



JCC

promotion + aménagement

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT



CREISSAN



COMMUNE DE CREISSAN LOTISSEMENT « LA ROUCHÈRE »

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

MARS 2017



SOMMAIRE

PRÉAMBULE

SECTION 0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- ARTICLE 0.1 Assiette foncière.
- ARTICLE 0.2 Morcellement.
- ARTICLE 0.3 Objet du règlement.
- ARTICLE 0.4 Opposabilité du règlement.
- ARTICLE 0.5 Permis de construire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- ARTICLE 1.1 Constructions autorisées.
- ARTICLE 1.2 Occupation du sol interdite.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DES LOTS

- ARTICLE 2.1 Accès et Voirie.
- ARTICLE 2.2 Desserte par les Réseaux.
- ARTICLE 2.3 Caractéristique des Terrains.
- ARTICLE 2.4 Modification Parcelleaire.
- ARTICLE 2.5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- ARTICLE 2.6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- ARTICLE 2.7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- ARTICLE 2.8 Hauteur des constructions.
- ARTICLE 2.9 Aspect extérieur.
- ARTICLE 2.10 Stationnement.
- ARTICLE 2.11 Espaces libres et plantations.
- ARTICLE 2.12 Energie Solaire.
- ARTICLE 2.13 Pompe à Chaleur.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE 3.1 S.D.P / Surface De Plancher.
- ARTICLE 3.2 Dépassement de la S.D.P.

SECTION 4 - DIVISION DU SOL / DISPOSITIONS DIVERSES

- ARTICLE 4.1 Division Parcelleaire.

PRÉAMBULE

L'attention des acquéreurs de parcelles est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur de l'opération.

Les permis de construire seront conformes aux documents du P.L.U et notamment au règlement du secteur II NA1 Est de la Rouchère.

Le présent règlement, conforme au règlement du secteur II NA1 Est de la Rouchère précise en tant que de besoin, les caractéristiques urbanistiques et architecturales définies pour le lotissement. Le volet paysagé devra être explicite, les demandes devront impérativement intégrer les revêtements de sols, plantations et mobilier.

Les recommandations architecturales et paysagères énoncées ci-après sont établies afin d'organiser l'espace tel que l'architecte coordonnateur souhaite le développer. Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque concepteur de projet pourra développer son propre vocabulaire architectural et paysagé.

Pour optimiser la coordination architecturale, la procédure à suivre est la suivante :

PHASE 1

- 1 : Le pétitionnaire envoie son esquisse à l'architecte coordonnateur.
- 2 : Avis provisoire de l'architecte coordonnateur.

PHASE 2

- 1 : Le pétitionnaire envoie un exemplaire complet du dossier de permis de construire à l'architecte coordonnateur avant de le déposer en mairie.
- 2 : Avis définitif de l'architecte coordonnateur.
- 3 : Dépôt du dossier de permis de construire en mairie par le pétitionnaire.

ARCHITECTE COORDONNATEUR :

EURL Atelier 1 - Olivier CANAL Architecte DPLG
1, Lotissement les Clapiès
34420 Villeneuve les Béziers
Tél : 04 67 30 60 41 - Email : o.canal@atelier1.fr



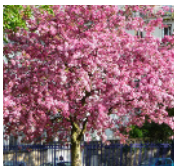
- 1**
ENTRÉE LOTISSEMENT : 1 olivier centenaire + 2 oliviers (h : 2,50 m). Graviers + galets de rivière + plantes fleuries et graminés.
- 2 4 6 7 8 9 10 et 11**
JARDINIÈRE LE LONG DE LA VOIE : arbustes touffus 150/175 fleuris + arbustes touffus 100/125 fleuris. Graviers + galets de rivière + plantes fleuries et graminés.

