

COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022



Le Clos de la Bergerie



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
VALANT CAHIER DES PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

// 27 juillet 2022

SOMMAIRE //

Préambule

p3

Objectifs du Règlement
Champ d'application du règlement (CPAUP)
Insertion du CPAUP dans le Plan Local d'Urbanisme

COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

Coordination

p4

Principe de la coordination
L'architecte coordonnateur
Prix de la coordination
Portée de la coordination

Dispositions générales

p5

DG1 // Objet du présent règlement
DG2 // Règles & servitudes
DG3 // Nature du règlement
FG4 // Portée du règlement
DG5 // Servitudes diverses

Prescriptions

p6

P1 // Occupations & utilisation du sol interdites
P2 // Occupations & utilisations du sol autorisées sous conditions
P3 // Accès & voirie
P4 // Desserte par les réseaux
P5 // Caractéristiques des terrains
P6 // Implantation des constructions par rapport aux voies & emprises publiques
P7 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
P8 // Implantation de plusieurs constructions sur une même propriété
P9 // Emprise au sol
P10 // Hauteur maximum des constructions
P11 // Aspect extérieur des constructions
P12 // Stationnement
P13 // Espaces libres et plantations.

Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022



PRÉAMBULE //

COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LAGLANDE

Objectifs du Règlement valant CPAUP

Le Règlement valant Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP) régit le projet d'aménagement du lotissement communal «LE CLOS DE LA BERGERIE», ses intentions urbaines et ses exigences qualitatives. Il synthétise l'ensemble des préconisations issues des enjeux architecturaux, urbains et paysagers définies par les différents acteurs du projet (urbanistes, collectivité).

Il présente les prescriptions qui feront l'objet d'un avis conforme de l'Architecte Coordonnateur avant tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme.

Champ d'application du règlement (CPAUP)

Le présent règlement s'applique à toute construction implantée dans le lotissement «LE CLOS DE LA BERGERIE» de la commune de Laglade (30).

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères est une annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain et s'impose aux acquéreurs des lots. Un lot désigne le terrain destiné à être cédé au constructeur des bâtiments (maître d'ouvrage).

Ce document a une valeur contractuelle (puisque annexé aux actes de vente) et administrative. **Il ne remplace ni ne peut se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur, le PLU, ni en compléter le règlement.**

27 OCT. 2022

Insertion du CPAUP dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

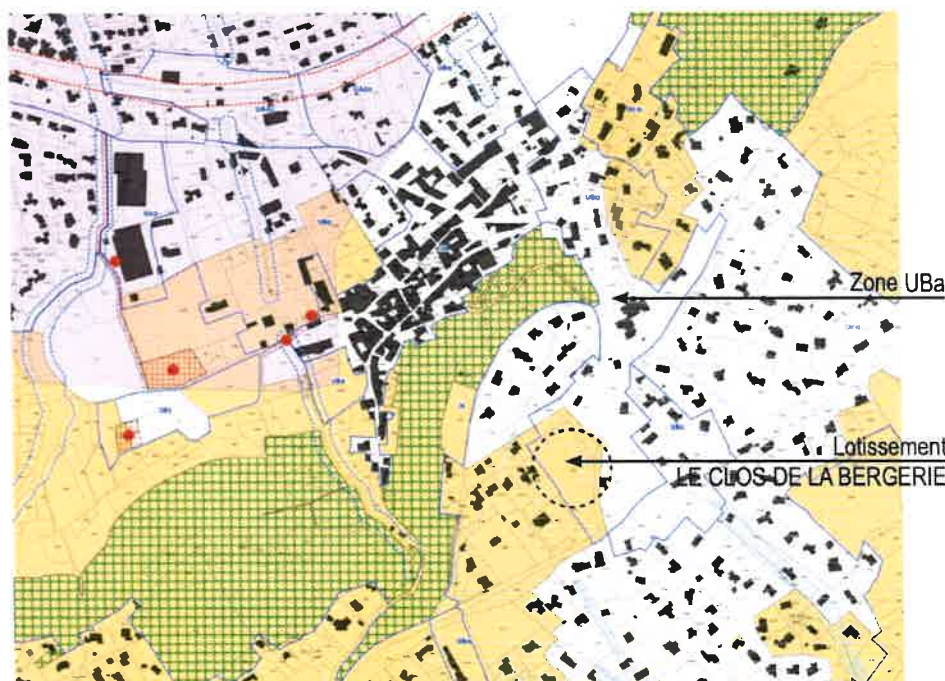


Le projet du lotissement communal «LE CLOS DE LA BERGERIE», dans sa composition, sa programmation et sa réglementation doit être conforme aux dispositions du PLU qui reste le document réglementaire opposable à tout projet de construction lors de l'instruction de chaque demande de construire.

Un PLU subit dans le temps des évolutions, il convient de se renseigner au préalable auprès de la Mairie pour obtenir la dernière version applicable.

Par délibération n°64/2016 en date du 15 décembre 2016, le conseil municipal a approuvé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Le lotissement est concerné par le Règlement du PLU, de la ZONE **UBa**, et en partie par un risque incendie classé au PPRIF.



Zones soumises au PPRIF

Extrait du Plan de zonage du PLU

COORDINATION //

Principe de la coordination

La coordination architecturale est une phase très importante qui fait le lien entre la conception du projet d'ensemble et celle de chaque projet individuel. L'objectif recherché est d'accompagner chaque porteur de projet dans une volonté de cohérence d'ensemble et de recherche d'harmonie sur l'ensemble de la zone.

