



CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

L'ESPLANADE « COTE OUEST »

Vic la Gardiole - Hérault

1 SOMMAIRE

1	SOMMAIRE	1
2	COMPOSITION GENERALE ET REPERAGE DES LOTS	2
2.1	PLAN GENERAL	2
2.2	LA MAISON A PATIO	3
3	PRESCRIPTIONS URBAINES ET ORGANISATION DANS LA PARCELLE	4
3.1	IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC ET AUX LIMITES SEPARATIVES	4
3.2	VARIATIONS DES HAUTEURS BATIES	4
3.3	LES ESPACES D'ENTREE DE LA PARCELLE ET LA GESTION DU STATIONNEMENT PRIVE	4
3.4	LES CLOTURES	5
4	VOLUMETRIES – LA MAISON A PATIO	8
5	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	13
5.1	LES TOITURES	13
5.2	L'ECRITURE ARCHITECTURALE DES FAÇADES	16
A -	LES PERCEMENTS	16
B -	MATERIAUX ET NUANCES DES FAÇADES	17
C -	SERRURERIE	21
6	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	26
7	PRESCRIPTIONS D'AFFAIBLISSEMENT ACOUSTIQUE	31
8	LOTS 1 A 7 : PRECAUTIONS PARTICULIERES	34
9	DU BON USAGE DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS	35
9.1	COORDINATION ARCHITECTURALE	35

Coordonnées de l'architecte coordonateur :

Florence Chibaudel – architecte dplg – urbaniste opqu
 1122 avenue du Pirée – le Dôme
 34000 Montpellier
florencechibaudel@gmail.com / Tél : 09.67.40.45.00

2 COMPOSITION GENERALE ET REPERAGE DES LOTS

2.1 Plan général



2.2 La maison à patio

La maison à patio est une typologie caractéristique des pays méditerranéens :

Le logement s'organise autour d'une cour ou plusieurs cours successives, l'effet « cuvette » du patio générant un microclimat frais et assurant une protection des vents.

Pour le site du lotissement « l'esplanade », un habitat qui tourne le dos aux nuisances, et en particulier sonores, tout en s'ouvrant largement à la course du soleil est pertinent.

Le type de la maison à patio permet d'organiser les espaces de la rue, des espaces publics vers l'intime et la protection du logement. Le patio est un espace privilégié prolongeant les espaces de vie du logement, ci-dessous des exemples :



Architectes : Studio H



Architecte : Jacques Gefflot



La typologie de la maison à patio permet une grande adaptation des espaces au climat :

- en s'ouvrant ou se protégeant de la course du soleil : le PA4/composition urbaine règle les possibilités de jumelage des R+1, limite les effets de masque d'une construction sur la parcelle voisine en limitant certaines implantations en limite de propriété à 4 m de haut ou en organisant des alignements de façades (lots 17 à 20 côté Ouest par exemple),

- favoriser les mouvements d'air, aérer / ventiler entre les espaces chauds et frais/ombragés, rafraichir au moyen de bassins judicieusement positionnés,

- se protéger du soleil au moyen d'avancées de toitures, brise-soleil.

3 PRESCRIPTIONS URBAINES ET ORGANISATION DANS LA PARCELLE

3.1 Implantations par rapport à l'espace public et aux limites séparatives

Se référer au PA4-Plan de Composition Urbaine

3.2 Variations des hauteurs bâties

Se référer au PA4-Plan de Composition Urbaine

3.3 Les espaces d'entrée de la parcelle et la gestion du stationnement privé

Les espaces d'entrée des parcelles sont à l'interface entre la rue, espace public, et les espaces intimes de la parcelle. Ces espaces sont précisément décrits dans les croquis ci-après ; les stationnements privés demandés par le règlement y trouvent place.

Tous les stationnements privés demandés par le règlement doivent être réalisés sur les parcelles, et en limite de lot, ouverts sur la voie publique, et conformément au plan de composition et au détail ci-après.

Ces espaces de stationnement seront réalisées en béton balayé.

Les entrées seront constituées de murs enduits sur les deux faces de nuance « G20-Blanc cassé » (Parexlanko) ou équivalent ;

- Les boîtes à lettres (RAL 7016) seront incluses dans le mur technique
- La position des entrées voitures est déterminée sur le PA4-A, le plan de composition d'ensemble, et doit être respectée, ainsi que la position des niches à compteurs
- La position du portillon d'accès piéton à la parcelle peut être modifiée et adaptée suivant le projet.
- Les jardinières seront aménagées par l'aménageur.

Les entrées des lots 1, 15 et 17 du PA Ouest feront l'objet d'adaptations en accord avec l'architecte coordinateur.

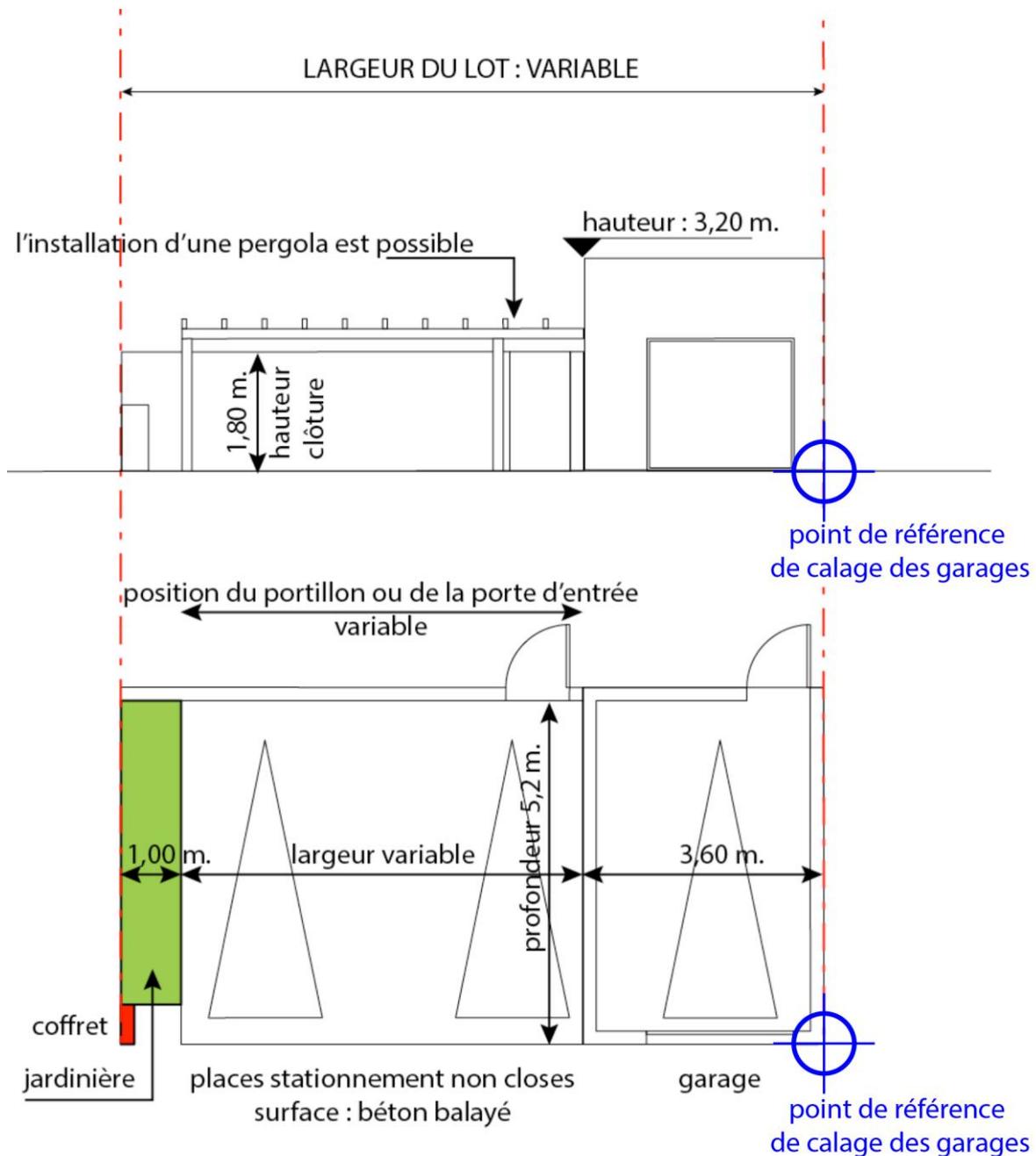
Portails et portillons :

Les portails, portillons et portes de garages de l'ensemble des lots seront de nuance « gris - RAL 7016 ».

Les portails, portillons et portes de garage seront pleins.

La porte de garage présentera un motif à bandeaux horizontaux.

Principe d'aménagement des espaces d'entrée des lots à l'exception des lots 1 et 17.



Le garage peut présenter un toit en tuiles ou un toit terrasse, conformément au plan des toitures (paragraphe 5.1, page 19)

Le point de référence de calage du garage est donné dans le plan de lot.

L'éventuelle pergola sera un ouvrage de serrurerie (voir l'article portant sur les serrureries).

