



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

CAZEDARNES



COMMUNE DE CAZEDARNES LOTISSEMENT « L'OLIVETTE »

PA10
REGLEMENT DU LOTISSEMENT
CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES
AVRIL 2019



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
1 - Champ d'application	3
2 - Portée des prescriptions	3
3 - Coordination Architecturale	4
4 - Procédure à suivre pour la coordination des projets	4
5 - Pour optimiser la coordination architecturale, la procédure à suivre est la suivante :	4
PHASE 1	4
PHASE 2	4
6 - Composition des dossiers	5
PA4 - Plan de Composition d'Ensemble	6
PA9 - Implantation des Bâtiments	7
SECTION 0 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
ARTICLE 0.1 Assiette Foncière	8
ARTICLE 0.2 Morcellement	8
ARTICLE 0.3 Objet de Règlement	8
ARTICLE 0.4 Opposabilité du Règlement	8
ARTICLE 0.5 Permis de Construire	9
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	10
ARTICLE 1.1 Constructions Autorisées	10
ARTICLE 1.2 Type d'Occupation du Sol Interdit	10
SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS	11
ARTICLE 2.1 Accès et Voirie	11
ARTICLE 2.2 Desserte par les réseaux	11
1 - Eau potable	11
2 - Assainissement	11
3 - Electricité – Téléphone	11
4 - Eaux Pluviales	11
ARTICLE 2.3 Caractéristiques des Terrains	11
ARTICLE 2.4 Modification Parcelleire	12
1 - Modification de superficies	12
2 - Subdivision d'un lot	12
3 - Réunion de lots	12
4 - Regroupement de lots	12
ARTICLE 2.5 Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques	12

ARTICLE 2.6 Implantation des Constructions par Rapport aux limites séparatives	13
ARTICLE 2.7 Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique	13
ARTICLE 2.8 Hauteur des Constructions	13
ARTICLE 2.9 Aspect Extérieur	14
2.9.1 Volumétrie	14
2.9.2 Les Toitures	14
2.9.3 Les Façades	15
2.9.4 Ouvertures	17
2.9.5 Les Clôtures	17
ARTICLE 2.10 Plan de Prévention des Risques d'inondations PPRI	18
ARTICLE 2.11 Stationnement	18
ARTICLE 2.12 Espaces libres et plantations	19
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	20
ARTICLE 3.1 Surface De Plancher (S.D.P)	20
ARTICLE 3.2 Dépassement de la S.D.P	20
SECTION 4 – DIVISION DU SOL / DISPOSITION DIVERSE	20
ARTICLE 4.1 Division Parcellaire	20

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 **AU1 de Cazedarnes**.

Le présent règlement, conforme au règlement du secteur **AU1** précise en tant que de besoins, les caractéristiques urbanistiques et architecturales définies pour le lotissement. **Le volet paysager devra être explicite, les demandes devront impérativement intégrer les revêtements de sols, plantation et mobilier.**

1 - Champ d'application

Le présent cahier des charges et des prescriptions architecturales et paysagères s'applique à tout projet d'habitat individuel dans l'opération :

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

2 - Portée des prescriptions

Le cahier des charges et des prescriptions architecturales et paysagères ne se substitue pas au règlement du PLU de la commune, il le complète.

Les prescriptions données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction.

Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'Ouvrage ou son Maître d'œuvre pourra concevoir son propre projet.

Chaque projet de construction soumis à un permis de construire ou à un permis de construire modificatif ou à une déclaration préalable devra obligatoirement passer par un avis favorable de l'architecte coordonnateur du lotissement.

L'avis émis par l'architecte coordonnateur de l'opération sera joint au dossier de demande de Permis de Construire.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par le service chargé de l'instruction administrative, du dossier de demande de permis de construire.

Il n'engage en aucun cas, la responsabilité de l'Architecte Coordonnateur sur le projet architectural qui reste de la seule compétence du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'œuvre.

3 - Coordination Architecturale

Il a pour mission de vérifier le respect des règles de construction imposées par le présent cahier des charges, avant toute demande de permis de construire ou de permis de construire modificatif ou d'une déclaration préalable en Mairie.

Son intervention se conclue par un visa sur le dossier de permis de construire ou sur le dossier de permis de construire modificatif ou sur le dossier de déclaration préalable, visa sans lequel ledit permis ne pourra être déposé en Mairie.