L'architecte coordonnateur

Le rôle de l'architecte coordonnateur est de garantir la cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble de la zone tout en apportant une expertise et des conseils à chaque porteur de projet.

Tout projet de construction devra recueillir son avis favorable avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'architecte coordonnateur est désigné comme suit :

Agence ROBIN & CARBONNEAU

urbanisme & architecture
 8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier
 09 51 27 25 17
 contact@robin-carbonneau.fr
 (responsable : Raphaël CARBONNEAU).

agence
Robin & Carbonneau
 ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME

Prix de la coordination

La coordination sera facturée de façon forfaitaire à tout acquéreur / porteur de projet et au bénéfice de l'Architecte Coordonnateur :

- 600 € HT
- TVA 20% (120 €)
- soit : **720 € TTC.**

Ces honoraires seront redevables pour tout projet de construction, d'extension ou de rénovation nécessitant l'obtention d'une autorisation d'urbanisme et seront à régler avant délivrance de l'avis favorable (après phases d'échanges et d'instruction préalable).

En cas de nécessité d'obtention de Permis Modificatif, l'acquéreur / porteur de projet devra aussi se prévaloir de l'avis favorable de l'architecte coordonnateur pour un montant de :

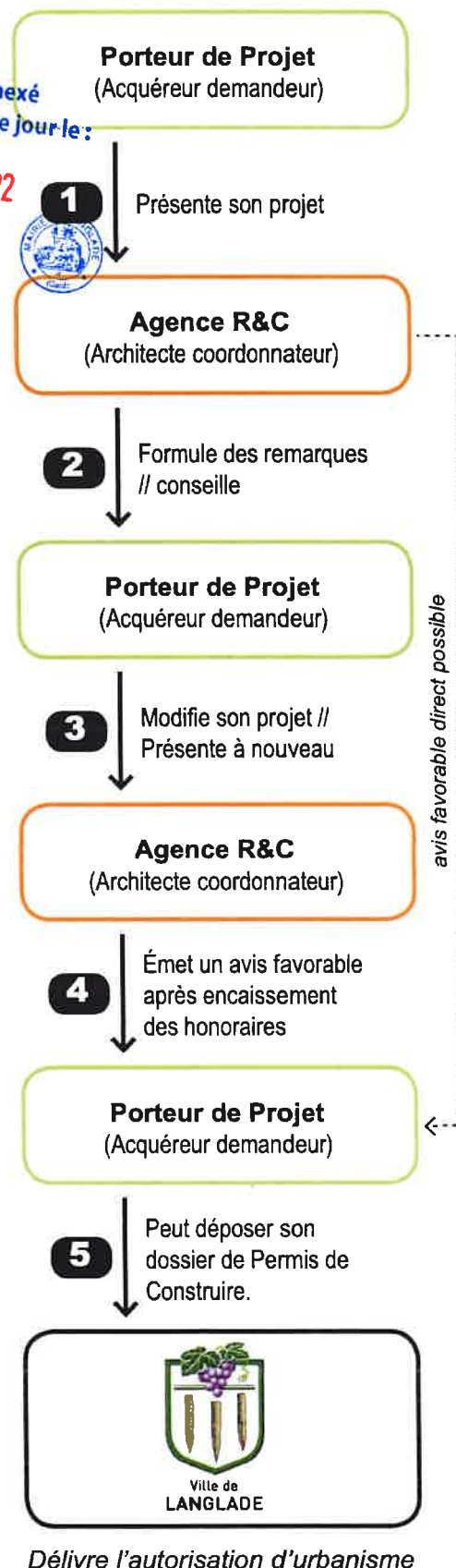
- 300 € HT
- TVA 20% (60 €)
- soit : **360 € TTC.**

Portée de la coordination

La coordination architecturale ne prévaut pas de l'instruction administrative du service instructeur compétent, mais l'avis favorable de l'architecte coordonnateur est un préalable obligatoire à tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme.

Vu pour être annexé
 à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022



COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES //

Vu pour être annexé
 à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022

DG1 // Objet du présent règlement

Le présent règlement a pour but de fixer les règles de construction applicables dans le lotissement «LE CLOS DE LA BERGERIE».

Les superficies de chaque lot sont indiquées sur les fiches de lots et dans le présent cahier à titre indicatif, et les superficies définitives seront données après piquetage sur le terrain et délivrance du plan de vente par le géomètre du lotissement.

Les surfaces constructibles quant à elles, sont prescrites de façon définitive, non calculées par rapport à un COS applicable sur chaque lot, mais déterminées pour l'ensemble du lotissement conformément aux règles du PLU dans le présent Règlement. La superficie totale a été ainsi répartie par lot de manière équitable.

Le Lotissement communal «LE CLOS DE LA BERGERIE» sera réalisée sur la commune de Langlade par :

- **TERRES DU SOLEIL**
Aménagement
- Route de Nîmes - Centre Commercial - 30980 SAINT DIONISY
- 04 66 59 80 60
- gard@terresdusoleil.com

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du périmètre du Lotissement communal «LE CLOS DE LA BERGERIE», quelque soit la tranche / le phasage des travaux.

DG2 // Règles et servitudes

En application aux textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans la globalité de l'assiette foncière du Lotissement «LE CLOS DE LA BERGERIE».

