






PERMIS D'AMENAGER LES VIGNETES LIGNAN-SUR-ORB ,34490

Maître d'ouvrage	SNC LES VIGNETES 180 Rue de la Ginieisse 34500 Béziers	Mme. ROQUES Delphine 04.67.49.39.49 delphine.roques@angelotti.fr	 
Architecte	KORE ARCHITECT 11 place Jean Jaurès 34500 Béziers	Mme. ORAVECZ Anastasia 06.88.53.99.89 contact@korearchitect.com	
BET VRD	BET BEI 58 Allée John Bolland 34500 Béziers	M. DUFILS Bertrand 04.67.39.91.40 b.dufils@bet-bei.fr	 <p>La Courmelle 38, allée John Bolland 34 500 BEZIERES Tel. 04 67 39 91 40 Fax 04 67 39 91 41 hanna@bet-bei.fr</p>
Géomètre	SELARL LUSINCHI 7 Imp Joseph Barrière 34500 Béziers	M. LUSINCHI Frédéric 04.67.30.14.36 contact@lusinchi.fr	 <p>SELARL LUSINCHI GÉOMÈTRE EXPERT 45 Avenue Mairie de Flichy contact@lusinchi.fr TEL. 04 67 30 14 36 7 Imp. Joseph Barrière - 34500 Béziers</p>

PA10 RÈGLEMENT

EMETTEUR	PHASE D'ETUDE	ECHELLE	FORMAT	INDICE
ARC	PA	-	A4	A

Coordination architecturale

Dans un souci d'harmonie et de cohérence de l'ensemble du lotissement, tous les acquéreurs de lots devront faire viser leur demande d'autorisation de construire avant le dépôt en Mairie par l'Architecte Coordinateur :

Les étapes du projet

1. Règlementation et programme

L'acquéreur doit dans un premier temps effectuer une lecture attentive du PLU en vigueur, et du règlement du lotissement. Il définira un programme, choisira un concepteur, puis élaborera une esquisse.

2. Présentation du projet

L'acquéreur ou son concepteur transmettent par courriel le dossier de Permis de Construire de Maison Individuelle à l'architecte coordinateur au format PDF. (PCMI1 à PCMI8)

L'architecte coordinateur pourra à la suite de ce premier envoi, rédiger et transmettre si nécessaire des remarques pour prise en compte.

3. Visa et dépôt du permis de construire

Une fois l'ensemble des remarques prises en compte, dès réception des documents conformes, l'architecte coordinateur rédige sous 10 jours ouvrés le visa favorable. L'avis émis devra être joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

L'architecte coordinateur appose sa signature électronique à l'intégralité des pièces et le dossier est renvoyé par courriel à l'acquéreur ou son concepteur.

Le permis de construire peut alors être déposé en Mairie avec le visa accordé.

Architecte coordinateur

KORE ARCHITECT

11 Place Jean Jaurès

34500 Béziers

contact@korearchitect.com

Cet avis, joint au permis de construire, est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité du dossier de demande d'autorisation de construire par les services chargés de l'instruction administrative. Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'Architecte Coordinateur du lotissement sur le projet architectural qui reste du seul ressort du Maître d'ouvrage et de son Maître d'œuvre.

1. Dispositions générales

1.1. Objet et opposabilité du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

1.2. Désignation des terrains et origine de propriété

Les terrains lotis sont cadastrés au plan de la commune de LIGNAN SUR ORB (34490). Le lotissement se situe en zone **I-AU2** au Plan Local d'Urbanisme.

Référence(s) cadastrale(s) : Le projet concerne les parcelles cadastrées section **AP n°4 et 5**.

La superficie globale des terrains est de **15 770 m²**

1.3. Division en lots/Décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom suivant : **Les Vignetes**

Il est composé de 21 lots.

Le macro-lot n°10 (d'une superficie de 792 m²) est destiné à la construction de 8 logements sociaux (conformément aux 30% minimum exigés par la zone I-AU2 du PLU).

Pour les lots 1 à 9 et 11 à 21, un logement par lot est autorisé et aucune subdivision ne sera autorisée.

Le regroupement des lots, en vue de l'édification d'une seule construction, est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement. La surface de plancher disponible sera alors la somme de la surface de plancher de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de masse subsistent, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux deux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.

Le lotissement sera réalisé en une tranche de travaux.

La surface du lotissement est répartie de la manière suivante : 15 770 m²

Nature	Estimation des surfaces en m ²
Espaces communs (chaussée, trottoirs, stationnements, espaces verts, ...)	6 463 m ²
Terrains cessibles	9 307 m ²
Superficie totale opérationnelle	15 770 m²

N°LOT	SURFACE m ²	N°LOT	SURFACE m ²
01	320	12	437
02	370	13	520
03	370	14	358
04	363	15	388
05	331	16	574
06	300	17	560
07	583	18	420
08	530	19	363
09	638	20	360
10	792	21	372
11	358		

1.4. Servitudes applicables aux terrains lotis

1.4.1. Servitudes d'utilité publique

Le lotissement est concerné par l'emplacement réservé n°05, dit « Fossé d'interception ».

1.4.2. Servitudes créées

Dans le cadre de l'opération, il sera créé des servitudes liées à la création des ouvrages de voirie et réseaux divers, des candélabres pouvant être éventuellement intégrés à la clôture, des compteurs, etc ...

