

**Arrêté du Maire**

**N° 2025/84**

**Objet : Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme**

Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20251003-1061025-AR  
Date de télétransmission : 06/10/2025  
Date de réception préfecture : 06/10/2025

Le Maire de Bessan,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 151-2, R. 151-51 à R. 151-53 et R. 153-18 relatifs à la mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bessan approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2013 et modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2022 ;

VU la délibération du conseil municipal du 30 juillet 2012 relative à la définition des objectifs et des modalités de la concertation en vue de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Claude ;

VU la délibération du conseil municipal du 5 mars 2019 portant sur l'approbation du bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC Saint Claude ;

VU la délibération du conseil municipal du 19 mai 2021 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Saint Claude ;

VU la délibération du conseil municipal du 19 mai 2021 portant sur l'approbation du programme des équipements de la ZAC Saint Claude ;

VU la délibération du conseil municipal du 3 novembre 2021, attribuant l'aménagement de la ZAC Saint Claude au groupement SAS Groupe SM – SARL Promojok ;

VU la délibération du conseil municipal du 11 juillet 2023 portant sur l'approbation du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) et des cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) de la ZAC Saint Claude dénommée quartier Terra Magma ;

VU la délibération n°2025-09-25/12 du conseil municipal en date du 25 septembre 2025 portant sur la modification du cahier des charges de cession de terrain et des cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC Saint Claude (Quartier Terra Magma) ;

VU l'arrêté municipal N°2025/83 du 2 octobre 2025 portant sur l'approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC Saint Claude (Quartier Terra Magma) ;

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire de mettre à jour le plan local d'urbanisme relative à la ZAC de Saint Claude ;

VU le dossier ci-annexé,

**ARRÊTE**

Le présent arrêté abroge l'arrêté n°2023/79 en date du 08 août 2023 et ses annexes.

**Article 1er :**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Bessan est mis à jour à la date du présent arrêté.

**Article 2 :**

Le détail de la mise à jour du PLU figure dans l'annexe du présent arrêté.

Cette annexe comporte les objets suivants :

- La délibération n°2025-09-25/12 du conseil municipal en date du 25 septembre 2025 portant sur la modification du cahier des charges de cession de terrain et des cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC Saint Claude (Quartier Terra Magma) ;
- L'arrêté municipal N°2025/83 du 2 octobre 2025 portant sur l'approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC Saint Claude (Quartier Terra Magma) ;
- Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) intégrant les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) du quartier Terra Magma (ZAC de Saint Claude).

Article 3 :

Le présent arrêté :

- Fera l'objet, conformément aux articles L. 2131-1, L. 2131-2 et R. 2331-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, d'une transmission au représentant de l'État dans le département de l'Hérault au titre du contrôle de légalité et d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Commune de Bessan ne pouvant être inférieure à deux mois.
- Fera l'objet, conformément aux articles L. 2131-1 et R. 3121-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, d'une mise à disposition du public permanente et gratuite sur le site internet de la commune de Bessan dans leur intégralité.
- Fera l'objet, conformément à l'article R. 153-18 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant 1 mois en mairie de Bessan.

Fait à Bessan, le 03 OCT. 2025  
Le Maire,  
Stéphane PÉPIN-BONET



M. le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



**Mairie de Bessan**

Place de l'Hôtel de Ville, CS 20001 - 34550 Bessan - Tél: 04 67 00 81 81 - Fax: 04 67 77 41 73 - [mairie@bessan.fr](mailto:mairie@bessan.fr) - [www.bessan.fr](http://www.bessan.fr)

**Objet : Modification du cahier des charges de cession de terrain et des cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales du quartier Terra Magma (ZAC Saint-Claude)**

Conseil Municipal de  
la Ville de BESSAN

Séance ordinaire du  
25 septembre 2025  
18 heures 30

Nombre de voix : 28  
Pour : 28  
Contre :  
Abstention :

Président de séance Stéphane PEPIN-BONET, Maire.

**Présents :** M. et Mmes Stéphane PEPIN-BONET, Marie-Laure LLEDOS, Eric MILLAN, Laurence THOMAS, Ange MILLAN, Emilie FELIU, Philippe MARIN, Pierre MORA, Annie LAGUNA, Micheline IZQUIERDO, André ALBERTOS, Simone BUJALDON, Joël ROUX, Marie SAUNAL, Héliène GRENOUILLON, Dorothée GUILBERT-GALLE, David POURRAT, Elodie AGULHON, Lucie GLOMOT, Géraldine CATASUS, Matthieu MARTINEZ, Joan SOLIVA, Sophie VIGNAL.

**Absents ayant donné procuration :** Céline SANCHEZ à Stéphane PEPIN-BONET - Marc LLARI à Marie-Laure LLEDOS - Christophe HYCHE à André ALBERTOS - Ronny DESPATURE à Micheline IZQUIERDO - MORALES à Joan SOLIVA

**Secrétaire de séance :** Marie-Laure LLEDOS.

Par la délibération n°2023-07-11/07 du 11 juillet 2023, le Conseil Municipal a approuvé le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) et les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) du quartier Terra Magma.

Ces documents fixent :

- Le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être bâti sur chaque parcelle cédée ;
- Les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales, imposées pour la durée de réalisation de la zone.

Ces cahiers sont opposables lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et ont vocation à s'appliquer y compris après l'achèvement de l'aménagement du quartier Terra Magma.

Aujourd'hui, en raison de l'évolution du contexte économique, de la demande des acheteurs intéressés et des contraintes de chantier, l'aménagement du quartier, à savoir la SNC Saint-Claude, a sollicité la Commune en vue de modifier le CCCT et les deux CPAUPE applicables aux logements individuels et collectifs.

Les modifications soumises à l'approbation du Conseil Municipal concernent principalement :

- La forme, les débords et les sous-faces des toitures,
- L'emprise constructible sur chaque lot,
- Les volumes constructibles sur chaque lot,
- Le traitement des terrasses et autres aménagements extérieurs,
- La correction d'une erreur matérielle sur la surface de plancher maximale constructible sur les 64 lots (55 individuels libres, 6 primo-accession, 3 collectifs sociaux),

Il est précisé que les documents, comprenant un plan de masse, ne remettent pas en question l'aménagement global de la ZAC ainsi que les prescriptions architecturales et paysagères majeures (alignement et retrait par rapport à la voirie, couleurs des façades, harmonie architecturale de l'ensemble des habitations...).

**APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ ET PROCÉDÉ AU VOTE,**

**DÉCIDE**



D'approuver la modification du cahier des charges de cession de terrain du quartier Terra Magma.

D'approuver la modification des cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales du quartier Terra Magma.

Les documents ainsi modifiés (CCCT dont fiche synthétique et plan de paysage, CPAUPE collectif, CPAUPE individuels) sont annexés à la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
Le Maire  
Stéphane PEPIN-BONET





République Française – Département de l'Hérault

Extrait du registre des arrêtés

Arrêté du Maire

N° 2025/83

Objet : Approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC Saint Claude (Quartier Terra Magma)

Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20251003-1061025-AR  
Date de télétransmission : 06/10/2025  
Date de réception préfecture : 06/10/2025

Le Maire de Bessan,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L311-6 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bessan approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 janvier 2013 et modifié par délibération du Conseil Municipal du 6 octobre 2022 ;

VU la délibération du conseil municipal du 30 juillet 2012 relative à la définition des objectifs et des modalités de la concertation en vue de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Claude ;

VU la délibération du conseil municipal du 3 novembre 2021, attribuant l'aménagement de la ZAC Saint Claude au groupement SAS Groupe SM – SARL Promojok ;

VU la délibération n°2023-07-11/07 du conseil municipal du 11 juillet 2023 portant sur l'approbation du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) et des cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) de la ZAC Saint Claude (Quartier Terra Magma) ;

VU la délibération n°2025-09-25/12 du conseil municipal en date du 25 septembre 2025 portant sur la modification du cahier des charges de cession de terrain et des cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC Saint Claude (Quartier Terra Magma) ;

VU l'arrêté municipal n°2023/78 du 7 août 2023 portant approbation du cahier des charges de cession de terrain de la ZAC Saint Claude (Quartier Terra Magma) ;

Considérant qu'en application de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme, le Maire peut approuver par arrêté le cahier des charges définissant notamment le nombre de mètres carrés de surface de planchers susceptibles d'être bâties sur chaque parcelle de la ZAC Saint-Claude (Quartier Terra Magma) ainsi que les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées sur la zone,

Considérant qu'après un important travail visant à assurer la cohérence et la qualité des constructions sur la ZAC Saint-Claude (Quartier Terra Magma), le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) comprenant deux cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) a été approuvé par l'arrêté municipal n°2023/78 du 7 août 2023 et la délibération n°2023-07-11/07 du conseil municipal du 11 juillet 2023,

Considérant qu'il est opportun d'effectuer des modifications au Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) comprenant deux cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), en raison de l'évolution du contexte économique, de la demande des acheteurs intéressés et des contraintes de chantier,

Considérant qu'il convient toujours de prendre toutes les mesures pour que les dispositions du CCCT de la ZAC Saint-Claude (Quartier Terra Magma) soient opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme,

**ARRÊTE**

Le présent arrêté abroge l'arrêté municipal n°2023/78 du 07 août 2023.