3.4 Les clôtures

Les prescriptions relatives aux clôtures des lots définies ci-après devront être impérativement respectées.

a - Les clôtures sur espace public seront constituées ainsi :

- en limite de l'espace public de l'esplanade

- un mur d'une hauteur de 1,80 mètre, enduit sur les deux faces, nuance « G20»

- le long de la RD 114 E3 déclassée

- soit un mur d'une hauteur de 1,80 mètre, enduit sur les deux faces, nuance « G20»

- soit par un grillage rigide à maille rectangulaire de teinte RAL 7016 de 1.80m de hauteur. Cette clôture devra être doublée de haies vives constituées d'essences méditerranéennes.

b - Les clôtures sur les voies de desserte seront constituées ainsi:

- un mur d'une hauteur de 1,80 mètre, enduit sur les deux faces, nuance « G20»
à l'exception du lot 1 où une alternative pourra être proposée.

c - Les clôtures entre parcelles seront constituées :

- par un mur d'une hauteur maximale 1,80 mètres enduit sur les deux faces en zone constructible

- par un grillage rigide à maille rectangulaire de teinte grise de 1.80m de hauteur maximale dans la zone rouge du PPRI. Cette clôture devra être doublée de haies vives constituées d'essences méditerranéennes.

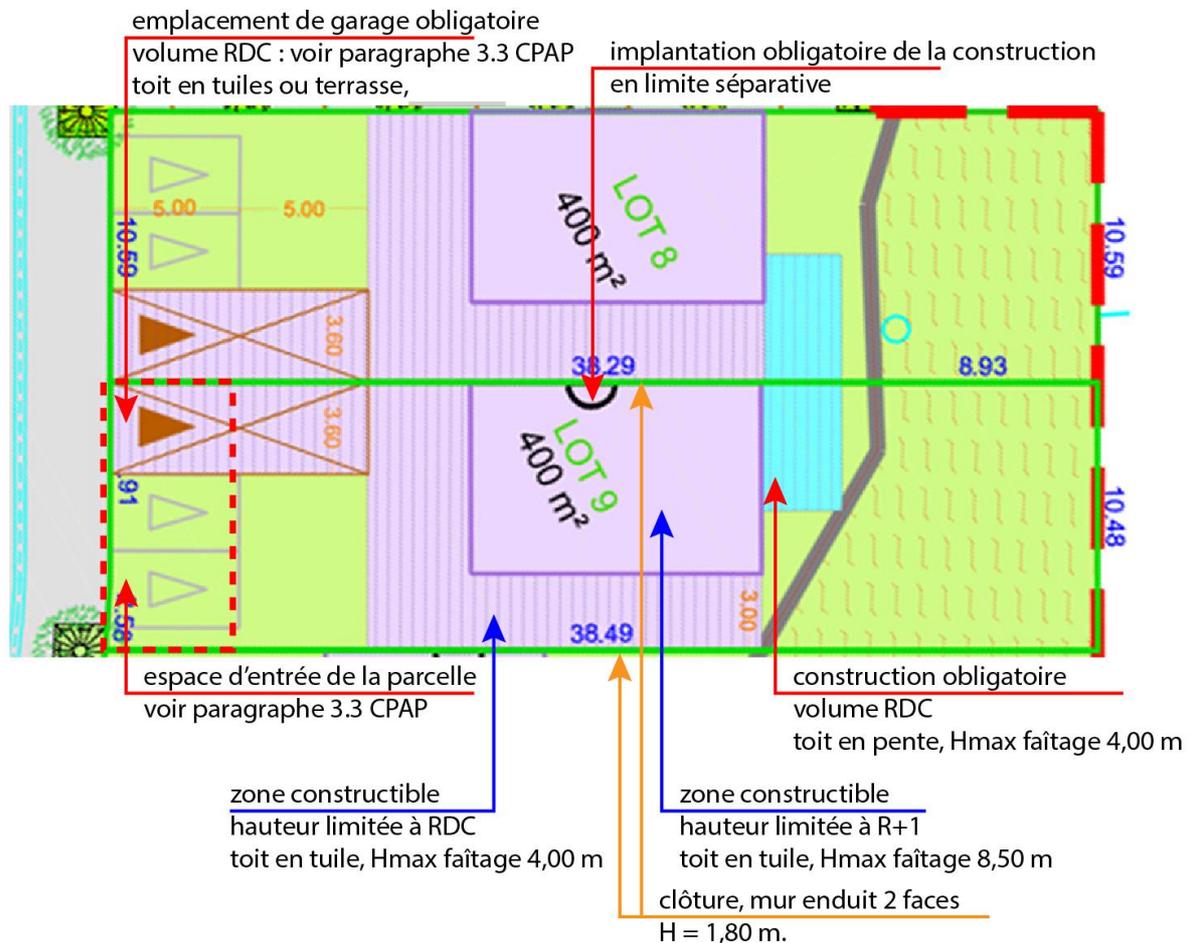
En effet, dans les zones RN et RP du PPRI les clôtures entre parcelles et en bordure de zones naturelles doivent permettre une transparence maximale à l'écoulement.

Les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

4 VOLUMETRIES – LA MAISON A PATIO

Le type de la maison à patio permet d'organiser les espaces de la rue, des espaces publics vers l'intime et la protection du logement.

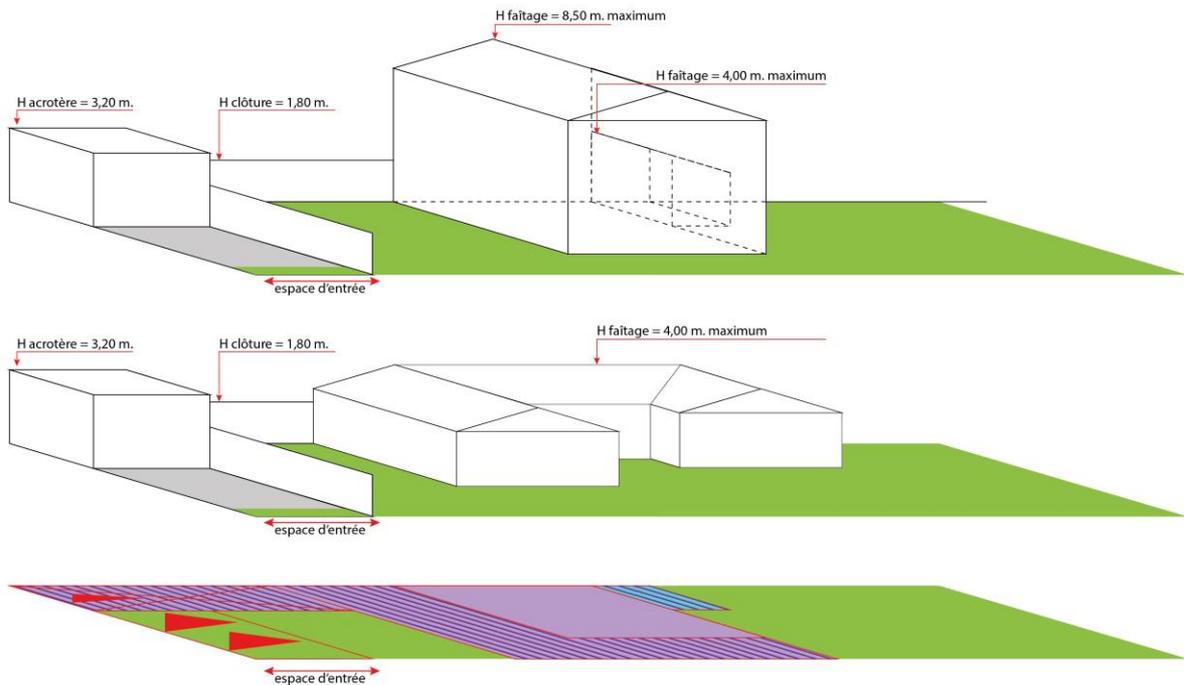
Le Plan de Composition Urbaine (PA4) prévoit l'organisation suivante des volumes dans la profondeur de la parcelle :



Les constructions présenteront des volumes simples qui peuvent être accolés :

- la construction à usage de garage est un volume parallélépipédique d'un seul niveau (hauteur limitée à 3,20 m. à l'acrotère ou 4,00 m. au faîtage), avec un toit terrasse ou en tuiles, positionné suivant les indications du plan de composition urbaine (PA4),
- la construction à usage d'habitat présente un ou plusieurs volumes de un ou deux niveaux maximum, chapeautés de toitures en tuiles, la hauteur au faîtage étant limitée à 4,00 m. ou 8,50 m, suivant les indications du PA4 – plan de composition urbaine.

Ci-dessous une illustration des variations volumétriques possibles :



Sur la base de ces principes, on distingue trois types de construction, variant suivant la profondeur de la parcelle :

- la maison en bande,
- la maison en bande pouvant évoluer vers le type « patio »,
- la maison à patio.

- la maison en bande

lots 17 à 20, 22 à 27

Il s'agit d'un volume principal (zone constructible R+1 et alignement défini + indication de la hauteur du faîtage), toit en pentes auquel le volume du garage est ajouté (indication du type de toiture)

schéma d'implantation dans la parcelle :

il existe deux trames parcelaires : largeur moyenne 7,5 m. et largeur moyenne 10,5 m.

