# REGLEMENT ET CPAP SECTEUR 3

## LE PEYROU

Saint-André-de-Sangonis

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER - QUARTIER "LE PEYROU" (Secteur 3) SAINT ANDRÉ DE SANGONIS

# PA10 RÈGLEMENT ET CPAP

Date: 09 MARS 2012

MAÎTRISE D'OEUVRE:

SERI

GENA

o+ architecture

MAÎTRISE D'OUVRAGE:

| DRESSE PAR: | MODIFICATIONS: | DATE: | INDICE: | AUTEUR: |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| VERIFIE PAR: | | | | |
| | | | | |
| REFERENCES INFORMATIQUES: | | | | |
| | | | | |

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION ..... 04
1.Un projet d'intérêt général
2. Procédure de suivi et de coordination

II. LES MAISONS INDIVIDUELLES ..... 10
1. Implantation des constructions
2. Hauteur des constructions
3. Aspects extérieurs
4. Clôtures
5. Stationnements
6. Espaces libres et coefficient d'occupation du sol

III. LES ÉQUIPEMENTS ..... 30

IV. LES ANNEXES ..... 36
1. Les entrées de parcelles
2. Les matériaux
4. Les recommandations paysagères
5. Les recommandations de développement durable

# I . INTRODUCTION

## 1. UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Ce nouveau quartier, situé au sud-est de la commune, correspond à la la zone Aua du PLU. Ce nouveau quartier est divisé en trois secteurs dont les surfaces sont les suivantes:
- secteur 1: 18 526 M2
- secteur 2: 5 552 M2
- secteur 3: 6 3031 M2

Ce projet permet de répondre à des besoins dont l'impact dépasse le simple cadre d'une opération de lotissement.
En effet au niveau urbain, programmatique, social et environnemental, ce projet présente un intérêt général qui impacte et valorise l'ensemble de la commune de Saint André de Sangonis.

Sur un plan urbain :
• Dans une politique urbaine de contournement du centre historique, une nouvelle voie majeure traverse le nouveau quartier sur un axe nord-sud. Cette voie permet la traversée du ruisseau de Lagarel.
• Le projet permet de valoriser l'entrée de ville avec la création d'une véritable façade urbaine le long de l'avenue de Montpellier.
• Ce projet organise un nouveau réseau viaire qui permet des liaisons avec les différents quartiers existants.

Sur un plan programmatique :
• Ce projet urbain propose de maintenir et de développer la M.A.S. sur le secteur.
• Au niveau de la nouvelle entrée de ville, ce projet intègre un nouveau pôle commercial et médical.

Sur un plan environnemental :
• Les abords du ruisseau de Lagarel seront valorisés par la création d'un grand espace vert, véritable parc au cœur de cette nouvelle urbanisation.
• Un nouveau maillage de circulations douces est réalisé avec des pistes cyclables inter-quartiers.
• Ce projet prend en compte la notion de développement durable dans l'organisation du quartier.

L'aménagement du Quartier du Peyrou d'organise en 3 secteurs distincts :

- Le secteur 1:

Situé le long de la route de Montpellier, ce secteur doit permettre de réaliser un programme destiné à créer une nouvelle entrée de ville avec des logements collectifs associés au nouveau pôle médical. De plus sur les anciens terrains sportifs, des maisons individuelles seront réalisées.

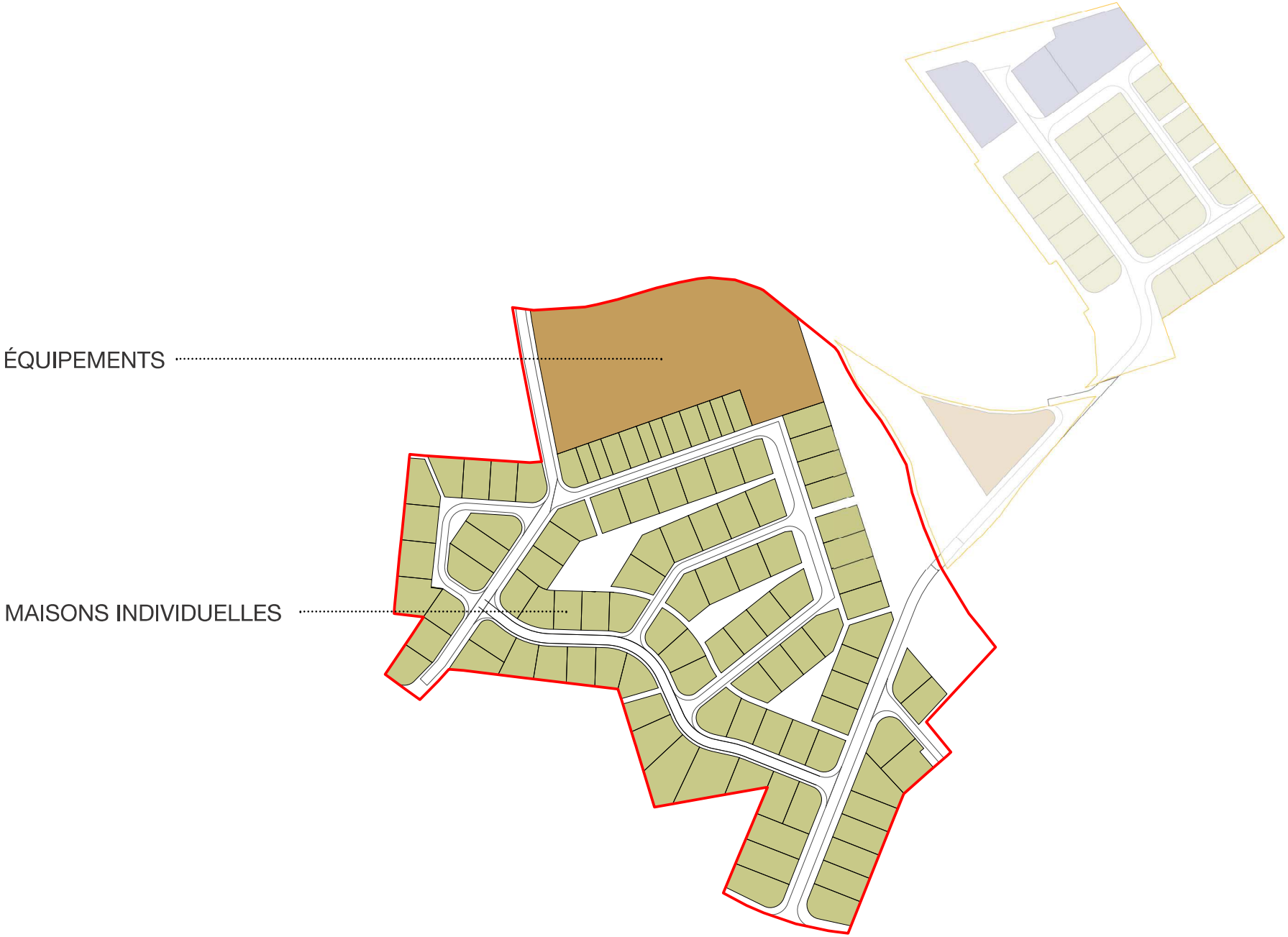
- Le secteur 2:

Situé à l'intersection entre la voie de contournement et la rue de la République, ce secteur est destiné à accueillir un programme d'équipement. Situé au coeur du nouveau quartier cet équipement sera en lien direct avec les abords du ruisseau et de la coulée verte.