**Article 1 :**

Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT), comprenant deux cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), de la ZAC Saint Claude (dénommée ZAC Terra Magma) tel qu'annexé au présent arrêté est approuvé.

**Article 2 :**

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage durant un mois en Mairie de Bessan.

Il fera également l'objet de toutes les mesures de publications rendues nécessaires au titre de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme.

**Article 3 :**

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté dont copie sera transmise à la Préfecture de Montpellier.

Fait à Bessan, le 03 OCT. 2025  
Le Maire,  
Stéphane PÉPIN-BONET



M, le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



BESSAN (34) // ZAC SAINT CLAUDE  
Quartier TERRA MAGMA

Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20250925-212250925-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2025  
Date de réception préfecture : 02/10/2025

Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20251003-1031025-AR  
Date de télétransmission : 03/10/2025  
Date de réception préfecture : 03/10/2025



Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20251003-1061025-AR  
Date de télétransmission : 06/10/2025  
Date de réception préfecture : 06/10/2025

**CCCT**

# Cahier des Charges de Cession des Terrains

05/09/2025



Maître d'Ouvrage :

**SNC Saint-Claude chez GROUPE SM**  
26 rue Aristide Boucicaut // 11 100 Narbonne  
04 68 65 85 85 // [siege@groupe-sm.com](mailto:siege@groupe-sm.com)

Maîtres d'œuvre :

**Agence ROBIN & CARBONNEAU architectes**  
8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier  
[contact@robin-carbonneau.fr](mailto:contact@robin-carbonneau.fr) // 09 51 27 25 17



# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>4</b>
1 // OBJET DU CAHIER DES CHARGES	4
2 // CHAMP D'APPLICATION	4
3 // COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES	4
4 // DIVISION DES TERRAINS	5
5 // CONSERVATION DES DOCUMENTS	5
<b>TITRE 1 // CONDITION DE LA CESSION</b>	<b>6</b>
6 // OBJET DE LA CESSION	6
7 // DELAIS D'ÉTUDE ET D'EXÉCUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	6
8 // PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DELAIS	7
9 // SANCTIONS À L'ÉGARD DU PETITIONNAIRE	7
10 // VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDES OU LOUÉS // CLAUSE ANTI-SPECULATIVE	8
11 // NULLITÉ	9
<b>TITRE 2 // DROITS ET OBLIGATIONS</b>	<b>10</b>
12 // OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR	10
13 // ENTRETIEN DES VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES	10
14 // ARCHITECTURE ET URBANISME	10
15 // BORNAGE ET CLOTURES	12
16 // DESSERTE DES TERRAINS CÉDES OU LOUÉS	13
17 // RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX ET À LA VOIRIE	13
18 // EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DES PETITIONNAIRES	14
19 // CHANTIER « VERT »	15
20 // ENGAGEMENTS EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ	18
<b>TITRE 3 // RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL</b>	<b>20</b>
21 // ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES ET DES VÉGÉTAUX	20
22 // SERVITUDES	20
23 // TENUE GÉNÉRALE	21
24 // ASSURANCES	23
25 // TRANSFERT DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS	23
26 // LITIGES / SUBROGATIONS	23
27 // CHARGES	23
28 // DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ	24
29 // DÉMARRAGE DES CONSTRUCTIONS	24
30 // ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES	24
31 // ÉLECTION DE DOMICILE	24
<b>TITRE 4 // CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES &amp; ENVIRONNEMENTALES</b>	<b>25</b>
<b>TITRE 5 // ATTESTATION SUR LA SDP</b>	<b>26</b>



# PRÉAMBULE

La Commune de BESSAN (34), dont le Plan Local d'urbanisme a été approuvé par délibération du 11 janvier 2013, puis modifié par approbation du conseil municipal du 06 octobre 2022, a engagé une réflexion concernant le secteur de Saint-Claude et a désigné la société SNC Saint-Claude composée du groupement SM Aménagement & Promojok comme aménageur dans le cadre du traité de concession rédigé à cet effet.

Ce Traité de Concession a été signé le 16 novembre 2021. Il fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur, ou toute autre société qui se substituerait après accord de la Commune de BESSAN, réalisera ses missions, sous le contrôle de la Commune, dans le cadre du PLU.

Par délibération en date du 19 Mai 2021, et suite aux études pré-opérationnelles, le conseil municipal a approuvé le Dossier de Réalisation de la ZAC Saint-Claude // Quartier TERRA MAGMA ainsi que le Programme des Équipements Publics, le programme prévisionnel de construction et le bilan prévisionnel de la ZAC.

Pour rappel :

- La SNC SAINT CLAUDE sera désignée sous le vocable "AMENAGEUR".
- On désignera sous le vocable de "PÉTITIONNAIRE" tous les assujettis au présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, Pétitionnaire, locataire, concessionnaire d'usage, etc. ...
- D'autre part, on désignera sous le vocable général "Acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession des terrains, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc. ... et par "Location" ou "Bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc. ...
- Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est le document d'urbanisme en vigueur qui fixe les règles générales d'urbanisme de la commune,
- Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains peut être dénommé de façon abrégée : CCCT ou 3CT.
- L'architecte coordonnateur de l'opération est l'Agence ROBIN & CARBONNEAU, 8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier // [contact@robin-carbonneau.fr](mailto:contact@robin-carbonneau.fr).

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1 // Objet du Cahier des Charges

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT ou 3CT), établi en application de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme a pour objet de définir les modalités et les conditions de cession des terrains à l'intérieur du périmètre de la ZAC SAINT CLAUDE // Quartier TERRA MAGMA à Bessan (34).

Ce document est annexé à l'acte de cession.

## 2 // Champ d'application

Les dispositions du présent CCCT s'appliquent à l'intérieur du périmètre de la ZAC SAINT CLAUDE // QUARTIER TERRA MAGMA à Bessan (34), qui est une opération à vocation principale d'habitat et dans laquelle les constructions sont soumises à l'application du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

## 3 // Composition du cahier des charges

### DIVISION EN TITRES :

Le présent CCCT est divisé en 4 titres :

- **Le Titre 1** détermine les prescriptions imposées aux Pétitionnaires des terrains. Il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions. Le Titre 1 est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la SNC SAINT CLAUDE et le Pétitionnaire. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers, en général, ni être invoqué par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession l'emportent toujours sur celles de ce titre 1.
- **Le Titre 2** définit les droits et obligations réciproques de la SNC SAINT CLAUDE et du Pétitionnaire pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des habitations. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales imposées aux Pétitionnaires, prévues à l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme et opposables au projet de construction. Ces prescriptions font l'objet d'un document particulier nommé Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), situé en annexe du présent CCCT. Ce document doit être inclus dans le dossier de Permis de Construire.  
Le titre 2 est établi en propre pour chaque lot et détermine la Surface de Plancher (SDP) constructible sur le terrain cédé.  
Le Titre 2 est constitué par les dispositions à caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre la SNC SAINT CLAUDE et le Pétitionnaire, et réglementaires parce qu'approuvées par la Mairie de Bessan et pouvant être sanctionnées par cette dernière.

- **Le titre 3** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et ouvrages collectifs. Le Titre 3 s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit, et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre 3 à l'encontre des autres assujettis, la SNC SAINT CLAUDE déclarant, en tant que de besoins, stipuler au profit de chacun d'eux.
- **Le Titre 4** définit les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (CPAUPE) applicables sur chaque lot et pour chaque construction ou installation nécessitant une autorisation d'urbanisme à l'intérieur de la ZAC. Il fait l'objet d'un cahier spécifique du présent CCCT dont il fait partie intégrante. Le Titre 4 s'impose à tous les acquéreurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains, de volumes ou de constructions. Il est complété par les attestations de SDP propres à chaque lot.
- **Le Titre 5** est établi en propre pour chaque lot et fait l'objet d'une signature du Maire, de l'Aménageur et de l'acquéreur à chaque cession. Il détermine la SDP constructible sur le terrain cédé, loué ou concédé. Il fixe un nombre minimal et un nombre maximal de logement(s) à créer sur chaque lot cédé.