- 3 5 12 et 13**
ROND POINT : 1 olivier (h : 2,50 m). Graviers + galets de rivière + plantes fleuries et graminés.
- 14**
ENTRÉE LOTISSEMENT AROUND ESPACE POUBELLES : 2 frênes à fleurs + 2 savonniers + 1 liquidambar. Arbustes touffus 150/175 fleuris. Graviers + galets de rivière + plantes fleuries et graminés.

- 15**
RUISSEAU LA ROUCHÈRE : les murs en pierres seront conservés. Les végétaux de moyennes et hautes tiges seront conservés. Entretien manuel.
- 16**
ENTRE RUISSEAU ET BASSIN : 2 frênes à fleurs + 2 savonniers + 1 liquidambar + 1 cerisier à fleurs. Massifs composés d'arbustes touffus fleuris 150/175. Tas de pierres récupérées sur le site.

- 17**
BASSIN DE RÉTENTION : lauriers roses sur toute la périphérie du bassin le long du grillage. Les talus en pierres du bassin seront plantés de sujets rampants (jasmin étoilé). Tas de pierres récupérées sur le site.
- 18**
LE LONG DE LA DÉPARTEMENTALE ET DU BASSIN : 2 frênes à fleurs + 2 savonniers + 2 liquidambars + 3 cerisiers à fleurs. Massifs composés d'arbustes touffus fleuris 100/125. Tas de pierres récupérées sur le site.

ARBRES DE MOYENNES ET HAUTES TIGES



CERISIER À FLEURS



SAVONNIER



FEIJOA



FRÊNE À FLEURS



LIQUIDAMBAR



OLIVIER



GRAMINÉS



TAS DE CAILLOUX

ARBUSTES TOUFFUS FLEURIS



ORANGER DU MEXIQUE



GRÉNADEUR À FLEURS



ROSIER PAYSAGÉ



LILAS DES INDES



POLYGALA



LAURIER



JASMIN ÉTOILÉ

SECTION 0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 0.1 Assiette Foncière

Le présent règlement s'applique au lotissement « La Rouchère » situé en **II NA1 Est de la Rouchère** du PLU de la commune de CREISSAN.

Le terrain aménagé est cadastré :

- **parcelles D35 - D36 - D45 - D46 - D515 - D516 - D47 - A1280**
- **superficie cadastrale de 38 692.00 m².**

La superficie ne sera définitive qu'après bornage.

Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle comprise dans l'assiette foncière de l'opération, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires, d'une part à chacun des lots, d'autre part aux voies, espaces libres et terrains à céder à la collectivité publique.

Article 0.2 Morcellement

Le lotissement est constitué de 68 lots de terrain à bâtir.

La surface totale est répartie de la manière suivante :

- **Surface privative : 28 363.00 m²**
- **Voirie interne : 5 735.00 m²**
- **Espaces verts : 4 594.00m²**

- **Surface totale : 38 692.00 m²**

Article 0.3 Objet de Règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires d'un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.

L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit à construire, toute construction devra faire l'objet d'une autorisation à construire.

Article 0.4 Opposabilité du Règlement

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.

Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Article 0.5 Permis de Construire

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire, **après l'obtention du VISA de l'architecte coordonnateur**. Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions du dossier du lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme.

Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande, seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

Elles pourront être, soit plus restrictives, soit moins restrictives, que celles fixées au présent règlement.

Si ces règles sont plus restrictives, elles primeront les dispositions du présent règlement.

Si ces règles sont moins restrictives, elles seront primées par les dispositions plus rigoureuses du présent règlement, à moins que ces dernières ne soient modifiées avant l'octroi de l'autorisation de construire selon la procédure en la matière.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1.1 Constructions Autorisées

Les constructions à **usage principal d'habitation** ou de **locaux pour l'exercice d'une profession libérale** sont autorisées.

La densité de ces lots est définie dans le tableau de répartition ci-annexé.