- Le secteur 3:

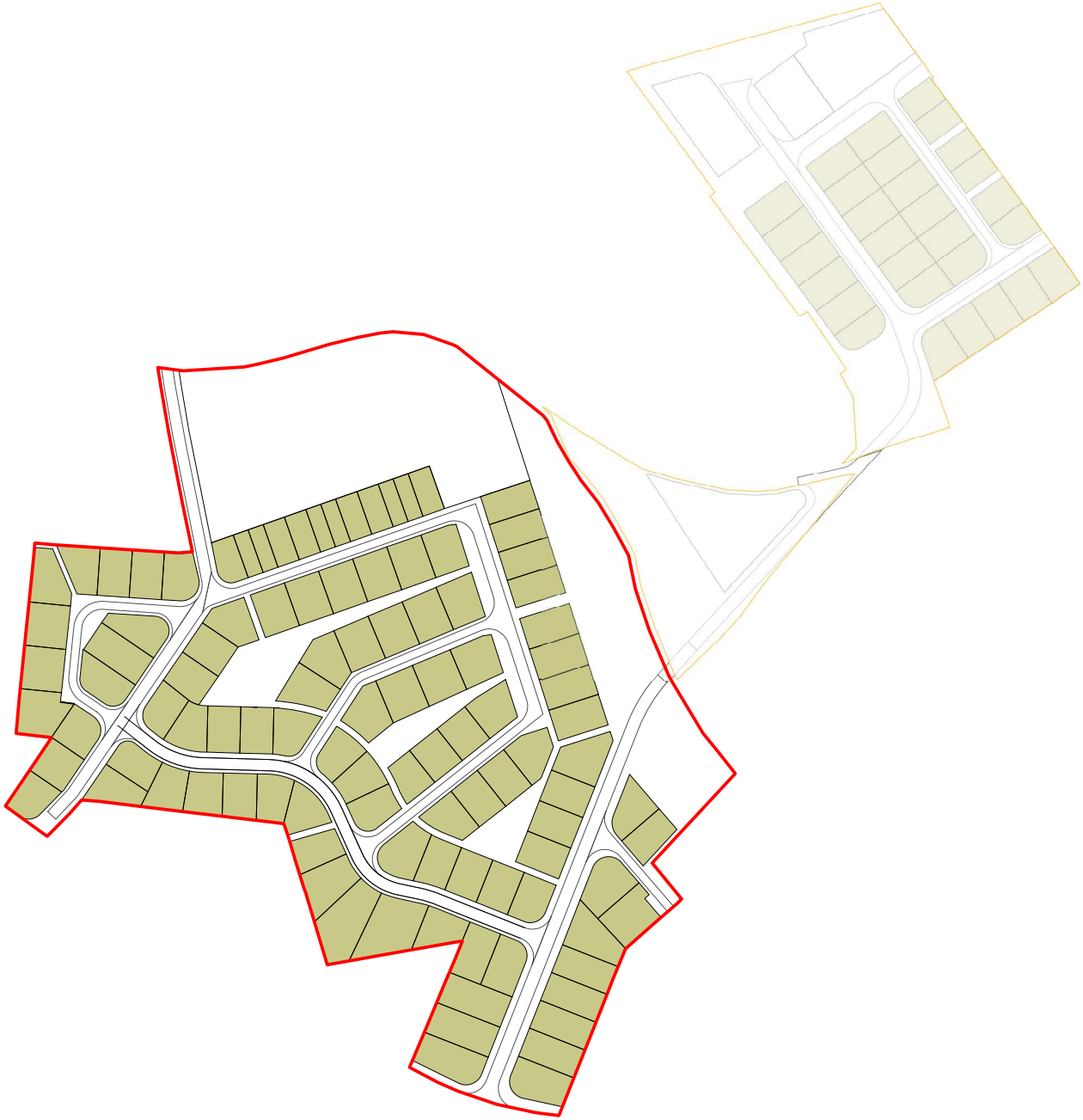
Situé au sud du nouveau quartier, il pourrait être qualifié de « péri-urbain », il est prévu d'aménager une zone à vocation essentiellement d'habitat, avec le projet de la M.A.S., situé le long de la rue de la République.

Afin d'anticiper des évolutions possibles des lots, nous autorisons des regroupements de lots sans dépôt d'un nouveau permis d'aménager.


ÉQUIPEMENTS
MAISONS INDIVIDUELLES

| PHASES | ACQUÉREUR ET / OU MAÎTRE D'ŒUVRE | ARCHITECTE COORDONNATEUR |
|---|---|---|
| mise au point du projet | prise de rendez-vous avec l'architecte coordonnateur avant démarrage de l'étude | réunion préalable destinée à préciser les objectifs recherchés et les principales caractéristiques du lot |
| | établi la demande de permis de construire composée de:<br>. Imprimé de demande de permis de construire type:<br>Cerfa 13406-2 lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle<br>Cerfa 13409-2 lorsqu'il s'agit d'une construction autre qu'une maison individuelle<br>. Le projet architectural présenté conformément à l'article R431-7 et suivants du code de l'urbanisme (cf notice explicative cerfa 51190#2) et la transmet préalablement à l'architecte coordonnateur. | demande de modifications éventuelles et/ou de pièces complémentaires<br>Etablit et transmet l'avis définitif à l'acquéreur ou à son représentant<br>Conserve un exemplaire du dossier définitif validé |
| demande d'autorisation de construire | dépôt du dossier accepté à l'autorité administrative (Mairie de la commune) | |
| permis modificatif | dépôt du dossier accepté à l'autorité administrative (Mairie de la commune) | demande de modifications éventuelles et/ou de pièces complémentaires |
| | | Etablit et transmet l'avis définitif à l'acquéreur ou à son représentant |

# II . LES MAISONS INDIVIDUELLES



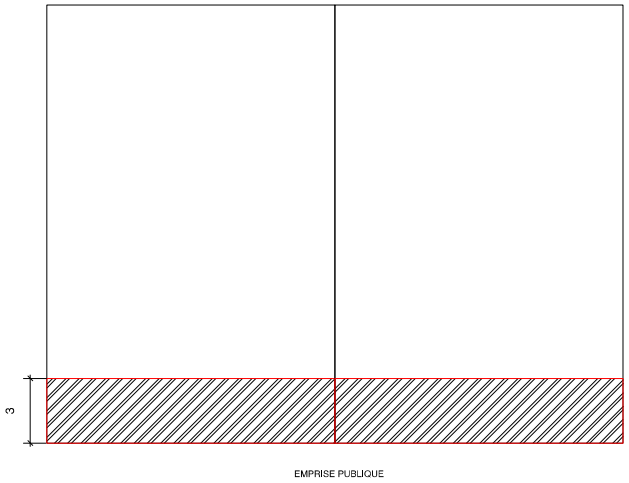
# 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

