JEAN
PIERRE
GARY

ARCHITECTE
URBANISTE

2, rue E. Vaillant
11100 NARBONNE
Tél. 04 68 90 29 90
Fax. : 04 68 90 29 99
jean.pierre.gary@wanadoo.fr

COMMUNE DE SALLES D'AUDE
DEPARTEMENT DE L'AUDE

Z.A.C. DES BIGNALS

DOSSIER DE REALISATION

MAIRIE SALLES D'AUDE

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

FDI PROMOTION

SOPHA AMENAGEMENT
Terrains résidentiels à bâtir

SOMMAIRE

PREAMBULE
- I - OBJECTIFS DE L'OPERATION **3**
- II - L'ARCHITECTE COORDONNATEUR **4**
- III - DEFINITION DE SECTEUR CONCERNE PAR LES PRESCRIPTIONS **4**
- IV - OCCUPATION DU SOL : **4**
1- SECTEUR HABITAT 4
2 -SECTEUR EQUIPEMENT PUBLIC 4

- V - CONTENU DU DOSSIER GRAPHIQUE 5
PC 1 -PLAN DE SITUATION 5
PC 2 -PLAN DE MASSE 5
-PLAN DE NIVEAU 5
PC 3 -COUPE 6
PC 4 - NOTICE DESCRIPTIVE 6
PC 5 - ELEVATIONS 6
PC 6 – DOCUMENT GRAPHIQUE 6
PC 7 – PHOTOGRAPHIE DU PAYSAGE LOINTAIN 6
PC 8 – PHOTOGRAPHIE DU PAYSAGE PROCHE 6

- VI - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES 7
VI. 1 - ACCES ET VOIRIE
VI. 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 7
1 – Eau 7
2 – Assainissement 7
3 – Eaux pluviales 7
4 – Electricité – Téléphone 7
5 – Gaz 7
VI.3 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 8
1 -Remblais - déblais 8
2 -Murs de soutènement 8
3 - Enrochements 9
V1.4 - IMPLANTATIONDES CONSTRUCTIONS : cas particuliers 9
1 – Par rapport aux emprises publiques 9
2 – Par rapport aux limites séparatives 9
3 – Les unes par rapport aux autres sur une même propriété 10
4 – Emprise au sol 10
5 – Implantation de piscine 10
5 –Implantation annexe ou dépendance 10
VI. 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 10
1 – Définition de la hauteur 10
2 – Hauteur totale 10
3 – Hauteur relative 10
VI.6 – ASPECT EXTERIEUR 11
1- Expression des Façades 11
2 - Ouvertures - fermetures 11
3 - Toitures 12
4 - Souches de cheminées et ventilations 12
5 - Constructions annexes 12
6 - Climatiseurs – paraboles 12
7 - Energie Solaire 12
VI.7- CLOTURES 12
1 - Clôtures sur voies 12
2 - Clôtures en limites séparatives 13
3 - Portail et portillon 13
4 - Abri compteur 13
VI. 8 - STATIONNEMENT 14
VI.9 – REVETEMEN TDE SOL - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS 14

JLR

PREAMBULE

Les recommandations architecturales et paysagères énoncées ci-après sont établies afin d'expliciter la philosophie architecturale et d'organisation de l'espace que l'architecte de la ZAC souhaite développer dans le contexte urbain et paysager existant sur cette partie de SALLES D'AUDE.
Dans un objectif de qualité architecturale, un important travail de coordination sera mené.
L'architecte de la ZAC remplira sa mission de conseil auprès des différents maîtres d'œuvres et maîtres d'ouvrage sur la ZAC.

- I - OBJECTIFS DE L'OPERATION -

L'objectif de la Commune est de joindre l'esprit contemporain, la modernité et la qualité de vie qu'elle ambitionne pour l'aménagement d'un secteur, caractérisé par une forte demande d'habitat dans un environnement en cours d'extension urbaine.
Pour une parfaite intégration des futures constructions, qui seront l'élément essentiel du paysage, il paraît donc important de s'attacher à la qualité architecturale et paysagère.