Pour une parfaite intégration des futures constructions, qui seront l'élément essentiel du paysage, seules les constructions présentant une préoccupation de qualité architecturale et d'intégration dans le site et le paysage seront autorisées, pour permettre la réalisation de cet objectif, deux dispositions ont été retenues :

- **Intervention d'un architecte coordonnateur.**
- **Prescriptions urbanistiques et architecturales du présent règlement.**

Article 1.2 Type d'Occupation du Sol Interdite

Les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article précédent, sont interdites et notamment les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations pouvant créer une gêne pour le voisinage ou nuire à l'aspect général du lotissement ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Il est également rappelé qu'il est interdit d'édifier toute construction provisoire ou à caractère précaire, tels que chenils, poulaillers, clapiers, étables, porcheries ou écuries...

Il est également interdit la création de camping ou de villages de toile, le stationnement de caravanes, l'implantation de maisons mobiles (construction sans fondations).

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2.1 Accès et Voirie

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions ou des opérations projetées. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des ordures ménagères...

Chaque propriétaire de parcelle devra obligatoirement respecter les conditions de desserte des différentes parcelles telles qu'elles sont définies par le plan de composition de l'opération et les articles 11 et 12 du présent règlement. Aucun autre accès véhicule et piéton ne sera accepté.

Tout acquéreur de parcelle accepte, sans réclamation, et en attente de classement dans le domaine public que les voies et espaces libres soient ouverts à la circulation publique.

Article 2.2 Desserte par les réseaux

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être impérativement effectué à partir des boîtes et coffrets réalisés en bordure de lot. **Toute autre forme de raccordement est strictement interdite.**

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

III - Electricité - Téléphone

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

IV - Eaux Pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Article 2.3 Caractéristiques des Terrains

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition joint au dossier d'arrêté de lotir. Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau ci-annexé.

Les superficies indiquées au plan de composition et au tableau ci-annexé sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Les surfaces exactes seront calculées après bornage des lots.

Les parcelles ne devront comprendre qu'une seule construction à usage d'une seule d'habitation **sauf pour les lots 43-53-54-55-56-57-60-63-64 pour lesquels sera autorisée une seule construction avec possibilité de réaliser 2 (deux) logements.**

Article 2.4 Modification Parcellaire

Modification de superficies

Les superficies indiquées au plan de composition et au tableau ci-dessous seront approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Subdivision d'un lot

Toute subdivision de lot est interdite.

Réunion de lots

La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus n'apporte aucune conséquence quant au plan de division (plan de masse et de morcellement) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

Regroupement de lots

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique est, en principe, interdit. Toutefois, ce regroupement pourra être envisagé dans le cadre d'une modification de l'autorisation de lotissement.

Cette modification pourra être subordonnée à une réduction de la surface constructible afférente au nouveau lot ainsi créé dans le but de préserver l'harmonie du lotissement.

Article 2.5 Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des zones de constructibilité prévues au plan de composition. Les débords de toiture tuiles et les casquettes béton devront obligatoirement être implantés dans la zone de constructibilité.

Pour tous les lots, le recul minimum des constructions est de 5 (cinq) mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, y compris la voirie du lotissement.

Pour les parcelles 40, 50, 54 et 55 la limite de constructibilité est fixée à 3,00 (3) mètres par rapport aux espaces verts publics.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non ædificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non ædificandi adjacentes mesurent 5 (cinq) mètres.

Cas particuliers des piscines

Les bassins des piscines y compris l'ensemble des éléments constitutifs des dites piscines (plage, terrasse ...) peuvent être implantés différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1,5 mètre (un mètre cinquante) par rapport aux voies et emprises publiques y compris la voirie du lotissement, et pour autant qu'aucun élément lié à cet ouvrage ne soit surélevé de plus de 0,60 (zéro soixante) mètre.

Les piscines dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à plus de 0.60 (zéro soixante) mètre du terrain, les piscines couvertes et les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables aux constructions et devront respecter un recul de 5 (cinq) mètres par rapport aux voies et emprises publiques y compris la voirie du lotissement.

