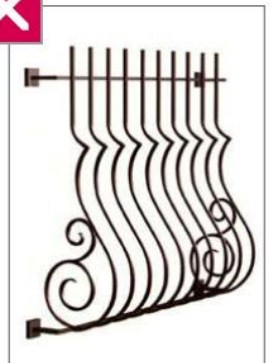
Les volutes sont proscrites. Les éléments en bois, ciment moulés et sculptés sont interdits.

Conseillé



Les serrureries seront laissées finies, électro zinguées ou laquées dans la gamme des gris colorés proposée

Interdit



G. Les descentes d'eaux et les chéneaux

Les descentes d'eaux pluviales et les chéneaux seront obligatoirement en zinc, en aluminium laqué blanc ou gris assortis au couleurs des menuiseries. (PVC interdit).

3- Aspect extérieur des constructions

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudiés de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.

Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes, reprenant les codes architecturaux de la commune.

Teintes : Les enduits sont de couleur ocre clair, ocre orangé, beige clair, beige ocré, terre clair, beige rosé, le blanc étant exclu.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

COULEURS PROPOSEES

Ref : Parex – Lanko ou similaire

Tons clairs



Tons moyens



Tons soutenus



Préconisations architecturales

G. Les enduits et les façades

Les constructions en maçonnerie seront obligatoirement enduites (sauf solution constructive en pierre de Pays).

Les enduits devront être obligatoirement grattés fin ou talochés.

Les couleurs d'enduits avec référence exacte doivent être données lors du dépôt de permis de construire.

Les couleurs des façades respecteront le nuancier ci-après.

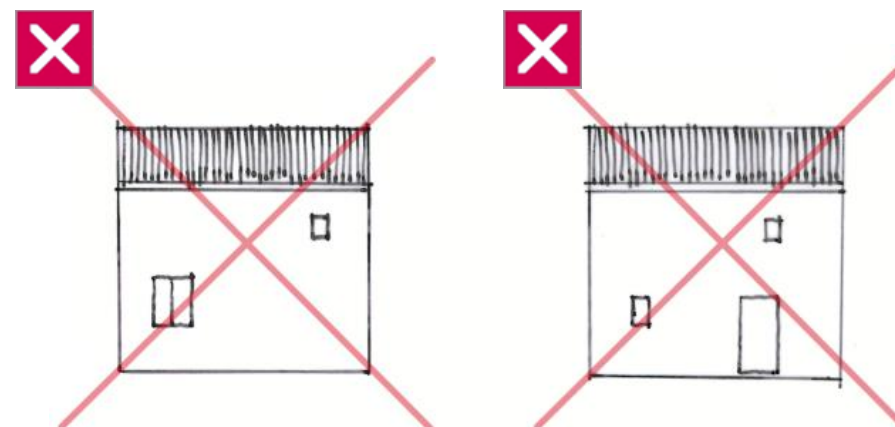
Les constructions en pierre sont autorisées, elles seront jointoyées au mortier de chaux non teinté. Dans tous les cas la pierre sera utilisée selon un appareillage reflétant un mode constructif, elle ne sera en aucun cas utilisée comme placage.

Un soin particulier devra alors être apporté au traitement des linteaux, blocs de pierre ou linteaux rapportés, béton ou métallique.

Les constructions à ossature bois ou en bardage de bois sont autorisées avec une pose de lames dans le sens vertical uniquement et couvertes par une toiture terrasse.

Toutes les façades seront traitées avec le même soin. Pas de façades aveugles ou composées uniquement de fenêtres de wc ou de salles de bains et ce quelle que soit l'orientation des maisons.

Les ouvertures devront être alignées au niveau des linteaux.