A cette fin, pour permettre la réalisation du parti général de composition dans le paysage, deux dispositions réglementées ont été retenues :

- Des prescriptions architecturales.
La volumétrie en R+I+comble exigée sur la ZAC s'intègre sans discontinuité avec le tissu urbain environnant.

- Des prescriptions paysagères :

1) Perspectives visuelles

Les perspectives visuelles seront construites suivant les axes viaires existants afin de façonner le nouveau quartier dans la continuité paysagère de ce secteur de SALLES D'AUDE.
Les axes induits par l'urbanisation (Chemin des Ormeaux, Chemin des Bignals) seront maintenus et serviront à desservir la zone en se rejoignant. Les trottoirs et les cheminements piétons entourés de végétation seront créés pour faciliter la circulation pédestre ou à vélo.

2) Couverture végétale

Le site offre actuellement un paysage de garrigues, en raison du déficit hydrique il est essentiellement composé de plantes méditerranéennes. Le traitement paysager devra préserver les végétaux existants, la végétation ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
Le choix de végétaux doit être esthétique mais surtout phytotechnique : besoins en eau réduit, résistance au fort ensoleillement et au vent, développement de la plante en cohérence avec l'espace qui lui est imparti.
Une importante zone verte implantée entre les deux tranches de l'opération mais également en partie basse dans le bassin de rétention, privilégiera les essences méditerranéennes : acacia, tamaris, cyprès, pins, érables de Montpellier, amandier, genêts, etc...

JLR

II - L'ARCHITECTE COORDONNATEUR -

Tout permis de construire devra être visé avant son dépôt en Mairie par l'architecte coordinateur :

Jean-Pierre GARY
Architecte DPLG - Urbaniste
2, rue Edouard Vaillant - 11000 NARBONNE
Tél. : 04 68 90 29 90 -Fax : 04 68 90 29 99
Mail : jean.pierre.gary@wanadoo.fr

Désigné par l'aménageur, il est chargé :

- de conseiller les acquéreurs et leurs techniciens pour qu'ils conçoivent un projet correctement intégré dans le terrain, compte tenu de l'environnement et des caractéristiques de l'opération,
- de coordonner la conception des projets les uns par rapport aux autres,
- de donner son avis sur chaque dossier de demande de permis de construire,
- de donner son avis dans le cadre de la conformité.

Sa désignation et son intervention sont précisées dans le cahier des charges de l'opération.

- III - DEFINITION DE SECTEUR CONCERNE PAR LES PRESCRIPTIONS -

Les prescriptions architecturales complémentaires à la réglementation du PLU en vigueur, concerne l'ensemble des constructions à édifier sur la ZAC.

- IV - OCCUPATION DU SOL -

- SECTEUR HABITAT INDIVIDUEL ET SOCIAL

Ne sont autorisées que les constructions à usage principal **d'habitation résidentielle individuelle isolée**(1 logement par parcelle) pouvant comporter des locaux pour l'exercice d'une profession à caractère libéral **ou d'habitations individuelles groupées suivant les lots ou secteurs désignés par l'aménageur sur le plan de composition.**(macro-lots 1& 2 réservés à **l'habitat social**)
Les dépendances ou annexes ne pourront être aménagées à des fins de logement.

JLR

- V - CONTENU DU DOSSIER GRAPHIQUE -

D'après la nouvelle réglementation des permis de construire ; le dossier doit être constitué de la façon suivante :

PC 1 - PLAN DE SITUATION

Fournir notamment un plan de situation du terrain dans la ZAC, un extrait cadastral, mentionnant l'échelle et l'orientation.