Article 2.6 Implantation des Constructions par Rapport aux limites séparatives

Rappel du P.P.R.I zone ZPr :

En ZPr, uniquement les planchers aménagés des constructions seront calés sur un vide sanitaire à 30 (trente) centimètres minimum au-dessus du terrain naturel.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des zones de constructibilité prévues au plan de composition. Suivant les zones de constructibilité, les constructions pourront être édifiées en limites de propriété et/ou devront respecter la règle des 3.00 mètres ou des H/2.

Pour les parcelles 43 à 57, l'édification de construction, murs de clôtures ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux est interdit dans la zone non ædificandi qui est fixée à (quatre) 4.00m minimum du haut de la berge.

Un grillage devra être édifié à 1.00m de cette même berge avec un portillon pour permettre l'entretien du fossé et ce à la charge de l'acquéreur du lot. La zone de 3.00 mètres restante devra être plantée d'une haie vive de haute tige avec des essences endémiques.

La conformité ne pourra être délivrée qu'après vérification de ces dispositions.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 (trois) mètres et ne jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Cas particuliers des piscines :

Les bassins des piscines y compris l'ensemble des éléments constitutifs des dites piscines (plage, terrasse ...) peuvent être implantés différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 (un) mètre par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié à cet ouvrage ne soit surélevé de plus de 0.60 (zéro soixante) mètre.

Les piscines dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à plus de 0.60 (zéro soixante) mètre du terrain, les piscines couvertes et les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables aux constructions et devront respecter un recul de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les parcelles 43 à 57, l'édification des piscines hors sol, ainsi que de tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux est interdite dans la zone non ædificandi qui est fixée à (quatre) 4.00m minimum du haut de la berge. Les piscines sont autorisées dans la mesure où elles seront enterrées au niveau du terrain naturel, et qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

Pour les parcelles 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68

Les constructions annexes comme les garages pourront être édifiées en limites de propriété et devront respecter les règles de 10 mètres maximum de longueur et une hauteur maximum de 4 mètres au faitage.

Article 2.7 Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H$)

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture ($L= H/2$)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 (quatre) mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 (trois) mètres.

Article 2.8 Hauteur des Constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée à l'égout de la toiture.
- L'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 (trente) mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 (quinze) mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 (quinze) mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur totale :

Le nombre maximal de niveaux est fixé à R+1 avec une hauteur maximale de 7.00 (sept) mètres à l'égout des toitures.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8.50 mètres au faitage.

Article 2.9 Aspect Extérieur :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du code de l'urbanisme), l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la vue et l'exposition. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Afin de pouvoir s'intégrer dans l'ensemble bâti du lotissement, les constructions doivent respecter également les prescriptions de l'article 2.11.

2.9.1 Volumétrie :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysage urbain.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible être évités.

- Les volumes doivent être simples et harmonieux. L'imbrication de volumes disparates est à éviter et les projets doivent faire l'objet d'une démarche architecturale simple qui peut se traduire par une architecture moderne de forme traditionnelle.
- Les annexes seront obligatoirement incorporées ou associées au volume principal.

En règle générale les volumes devront rester simples de manière à assurer un rapport harmonieux entre les toitures et les façades.

Les éléments de décoration architecturale, sans référence au système constructif utilisé, de type colonnes moulurées, frontons, pilastres, corniches, etc., sont interdits.

2.9.2 Les Toitures :

Les couvertures doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire, en évitant la teinte rouge uniforme.

Cependant les toitures terrasses sont également admises soit sur la totalité de la construction, soit partiellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits.

Dans le cas des toitures tuiles, les pentes seront de 25 à 35%.

En cas de mitoyenneté, la deuxième toiture devra être de même pente que la toiture mitoyenne ou bien être à un niveau nettement différent de la première construction.

Les chéneaux et descentes des eaux de pluies seront obligatoirement en zinc ou en aluminium.

L'emploi du PVC est interdit.