4 – Les Clôtures, le Paysagement et le Stationnement

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum, éventuellement surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales ;
- soit d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein ; celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

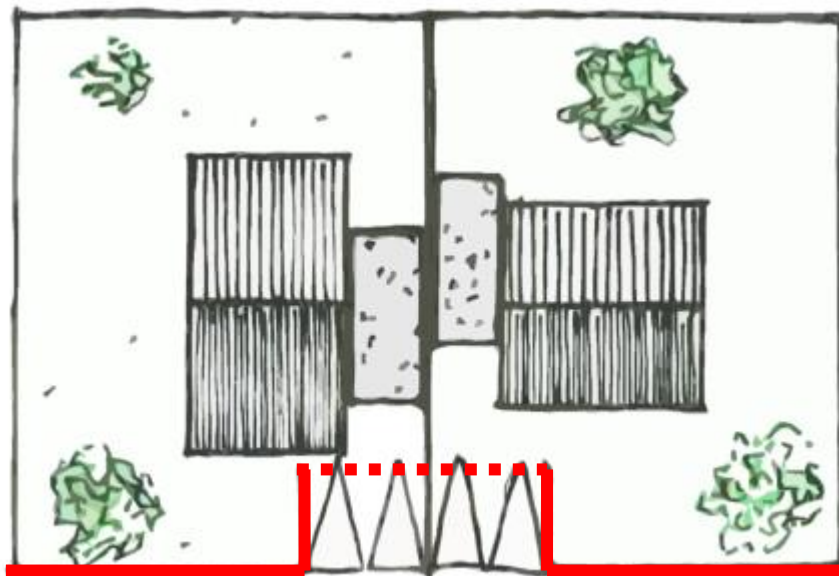
L'utilisation d'éléments défensifs en rehausse de clôture, de type fils de fer barbelés ou tessons de bouteilles, est strictement interdit.

Haies

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

SCHEMA D'IMPLANTATION DES CLOTURES

Clôture en maçonnerie 1,60 m de haut
Couleur : G20 nuancier Parex Lanko ou similaire
Chaperon monolithe



Voirie

1. Les clôtures

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

Les élévations seront réalisées sur toutes les faces du terrain lors du dépôt de permis de construire pour vérification des altimétries.

A. Les murs de clôtures au droit de l'espace public et des voiries internes à la ZAC

Ces murs de clôture seront réalisés par les acquéreurs.

Ils seront enduits blanc cassé finition gratté fin obligatoire et seront de couleur Blanc cassé Parex-Lanko G20 ou similaire.

Ils seront constitués d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 1,60 mètre, sera surmonté d'une couvertine (chaperon, de type couvertine béton de ton pierre type TERREAL) et sera doublé de haies vives d'essences locales mélangées.

La hauteur maximale des clôtures pourra être supérieure à 1,60 m pour les parcelles qui seraient occupées par un service public soumis à des normes institutionnelles de sécurité.

Les essences conseillées sont à prendre sur le guide des Végétaux du Languedoc Roussillon – CAUE – Voir page 20 .

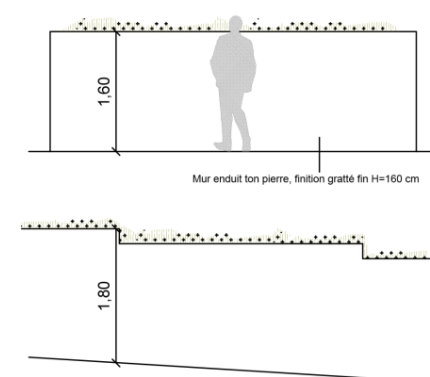
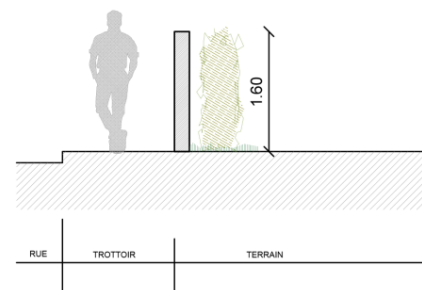
Dans le cas de terrain en pente, la clôture sera découpée en plusieurs parties de façon à ce que la hauteur maximale ne dépasse 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

L'altimétrie de la parcelle ne pourra être modifiée par remblaiement afin de ne pas créer de vues sur les terrains mitoyens et sur l'espace public.

Le projet devra être adapté à la topographie lors de la construction.