PC 2 - PLAN DE MASSE

Toute l'opération doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne.
Pour cela, les conditions principales énumérées ci-après influent sur l'implantation, l'orientation, la volumétrie de la construction et ses prolongements extérieurs :

- le climat,
- la végétation des espaces collectifs,
- les constructions voisines,
- la forme et la topographie de la parcelle,
- le programme de construction ainsi que les possibilités ultérieures de modification ou d'extension.

Le plan de masse des parcelles destinées à l'habitat individuel devra comporter les renseignements suivants :

- l'échelle du plan,
- l'orientation (direction du Nord)
- l'accès,
- la cotation en trois dimensions (3D) : précisant notamment la distance de la construction par rapport aux limites parcellaires,
- le descriptif du relief : fournir un relevé topographique du terrain (côtes altimétriques du terrain naturel ou courbes de niveaux),
- la piscine et le local technique le cas échéant,
- les zones traitées en remblais ou déblais,
- le mur de soutènement existant ou à créer,
- la clôture à créer,
- le stationnement extérieur
- l'aménagement des espaces libres ou traités en espaces verts (indiquer les arbres existants et ceux devant être plantés)
- le principe de raccordement aux réseaux (y compris vidange piscine),
- Les angles de prises de vue des photos

- PLAN DE NIVEAU

Les plans de niveaux ne sont pas obligatoires mais permettent de mieux comprendre l'orientation de la maison et son intégration sur le terrain.
S'ils sont fournis, ils comportent notamment les traits de coupe, l'orientation, les côtes, la destination des locaux.
Le plan de toiture informe le sens et le degré de pente, la localisation des éléments liés à l'énergie solaire.

JLR

Le plan des combles aménagés définit les zones inférieures à 1,80 m.

PC 3 - COUPE

Une ou deux vues en coupe sur le terrain jusqu'en limites parcellaires précisent :

- l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel,
- les remblais / déblais
- le terrain projeté,
- les côtes altimétriques (rattachement de la côte 00 du projet à la côte NGF) aux points les plus défavorables (hauteur maximum du projet par rapport au terrain naturel, hauteur à l'égout de toiture, . . .)
- clôtures

Les plans des façades et pignons précisent notamment le terrain naturel et le terrain projeté, les côtes altimétriques du projet par rapport au terrain naturel (faîtage, égout, acrotère, balcon en saillie, etc.. .). Les éléments liés à la climatisation sont localisés.
Une élévation cotée des clôtures sur le domaine public (y compris portail et portillon) et domaine privé est obligatoirement jointe au dossier de demande de permis de construire.

PC 4 – NOTICE DESCRIPTIVE

La notice doit décrire l'état du terrain et les éléments paysagers existants puis elle doit présenter le projet, expliquer son implantation, décrire comment sont traités la construction, les clôtures, la végétation et les aménagements extérieurs. Il faut préciser la nature et la couleur des matériaux utilisés (enduit, menuiseries, clôture, etc...).

PC5 – ELEVATIONS

Les plans des façades et pignons précisent notamment le terrain naturel et le terrain projeté, les côtes altimétriques du projet par rapport au terrain naturel (faîtage, égout, acrotère, balcon en saillie, etc..).Les éléments liés à la climatisation sont localisés.
Une élévation cotée des clôtures sur le Domaine Public (y compris portail et portillon) et Domaine Privé est jointe au dossier de demande de permis de construire.

PC 6 – DOCUMENT GRAPHIQUE

Il faut montrer l'insertion du projet dans le site soit par le biais d'un photomontage soit par le biais d'une perspective.

PC 7 - PHOTOGRAPHIE DU PAYSAGE LOINTAIN

Cette photographie permet de situer le terrain dans son environnement (façades des constructions voisines, arbres et végétations existantes, terrains voisins, etc..)

PC 8 - PHOTOGRAPHIE DU PAYSAGE PROCHE

Cette photographie permet de situer le terrain dans son environnement proche. (aspect de la rue, paysage environnant, etc...)

