

Place de l'Hôtel de Ville
BP 29 // 34270
Saint Mathieu de Tréviers
Tél : 04.67. 55.20.28
Fax : 04.67.92.10.50.



Agro-Quartier Durable

CPAUPE // Logements individuels

Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales

Document du 12 Mars 2026

Porteur du projet :



RAMBIER AMÉNAGEMENT > Aménageur // concessionnaire ZAC Multi-sites
232 Avenue des Moulins // 34184 Montpellier // simard@rambier.com // 04 67 60 55 33
Responsable : Romain SIMARD

Équipe de conception :



ROBIN & CARBONNEAU > urbanisme, architecture & paysage, mandataires
8 Rue Frédéric Bazille // 34 000 Montpellier // contact@robin-carbonneau.fr // 09 51 27 25 17
Responsable : Raphaël CARBONNEAU



PLUS DE VERT > Environnementalistes // Energies // Développement Durable
520 Avenue Saint Sauveur // 34980 Saint-Clément-de-Rivière // laurent.faravel@plusdevert.fr // 09 51 00 48 09
Responsable : Laurent FARAVEL



Sommaire

PRÉAMBULE

Présentation p3
Objectifs du CPAUPE p4
Champ d'application du CPAUPE p4
Insertion du CPAUPE dans le PLU p4
Présentation du projet et mixité des constructions p5

P 3

p3
p4
p4
p4
p5

COORDINATION

L'architecte coordonnateur
Documents à remettre pour la coordination
Portée et déroulement de la coordination

P 6

p6
p6
p6

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DG1 // objet du présent CPAUPE
DG2 // Règles et servitudes
DG3 // Nature du CPAUPE
DG4 // Portée du CPAUPE
DG5 // Servitudes diverses

p10

p10
p10
p10
p10
p10

PRESCRIPTIONS

1 // Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
2 // caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3 // dessertes, réseaux et services urbains

p11

p12
p17
p47



Préambule & Dispositions Générales

PRÉAMBULE //

Présentation //

L'Agro-Quartier Durable du SOLAN est une opération d'aménagement d'ensemble conduite sous le régime de la ZAC multisite destinée à répondre aux besoins de développement urbain de la commune sur une quinzaine d'années.

Le Quartier s'étend sur 3 sites :

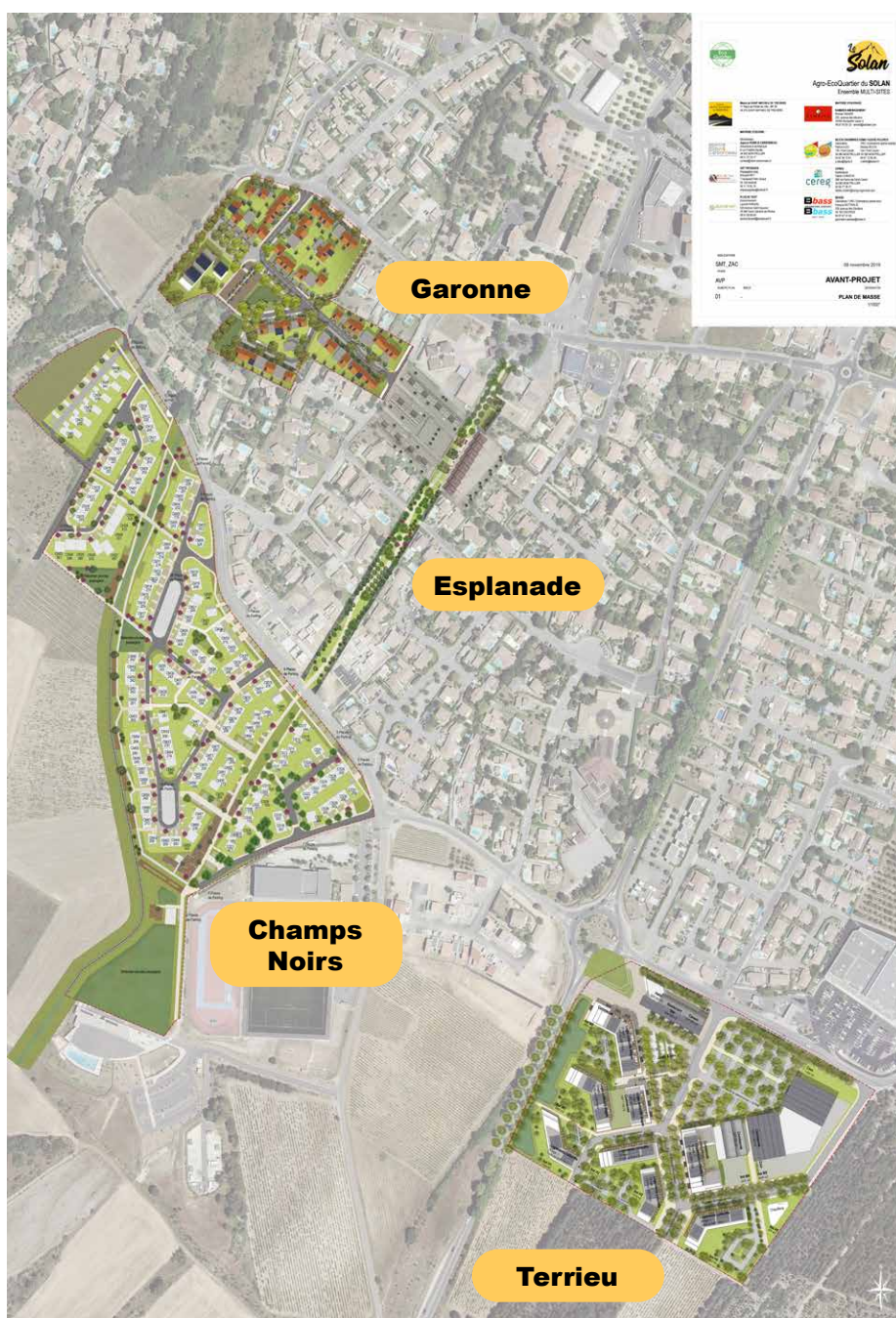
- **Garonne** : quartier résidentiel mixte // urbanisation d'une « dent creuse » proche du centre,
- **Champs Noirs** : quartier résidentiel ouvert sur le paysage et en frange de ville,
- **Terrieu** : quartier résolument urbain, mixte (résidentiel et commerçant) développant une nouvelle urbanité pour la commune.

Chaque secteur a ses logiques propres induites par leur localisation, le rôle et leur fonctions urbaines ou leur lien avec le paysage.

Le Solan se greffe sur la ville existante par l'extension de l'Esplanade Gérard Saumade, véritable colonne vertébrale qui assure le lien entre le centre-ville, le nouveau quartier et les équipements publics. L'esplanade permet aussi d'instaurer une promenade paysagère terminée par un belvédère sur le Pic Saint-Loup. Elle est complétée de tout un réseau de cheminements piétons qui structurent le quartier et garantissent des liaisons douces interquartiers.

La programmation prévoit une mixité avec l'aménagement :

1. De logements individuels,
2. De logements collectifs,
3. D'activités et d'équipements.



Plan de Masse général de la ZAC

Objectifs du CPAUPE

Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et environnementales (CPAUPE) régit le projet d'aménagement de la «ZAC du SOLAN», ses intentions urbaines et ses exigences qualitatives. Il synthétise l'ensemble des préconisations issues des enjeux architecturaux, urbains, paysagers et environnementaux définies par les différents acteurs du projet (urbanistes, collectivité). Il présente les prescriptions qui feront l'objet d'un avis conforme de l'Architecte Coordonnateur avant tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme.

Champ d'application du CPAUPE

Le présent règlement s'applique à toute construction implantée dans l'opération d'aménagement d'ensemble de la «ZAC du SOLAN» sur la commune de Saint-Mathieu-de-Trévières (34 270).

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères complète le Cahier des Charges de Cession de Terrain et/ou les fiches de lots, et s'impose aux acquéreurs des lots. Un lot désigne le terrain destiné à être cédé au constructeur des bâtiments (maître d'ouvrage). Ce document a une valeur contractuelle (puisque annexé aux actes de vente) et administrative. **Il ne remplace ni ne peut se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur, le PLU, il en complète le règlement.**

Insertion du CPAUPE dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

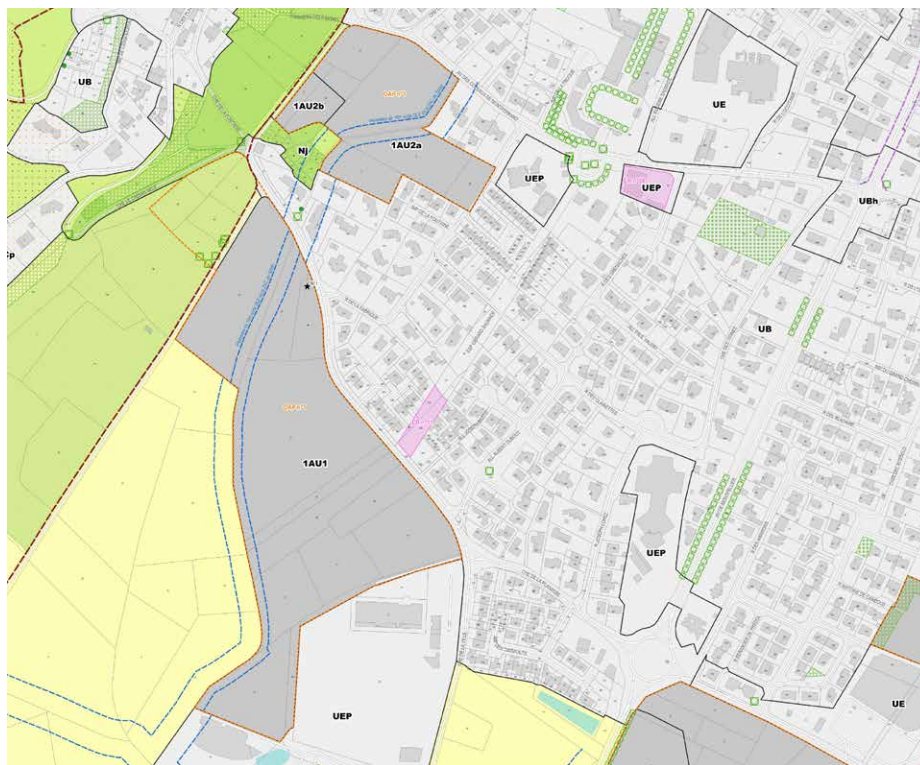
Le projet de la «ZAC du SOLAN», dans sa composition, sa programmation et sa réglementation doit être conforme aux dispositions du PLU qui reste le document réglementaire opposable à tout projet de construction lors de l'instruction de chaque demande de construire.

Un PLU subit dans le temps des évolutions, il convient de se renseigner au préalable auprès de la Mairie de Saint-Mathieu-de-Trévières pour obtenir la dernière version applicable.

A ce jour, la dernière version à jour est celle de la «Révision Générale» du PLU de 2019.

La ZAC du SOLAN est concernée par le Règlement du PLU (version Arrêt de mars 2023), des ZONES **1AU1 & 1AU2a.**

NB : Il convient de vérifier l'ensemble des règles du PLU (y compris annexes et servitudes) avant tout démarrage de conception de projets au sein de la ZAC.