Aucun mur de clôtures ne pourra être réalisé entre les places de stationnement ouvertes sur la voirie

Les murs de clôtures devront être achevés en même temps que la maison.



4 – Les Clôtures, le Paysagement et le Stationnement

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum, éventuellement surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales ;
- soit d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein ; celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

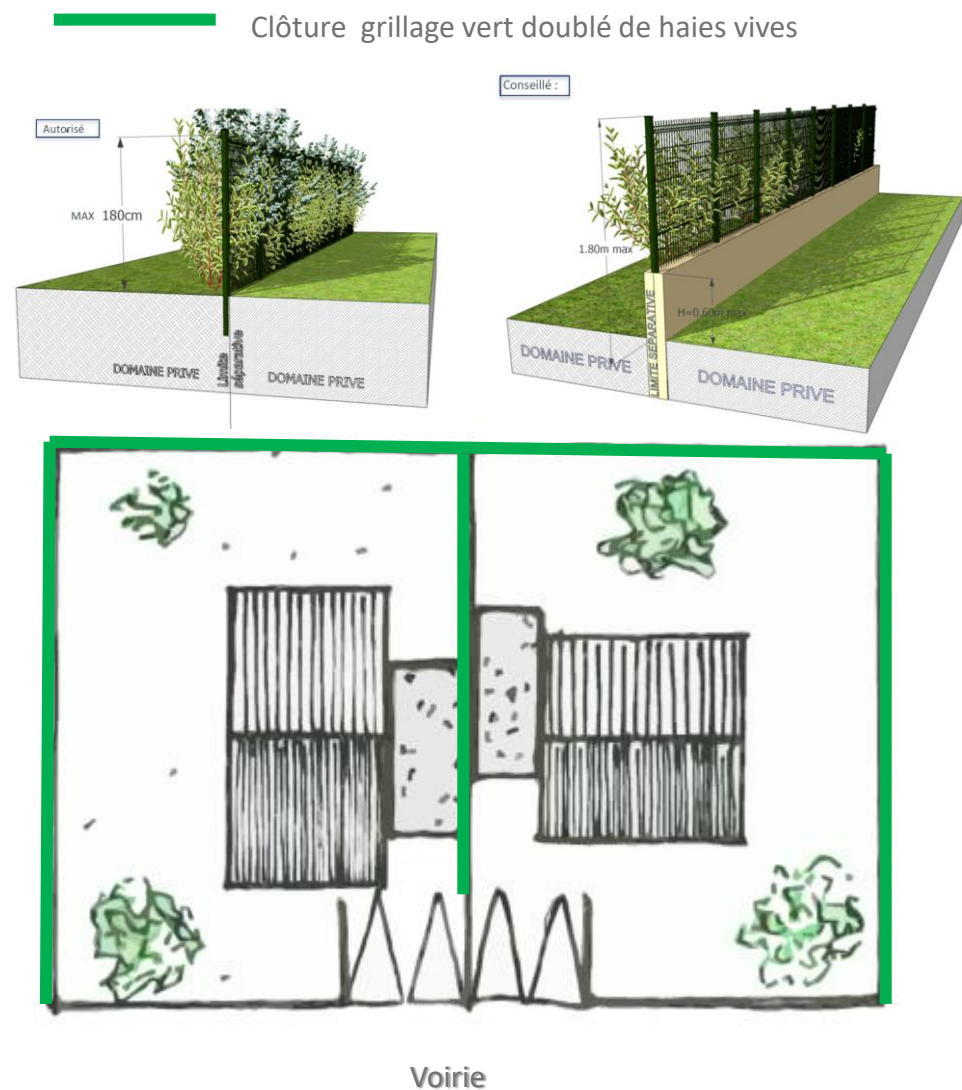
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'utilisation d'éléments défensifs en rehausse de clôture, de type fils de fer barbelés ou tessons de bouteilles, est strictement interdit.

Haies

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

SCHEMA DE PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CLOTURES



1. Les clôtures

B. Les clôtures entre lots

Elles seront constituées d'un soubassement maçonné de 0.60m maximum de hauteur et surmonté d'un grillage vert à mailles rigides doublé d'une haie vive, pour constituer une limite d'une hauteur de 1,80 m maximum.