Les lots 12, 13, 16 et 17 sont concernés par une servitude de passage réciproque.

Ces servitudes seront reportées au plan de vente.

1.4.3. Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain se trouve en **zone I-AU2** du Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'ensemble des règles édictées dans le PLU de la commune de LIGNAN-SUR-ORB s'appliquent sur ce lotissement.

1.5. Adhésion aux dispositions du règlement

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot, et la parfaite connaissance des servitudes. Les acquéreurs des lots acceptent toutes extensions possibles et utilisations de la voie et des différents réseaux.

2. Règles d'urbanisme

2.1. Occupations et autorisations des sols interdites

Les dispositions du PLU s'appliquent.

La surface de plancher susceptible d'être édifiée sur chaque lot sera délivrée par l'aménageur, à la vente des lots.

2.2. Occupations et autorisations des sols soumises à conditions particulières

Les dispositions du PLU s'appliquent.

2.3. Accès et voirie

Les dispositions du PLU s'appliquent.

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de composition (PA4), également indiquées au plan de vente.

2.4. Desserte par les réseaux

Les dispositions du PLU s'appliquent.

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

Pour les eaux de pluie des toitures et les surfaces imperméabilisées non récupérées, elles seront conduites vers les caniveaux des voies. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain. À défaut les eaux devront être conservées sur la parcelle.

2.5. Caractéristiques des terrains

Les dispositions du PLU s'appliquent.

Les caractéristiques des constructions devront se conformer aux indications du plan de composition (PA4) également indiquées au plan de vente.

Un seul logement par lot est autorisé (cette règle ne s'applique pas au macro-lot 10).


2.6. Implantation des constructions

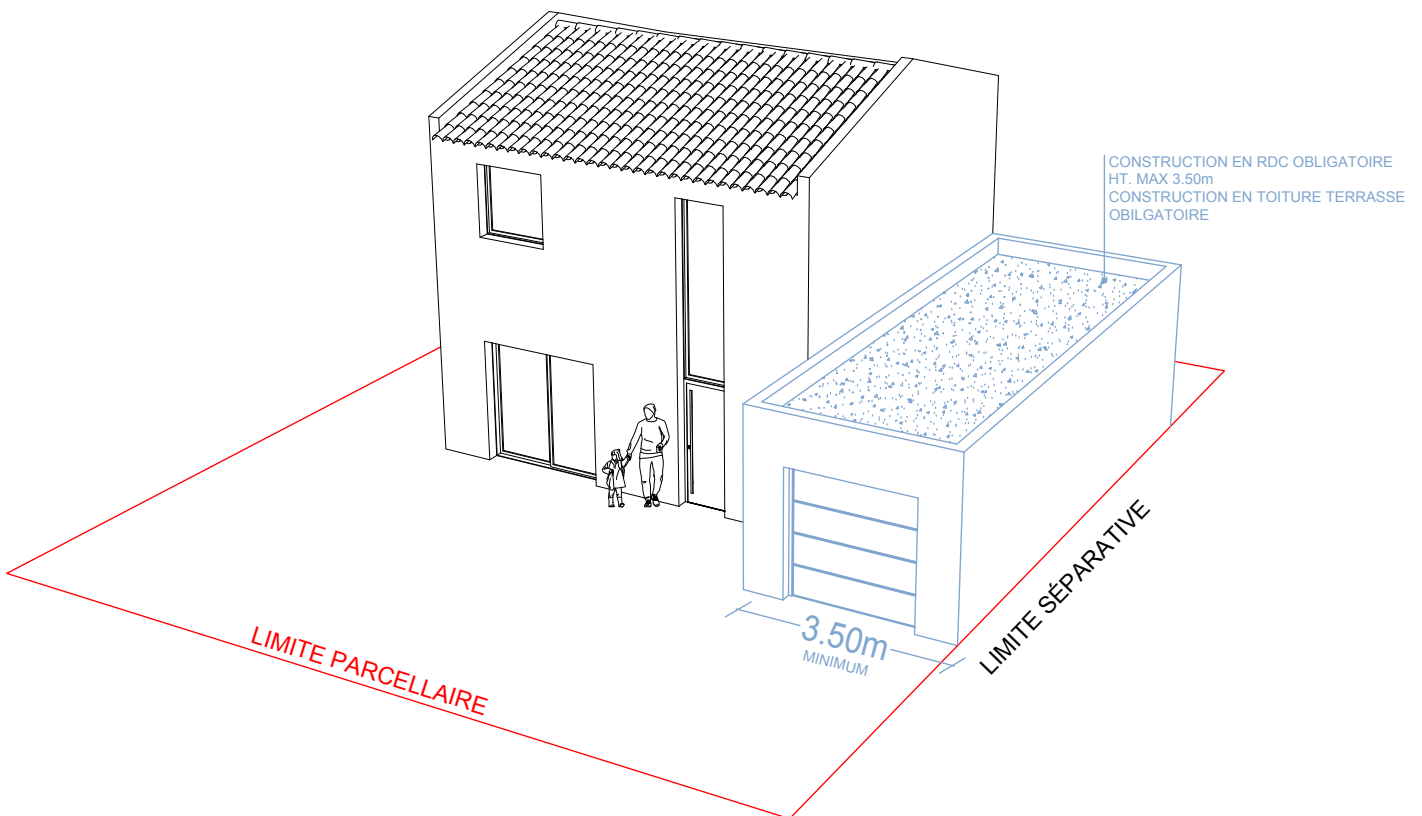
Sur chaque lot, la construction principale doit s'inscrire obligatoirement à l'intérieur de la zone constructible indiquée sur le plan de composition (PA4) puis au plan de vente.