Extrait du Plan de zonage du PLU (Révision Générale // 2019 // arrêté du 16/03/2023)

Présentation du projet et mixité des constructions

La ZAC du SOLAN s'articule autour d'un vaste espace paysager public servant de lien interquartier et de connexion à la fois vers le centre et vers le grand paysage : l'Esplanade Gérard Saumade. Cet espace est cadré par des logements individuels groupés rappelant l'univers des « faubourgs » présents sur les hameaux historiques de la commune. La structure viaire et les cheminements doux permettent une greffe optimale sur les quartiers environnants et vers les équipements publics, concentrés pour la commune au Sud-Est de la ZAC (Plaine sportive, piscine, salle commune, collège, etc.).

Le projet de ZAC développe 3 principales typologies de constructions :

1. Des Maisons individuelles,
2. Des logements collectifs,
3. Des équipements, activités et des commerces.

Chacune de ces typologies nécessite des règles appropriées à sa nature et à ses caractéristiques.



Vue d'ensemble // Secteur résidentiel GARONNE



Perspective de la Place du Pic // Secteur urbain TERRIEU



1 // Les Maisons individuelles



2 // Les logements collectifs



3 // Les activités

COORDINATION //

Principe de la coordination

La coordination architecturale est une phase très importante qui fait le lien entre la conception du projet d'ensemble et celle de chaque projet individuel. L'objectif recherché est d'accompagner chaque porteur de projet dans une volonté de cohérence d'ensemble et de recherche d'harmonie sur l'ensemble de la zone.

L'architecte coordonnateur

Le rôle de l'architecte coordonnateur est de garantir la cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble de la zone tout en apportant une expertise et des conseils à chaque porteur de projet.

Tout projet de construction devra recueillir son avis favorable avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'architecte coordonnateur est désigné comme suit :

Agence ROBIN & CARBONNEAU

urbanisme & architecture
8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier
09 51 27 25 17
contact@robin-carbonneau.fr
(responsable : Raphaël CARBONNEAU).

agence Robin & Carbonneau
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME

Documents à remettre pour la coordination

Pour la phase 1 de la coordination (avis préalable au dépôt du Permis de Construire), le porteur de projet devra transmettre par mail au format PDF toutes les pièces écrites et graphiques (y compris Cerfa) nécessaires au dépôt du Permis de Construire selon la réglementation en vigueur :

- CERFA rempli et complet de demande de Permis de Construire,
- Attestation thermique,
- Plan de Masse,
- Plans intérieurs des niveaux,
- Coupe(s),
- Façades,
- Perspective d'insertion,
- Notice descriptive.

S'il le souhaite, une réunion de travail préalable et d'échange dans les locaux de l'architecte coordonnateur peut être organisée.

Portée et déroulement de la coordination

La coordination architecturale ne prévaut pas de l'instruction administrative du service instructeur compétent, mais l'avis favorable de l'architecte coordonnateur est un préalable obligatoire à tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme. La recherche d'harmonisation (ne signifiant pas « uniformité ») s'appuie sur la base des premiers projets déposés, instruits ou construits, servant ainsi de « référents » aux instructions ultérieures.

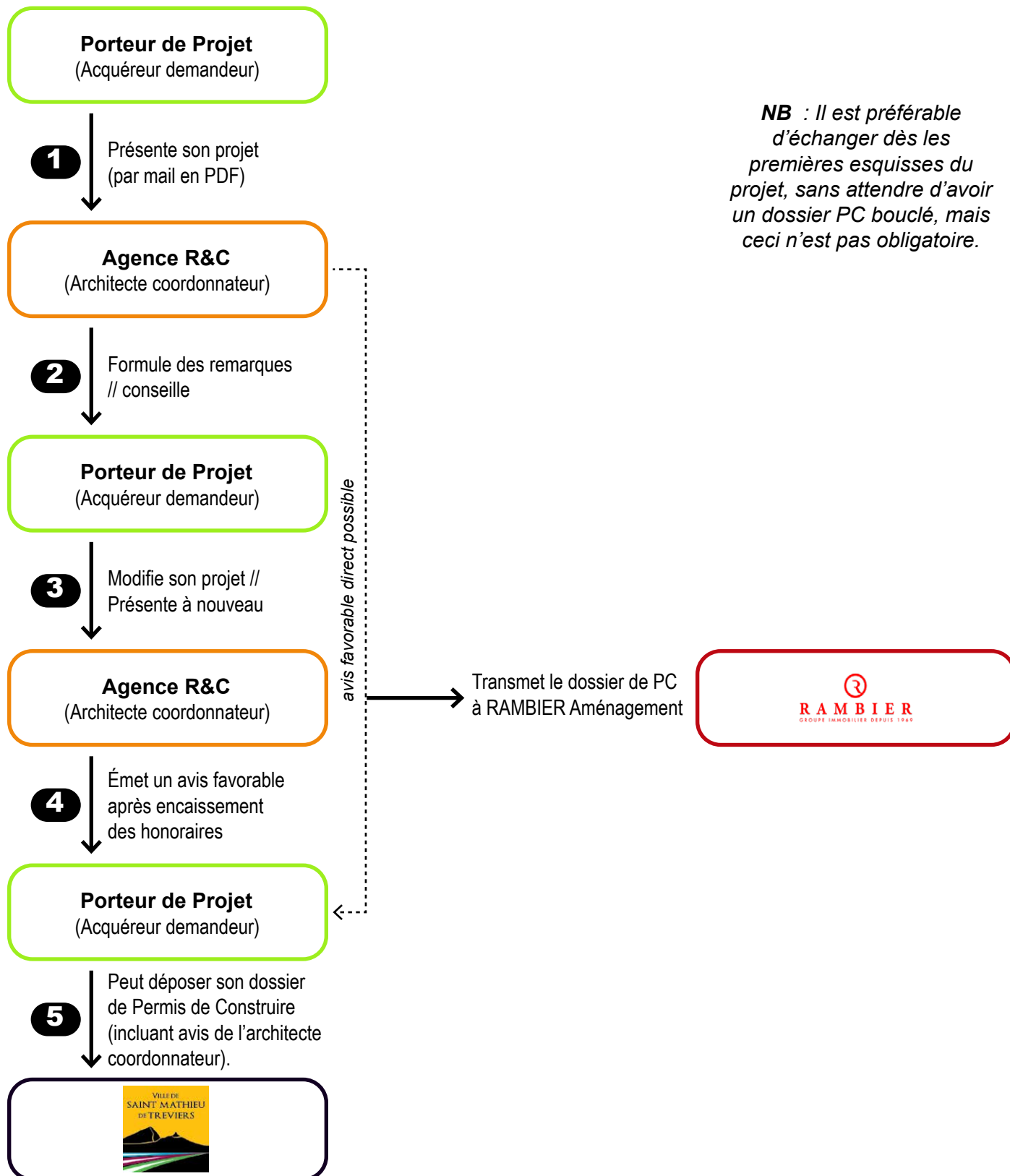
Tous les projets seront visés de façon égalitaire par l'architecte coordonnateur qui pourra le cas échéant demander des modifications s'il juge le projet présenté perfectible ou incompatible avec les exigences de la ZAC sur les plans qualitatifs.

La coordination se déroulera en 2 étapes :

1. **Visa préalable au dépôt de Permis de Construire** nécessitant un avis favorable,
2. **Visa de contrôle de conformité** une fois les travaux réalisés par rapport au CPAUPE, et préalable au dépôt de la Déclaration d'Achèvement des Travaux.

Une caution de garantie de **2 000 €** sera réservée sous séquestre lors de la vente des lots, et restituée uniquement lorsque la conformité des travaux achevés aura pu être établie après contrôle de l'architecte coordonnateur puis accord de l'autorité administrative compétente sur la déclaration d'achèvement des travaux.

ÉTAPE 1 // Conception du projet & Permis de construire



NB : Il est préférable
d'échanger dès les
premières esquisses du
projet, sans attendre d'avoir
un dossier PC bouclé, mais
ceci n'est pas obligatoire.

Délivre l'autorisation d'urbanisme

ÉTAPE 2 // Achèvement de la construction & conformité

NB // 1 : ne pas oublier avant le démarrage des travaux de déposer une Déclaration d'Ouverture de Chantier.

NB // 2 : si des modifications ont été nécessaires en cours de chantier, il est nécessaire de déposer une demande de Permis de Construire modificatif, nécessitant aussi un avis préalable de l'architecte coordonnateur.

NB // 3 : la caution de garantie est restituée au porteur de projet si l'autorité administrative compétente ne conteste pas la conformité selon la réglementation en vigueur.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES //

DG1 // Objet du présent CPAUPE

Le présent CPAUPE a pour but de fixer les règles de construction et d'aménagement paysager applicables dans la ZAC du SOLAN à Saint-Mathieu-de-Trévières.

Les superficies de chaque lot sont indiquées sur les fiches de lots et dans le présent cahier à titre indicatif, et les superficies définitives seront données après piquetage sur le terrain et délivrance du plan de vente par le géomètre ou l'aménageur de la ZAC.

Les Surfaces De Plancher constructibles (SDP) quant à elles, sont prescrites de façon définitive, et déterminées pour l'ensemble de la ZAC. La superficie totale a été ainsi répartie par lot de manière équitable.

La ZAC du SOLAN sera réalisée par :

RAMBIER AMÉNAGEMENT
232 Avenue des Moulins // 34 184
Montpellier cedex 4 // 04.67.60.55.33 // rambier@rambier.com

Le présent CPAUPE s'applique sur l'ensemble du périmètre de la ZAC du SOLAN, quelque soit la tranche / le phasage des travaux.

DG2 // Règles et servitudes

En application aux textes en vigueur, le présent CPAUPE fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans la globalité de l'assiette foncière de la ZAC du SOLAN

DG3 // Nature du CPAUPE

Le présent règlement est d'ordre public. Il est opposable aux tiers et s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de Droit Public ou Privé qui détiennent, ou occupent à quelque titre que ce soit un terrain faisant partie de la ZAC du SOLAN. Il doit être rappelé et intégralement reproduit dans tout acte successif de vente ou de location d'un lot.

DG4 // Portée du CPAUPE

Toute construction de quelle nature et importance que ce soit, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente et ayant fait au préalable l'objet d'un avis favorable de l'architecte

coordonnateur (pièce obligatoire de la recevabilité du PC), dans le respect des dispositions du présent CPAUPE et de toutes les autres prescriptions législatives ou réglementaires applicables, en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, et en particulier les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mathieu-de-Trévières.

Les autorisations d'urbanisme sus-visées concernent :

- Les Permis de Construire,
- Les Permis de Construire Modificatifs,
- Les Déclarations Préalables,
- Les autorisations de travaux.

DG5 // Servitudes diverses

Les acquéreurs des lots ne pourront pas s'opposer au passage de canalisations d'eau, d'assainissement, de drainage pluvial, d'électricité ou de télécommunications devant éventuellement, pour des raisons techniques, traverser leur lot et aux servitudes qui en résulteraient.

S'il existe des servitudes, elles seront mentionnées sur les plans de vente ou fiches de lots de la zone. Les acquéreurs de lots ne pourront pas s'opposer aux raccordements de la voirie et des réseaux de lots futurs réalisés ultérieurement sur les terrains contigus.