Les éléments décoratifs de type génoise, frise, corniches, pomme de pin, poinçons, fronton, épis etc., sont proscrits.

Les débords de toiture seront obligatoirement de 30 cm maximum hormis dans le cas d'une construction en limite séparative. Ces débords devront obligatoirement être implantés dans la zone de constructibilité.

Les couvertures seront à deux ou quatre pans avec faîtage parallèle à la voie d'accès.

Toutefois des sens de pente pourront être différents dans deux cas :

- parcelle d'angles nécessitant un traitement particulier des deux façades sur rue ou sur espace vert.
- projet (de l'architecte concepteur) présentant des caractéristiques architecturales composées avec un parti de traitement de couverture affirmé.
- pour les lots 53, 54, 55, 56, 57, 64 et 65 où les faitages pourront être perpendiculaires à la voie

Une même construction ou des constructions jumelées ne pourront avoir des pentes de toitures différentes, cette pente est fixée entre 25% et 35% pour l'ensemble des constructions.

Toutes les installations techniques (climatisation, alarme, ventilation, édicules divers, paraboles...) seront traitées afin d'être parfaitement intégrées à la construction.

2.9.3 Les Façades :

En cas d'utilisation d'énergie solaire, toute installation sur mat ou en façades est interdite.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible être évités.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les façades maçonnées seront recouvertes d'enduits de finition écrasée, talochée ou grattée fin. **Les enduits projetés sont interdits.**

Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'une utilisation partielle pour souligner et mettre en valeur l'architecture de la construction. **Tout autre type de bardage est interdit.**

Les couleurs des enduits devront être indiquées d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire.

Le blanc pur est interdit.

Couleurs enduits autorisés de chez Parex ou Similaire:



Les encadrements réalisés dans le cadre des ouvertures avec ou sans volet seront réalisés dans une couleur d'enduit plus claire que la partie courante et sera taloché fin.

Les gardes corps seront traités en harmonie avec la façade sur laquelle ils s'appuient. Ils seront obligatoirement en maçonnerie toute hauteur, pour assurer une continuité avec une toiture ou une loggia, en allège pleine avec des lisses métalliques, en métal avec de préférence des barreaudages verticaux, en verre ou en béton matricé. Ces détails devront faire l'objet de détails lors du dépôt de permis de construire.

Les gardes corps en bois, en ciments moulés, coulés ou sculptés sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc....

Energie solaire

En cas d'utilisation d'énergie solaire (principe actif ou passif), une adaptation aux paragraphes ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture doivent être partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction et ne doivent pas compromettre la bonne tenue et le caractère général du site.

Toute installation sur mat ou en façade est interdite

Toutes ces précisions devront figurer de façon explicite sur les plans et les élévations annexées à la demande de permis de construire.

Pompe à chaleur

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

2.9.4 Parements :

Sont interdits les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, fausses briques, faux pan de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

2.9.5 Ouvertures :

Les ouvertures sont des éléments importants de la composition architecturale. Une attention particulière devra être apportée tant aux proportions qu'à leurs rythmes.

Les cintres et les formes trop complexes sont interdits.

Les volets seront :

- Des volets roulants avec coffres dissimulés à l'intérieur des bâtiments de préférence en aluminium.
- Des volets coulissants de préférence en bois peint ou en aluminium. Le PVC est à éviter.
- Des volets ouvrants à la française de préférence persiennes en bois peint ou en aluminium. Le PVC est à éviter.

2.9.6 Les Clôtures :

Rappel :

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

Les clôtures devront être terminées en même temps que la maison.

Les plans et élévations des clôtures doivent être joints à la demande de permis de construire.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction.