#### **LE PRIX DE CESSION**

Le prix de cession des terrains est fixé par l'aménageur et figurera dans l'acte de cession. Cela exposé, l'aménageur entend céder les terrains dépendants à usage principal d'habitation de la zone d'aménagement concerté dénommée ZAC SAINT CLAUDE // QUARTIER TERRA MAGMA dans les conditions ci-après.

#### **4 // Division des terrains**

Les terrains sus indiqués ont fait l'objet d'une division par la SNC SAINT CLAUDE entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voie ou aux emprises publiques, et d'autre part ceux destinés à être cédés aux autres Pétitionnaires publics ou privés. Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R442-1b du Code de l'Urbanisme.

#### **5 // Conservation des documents**

Le présent CCCT établi par l'aménageur sera publié à la conservation des hypothèques. Mention de cette publication en sera faite dans tout acte translatif de propriété ou locatif qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.



# TITRE 1 // Condition de la cession

## 6 // Objet de la cession

La présente cession est consentie en vue de la construction d'habitations à savoir :

- Maisons individuelles sur terrains à bâtir,
- Logements collectifs pour des programmes locatifs sociaux,
- Logements individuels « abordables ».

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur ainsi que celles du titre 2 du présent document (CPAUPE notamment).

## 7 // Délais d'étude et d'exécution des travaux de construction

Le Pétitionnaire s'engage à :

- Commencer sans délais les études des bâtiments autorisés par le document d'urbanisme en vigueur sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'Architecte Coordonnateur son projet dans les conditions prévues au CPAUPE, et ce à minima 1 mois avant le dépôt de la demande de Permis de Construire.
- Déposer sa demande de Permis de Construire dans un délais de 3 mois à dater de l'acte de cession étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé (compromis de vente), qui est prise en considération à ce titre.
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de 6 mois à compter de la délivrance du Permis de Construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'ouverture de chantier déposée en Mairie de Bessan.
- Avoir terminé les travaux de construction (habitation, clôtures, autres aménagements nécessitant une autorisation d'urbanisme...) dans un délai de 18 mois à compter de la date d'ouverture du chantier. Cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) déposée en Mairie de Bessan et le cas échéant, conformément aux dispositions du CPAUPE.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession, pour les programmes dédiés aux logements sociaux et/ou abordables.

Les modificatifs, rectificatifs, additifs, compléments au projet de construction visé ci-dessus seront communiqués à l'Aménageur et à l'Architecte coordonnateur dans des conditions analogues.

Des dérogations à ces délais pourront être accordées par l'Aménageur dans des cas exceptionnels et justifiés.

## 8 // Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution seront, si leur observation est due à un cas de force majeure, prolongés à la discrétion de l'aménageur et de la mairie. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du Pétitionnaire.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards imputables au Pétitionnaire dans l'octroi d'un prêt du fond national d'aménagement du territoire ou dans l'octroi de prêts prévus par la législation relative aux HLM ou LLS ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction.

Mais dans ce cas, le Pétitionnaire ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payables à terme et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées si tel est le cas.

## 9 // Sanctions à l'égard du Pétitionnaire

En cas d'inobservations des obligations mise à la charge du Pétitionnaire, par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou leurs annexes, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente dans les conditions suivantes :

### DOMMAGES ET INTÉRÊTS (cas particuliers)

Si le Pétitionnaire n'a pas respecté les délais prévus à l'article 7, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours pour le 1<sup>er</sup> alinéa ou dans un délai de 1 mois en ce qui concerne le 2<sup>ème</sup> alinéa.

« Si passé ce délai, le Pétitionnaire n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de vente, par jour de retard, avec un maximum de 100/1000. (ex : pour un prix de vente de 93000€, la pénalité par jour de retard est de 93€, avec un maximum de 9300€). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

### PÉNALITÉS DUES AU NON RESPECT DES OBJECTIFS QUALITATIFS

Une caution de 2000 € est séquestrée chez le notaire lors de la signature des actes de vente pour garantir la bonne exécution des prescriptions qualitatives inscrites dans le CPAUPE.

En cas de non-exécution des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du CPAUPE et après vérification par l'aménageur et/ou l'architecte coordonnateur, le Pétitionnaire ne pourra pas faire valoir de récupérer sa caution dans les conditions prévues au CPAUPE.

### RÉSOLUTION DE LA VENTE

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 7 ci-avant.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'aménageur notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des pénalités, et ce, un mois après la mise en demeure de payer demeurée sans effet, et, plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT de l'acte de cession ou de leurs annexes.

## **FRAIS**

Tous les frais seront à la charge du Pétitionnaire. Les privilèges et hypothèques ayant grévé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L21-3 du Code de l'Expropriation.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les établissements finançant le Pétitionnaire, de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

## **10 // Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués // clause anti-spéculative**

La ville de Bessan et l'aménageur souhaitent répondre aux besoins d'accueil de populations en veillant à faciliter l'installation des ménages « primo-accédants » et plus largement l'accueil des propriétaires occupants.

Les lots libres en primo-accession (accession abordable : concerne les lots n°52 à 55 inclus, 31 & 32) sont commercialisés sur les critères suivants :

- L'acquéreur doit affecter le bien objet des présentes à sa résidence principale pendant un délai minimum de 7 années à compter de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition.
- Sont propriétaires lors de la commercialisation, les primo-accédants n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 10 dernières années précédant la signature de l'acte authentique d'achat.

Pour éviter la spéculation contraire à l'esprit des présentes, les parties s'engagent à respecter les clauses suivantes :

Pendant cette période de 7 ans, l'acquéreur ou ses ayants droit pourront cependant être autorisés à vendre le bien acquis avec l'autorisation expresse de la Ville de Bessan dans les 2 cas alternatifs suivants :

- Soit, en justifiant d'un motif légitime, réel et sérieux rendant nécessaire la revente du bien (peuvent être constitutifs de ce motif : décès ou invalidité de l'acquéreur, de son conjoint ou des co-propriétaires, la mobilité professionnelle, la perte d'emploi, le divorce ou la séparation de corps, l'agrandissement de la famille justifiant un déménagement, etc.),
- Soit le second acquéreur pressenti respecte les critères d'accession à un logement.

Il sera indiqué à l'acte authentique de revente les conditions de calcul du prix de vente du bien, prix théorique calculé par rapport au prix initial TTC (terrain et construction), frais de notaire et de prêt compris et réévalué sur la base de la seule évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE à compter de la signature de l'acte authentique d'achat et du montant des éventuels travaux ou améliorations réalisés dans le logement (justificatifs de paiement à fournir).

L'acquéreur étant informé de la clause anti-spéculative pesant sur le bien immobilier, il s'engage à la respecter. Si le bien fait l'objet d'une mutation à titre gratuit ou onéreux dans le délai de 7 ans, à compter de la signature de l'acte authentique d'achat, la clause devra figurer dans l'acte de vente.

En cas de non respect du prix de vente tel que calculé ci-dessus, une indemnité sera sollicitée d'un montant de la moitié de la différence de prix constatée.

A l'issue de ce délai, les clauses d'autorisation de revente et de détermination du prix deviendront caduques.



## **11 // Nullité**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le Pétitionnaire ou ses ayants droit en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre premier du présent CCCT ; seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L21-3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte translatif de propriété par l'aménageur, ou à défaut par le Maire sans préjudice, le cas échéant des réparations civiles.

## **TITRE 2 // Droits et obligations**

### **12 // Obligations de l'aménageur**

L'aménageur exécutera, en accord avec la commune de Bessan et conformément au document d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voiries, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être remis à la commune de Bessan ou l'EPCI gestionnaire de l'ouvrage ou de l'aménagement sur ce territoire.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans l'article 17 ci-après.

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'aménageur s'engage à exécuter les travaux de finition au plus tard après l'achèvement de 80% des constructions à usage d'habitation. Ces obligations ne concernent toutefois pas les travaux de plantations conditionnés par des effets de saisonnalité pouvant permettre la garantie de reprise des plantations.

### **13 // Entretien des voies, places et espaces libres**

Jusqu'à leur remise à la collectivité, chaque Pétitionnaire sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres et réseaux divers qu'il occupera ou empruntera pour les besoins de son chantier.

Dès leur classement ou remise à la collectivité, celle-ci en assurera l'entretien dans le respect durable des orientations du projet initial.

### **14 // Architecture et urbanisme**

#### **DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR**

Le Pétitionnaire s'engage à respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ainsi que les prescriptions du CPAUPE partie intégrante du CCCT ou les recommandations et prescriptions de l'architecte coordonnateur.

En aucun cas, la responsabilité de l'aménageur ou de l'architecte coordonnateur ne pourra être engagée en raison des dispositions du document d'urbanisme en vigueur ou des modifications que l'administration ou la collectivité apporteraient à ce dernier, quelle que soit leur date.