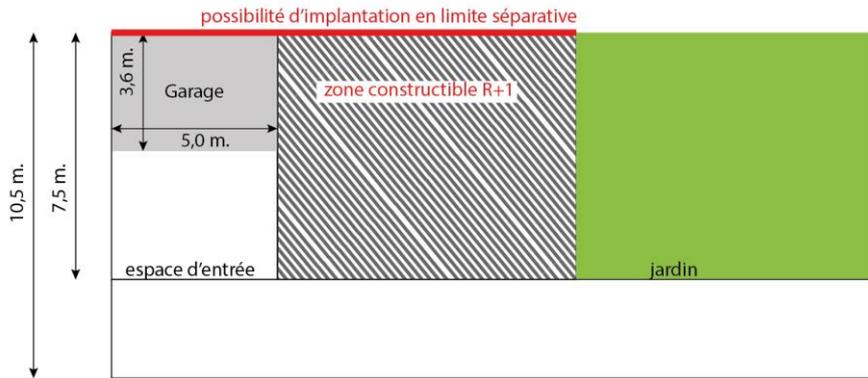
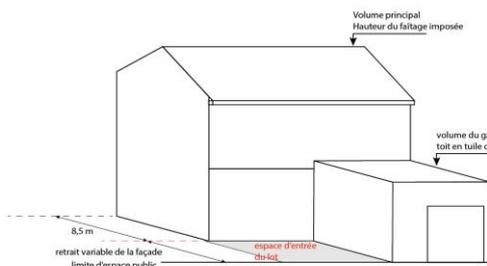
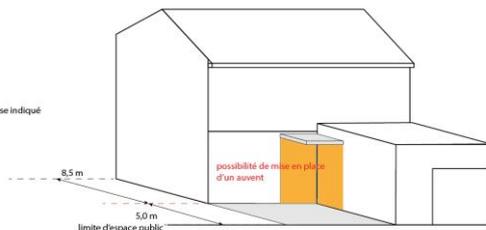


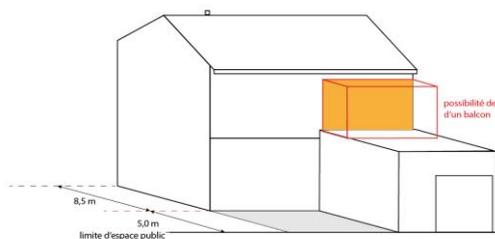
Illustration des variations de volumes



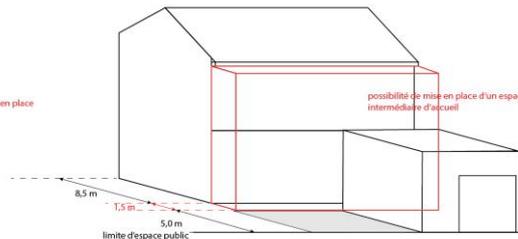
module de base



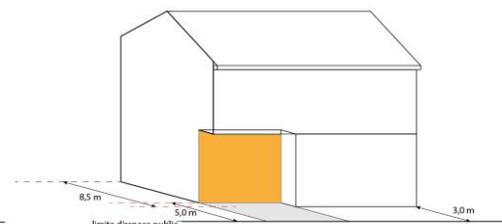
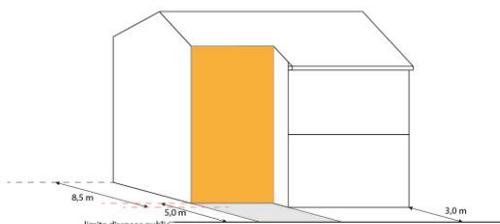
installation d'un auvent et ajout d'une touche de couleur



possibilité d'installation d'un balcon et ajout d'une touche de couleur



installation d'une façade persienne excellent tampon thermique



exemple d'extrusion du volume bâti, illustration des possibilités d'emplacements de touches de couleur

- la maison en bande pouvant évoluer vers le type « patio »

lots 2 à 7, 15, 28, 29, 30

Un volume principal (zone constructible R+1) est défini auquel il est possible d'ajouter d'autres volumes d'un niveau, en limite séparative, entre le garage et la construction à usage d'habitat ; ces volumes pourront avoir un usage d'habitat ou d'annexe à l'habitat (cellier, atelier, ...).

Ces volumes niveau R0 auront un toit-terrasse ou un toit en tuiles, suivant les indications du plan de toiture.

Entre un volume d'un niveau avec un toit-terrasse et un volume d'un niveau avec une toiture en tuiles, une pergola sera un élément d'articulation.

Schémas d'implantation dans la parcelle

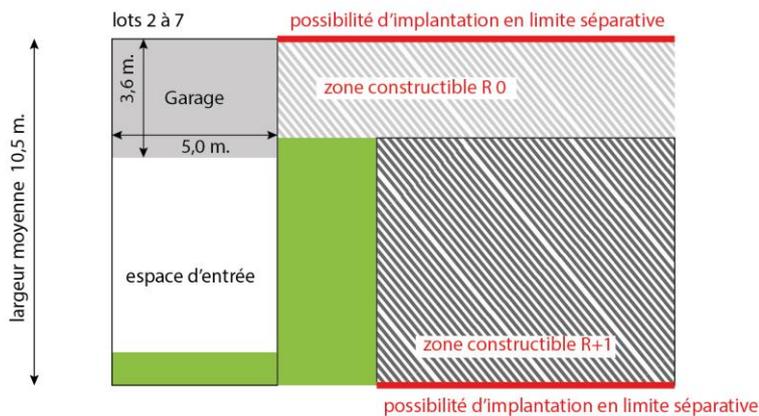
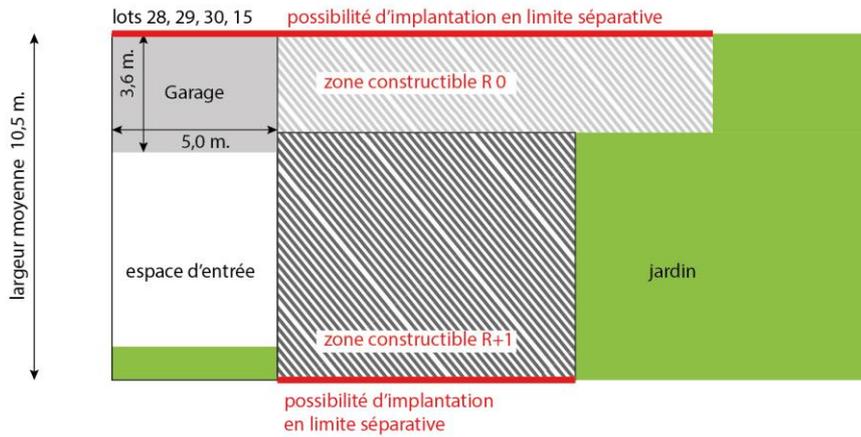
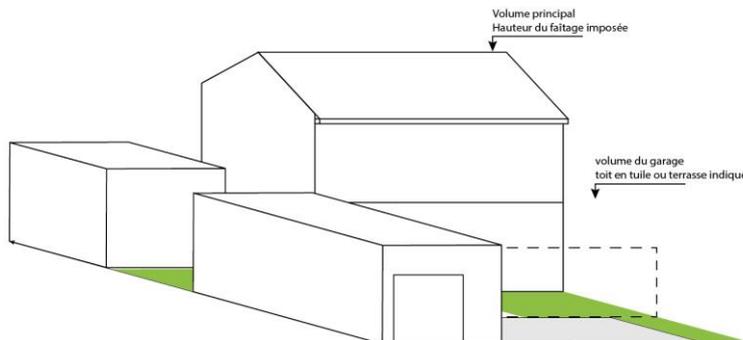


Illustration de variation de volumes :



- la maison à patio,

lots 8 à 14, 34 à 37

La maison à patio peut être un volume R+1 auquel on ajoute des éléments R0 ou bien une composition de volumes bas ordonnés autour de cours et jardins intérieurs.