YLR

- VI - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES -

Compte Tenu de l'impact et des objectifs fixés à la ZAC des BIGNALS, une liberté de création est souhaitée néanmoins, on veillera à respecter les caractéristiques de l'architecture méditerranéenne, qu'elle soit contemporaine ou vernaculaire et puisse s'intégrer au village de Salles d'Aude.

VI.1 - ACCES ET VOIRIE

Le terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privative (impasse) de la ZAC. L'accès du terrain est fixé par l'aménageur et représenté sur le plan de vente du lot ou le plan de composition.
Un seul accès pour véhicule dans le cas d'un lot affecté à l'habitat individuel ou à l'habitat social.

VI.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2 – Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement.

3 – Eaux pluviales
Les eaux pluviales doivent pouvoir s'évacuer librement sans stagnation sur le terrain vers les voiries où elles seront récupérées.

4 –Electricité - téléphone
Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

5 - Gaz
Le raccordement au particulier est laissé en attente sur la façade de la parcelle.

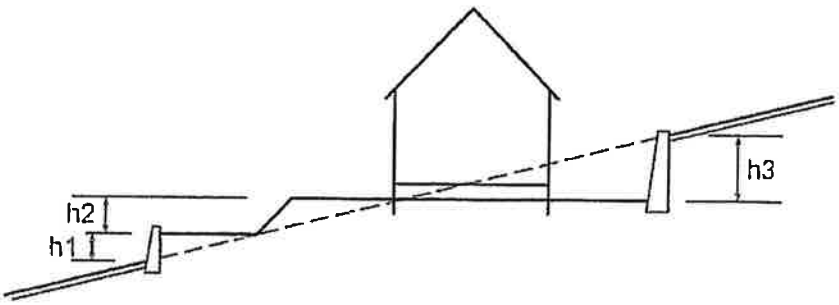
JLR

VI .3 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront être conformes au plan d'aménagement de la zone.

MOUVEMENTS DE TERRAIN
1 - Remblais - déblais
Sur une même unité foncière, **le cumul de hauteur des déblais,** remblais et murs de soutènement ne pourra excéder 4 **mètres.**

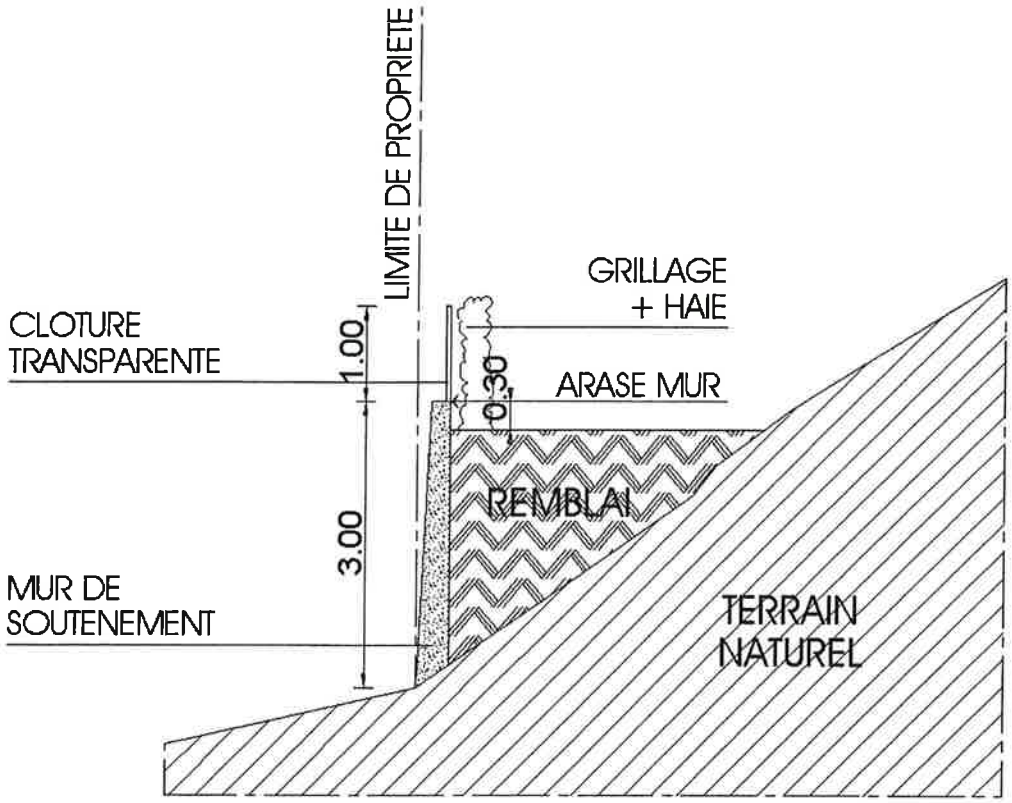
Hauteur maximale de mouvements de terrains