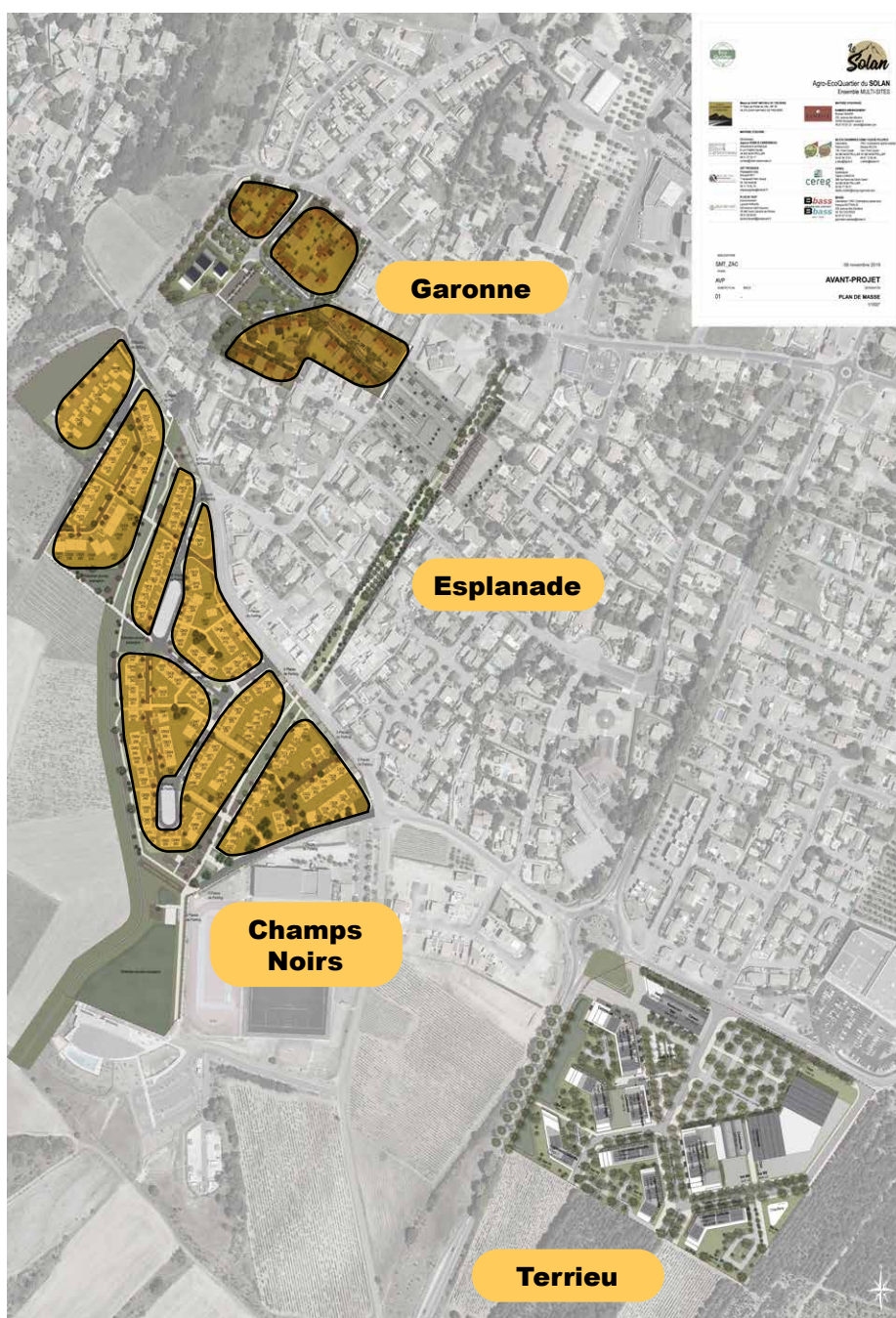


Dispositions applicables aux logements **individuels**

PRESCRIPTIONS //

Les logements individuels ne sont présents que sur les îlots des secteurs Garonne et Champs Noirs, comme le montre le plan de repérage ci-contre.

Les prescriptions de la présente partie du CPAUPE relative aux logements individuels s'appliquent dans les îlots repérés ci-contre.



Plan de repérage des îlots de logements individuels

1 // Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-contre indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone 1AU.

Tableau des destinations

		ZONE 1AU		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Sous-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION 2	HABITATION			
Sous-DESTINATIONS	Logement			A
	Hébergement			A
DESTINATION 3	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE			
Sous-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC ¹	
	Restauration		ASC ¹	
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique		ASC ²	
	Cinéma	I		
DESTINATION 4	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Sous-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC ¹	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs		ASC ¹	
	Autres équipements recevant du public		ASC ¹	
DESTINATION 5	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Sous-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau		ASC ¹	
	Centre des congrès et d'exposition	I		

1.2 // Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Équipements sportifs,
- Autres équipements recevant du public.
- Bureaux.

D'une manière générale, toute occupation, utilisation du sol ou construction dont les usages seraient de nature à être incompatibles avec la fonction principale de l'habitat sont interdites. Sont notamment proscrits les dépôts de ferrailles, véhicules ou tout autre matériaux, installations classées pour la protection de l'environnement ou activités pouvant générer des nuisances ou des pollutions.

1.2.1 // AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS

En complément ou précision des prescriptions listées dans le tableau en page suivante :

Dans l'ensemble des secteurs Garonne et Champs Noirs :

Sont autorisés sous condition de et de ne pas prendre la forme de terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes, et de parcs résidentiels de loisirs ni d'hôtel :

- **Hébergement hôtelier et touristique.**

Sont autorisés sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat :

- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Restauration,**

1.2.2 // PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

Toute occupation et utilisation des sols devra se conformer aux prescriptions portées sur le règlement graphique du PLU, le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLU) et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

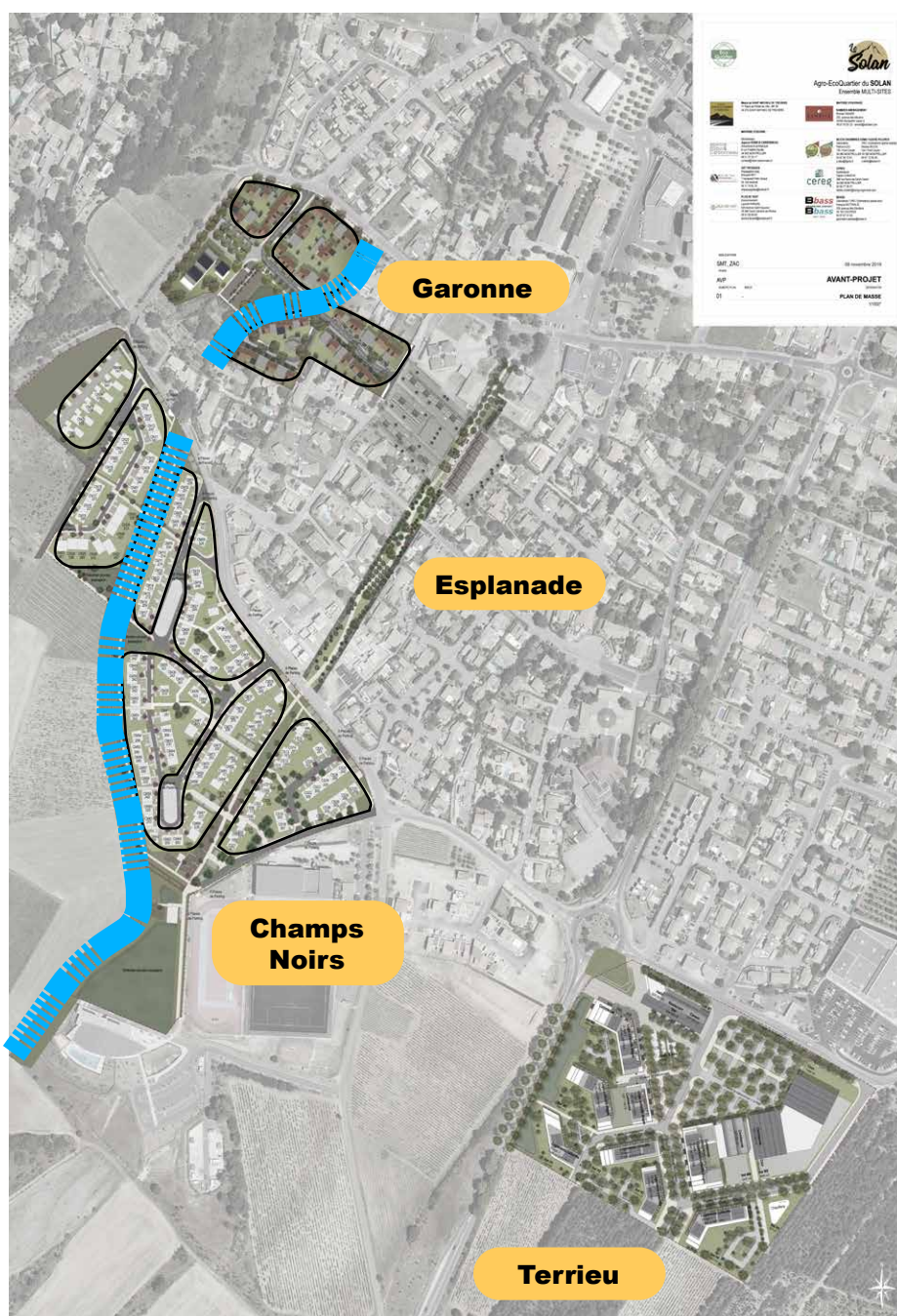
- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire.
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

Les PPR constituent des Servitudes d'Utilité Publique (voir annexe) qui s'appliquent en sus des règles du document d'urbanisme. Ce sont les règles les plus contraignantes, issues des PPR ou du PLU, qui s'appliquent.

Les secteurs concernés sont notamment soumis aux risques suivants :

RISQUE ÉROSION DE BERGES :

Dans un franc-bord de **10 mètres** appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordements de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».



Plan de repérage des cours d'eau objet du risque effondrement de berges

1.3. // Mixité sociale et urbaine

Les prescriptions suivantes concernent les lots dédiés aux logements individuels. En règle générale, l'habitat est la vocation principale des secteurs concernés, mais pour encourager les mixités, des activités compatibles peuvent être autorisées (professions libérales, équipements collectifs, etc.)

2 // Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions différentes de celles prévues au présent article 2. peuvent être admises ponctuellement pour les Établissements Recevant du Public lorsque ces dernières sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

2.1.2. Hauteur des constructions

En complément du présent CPAUPE, les fiches de lots pourront prescrire des règles plus précises sur chaque parcelle.

Définition

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur maximum

Dans l'ensemble des secteurs Garonne et Champs Noirs, pour toute nouvelle construction annexe, la hauteur maximale à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère en limite de l'opération est fixée à :

- **3,50 mètres.**

Pour toute autre nouvelle construction ou installation, la hauteur maximale à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, ne peut excéder :

- **Champs Noirs // 1AU1 : 8,00 mètres**
- **Garonne // 1AU2a : 8,00 mètres**

Hauteur minimum

Tout niveau habitable des logements (pièces de vie des logements, hors halls d'entrée, garages, caves, celliers, locaux techniques, locaux d'activités ou commerciaux en RDC, etc.) devra se situer à une altimétrie minimale de 20 centimètres au dessus du terrain naturel avant travaux. Cette hauteur se calcule par rapport au sol fini intérieur. En cas de forte pente, cette règle peut s'apprécier à l'aplomb du point de plus bas.