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. Son unique préoccupation est de parfaire le territoire en améliorant les équipements collectifs et la qualité de vie de ses concitoyens. L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions et leur lecture dans le paysage et ce afin de remplir son rôle de conseil et d'accompagnement.

4 - Procédure à suivre pour la coordination des projets

Dans un objectif de qualité architecturale et de cohérence générale du lotissement, la mission de l'Architecte coordonnateur comprend :

- Le respect du présent cahier des charges auprès des différents acquéreurs.
- Une tâche de coordination des projets.

Afin d'optimiser la coordination des projets et permettre un dialogue constructif entre acquéreurs, leurs Maîtres d'œuvre et l'Architecte coordonnateur, la procédure à suivre est schématisée ci-après :

5 - 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, ou du dossier de permis de construire modificatif ou du dossier de déclaration préalable 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

6 - Composition des dossiers

Les pièces indiquées ci-dessous sont celles nécessaires à l'Architecte coordonnateur pour délivrer son avis. D'autres pièces pourront être éventuellement demandées, par les services chargés de l'instruction de la demande de permis de construire, ou de permis de construire modificatif ou de déclaration préalable.

PIÈCES OU INFORMATIONS OBSERVATIONS

Imprimé de demande de permis de construire (cerfa) ou de demande de permis de construire modificatif ou de déclaration préalable

Plan de situation du terrain

Plan de masse côté dans les 3 dimensions

A établir sur la base du plan du lot fourni par le géomètre, avec indication des côtes altimétriques du terrain naturel. L'implantation de la construction doit être cotée par rapport aux limites de la parcelle. Faire figurer les terrasses non couvertes et autres équipements (pergola-piscine).

Plan en coupe du terrain et de la construction

La cote NGF de référence du point 0 de calage altimétrique de la construction projetée sera indiquée.

Notice descriptive du projet

Description du site et de son environnement.
Description du projet avec :

- Aménagement du terrain
- Composition du projet
- Traitement des constructions
- Matériaux, couleurs des constructions
- Espaces extérieurs (aménagement, clôtures sur le domaine public dessinées sur l'ensemble du linéaire et cotées par rapport au trottoir ou à la voie adjacente, clôtures entre parcelles également décrites : hauteur, aspect et teinte).
- Accès