H1 et h2 sont des hauteurs de remblai - h3 est la hauteur du déblai :
H1 + h2 + h3 < ***4*** mètres

2 - Murs de soutènement
Les murs de soutènement en limites sur voirie ne pourront pas excéder une hauteur totale de **3** mètres ; le niveau fini du remblai en amont du mur de soutènement sera inférieur de 30 cm par rapport à l'arase du mur ; le mur de soutènement sera surélevé d'un garde corps transparent (type grillage) de 1 m.

JLR



Nota : Dans le cadre de la réalisation des équipements publics, l'aménageur réalisera les murs de soutènement nécessaires aux travaux de voirie dont la hauteur pourra excéder les 3 mètres.
Ces murs ne pourront en aucun cas être surélevés par l'acquéreur à des fins de soutènement.

3 - Enrochements
Les enrochements en soutènement sont proscrits.

V1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

1 – Par rapport aux emprises publiques
Pour l'habitat individuel : le recul minimal est de **5 mètres** par rapport à l'alignement de la voie.
Pour l'habitat social : des implantations différentes sont autorisées pour permettre la réalisation de constructions groupées.
Non règlementé par rapport à l'alignement d'un parking public.

2 – Par rapport aux limites séparatives
Le retrait de la construction doit être égal à la moitié de la hauteur totale sans que ce retrait puisse être inférieur **3 mètres**. Toutefois l'implantation en mitoyenneté est autorisée pour les lots ainsi que pour les opérations d'ensemble et équipements public définis au plan de

JLR

composition : locaux techniques tels que transformateur, local container à ordures, local ou abri vélos, sur les lots inscrits et dimensionnés au plan de composition

3 – Les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé.
L'implantation de plusieurs habitations individuelles sur une même unité foncière est interdite, sauf dans le cas des opérations d'ensemble (habitat social) telles que prévues dans le plan de composition.

4 – Emprise au sol
Non réglementé

5 -Implantation de piscine
L'implantation de piscine non couverte est réglementée au même titre qu'une construction quelque soit sa dimension ou la nature des matériaux utilisés, elle doit être implantée dans l'emprise constructible. Toutefois, en accord avec le voisin, une implantation à 3,00 peut être autorisée.
Les plages pourront être aménagées hors emprise constructible. Le raccordement de la vidange sera réalisé sur le réseau pluvial après déchloration.

6 - Implantation annexe ou dépendance
Les annexes ou dépendances (garage, abri de jardin, local technique, etc.. .) sont réglementées au même titre qu'une construction quelque soit sa dimension ou la nature des matériaux utilisés, leur implantation s'insère obligatoirement dans l'emprise constructible.

V1.5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

1- Définition de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toit.

2 – Hauteur totale
La hauteur maximale des constructions est égale à : **8,50 mètres**

3 – Hauteur relative
La hauteur des constructions doit être **égale ou inférieure à la largeur de la voie** augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.
Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.
Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

JLR

V1.6 – ASPECT EXTERIEUR :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
Elles devront respecter les caractéristiques de l'architecture méditerranéenne mais pourront présenter un caractère contemporain.