Les grillages à maille rigide verte sur toute la hauteur sont également autorisés.

Les haies d'arbustes devront compléter les clôtures* et assurer une transition visuelle entre mitoyens tout en assurant un environnement de qualité.

Les essences conseillées sont à prendre sur le guide des Végétaux du Languedoc Roussillon – CAUE – Voir page 20.

Les haies vives qui accompagnent les clôtures seront composées de plusieurs essences et mélangées de façon systématique (au minimum 3 essences).

Dans le cas des plages de piscines qui jouxteraient la limite séparative et qu'il y ait impossibilité de réaliser un complément arboré, il est préconisé la réalisation de brises vues. ils seront alors obligatoirement réalisés en matériaux naturels.

EXEMPLES DE BRISE VUES

Matériaux naturels



Osier



Brande de bruyère



Paillon pelé



Roseau refendu

Matériaux synthétiques interdits



Imitation roseau



Faux gazon

**Concernant la règle à respecter pour les plantations en limite séparative :
Se référer aux articles 671, 672 et 673 du Code Civil.*

4 – Les Clôtures, le paysagement et le Stationnement

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'au minimum 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espace libre végétalisé.

Au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.

2. Le paysagement des parcelles

Les parcelles devront être plantées d'au moins 2 arbres.

Les essences devront figurer dans le dossier de permis de construire
30 % de la parcelle devra rester en pleine terre.

Le choix des végétaux doit être avant tout phyto -technique, faible consommation en eau, résistance aux conditions climatiques locales, capacité à fournir ombre et fraîcheur en été et à laisser passer le soleil en hiver et son entretien.

Les essences conseillées pour les arbres sont les suivantes * :

Essences conseillées - Littoral :

Pin parasol ou pignon, Peuplier Blanc, Faux poivrier, Olivier de Bohême, Tamaris printanier mais aussi Murier platane, Févier d'Amérique sans épines, Pin maritime , saule blanc



Essences conseillées - Garrigues :

Pin d'Alep, Micocoulier, Chêne vert, Erable de Montpellier, Arbre de Judée mais aussi Chêne blanc et pubescent, Murier blanc, Amandier, Jujubier, Laurier sauce, Chêne liège



* Référence : Mini- guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR

Essences conseillées - Plaine :

Tilleuls à feuilles , Poirier pyramidal, Frêne à fleurs, Savonnier, Erable champêtre mais aussi Chêne sessile et pédonculé, Noisetier de Byzance, Média azedarach, Sophora japonica, Albizia, Magnolia grandiflora, Caroubier



4 – Les Clôtures, le paysagement et le Stationnement

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'au minimum 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espace libre végétalisé.

Au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.

2. Le paysagement des parcelles

Les essences conseillées pour les arbustes sont les suivantes * :

Essences conseillées - Littoral :

Laurier rose, Pittospore, Gattilier, Blanquette, Pistachier lentisque, Ballote mais aussi Alaterne, Luzerne arborescente, Myrte, Arbousier, Escallonia, Solanum rantonnetti



Essences conseillées - Plaine :

Lilas, Arbres à perruque, Caesalpinia, Althéa, Rosier de Chine, Abelia mais aussi Germandrée, Caryopteris x clandonensis, Jasmin Mesnyl, Spirea Anthony Waterer, Millerpertuis arbustif, Seringat et Kokwitzia amabilis



Essences conseillées - Garrigues :

Grenadier à fleurs, Buplèvre, Baguenaudier, Laurier tin, Ciste, Sauge de Jérusalem mais aussi Pistachier et filaire, Leucophyllum frutescens, Coronille, Artemisia arborescent ou malvastroide, Nerprun alaterne, Luzerne arborescente, Buis