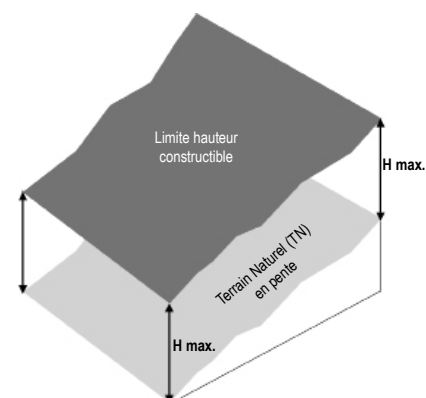


Illustration de la mesure de la hauteur

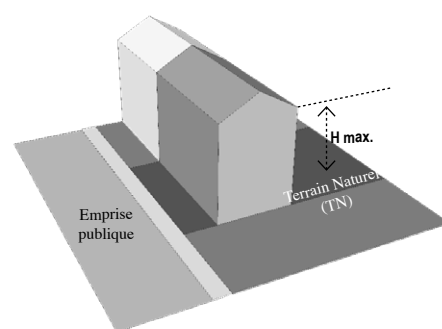


Illustration de la hauteur maximum

COMPOSITION ET IMPLANTATION

Espace de transition

2.1.3 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra respecter une logique de cohérence d'ensemble et d'harmonie et sont définies sur les fiches de lots. Pour cela, toute construction (hors installation et structure technique particulière) devra s'implanter sur un alignement obligatoire tel que repéré aux documents graphiques du CPAUPE et dans les fiches de lots établies sur chaque parcelle.

Cette implantation a été pensée de manière à privilégier un ensoleillement optimal des constructions et une exploitation optimale de jardin ainsi qu'un rapport harmonieux avec l'ensemble du voisinage.

Les dispositifs d'ombrages (pergolas, vélum, etc.) au-dessus des stationnements extérieurs pourront être implantés librement sur la parcelle (en dehors de l'emprise constructible).

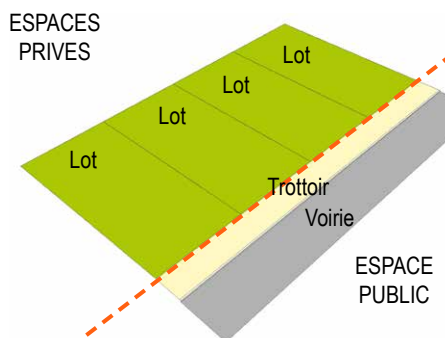
Les corniches plates sous-toitures sont autorisées en saillies de l'emprise constructible (par exemple lorsque le mur de façade est lui-même implanté en limite).

Les piscines non couvertes pourront être implantées en dehors des emprises constructibles définies par la ZAC si :

- Elles demeurent à une distance comptée au nu intérieur de la paroi d'au moins 1,50m de la limite parcellaire,
- Elles n'excèdent pas une hauteur (hors dispositif de sécurité) dépassant +30cm par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les piscines couvertes devront être intégrées dans l'emprise constructible.

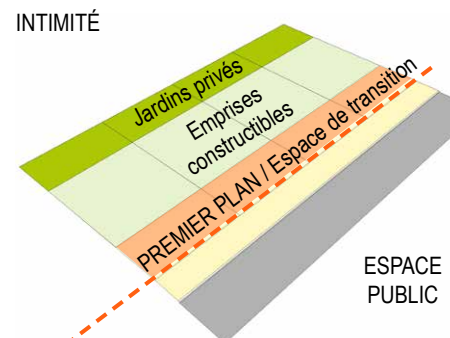
Les principes d'implantations par rapport aux voies ont pour objectif de cadrer harmonieusement l'espace public :



Principe

> Objectifs

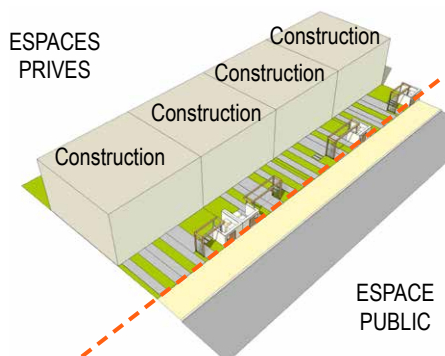
- Créer un premier plan qui va servir de filtre afin de maîtriser la perception visuelle de l'espace privé depuis le domaine public.
- Intimiser les lots en créant une séquence d'entrée agréable et végétalisée.



Passage du domaine public au privé

> Espace de transition

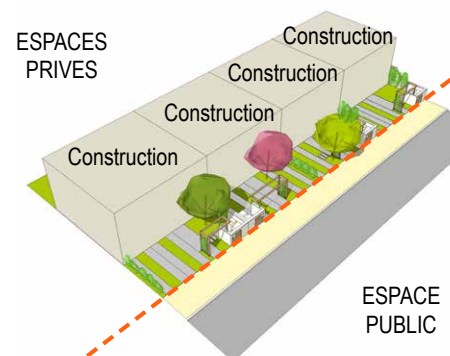
- Créer un espace de transition pour passer de l'espace public et au domaine privé.
- Offrir depuis l'espace public un traitement soigné et végétalisé.



Mise en place d'éléments structurants bâtis

> Traitements des limites

- Réaliser un traitement harmonieux et commun des limites sur le domaine public.
- Mettre en place des éléments techniques fonctionnels et qualitatifs : une pergola bois et acier galvanisé sur laquelle grimpent des plantes grimpantes // un muret technique qui intègre les compteurs et un espace pour accueillir les bacs poubelles individuels.



Mise en place d'une trame végétale

> La végétation

- Intégrer la végétation au projet en plantant un arbre par lot, faire grimper des végétaux sur les pergolas, planter des haies en limites séparatives.
- Laisser cet espace de transition sans clôture.

2.1.4 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des fiches de lots, les constructions doivent être édifiées :

- **Soit en limite séparative ;**
- **Soit en observant un recul minimal** par rapport à la limite séparative, de manière à ce qu'en tout point, de **3 mètres**.

Dans tous les cas, **les piscines** ne peuvent être implantées à une distance inférieure à **1 mètre** de la limite séparative, compté à partir du bord intérieur du bassin.

Les corniches plates sous-toitures sont autorisées en saillies de l'emprise constructible (par exemple lorsque le mur de façade est lui-même implanté en limite), sans toute fois pouvoir dépasser au-delà de la limite du lot.

Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs ne constituant pas d'emprise au sol peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.

2.1.5. // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété ne fait pas l'objet de règles particulières, elle devra être appréciée en fonction des critères architecturaux et techniques et sera soumise à l'avis préalable de l'architecte coordonnateur, et devra respecter l'emprise constructible globale définie sur le lot.

Les dispositifs d'ombrages (pergolas, vélum, etc.) au-dessus des stationnements extérieurs pourront être implantés librement sur la parcelle (en dehors de l'emprise constructible).

Les piscines non couvertes pourront être implantées en dehors des emprises constructibles définies par la ZAC si :

- Elles demeurent à une distance comptée au nu intérieur de la paroi d'au moins 1m de la limite parcellaire,
- Elles n'excède pas une hauteur (hors dispositif de sécurité) dépassant +30cm par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les piscines couvertes devront être intégrées dans l'emprise constructible.

Les constructions annexes sont autorisées sous condition de respecter les implantations définies dans le plan de repérage suivant, et garderont une emprise maximale limitée à :

- hauteur inférieure ou égal à 2,3m mesurée à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère
- dimensions : 2,5m x 3m maximum

2.1.6 COMPOSITION D'ENSEMBLE ET OBLIGATIONS D'IMPLANTATION

Les règles d'implantation en majorité seront définies pour chaque parcelle sur les fiches de lots.

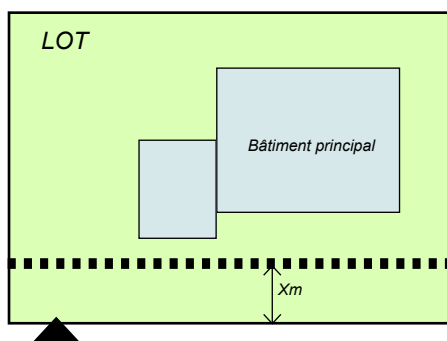
EXPLICATION DE LA NOTION D'IMPLANTATION «EN MAJORITÉ» (70% du linéaire)

Les constructions devront s'implanter «en majorité» selon un alignement ne signifie pas que 100% du linéaire de façade doit être implanté selon l'alignement défini, bien que cela soit toutefois possible. En revanche, il faut que le plus de linéaire possible soit positionné sur l'alignement.

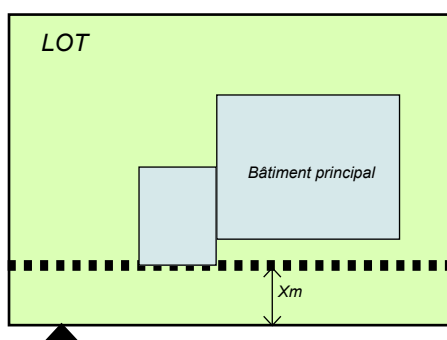
Cette disposition s'applique à la construction principale. En cas de plusieurs constructions sur un même lot, les autres bâtiments (sous-entendu d'échelle moindre) peuvent être implantés librement dès lors qu'au moins un bâtiment respecte la règle et qu'il s'agisse du plus important.

Les schémas ci-contre illustrent les possibilités d'implantation.

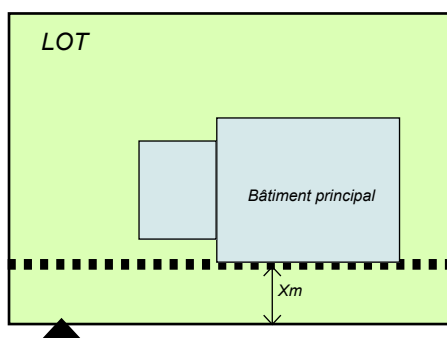
Toute implantation différente pourra ponctuellement être autorisée par l'architecte coordonnateur si elle est architecturalement, paysagèrement et/ou techniquement argumentée et motivée.



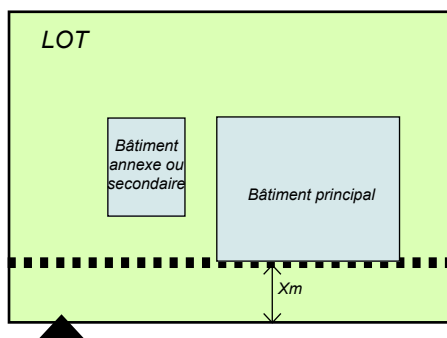
X // Implantation interdite



X // Implantation interdite



O // Implantation autorisée



O // Implantation autorisée

2.1.7 // EMPRISE AU SOL

DÉFINITION :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Puisqu'elle comprend les débords et les surplombs, il faut donc prendre en compte, les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.