La tendance architecturale souhaitée dans ce secteur est la suivante :

1 - Expression des Façades

Les prescriptions générales et particulières concernant l'expression et le traitement des façades des futurs bâtiments devant assurer à l'ensemble architectural une homogénéité de lecture ainsi que l'expression d'une bonne intégration des habitations dans le contexte environnant.

L'habillage des bâtiments se distinguera par :
- un traitement simple mais rigoureusement composé,
- l'utilisation d'un vocabulaire contemporain ou neutre.
- toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Traitement autorisé des murs de façades et de pignons:
- maçonnerie enduite taloché fin ou peinte
- bois, le matériau recevra outre un traitement anti-termite, une lasure.
- construction ou parement en pierre apparente : celle ci sera de provenance régionale

Les façades ne pourront pas recevoir de traitements avec des matériaux d'imitation tels que faux moellons de pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu des matériaux tels que briques creuses, agglomérés, etc ...

Les couleurs d'enduit seront traitées selon un nuancier de couleur affiché en Mairie. La couleur choisie devra être indiquée de manière explicite dans chaque dossier de permis de construire.
L'emploi de couleurs vives ou franches en grande surface est interdit, l'emploi de couleurs sourdes ou cassées sera toujours préféré.
Les couleurs vives ou violentes sont à éviter.

2 - Ouvertures -fermetures

Une harmonie sera exigée dans les formes et proportions des ouvertures.
L'ensemble des baies, portes et fenêtres sera de proportion rectangulaire, sont interdites les formes rondes ou fantaisistes (triangle, hexagone, ...).
Menuiseries extérieures : les portes, les volets seront de préférence en bois teinté naturel ou peint ou en alu ou PVC, les menuiseries seront en PVC, alu ou bois, les gardes corps seront en métal ou bois
Les portes de garage doivent être traitées en panneaux pleins, ne comportant aucune ouverture.

TCR

3 - Toitures
Les toitures doivent être simples et homogènes, **de type canal ou similaire** respectant une pente de 25 à 30%.L'assemblage des toitures à pentes et toiture-terrasse est autorisé dans la limite de 30% des surfaces couvertes.
Pour être en conformité avec le style languedocien, les toitures seront composées principalement de 2 pentes. Toutefois, pour éviter des pignons trop importants, des toitures à 3 ou 4 pentes pourront être acceptées si elles s'intègrent à la volumétrie du plan de composition de la ZAC.

Les pignons aveugles sont interdits ; ils doivent être recouverts d'auvents, de parements bois, de fenêtre ou de loggias. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau s'il y a lieu, doivent recevoir un traitement pour être harmonieux et intégrés à la construction.

4 - Souches de cheminées et ventilations
Les conduits et souches doivent être pris en compte dès le début des études de composition et être exécutés d'une manière homogène avec l'ensemble de la construction (matériaux, teintes).

5 – Constructions annexes
Tout ouvrage annexe tel que garage, abri de jardin, etc., ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont correctement intégrés aux volumes de la construction principale. Ils seront construits avec les mêmes qualités architecturales que le bâtiment principal. Ces ouvrages devront être exécutés en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus.
La demande d'autorisation de construire devra être intégrée à la demande de permis de construire de l'habitation principale.

6 -Climatiseurs - paraboles
Ces éléments devront être intégrés dans la construction et non visibles depuis les espaces publics.

7 - Energie Solaire
En cas d'utilisation d'énergie photovoltaïque, les éléments d'architecture doivent faire partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction et ne doivent pas compromettre la bonne tenue et le caractère général du site. Notamment pour la production d'eau chaude, le principe retenu est: chauffe eau solaire à éléments séparés avec installation du ballon dans les combles et dans tous les cas non apparent ; seuls les capteurs sont admis en toiture
Toutes précisions devront figurer sur les plans et élévations annexées à la demande de permis de construire afin de permettre à l'architecte coordinateur de la ZAC de juger l'impact positif ou négatif de ces équipements sur l'environnement immédiat de la construction.