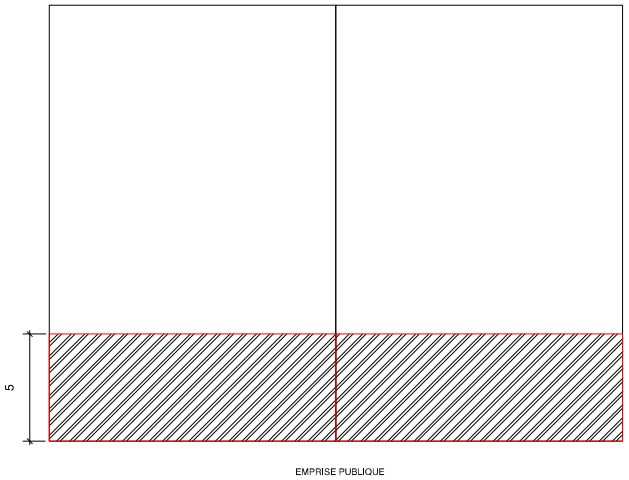
## RAPPEL DU PLU

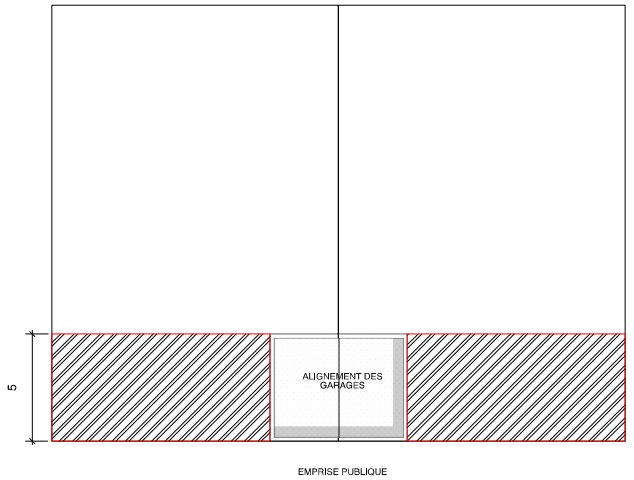
Article AUa 6 :
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :
Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.
Toutefois, des implantations différentes sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et également pour les équipements techniques d'infrastructure

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'article AUa 6 :
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :
Le «Quartier du Peyrou» entre dans le cadre d'une opération d'ensemble. Afin de créer une cohérence générale nous imposons des retraits de 3 et 5 mètres par rapport aux emprises publiques. Dans certains cas, nous imposons un alignement des garages sur l'emprise publique. Ces prescriptions sont reportées sur le plan de composition (PA 04).
Ces alignements prennent en compte les débords de toiture de 30 cm pour les toitures en pente, soit à l'intérieur de la limite constructible.



RAPPEL DU PLU

Article AUa 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 3 mètres.
Toutefois, des implantations différentes sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et également pour les équipements techniques d'infrastructure.

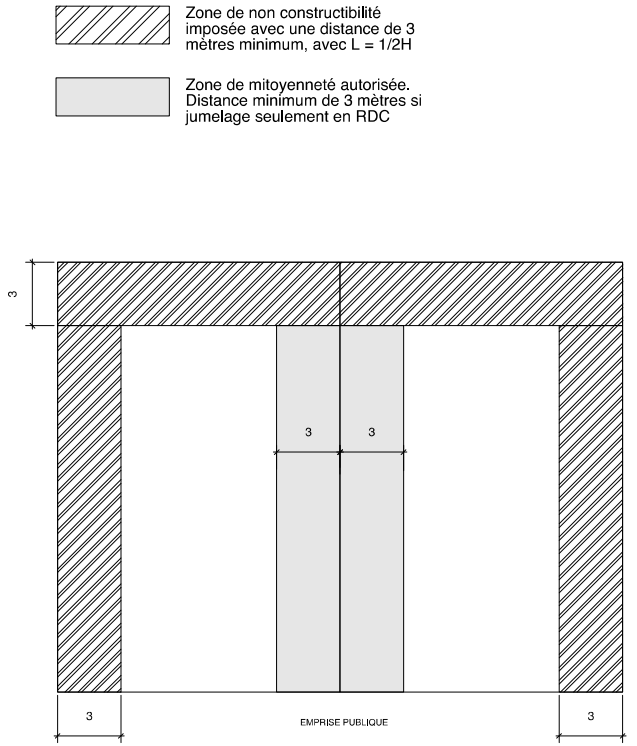
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'article AUa 7:
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Le lotissement entre dans le cadre d'une opération d'ensemble. Afin de créer une cohérence urbaine générale une zone de mitoyenneté est autorisée en RDC ou R+1. Ces zones sont reportées sur le plan de composition (PA 04).

- Une zone libre de toute construction est imposée sur une largeur de 3 mètres avec L= 1/2 H le long des limites séparatives non mitoyennes.

- Si la maison est jumelée seulement en rez-de-chaussée, une distance de 3 mètres minimum est imposée au R+1 par rapport à la limite séparative mitoyenne.

L= distance de la construction par rapport à la limite de la parcelle
H= hauteur de la construction projetée



## 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL DU PLU

Article AUa 8 :
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.
Non réglementé dans le cadre d'opérations d'ensemble.

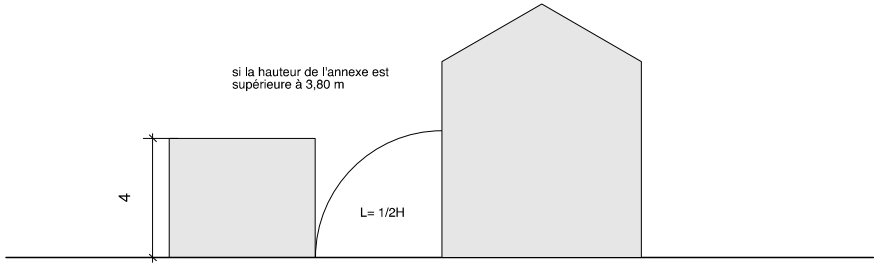
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

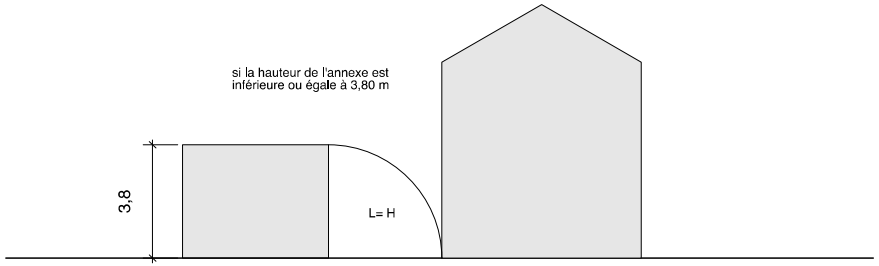
En rapport avec l'article AUa 8 :
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Le lotissement entre dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les constructions non contigues dont la hauteur à l'égout ( à l'acrotère pour les toitures terrasses) est supérieure à 3,50m. devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée.

Les constructions non contigues dont la hauteur à l'égout ( à l'acrotère pour les toitures terrasses) est inférieure à 3,50m. pourront être édifiées à une distance moindre. Cette distance devra être au minimum égale à la hauteur totale de l'annexe concernée.

La réalisation de différents volumes sur une même parcelle devra faire l'objet d'un soin particulier. On concevra 3 volumes maximum.