2.9.6.1 Clôture en limite séparative entre parcelles du lotissement

Elles seront obligatoirement réalisées à l'intérieur de chacun des lots. **Elles ne pourront être réalisées sur la limite séparative qu'en cas d'accord entre les acquéreurs de lot.**

En limite séparative entre parcelles, la hauteur des clôtures sera obligatoirement de 1.80 mètre. Elle sera composée soit d'un mur bahut de 0.60 enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage de 1.20 mètre de couleur verte (RAL 6005) doublé d'une haie vive, soit d'un mur enduit sur les deux faces de 1.80 mètre de hauteur.

2.9.6.2 Clôture située en limite du lotissement:

Pour les parcelles 43 à 57 le long du ruisseau de la Rouchère:

Un grillage devra obligatoirement être édifié à 1.00 mètre du haut de la berge avec un portillon pour permettre l'entretien du fossé et ce, à la charge de l'acquéreur du lot. La zone de 3.00 mètres restante devra être plantée de bosquets et d'arbres de hautes tiges d'essences locales (identiques à celles existantes sur le secteur).

Le grillage sera obligatoirement un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides soudés à mailles rectangulaires avec plis ou nervures de couleur verte (RAL 6005) de type AXIS SR diamètre fil horizontal 6 mm, vertical 5 mm, maille 100 x 50, hauteur fixe de 1.80 (un quatre-vingt) mètre des Ets. DIRICKX ou similaire avec poteaux de clôture assortis (type AXIS Design) de couleur verte (RAL 6005) à l'exclusion de tout grillage soudé en rouleau ou simple torsion ou tissé ou noué.

La conformité ne pourra être délivrée qu'après vérification de ces dispositions.

Pour les parcelles 43, 58, 59, 60, 62 à 67:

Elles seront obligatoirement réalisées à l'intérieur de chacun des lots. La hauteur des clôtures sera obligatoirement de 1.80 mètre. Elle sera composée soit d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage de 1.00 mètre de couleur verte (RAL 6005) doublé d'une haie vive, soit d'un mur enduit sur les deux faces de 1.80 mètre de hauteur.

Le grillage sera obligatoirement un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides soudés à mailles rectangulaires avec plis ou nervures de couleur verte (RAL 6005) de type AXIS SR diamètre fil horizontal 6 mm, vertical 5 mm, maille 100 x 50, hauteur fixe de 1.80 (un quatre-vingt) mètre des Ets. DIRICKX ou similaire avec poteaux de clôture assortis (type AXIS Design) de couleur verte (RAL 6005) à l'exclusion de tout grillage soudé en rouleau ou simple torsion ou tissé ou noué.

2.9.6.3 Clôture sur voie primaire de l'opération :

La clôture aura une hauteur de 1.80 mètre et sera obligatoirement composée d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur, enduit de teinte sable 0.10 nuancier Parex-Lanco ou similaire, surmonté d'un grillage de 1.00 mètre de couleur verte (RAL 6005) doublé d'une haie vive, soit d'un mur enduit sur les deux faces de 1.80 mètre de hauteur.

Le grillage sera obligatoirement un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides soudés à mailles rectangulaires avec plis ou nervures de couleur verte (RAL 6005) de type AXIS SR diamètre fil horizontal 6 mm, vertical 5 mm, maille 100 x 50, hauteur fixe de 1.80 (un quatre-vingt) mètre des Ets. DIRICKX ou similaire avec poteaux de clôture assortis (type AXIS Design) de couleur verte (RAL 6005) à l'exclusion de tout grillage soudé en rouleau ou simple torsion ou tissé ou noué.

Les cannisses, panneaux bois, et autres éléments souples brises vues type filets verts, etc... sont formellement interdits.

Article 2.10 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement, ouverte sur la voie publique et une place à l'intérieur du lot.

Cet emplacement est figé et dimensionné au plan de vente. Les parkings privatifs seront obligatoirement en béton balayé et seront réalisés par l'acquéreur en même temps que la construction. Ils devront respecter les dimensions suivantes : 3.50 mètres x 5.00 mètres

Les clôtures en limite de ces parkings seront obligatoirement composées d'un mur plein d'une hauteur de 0.80 mètre de teinte sable 0.10 nuancier Parex-Lanco ou similaire, surmonté d'un grillage de 1.00 mètre de couleur verte (RAL 6005) doublé d'une haie vive, soit d'un mur enduit sur les deux faces de 1.80 mètre de hauteur.