Schémas d'implantation dans la parcelle

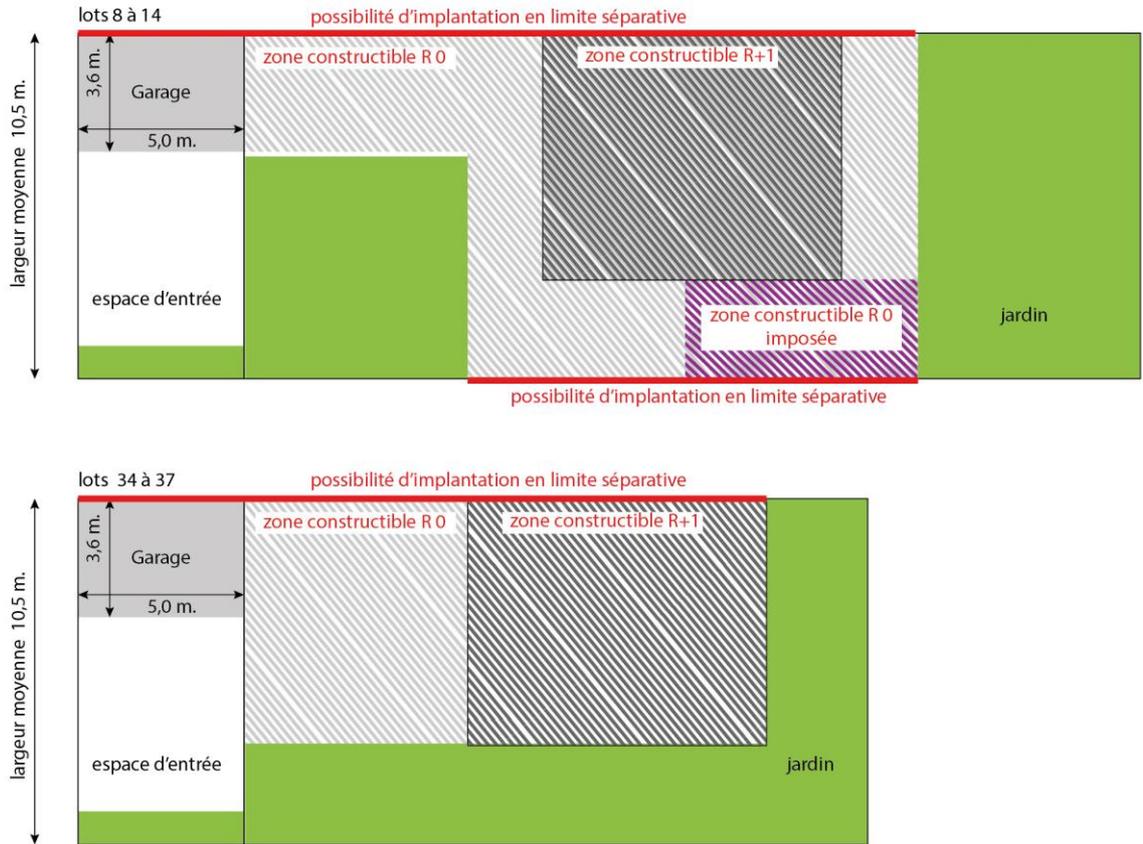
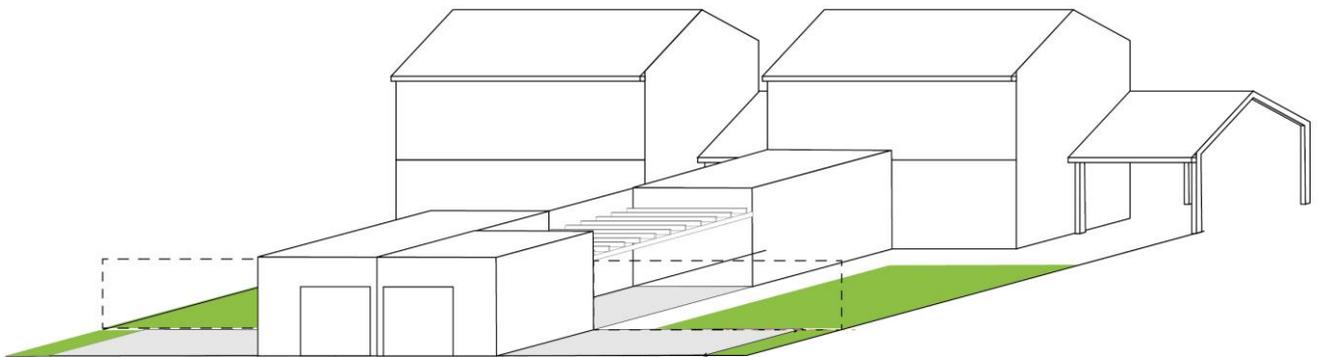


Illustration de variations de volumes



5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

5.1 Les toitures

L'ensemble des toitures sera en tuiles, à l'exception de volumes bas (R+0), qui pourront présenter un toit-terrasse tel qu'identifiés dans le plan de toitures ci-joint.

Les orientations des faîtages ainsi que le nombre en pentes de toiture sont précisées pour certains lots dans le plan de toitures ci-joint.

En l'absence d'indication concernant l'orientation du faîtage ou le nombre de pentes de toitures, la solution architecturale proposée par l'acquéreur sera un toit à quatre pentes ; en cas de difficulté technique liée à la réalisation, une solution alternative sera envisagée avec l'accord de l'architecte coordinateur du lotissement.



ci-dessus les toitures privilégiées en pignon

a - Les toitures en tuiles des constructions présenteront une pente obligatoire de 35 %.

b – Les constructions implantées en limite d'espace public et identifiés dans la pièces PA4 – Plan de Composition Urbaine comme étant des constructions de niveau RdC ou R+0, auront une toiture comme indiqué dans le plan ci-après.

La cote à l'égout fini, si une toiture en tuiles est indiquée, par rapport à l'espace public de ces constructions sera indiqué dans le plan de cession du lot.

c - Les tuiles seront choisies de la nuance suivante (similaire pour d'autres fabricants)



ci-contre, pour exemple, la nuance « flammé languedoc » extraite de la gamme « Double canal » chez Terréal

d - Les débords de toiture en tuile

Les toitures présenteront un débord de 30 cm, la sous-face du débord de toiture sera habillée d'aluminium gris RAL 7016.



Les génoises sont interdites

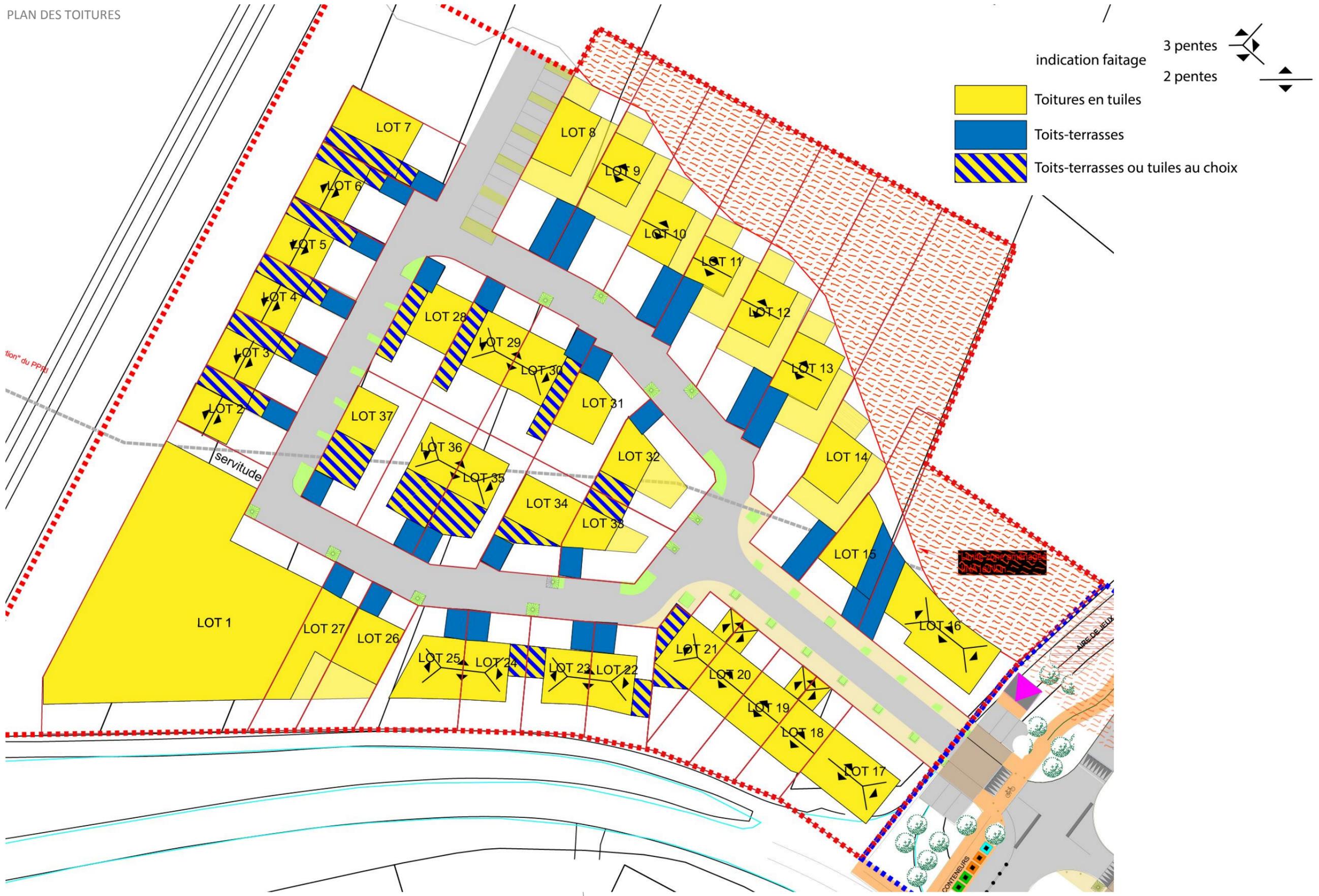
Les gouttières sont obligatoires, les égouts de toiture présenteront une section carrée, d'une teinte identique aux sous faces des débords de toiture.
La gouttière sera dans le même plan que la sous-face.



Les exemples de traitement de débord de toiture ci-dessus sont les deux seuls autorisés.

Gouttières, sous-face de débords et descentes de gouttières seront en aluminium de couleur gris RAL 7016.

PLAN DES TOITURES



5.2 L'écriture architecturale des façades

Toutes façades, y compris les pignons, seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles.

Les pignons aveugles sont interdits sauf dans le cas de murs en limite séparative.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

a - Les percements

Afin de renforcer la cohérence architecturale de l'ensemble des constructions du lotissement une trame d'écriture des façades est proposée ainsi que la description précise des éléments à y caler.

a1 - Les menuiseries seront choisies parmi les éléments suivants :

- largeur 80 ou 90 cm x hauteur 215 cm : une porte fenêtre, avec un garde-corps en serrurerie si elle est à l'étage ou une allège vitrée
- largeur 80 ou 90 cm x hauteur 170 ou 140 cm : une fenêtre avec allège basse, avec un garde-corps en serrurerie si nécessaire (pour l'éclairage des cuisines et pièces d'eau, les dimensions sont ajustables en accord avec l'architecte coordinateur du lotissement)
- largeur 160 voire 240 x hauteur 60 : une fenêtre panoramique/bandeau (les dimensions sont ajustables en accord avec l'architecte coordinateur du lotissement)
- largeur 120 cm x hauteur 215 cm : une porte d'entrée tierce ou une porte fenêtre double ouvrant.