2.6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones définies au plan de composition (PA4).
L'implantation des constructions des logements individuels ne pourra être inférieure à 3,00 mètres.
- La ou les constructions du macro-lot social (lot n°10) devront s'implanter à l'intérieur des zones définies au plan de composition (PA4). Ces constructions auront la possibilité de s'implanter à 1,00 mètre depuis l'alignement de la voirie.
- Les débords de toitures auront une profondeur d'au moins 0,30 mètre, et ne pourront excéder une profondeur de 0,50 mètre.
- Les débords de toitures pourront s'implanter en dehors des zones constructibles sur une profondeur maximale de 0,50 mètre, sans dépasser les limites du lot.
- L'implantation des piscines devra respecter un recul de minimum 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.
- L'implantation des annexes devra obligatoirement respecter un recul de minimum 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

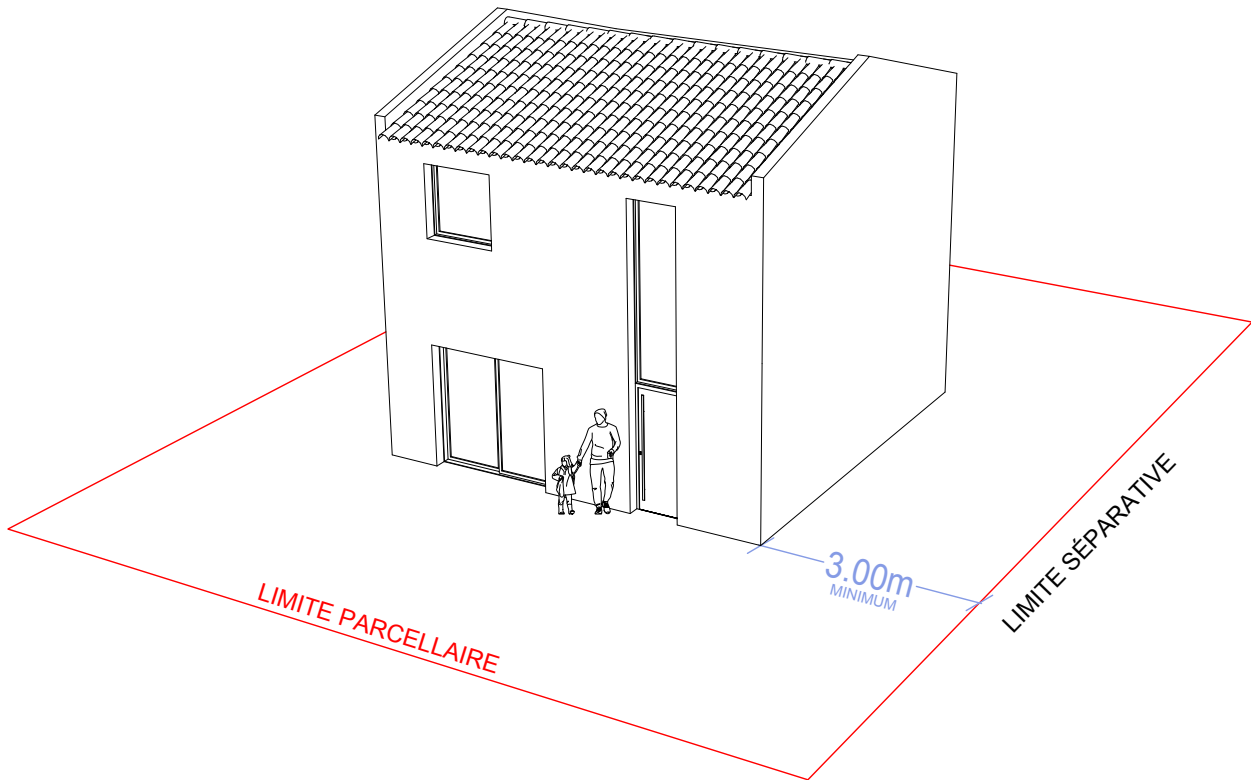
2.6.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones définies au plan de composition (PA4). Elles s'implanteront soit à 3,00 mètres minimum, soit en limite séparative.
- La ou les constructions du macro-lot social (lot n°10) devront s'implanter à l'intérieur des zones définies au plan de composition (PA4). Ces constructions devront s'implanter à 3,00 mètres minimum des limites séparatives.
- Les piscines devront être implantées en respectant un recul de minimum 1,00 mètre.
- Pour les lots concernés par cette hachure au plan de composition (PA4) 
- Dans le cas d'une construction (hors annexe) implantée en limite séparative, une zone de 3,50 mètres de large minimum sera obligatoirement réalisée en rez-de-chaussée et en toiture terrasse.