Façades projetées

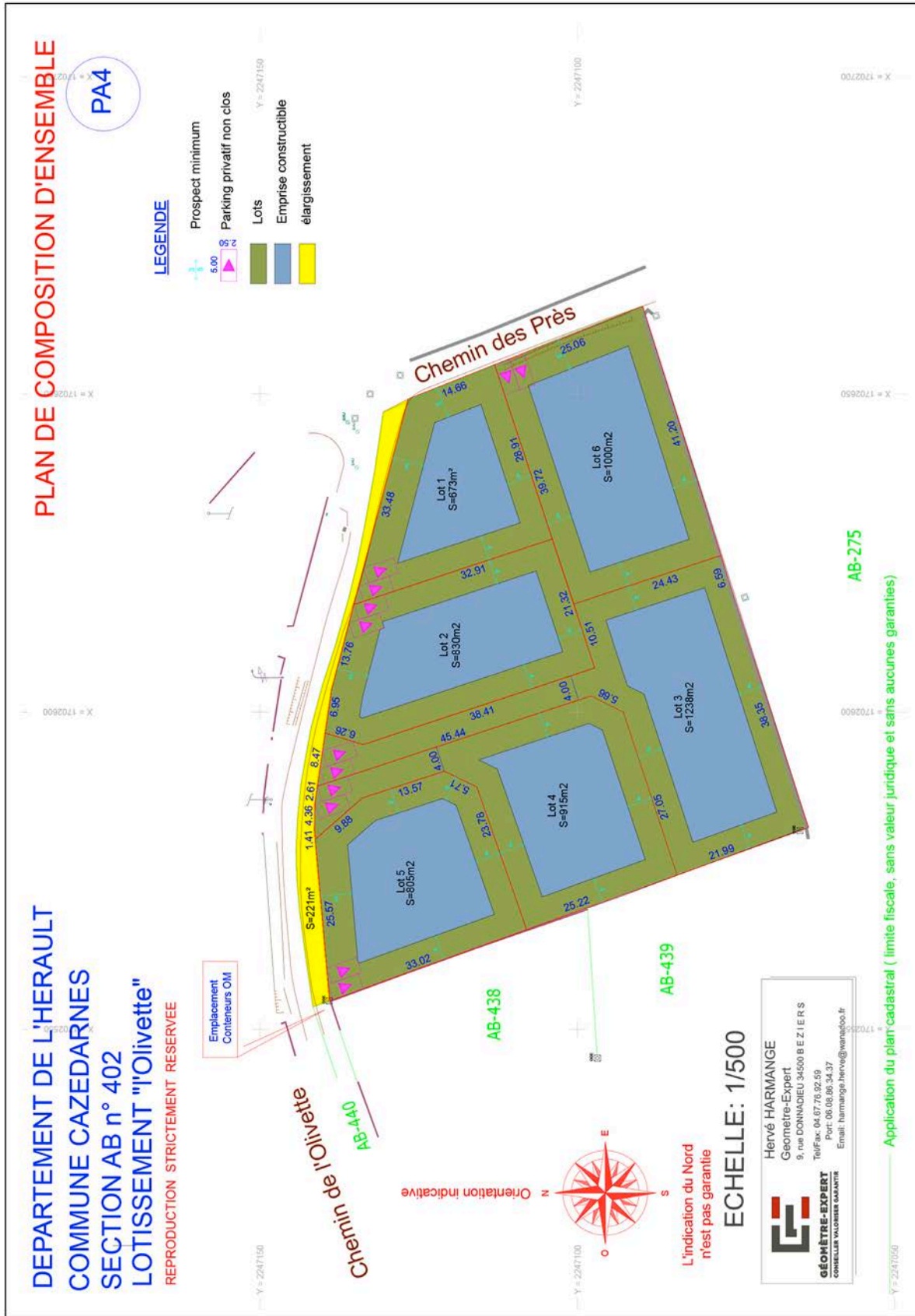
Matériaux et couleurs de construction

Vue d'insertion du projet dans l'environnement

Photographie du terrain dans son environnement proche

Photographie du terrain dans son environnement lointain

PA4 - Plan de Composition d'Ensemble



PA9 - Implantation des Bâtiments



PLAN DE MASSE INSERTION
PA 9

SECTION 0 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 0.1 Assiette Foncière

Le présent règlement s'applique au lotissement « L'Olivette » situé en **Zone à Urbaniser « AU1 »** du PLU de la commune de CAZEDARNES.

Le terrain aménagé est cadastré :

- *Parcelle AB 402*
- *Superficie cadastrale de 5 682.00 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 6 lots de terrain à bâtir.

La surface totale est répartie de la manière suivante :

- **Surface privative : 5 461.00 m²**
- **Voirie Externe (élargissement de voie publique) : 221.00 m²**
- **Espaces verts : 0.00m²**

- **Surface totale : 5 682.00 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 ou de déclaration préalable **après l'obtention du VISA de l'architecte coordonnateur**. Le permis de construire ou de déclaration préalable ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions du dossier du lotissement approuvé et aux règles d'urbanismes.

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

Dans un premier temps (durant les 5 premières années) ce sont les règles du lotissement qui s'appliqueront qu'elles soient plus restrictives ou non.

Dans un second temps (de 5 à 10 ans), ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement et le document d'urbanisme opposable qui s'appliqueront.

Au bout de 10 ans s'appliqueront les règles du document d'urbanisme opposable.

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 architecturales 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 Interdit

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

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie

Sans objet.

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.

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

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

3 - Electricité – Téléphone

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

4 - Eaux Pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

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.

Article 2.4 Modification Parcelleire

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.

1 - 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.

2 - Subdivision d'un lot

Toute subdivision de lot est interdite.

3 - 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.

4 - 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 constructibilités 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.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi situées 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 aedificandi adjacentes mesurent 5 (cinq) mètres.

Implantation des piscines :

Les bassins des piscines ouverte ou couverte y compris l'ensemble des éléments constitutifs des dites piscines (locaux techniques, plage, terrasse ...) seront implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres (cinq mètres) par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 2.6 Implantation des Constructions par Rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des zones de constructibilité prévues au plan de composition et devront respecter la règle des 4.00 mètres ou des H/2.

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 4 (quatre) mètres et ne jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Implantation des piscines :

Les bassins des piscines ouverte ou couverte y compris l'ensemble des éléments constitutifs des dites piscines (locaux techniques, plage, terrasse ...) seront implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres (quatre mètres) par rapport aux limites séparatives.

Les locaux techniques seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

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

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

La distance minimum entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 (quatre) 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 le terrain 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 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 R111-27 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 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 toitures doivent être réalisées en tuile canal, ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveau du terrain d'assise de la construction.