## 2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL DU PLU

Article AUa 10 :
Hauteur des constructions :
Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :
- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

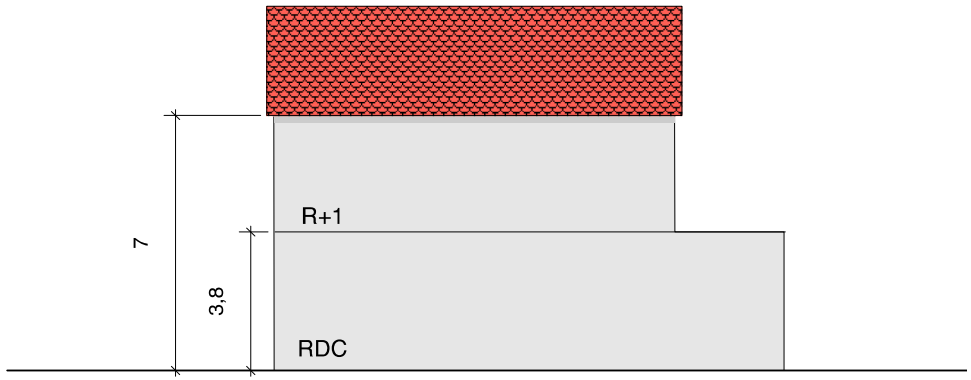
Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur absolue :
La hauteur maximale est fixée à 13 mètres. Dans le sous secteur AUa 1h, cette hauteur est portée à 15 mètres.
La hauteur maximale pour les équipements publics ou sportifs spécifiques est fixée à 20 mètres.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'article AUa 10 :
Hauteur des constructions:
Pour les maisons individuelles, la hauteur est limitée à un R+1, soit 7 mètres maximum à l'égout.
En cas de rez-de-chaussée, la hauteur est limitée à 3,50 mètres maximum à l'égout ou 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les garages à l'alignement avec l'emprise publique seront obligatoirement en toiture terrasse et leur hauteur à l'acrotère sera de 3,50 mètres.



RAPPEL DU PLU

Article AUa 11 :
Aspect extérieur des constructions:
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 paysages urbains.

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.

Pour attiendre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent soit utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, soit proposer des solutions originales d'architectures contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet dans le cadre légal du volet paysager du permis de construire.

Sans cette analyse approfondie, et afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes:

- Les toitures:
Les toitures devront être en harmonie avec le projet architectural d'ensemble. Les matériaux de construction des souches de cheminées devront être en adéquation avec le projet architectural et les façades. Les toitures terrasses pourront être admises sur la totalité de la toiture.

Leur traitement devra être en harmonie avec la construction.

- Les façades:
Leur traitement devra être en harmonie avec le projet architectural d'ensemble.

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

- Les lignes électriques :
Les lignes de distribution électrique ; les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

- L'insertion dans le paysage :
Les demandes d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques et/ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'article AUa 11 :
Aspect extérieur des constructions:

- Les matériaux et les couleurs :

L'enduit est la base du traitement des façades.
Les enduits seront de couleur majoritairement claire (préférence tons pierre). Les enduits seront obligatoirement grattés ou talochés fins. Les enduits écrasés sont proscrits.
Des couleurs foncées (voir références de couleurs) ainsi que l'usage du bois, de la pierre, du métal ou du verre, seront autorisés manière ponctuelle sur les façades.
En façade, les baguettes d'angles sont autorisées si elles s'intègrent parfaitement au bâti.
Les menuiseries pourront être en bois de teinte naturelle, ou en métal laqué, ou en PVC, selon la palette de référence. Le blanc est autorisé.
Les volets seront en bois de teinte naturelle ou en métal laqué blanc ou gris foncé.
Les volets persiennés sont autorisés. Les volets type « Z » ou à ferrage apparent sont proscrits.
Les volets roulants sont autorisés et seront teintés selon les couleurs de référence.
Les stores et autres protections solaires légères seront de couleur unie (voir références de couleurs).

- Eléments de façades : percements, occultations, menuiseries, serrureries,...

Les ouvertures rondes et carrées sont proscrites.
Les murs rideaux et verres réfléchissants sont proscrits sur les logements.
L'emploi de stores à bannes unies peut être envisagé selon les couleurs de référence.

- Le traitement des garde-corps

Les bareaudages horizontaux sont préconisés. Les garde-corps peuvent être réalisés en métal. L'utilisation du bois est proscrite. Seule la main courante peut être réalisée en bois. Les garde-corps peuvent aussi être réalisés en maçonnerie, dans la continuité des volumes du bâtiment, pour les loggias ou les toitures accessibles par exemple.

- Le traitement des terrasses

On limitera au maximum l'imperméabilisation des sols des parcelles.
Les terrasses comprises dans la superficie qu'occupe la base de la construction pourront être perméabilisées.
L'utilisation de matériaux perméables reste toutefois intéressante : en bois à lames non jointives, en carreaux de gré non jointifs, en «evergreen» ou en gravillons.

- Les décors

Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolivures, exhubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).
L'usage de «faux» est interdit (faux bois, fausses pierres, etc...).
Les ouvertures (portes, fenêtres, porches, portiques) cintrées sont proscrites.

- Le traitement des séparatifs sur les terrasses

Le traitement des séparatifs entre logements sur terrasse seront des éléments pleins (métal, bois, béton...).

- Le traitement des toitures

Les toitures tuiles sont imposées avec des toitures terrases autorisées sur un maximum de 30% de l'emprise totale de la construction.

- Dans le cas de toitures tuiles, les doubles pentes sont préconisées et le faitage sera parallèle à la voirie.
Dans le cas d'une voirie longeant deux façades, le sens du faitage sera obligatoirement parallèle à une des deux voiries.
Les totiures à 4 pentes sont autorisées.

- Dans le cas de toiture terrasse, celle-ci pourra être accessible en R+1 et pourra être végétalisée, sauf lorsqu'elles sont le long de la limite séparative mitoyenne.

- Dans le cas d'implantation de superstructures en toiture (VMC, extracteur, etc…), celles-ci seront habillées et devront être placées à 2,50 m. minimum d'un acrotère de 0.60 m. de haut, afin d'être invisibles depuis la rue. Les climatisations sont proscrites sur les façades en lien direct avec l'espace public.

- Description des rives, égouts, faîtages :

- Les débords de toit protègent la façade des intempéries, ceux-ci seront obligatoirement de 30 cm par rapport au nu de la façade. Les sous-faces seront traitées obligatoirement en PVC blanc ou de la couleur de la façade.

- Les gouttières et descentes seront traitées dans la couleur de la façade. Dans le cas de maisons jumelées, les descentes seront au droit de la mitoyenneté et non exposées à l'angle du bâtiment.

- Les casquettes sont obligatoirement en dalles de béton.

- Sont interdites : toutes décorations de faîtage, corniches moulurées, pignes de pin en finition de toit.

- Les rives latérales de la toiture ne doivent pas dépasser des murs, les génoises sont donc interdites.

- Les éléments d'accompagnements et de prolongements extérieurs autorisés sont :
  - le pare-soleil vertical ou horizontal
  - la pergola
  - la treille, ...

## RAPPEL DU PLU

Article AUa 11 :
Aspect extérieur des constructions:
- Les clôtures:
Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation.
Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.
Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. Elles doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants et répondre aux conditions suivantes :

- Clôtures édifiées en bordure de voies
Les clôtures pourront être constituées soit d'un mur surmonté éventuellement dune grille ou d'un grillage doublé ou non d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne, soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage.