Pour l'éclairage des cuisines et pièces d'eau, des propositions alternatives peuvent être faites par le pétitionnaire. En dernier recours c'est l'architecte coordinateur qui détermine la composition de la façade.

Des baies coulissantes peuvent prendre place en façade à condition d'être positionnées en fond de loggia, d'une pergola ou d'un auvent prenant place en premier plan ; dans ce cas de figure une pergola ou un auvent sont un élément obligatoire en façade.

Les ouvertures pourront être conçues comme :

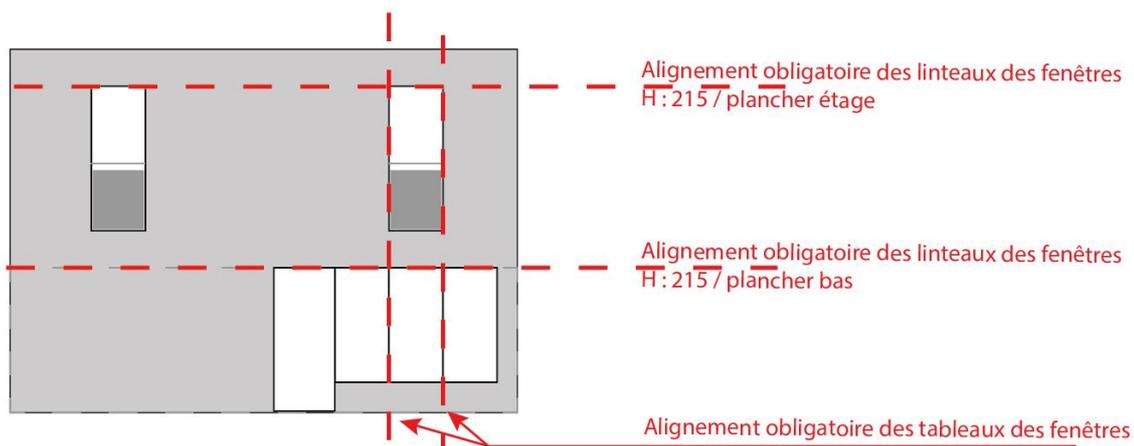
- des percements dans un mur plein
- de véritables façades vitrées, avec les modes d'occultation associés (brises soleil, pergolas,...)

L'association de ces deux types d'ouvertures est à éviter sur une même façade.

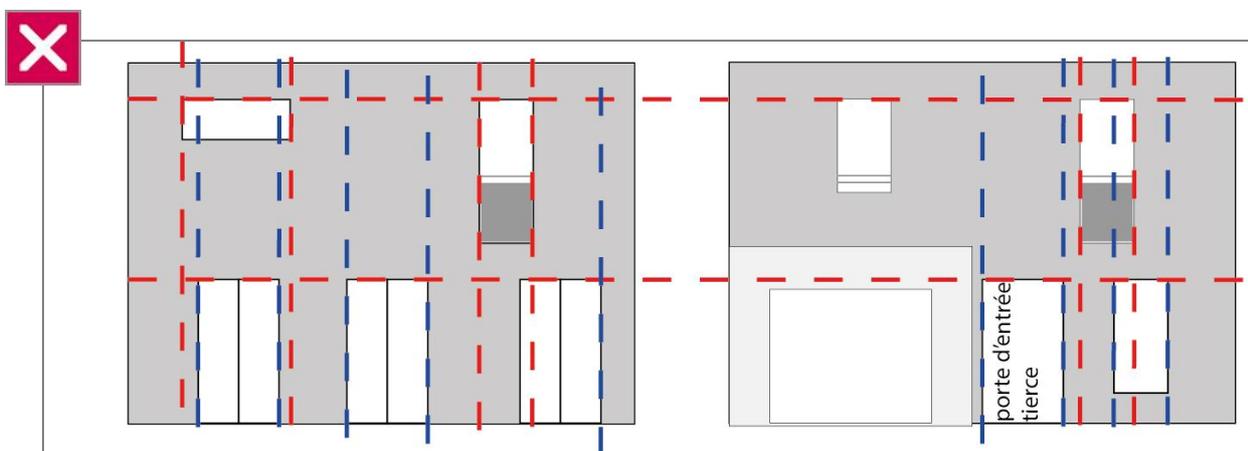
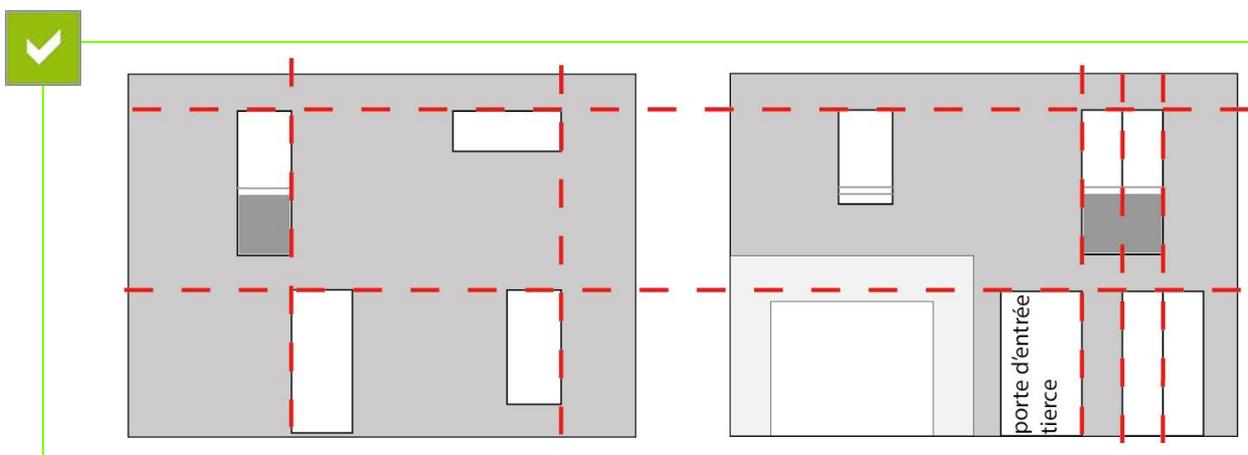
Les règles édictées concourent à l'harmonie de l'ensemble du lotissement ; tenant compte des spécificités de chaque acquéreur, en dernier recours c'est l'architecte coordinateur qui détermine la composition de façade.

a2 - L'alignement des différents éléments de menuiserie sur une même façade :

Les différents éléments de la façade devront être alignés horizontalement au niveau des linteaux et entre eux verticalement au niveau des tableaux (cf exemples ci-dessous).



ci-dessus, illustration des principes d'alignements des éléments de façade entre-eux.



Ci-dessus, aucun alignement de tableau de fenêtres ne correspond entre le rez-de-jardin (traits bleus) et l'étage (traits rouges).

b - Matériaux et nuances des façades

b1 - Les matériaux de façade :

Les enduits, dont la teinte sera choisie parmi celles proposées par le nuancier, seront obligatoirement en finition « taloché fin et lisse », y compris sur les murs de clôture.

Les autres matériaux autorisés, sous réserve de l'accord de l'architecte coordinateur du lotissement, sont :

- Bardage bois : teinte naturelle ou lazurée
- Façades persiennées en bois ou aluminium
- Pierre locale, sous réserve de l'accord de l'architecte coordinateur.

Matériaux proscrits

Sont interdits en parement de façade 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, agglomérés de ciment, etc...

Le béton brut est également interdit.



b2 - Les enduits de façade

Nuancier :

Les teintes ci-après sont issues du nuancier « PAREXLANKO », seront mises en œuvre des enduits de toutes références présentant des teintes similaires à celles désignées.

LA MISE EN ŒUVRE DES ENDUITS SERA UNIQUEMENT « TALOCHE FIN »

Les teintes claires



Parex T20 – sable clair



Parex G20 – blanc cassé

Les teintes colorées



Parex O70 – ocre clair



Parex T70 – terre beige



Parex T30 – terre d'argile



Parex T80 - Beige

Teintes d'aplats ponctuels



Parex R90 – brique rouge



Parex G40 – gris fumé



Parex G50 – gris cendre

Polychromies :

- les clôtures sont blanc cassé (G20)

- soit le garage forme un premier plan coloré et la façade en arrière-plan est claire (blanc cassé/G20 – sable clair/T20)
- soit le garage/premier plan de façade (si façade en extrusion) est clair (blanc cassé/G20 – sable clair/T20) et l'arrière-plan est coloré

Il est possible de créer des bandes contrastées en façade en restant sur les nuances désignées pour le lot, les encadrements de fenêtre sont interdits.

Les assemblages de nuances sont donc :

CLAIR	COLORE
Blanc cassé (G20)	Beige (T80)
Blanc cassé (G20)	Terre d'argile (T30)
Sable clair (T20)	Ocre clair (O70)
Sable clair (T20)	Terre beige (T70)

Il est possible, sous réserve de l'accord de l'architecte coordinateur, d'appliquer un aplat « gris taupe » (G40) ou « gris cendre » (G50) ou « brique rouge » (R90) en fond de loggia ; dans ce cas, outre cet aplat, l'ensemble de la construction présentera une seule nuance.