Construction en RDC obligatoire
Toiture terrasse obligatoire
Sur une zone de 3,50 mètres de large minimum

- Dans le cas d'une construction en 4 faces celle-ci devra s'implanter obligatoirement à 3,00 mètres minimum des limites séparatives.



2.6.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Non règlementée.

2.7. Emprise au sol

L'emprise au sol bâtie doit être au maximum de 60% de la surface totale de la parcelle.

2.8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage pour les toitures tuiles, ou acrotère pour les toitures terrasses).

Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer.

- La hauteur totale des constructions est fixée à un étage au-dessus du rez-de-chaussée sans pouvoir excéder **8,50 mètres** au faîtage et **8,00 mètres** à l'acrotère.



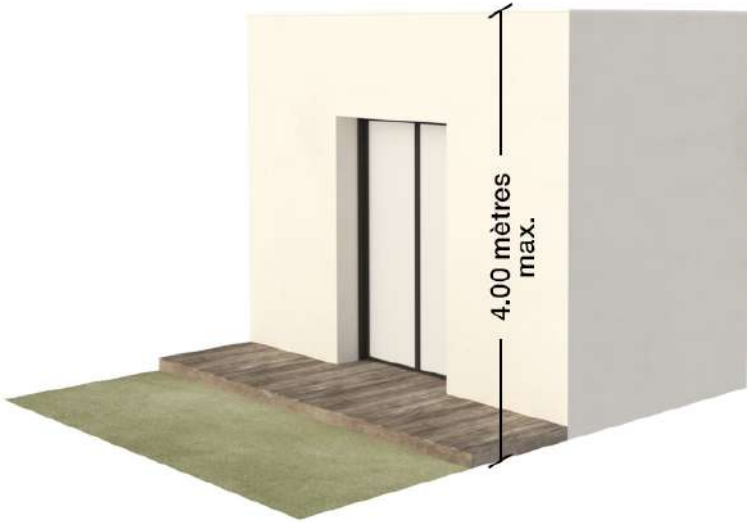
Toiture tuile - Faîtage

Toiture terrasse - acrotère

- Dans le cas des constructions principales en limite séparatives, RDC – toiture terrasse obligatoire, identifiées au Plan de composition par cette hachure :



La hauteur de la construction (hors annexe) ne pourra excéder **4,00 mètres** à l'acrotère.



- Pour le macro-lot social (lot n°10) La hauteur totale des constructions est fixée à un étage au-dessus du rez-de-chaussée sans pouvoir excéder **9,00 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

2.9. Aspect extérieur des constructions

2.9.1. Formes et Volumes

Un langage architectural sobre et épuré est recherché sur l'ensemble du lotissement. Les constructions seront composées de volumes simples. Le nombre de volumes et leur assemblage sera lui aussi simple et orthogonal, sauf si la forme de la parcelle ou une solution d'architecture cohérente le justifie.

La volumétrie sera soit unitaire, avec une ou des extrusions, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en juxtaposition ou emboîtement.

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

2.9.2. Couvertures

Toitures tuiles

Les toitures devront être réalisées en tuiles type canal, de teinte claire ocre nuancée.

Cf. Références ci-après de tuiles de teinte ocre nuancée autorisées.



Marque Terreal
Languedocienne – teinte Castelveil



Marque Terreal
Canal origine – teinte Nuances d'Antan



Marque Terreal
Canal origine – teinte Nuances d'Antan
Languedoc

Les teintes trop prononcées ou mouchetées sont interdites.



- Les pentes seront comprises entre 30% et 35%.
- Le faîtage devra être parallèle à la voirie principale.

Toitures terrasse

Les toitures terrasses sont autorisées partiellement, ou en totalité.

Elles seront de préférences végétalisées.

Les bénéfices d'une toiture végétalisée :

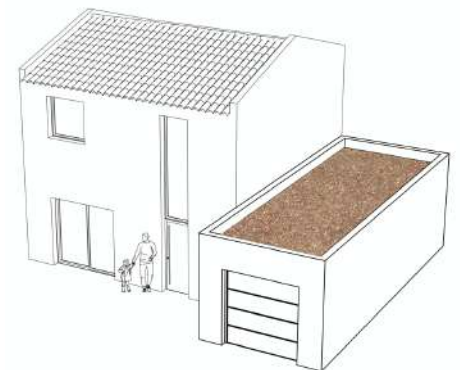
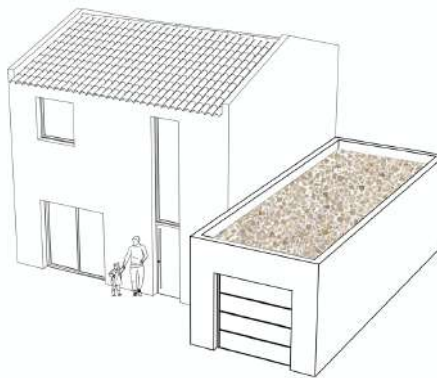
- Amélioration de l'isolation thermique et phonique de l'habitat
- Amélioration localement de la qualité de l'air
- Biodiversité, absorption du CO2 et des eaux de pluie

Par ailleurs, les toitures terrasses protégées par une couche de gravillons, de teinte claire, sont autorisées.

Les revêtements de finition type membrane à base de bitume sont interdits.

Les acrotères seront habillés de couvertines alu obligatoirement de teinte blanc.