* Référence : Mini- guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR

4 – Les Clôtures, le paysagement et le Stationnement

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

2. Le paysagement des parcelles

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

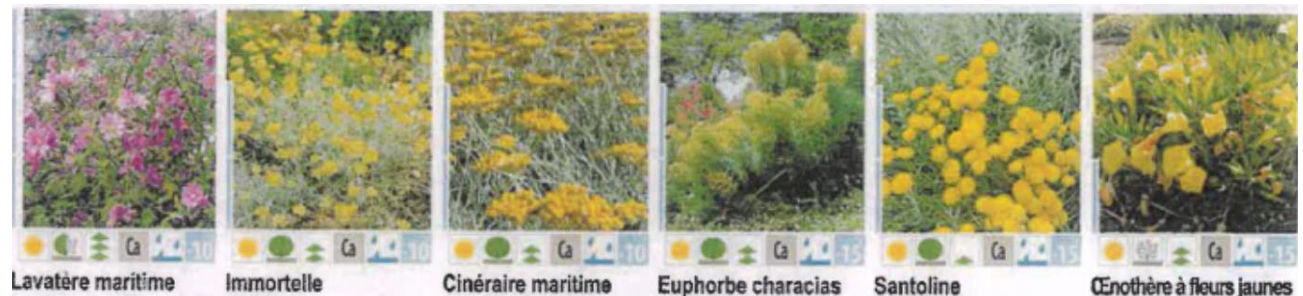
Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'au minimum 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espace libre végétalisé.

Au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.

Les essences conseillées pour les Vivaces sont les suivantes * :

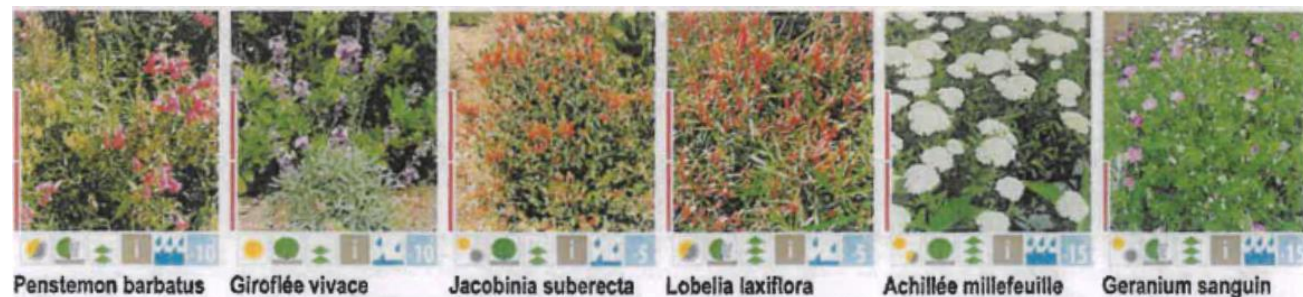
Essences conseillées -Littoral :

Lavatera maritime, Immortelle, Cinéraire maritime, Euphorbe characacias, Santoline, Oenothère à fleurs jaunes mais aussi Rose trémière, Arméria maritima, Ciste ladanifère, Senecio greyi, Teucrium microphyllum



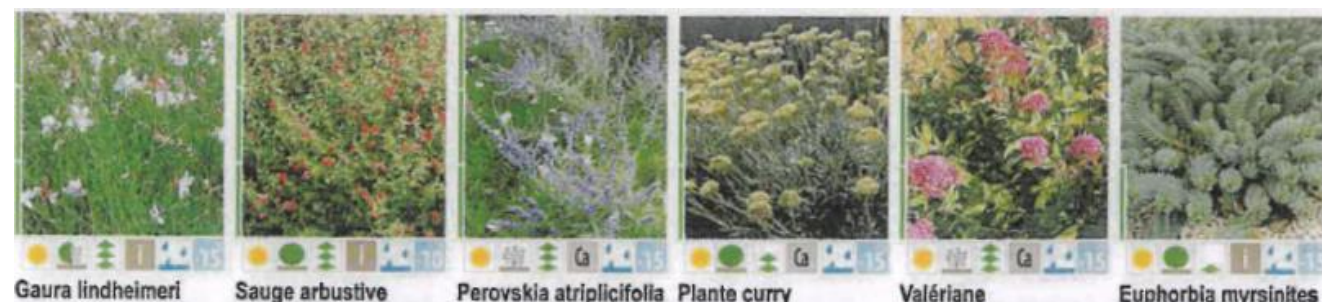
Essences conseillées -Plaine :