DG3 // Nature du règlement

Le présent règlement est d'ordre public. Il est opposable aux tiers et s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de Droit Public ou Privé qui détiennent, ou occupent à quel titre que ce soit un terrain faisant partie du Lotissement «LE CLOS DE LA BERGERIE». Il doit être rappelé et intégralement reproduit dans tout acte successif de vente ou de location d'un lot.

DG4 // Portée du règlement

Toute construction de quelle nature et importance que ce soit, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente et ayant fait au préalable l'objet d'un avis favorable de l'architecte coordonnateur, dans le respect des dispositions du présent règlement et de

toutes les autres prescriptions législatives ou réglementaires applicables, en vigueur à la date de dépôt de la demande d'obtention de cette autorisation d'urbanisme, et en particulier les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Les autorisations d'urbanisme sus-visées concernent :

- Les Permis d'Aménager
- Les Permis d'Aménager Modificatifs
- Les Permis de Construire,
- Les Permis de Construire Modificatifs,
- Les Déclarations Préalables,
- Les autorisations de travaux.

DG5 // Servitudes diverses

Les acquéreurs des lots ne pourront pas s'opposer au passage de canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications devant éventuellement, pour des raisons techniques, traverser leur lot et aux servitudes qui en résulteraient.

COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

PRESCRIPTIONS //

Les prescriptions suivantes ne se substituent pas aux règles du PLU, elles viennent, ponctuellement les compléter et devront être respectées par tout acquéreur de lot désirant construire dans le lotissement «LE CLOS DE LA BERGERIE».

P1 // Occupations & utilisations du sol interdites

Sans objet : se conformer aux règles du PLU : pas de prescription supplémentaire du CPAUP.

P2 // Occupations & utilisations du sol autorisées sous conditions

Sans objet : se conformer aux règles du PLU : pas de prescription supplémentaire du CPAUP.

Tout autre / nouvel accès ne pourra être autorisé, à part argumentation motivée du porteur de projet et avis préalable de l'architecte coordonnateur.

P3 // Accès & voirie

Les accès à chaque lot ont été définis dans le plan d'ensemble du Lotissement et sont matérialisés sur le schéma ci-contre par les flèches oranges.

Vu pour être annexé à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022



 Accès aux lots

Plan de repérage des accès aux lots.

03 AOUT 2022

Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le

MAIRIE DE LANGLADE

27 OCT. 2022

«majoritaire» respectant le
schéma ci-après.



P4 // Dessertes par les réseaux

Tout réseau induit par le projet (hors pluvial) devra demeurer non visible depuis les espaces extérieurs, et sera intégrés aux constructions et/ou enfoui en souterrain. Cette disposition s'applique au sein de chaque lot.

Les implantations des coffrets et réseaux communs sont précisées sur les fiches de lots individuelles et seront réalisés par l'aménageur dans le programme des travaux communs.

Toute construction ou installation le nécessitant devra être raccordée à l'ensemble des réseaux à disposition.

P5 // Caractéristiques des terrains

Les terrains (lots) ne pourront être divisés sauf autorisation contraire préalable de l'architecte coordonnateur.

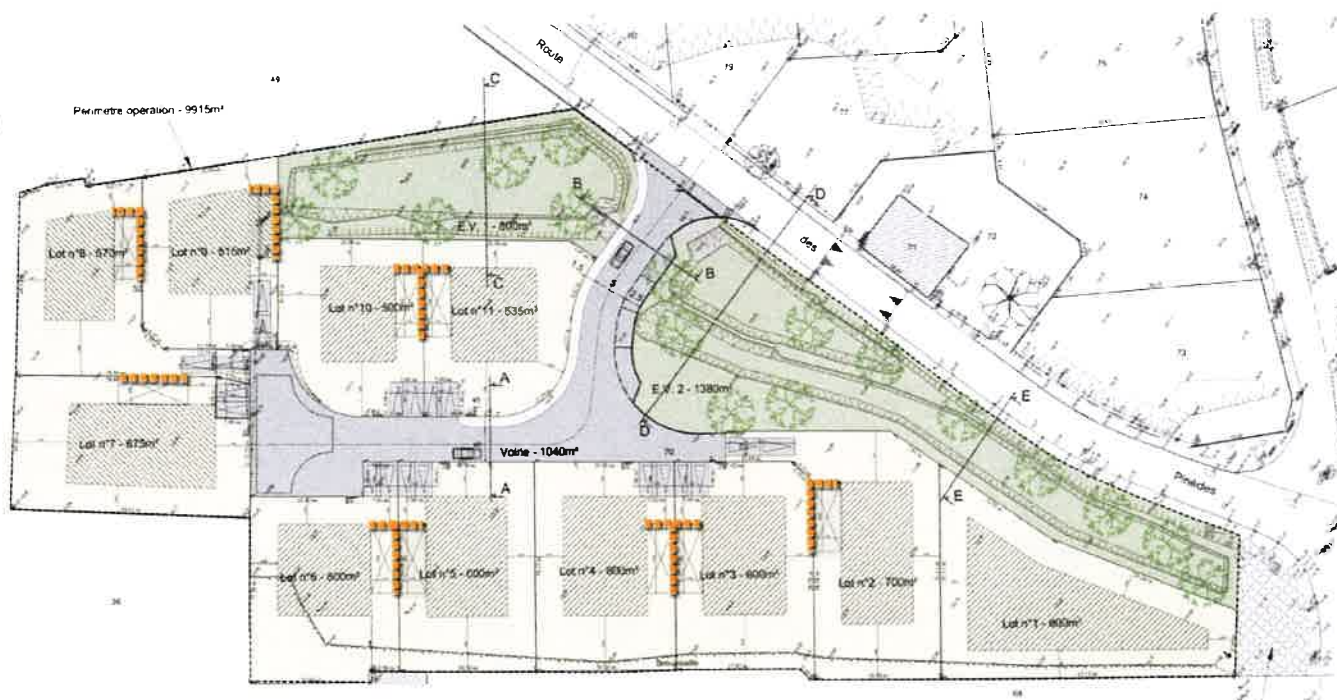
P6 // Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter une logique de cohérence d'ensemble et d'harmonie. Pour cela, toute construction (hors installation et structure technique particulière) devra s'implanter sur un **alignement**