#### **PRESCRIPTIONS QUALITATIVES COMPLÉMENTAIRES**

Le Pétitionnaire s'engage à respecter les dispositions complémentaires portées dans les documents graphiques du lot cédé (dont fiche de lot) ou dans le CPAUPE partie intégrante CCCT, ainsi que les prescriptions et dispositions définies ci-après. Ces règles de construction imposées pendant la durée de réalisation de la zone viennent en complément du document d'urbanisme en vigueur (actuellement : zone AU3).

Est ainsi intégré au présent CCCT un CPAUPE destiné à préciser les volontés de l'aménageur et de la commune de Bessan, en particulier concernant :

- **Les accès, voies et cheminements** : l'accès automobile s'effectuera obligatoirement par les voies publiques réalisées par l'aménageur,
- **Ordures ménagères et tri sélectif** : le Pétitionnaire devra amener ses déchets emballés dans des sacs appropriés aux points de collecte prévus à cet effet, pouvant être collectifs.
- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives** : Les constructions devront s'implanter conformément aux emprises constructibles telles que définies au plan de composition et/ou sur les fiches de lots et/ou précisées dans le CPAUPE.

Dans le but d'assurer une intégration urbaine, architecturale et paysagère réussie de chaque projet au sein de la ZAC, un dispositif d'accompagnement et de validation des projets est mis en place par la ville de Bessan et par l'aménageur selon les modalités définies dans les articles suivants.

## DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT POUR L'ÉLABORATION ET LA VALIDATION DES PROJETS DE CONSTRUCTION

L'architecte coordonnateur de la ZAC désigné par l'aménageur est le garant de la qualité et de la cohérence urbaine et architecturale des opérations de construction sur l'ensemble de la ZAC.

Lors de son dépôt pour instruction auprès de la commune de Bessan, la demande d'autorisation d'urbanisme (Permis de Construire, Déclaration Préalable, Permis de Construire Modificatif, etc.), devra porter mention du visa de l'architecte coordonnateur de la ZAC représenté par :

**Agence ROBIN & CARBONNEAU**, urbanisme architecture et paysage,  
8 rue Frédéric Bazille // 34 000 Montpellier  
contact@robin-carbonneau.fr // 09 51 27 25 17.

Pour chacune des demandes d'autorisation d'urbanisme, l'architecte coordonnateur devra vérifier le respect des prescriptions du CPAUPE en lien avec le service instructeur compétent.

Le pétitionnaire devra transmettre pour avis préalable à l'architecte coordonnateur, au moins 1 mois avant le dépôt prévisionnel de la demande en mairie, un exemplaire complet de son dossier. Cette transmission peut être en PDF par voie électronique. L'architecte coordonnateur disposera d'un délai de 20 jours pour faire son analyse et transmettre ses remarques ou le cas échéant son avis favorable. Le pétitionnaire sera tenu de renvoyer autant de versions de projet que nécessaire à l'architecte coordonnateur tant que ce dernier ne juge pas le projet recevable ou conforme aux prescriptions, et de s'acquitter des honoraires de coordination avant transmission de l'avis.

En cas de modification du Permis de Construire, l'analyse par l'architecte sera obligatoire jusqu'à la déclaration d'achèvement et de la conformité des travaux du PC initial, et dans les conditions tarifaires stipulées lors de la vente du lot par l'aménageur.

Les avis favorables reçus de l'architecte coordonnateur seront transmis par le pétitionnaire à la mairie dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme. L'absence de l'avis donnera lieu à une demande de pièce complémentaire pour incomplétude du dossier.

L'examen du dossier par l'aménageur et par l'architecte coordonnateur ne saurait engager leur responsabilité, le Pétitionnaire restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.



## POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La Surface De Plancher (SDP) maximale autorisée pour chaque terrain est répartie dans le tableau joint au présent CCCT et/ou reportée au cas par cas sur les fiches de lots.

Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot libre individuel défini dans le plan de la ZAC (hors macro-lots LLS).

## 15 // Bornage et clôtures

### BORNAGE

L'aménageur procédera s'il ne l'a pas déjà fait, et préalablement à l'acte authentique de vente, au bornage du terrain. Ce dernier fournira le plan de bornage du lot qui sera obligatoirement annexé à l'acte de cession.

Ce plan définira les limites de la parcelle, sa contenance définitive, sa SDP maximale autorisée.

Les frais de bornage seront à la charge de l'acquéreur.

Le Pétitionnaire constatera préalablement à l'acte authentique, que son terrain a été borné. Tout remplacement ultérieur de borne sera à la charge du Pétitionnaire.

Aucun ouvrage d'infrastructure ou de superstructure situé en limite de propriété ne doit déborder de cette limite.

### CLÔTURES

Les clôtures à charge du Pétitionnaire doivent être édifiées simultanément à la réalisation de l'habitation, et en tout état de cause, achevées (revêtements inclus) avant la Déclaration d'Achèvement des Travaux.

Lorsque les chaussées et les trottoirs de la ZAC bordent directement les lots en limite de propriété, il est expressément stipulé que toutes les semelles de fondations et l'édification des clôtures privatives, ainsi que les seuils en limite de surface privative, ouverte sur le domaine public ou collectif, ou réservée au stationnement, devront être réalisées sans aucune dégradation sur les ouvrages des emprises publiques ou collectives.

Faute du respect de cette prescription, l'aménageur pourra engager les travaux de reprises nécessaires aux frais du Pétitionnaire qui ne pourra les contester.

Tout acquéreur d'une parcelle contigüe à des lots non encore vendus par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture mitoyenne. Aucun ouvrage d'infrastructure ou de superstructure ne devra déborder de cette limite. Toutefois, sur la limite commune à d'autres lots de la présente ZAC, l'axe de la clôture mitoyenne pourra correspondre à la limite de propriété avec l'accord du riverain.

Le Pétitionnaire n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus sur la fiche de lot.

Le type de clôture devra être conforme au CPAUPE et devra être mentionné dans le dossier de demande de Permis de Construire.

La construction des clôtures sur emprises publiques créées ainsi que leurs traitements paysagers sont à la charge de l'aménageur, mais leur entretien, devant par ailleurs être garanti en bonne et due forme durablement, restera à la charge du Pétitionnaire. Les clôtures pourront être implantées à l'intérieur des lots et non strictement en limite, ouvrant ainsi des plates-bandes paysagères en accompagnement des emprises publiques. Dans ce cas, l'entretien et l'arrosage des plantations (y compris le remplacement de végétaux morts) restera à la charge du Pétitionnaire, après le délai d'entretien qu'aura contracté l'aménageur et dans le respect de la palette végétale définie pour l'opération.

Si les clôtures ne sont pas réalisées au moment de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), le Pétitionnaire se verra opposer un refus de conformité, et les fonds provisionnés chez le notaire à cet effet ne seront pas restitués.

## **16 // Desserte des terrains cédés ou loués**

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du Pétitionnaire au titre des divers réseaux de desserte du terrain cédé ou loué sont précisées dans l'article 17 ci-après.

Le Pétitionnaire réalisera à sa charge l'accès de son garage jusqu'à la limite de propriété en fonction de la position indiquée sur le plan de composition.

## **17 // Raccordements aux réseaux et à la voirie**

### **BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Le Pétitionnaire disposera en limite de propriété d'un branchement d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, de basse tension et de fourreaux de télécommunication mis en place par l'aménageur dans le cadre des travaux de viabilisation de la ZAC.

Le Pétitionnaire fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics et fournisseurs concernés.

Les branchements, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le Pétitionnaire est réputé connaître.

Chaque Pétitionnaire est informé de la position prévisionnelle des branchements particuliers sur son lot, et de l'emplacement des arbres et lampadaires au droit de celui-ci. Il devra impérativement en tenir compte dans sa demande de Permis de Construire et lors de la réalisation de sa construction.

L'aménageur se réserve, cependant, le droit de modifier en tout ou partie l'emplacement prévisionnel desdits équipements pour des nécessités d'exécution de travaux.

Le Pétitionnaire s'oblige à respecter le positionnement de ces branchements et de ces équipements qui seront ou sont mis en place par l'aménageur et d'entretenir durablement et à ses frais les coffrets de branchements et compteurs installés sur son lot.

Après leur mise en place ou la réception des travaux, toute modification en tout ou partie de leur emplacement est portée d'office et de plein droit à la charge du demandeur.

## **ADAPTATION AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Par définition, il appartient au Pétitionnaire de prévoir une adaptation à la voirie future et au sol du bâtiment projeté en fonction de la parcelle et de sa déclivité à la livraison des travaux de viabilisation.