V1.7 – CLOTURES

Elles doivent être considérées comme partie intégrante de la composition architecturale d'ensemble et respecter les mêmes prescriptions de mise en œuvre.

JLR

En aucun cas les clôtures ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de ruissellement d'un fond dominant sur un fond servant ; chaque lot est responsable de son évacuation pluviale.

Le dessin de l'élévation de clôtures réalisées par les acquéreurs sera fourni au dépôt du permis de construire. Il sera conforme au plan type ci-après pour les clôtures sur domaine public.

1- Clôtures sur voie :
Les clôtures seront constituées d'un mur plein, percé de trous faisant office de barbacanes permettant l'écoulement des eaux d'infiltration. Ce mur sera enduit taloché fin, d'une hauteur maximum de 1,60 m. (cette hauteur étant mesurée par rapport au trottoir ou la voie située au droit de lot.) Cette clôture sera habillée côté intérieur par une haie végétale.
La couleur de l'enduit pour ces murs de clôture sera identique pour l'ensemble des lots : **SABLE 0.10 (Parex Lanko ou similaire)**
Même type de clôture obligatoire **en limite de la ZAC**

2 -Clôtures en limites séparatives :
La clôture sera constituée d'un grillage de teinte verte doublé d'une haie vive, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Soutènements en bordures des voies et limites séparatives :
Lors d'une différence de niveau de 0,70 m du terrain naturel avec la voie ou la parcelle voisine, il pourra être édifié un mur de soutènement dans les règles de l'Art, d'une hauteur maximum de 1,50 mètres, surélevé d'un grillage ne dépassant pas 1,00 mètre.
Un plan de coupe du mur de soutènement sera joint à la demande du permis de construire.

3 - Portail et portillon

Un portail, un portillon seront mis en place dans le mur de clôture, selon principe dans détail clôture joint.
Les portails ou portillons doivent être constitués de lames horizontales sur cadre métallique de 1,45 m de hauteur, le tout laqué blanc.
Toute adaptation spécifique sera soumise à l'approbation de l'Architecte coordonnateur.

4 - Abri compteur

Des éléments en maçonnerie, type mur technique, seront mis en place par l'aménageur en limite des lots, pour recevoir les équipements techniques correspondant à chacun d'eux (électricité, eau potable, Télécom, boîtes aux lettres). Les lots affectés à l'habitat individuel ne peuvent recevoir qu'un seul branchement.
Ils pourront recevoir des équipements généraux relatifs aux réseaux desservant le secteur.
L'ensemble des coffrets sera mis en place dans un mur technique posé par l'aménageur au droit des portails, tels que figurés dans détail clôtures joint.

7LR

V1.8- STATIONNEMENT

A l'intérieur de chaque lot, **2 emplacements de stationnement** seront aménagés par l'acquéreur du lot, **dont un obligatoirement ouvert sur la voie dont les dimensions seront minimum de 3,30 m x 5 m.**
Les places de stationnement seront matérialisées sur le plan masse du dossier de demande de permis construire.

Un local d'une surface supérieure à 50 m² comportant des ouvertures telles que fenêtres et/ou portes fenêtre ne pourra être considéré comme entièrement affecté au stationnement, et sera considéré en surface habitable.
De façon générale les places de parking en surface seront perméables permettant une infiltration des eaux pluviales.

V1.9 - REVETEMENT DE SOL - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

L'espace libre privatif non bâti **sera aménagé en jardin d'agrément** ou en espace vert et **les clôtures doivent être doublées de haies végétales**
Les propriétaires devront maintenir ou planter **un minimum de deux arbres par lot**. Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.
Les arbres d'espèce remarquable seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.
Les plantations réalisées par les acquéreurs doivent prendre en considération, dans un souci de bon voisinage, les vues des constructions réalisées ou à réaliser sur les parcelles voisines.