Ne sont pas pris en compte :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc.) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

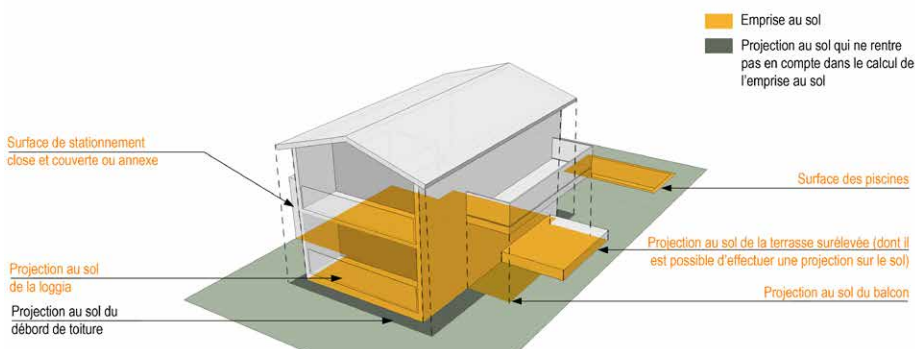
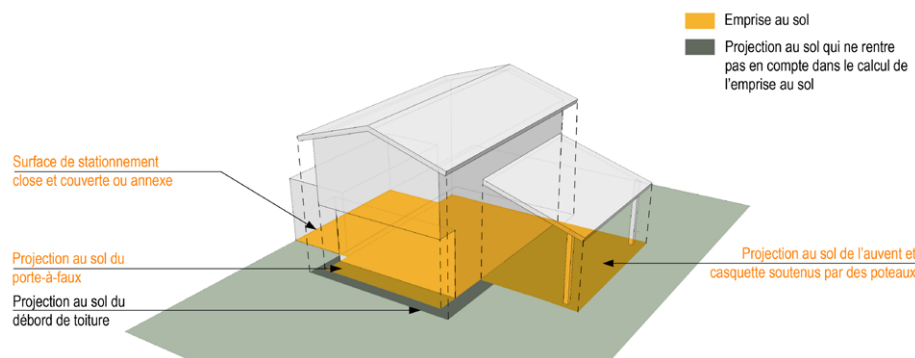
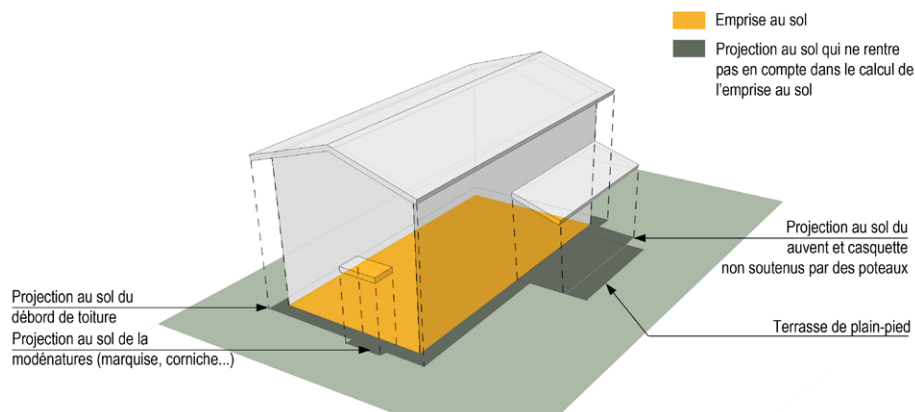
A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)

- les rampes d'accès aux constructions
 - les bassins de piscine
 - les bassins de rétention maçonnés.
- Aussi, sont constitutives d'emprise au sol, des constructions qui ne sont pas constitutives de surface de plancher :
- un abri extérieur couvert mais non clos n'est pas constitutif de surface de

plancher, mais est pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

- les rampes d'accès extérieures n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher mais doivent être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



Attention : la surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des murs alors que l'épaisseur des murs est prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

EMPRISE AU SOL MAXIMUM :

Sur l'ensemble de la ZAC, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) pour les logements individuels est de **0,70**. Il a été ventilé lot par lot comme prescrit dans le tableau détaillé en article 2.5.

De fait, les emprises au sol des constructions **ne devront pas représenter une surface supérieure à celle prescrite dans le tableau de l'article 2.5** et définie lot par lot.

EMPRISES CONSTRUCTIBLES

Les emprises constructibles sont définies dans les plans de composition de la ZAC et dans les fiches de lots.

Les piscines non couvertes peuvent être réalisées en dehors des emprises constructibles, à condition qu'elles respectent les règles d'implantation définies dans les articles précédents, et que leur emprise n'excède pas **20%** de la surface du lot (calculée au nu intérieur des murs). Elles constituent de la surface imperméabilisée.

Les constructions annexes (abris jardins par exemple), peuvent être implantées en dehors de l'emprise constructible à condition de respecter les règles définies sur leurs implantations et gabarits.

2.2 // Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur de toute construction devra satisfaire aux exigences architecturales et paysagères d'une cohérence et harmonie d'ensemble sur la ZAC du SOLAN.

L'écriture de toute construction (bâtiments principaux, annexes, clôtures, etc.) devra être contemporaine et sobre, composée de volumes simples pouvant jouer d'effet d'imbrications, emboîtements, etc. Elle devra être en harmonie avec une interprétation contemporaine des architectures locales et sera soumise à l'avis de l'architecte coordonnateur qui pourra librement exiger toute modification lui paraissant nécessaire pour suivre cet objectif qualitatif de cohérence d'ensemble et de contemporanéité.

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale de la ville, les constructions doivent respecter les prescriptions définies en pages suivantes :



Illustrations des ambiances générales recherchées

2.2.1 // EXPRESSION DES FAÇADES, ENDUITS ET PAREMENTS

L'expression architecturale reste libre dès lorsqu'elle est résolument contemporaine et qu'elle n'aboutit pas à une écriture outrancière ou pastiche, et qu'elle ne mette pas en scène des effets de couleurs criardes ou de matériaux pouvant nuire à la qualité d'usage des espaces publics (éviter les effets trop réfléchissants) ou des paysages.

Les ouvrages secondaires ou bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

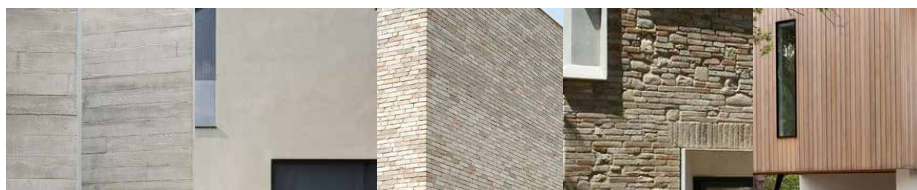
Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les parements décoratifs (collés, fixés ou agrafés) en pierres naturelles, béton architectonique sont autorisés.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés. Les bardages constitués de panneaux de bois composite sont autorisés. Les bardages métalliques nervurés (type bacs acier ou tôles ondulées) sont interdits. Les bardages ou parements métalliques lisses (type « joints de bout » ou cassettes métal) sont autorisés.

Les façades en matériaux non apparents devront être parées, revêtues ou enduites. Pour les enduits, la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.



Exemples de traitements autorisés :

L'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons architectoniques, texturés, planchés, matricés, etc sont autorisés.

Les bardages ou revêtements en briques ou en terre cuite sont autorisés dès lors que leur aspect reste mat et que leur teinte s'assortisse avec celle des pierres calcaires environnantes.

Quel que soit le traitement choisi, le calepinage, le rapport d'échelle (notamment pleins – vides) et les rythmes de façades ne devront pas être en contradiction formelle avec l'usage domestique des habitations ni une forme contemporaine de l'écriture architecturale recherchée.



Béton planché ou texturé



Bardages bois



Les enduits lisses talochés



La terre cuite grise



La pierre calcaire

Illustrations des matériaux et aspects de façade autorisés



Les teintes d'enduit ont été sélectionnées en évocation des couleurs naturelles des roches des reliefs du Pic Saint-Loup et de l'Hortus.

En cas de façades enduites, la construction devra respecter les prescriptions suivantes :

- La finition de l'enduit sera obligatoirement talochée ou gratée fine et sans baguettes d'angles plastiques.
- Chaque construction devra respecter les teintes du nuancier ci-contre de manière à se rapprocher des nuances de gris et d'ocre des reliefs calcaires autour du Pic-Saint-Loup,
- Chaque construction devra avoir une seule teinte d'enduit homogène sur tout le corps de bâti de la partie habitable. En cas d'annexe ou de garage sans habitation, une seconde teinte pourra être autorisée,
- Toute habitation ne pourra avoir une teinte d'enduit identique à la ou aux construction(s) voisine(s), même en cas de double mitoyenneté, et sauf autorisation spécifique de l'architecte coordonnateur.



Terre T106 Gris G108 Beige T80 Terre d'argile T30 Terre ocre T70 Gris fumé G40 Terre feutrée T60



Pierre G20 Grège T10

*Les nuances d'enduits autorisées issues du contexte naturel et paysager
Elles sont ici retranscrites selon la gamme Parex Lanko, mais toute autre marque
développant un produit similaire pourra être utilisée.*

2.2.2 // MENUISERIES, FERRONNERIES & OUVERTURES

Les ouvertures sur rues en étage seront obligatoirement de formes rectangulaires verticales, de dimensions plus hautes que larges (Une baie vitrée est possible en RDC, et d'autres formes également possibles sur les autres façades) et la composition des façades devra présenter une harmonie, notamment en matière d'alignement et de hauteurs d'allèges.

Les menuiseries en bois naturel sont autorisées. Toutes les menuiseries, ferronneries et éléments de serrurerie ou de gestion des eaux pluviales (chêneaux et descentes) devront, quel que soit le matériaux employé hormis le bois naturel, être de couleur gris anthracite, RAL 7016.

Les portes d'entrées seront obligatoirement composées d'un ouvrant plein et lisse (légères stries horizontales ou verticales autorisées) d'une largeur d'au moins 90cm, doublé d'une partie vitrée (fixe ou ouvrante) verticale de même hauteur que la porte, et d'une largeur comprise entre 30 et 60 cm. Les illustrations ci-contre montrent les prestations attendues pour les portes d'entrée.

Pour toutes les façades, en cas de volets roulants, les dispositifs d'enroulement devront demeurer non visibles depuis l'extérieur.



Menuiseries bois naturel



Menuiseries 7016



Volet persienné extérieur coulissant pour baie extérieur RAL 7016

Porte d'entrée avec un ouvrant plein et des parties vitrées fixes

2.2.3 // TOITURES

Sauf pour les constructions limitées de façon obligatoire en RDC qui devront être en toits terrasses, les toitures qui seraient en pente devront être constituées de 2 pans observant une inclinaison de 35%. Elles pourront être recouvertes de tuiles canal ou à courant galbé ocre-clair panaché, type TERREAL Double Canal Languedoc « Castelvieu » ou autres similaires selon accord de l'architecte coordonnateur, ou pourront totalement ou partiellement être recouvertes de dispositifs photovoltaïques et/ou solaires (devant conserver la même inclinaison entre 30% et 35%).

Le sens des faitages sera obligatoirement parallèle aux voies ou conformes aux prescriptions portées sur les fiches de lots et autres documents graphiques.

Les toitures tuiles devront obligatoirement être soulignées en partie basse (hors façades pignon) par un effet de corniche plate horizontale, composée d'une tablette maçonnée ou en métal laqué, et de même teinte que les menuiseries et ferronneries (aucun élément d'aspect plastique n'est autorisé).

Cette corniche destinée à dissimuler les dispositifs de recueil et de descente des eaux pluviales par ailleurs obligatoires, devra respecter les dimensions suivantes :

- Hauteur : 15 cm, implantée à -15cm de l'égout des tuiles.
- Largeur (débord p/r au nu de façade) : 40 cm.
- Retrait par rapport aux pignons : 30 cm
- Implantation des corniches : -30cm sous-face de la corniche par rapport à la sous-face des tuiles d'égout.

Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales devront obligatoirement être de même teinte que les menuiseries. Les descentes d'eaux devront obligatoirement suivre les murs de façades sans débords, coudes ni avancées. Elles devront être implantées dans l'espace de retrait de la corniche par rapport aux pignons de 30cm.

Les toits terrasses ou plats ou entièrement photovoltaïques ou solaires sont cependant autorisés.

En cas de couverture solaire ou photovoltaïque partielle par panneaux ou autres, la composition sera soumise à l'avis de l'architecte coordonnateur.



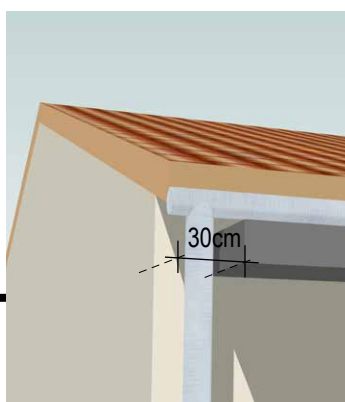
Couverture tuiles : teinte TERREAL Double Canal Languedoc « Castelvieu » // ou autres similaires selon accord de l'architecte coordonnateur.



Couverture en tuiles photovoltaïques ou solaires autorisée.



Modélisation des corniches plates et grises.



Descente d'eaux et retrait de la corniche par rapport au pignon

2.2.4 // CLÔTURES

Quelque soit le type de clôture, tout matériau d'imitation (fausse végétation, fausses pierres, faux bois, etc.) est interdit.

CLÔTURES SUR EMPRISES PUBLIQUES :

Les parties de clôtures en bordure des voies publiques ou privées et le cas échéant les plantations qui les accompagnent qui auront été réalisées par l'aménageur devront être durablement conservées en bon état et conformes à l'état d'origine lors de la vente du lot.

Dans la plupart des cas et sauf indications contraires dans les documents graphiques, les parties de terrain côté voie devront rester ouvertes et sans clôture. Dans les autres cas, elles ne devront pas excéder **1,60 mètres de hauteur**. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive ou de grimpants (sauf pour les parties maçonnées) dont les implantations peuvent être définies sur les fiches de lots ou autres documents graphiques. Les clôtures réalisées par chaque pétitionnaires devront être composées de panneaux grillagés rigides gris RAL 7016 doublés de végétation, ou de murs maçonnés assortis aux façades de la maison ou revêtus de pierres calcaires (cf illustration) en appareillage type pierres sèches.

Les compteurs et coffrets techniques divers devront être intégrés et non visibles.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU. En effet, les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Elles seront constituées de panneaux grillagés rigides gris (RAL 7016) et ne pourront pas excéder une hauteur maximale de **1,80 mètres** mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux et considérée (en cas de dénivelé entre 2 parcelles par exemple) par rapport au point le plus bas.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive ou de grimpants.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU. Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique.



Exemple de traitement sur rue réalisé par l'aménageur à maintenir durablement // parement en pierres calcaires.



Exemple de clôture grillagée de type Panneaux Rigides RAL 7016 doublée de haies

2.2.5 // ÉDICULES TECHNIQUES

Les réseaux autres que les descentes d'eaux pluviales ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible :

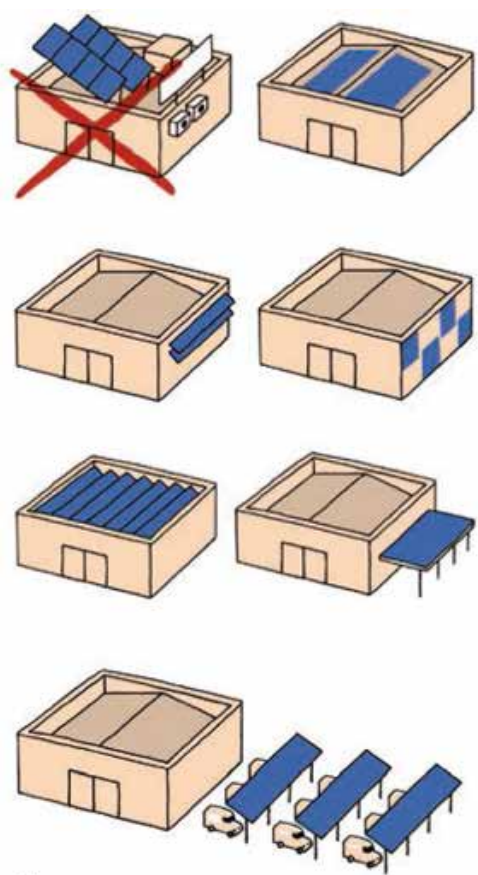
- Pour les fils électriques et de télécommunication : Non visibles.
- Pour les conduites de gaz : Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse). Leur hauteur ne doit pas dépasser 0,50 mètre.

Les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace public et sauf impossibilité technique en RDC en pied de mur et dissimulés derrière de la végétation ou des claustras / grilles / ventelles.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en surinclinaison (ou une surépaisseur inférieure à +10 cm) et implantés selon les principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur.



2.3 // Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 // ESPACES LIBRES

DÉFINITION :

Affectant le fonctionnement hydraulique du site, les espaces dits « libres » sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante, et demeurant de pleine terre.

Ces espaces libres sont composés comme des espaces verts, pouvant prendre diverses formes. Jardins d'agrément, nourriciers ou plus sauvages, ils peuvent être utilisés comme des dispositifs d'infiltration ou de rétention pluviale. De même, les ouvrages hydrauliques sont traités autant que possible en aménagements paysagers (enherbement, plantations...).

Toutefois, en fonction de leur nature, certaines occupations du sol peuvent être considérées et entrer partiellement dans le décompte des espaces « libres ». La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Toitures végétalisées ou traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées, ou graviers : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%

- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi, à titre d'exemple, une toiture végétalisée d'une surface de 100 m² sera considérée comme constituant 30 m² d'espaces libres.

OBLIGATION DE MAINTIEN D'ESPACES LIBRES :

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **30%** de l'assiette foncière de l'opération d'ensemble.

Ces emprises minimales sont définies pour chaque parcelle dans le tableau du chapitre 2.5.

2.3.2 // PLANTATIONS

Les arbres de haut-jet existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus ou remplacés.

Les espaces libres devront être plantés de manière à porter un projet paysager qualitatif à la hauteur du projet architectural. Dans les jardins privatifs, les arbres sont privilégiés pour leur capacité à participer à la régulation des îlots de chaleur (en effet, les arbres contribuent à créer un microclimat par l'évapotranspiration, par la réduction des surfaces minérales exposées au soleil). Ainsi, les espaces libres devront être plantés d'arbres de haut-jet, en tiges ou en cépées de force minimale 10/12. Dans ce cadre, les pétitionnaires doivent la plantation d'au moins **1 arbre dans le jardin « arrière »** de la maison (par rapport à l'espace public). L'emplacement des plantations est laissé au libre choix des propriétaires, à condition de respecter les règles de distance liées aux limites de propriétés (articles 668 à 673 du Code civil).

Côté espace public, afin que chaque propriété contribue au paysage de la rue, un emplacement de pleine terre est réservé sur chaque lot pour y **planter 1 arbre** conformément au repérage prescrit sur chaque fiche de lot. Les dimensions et l'emplacement de cette fosse de plantation s'imposent au pétitionnaire (fiches de lot).

Chaque lot doit donc être planté d'au moins 2 arbres au total, un côté rue et un autre à l'arrière du lot (cela peut être supérieur selon les modalités de calcul définies ci-avant).

Les plantations diversifiées d'arbustes sont encouragées pour garnir les jardins et fabriquer des haies vives composées d'**au moins 3 essences différentes**.

Les essences végétales déployées doivent être issues de la palette végétale présentée ci-après. D'autres espèces pourront être acceptées sous réserve de l'avis de l'architecte coordonnateur. Le cas échéant, elles devront rester adaptées aux conditions pédo-climatiques et contribuer à la biodiversité. A maturité, ces arbres doivent atteindre une hauteur supérieure à 5 mètres. Les plantes envahissantes ou allergisantes avérées seront substituées.

ARBRES JARDINS AVANT (cf fiches de lots)



Amandier - *Prunus amygdalus*
feuillage caduc, floraison et fruits



Arbre de Judée - *Cercis siliquastrum*
feuillage caduc, floraison, couleur intense



Cytise - *Laburnum x watererii 'Vossii'* -
feuillage caduc, port pleureur, floraison



Érable de Montpellier - *Acer monspessulanum* - feuillage caduc, belle couleur automnale



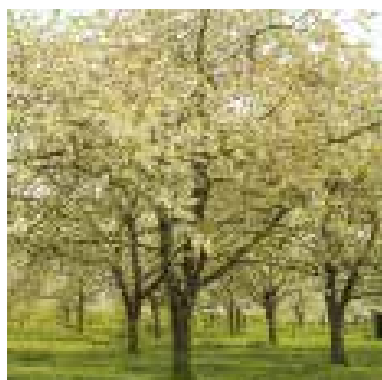
Grenadier - *Punica granatum*
feuillage caduc, floraison et fruits



Laurier noble - *Laurus nobilis*
feuillage persistant aromatique



Olivier - *Olea europea*
feuillage persistant, fruits



Prunier - *Prunus domestica*
feuillage caduc, floraison et fruits



Savonnier - *Koelreuteria paniculata*
feuillage caduc

ARBRES JARDINS ARRIÈRES



Amandier - *Prunus amygdalus*
feuillage caduc, floraison



Arbre à miel - *Tetradium danielli*
feuillage caduc, floraison



Arbre de Judée - *Cercis siliquastrum*
feuillage caduc, floraison



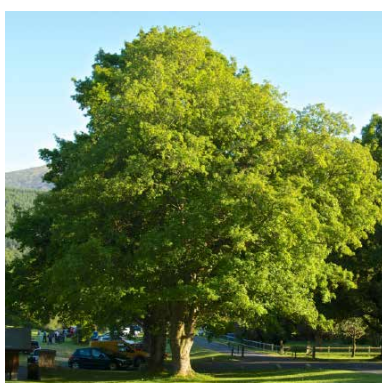
Chêne vert - *Quercus ilex*
feuillage persistant



Chêne à feuilles de châtaignier -
Quercus castaneifolia feuillage caduc



Cormier - *Sorbus domestica*
feuillage caduc, floraison



Érable champêtre - *Acer campestre*
feuillage caduc



Frêne oxyphylle - *Fraxinus angustifolia* feuillage caduc



Frêne à fleurs - *Fraxinus ornus*
feuillage caduc, floraison

ARBRES JARDINS ARRIÈRES



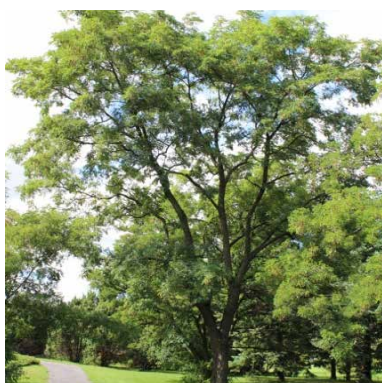
Figuier - *Ficus carica*
feuillage caduc aromatique



Laurier noble - *Laurus nobilis*
feuillage persistant aromatique



Poirier à feuilles d'amandier - *Pyrus amygdaliformis*
feuillage caduc, floraison