Ainsi

Les lots 17 à 32 auront un garage sur rue enduit « teinte claire », la construction principale étant enduite « teinte colorée ».

Les lots 2 à 7, 8 à 16, 33 à 37 auront un garage sur rue enduit « teinte colorée », la construction principale étant enduite « teinte claire » ; des aplats choisis dans la même teinte que pour les garages pourront figurer en façade.

b3 - Les bardages bois

Les façades persiennes et les bardages bois sont autorisés :

Les bardages au profil arrondi, en clin ou sans joint sont proscrits.

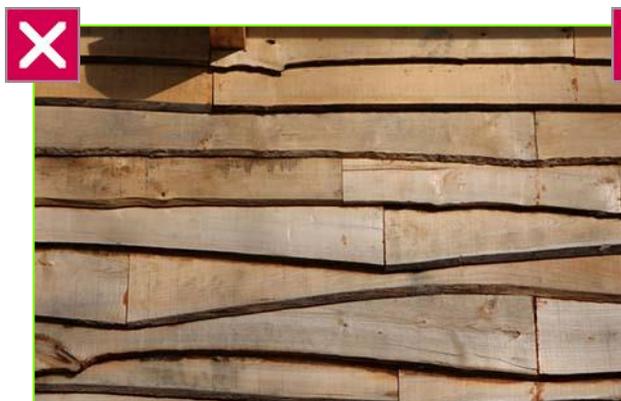
Les bardages à lames irrégulières sont interdits.

Les coupes d'angles seront à l'onglet en évitant les angles rentrant.

Chaque volume bardé de bois ne présentera qu'une seule orientation de bardage, pas de changement de trame autorisé.

Le bardage bois ne sera ni peint, ni coloré, il devra garder son aspect naturel.

Les plaques planes décoratives à base de résines thermodurcissables, renforcées de fibres de bois de type « Trespa » sont interdites.



Les règles édictées concourent à l'harmonie de l'ensemble du lotissement ; tenant compte des spécificités de chaque acquéreur, en dernier recours c'est l'architecte coordinateur qui détermine la coordination des nuances d'enduits.

c - Serrurerie

c1 - Nuances :

L'ensemble des menuiseries (portes , fenêtres, pergolas, garde-corps ...), hors volets, sera en aluminium et présentera la nuance grise « RAL 7016 ».

c2 – Menuiseries d'occultation :

Les volets d'occultation des baies seront battants de type « persienne », ou coulissant. Une alternative de type « brise-soleil », orientable ou non, est également possible.

Le traitement des volets d'occultation sera cohérent sur l'ensemble de la construction.

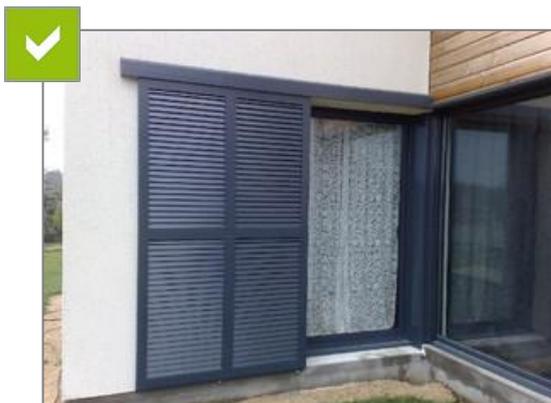
Toutefois, il sera possible de mettre en œuvre des volets battants à l'étage et des volets roulants pour des baies larges au rez de chaussée, sous réserve que :

- les baies soient situés en fond de loggia ou de terrasse couverte ou qu'une pergola soit en premier plan, sauf pour les lots 17 à 25.

- le coffre de volet roulant ne fasse jamais saillie sur l'extérieur, ne soit pas visible en façade.

Par exception, pour des raisons d'impératifs techniques et réglementaires (RT2012 ou réglementation acoustique), des alternatives pourront être étudiées en concertation avec l'architecte coordinateur.

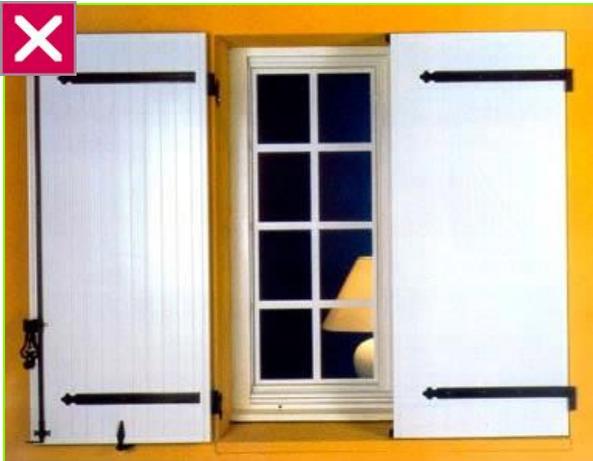
Les volets seront couleur bois ou gris « RAL 7016 ».



—
Différentes expressions de persiennes



exemple – vue d'intérieur – de brises soleil orientables



c 3 – Serrureries :

Il s'agit des éléments de garde-corps et barreaudage de baies et percements, pergolas et autres protections solaires.

La nuance retenue est le RAL 7016.



d - Éléments bioclimatiques et techniques

- Climatisation : les compresseurs des groupes de climatisation ne devront en aucun cas être visibles de la rue.
- Les antennes VHF sont interdites.
- Les autres antennes y compris les paraboles TV doivent également ne pas être vues de la rue.
- Les filtrations des piscines devront être judicieusement positionnées et insonorisées de façon à n'occasionner que le minimum de gêne aux voisins.
- Panneaux solaires

La mise en place de capteurs Photovoltaïques est interdite sur les toitures

Les capteurs peuvent être admis en sol sur la parcelle ou sur une protection solaire au niveau rez-de-jardin.

Ils devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble du projet et devront figurer sur les plans et élévations annexées à la demande de permis de construire.

6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les exemples présentés ci-après sont extraits de la plaquette « Demain, nos jardins sans pesticide » éditée par le S.I.E.L. / Syndicat Mixte des Étangs Littoraux.

5. JE CHOISIS DES PLANTES D'ICI

Une plante ne se choisit pas seulement pour son esthétique. Avant tout, elle doit être adaptée au sol, à l'exposition (ombre ou soleil) et à l'usage que vous en ferez.

POUR UNE HAIE QUI DURE SANS GRAND ENTRETIEN



Laurier rose

Le **laurier rose** (*Nerium oleander*) : 1.50 à 2 m — soleil — blanches, roses, jaunes, rouges selon les variétés — juin à juillet — sols indifférents — haie, massif.



Myrte commune

La **myrte commune** (*Myrtus communis*) : 2 à 3 m — soleil ou ombre — blanches — juillet à septembre — supporte bien les sols calcaires — massif, haie, bord de mer — baies à l'automne.



Barbe de Jupiter

La **barbe de Jupiter** (*Anthyllis barbajovis*) : 1 à 1.50 m — soleil — jaune-crème — avril à juin — sols pauvres, caillouteux, bien drainés — haie, massif, bord de mer.



Coronille glauque

La **coronille glauque** (*Coronilla glauca*) : 1 à 1.25 m — soleil ou mi-ombre — jaunes — janvier à avril — sol bien drainé — haie, massif — colonisation d'espaces dégradés.



Cistes

Les **cistes** (*Cistus purpureus*) : 1, 25 m — soleil — roses — avril à mai — sols pauvres, caillouteux — haie, massif, bord de mer.



Amelanchier

L'**amelanchier** (*Amelanchier ovalis*) : 2 à 3 m — soleil — blanches — avril à mai — sols indifférents — haie, massif — baies comestibles en été.

LECTURE

Les caractéristiques des plantes sont présentées dans cet ordre :
taille — exposition — couleur des fleurs — date de floraison — type de sol — utilisation — divers

5. JE CHOISIS DES PLANTES D'ICI

POUR COUVRIR LE SOL...



Pourpier de Cooper

Le pourpier de Cooper (*Delosperma cooperi*) : 10 cm — soleil — rose — juin à septembre — sols pauvres, caillouteux — couvre-sol, rocaille, dallage — bonne capacité à se propager et recouvrir le sol.



Orpin blanc

L'orpin blanc (*Sedum album*) : 10 à 15 cm — soleil — blanches — juin à juillet — sols légers, bien drainés — couvre-sol, rocaille, dallage.



Armoise

L'armoise (*Artemisia alba*) : 50 cm — soleil — gris-jaunâtre — juin à juillet — sols indifférents — couvre-sol, massif, jardin aromatique — plante robuste et bien adaptée au jardin méditerranéen.

POUR UN « GAZON » QUI NÉCESSITE PEU D'ARROSAGE...

Qui n'a jamais rêvé de s'étendre sur sa pelouse quand vient l'été ? Malheureusement, notre climat ne nous le permet pas. Sauf, bien sûr, en arrosant copieusement notre pelouse avec des litres et des litres... et des litres d'eau souvent potable !

Il existe des variétés de plantes couvre-sol qui nécessitent beaucoup moins d'arrosage une fois qu'elles sont installées. Elles vous permettront de préserver la ressource en eau, de diminuer votre facture et de réduire les tontes, tout en profitant pleinement d'un tapis naturel en été.