Les emprises constructibles sont détaillées sur chaque fiche de lot. Les dispositifs d'ombrages (pergolas, vélum, etc.) au-dessus des stationnements extérieurs pourront être implantés librement sur la parcelle (en dehors de l'emprise constructible).

Les piscines ainsi que les autres constructions annexes (abris jardins par exemple) peuvent être implantées en dehors de l'emprise constructible définie au PA4 et dans les fiches de lots, et dans le respect des règles du PLU.

Les surfaces des piscines entrent dans le calcul de la surface d'imperméabilisation. Les implantations des piscines sont mesurées par rapport au nu intérieur de la paroi de la piscine.



Implantations obligatoires des constructions.

Plan de repérage des prescriptions d'implantations

COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

Les débords de toit de 30cm (par ailleurs obligatoires) sont autorisés en saillies de la limite d'emprise constructible si le mur est implanté à l'alignement de la limite (calculé au nu extérieur).

P7 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra, en règle générale, observer **un recul minimal de 4 mètres** par rapport aux limites séparatives, excepté sur les limites où une obligation d'implantation **à l'alignement en limites séparatives** est prescrite (voir schéma ci-après).

Les dispositifs d'ombrages (pergolas, vélum, etc.) au-dessus des stationnements extérieurs pourront être implantés librement sur la parcelle (en dehors de l'emprise constructible).

Les piscines ainsi que les autres constructions annexes (abris jardins par exemple) peuvent être implantées en dehors de l'emprise constructible définie au PA4 et dans les fiches de lots, et dans le respect des règles du PLU.

Les surfaces des piscines entrent dans le calcul de la surface d'imperméabilisation. Les débords de toit de 30cm (par ailleurs obligatoires) sont autorisés en saillies de la limite d'emprise constructible si le mur est implanté à l'alignement de la limite (calculé au nu extérieur).

P8 // Implantation de plusieurs constructions sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété ne fait pas l'objet de règles particulières, elle devra être appréciée en fonction des critères architecturaux et techniques et sera soumise à l'avis préalable de l'architecte coordonnateur, et devra respecter l'emprise constructible globale définie sur le lot.

*Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le :*

27 OCT. 2022



03 AOÛT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022

Schéma 1 // volumes en imbrication autorisés

Implantations & volumes construits sur la façade d'entrée principale (tous les lots sauf le lot 1)

La volumétrie des maisons, alternant des parties en RDC et des parties en étage + toits à 2 pans doit obéir à des règles de juxtapositions permettant de mettre en valeur les étages.

Le niveau en RDC doit être pensé comme un socle permettant de valoriser le volume en étage.

Excepté pour le lot n°01, les constructions de plain-pied limitées en RDC devront malgré tout respecter les prescriptions de toitures et de sens des faîtages indiquées sur les fiches de lots et mettre en oeuvre des jeux de volumes distinctifs (ou volumes à valoriser).

En outre les volumes à valoriser devront être :

- Soit en imbrication (schéma 1),
- Soit en porte-à-faux ou similaire (schéma 2).

Les étages en retrait (schéma 3) du RDC ne sont pas autorisés.