Penstemon barbatus, Giroflée vivace, Jacobinia suberecta, Lobelia laxiflora, Achillée millefeuille, Géranium sanguin mais aussi Othonopsis cheirifolia, Sauge officinale, Euryops pectinatus, Aster novea angliae, Bulbine et Agapanthe, Iris, Acanthe



Essences conseillées - Garrigues :

Gaura lindheimeri, Sauge arbustive, Perovskia atriplicifolia, Plante curry, Valériane, Euphorbia myrsinites mais aussi Armoise arborescens, Lavandes et romarins, Verveine de Buenos Aires, Teucrium, x lucidrys, Scabieuse de Crête, Erysimum Bowles Mauve, Sauge greggii x microphylla



4 – Les Clôtures, le paysagement et le Stationnement

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

2. Le paysagement des parcelles

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'au minimum 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espace libre végétalisé.

Au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.

Essences conseillées pour les Pergolas:

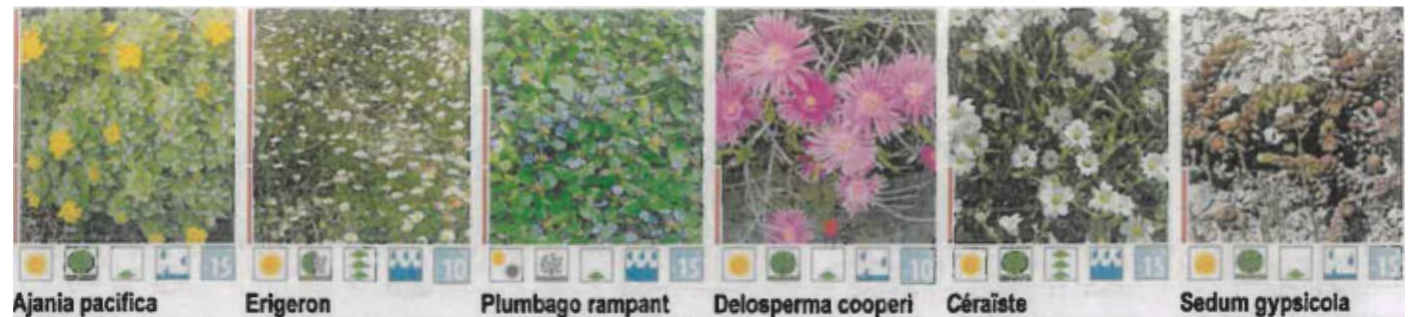
Jasmin / Clématite



Les essences conseillées pour les couvre sols et les plantes grimpantes sont les suivantes * :

Essences conseillées pour les Couvre sols non piétinables

Ajanía pacífica, Erigeron, Plumbago rampant, Delosperma cooperi, Céraiste, Sedum gypsicola mais aussi Artemisia lanata, Liseron de Mauritanie, Gazania rigens, Thymus serpyllum, Teucrium chamaedrys, Ostéospermum fruticosum, Verbena venosa, Pervenches, Malvastrum lateritium, Jasmin étoilé