Toute modification de la voirie destinée à corriger un défaut d'implantation et/ou d'une adaptation au sol est interdite.

Si malgré la diffusion des documents techniques de l'opération, le Pétitionnaire ne disposait pas de toutes les indications nécessaires pour évaluer et déterminer certaines composantes du projet de construction, notamment l'adaptation au sol, susceptibles de constituer des éléments indispensables à l'appréciation du projet, il lui est vivement recommandé de demander à l'aménageur communication des éléments qui lui font défaut.

## **DISPOSITION APPLICABLE À TOUS LES LOTS**

Le Pétitionnaire devra s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique. En aucun cas, l'aménageur pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

## **18 // Exécution des travaux par les entreprises des Pétitionnaires**

Le Pétitionnaire aura la charge des réparations, des dégâts causés par lui aux bornages, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. Le Pétitionnaire devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participants à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. Ceci comprend les décharges et amas de terre.

En aucun cas, le Pétitionnaire ne doit préparer les travaux et entreposer des matériaux sur les voies ou espaces communs pas plus que sur les terrains voisins sans autorisation écrite préalable par l'aménageur.

Chaque Pétitionnaire versera, lors de la signature de l'Acte Notarié par devant le Notaire de l'opération chargé de la régularisation de la vente, une somme de 1 500€ TTC par lot individuel, et 3 000€ TTC par ilot (collectif ou maisons groupées), acquis à titre de provision à réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie, espaces et ouvrages communs y compris décharges et amas de terre, lors des constructions de logements. Ladite somme sera versée à l'aménageur qui bénéficie d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom de l'ensemble des Pétitionnaires aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles et cela sans avoir besoin d'obtenir, au préalable, l'accord desdits Pétitionnaires. A la fin des travaux d'aménagement et des travaux de l'ensemble des constructions, l'aménageur remboursera les provisions non utilisées aux Pétitionnaires.

Les clôtures de chantier seront à la charge du Pétitionnaire.



## 19 // Chantier « vert »

Un chantier à faible impact environnemental vise deux objectifs principaux :

- Limiter les nuisances pour le personnel du chantier et pour les riverains (bruit, poussières, salissures, circulation, stationnement...)
- Minimiser les impacts sur l'environnement et sur les ressources naturelles. Les techniques, matériaux et produits mis en œuvre pour construire un bâtiment peuvent éventuellement polluer l'air, l'eau et le sol. Ils engendrent des déchets dont le volume très important fait de leur traitement un véritable enjeu environnemental.

La coopération de tous est nécessaire pour que les chantiers se passent bien.

### 1) Limiter les nuisances :

Le Pétitionnaire devra s'assurer de la libre circulation des voies d'accès publiques contiguës à l'opération et s'organiser pour que les engins de chantier ne génèrent pas de salissures importantes sur ces voies publiques. Il exigera le nettoyage et décrottage des roues de véhicules avant leur sortie.

Il devra également, en période sèche et venteuse, prendre toute précaution pour éviter l'envol de poussière, par exemple en arrosant de temps en temps les matériaux susceptibles de s'envoler.

Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le Pétitionnaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers présents sur son lot ou son îlot.

Les intervenants sur chantier pourront exécuter les travaux de construction et d'aménagement du terrain cédé ou loué dans une plage horaire limitant les nuisances acoustiques pour les riverains, soit du lundi au vendredi inclus, de 8h du matin à 18h le soir inclus : il est interdit de faire travailler des entreprises le week-end, par respect pour les voisins.

## 2) Minimiser les impacts sur l'environnement :

- Au-delà de la gêne olfactive que cela crée pour l'entourage, la loi française interdit strictement de brûler sur le terrain le moindre déchet de chantier, car cela a un impact environnemental important. L'aménageur veillera à ce que ceci soit respecté.



- Au-delà de la gêne visuelle, l'envol de papier, cartons et surtout de plastique et de polystyrène dans la nature sous l'effet du vent, a un impact direct sur la pollution de l'environnement par les micro-plastiques. Les animaux marins asphyxiés par les plastiques le sont parce que quelque part quelqu'un n'a pas mis ses plastiques dans un circuit de recyclage ou de traitement. Il est donc demandé aux pétitionnaires de prévoir des conteneurs ou bennes avec un couvercle, ou de prévoir des filets à poser dessus, pour éviter tout envol. Une attention particulière est demandée contre les billes de polystyrène, dont la création peut être évitée en exigeant du plaquiste qu'il coupe ses isolants au fil chaud, ce qui est plus rapide et efficace. Les électriciens utiliseront une boule chaude pour créer les passages nécessaires dans les isolants sans générer de billes de polystyrène. Les isolants en fibres de bois se coupent avec des couteaux spécifiques, évitant les déchirures qui engendrent des fibres.
- Tout Pétitionnaire aura l'obligation de prévoir dans l'emprise de son terrain, un dispositif de décantation des eaux provenant de son chantier de manière à empêcher le rejet de matières en suspension, d'objets et d'effluents polluants dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales. Les modalités de rejet des eaux du chantier dans ce réseau devront faire l'objet d'une validation préalable par l'aménageur.
- En cas de rejet accidentel de polluant sur le sol, il est exigé de procéder aux travaux de dépollution le plus vite possible, afin de ne pas contaminer la nappe phréatique d'où vient l'eau que nous buvons. Les sacs contenant les polluants seront ensuite amenés en déchetterie comme des déchets dangereux qui devront ensuite être envoyés en centres de traitement spécialisés.



- La loi interdit strictement d'abandonner ou d'enfouir des déchets quels qu'ils soient (même inertes) dans des zones non contrôlées administrativement comme par exemple des décharges « sauvages » ou des chantiers.



- Tout Pétitionnaire a le devoir de protéger les arbres qui pourraient être endommagés par les mouvements de ses engins, peu importe par qui ils aient été plantés. Cette protection préalable peut être réalisée, idéalement avec des planches entourant le tronc, sinon en entourant le tronc avec des gaines de couleur vive.
- Il devra également assurer un tri sélectif de ses déchets de chantier vers les infrastructures de tri sélectif présentes dans l'intercommunalité. La déchetterie la plus proche est de ce côté-ci de St-Thibéry : Route de Bessan – 34630 Saint-Thibéry – Tél. : 06.77.73.01.97



La déchetterie est ouverte tous les jours sauf le dimanche, de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30.

Les derniers entrants jusqu'à 11h45 le matin et 17h15 l'après-midi.

En cas de non-respect de ces dispositions, et après constat par l'aménageur, le Pétitionnaire ou le maître d'ouvrage devra s'acquitter d'une pénalité de 1 500 € TTC par logement concerné. Pour l'application de cette pénalité, une facture de ce montant sera envoyée au Pétitionnaire avec une photo ou un constat de la police municipale.

Le Pétitionnaire aura alors un délai de 30 jours pour procéder à son paiement.

En cas de non-paiement, le dossier sera remis au service contentieux de l'aménageur qui fera dresser un commandement de payer à un huissier qui fera courir les intérêts légaux en exécution de l'article 1153 du Code Civil et qui utilisera les moyens prévus par la loi pour faire exécuter le paiement.

## 20 // Engagements en faveur de la biodiversité

La biodiversité est notre patrimoine commun, et un capital pour l'avenir à préserver. Chacun peut agir pour la protéger. L'objectif de ces engagements est de lister les actions concrètes et simples à mettre en place dans le quotidien pour favoriser et protéger la faune sauvage de la ZAC St Claude.