(Hormis si le volume en toiture terrasse est constitué d'un bardage bois par exemple, une teinte différente en harmonie avec l'ensemble pourra être soumise à l'avis de l'architecte coordinateur)



Toit terrasse végétalisé



Toit terrasse revêtement
Gravillons teinte claire



Toit terrasse finition
Membrane bitume

Débord toiture

Les constructions en toiture tuile seront obligatoirement traitées soit :

- Avec un débord d'une profondeur minimum de 0,30 mètre et maximum 0,50 mètre constitué d'une sous face PVC de teinte blanc.
- Avec une architecture permettant d'intégrer des chéneaux encaissés.
- Avec un débord traité par tuile sablière.

Les débords de toiture tuile ainsi que les casquettes béton, pourront être réalisés au-delà de la zone d'emprise constructible sur une profondeur maximale de 0,50 mètre.



Débord toiture
Sous face PVC blanc



Chéneau encaissé



Débord toiture
Tuile sablière

Évacuations des eaux de pluie

Les dispositifs d'évacuation des eaux de pluies apparents en façade (chéneaux, gouttière, descente EP, pissettes) seront constitués de sections et formes géométriques simples. Ils seront de teinte blanc, gris anthracite ou noir.

2.9.3. Façades

Les matériaux

Les façades pourront être constituées au choix :

- Enduit finition gratté fin ou taloché. (Les enduits naturels à la chaux sont autorisés)

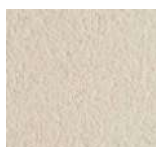
Les enduits écrasés ou brut de projection sont proscrits, ainsi que les encadrements marqués en surépaisseur.

Teintes enduit

Les teintes des murs de façades devront être choisies dans le respect du nuancier ci-après et devront être indiquées au permis de construire. (Base nuancier Parex-Lanko)



Teinte **G00**



Teinte **G10**

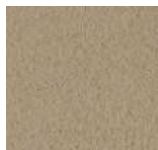


Teinte **G20**

Une teinte différente pourra être utilisée sur un volume secondaire, justifiant d'une logique esthétique cohérente. Cette teinte supplémentaire devra être choisie dans le respect du nuancier ci-après, et devra être indiquée au permis de construire. (Base nuancier Parex-Lanko)
La composition d'ensemble sera soumise à l'approbation de l'architecte coordinateur.



Teinte **T50**



Teinte **T60**

Les matériaux complémentaires

L'utilisation de matériaux complémentaires devra justifier d'une cohérence architecturale et esthétique globale. Leur intégration sera soumise à l'avis de l'architecte coordinateur.

- Le bardage bois en façade est autorisé partiellement, et uniquement en pose verticale.
- Les murs de pierre sont autorisés partiellement. Il sera privilégié des murs en pierre sèche traditionnels, dans des teintes ocres nuancés. Les revêtements d'imitations, d'apparence artificielle sont interdits.

2.9.4. Ouvertures

Percements :

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Une attention particulière devra être portée notamment sur leur positionnement (superposition, symétrie, etc..) et leur rythme.

Leur emplacement doit prendre en compte l'orientation de la parcelle, et ainsi ouvrir la composition à la lumière naturelle.

L'ensemble des baies, portes et fenêtres seront de formes géométriques simples et orthogonales. Les formes trop complexes sont interdites (cintres, trapèze, demi-rond etc....)

Menuiseries :

Les menuiseries extérieures seront au choix :

- En aluminium laqué
- En bois (teinte naturelle)
- En PVC
- Métal ou corten (teinte naturelle)

Les couleurs des menuiseries (Alu et PVC) devront être choisies dans des teintes de blanc, gris anthracite, noir, et de brun. (Exemple de teintes autorisées ci-après) Les teintes et le RAL devront être indiquées au permis de construire.

Une seule teinte par construction est autorisée.



RAL 9003



RAL 7012



RAL 7016



RAL 9004



RAL 2525

Volets :

Les volets seront au choix (en Aluminium laqué ou en bois teinte naturelle) :

- Roulants avec coffre dissimulé dans la construction
- Battants
- Coulissants
- Pliants

La teinte des volets devra être identique à celle choisie pour les menuiseries.

Cas particulier : des volets bois teinte naturelle peuvent être assortis à des menuiseries aluminium laqué par exemple.

Les volets battants ou pliants seront acceptés sous condition d'une esthétique et matérialité qualitative (volets battants écharpe en « Z » interdits), à soumettre à l'architecte coordinateur.

Les coffres de volets roulants en applique ou visibles sur la façade sont interdits.

Exemple de volets autorisés ci-après :



Volet roulant coffre dissimulé



Volet battant



Volet coulissant



Volet pliant

2.9.5. Fermetures et autres menuiseries

Grilles de défense :

Les grilles de défense seront de facture simple. Le barreaudage sera horizontal ou vertical, composé de tube ou de fer plat de petite section.

La teinte des grilles devra être identique à celle choisie pour les menuiseries.

Les volutes et formes complexes sont interdites.