Robinier faux-acacia - *Robinia pseudoacacia*
feuillage caduc, floraison



Saule blanc - *Salix alba*
feuillage caduc



Tilleul à feuilles en coeur - *Tilia cordata*
feuillage caduc, floraison

ARBUSTES



Amelanchier - *Amelanchier lamarckii*
feuillage caduc, floraison



Arbousier - *Arbutus unedo*
feuillage persistant



Azérolier - *Crataegus azarolus*
feuillage caduc, floraison

ARBUSTES



Ciste rose - *Cistus x purpureus*
feuillage persistant, floraison



Filaire - *Phillyrea angustifolia* ou
latifolia feuillage persistant



Gattilier - *Vitex agnus-castus*
feuillage caduc aromatique, floraison



Myrte - *Myrtus communis*
(feuillage persistant, floraison)



Noisetier - *Corylus avellana*
feuillage caduc, floraison



Pistachier lentisque - *Pistacia*
lentiscus feuillage persistant, floraison



Rosier de Chine - *Rosa chinensis*
'Mutabilis' - feuillage caduc, floraison



Sureau noir - *Sambucus nigra*
feuillage caduc, floraison



Viorne-tin - *Viburnum tinus*
feuillage persistant, floraison

PLANTES GRIMPANTES POUR TONNELLES

(liste indicative)



Bignone - *Campsis radicans*
plante grimpante, feuillage caduc,
floraison, Sud et Ouest



Clématite d'Armand - *Clematis armandii* plante grimpante, feuillage persistant, floraison, Nord et Est



Glycine de Chine - *Wisteria sinensis* plante grimpante, feuillage caduc, floraison



Jasmin étoilé - *Trachelospermum jasminoides* plante grimpante, feuillage persistant, floraison



Lierre commun - *Hedera helix* plante grimpante, feuillage persistant, supporte l'ombre



Rosier de Lady Banks - *Rosa banksiae* plante sarmenteuse, feuillage semi-persistant



Vigne vierge - *Parthenocissus tricuspidata* plante grimpante, feuillage caduc, coloration automnale



Vigne vraie - *Vitis vinifera* plante grimpante, feuillage caduc, coloration automnale, variétés comestibles

2.3.3 // COEFFICIENT DE BIOTOPE

Définition du coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle ou d'une opération d'ensemble. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$.

Méthode de calcul

Le CBS se détermine en 4 étapes :

1. Mesurer les différentes surfaces relatives au projet
2. Appliquer le ratio correspondant à chaque type de surface pour les pondérer (ci-après) : (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)
3. Faire l'addition des surfaces ainsi pondérées pour déterminer la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité
4. Déterminer le CBS en divisant la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité précédemment obtenue par la surface de la parcelle du projet (assiette foncière)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- Un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- Un sol en pleine terre est associé à un

coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10 x 1).

- Les murs et toitures végétalisés ont un coefficient de 0.4 et 0.7 respectivement. 10 m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10 x 0.7).

Prescriptions

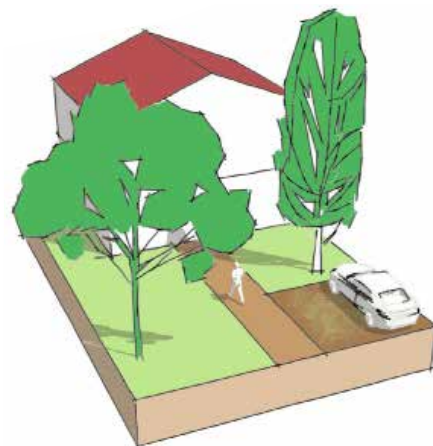
Pour chaque lot, le CBS minimum doit être conforme aux prescriptions du tableau en chapitre 2.5.

Exemple de cas (à titre informatif)

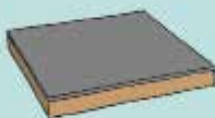
Exemple du calcul pour une parcelle de 250 m², édifiée d'un bâtiment constituant une emprise au sol de 90 m², avec une partie de jardin en pleine terre plantée de 2 arbres de hautes tiges, une allée piétonne en stabilisé et des stationnements en prairie renforcée :

1. Mesure des différentes surfaces :
 - Emprise bâtiment : 90 m²
 - Jardin de pleine terre : 113 m²
 - Chemin piéton semi-perméable : 22 m²
 - Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m²
2. Application des ratios :
 - Emprise bâtiment : $90 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ m}^2$
 - Jardin de pleine terre : $113 \text{ m}^2 \times 1 = 113 \text{ m}^2$
 - Chemin piéton semi-perméable : $22 \text{ m}^2 \times 0,3 = 6,6 \text{ m}^2$
 - Stationnements en surface semi-ouverte : $25 \text{ m}^2 \times 0,5 = 12,5 \text{ m}^2$
 - Bonus pour 2 arbres de hautes tiges : $2 \times 0,02 = 0,04 \text{ m}^2$
3. Addition des surfaces favorables à la biodiversité :
 - $0 + 113 + 6,6 + 12,5 + 0,02 = 132,14 \text{ m}^2$
4. Détermination du CBS :
 - $132,14 / 250 \text{ (parcelle)} = 0,52$.

Le CBS ainsi obtenu doit être supérieur ou égal au CBS réglementé dans le lot.

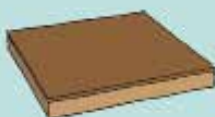


Surfaces imperméables
Ratio = 0



Type 1 // Revêtement imperméable à l'air et à l'eau et sans végétation (béton, bitume, dallage sur mortier ou dalle, bâtiment sans végétalisation de toiture constituant de l'Emprise au Sol, etc...)

Surfaces semi-perméables
Ratio = 0.3



Type 2 // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)

Surfaces semi-ouvertes
Ratio = 0.5



Type 3 // Revêtement perméable à l'air et à l'eau avec infiltration des eaux de pluie, partiellement végétalisés (platelage bois sans dalle béton, prairies renforcées, dalles alvéolaires enherbées, etc.)

Espaces verts sur dalle 1
Ratio = 0.3



Type 4 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre inférieure à 50cm.

Espaces verts sur dalle 2
Ratio = 0.6



Type 5 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre comprise entre 50cm et 80cm.

Espaces verts sur dalle 2
Ratio = 0.8



Type 6 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

Espaces verts en pleine terre
Ratio = 1



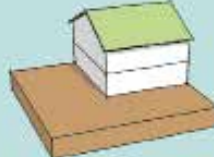
Type 7 // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.

Murs végétalisés
Ratio = 0.4



Type 8 // Végétalisation des murs de façades (murs végétalisés, treillages, grimpants, etc.)

Toitures végétalisées
Ratio = 0.7



Type 9 // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Arbre de haute tige
Ratio = +0.02



Type 10 // Bonus pour Arbre de haute tige (ratio par unité = chaque arbre ajoute 0,02 m2 de surface favorable à la biodiversité)

Illustrations de la détermination du CBS - Source : AURAV

2.4 // Conditions de réalisation des stationnements

2.4.1 // MODALITÉS QUALITATIVES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement sont pour chaque place, au **minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur**. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement PMR « handicapé » et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres. Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.).

Dans tous les cas :

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), tout pétitionnaire devra mettre en oeuvre, en dehors des bandes roulantes et voies d'accès ou de manoeuvre, sur chaque place, un revêtement de sol favorisant l'infiltration des eaux de pluies et défini comme suit :

- Pavés drainants en béton gris clair de type Ecogreen de chez Plattard (https://www.plattard.fr/application/files/2717/0297/7439/Plattard_Plaquette_Infiltration_210x297-BD-planche-20231213.pdf), ou similaires.



2.4.2 // MODALITÉS QUANTITATIVES

Chaque habitation individuelle accessible par la voie véhicules (hors construction sur Esplanade ou desservies uniquement par des cheminements piétons ou autres cas particuliers définis sur les documents graphiques) devra :

- Aménager au moins 3 places de stationnement sur le lot, dont une pouvant être intégrée au bâti (sauf pour les constructions d'une SDP inférieure à 100m² qui pourront n'assurer que 2 pl.);
- Mettre en oeuvre la pergola obligatoire sur l'une des places ouvertes à l'emplacement prévu sur la fiche de lot et à la suite du chantier de construction de la maison selon prescriptions techniques imposées par l'aménageur;
- Planter 1 arbre à l'emplacement prévu à cet effet dans la fiche de lot (cf chapitre 2.3).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lots sur l'Esplanade N° C15 à C42 inclus, pour lesquels il sera demandé un minimum de 2 places par lots, pouvant être déportées sur une parcelle proche et spécifiquement dédiée.



Exemple de revêtement perméable aux eaux de pluies (pavés en pierres, pavés bétons avec joint perméable)



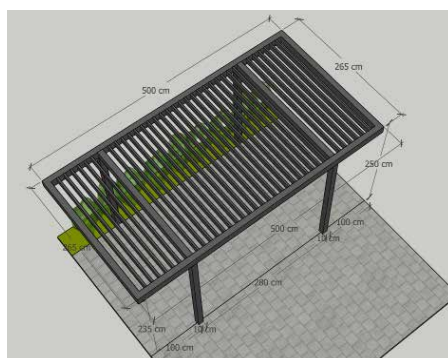
2.4.3 // PERGOLAS OBLIGATOIRES

Pour chaque habitation individuelle (hors lots dont les emplacements privatifs sont disjoints de la parcelle (Esplanade), l'une des 2 places ouverte et non close devra être surmontée d'une pergolas d'ombrage.
Les implantations de ces pergolas sont reportées sur les fiches de lots individuelles.

Le traitement de ces pergolas devra respecter les prescriptions suivantes :

- Être de forme rectangulaire sobre (arrondis et pentes interdits).
- Hauteur maximale : 3,50m.
- Si parties métalliques utilisées : RAL 7016 pour la structure + possibilité câblages acier inox pour le support de grimpants,
- Le bois est autorisé,
- Les voilages et vélums sont autorisés sous condition d'être structurés par un cadre édifié en métal ou en bois.

Ces pergolas pourront être agrémentées de végétation grimpante.



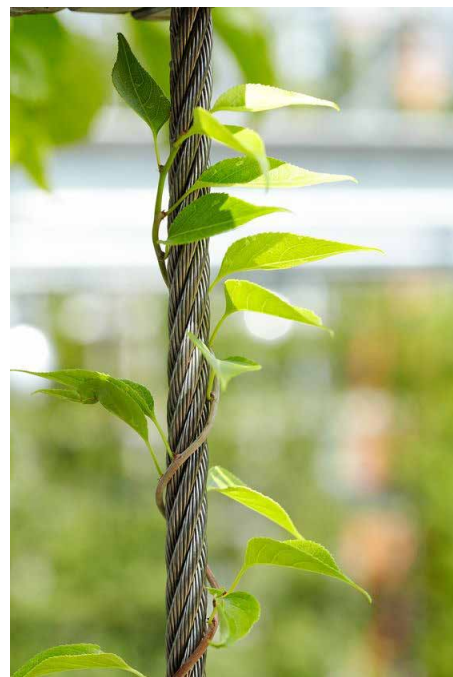
Illustrations sur typologies de pergolas autorisées



Structure bois rectangulaire



Mélange structure métal / bois + couverture possible



Câblage de support de végétation.



Vélum sur cadre sans courbure.



Structure métal étanche

En revanche, les formes aux géométries compliquées, les effets d'arcs et de courbures, les pentes ou structures chevronnées, ou tout autre effet jugé non compatible avec les exigences de sobriété par l'architecte coordonnateur, sont interdits.