### BONNES PRATIQUES POUR FAVORISER LA BIODIVERSITÉ DANS LES ESPACES EXTÉRIEURS COMMUNS :

Chaque pétitionnaire en faisant l'acquisition d'un lot sur la ZAC Saint-Claude, s'engage par le présent CCCT, et dans la mesure du possible, à :

- Eviter d'utiliser des produits phytopharmaceutiques au jardin. Issus de la chimie de synthèse, ils sont une cause importante du déclin de la biodiversité. Ils engendrent une dégradation de la qualité des eaux, de l'air, des sols impactant ainsi la biodiversité et la santé humaine. Utilisés pour la destruction d'espèces nuisibles, ils ne sont pas sélectifs et touchent ainsi d'autres organismes vivants, notamment les insectes.
- Laisser un coin de jardin au naturel où la végétation n'est pas contrôlée : éviter de tondre ou désherber ce coin et laisser la végétation spontanée s'installer.
- Ne pas tailler la végétation : arbre et haies pendant la période de nidification des oiseaux : c'est-à-dire de mi mars à fin juillet.
- Réduire sa consommation d'eau en choisissant des végétaux adaptés au climat, voir locaux (végétal local) et en récupérant les eaux de pluie.
- Composter ses déchets organiques et laisser le compost en accès à la faune (ouvrir le bas et le haut) pour que les oiseaux ou les hérissons puissent venir chasser les vers et insectes présents dans ce micro écosystème.
- Limiter l'éclairage nocturne qui affecte de nombreuses espèces qui vivent la nuit, notamment les chauve-souris. En utilisant des détecteurs de présence pour limiter et contrôler la durée de l'éclairage mais aussi en choisissant des candélabres ou éclairages extérieurs qui chauffent peu comme les LED et dirigés vers le bas. Il faut éviter au maximum d'éclairer en direction du ciel.
- En période de canicule, la petite faune manque d'eau. Installer des abreuvoirs peu profonds pour éviter les noyades, en hauteur pour les oiseaux (éviter la prédation des chats) et au sol pour les hérissons. Une soucoupe en terre cuite de pot de jardin présente la dimension parfaite. Pour éviter la prolifération de moustiques et/ou bactéries, il est important de nettoyer quotidiennement l'eau et de brosser le récipient régulièrement.
- En période hivernale, notamment lors des gelées ou épisodes neigeux, les oiseaux auront du mal à s'alimenter et une mangeoire en hauteur avec des graines appropriées (sans OGM ou pesticides) pourra aider l'avifaune à s'alimenter. En dehors de fin novembre à fin février, il est déconseillé de donner à manger aux oiseaux. Au printemps, les oiseaux se nourrissent, ainsi que leurs petits, d'insectes et ont besoin de protéines. Continuer de nourrir au printemps/été peut entraîner des carences et malformations chez les jeunes oisillons de l'année.



## **BONNES PRATIQUES POUR L'ENTRETIEN DES GÎTES ET NICHIRS INSTALLÉS DANS LES ESPACES EXTÉRIEURS COMMUNS :**

Il est conseillé de nettoyer une fois par an certains niohirs. Notamment ceux des passeraux (mésanges, moineaux et les Rougequeues noirs). S'ils ont été occupés, ils peuvent être vidés du nid et nettoyés à sec avec une brosse à l'automne entre octobre et décembre.

Nettoyer le niohir permet : de faire le suivi et vérifier si des oiseaux ont niché, d'éviter que des insectes ou hôtes indésirables s'installent dans le nid au détriment des oiseaux. Cela permet également aux oiseaux de refaire un nid l'année suivante. Certaines espèces comme les Mésanges, construisent chaque année leur nid et ont tendance à empiler d'année en année jusqu'à ce que le niohir soit plein et inutilisable. Ces niohirs sont accessibles à l'échelle >3m.

Les niohirs en hauteur <3m, pour les rapaces, n'ont pas besoin d'être nettoyés. Si jamais il était nécessaire de le faire (mortalité d'oisillons au nid), leur nettoyage sera réalisé par des personnes habilitées à travailler en hauteur.

Les gîtes à Hérisson seront utilisés pendant la période hivernale par les animaux. Pour attirer les Hérissons et assurer leur confort, une litière naturelle type feuille morte sèche, paille, foin, ... peut-être installée dans le gîte. Elle peut être changée chaque année au printemps/été, juste avant l'automne, mais ce n'est pas indispensable.

De manière générale, les niohirs et gîtes n'ont pas besoin d'un entretien annuel. Il est conseillé mais pas indispensable au bon fonctionnement des installations ou d'un point de vue sanitaire. Dans la nature, les oiseaux cavicoles, utilisent souvent la même cavité d'une année sur l'autre sans réaliser un « grand ménage ». Le nettoyage des niohirs annuels est un moment qui permet de vérifier l'utilisation ou non du gîte/niohir et de veiller à sa pérennité.

Si un nettoyage est souhaité, le meilleur moyen de nettoyer les niohirs est tout simplement d'enlever le matériel amené ou le nid fabriqué par les oiseaux. Si besoin, il est possible de passer un coup de brosse à sec. L'utilisation d'eau et de produit n'est pas nécessaire, mais au cas où le niohir soit très sale (notamment à cause des fientes). Le niohir pourra être nettoyé avec de l'eau chaude et un produit écologique type savon noir.

# **TITRE 3 // Règles et servitudes d'intérêt général**

## **21 // Entretien des espaces libres et des végétaux**

### **ESPACES LIBRES**

Le Pétitionnaire devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies et végétaux afin d'éviter tout débordement sur le domaine public et sur les parcelles voisines.

### **VÉGÉTAUX**

Le Pétitionnaire devra entretenir de façon permanente et à ses frais les arbres et les haies situés sur son lot. Le Pétitionnaire acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur ou la commune sur les Espaces Communs bordant son lot. Le Pétitionnaire devra notamment garantir un entretien durable de la végétation (arbustifs, haies, grimpants, hautes tiges le cas échéant) implantée sur son lot et « ouverte » sur l'emprise publique, de manière à ce qu'elle ne déborde pas sur l'emprise publique ou qu'elle n'en perturbe pas le bon fonctionnement, notamment au regard des conditions de visibilité et de sécurité.

Les lots situés en bordure de haies existantes extérieures composées d'arbres de haut jet plantés pour partie à moins de 2,00 m de la limite de propriété devront supporter la présence du surplomb végétal. Les Pétitionnaires n'auront pas le droit d'intervenir sur ces arbres sans autorisation préalable du riverain, de l'aménageur ou de la commune.

## **22 // Servitudes**

### **SERVITUDES GÉNÉRALES**

Il peut être placé sur les voies et espaces publics des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, panneaux d'informations, etc. ...). Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir sans indemnités, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'équipement d'intérêt commun.

Tout Pétitionnaire déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place.

Les Pétitionnaires souffriront, sans indemnités, les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent, comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Dans le cas contraire, le Pétitionnaire aura la charge d'effectuer le captage de ses eaux pluviales vers le réseau public le plus proche.

## SERVITUDES PARTICULIÈRES

Le Pétitionnaire ne pourra s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité, devant pour des raisons techniques traverser éventuellement son terrain et aux servitudes qui en résulteront.

Dans le cas où une canalisation doit être établie dans un lot situé en aval d'un lot à assainir (raccordement à l'égout ou assainissement pluvial), la servitude d'aqueduc est accordée gratuitement, la canalisation étant posée dans une marge de 3,00 m par rapport à la limite séparative de propriété.

L'aménageur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies de la Z.A.C. ainsi que le droit, pour tout autre raison technique d'implanter des coffrets techniques (ERDF, Gaz, Telecom, ...), sur tous les lots.

## 23 // Tenue générale

### GÉNÉRALITÉ

Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie des terrains ou des constructions. Seules seront autorisées les plaques professionnelles ou une publicité temporaire pour la vente ou la location des constructions s'y rapportant.

Dans les 6 mois qui suivent l'achèvement des travaux, le Pétitionnaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers. Le même délai est imposé dans le cas de travaux ultérieurs. Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et le sol sera remis en état, immédiatement après la fin des travaux.

Les décharges (ordures, déchets, matériaux, gravats) sont proscrites sur les lots privatifs, les voies, les espaces communs et les terrains voisins. Si tel est le cas l'aménageur a tout pouvoir pour les faire évacuer avec les fonds provisionnés au titre des réparations et dégradations.

Chaque acquéreur est tenu d'assurer lui-même la remise de ses propres déchets aux points de collectes à disposition sur le territoire et dont la destination correspond à la nature et la quantité des déchets.

Aucun dépôt d'immondices ou de fumier ne sera toléré. Aucune installation nauséabonde ne sera admise.

La divagation des chiens ou d'autres animaux pouvant engendrer des nuisances ou des risques pour les personnes est interdite.

### ENTRETIEN EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES PLANTATIONS

Les terrains et les constructions doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du cahier des charges.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être entretenus régulièrement, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être durablement entretenus ou refaits. Chaque intervention ou travaux d'entretien ou de rénovation devra être exécutée dans le respect des prescriptions du CPAUPE et de l'autorisation d'urbanisme initialement délivrée. Tout changement devrait faire l'objet d'une demande de Modificatif sous contrôle de l'architecte coordonnateur.

Tout arbre de haute tige mort ou abattu devra être remplacé. La pelouse devra être tondue régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais du Pétitionnaire, y compris pour des prestations de débroussaillage, etc. Les haies arbustives, clôtures, et autres plantations ou aménagements paysagers livrés par l'aménageur à la vente du lot devront durablement être maintenus en l'état, entretenus, ou remplacés le cas échéant de façon équivalente.

### **LUTTE CONTRE LES TERMITES OU AUTRES PARASITES**

Chaque Pétitionnaire est tenu de se conformer aux dispositions édictées par l'arrêté préfectoral concernant la lutte contre les termites et autres parasites s'il existe dans le département.