Gazon des mascareignes

Le gazon des mascareignes (*Zoyzia tenuifolia*) : 10 cm — soleil — feuillage vert — sols indifférents — couvre-sol, gazons — croissance lente — résiste à un piétinement intensif — feuillage jaune en hiver.



Thym

Le thym (*Thymus ciliatus*) : 3 à 5 cm — soleil — rose — mai — sols légers bien drainés — rocaille, couvre-sol, gazons, jardin aromatique — résiste à un piétinement occasionnel — feuillage teinté de violet en hiver.

5. JE CHOISIS DES PLANTES D'ICI

LECTURE

Les caractéristiques des plantes sont présentées dans cet ordre :
taille — exposition — couleur des fleurs — date de floraison — type de sol — utilisation — divers

POUR UN GAZON PEU ORDINAIRE...

Agrémentez votre gazon de plantes vivaces qui en fleurissant personnaliseront votre gazon.



Geranium sanguin

Le géranium sanguin (*Geranium sanguineum*) : 20 cm — soleil ou ombre — rose-violet — avril à juillet — sols indifférents — couvre-sol, bordure — rouge en automne et en hiver.



Astérolide maritime

L'astérolide maritime (*Asteriscus maritimus*) : 15 à 20 cm — soleil — jaune — avril à juin voir octobre — sols pauvres, caillouteux — rocaille, bordure, bord de mer.



Frankénie lisse

La frankénie lisse (*Frankenia laevis*, «moquette naturelle») : 3 à 4 cm — soleil — roses — mai à juin — sols légers bien drainés — gazons, bord de mer.

POUR UN CHOIX PLUS VASTE

Mon jardin d'agrément au naturel : en téléchargement gratuit sur www.les-gardons.com, rubrique documentation ou le site d'Olivier Filippi www.jardin-sec.com

LE SAVIEZ VOUS ?

LE PALMIER N'EST PAS ORIGINAIRE DE NOTRE RÉGION.

Aujourd'hui, les palmiers introduits sont victimes d'un fléau destructeur. Leurs ennemis naturels (charançons rouges et papillons du palmier) ont débarqué avec eux. Sortis de leurs pays d'origines, ces ravageurs n'ont pas de prédateurs et peuvent détruire les palmiers sans scrupules !

Soyons vigilants et préférons les plantes de chez nous !

5. JE CHOISIS DES PLANTES D'ICI

AUTRES PLANTES



Grand Statice

Le grand statice (*Limoniastrum monopetalum*) : 80 cm — soleil — rose — juin à août — sols légers bien drainés — massif, bord de mer — espèces protégée.



Romarin

Le romarin (*Rosmarinus officinalis*) : 40 cm — soleil — blanche, rose, bleu selon les variétés — sols pauvres, caillouteux — bordure, couvre-sol, massif, bord de mer, jardin aromatique / odorant.



Stipe

Le stipe (*Stipa calamagrostis*) : 50 à 70 cm — soleil — épis vert — juin à juillet — sols légers bien drainés — massif — graminée à feuillage souple.



Germandrée jaunâtre

La germandrée jaunâtre (*Teucrium flavum*) : 40 à 50 cm — soleil ou mi-ombre — jaune — mai à juillet — sols indifférents — massif, bordure, colonisation d'espaces dégradés.



Germandrée arbusive

La germandrée arbusive (*Teucrium fruticans*) : 1.50 à 2 m — soleil / bleu — février à juin — sols légers bien drainés — haie, bord de mer, topiaire / espèce protégée



Grande pervenche

La grande pervenche (*Vinca major*) : 30 cm — ombre à mi-ombre — bleu-violet — mars à septembre — sols indifférents — massif, couvre-sol — idéal pour occuper des espaces oubliés du jardin.

6. LES VRAIES MAUVAISES HERBES



Figuier de Barbarie

Le **figuier de Barbarie** (*Opuntia sp*) entre en compétition avec la flore locale. Voici une espèce de substitution pour former une barrière naturelle : le **Calicotome épineux** (*Calicotome spinosa*).



Gazanie

La **gazanie** (*Gazania rigens*) menaçant nos dunes. Préférez l'**Astérisque maritime** (*Asteriscus maritimus*) plante rampante à fleurs jaunes.



Lippia

Le **Lippia** (*Lippia sp*) parfois nommé Phyla. Elle envahit les milieux pâturés. Préférer ces espèces de substitution : **Dichondra** (*Dichondra sp*).



Myriophylle du Brésil

Le **Myriophylle du Brésil** (*Myriophyllum aquaticum*), plante aquatique originaire de nos aquariums et nos bassins, qui crée des tapis flottant perturbant l'écoulement de l'eau.



Yucca

Le **yucca** (*Yucca gloriosa / sp*) dont les multiples rejets deviennent vite incontrôlables.



Luzerne arborescente

La **luzerne arborescente** (*Medicago arborea*). Préférez cette espèce de substitution : **Luzerne marine** (*Medicago marina*).

7 PRESCRIPTIONS D'AFFAIBLISSEMENT ACOUSTIQUE

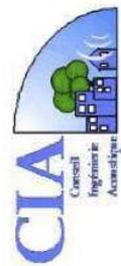
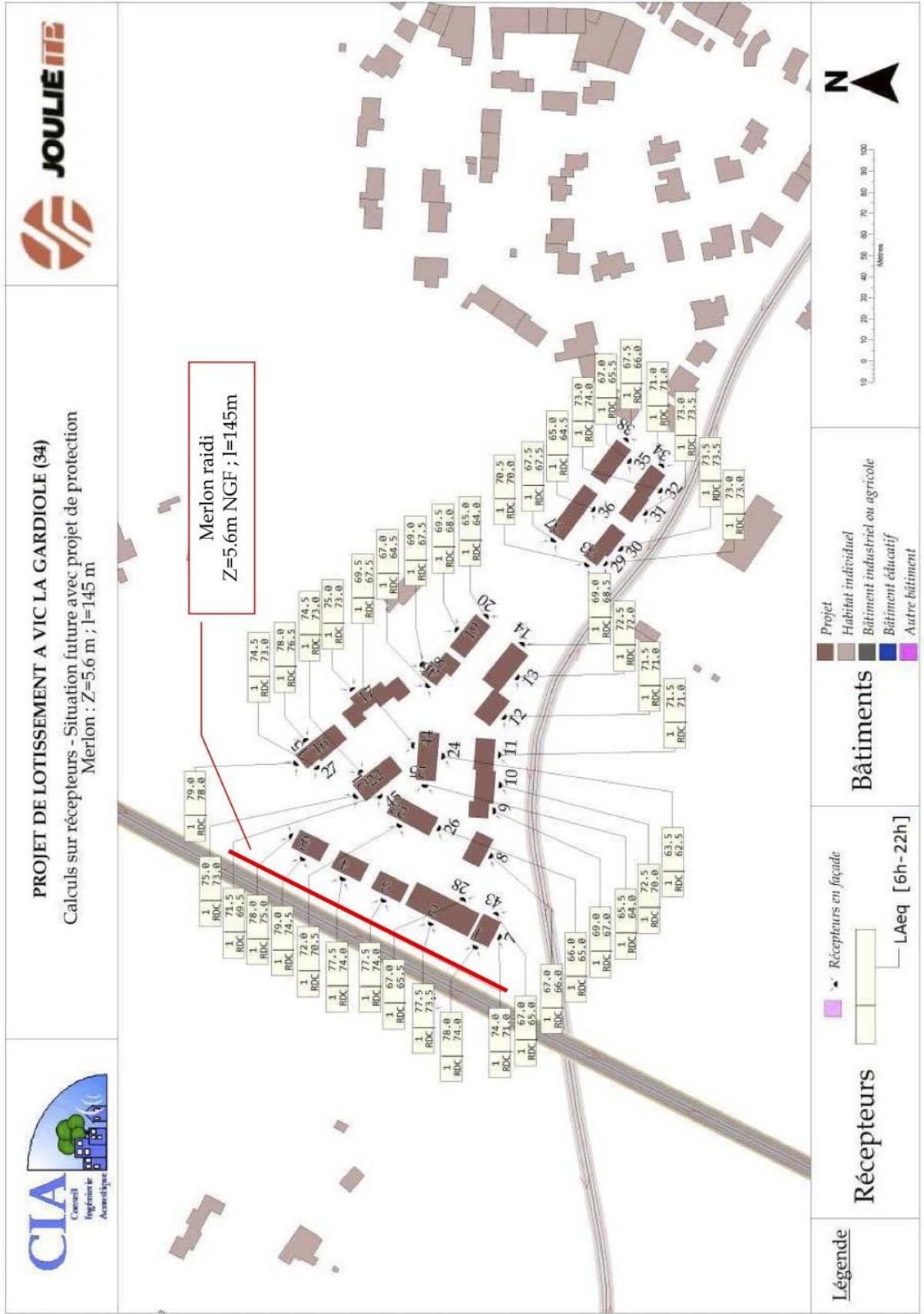
L'arrêté n° DDTM34-2014-05-04012 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants identifie et classe les infrastructures de transports terrestres aux abords desquels les dispositions découlant de la réglementation applicable à l'isolement phonique des bâtiments sensibles.