**Les piliers en fausse pierre, élément moulurés, etc... ne sont pas autorisés.
Les habillages en tuiles de l'arase des murs maçonnés ne sont pas autorisés.**

Les portails et portillons des clôtures devront respecter les prescriptions suivantes :

- Hauteur 1.80 mètre / largeur 3.00 mètres / deux ouvrants.
- Panneaux pleins en tôle d'alu et profilés aluminium. Le PVC est à éviter.
- Forme droite, partie supérieure horizontale. Modénature verticale.
- Les chapeaux de gendarmes, pointes, etc... ne sont pas autorisés
- Teinte : couleur brun, gris, gris anthracite, noire et composés d'un panneau métallique plein ou perforé brise-vues.
- Les portillons d'entrée seront assortis à la gamme retenue pour le portail.

Cas particuliers des lots 53, 54, 55, 56, 57, 60, 63, 64 :

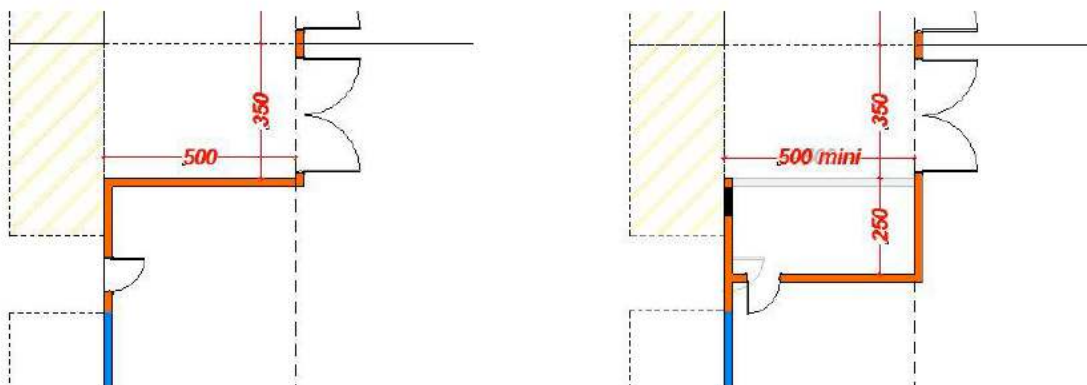
Dans la mesure où il sera réalisé 2 (deux) logements, il sera exigé 2 (deux) places de stationnement ouvertes sur la voie publique et 2 (deux) places à l'intérieur du lot.

Les parkings privatifs seront obligatoirement en béton balayé et seront réalisés par l'acquéreur en même temps que la construction. Ils auront des dimensions minimales de 7.00 mètres x 5.00 mètres.

Les clôtures en limite de ces parkings seront obligatoirement composées d'un mur plein d'une hauteur de 0.80 mètre de teinte sable 0.10 nuancier Parex-Lanco ou similaire, surmonté d'un grillage de 1.00 mètre de couleur verte (RAL 6005) doublé d'une haie vive, soit d'un mur enduit sur les deux faces de 1.80 mètre de hauteur.

Disposition :

Si besoin possibilité d'aménager une place de stationnement supplémentaire. (Voir croquis ci-après)



La conformité sera subordonnée à la réalisation des clôtures sur voie y compris l'enduit et le parking privatif obligatoirement ouvert et revêtu.

Article 2.11 Espaces libres et plantations

L'espace libre privatif entre la clôture et le bâtiment sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert.

Il est exigé un arbre sur la partie avant de la parcelle laissée libre avec l'espace public, 1 arbre sur la partie arrière jardin, ainsi que 1 arbre de haute tige par 150m² d'espace restant libre de toute construction.