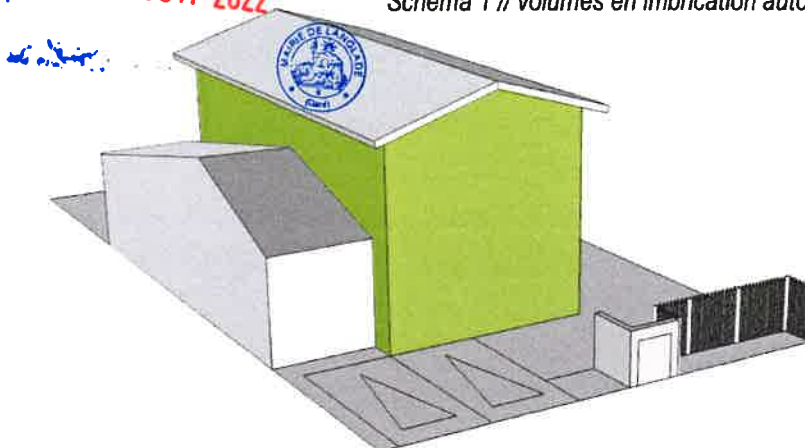


Schéma 2 // volumes en porte-à-faux autorisés

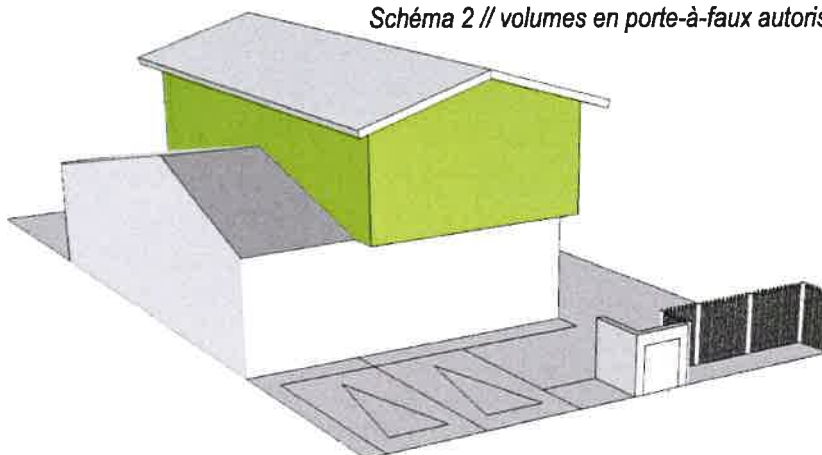
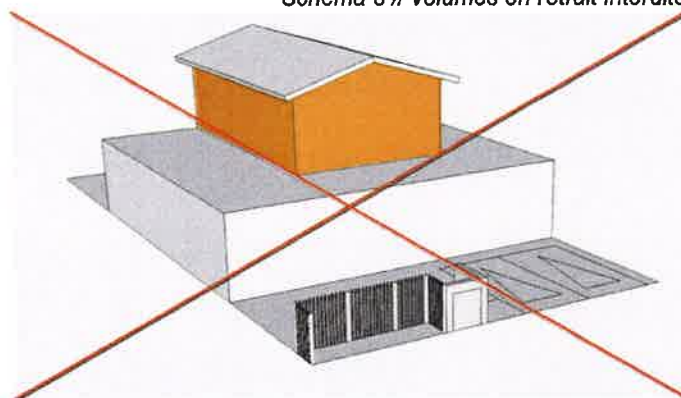


Schéma 3 // volumes en retrait interdits



03 AGUT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

P9 // Emprise au sol

1 // Définition :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Puisqu'elle comprend les débords et les surplombs, il faut donc prendre en compte, les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.

Ne sont pas pris en compte :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc.) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

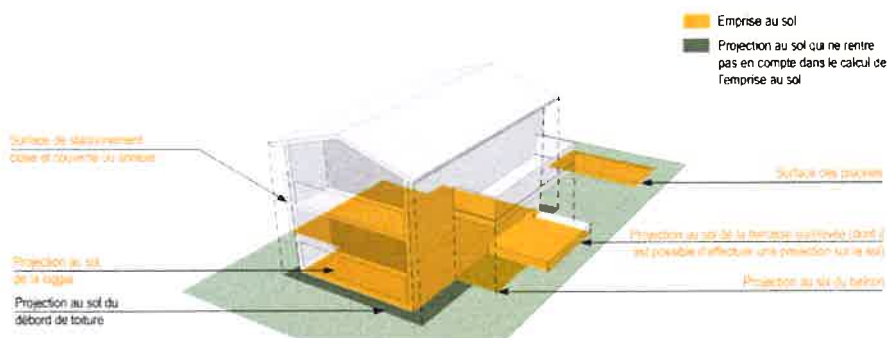
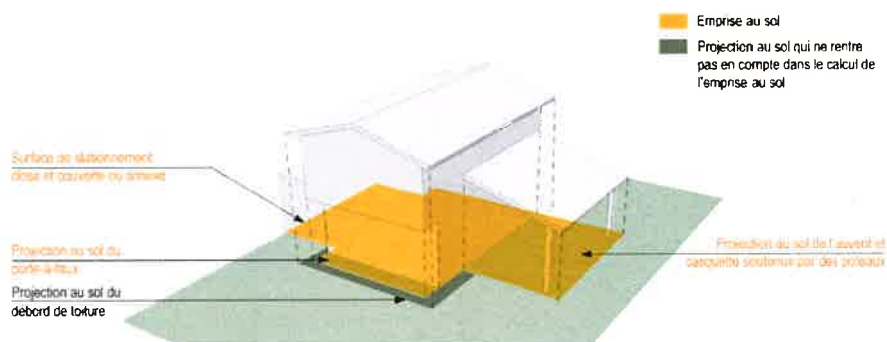
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à

- la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés.

Aussi, sont constitutives d'emprise au sol, des constructions qui ne sont pas

constitutives de surface de plancher :

- un abri extérieur couvert mais non clos n'est pas constitutif de surface de plancher, mais est pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
- les rampes d'accès extérieures n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher mais doivent être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

Attention : la surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des murs alors que l'épaisseur des murs est prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

2 // Emprise au sol maximum :

Pour l'ensemble du lotissement, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de **0,60**. Il a été ventilé lot par lot comme prescrit dans le tableau ci-contre. De fait, les emprises au sol des constructions **ne devront pas représenter une surface supérieure à celle prescrite dans le tableau ci-contre** et définie lot par lot.

N° du lot	Surface du lot	Emprise au sol max.
Lot 01 (LLS)	800	320
Lot 02	700	300
Lot 03	600	300
Lot 04	600	300
Lot 05	600	300
Lot 06	600	300
Lot 07	675	300
Lot 08	570	285
Lot 09	515	257
Lot 10	500	250
Lot 11	535	267
TOTAL	6695	3179

Tableau des prescriptions des surfaces de lot et des emprises constructibles

3 // Emprises constructibles :

Les emprises constructibles sont définies dans les plans de composition du lotissement et dans les fiches de lots.