Grille barreaudage
Simple horizontale



Grille volutes
Formes complexes

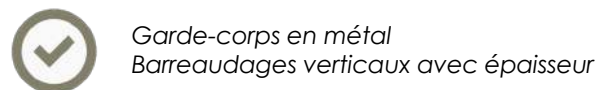
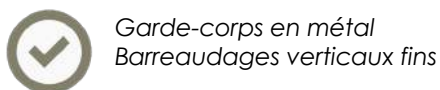
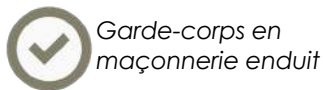
Garde-corps :

Les garde-corps seront au choix :

- En maçonnerie. Enduit avec la même finition et teinte que le volume sur lequel se trouve le garde-corps.
- En métal, de préférence avec des barreaudages verticaux.
- En verre
- En béton, si une démarche architecturale le justifie.

Les éléments en ciments coulés ou sculptés sont interdits.

Les gardes corps devront être dessinés et représentés sur les pièces graphiques du dossier permis, leur composition sera soumise à l'avis de l'architecte coordinateur.



Éléments de serrurerie :

Les portillons, portails, et portes de garages devront être en harmonie avec la construction et de modèles similaires.

La porte de garage sera obligatoirement à ouverture sectionnelle.

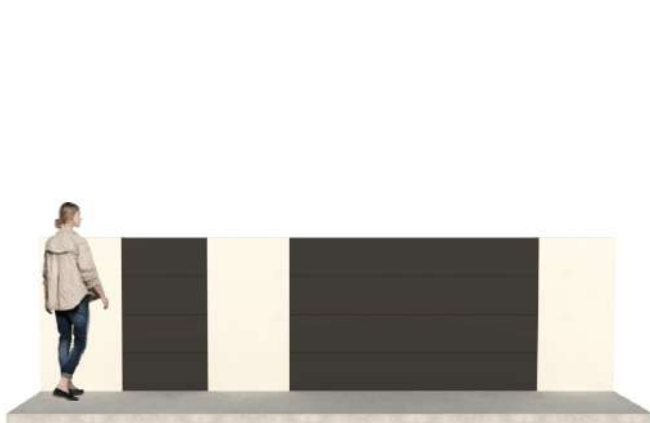
Le portillon ou le portail auront une hauteur maximum de 1.60 mètre. Aucun poteau d'accroche ne sera autorisé, rien ne doit dépasser de la ligne de clôture.

Ces ensembles de serrurerie seront constitués de panneaux pleins. Si ces panneaux sont constitués de rainures, elles devront être horizontales. Par ailleurs, un dessin différent peut être soumis à l'avis de l'architecte coordinateur.

La teinte du portillon, portail, et porte de garage devra être identique à celle choisie pour les menuiseries. Si une cohérence architecturale le justifie, une colorimétrie ou matérialité différente pourra être soumise à l'architecte coordinateur.

L'emplacement du portillon se trouvera obligatoirement, le long du stationnement privé ouvert sur voie. Les portillons sur les voies et emprises publiques sont interdits.

Les portes de garage à rainures verticales et les volets roulants sont interdits.



Portillon et portail plein, assortis, rainures horizontales



Porte de garage rainures horizontales

Protections solaires :

Les systèmes de protection solaire sont fortement recommandés, ils seront intégrés dès la conception du bâti. Ils seront soit bâtis, soit rapportés en superstructure. Les protections solaires sont nécessaires en été, horizontales elles protègent du soleil de midi, verticales, elles protègent du soleil rasant.

Leurs couleurs et matériaux seront en harmonie avec l'ensemble de la construction.

2.9.6. Organes et édifices techniques

Énergies renouvelables :

Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé.

Les panneaux solaires et photovoltaïques font partie de la composition d'ensemble, et doivent apparaître au permis de construire.

La composition d'ensemble, leur emplacement, ainsi que leur aspect esthétique, seront soumis à l'avis de l'architecte coordinateur.

Pompes à chaleur :

Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Elles devront être soit :

- Totalement encastrées dans le volume bâti et être protégées, si nécessaire, par un claustra en bois persienne ou par une grille en tôle perforée de même couleur que la façade ou que les menuiseries.

- En façade arrière si elles ne donnent pas sur un espace public.

Les goulottes électriques en façade sont strictement interdites.



Fixation sur façade, en hauteur, visible et sans habillage interdite



Habillage bois persienne



Habillage serrurerie, tôle perforée

Antennes et paraboles :

Les antennes et les paraboles doivent par leur forme, leur coloris et leur caractère, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public.

Souches de cheminées et barbecues :

Les souches de cheminées seront traitées simplement et établies en retrait de l'aplomb des façades.

Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé, à moins qu'il ne soit incorporé dans un élément architectural.

Les foyers des barbecues devront être incorporés au bâtiment principal ou aux constructions annexes. Tout barbecue construit isolément est interdit. Les sorties de fumée se feront en toiture.

2.9.7. Constructions annexes

L'annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Exemples d'annexes autorisées : Poolhouse, abris jardin, local entretien piscine etc....

Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

Les annexes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- L'annexe pourra être réalisée sur une des limites séparatives. Sa construction est interdite sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques.
Si l'annexe n'est pas réalisée sur une des limites séparatives, celle-ci devra s'implanter à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition (PA4).
- Dans le cas où l'annexe est réalisée sur une des limites séparatives, son implantation devra obligatoirement respecter un recul de minimum 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
Elle sera obligatoirement réalisée en toiture terrasse, et ne pourra excéder 3,00 mètres de hauteur à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- Dans le cas où l'annexe n'est pas réalisée sur une des limites séparatives, elle pourra être traitée en toiture tuile, et ne devra pas excéder 3,50 mètres de hauteur au faîtage.
- L'annexe sera réalisée en harmonie avec la construction principale et sera enduite de même teinte et finition que la construction principale.
- Pour les lots d'une superficie inférieure à 500 m² : sa superficie maximale sera de 25 m².
Pour les lots d'une superficie supérieure à 500 m² : sa superficie maximale sera de 40 m².

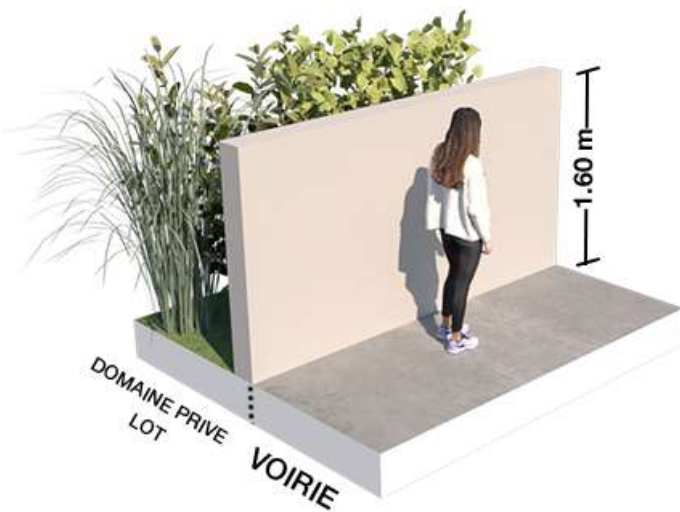
2.10. Clôtures

2.10.1. Clôtures sur voiries et emprises publiques

Clôture type 01 / sur voiries et emprises publiques : —

La clôture sera constituée d'un mur plein, d'une hauteur fixe de 1,60 mètre.
Ce mur sera enduit finition gratté fin de teinte blanc, RAL G20.

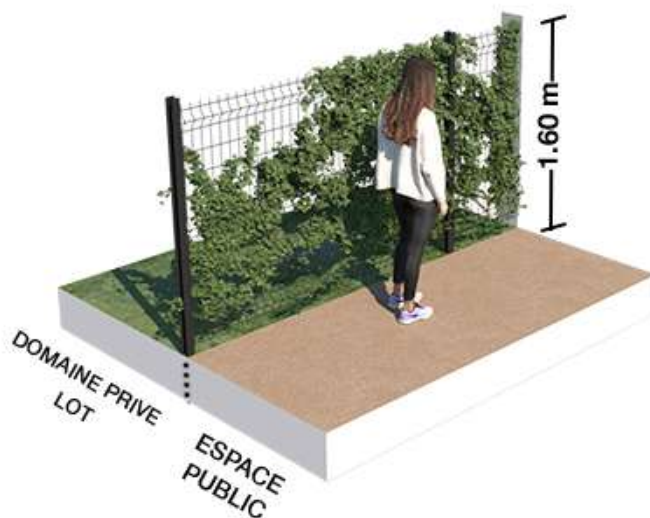
L'ensemble de la clôture sera doublé d'une haie vive, dont les essences seront précisées au permis de construire.



Clôture type 02 / sur fond des lots 01 à 07 le long du piétonnier : —

La clôture sera constituée d'un grillage maille rigide, d'une hauteur fixe de 1,60 mètre.
Ce grillage sera de teinte gris anthracite.

L'ensemble de la clôture sera doublé d'une végétation grimpante persistante (jasmin étoilé).
Les panneaux occultants rajoutés en surépaisseur quel que soit leur nature, sont interdits.



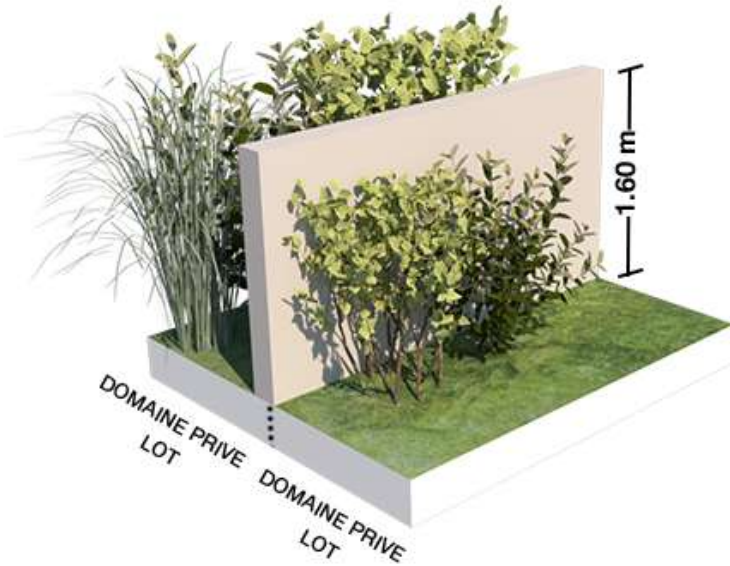
2.10.2. Clôtures sur limites séparatives

Clôture type 03 / sur limites séparatives : ——

La clôture sera constituée d'un mur plein, d'une hauteur fixe de 1,60 mètre.