Les bâtiments d'habitation à construire dans les secteurs affectés par le bruit – ici la voie ferrée – doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret n°95-20 du 9 janvier 1995 ainsi qu'à ses arrêtés d'application, et aux articles R571-32 à R571-43 du Code de l'Environnement.

Ainsi les constructeurs doivent doter leur bâtiment d'un isolement acoustique adapté aux bruits de l'espace extérieur, et notamment des voies bruyantes existantes (article 13 de la loi bruit, Décret 95-22 du 9 janvier 1995, Arrêté du 30 mai 1996).

L'isolement acoustique minimal de l'enveloppe bâtie, à prévoir par le constructeur, a été déterminé par une étude acoustique dont les résultats ont été reportés ci-après.

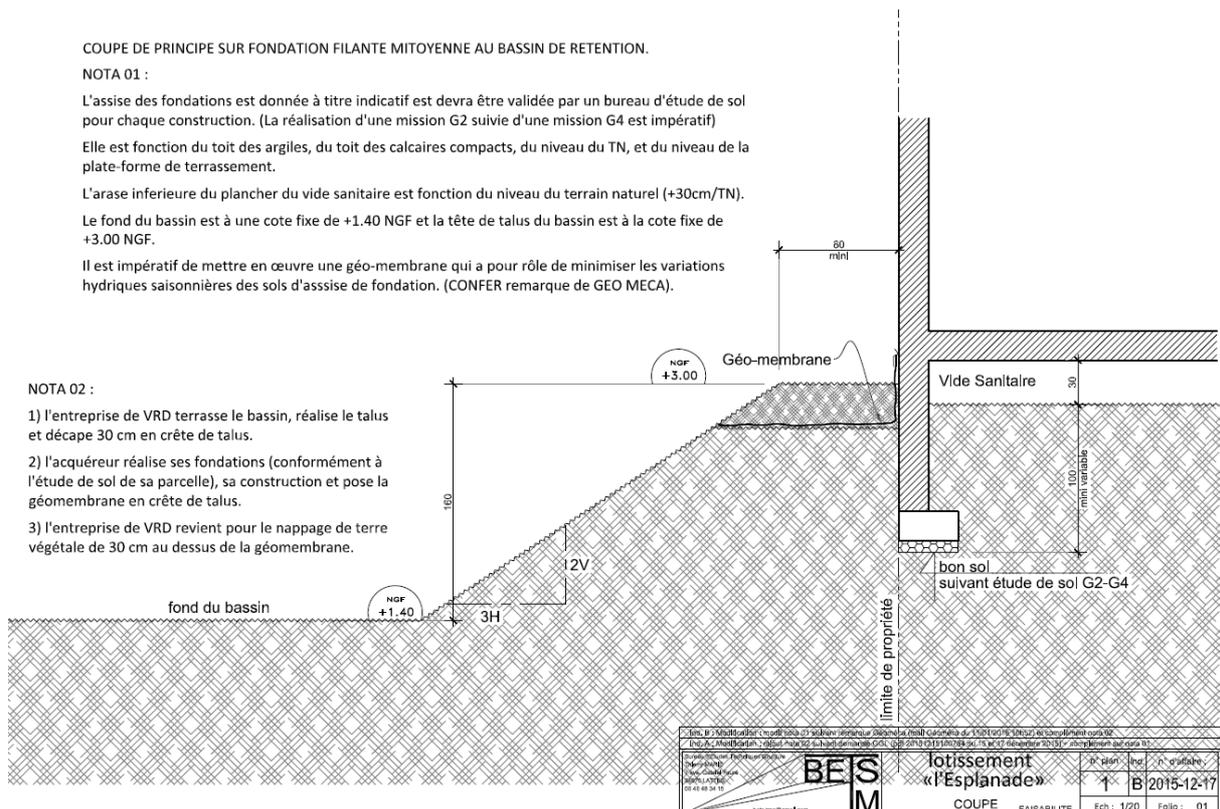
La réglementation n'oblige pas à rappeler les dispositions acoustiques particulières sur le permis de construire. L'isolement acoustique de façade est une règle de construction que le titulaire du permis s'engage à respecter.



Numéro Récepteur	Type de bâti	Nombre d'étages	Variante 1 LAeq Jour projet en dB(A)	Objectif d'isolement DnT,Δ,Tr en dB
1	Logements	1	78.0	43.0
2	Logements	1	77.5	42.5
3	Logements	1	77.5	42.5
4	Logements	1	77.5	42.5
5	Logements	1	79.0	44.0
6	Logements	1	78.0	43.0
7	Logements	1	74.0	39.0
8	Logements	1	67.0	32.0
9	Logements	1	69.0	34.0
10	Logements	1	72.5	37.5
11	Logements	1	71.5	36.5
12	Logements	1	71.5	36.5
13	Logements	1	72.5	37.5
14	Logements	1	69.0	34.0
15	Logements	1	79.0	44.0
16	Logements	1	74.5	39.5
17	Logements	1	75.0	40.0
18	Logements	1	69.0	34.0
19	Logements	1	69.5	34.5
20	Logements	1	65.0	30.0
21	Logements	1	75.0	40.0
22	Logements	1	74.5	39.5
23	Logements	1	72.0	37.0
24	Logements	1	63.5	30.0
25	Logements	1	65.5	30.5
26	Logements	1	66.0	31.0
27	Logements	1	74.5	39.5
28	Logements	1	67.0	32.0
29	Logements	1	73.0	38.0
30	Logements	1	73.5	38.5
31	Logements	1	73.0	38.0
32	Logements	1	73.0	38.0
33	Logements	1	71.0	36.0
34	Logements	1	67.0	32.0
35	Logements	1	65.0	30.0
36	Logements	1	67.5	32.5
37	Logements	1	67.5	32.5
38	Logements	1	67.5	32.5
43	Logements	1	67.0	32.0
44	Logements	1	69.5	34.5
45	Logements	1	71.5	36.5
46	Logements	1	67.0	32.0

8 LOTS 1 à 7 : PRECAUTIONS PARTICULIERES

Les **Réservataires** des lots 1 à 7 sont informés que leur construction se situant en limite du bassin de rétention, des précautions particulières sont à intégrer à leur construction. A ce titre, l'Aménageur remet aux acquéreurs la coupe suivante, reprenant les préconisations en terme de fondations et le phasage de réalisation des travaux en limite de propriété :



9 DU BON USAGE DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS

Le présent Cahier de Prescriptions Architecturales vient en complément du règlement du lotissement qu'il complète, précise et explicite.

Les Prescriptions qui seront traduites dans le document qui va suivre deviendront de fait la règle acceptée par tous ceux qui interviendront sur le site.

Certaines adaptations mineures sont possibles, sous condition qu'elles soient motivées, et validées par la Commune sans être contraires au règlement du POS.

Les prescriptions données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction, accompagnant chaque acquéreur dans une démarche qualitative et environnementale.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque maître d'œuvre pourra développer son propre projet.

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

L'avis émis par l'architecte coordonnateur sera obligatoirement joint au dossier de demande d'autorisation de construire. Cet avis est une pièce indispensable à la recevabilité du permis de construire.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. En cas de premier avis négatif, il ne sera donné la possibilité de représenter le projet qu'une seule fois. Le troisième avis sera payant à nouveau.

Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire.

Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'architecte coordonnateur, sur le projet architectural, qui reste du seul ressort du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'œuvre.

9.1 Coordination Architecturale

Pour optimiser la coordination des projets et permettre un dialogue constructif entre l'aménageur, le Maître d'Œuvre et l'Architecte coordonnateur, la procédure sera la suivante :

Le maître d'œuvre transmettra dans un premier temps une esquisse (dossier papier ou numérique) permettant d'apprécier :

- l'implantation des constructions et piscines par rapport aux limites séparatives
- les stationnements et accès
- les façades des constructions
- au moins une coupe cotée permettant d'apprécier l'implantation par rapport au terrain naturel, les éventuels mouvements de terrain
- le repérage des arbres conservés et ceux abattus puis remplacés
- la hauteur des constructions, la volumétrie de la construction
- la nature et la teinte des matériaux
-

Dans un délai maximum de 10 jours ouvrables, l'architecte coordonnateur transmettra au Maître d'Œuvre son avis.

Un dossier de demande de permis de construire complet (dossier papier ou numérique) sera envoyé à l'architecte coordinateur, dans un deuxième temps pour avis définitif, ce dossier précisera les points suivants :

- Implantation définitive de tous les ouvrages cotés en trois dimensions.
- Traitements des accès
- Traitement des clôtures (élévations, matériaux, finitions, teintes)
- Les teintes et finitions des façades (mise en évidence de la part des nuances « primaires » et « secondaires ») ainsi que les éléments extérieurs (volets, auvents, pergolas, etc.) devront être précisés
- Coupe cotée
- Volet paysager, le repérage des arbres conservés et ceux abattus puis remplacés

Ce dossier sera conservé par l'architecte coordinateur.

Dans un délai maximum de 10 jours ouvrables, l'architecte coordinateur transmettra à la commune et au constructeur son avis (sur les plans de masse – PCMI2, coupes – PCMI3, façades – PCMI5) afin d'être annexé à la demande de permis de construire.

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

Pour accélérer le traitement des dossiers, les documents pourront être transmis par courrier électronique.

La prestation de délivrance d'avis de l'architecte coordinateur est facturée 540 euros TTC soit 450 euros HT (TVA à 20 %) et sera réglée directement par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte entraînant le transfert de propriété.