Les piscines non couvertes peuvent être réalisées en dehors des emprises constructibles, à condition qu'elles respectent les règles d'implantation définies dans les articles P6 à P8 inclus, et que leur emprise n'excède pas **20%** de la surface du lot (calculée au nu intérieur des murs). Elles constituent de la surface imperméabilisée.

Les constructions annexes (abris jardins par exemple), peuvent être implantées en dehors de l'emprise constructible à condition que leur emprise n'excède pas 5 m² et que leur hauteur n'excède pas 2,5 m.

Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022



COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOÛT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

P10 // Hauteur maximum des constructions

1 // Définition :

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2 // Hauteur maximum :

Toute construction ou installation ne peut excéder La hauteur des constructions, à partir du terrain naturel, ne doit pas excéder **7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage**. Les garde-corps et autres dispositifs devant assurer la sécurité des toitures sont exclus du calcul de la hauteur du bâtiment.

3 // Hauteurs particulières :

Toute construction devra comprendre une partie limitée en RDC en alignement sur les limites séparatives, et s'élever en R+1 maximum sur le reste de l'emprise constructible, tel qu'indiqué sur les plans de composition du lotissement, les fiches de lot et répété sur le plan schématique et les illustrations ci-contre.

Les parties limitées en RDC ne pourront excéder **3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage**.

La hauteur des murs de clôture ne doit être supérieure à 1.80 mètres.

Cas particulier du lot 09 :

Confronté à des contraintes topographiques, le volume bâti du lot 09 implanté en mitoyenneté est autorisé jusqu'à 9m au faîtage jusqu'en limite séparative (cf plans).

Ce pendant, de manière à préserver le voisinage, il ne sera pas autorisé, dans cet espace en mitoyenneté d'édifier la construction sur plus d'un niveau (RDC) au-dessus du terrain naturel avant travaux (sous-sol possible), et ce, sur une largeur de 4m à compter de la limite.

Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022

Parties à édifier en RDC
uniquement.

Parties à édifier en R+1 max.



Plan de repérage des prescriptions des hauteurs des constructions

COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

P11 // Aspect extérieur des constructions

1 // Approche générale :

L'aspect extérieur de toute construction devra satisfaire aux exigences architecturales et paysagères d'une cohérence et harmonie d'ensemble sur tout le lotissement «LE CLOS DE LA BERGERIE».

L'écriture de toute construction (bâtiments principaux, annexes, clôtures, etc.) devra être **contemporaine et sobre**, composée de volumes simples pouvant jouer d'effet d'imbrications, emboîtements, etc. Elle devra être en harmonie avec une interprétation contemporaine des architectures locales du cœur de village et sera soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.

2 // Couleurs et matériaux :

Toute construction devra décliner des assemblages d'enduits ou de traitements maçonnés (pierres, béton, etc.) pour les parties limitées en RDC et de pierres calcaires ou d'enduits pour les parties élevées en R+1 (pouvant être toute hauteur à l'aplomb des toitures). Tout autre traitement est proscrit, mise à part dans le cas d'emploi de verrières ou pan de murs vitrés.

Ainsi, tout élément extérieur composant la construction (mur, paroi, bardage, menuiserie, etc.) devra respecter le nuancier prescrit dans le Règlement.

Dans la mesure où les teintes précédentes sont respectées et sous autorisation de l'architecte coordonnateur, tout effet de matière est autorisé : parement briquettes blanches, béton blanc et/ou matricé et/ou fibré, pierres, bardages bois (lames, effet planché), etc.

NB : pour tout matériaux, des échantillons ou des nuanciers pourront être préalablement demandés par l'architecte coordonnateur.

Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022



COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

Les parties édifiées en R+1 devront être recouvertes de pierres calcaires (type montage à sec), ou d'enduit clair. Cela concerne uniquement le volume de l'étage ou de manière très exceptionnelle et motivée selon une démarche architecturale forte, redescendre jusqu'en RDC. Les traitements maçonnés / pierres seront soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.

EXEMPLES DE TRAITEMENTS
 AUTORISÉS POUR LES FAÇADES :

*Vu pour être annexé
 à l'Arrêté en date de ce jour le :*

27 OCT. 2022



*Teintes d'enduits autorisées pour
 les R+1*



RAL9010



RAL1013



RAL9002

*Teintes d'enduits autorisées pour
 les RDC*



RAL7030



RAL7035



RAL8004



RAL1002



Traitement des façades en pierres calcaires possible.

Vu pour être annexé
 à l'Arrêté en date de ce jour le :

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

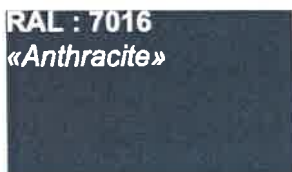
27 OCT. 2022

3 // Les menuiseries, ferronneries et éléments de serrurerie :

Les menuiseries en bois naturel sont autorisées. Toutes les menuiseries, ferronneries et éléments de serrurerie devront, quel que soit le matériaux employé hormis le bois naturel, être grises, selon le nuancier suivant :

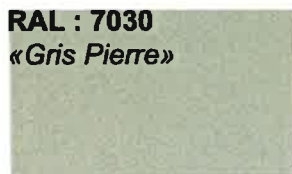
GRIS :

RAL : 7016
 «Anthracite»



GRIS :

RAL : 7030
 «Gris Pierre»



BLANC :

RAL : 9016
 «Blanc trafic»



NB :

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie qui ne sera pas associé directement à la façade du bâtiment (exemple portails, clôtures, barrières et potelets, candélabres, etc.), ne pourra être que de teinte différente que les menuiseries.