- Clôtures édifiées en limite séparative entre voisins
Les clôtures pourront être constituées soit d'un mur surmonté éventuellement d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne, soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

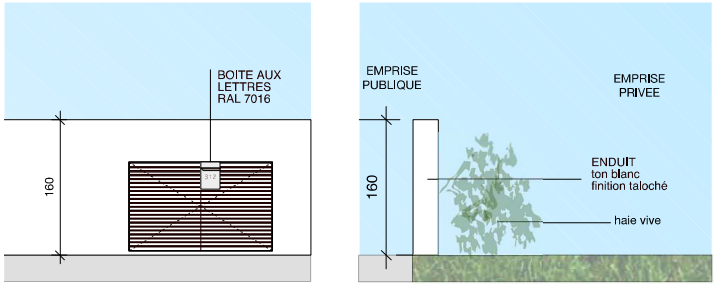
En rapport avec l'article AUa 11 :
Aspect extérieur des constructions:

- Le traitement des limites sur l'emprise publique:

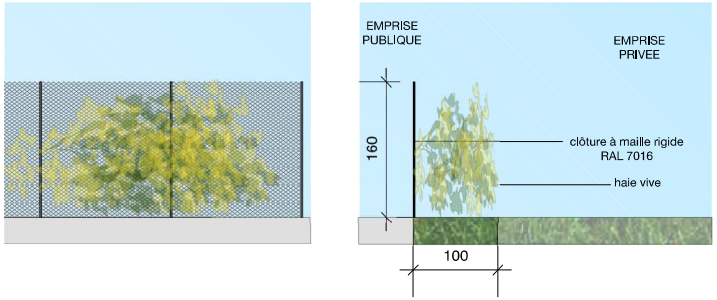
- les clôtures sur voirie :
Ils sont constitués d'un mur maçonné enduit ton blanc finition taloché, ou bois, ou métal d'une hauteur de 1,60 mètres qui inclut le coffret technique.

- les clôtures sur espace public hors voirie:
Ces clôtures sont constituées d'un grillage à maille rigide d'une hauteur de 1,60 mètres maximum. Elles délimiteront les espaces publics et devront être doublées d'une haie plantée d'essences méditerranéennes, selon la sélection proposée en annexe.
La couleur de la maille rigide correspondra au RAL 7016, soit gris anthracite.

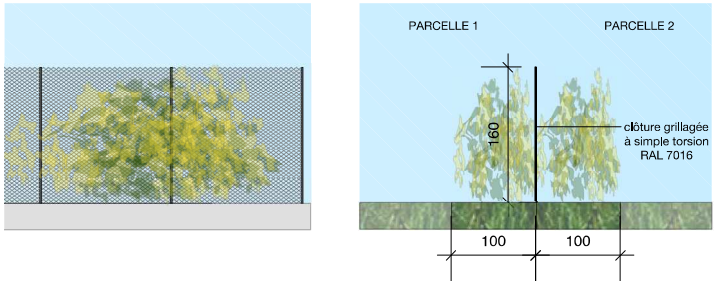
- Le traitement des limites séparatives :
Afin de créer une ambiance paysagère, les clôtures entre les parcelles seront composées d'un grillage à simple torsion d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètres, correspondant au RAL 7016, soit gris anthracite, doublé d'une haie d'essences méditerranéennes des deux côtés.




1. muret sur l'emprise publique




2. clôture doublée d'une haie vive le long des limites du lotissement et sur l'emprise publique dans certains cas




3. clôture simple torsion entre parcelles

RAPPEL DU PLU

Article AUa 12 :
Stationnement:
Prescriptions générales :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie a prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.
Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.
Il est exigé :
- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de S.H.O.N. et deux places à partir de 60 m² de S.H.O.N.
Pour les logements sociaux , il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble avec un minimum de deux emplacements.
- Pour les commerces courants :
Pour l'ensemble de la zone, sauf le sous-secteur AUa1h :
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement avec un minimum de deux emplacements

Pour le sous-secteur AUa1h :
Une surface affectée au stationnement nécessaire aux besoins de l'établissement.
- Pour les établissements à caractère hospitalier et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les logements sociaux : une place de stationnement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

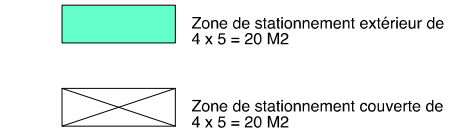
En rapport avec l'article AUa 12 :
Stationnement sur parcelles: 2 places obligatoires

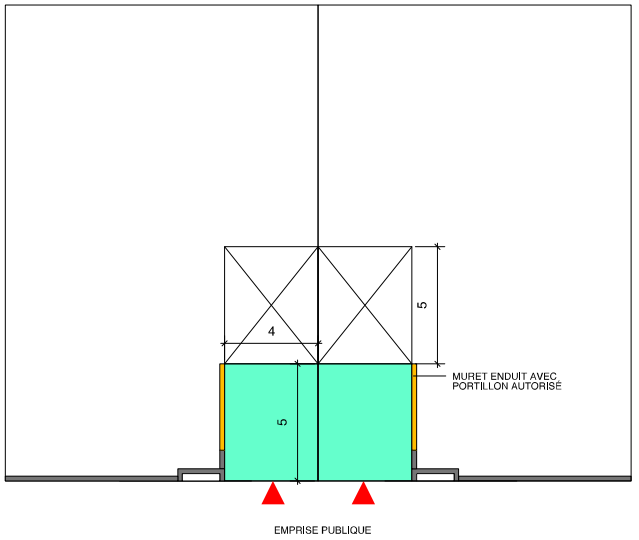
- Une place de stationnement pourra être couverte.
- Une seconde place de stationnement non couverte et ouverte sur l'espace publique sera réalisée. Une largeur de 4 mètres et une profondeur de 5 mètres est imposée (voir le PA 04).

VOIR LES ANNEXES 1, 2 ET 3

- Le muret en enduit ton blanc finition taloché devra être prolongé le long de la place de stationnement et pourra comprendre un portillon dont les dimensions maximum sont: 1,60 mètres de hauteur sur 1 mètre de largeur.

- Les garages devront être implantés conformément au PA 04. Les portes de garage devront être blanches de type...