Ce mur sera enduit finition gratté fin de teinte blanc, RAL G20.

L'ensemble de la clôture sera doublé d'une haie vive, dont les essences seront précisées au permis de construire.



Clôture type 04 / entre deux parkings privés : ——

Il sera obligatoire, entre deux parkings privés ouverts sur voie, de deux lots mitoyens, d'ériger un muret séparatif. Ce muret aura une hauteur fixe de 1,00 mètre, et sera réalisé en retrait de 1,00 mètre de l'alignement à la voirie. Il sera enduit, finition gratté fin, RAL G20.

Clôture type 05 / perpendiculaire au parking privé ouvert sur voie : ——

Le long de la place privée ouverte sur voie, la clôture sera constituée d'un mur plein perpendiculaire à la voie. Cette clôture permettra de positionner le portillon.

Le numéro, la boîte aux lettres et le coffret technique, seront positionnés sur voirie.

La clôture sera constituée d'un mur plein, d'une hauteur fixe de 1.60 mètre (mur de soutènement non compris). Le mur sera enduit finition gratté fin, RAL G20.

Cf. exemple ci-après aménagement de la clôture le long du parking ouvert sur voie, conforme.



2.10.3. Repérage des clôtures



- Clôture type 01
- Clôture type 02
- Clôture type 03
- Clôture type 04
- Clôture type 05

2.11. Stationnement des véhicules

Pour les constructions de logements individuels :

Deux places de stationnements privées ouvertes sur voie sont imposées.

- Les lots 1 à 09, 11, 14, 15, 18, 19, 20 et 21 disposeront de deux places de stationnement privées ouvertes sur voie. Les dimensions seront de 6 mètres de largeur x 5 mètres de profondeur. Ces places de stationnements ouvertes sur la voie publique seront traitées en béton balayé ou béton désactivé. Il est formellement interdit de carreler cet espace.
- Les lots 12, 13, 16 et 17 devront assurer leur stationnement au sein de leur lot. Ces lots sont concernés par une servitude de passage réciproque. La servitude entre le lot 12 et 13 et celle entre le lot 16 et 17, devront être traitées en un seul et même revêtement. Soit en enrobé similaire à la voirie du lotissement, en béton balayé, en béton désactivé ou en stabilisé. D'autres revêtements plus qualitatifs peuvent être soumis à l'approbation de l'architecte coordinateur. Il est formellement interdit de carreler cet espace ou de le laisser sans finition appropriée.
- Les dispositions du PLU s'appliquent pour le macro-lot social (lot n°10).

Les places de stationnement imposées par logement doivent être assurées sur le lot. Leurs localisations et leurs dimensions devront respecter les indications du plan de composition (PA4) et reprises dans le plan de vente. Il est interdit de créer un second accès véhicule sur la voie.

Les places de stationnements ouvertes sur la voie publique seront traitées en béton balayé ou béton désactivé. Il est formellement interdit de carreler cet espace.

Il est interdit de clôturer les places de stationnement ouvertes en limite de propriété avec la voie publique.

Le portillon sera obligatoirement placé le long de la place ouverte sur voie, il est formellement interdit de placer le portillon le long des voies publiques.

Il sera obligatoire, entre deux parkings privatifs ouverts sur voie, de deux lots mitoyens, d'ériger un muret séparatif. Ce muret aura une hauteur fixe de 1 mètre, et sera réalisé en retrait de 1 mètre de l'alignement à la voirie. Il sera enduit, finition gratté fin RAL G20.

2.12. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de construction seront aménagés en jardin d'agrément ou espace vert planté et doivent comporter au moins un arbre d'essence méditerranéenne par 100m² .

Un minimum de 30% de surface non imperméabilisée doit être maintenue.

Les clôtures devront être doublées d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales adaptées au climat méditerranéen.

Les essences seront précisées dans le dossier de permis de construire, notamment celles constituant la haie arbustive accompagnant la clôture et celles des arbres.

Elles seront choisies parmi des essences méditerranéennes peu consommatrices en eau.

Ci-après exemples d'essences préconisées :

Plantes vivaces, graminées :



Frankenia laevis



Senecio cineraria



Helichrysum stoechas



Lavatera maritima



Teucrium sanguineum



Sauge officinale



Centranthus ruber



Anthyllide



Carex



Centaurée



Euphorbes



Geranium sangin



Globulaire



Grande férule



Petite pervanche



Gypsophile



Iris



Lavande



Lavère maritime



Népéta



Potentilles



Santoline



Scabieuse



Sauge



Thym



Valeriane

Haies vives :



Laurier fin



Buplèvre



Cyste



Coronille



Dorycnium



Filaire



Gatillier



Myrthe



Nerprun alaterne



Pistachier lentisque



Romarin



Arbousier

Plantes grimpantes :



Jasmin



Clématite

Arbres et Arbustes :



Olivier de bohème



Pin



Poivrier



Peuplier blanc



Erable champêtre



Chêne vert



Olivier d'Europe



Chêne pubescent



Frêne à fleurs



Erable de Montpellier



Charme houblon



Micocoulier



Pistachier