Les couvertures seront à deux ou quatre pans avec des pentes comprises entre 28 et 33%. Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites. Les toits à une seule pente sont à éviter.

Si des débords de toiture sont prévus, ils seront obligatoirement de 30cm maximum, les débords devront obligatoirement être implantés dans la zone de constructibilité. Les éléments décoratifs de type génoise sont autorisés.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les toitures terrasses sont admises à raison de 20 % de la superficie totale du niveau. Elles sont interdites en couverture du niveau R+1.

Les chéneaux et descentes des eaux de pluies seront obligatoirement en zinc ou en aluminium. L'emploi du PVC est interdit.

Les capteurs solaires devront être parfaitement intégrés à la toiture. Ils ne doivent pas faire saillie. (Voir article 2.9.2)

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

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal, ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveau du terrain d'assise de la construction.

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.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchés dans la composition des façades. L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

Les façades maçonnées seront recouvertes d'enduits de finition écrasée, talochée ou gratté fin.

Les enduits projetés sont interdits.

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 agglomérées, 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 façades est interdite, toute superposition avec la toiture est interdite. Le système photovoltaïque devra être installé dans le plan de la toiture, dont il assurera l'étanchéité.

« Les panneaux seront fondus dans le toit, en remplaçant une partie des tuiles. Pour cela, le système ne doit pas dépasser de plus de 2 cm le plan de la toiture »

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 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.

Des volets ouvrants à la française de préférence persiennes en bois peint ou en aluminium.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchés dans la composition des façades.

2.9.5 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.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

2.9.5.1 Clôture en limite séparative entre parcelle 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.**

La hauteur sera de 2,00 mètres.

Elles seront constituées d'un mur bahut enduit sur deux faces d'une hauteur de 1,40 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage à maille rigide, de 0,60 mètre.

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 6mm, vertical 5mm, maille 100x50, hauteur fixe de 0.60 (un soixante) mètre des Ets. DIRICKX ou similaire avec poteau 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.

2.9.5.2 Clôture située en limite du lotissement :

La hauteur sera de 2,00 mètres.

Elles seront constituées d'un mur bahut enduit deux faces teinte sable O.10 nuancier Parexlanco ou similaire et d'une hauteur de 1,40 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage à maille rigide, de 0,60 mètre.

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 6mm, vertical 5mm, maille 100x50, hauteur fixe de 0.60 (un soixante) mètre des Ets. DIRICKX ou similaire avec poteau 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.

Article 2.10 Plan de Prévention des Risques d'inondations PPRI

Les parcelles étant situées dans la zone ZpE du PPRI de la commune de Cazedarnes, chaque acquéreur devra mettre en place un système de gestion des eaux de pluie d'une capacité de 100 litres par m² imperméabilisé.

Article 2.11 Stationnement

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5,00 m.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement ouvertes sur la voie publique et deux places 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 : 4.00 mètres x 5.00 mètres

Elles seront constituées d'un mur bahut enduit deux faces teinte sable O.10 nuancier Parexlanco ou similaire et d'une hauteur de 1,40 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage à maille rigide, de 0,60 mètre.

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 6mm, vertical 5mm, maille 100x50, hauteur fixe de 0.60 (un soixante) mètre des Ets. DIRICKX ou similaire avec poteau 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 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 2.00 mètres / largeur 4.00 mètres / deux ouvrant pour le portail.
- Hauteur 2.00 mètres / largeur 1.00 mètres / un ouvrant pour le portillon.
- Panneaux plein en tôle d'aluminium en sous-bassement et barreaudage vertical sur la partie haute. Le PVC est à éviter.
- Forme droite. 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.

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

Article 2.12 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 75m² d'espaces restant libre de toute construction.

Le choix des végétaux doit se faire en cohérence avec le site et privilégier un caractère phytoécologique (besoin en eau 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.

Le plan des aménagements de jardin devra être joints 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.

Rappel :

Conformément aux articles L.322.3 et L.322.3.1 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Le propriétaire d'une maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison, et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

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 Parcellaire

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 L'OLIVETTE (CAZEDARNES)
(TABLEAU DE RÉPARTITION)

N° DE LOT	SUPERFICIE (M ²)	S.D.P (M ²)
1	673	300
2	830	350
3	1238	400
4	915	350
5	805	350
6	1000	400
TOTAL	5461	2150