## 5. ESPACES LIBRES ET COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

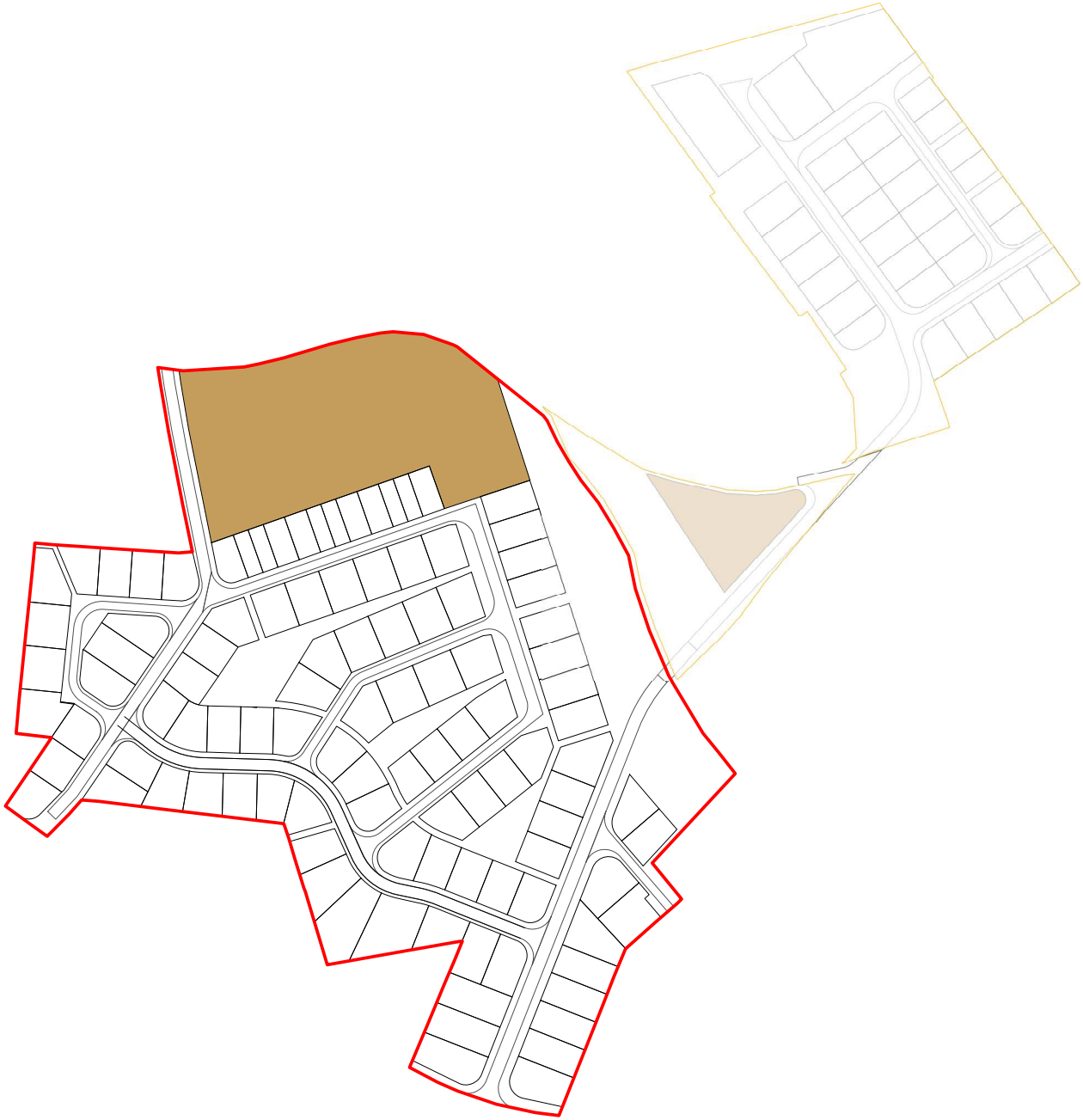
RAPPEL DU PLU

Article AUa 13 :
Espaces libres et plantations:
Les surfaces libres de toute construction, sauf les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre de type méditerranéen par 100 m2 de terrain.

RAPPEL DU PLU

Article AUa 14 :
Coefficient d'occupation du Sol:
Pour l'ensemble de la zone, sauf le sous secteur AUa1h: le COS est fixé à 0.5.

# III . LES ÉQUIPEMENTS



En rapport avec l'article AUa 6 :
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :
Voir le plan de composition PA 04.

En rapport avec l'article AUa 7:
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Voir le plan de composition PA 04.

En rapport avec l'article AUa 8 :
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Sans contrainte.

En rapport avec l'article AUa 10 :
Hauteur des constructions:
La hauteur maximale pour les équipements publics ou sportifs spécifiques est fixée à 20 mètres.
Afin de créer une cohérence urbaine générale, la hauteur maximale des pour les équipements sera limitée à 15 mètres, soit R+3 maximum.

En rapport avec l'article AUa 11 :
Aspect extérieur des constructions:

- Le rapport au sol des bâtiments :

- Les rez-de-chaussée seront traités comme un soubassement massif dont le matériau utilisé se différenciera du reste de la construction.

- Le corps des bâtiments :

Les grands linéaires de façades seront fragmentés et rythmés afin de dynamiser au mieux la volumétrie de ces équipements.
Des décalages d'ouvertures, des interruptions de joints, des alternances de pleins et de vides, des retraits, des différences de couleurs, des hauteurs d'allèges et de linteaux différents, suivant des rythmes cohérents, seront autant de moyens de transcrire des identités tout en préservant une unité d'ensemble.

- Les façades pleines au nord :
- Les ouvertures de ces façades seront de taille réduite afin de limiter les déperditions de chaleur côté nord en hiver.

- Les façades ouvertes au sud :
- Ces façades seront percées de larges ouvertures donnant sur des balcons, loggias ou terrasses. Les loggias auront une profondeur minimale de 2 mètres. Les ouvertures bénéficieront de protections solaires adéquates de façon à limiter l'impact des rayonnements solaires sur les vitrages.
- Une conception originale des gardes corps pourra participer à l'identité des bâtiments.

- Le traitement des attiques :
- Le dernier niveau des équipements pourra être traité de manière différente du corps du bâtiment. Ce changement peut-être réalisé par un retrait, d'un léger surplomb ou un changement de matériau.

- Les retraits sont préconisés côté sud afin de permettre l'aménagement de terrasses.
- Ces retraits associeront systématiquement un important accompagnement végétal sur les terrasses accessibles.

- Les toitures

- Elles conserveront l'esprit traditionnel du cadre bâti de la commune imposé par le PLU. Toutefois, le principe de la toiture terrasse peut être appliqué avec parcimonie. Ces terrasses constituent des liens entre les différents corps de bâti.
- Les édicules techniques et installations techniques sur les toits (ascenseurs, caissons et traînasses de ventilation, panneaux solaires,...) devront être traités soigneusement, et le plus souvent capotés.

RAPPEL DU PLU

Article AUa 12 :
Stationnement:
Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble avec un minimum de 2 emplacements.
Pour les établissements à caractère hospitalier et les cliniques: une place de stationnement pour deux lits.