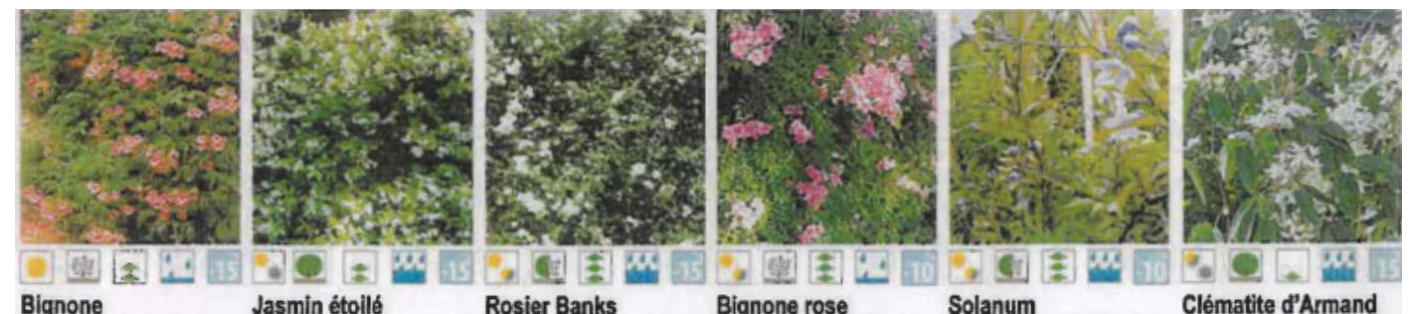
Essences conseillées pour les Couvre sols piétinables

Gazon des Mascareignes, Frankenia laevis, Thym, Achillée, Potentilla verna, Dichondra repens mais aussi Matricaria tchihatchewii, Tanacetum densum Amanii, Camomille romaine Stenotaphrum secundatum et Cynodon « Santa Ana »



Essences conseillées pour les Grimpantes

Bignone, Jasmin étoilé, Rosier Banks, Bignone rose, Solanum, Clématite d'Armand mais aussi Chèvrefeuille étrusque, Glycine, Renouée, Jasmin d'hiver et officinal, Plumbago du Cap, Griffes du chat, Hortensia grimpant



* Référence : Mini- guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR

4 – Les Clôtures, le paysagement et le Stationnement

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU




ARTICLE AU12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

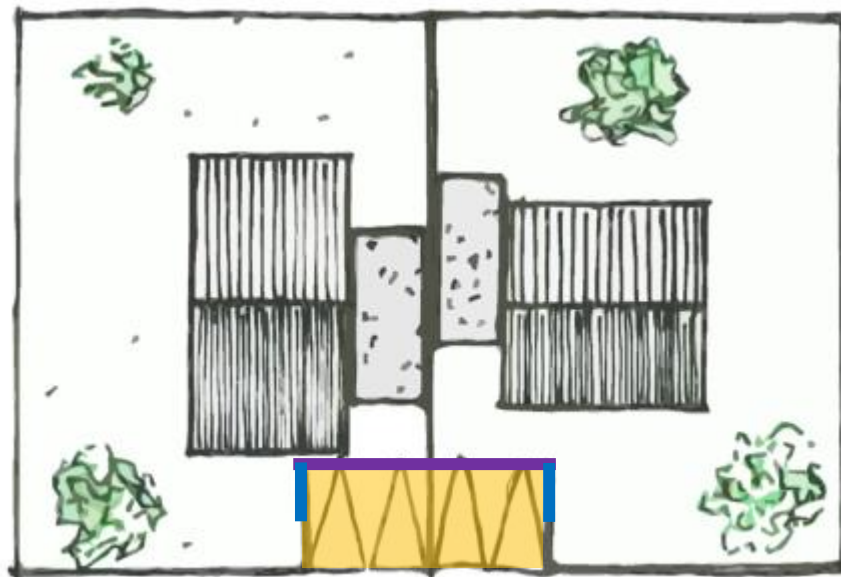
Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 50m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place pour 40m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :
 - Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
 - Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 2 places pour 10 logements au moins.
- Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.



SCHEMA DE PRINCIPE DU STATIONNEMENT EXTERIEUR

-  Béton balayé
 -  Portillons – Hauteur maxi 1,80 m
 -  Portail(s) – Hauteur 1,80 m
- Et retour clôture identique à la clôture sur rue.



Voirie

3. Le stationnement et l'accès au lot

Deux places de stationnement ouvertes sur la voirie devront être réalisés lors de toute construction. Ces places ne devront pas être clôturées en limite du domaine public.

Ces parkings ouverts peuvent être groupés entre 2 parcelles.

Ces places de parking ne pourront pas être clôturées entre lots mitoyens.