De façon générale les espaces libres seront aménagés en surfaces perméables afin d'augmenter l'infiltration par parcelle. Le plan et la nomenclature des plantations seront joints à la demande de permis de construire.
L'acquéreur réalisera un nettoyage soigné des zones à aménager, avec réalisation de murets d'épaulements en maçonnerie de moellons bruts ou mur de pierres appareillées permettant le maintien des terres végétales mises en œuvre.

Le service technique des espaces verts de la commune donnera son avis sur l'aménagement des espaces verts présenté dans le volet paysager.

□□□

DOCUMENTS ANNEXES AU PRESENT CAHIER :
- Plan de composition
- Nuancier général des façades
- Détail des murs de clôture

JLR

AVENANT N° 1

Entre les soussignés ,

SNC LES BIGNALS

d'une part,

l'Atelier GARY ,

d'autre part,

et en accord avec la Commune de SALLES D'AUDE

1 – Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet la modification de l'article :
« V1.6 – ASPECT EXTERIEUR » et notamment de l'article 1 : expression des façades du Cahier des Prescriptions Architecturales du Dossier de Réalisation de la ZAC des BIGNALS à SALLES D'AUDE.

En effet, le type d'enduit préconisé est maintenant : écrasé, gratté ou taloché.

Seuls les murs de clôture sur l'emprise publique, seront réalisés en enduit taloché fin de couleur SABLE 0.10.

Les autres prescriptions concernant le bois, le parement pierre ou l'emploi de matériaux d'imitation, ainsi que les couleurs, restent identiques au Cahier des Prescriptions Architecturales.

Fait à NARBONNE, le 30 avril 2009

Pour SNC LES BIGNALS
Olivier CHARRA

LE GERANT

PROMOTIGA
123 bis Avenue de Palavas
BP 10095
34078 MONTPELLIER Cedex 03
Tél 04 67 69 66 40

Pour l'atelier GARY
Jean-Pierre GARY

JEAN-PIERRE GARY
ARCHITECTE-URBANISTE
N° Ordre Régional 938
2, rue E.Vaillant-11100 NARBONNE
TÉL. 04 68 90 29 90
FAX 04 68 90 29 99

Pour la Commune de SALLES D'AUDE
M. le Maire, Jean-Luc RIVEL

MAIRIE SALLES D'AUDE

AVENANT N° 2

Entre les soussignés ,

SNC LES BIGNALS

d'une part,

l'Atelier GARY ,

d'autre part,

et en accord avec la Commune de SALLES D'AUDE

1 – Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet la modification de l'article :
« V1.6 – ASPECT EXTERIEUR » et notamment de l'article 3 : Toitures du Cahier des Prescriptions Architecturales du Dossier de Réalisation de la ZAC des BIGNALS à SALLES D'AUDE.

La phrase « **les pignons aveugles sont interdits** » est remplacée par la phrase « **Il est préconisé, à l'exception des pignons situés en limites séparatives, de ne pas construire de pignons aveugles**. »
Le reste de l'article « ils doivent être recouverts d'auvents, de parements bois,etc…construction. » ne change pas.

Fait à NARBONNE, le 1° février 2010

Pour SNC LES BIGNALS
Philippe MARTIN

Pour l'atelier GARY
Jean-Pierre GARY

JEAN-PIERRE GARY
ARCHITECTE-URBANISTE
N° Ordre Régional 938
2, rue E.Vaillant-11100 NARBONNE
TÉL. 04 68 90 29 90
FAX 04 68 90 29 99

Pour la Commune de SALLES D'AUDE
M. le Maire, Jean-Luc RIVEL

MAIRIE SALLES D'AUDE