Il s'oblige à respecter les conditions imposées par cet ou ces arrêté(s), notamment pour ce qui concerne le traitement préventif éventuel à réaliser lors de la construction à édifier sur le terrain, objet de son acquisition au titre de la qualité du maître d'ouvrage.

### **ETUDE DE SOL**

Le Pétitionnaire devra, avant tout démarrage de son projet de construction, faire réaliser une étude géotechnique spécifique à son lot afin de définir le type de fondations à prévoir. Le Pétitionnaire est tenu d'informer son maître d'œuvre ou Pétitionnaire de cet état de fait afin qu'il s'assure que les fondations de sa construction soient compatibles avec la nature du terrain.

Le Pétitionnaire devra également, avant tout démarrage de son projet de construction, faire réaliser une étude spécifique à l'altimétrie de son lot afin de définir le type de construction à réaliser et ses accès à la voirie. Le Pétitionnaire a tenu informé son maître d'œuvre ou Pétitionnaire de cet état de fait afin qu'il assure que sa construction soit compatible avec la nature du terrain et son altimétrie. Il devra toutefois s'assurer que son projet de construction définitif avant dépôt du permis de construire tienne bien compte des côtes altimétriques du terrain après travaux d'aménagement. Le Pétitionnaire ne pourra pas se prévaloir de l'évolution altimétrique des niveaux du terrain entre la signature de sa promesse et la fin des travaux de l'aménagement dans la mesure où il est conscient que les terrains de ladite ZAC vont faire l'objet de travaux de terrassement.

L'aménageur donne d'ores et déjà son accord au Pétitionnaire pour réaliser, à ses frais, tous sondages, analyses de sols, études pour élaborer son projet sur le terrain objet de la promesse, et ce, avant même la signature de l'acte authentique de vente. Le Pétitionnaire ne devant pas altérer la nature du sol et devant remettre le terrain en l'état.

A titre d'information l'aménageur remettra au Pétitionnaire l'étude de reconnaissance géologique générale de type G1.

Il est précisé que cette étude préalable a pour objet de procéder à une première identification des risques géotechniques d'un site et à la définition des principes généraux de construction permettant de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Cette étude ne saurait remplacer l'étude géotechnique de conception de type G2 à établir conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 que le maître d'ouvrage doit remettre au maître d'œuvre ou au Pétitionnaire de maison individuelle, en application des articles L. 112.21 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et par leurs textes d'application.



## **24 // Assurances**

Tout Pétitionnaire devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La Police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins. Tout Pétitionnaire devra également souscrire une assurance Dommage Ouvrage au moment de tous travaux de construction ou d'aménagement qui le nécessiteraient.

## **25 // Transfert des équipements communs**

Les voies, réseaux et les espaces communs de la ZAC sont destinés à être incorporés au domaine public. Ils feront l'objet d'une cession gratuite à la commune de Bessan ou à tout Établissement Public ayant la gestion du type d'aménagement concerné.

## **26 // Litiges / subrogations**

Les dispositions contenues dans le titre 3 du présent CCCT feront loi tant entre l'aménageur et le Pétitionnaire qu'entre les différents autres Pétitionnaires.

L'aménageur subroge en tant que de besoin, chaque Pétitionnaire dans tous ses droits ou actions, de façon que tout Pétitionnaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

## **27 // Charges**

Les Pétitionnaires acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles peuvent et pourront être assujettis. Un prorata leur sera demandé l'année de sa réitération authentique.

## **28 // Décharge de responsabilité**

Pendant toute la période des travaux, les voies intérieures de la ZAC sont interdites à toutes personnes étrangères à la ZAC, sauf dispositions particulières pour les voies et chemins existants.

Cette interdiction ne concerne ni les Pétitionnaires, ni leurs préposés ou leurs entrepreneurs.

Aussi, au cas où un Pétitionnaire, un de ses préposés ou un de ses entrepreneurs subirait un dommage du fait des travaux en cours dans les voies intérieures, le Pétitionnaire entend décharger l'aménageur de la responsabilité fondée sur l'article 1384 du Code Civil et il s'oblige à donner connaissance à ses préposés, et à ses entrepreneurs de ces dispositions car ceux-ci devront s'engager dans le marché des travaux à passer avec le Pétitionnaire, à faire leur affaire personnelle de cette responsabilité.

## **29 // Démarrage des constructions**

Pour des raisons de bonne réalisation des travaux d'aménagement, l'aménageur interdit formellement à tout Pétitionnaire de démarrer sa construction avant la date inscrite dans l'acte de vente du terrain, les Permis de Construire pouvant, du fait qu'il s'agit d'une ZAC, être délivrés avant l'achèvement des travaux de viabilité de la ZAC.

## **30 // Adhésion au présent cahier des charges**

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent CCCT et de ses annexes dont un exemplaire doit être remis à chaque signataire.

## **31 // Élection de domicile**

Le présent CCCT sera soumis et interprété conformément au droit français.

Tout différend pouvant s'élever quant à son exécution, à son interprétation osera soumis à la compétence exclusive des Tribunaux du siège social de l'aménageur.

## **TITRE 4 // Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères & Environnementales**

## TITRE 5 // ATTESTATION SUR LA SDP

Le tableau ci-dessous synthétise les surfaces réglementaires applicables aux lots.

ZAC TERRA MAGMA // Tableau des surfaces (juillet 2025)		
LOT	SURFACE DU LOT (m2)	SDP maximale (m2)
1	755	220
2	351	110
3	351	110
4	345	120
5	355	120
6	379	120
7	440	150
8	475	160
9	403	120
10	498	170
11	684	200
12	350	115
13	346	115
14	379	120
15	454	140
16	401	140
17	565	170
18	501	165
19	749	220
20	460	140
21	432	140
22	379	135
23	306	110
24	366	130
25	327	120
26	320	120
27	528	180
28	259	100
29	672	600
30	245	110
31	237	95
32	237	95
33	279	115
34	545	160
35	431	140
36	305	120
37	484	150
38	520	160
39	371	120
40	350	115
41	294	115
42	318	120
43	314	120
44	447	150
45	400	140
46	394	140
47	865	550
48	335	110
49	325	130
50	335	130
51	325	130
52	250	95
53	250	95
54	250	95
55	249	95
56	293	115
57	348	100
58	202	100
59	348	100
60	340	120
61	1158	750
62	397	140
63	307	140
64	363	130
<b>TOTAL</b>	<b>25836</b>	<b>9850</b>



Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20250925-212250925-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2025  
Date de réception préfecture : 02/10/2025



Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20251003-1061025-AR  
Date de télétransmission : 03/10/2025  
Date de réception préfecture : 03/10/2025

Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20251003-1061025-AR  
Date de télétransmission : 06/10/2025  
Date de réception préfecture : 06/10/2025



# TERRA MAGMA

L'éruption botanique

## TITRE 4 //

DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DES TERRAINS

## CPAUPE //

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES,  
URBAINES ET PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

## Logements individuels

// 25 septembre 2025

# SOMMAIRE //

## Préambule ..... p4

Objectifs du CPAUPE

Champ d'application du règlement (CPAUPE)

Insertion du CPAUPE dans le Plan Local d'Urbanisme

## Coordination ..... p7

Principe de la coordination

L'architecte coordonnateur

Prix de la coordination

Portée de la coordination

## Dispositions générales ..... p10

DG1 // Objet du présent CPAUPE

DG2 // Règles & servitudes

DG3 // Nature du CPAUPE

DG4 // Portée du CPAUPE

DG5 // Servitudes diverses

## Prescriptions relatives

### aux maisons individuelles ..... p11

P1 // Occupations & utilisation du sol interdites

P2 // Occupations & utilisations du sol autorisées sous conditions

P3 // Accès & voirie

P4 // Desserte par les réseaux

P5 // Caractéristiques des terrains

P6 // Implantation des constructions par rapport aux voies & emprises

publiques

P7 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

P8 // Implantation de plusieurs constructions sur une même propriété

P9 // Emprise au sol

P10 // Hauteur maximum des constructions

P11 // Aspect extérieur des constructions

P12 // Stationnement

P13 // Espaces libres et plantations

P14 // Surfaces

## Recommandations environnementales ..... p42



# **Préambule & Dispositions Générales**



# PRÉAMBULE //

## Objectifs du CPAUPE

Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) réglemente le projet d'aménagement de le «Quartier TERRA MAGMA», ses intentions urbaines et ses exigences qualitatives. Il synthétise l'ensemble des préconisations issues des enjeux architecturaux, urbains et paysagers définies par les différents acteurs du projet (urbanistes, collectivité, concessionnaires, etc.). 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 le «Quartier TERRA MAGMA» sur la commune de Bessan (34 550). Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales est une annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain 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, (PLU, etc.), il en complète le règlement.**

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

Le projet de le «Quartier TERRA MAGMA», 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 Bessan pour obtenir la dernière version applicable.