Les portes d'entrée seront obligatoirement composées à l'image des illustrations ci-contre comme suit :

- Ouvrant plein opaque d'une largeur utile minimale de 90cm;
- Châssis latéral vitré toute hauteur (fixe ou semi-fixe) sur au moins un côté et devant avoir une géométrie verticale.



Menuiseries bois naturel



Menuiseries 7016



Menuiseries 7030

Les portes de garages devront respecter les mêmes aspects de teintes et de matériaux que l'ensemble des menuiseries de la construction et devront être les plus lisses possibles. Dans le cas de nervures ou d'effets de lames, elles devront être horizontales.

En cas de percements ou vitrages, leurs rythmes et implantations devront être réguliers et plutôt horizontaux.

Les traitements en harmonie avec celui des façades (effets de dissimulation) sont autorisés.

Toutes formes cintrées, courbes ou complexes, pour le linteau ou pour les percements sont interdites.



Exemples de traitements autorisés.



Exemple de traitement interdit.

COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

Vu pour être annexé
 à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022

4 // Les Systèmes d'occultation et d'ombrage :

Les systèmes d'occultation ou d'ombrage doivent être en harmonie de matière et de couleurs avec les autres éléments de menuiseries ou de ferronnerie. Les persiennes sont recommandées.

Les volets roulants ne sont autorisés que s'ils sont invisibles en position ouverte et que leur système d'enroulement soit intégrés dans le mur de façade.

Les systèmes de persiennes, pergolas ou vélum sont autorisés comme indiqué dans les illustrations suivantes.



Les pergolas de canisses



Persiennes coulissantes



Velum



Pergolas bois



Panneaux coulissants gris



Panneaux coulissants bois



Casquette persiennée

COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

5 // Les toitures :

Les toitures devront être architecturalement traitées avec la même attention que le reste du bâtiment. Les édifices techniques hors antennes et superstructures (ventilation, etc.) devront être non visibles depuis l'extérieur (intégrés sous-toitures ou dissimulés dans des enclos appropriés).

Les toitures seront obligatoirement couvertes en tuiles canal ou similaires (= tuiles mécaniques avec partie basse galbée), de teinte terre-cuite naturelle claire (cf illustrations ci-après).

Les sens de faîtage devront être conformes aux prescriptions du schéma ci-après, générant des toits obligatoirement à 2 pans.

Tout autre type de matériaux de toitures n'est pas autorisé, mise à part les

verrières et les dispositifs de production d'énergies renouvelables, notamment solaire / photovoltaïque.

Les formes de toit en pente peuvent être signifiées par des éléments non couverts et non clos, comme par exemple des pergolas (cf illustrations ci-après) ou autres et seront soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.

Les toitures en pente devront obligatoirement observer un **débord d'au moins 30 cm** par rapport au nu de façade, y compris en pignon.

La sous-face des débord de toit devra avoir la même teinte que l'ensemble des menuiseries et ferronneries, et suivre la pente du toit (sous-faces horizontales interdites). Le débord de toit devra également être respecté sur les façades pignons.



Illustration formes de toits souhaitées

Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le :
27 OCT. 2022



***** Sens prioritaire des faîtages

Plan de repérage des prescriptions des toitures

EXEMPLES DE TRAITEMENTS ET DE MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES :

Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques ainsi que les fenêtres de toit ne sont autorisés que ponctuellement et dans le plan de toiture selon avis de l'architecte coordonnateur.

COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOÛT 2022

MAIRIE DE LANGLADE



Vérière ou polycarbonate



Volume de toiture par pergolas



Toiture tuiles canal claires

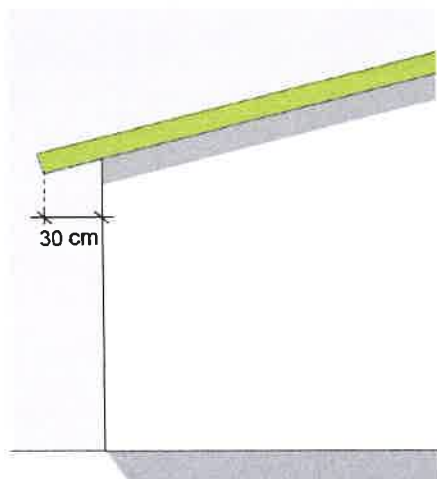
Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022



Interdiction des sous-faces
de toit horizontales.

Interdiction des sous-faces de toit horizontales.



Débord de toit ayant la sous-face de la même inclinaison que le reste du toit obligatoire.



Principe constructif de charpente type fermettes en «queue de vache» avec «échelle de pignon» permettant de réaliser les débords de toit tels que prescrits.

COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

6 // Ambiances générales :

Les ambiances recherchées au travers de ces prescriptions doivent être cohérentes par rapport à l'usage résidentiel du lotissement et de son environnement. Elles doivent être pensées en relecture contemporaine des constructions traditionnelles du village.

L'architecte coordonnateur pourra s'opposer à tout traitement qu'il jugerait non conforme avec cet objectif de cohérence d'ensemble ou imposer des choix architecturaux si nécessaire.

7 // Clôtures :

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité, toute forme de fioriture est interdite.

Les hauteurs des clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les brises vues en matériaux de type bois, pvc ou constitués de canisses sont interdits.

Les clôtures seront obligatoirement constituées de panneaux grillagés rigides de couleur Vert Mousse RAL 6005 et doublées de haies vives.

Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le :
27 OCT. 2022




Traitement des clôtures.

Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le

P12 // Stationnements

1 // Approche quantitative :

Dans le respect des prescriptions graphiques portées sur le plan de composition (et fiches de lots) en matière d'accès et de stationnements ouverts et non clos sur l'emprise publique, chaque habitation devra intégrer sur la parcelle au moins :

- 2 emplacements voitures pour les habitations inférieures ou égales à 100 m² de SDP,
- 3 emplacements voitures pour les habitations de plus de 100 m² de SDP.

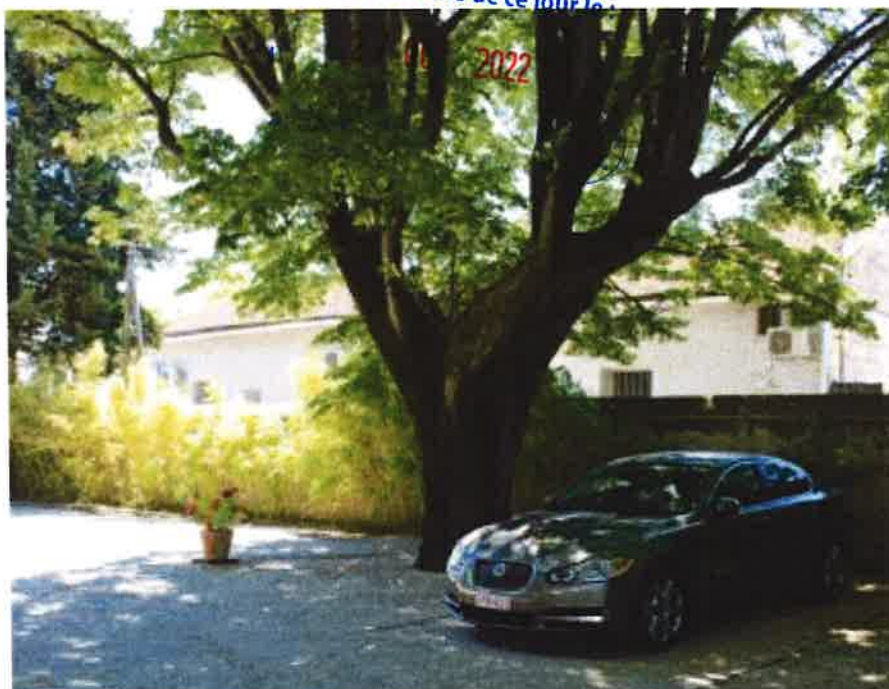
2 // Approche qualitative :

OMBRAGES :

Tout projet devra sur au moins l'une des 2 places de stationnement extérieure, mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel (arbres, pergolas, treilles, etc.) ou construit (velum, pergola, toiture plate, etc.)

PERMÉABILITÉ DES SOLS :

Le revêtement de sol des emplacements de stationnement extérieurs devra être perméable (graviers calcaires souhaités).



Traitement des ombrages construits



Traitement des ombrages en vélum



Pergolas végétalisées



Traitement des ombrages construits intégré à la construction.

03 AOÛT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

P13 // Espaces libres et plantations

1 // Approche générale :

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent respecter les emprises définies dans le tableau des surfaces (CF art P14) et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m² minimum.

2 // Approche qualitative :

Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier / Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/ Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/ Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

ARBRES DE HAUTES TIGES
(illustrations non exhaustives) :

Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022



Butia Capitata (palmier bleu)



Pin parasol



Washingtonia robusta



Micocoulier



Chêne vert ou blanc



Albizia



Eucalyptus

COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOUT 2022

MAIRIE DE LAGLADÉ

Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022

ORNEMENTATION, MASSIFS,
HAIES



Eléagnus



Laurier florissant



Photinia



Laurier Thym



Olivier

GRIMPANTS



Chèvrefeuille



Jasmin étoilé



Clématite



Vigne vierge

Fin du CPAUP

COURRIER ARRIVÉ LE

03 AOÛT 2022

MAIRIE DE LANGLADE

P14 // Surfaces

Vu pour être annexé
à l'Arrêté en date de ce jour le :

27 OCT. 2022



Emprise de l'opération (m2) :

9915

soit : 0,99 ha.

Surfaces réglementaires

N° du lot	Surface du lot	SDP constructible max.	Emprise au sol max.	Espaces libres mini.	Imperméabilisation max.
Lot 01 (LLS)	800	300	320	100	320
Lot 02	700	200	300	200	300
Lot 03	600	200	300	200	300
Lot 04	600	200	300	200	300
Lot 05	600	200	300	200	300
Lot 06	600	200	300	200	300
Lot 07	675	200	300	200	300
Lot 08	570	175	285	150	285
Lot 09	515	175	257	150	257
Lot 10	500	175	250	150	250
Lot 11	535	175	267	150	267
TOTAL	6695	2200	3179	1900	3179

Rappel PLU //

"Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération."

Soit, emprise au sol maximale : = 9915 x 60% m² max.
 soit un potentiel réglementaire de : 5949 m² max.

Rappel PLU //

Dans le sous-secteur UBa, au moins 25% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Soit, espaces libres minimums : = 9915 * 25% m² min.
 soit : 2479 m² min.
 déduction du parc pluvial : 2180 m²
 Soit, espaces libres minimums : 299 m² min.

NB : les surfaces d'espaces libres attribuées sur chaque lot cumulées aux emprises des espaces verts collectifs permettent de dépasser très largement les minimas réglementaires imposés dans la PLU.

Fin du Règlement