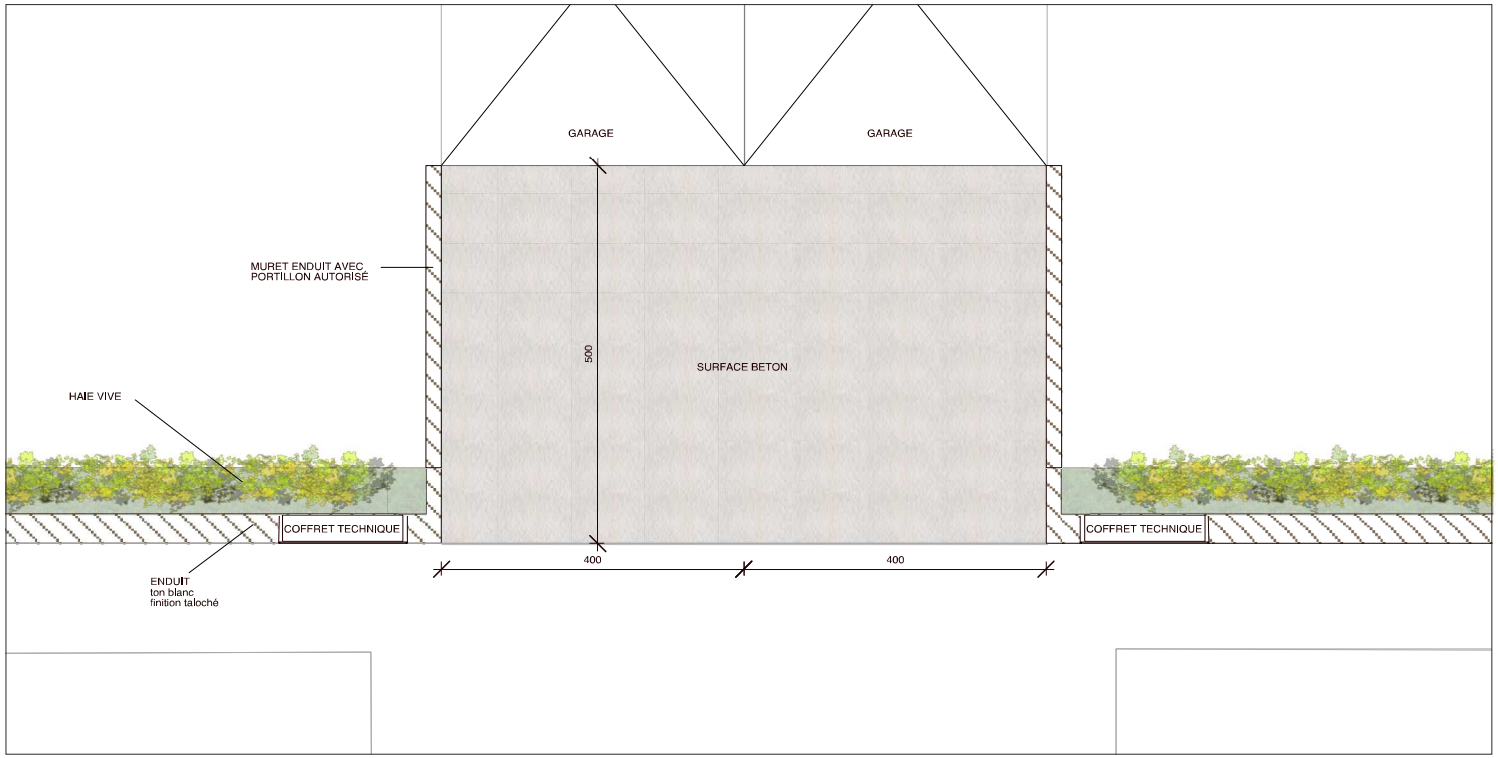
Article AUa 13 :
Espaces libres et plantations:
Les surfaces libres de toute construction, sauf les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre de type méditerranéen par 100 m2 de terrain.

Article AUa 14 :
Coefficient d'occupation du Sol:
Dans l'ensemble de la zone, le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements publics ou d'intérêt public (M.A.S., ...), ni aux équipements d'infrastructure.