Le choix des végétaux doit se faire en cohérence avec le site et privilégier un caractère phytoécologique (besoin en eaux réduit, résistance au fort ensoleillement, au gel, au vent, aux maladies, réductions des traitements phytosanitaires). Ce choix doit mettre en avant les essences méditerranéennes.

Les plantations des acquéreurs doivent prendre en considération, et dans un souci de bon voisinage, les vues des constructions réalisées ou à réaliser sur les parcelles voisines.

Pour les parcelles 43 à 57 le long du ruisseau de la Rouchère:

La zone non constructible de 3.00 mètres restante devra être plantée de bosquets et d'arbres de hautes tiges d'essences locales (identiques à celles existantes sur le secteur).

Le plan des aménagements de jardin devra être joint à la demande de permis de construire. Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

Article 2.12 Energie Solaire

En cas d'utilisation d'énergie solaire (principe actif ou passif), une adaptation aux paragraphes ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture doivent être partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction et ne doivent pas compromettre la bonne tenue et le caractère général du site.

Toute installation sur mat ou en façades est interdite.

Toutes ces précisions devront figurer de façon explicite sur les plans et les élévations annexés à la demande de permis de construire.

Article 2.13 Pompe à Chaleur

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 3.1 Surface De Plancher (S.D.P)

La surface de Plancher affectée au terrain est définie dans chaque fiche de lot.

Article 3.2 Dépassement de la S.D.P

Dépassement non autorisé.

SECTION 4 - DIVISION DU SOL / DISPOSITION DIVERSE

Article 4.1 Division Parcelaire

La division parcellaire résultant de l'approbation du dossier de l'aménagement du lotissement, selon le morcellement indiqué à l'article 0.2 ci-dessus, sera définie au plan parcellaire établi par le géomètre expert de l'opération.

La division parcellaire résultant du plan de composition annexé au présent règlement est donné à titre indicatif. Elle est susceptible d'être modifiée par l'aménageur.

TABLEAU DE RÉPARTITION DES LOTS

LOTISSEMENT LA ROUCHÈRE (CREISSAN)

(TABLEAU DE RÉPARTITION)

N° DE LOT	SUPERFICIE (M ²)	S.D.P (M ²)
1	457	150
2	456	150
3	276	125
4	273	125
5	274	125
6	273	125
7	272	125
8	270	125
9	274	125
10	272	125
11	273	125
12	273	125
13	459	150
14	456	150
15	469	150
16	468	150
17	279	125
18	278	125
19	280	125
20	278	125
21	280	125
22	278	125
23	280	125
24	278	125
25	279	125
26	278	125
27	469	150
28	463	150
29	472	150
30	471	150
31	302	125
32	300	125
33	303	125
34	302	125

N° DE LOT	SUPERFICIE (M ²)	S.D.P (M ²)		
35	300	125		
36	299	125		
37	300	125		
38	298	125		
39	301	125		
40	300	125		
41	468	150		
42	468	150		
43	721	200	possibilité 2 lgts	contrainte fossé
44	346	135		contrainte fossé
45	350	135		contrainte fossé
46	357	135		contrainte fossé
47	364	135		contrainte fossé
48	371	135		contrainte fossé
49	416	135		contrainte fossé
50	504	145		contrainte fossé
51	535	150		contrainte fossé
52	573	150		contrainte fossé
53	651	200	possibilité 2 lgts	
54	703	200	possibilité 2 lgts	
55	809	200	possibilité 2 lgts	
56	825	200	possibilité 2 lgts	
57	821	200	possibilité 2 lgts	
58	505	145		
59	465	135		
60	621	200	possibilité 2 lgts	
61	480	145		
62	522	150		
63	664	200	possibilité 2 lgts	
64	789	200	possibilité 2 lgts	
65	406	145		
66	475	145		
67	502	150		
68	552	150		
TOTAL	28 426,00	9 770,00		