Les dimensions à prendre en compte sont de 5,00 m de largeur par 6,00 m de longueur. Le revêtement de sol sera en béton balayé.

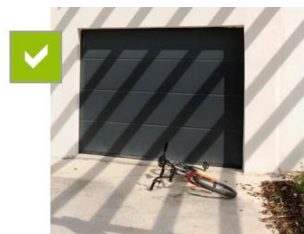
Ces emplacements sont figés au sein de chaque lots et apparaissent dans la fiche de lot.

Les portes et portails de garage intégrés à la bâtisse donnant sur la voirie seront obligatoirement de couleur blanche ou gris; dans tous les cas de couleur identique aux menuiseries de la maison.

Les portes de garage seront de type sectionnelle (horizontale ou pleine), à cassettes ou coulissantes.

Les portillons et portails lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la bâtisse seront en accord avec les menuiseries. Ils seront pleins et d'une hauteur de 1.80m. Les piliers permettant leur implantation auront une hauteur de 1,80 m.

Les portillons auront une largeur de 1 m et seront assortis au portail de clôture ou aux menuiseries.



Sectionnelle horizontale Coulissante



à cassette



A nervures verticales



Volet roulant



5 – Occupation du sol, Accès et voirie, Réseaux

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Rappel des règles du PLU

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- campings et les aires de stationnement de camping-cars et de caravanes.

ARTICLE AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé prioritairement en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions et installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Les ouvrages paysagers de rétention/récupération/infiltration des eaux pluviales sont à privilégier dans la zone.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation de lieux de regroupement des conteneurs individuels ou collectifs, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Les lieux de stockage seront implantés de façon à limiter au maximum les nuisances et ils devront être accessibles depuis les voies publiques.

1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les occupations du sol seront conformes aux articles AU1 du PLU.

2. ACCES ET VOIRIE

Les accès au lot se feront conformément au plan de composition

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Avant tout travaux, l'acquéreur aura pris soin de vérifier la position des coffrets techniques, des lampadaires et des arbres au droit de son lot.

A. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra figurer sur les dessins présentés à l'architecte conseil. Si vous projetez l'installation d'un réseau de récupération d'eau pluviale, celui-ci devra être invisible du domaine public.

Le rejet des eaux pluviales issue de la parcelle est interdit sur le domaine public.

B. AUTRES RESEAUX

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain (il est recommandé de profiter de la présence de la pelleteuse lors de la réalisation des fondations pour enterrer tout ce qui peut l'être).

C. ORDURES MENAGERES

Les ordures ménagères individuelles seront rassemblées aux points de collectes prévues à cet effet au sein de la ZAC.

D. ECLAIRAGE

Dans un souci de développement durable, l'éclairage solaire ou basse consommation sera privilégié.

Cahier des prescriptions architecturales - ZAC « La Pinède » - Commune de Lézignan le Cèbe

Le présent document s'adresse aux acquéreurs des lots.

Ce cahier des prescriptions architecturales et paysagères est opposable et s'impose à quiconque détient un droit de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du projet. Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé au dit acte, et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Ce cahier est annexé au plan de vente de chaque lot.

La coordination architecturale se fait à la phase permis de construire.

Chaque acquéreur devra faire viser son projet de permis de construire avant le dépôt en mairie par l'architecte coordonnateur.

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

Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions.

Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les prescriptions, et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra, dans le cadre de sa mission de coordination, exprimer l'architecte coordonnateur.

Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire, ni n'engage la responsabilité de l'architecte coordonnateur et de l'aménageur sur les projets présentés qui restent du seul ressort de leurs maître d'ouvrage et maître d'oeuvre.

Le dossier de demande de permis de construire doit être soumis à l'architecte coordonnateur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction.

Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration: PC 1 à 8 + Bilan des Surfaces de Plancher.

Les honoraires de l'architecte coordonnateur sont à la charge des acquéreurs des lots et seront payés chez le notaire à la signature de l'acte.

NOTA BENE

L'aménageur se réserve la possibilité d'apporter toute modification qu'il jugera utile au présent cahier des prescriptions en accord avec l'architecte coordonnateur.