Interdit : Couvertures en tuiles ou fausses tuiles



Interdit : Structures chevronnées



Interdit : Arrondis et courbures



Interdit : formes et géométries compliquées

2.5 // SYNTHÈSE DES SURFACES

Le tableau ci-joint prescrit les surfaces réglementaires attribuées à chaque lot, que chaque projet devra respecter.

Secteur GARONNE

Rappel PLU & calcul des surfaces à l'échelle de l'opération d'ensemble :

Emprise du secteur :	25610 m2
Emprise au sol max. (70%) :	17927 m2
Surfaces libres mini. (30%) :	7683 m2
Surfaces de biotope mini. (0.35) :	8964 m2

Projet :

Surfaces libres sur espaces publics :	4174 m2
A prescrire sur l'ensemble des lots :	3509

Surfaces Biotope publiques :	4175 m2
Nombre d'arbres publics :	60
A prescrire sur l'ensemble des lots :	4788

Prescriptions sur les lots :

n° Lot	Surface du Lot m2	SDP m2 max.	Emprise au Sol m2 max.	Espaces libres m2 mini.	Surface Biotope m2 mini.	Coef. Mini.
GN 01 (macro-lot)	2491	2100	2000	491	496	0,2
G02	279	140	150	129	134	0,5
G03	208	140	150	58	63	0,3
G04	208	140	150	58	63	0,3
G05	208	140	150	58	63	0,3
G06	248	140	150	98	103	0,4
G07	200	140	150	50	55	0,3
G08	200	140	150	50	55	0,3
G09	269	140	150	119	124	0,5
G10	291	140	150	141	146	0,5
G11	396	160	170	226	231	0,6
G12	279	140	150	129	134	0,5
G13	212	140	150	62	67	0,3
G14	212	140	150	62	67	0,3
G15	263	140	150	113	118	0,4
G16	251	140	150	101	106	0,4
G17	473	180	200	273	278	0,6
G18	649	180	200	449	454	0,7
G19	570	180	200	370	375	0,7
G20	291	140	150	141	146	0,5
G21	170	140	150	20	25	0,1
G22	170	140	150	20	25	0,1
G23	170	140	150	20	25	0,1
G24	170	140	150	20	25	0,1
G25	237	140	150	87	92	0,4
G26	290	140	150	140	145	0,5
G27	290	140	150	140	145	0,5
G28	290	140	150	140	145	0,5
G29	321	140	150	171	176	0,5

Prescriptions sur les lots :

n° Lot	Surface du Lot m2	SDP m2 max.	Emprise au Sol m2 max.	Espaces libres m2 mini.	Surface Biotope	
					m2 mini.	Coef. Mini.
G30	220	140	150	70	75	0,3
G31	220	140	150	70	75	0,3
G32	312	140	150	162	167	0,5
G33	359	140	150	209	214	0,6
G34	200	140	150	50	55	0,3
G35	200	140	150	50	55	0,3
G36	200	140	150	50	55	0,3
G37	200	140	150	50	55	0,3
G38	201	140	150	51	56	0,3
G39	239	140	150	89	94	0,4
G40	330	140	150	180	185	0,6
G41	260	140	150	110	115	0,4
G42	238	140	150	88	93	0,4
G43	246	140	150	96	101	0,4
G44	224	140	150	74	79	0,4
G45	203	140	150	53	58	0,3
G46	314	140	150	164	169	0,5
G47	394	140	150	244	249	0,6
G48	292	140	150	142	147	0,5
G49	267	140	150	117	122	0,5
G50	243	140	150	93	98	0,4
G51	240	140	150	90	95	0,4
G52	210	140	150	60	65	0,3
G53	343	140	150	193	198	0,6
G11bis	127	0	0	0	0	0,0

Garonne	16588	9520	9970	6491	6756
----------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Secteur CHAMPS NOIRS

Prescriptions sur les lots :

n° Lot	Surface du Lot m2	SDP m2 max.	Emprise au Sol m2 max.	Espaces libres m2 mini.	Surface Biotope	
					m2 mini.	coef. Mini.
C1	300	140	150	120	125	0,4
C2	249	140	150	69	74	0,3
C3	252	140	150	72	77	0,3
C4	254	140	150	74	79	0,3
C5	256	140	150	76	81	0,3
C6	259	140	150	79	84	0,3
C7	300	140	150	120	125	0,4
C8	300	140	150	120	125	0,4
C9	255	140	150	75	80	0,3
C10	255	140	150	75	80	0,3
C11	255	140	150	75	80	0,3
C12	296	140	150	116	121	0,4
C13	388	140	150	208	213	0,5
C14	335	140	150	155	160	0,5
C15	264	140	150	84	89	0,3
C16	170	140	150	-10	-5	0,0
C17	201	140	150	21	26	0,1
C18	201	140	150	21	26	0,1
C19	210	140	150	30	35	0,2
C20	173	130	130	13	18	0,1
C21	173	130	130	13	18	0,1
C22	173	130	130	13	18	0,1
C23	173	130	130	13	18	0,1
C24	210	140	150	30	35	0,2
C25	210	140	150	30	35	0,2
C26	172	130	130	12	17	0,1
C27	173	130	130	13	18	0,1
C28	158	120	110	18	23	0,1
C29	157	120	110	17	22	0,1
C30	287	140	150	107	112	0,4
C31	232	140	150	52	57	0,2
C32	288	140	150	108	113	0,4

Secteur CHAMPS NOIRS

Prescriptions sur les lots :

n° Lot	Surface du Lot m2	SDP m2 max.	Emprise au Sol m2 max.	Espaces libres m2 mini.	Surface Biotope	
					m2 mini.	coef. Mini.
C33	263	140	150	83	88	0,3
C34	173	130	130	13	18	0,1
C35	173	130	130	13	18	0,1
C36	153	120	110	13	18	0,1
C37	153	120	110	13	18	0,1
C38	210	140	150	30	35	0,2
C39	184	140	150	4	9	0,0
C40	184	140	150	4	9	0,0
C41	183	140	150	3	8	0,0
C42	229	140	150	49	54	0,2
C43	316	140	150	136	141	0,4
C44	237	140	150	57	62	0,3
C45	324	140	150	144	149	0,5
C46	200	140	150	20	25	0,1
C47	200	140	150	20	25	0,1
C48	349	140	150	169	174	0,5
C49	210	140	130	50	55	0,3
C50	225	140	130	65	70	0,3
C51	240	140	150	60	65	0,3
C52	246	140	150	66	71	0,3
C53	200	140	150	20	25	0,1
C54	200	140	150	20	25	0,1
C55	200	140	150	20	25	0,1
C56	200	140	150	20	25	0,1
C57	227	140	150	47	52	0,2
C58	200	140	150	20	25	0,1
C59	200	140	150	20	25	0,1
C60	272	140	150	92	97	0,4
C61	251	140	150	71	76	0,3
C62	260	140	150	80	85	0,3
C63	220	140	150	40	45	0,2
C64	185	140	150	5	10	0,1
C65	185	140	150	5	10	0,1
C66	306	140	150	126	131	0,4
C67	276	140	150	96	101	0,4
C68	288	140	150	108	113	0,4
C69	275	140	150	95	100	0,4
C70	370	140	150	190	195	0,5
C71	295	140	150	115	120	0,4
C72	271	140	150	91	96	0,4
C73	225	140	150	45	50	0,2
C74	300	140	150	120	125	0,4
C75	303	140	150	123	128	0,4
C76	233	140	150	53	58	0,2
C77	200	140	150	20	25	0,1
C78	240	140	150	60	65	0,3
C79	240	140	150	60	65	0,3
C80	298	140	150	118	123	0,4
C81	293	140	150	113	118	0,4
C82	201	140	150	21	26	0,1
C83	242	140	150	62	67	0,3
C84	242	140	150	62	67	0,3
C85	242	140	150	62	67	0,3
C86	242	140	150	62	67	0,3
C87	373	140	150	193	198	0,5
C88	229	140	150	49	54	0,2
C89	201	140	150	21	26	0,1
C90	328	140	150	148	153	0,5

Secteur CHAMPS NOIRS

Prescriptions sur les lots :

n° Lot	Surface du Lot m2	SDP m2 max.	Emprise au Sol m2 max.	Espaces libres m2 mini.	Surface Biotope	
					m2 mini.	coef. Mini.
C91	210	140	150	30	35	0,2
C92	303	140	150	123	128	0,4
C93	299	140	150	119	124	0,4
C94	200	140	150	20	25	0,1
C95	200	140	150	20	25	0,1
C96	200	140	150	20	25	0,1
C97	360	140	150	180	185	0,5
C98	248	140	150	68	73	0,3
C99	353	140	150	173	178	0,5
C100	338	140	150	158	163	0,5
C101	228	140	150	48	53	0,2
C102	228	140	150	48	53	0,2
C103	238	140	150	58	63	0,3
C104	389	140	150	10	15	0,0
C105	358	140	150	10	15	0,0
C106	291	140	150	111	116	0,4
C107	209	140	150	29	34	0,2
C108	214	140	150	34	39	0,2
C109	220	140	150	40	45	0,2
C110	182	140	150	2	7	0,0
C111	182	140	150	2	7	0,0
C112	214	140	150	34	39	0,2
C113	214	140	150	34	39	0,2
C114	295	140	150	10	15	0,1
C115	253	140	150	73	78	0,3
C116	170	130	130	10	15	0,1
C117	202	140	150	10	15	0,1
C118	202	140	150	10	15	0,1
C119	201	140	150	10	15	0,1
C120	226	140	150	46	51	0,2
C121	480	160	170	280	285	0,6
C122	357	140	150	177	182	0,5
C123	255	140	150	75	80	0,3
C124	240	140	150	60	65	0,3
C125	312	140	150	132	137	0,4
C126	339	140	150	159	164	0,5
C127	313	140	150	133	138	0,4
C128	330	140	150	150	155	0,5
C129	307	140	150	127	132	0,4
C130	425	160	170	225	230	0,5
C131	291	140	150	111	116	0,4
C132	343	140	150	163	168	0,5
C133	429	160	170	229	234	0,5
C134	250	140	150	70	75	0,3
C135	249	140	150	69	74	0,3
C136	248	140	150	68	73	0,3
C137	247	140	150	67	72	0,3
C138	246	140	150	66	71	0,3
C139	243	140	150	63	68	0,3
C140	531	160	170	331	336	0,6
Champs Noirs	35406	19510	20700	9999	10699	

3 // Dessertes, réseaux et services urbains

3.1 // Accès et voiries

3.1.1 // ACCÈS

Les accès piétons et/ou véhicules devront respecter les prescriptions graphiques définies sur les fiches de lot.

3.1.2 // VOIRIES

Sans objet.

3.2 // Desserte par les réseaux

2.2.1 // EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau mis en oeuvre dans les travaux de viabilisation de la ZAC et affecté au lot.

3.2.2 // ASSAINISSEMENT

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

EAUX USÉES :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau mis en oeuvre dans les travaux de viabilisation de la ZAC et affecté au lot.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le Dossier Loi sur l'Eau de l'opération ou les prescriptions techniques de la ZAC.

3.2.3 // ÉLECTRICITÉ, GAZ ET TÉLÉCOM

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau mis en oeuvre dans les travaux de viabilisation de la ZAC et affecté au lot.

3.2.4 // DÉCHETS MÉNAGERS

Les conteneurs doivent être logés en dehors des périodes de collectes dans les réservations prévues à cet effet et prescrites sur les fiches de lot.