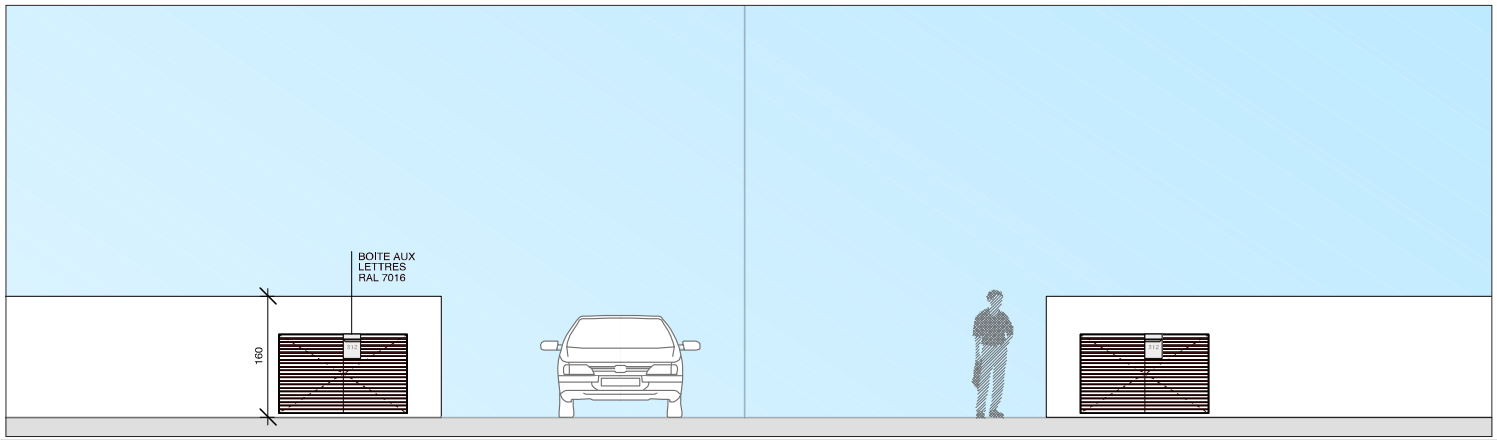
# IV . LES ANNEXES

# ANNEXE 1. LES ENTREES DE PARCELLES

TYPOLOGIE 1
PLAN
échelle: 1/50

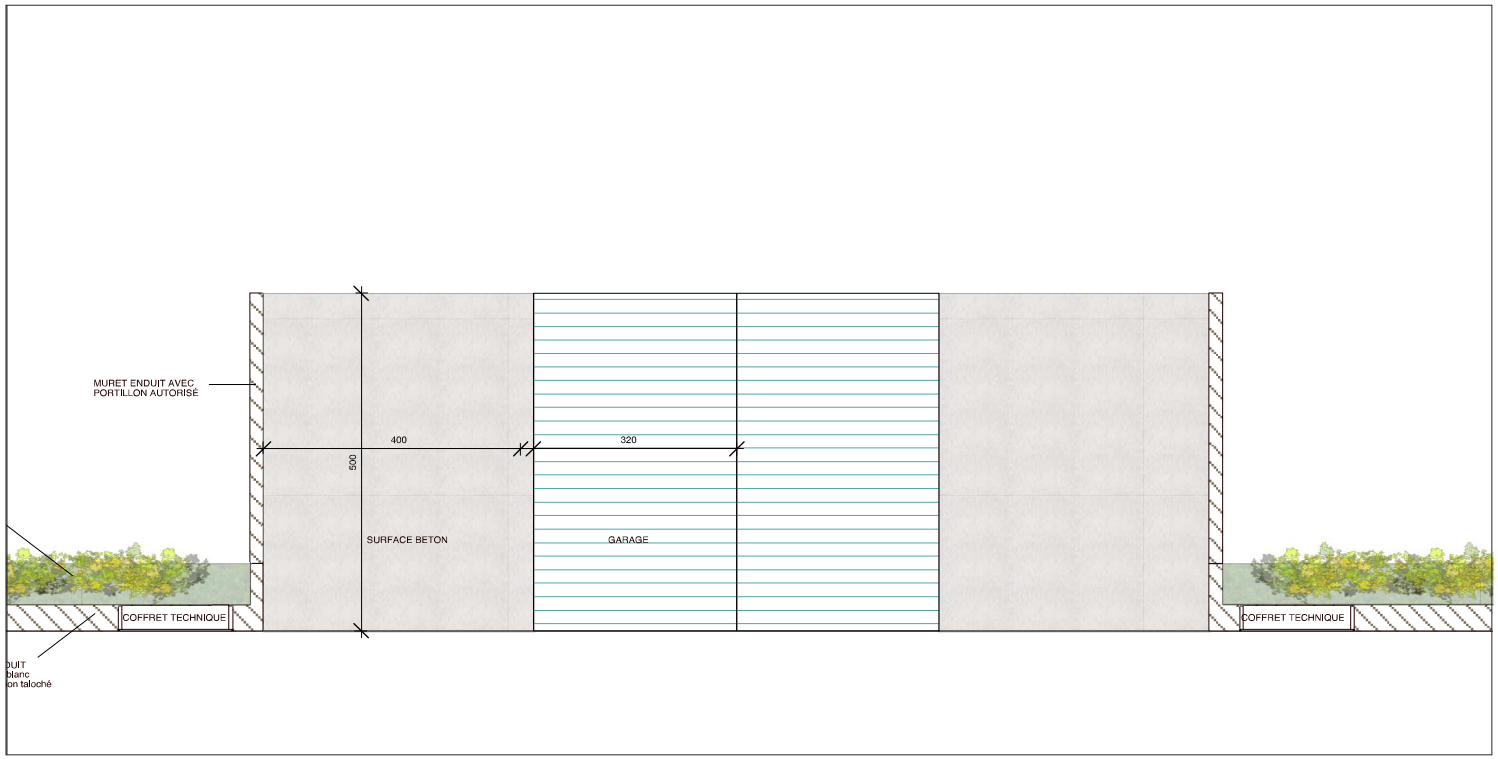



ÉLÉVATION
échelle: 1/50

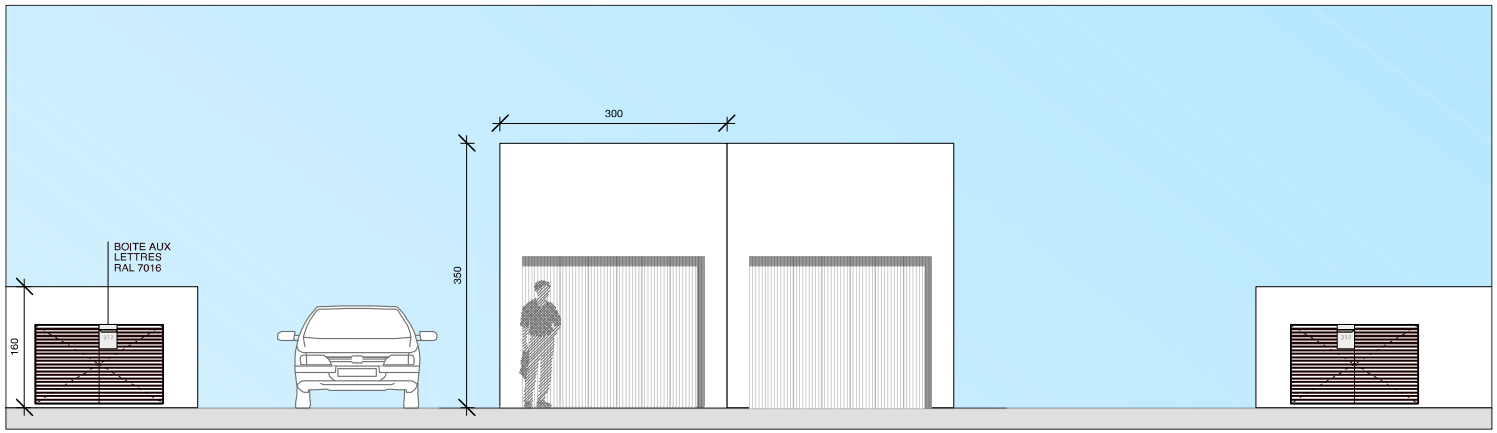


## ANNEXE 2. LES ENTREES DE PARCELLES

TYPOLOGIE 2
PLAN
échelle: 1/50




ÉLÉVATION
échelle: 1/50



# ANNEXE 3. PALETTE DES MATERIAUX ET DES COULEURS DE REFERENCE

- TRAITEMENT DES TOITURES:

toiture
tuiles canal

panneaux
photovoltaïques

- TRAITEMENT D'ÉLÉMENTS PONCTUELS DE FAÇADES:

bardage
bois horizontal

bardage
bois vertical

pierres
sèches

- PALETTE DE COULEURS DES FAÇADES PRINCIPALES:

blanc



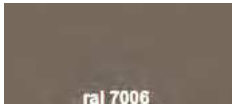
ivoire clair

beige

- PALETTE DE COULEURS DES MENUISERIES:

blanc

beige gris



brun lauze

brun pâle

gris terre d'ombre

## ANNEXE 4. LES RECOMMANDATIONS PAYSAGÈRES

Principales essences préconisées pour les jardins et espaces verts :

Donner un caractère paysager propre et identitaire est le but de la démarche.
Celle-ci est basée sur l'établissement non exhaustif d'une palette végétale qui est à utiliser à titre indicatif.

Les essences choisies pour constituer les haies s'adaptent aisément à la nature du sol et aux contraintes climatiques locales : le vent et la sécheresse.

Ces végétaux présentent l'avantage d'être robustes et persistants et ne demandent pas un soin particulier ni un arrosage intensif : l'entretien est ainsi limité. Ils ne sont ni allergènes ni piquants.

Les efforts seront donc mis sur les multiples possibilités de modelage des massifs, la mise en valeur des formes naturelles afin de créer une diversité intéressante.
La plupart des végétaux ci-après sont destinés à composer des haies libres de taille moyenne à haute (maximum 1,80 m).

Les couleurs très vives de certaines essences s'associent aisément avec d'autres plus discrètes et offriront un paysage remarquable, rythmé et coloré.

**Celtis australis -** micocoulier

**Ginkgo biloba**

**Melia azedarach**

**Morus alba -** mûrier blanc

**Eriobotrya japonica -** néflier

**Acer monspessulanum -** érable de Montpellier

**Lavendula intermedia -** lavande

**Cerquis siliquastrum -** arbre de Judée

**Abelia chinensis**

## Buddleja

## Callistemon

## Ceanothus

## ANNEXE 4: RECOMMANDATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

- Traitement des eaux pluviales

La récupération des eaux de pluie, notamment pour l'arrosage des plantes, est souhaitée.

- Energie

Les bâtiments à haute performance énergétique sont encouragés.
L'orientation du bâtiment doit bien évidemment être soigneusement prise en compte et valorisée: conception des percements, de l'isolation, des dispositifs de protection solaire, du comportement thermique dynamique du bâtiment, etc...
Les panneaux solaires seront soigneusement intégrés aux toitures.

- Végétalisation des toitures et des terrasses

Les toitures et les terrasses pourront être végétalisées à titre environnemental, comme à titre d'agrément.
Tous les balcons et terrasses accessibles doivent être équipés d'un point d'eau permettant l'arrosage des plantations.

- Utilisation du bois

Afin de contribuer au bilan carbone de l'aménagement, l'utilisation du bois originaire d'exploitations durables, est encouragé dans la construction, qu'il soit ou non visible.
En particulier, les structures et ossatures bois, comme les menuiseries bois seront privilégiées par rapport aux solutions béton et métal.

VOTRE INTERLOCUTEUR PRIVILEGIE

Nom :

N° Tél :

Mail :