A ce jour, la dernière version est celle approuvée 11 janvier 2013.  
La Quartier TERRA MAGMA est concernée par le Règlement du PLU, de la ZONE **AU3.**

*NB : Il convient de vérifier l'ensemble des règles du PLU (y compris annexes et servitudes) ainsi que les dispositions du Code Civil (surtout concernant les rapports de voisinages) avant tout démarrage de conception de projets au sein de la ZAC.*

Quartier TERRA MAGMA  
(couvrant l'ensemble de la Zone AU3)



Extrait du Plan de zonage du PLU (Approuvé // 2018)



## Démarche environnementale globale

Les propriétaires sont incités à suivre une démarche environnementale globale (type Bâtiments Durables Occitanie, HQE Bâtiment Durable, ou équivalent.) pour la conception et la construction de leurs bâtiments. Ces démarches visent à assurer un meilleur confort (notamment thermique et sanitaire) tout en ayant moins d'impact sur l'environnement (énergie, eau, utilisation des ressources).



Dans le présent CPAUPE, un certain nombre de recommandations environnementales y sont **notées en vert**.



Vue d'ensemble de la ZAC // Vers l'Est



# 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.

En cas de Permis de Construire Modificatif, le dossier devra intégrer comme pour le PC initial, l'avis favorable de l'architecte coordonnateur. La facturation sera appréciée en fonction de la portée des modifications.

## Portée et déroulement de la coordination

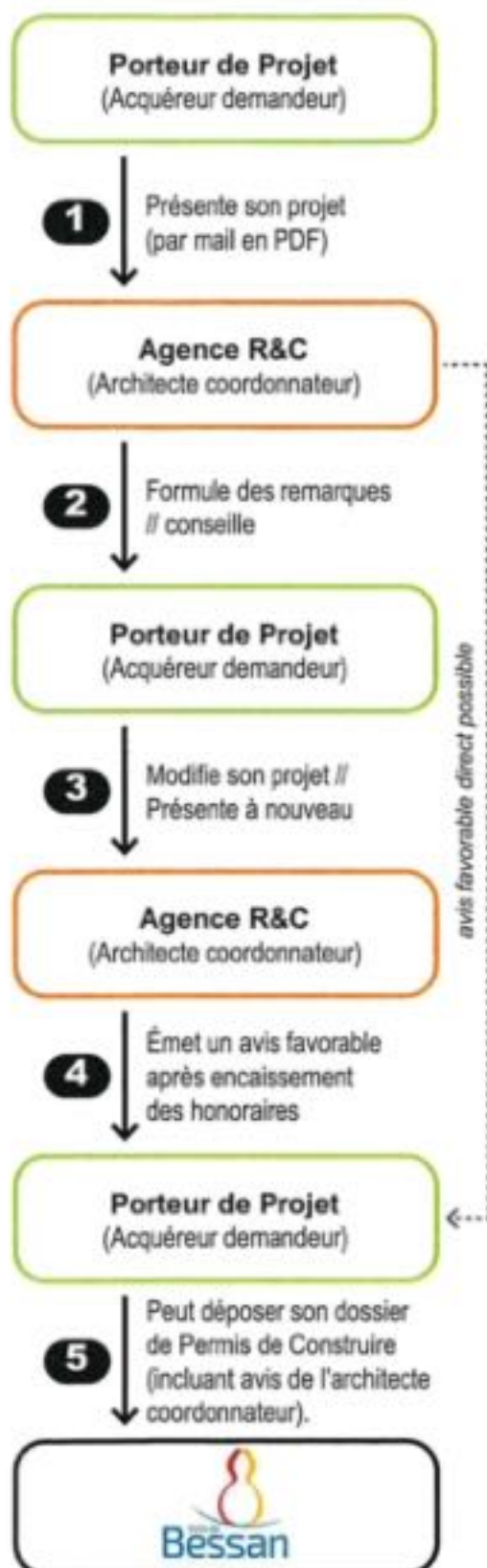
La coordination architecturale ne prévaut pas de l'instruction administrative du service instructeur compétent, mais l'avis favorable de l'architecte coordonnateur est un préalable obligatoire à tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme. La recherche d'harmonisation (ne signifiant pas « uniformité ») 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 aux frais de l'acquéreur (coût : 720 € TTC par PC),
2. **Visa de contrôle de conformité** une fois les travaux réalisés par rapport au PC accordé, et préalable au dépôt de la Déclaration d'Achèvement des Travaux (coût : 200 € TTC par visa).

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 Permis de Construire bouclé, mais ceci n'est pas obligatoire.

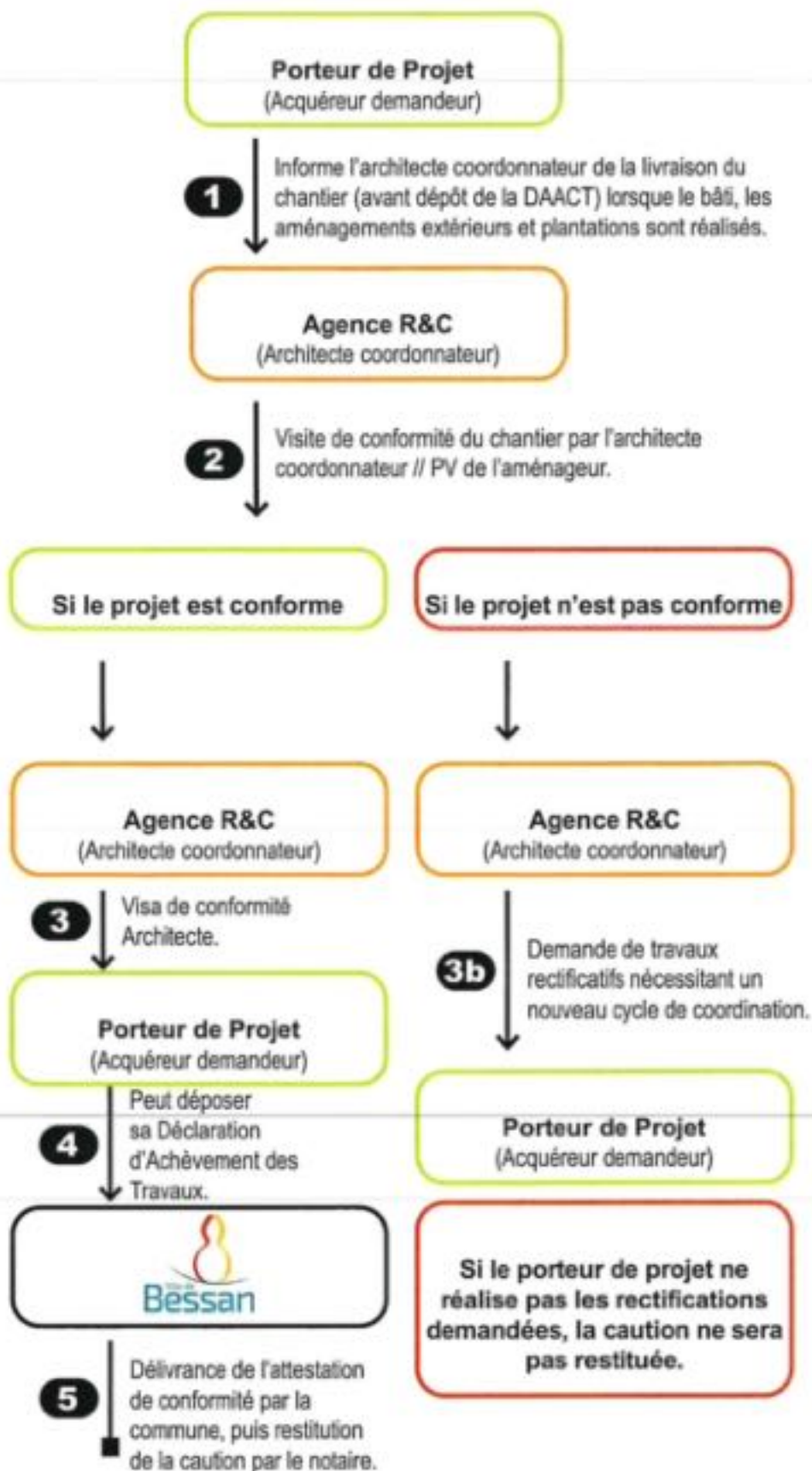
Délivre l'autorisation d'urbanisme

## 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 aux frais de l'acquéreur.

**NB // 3 :** la caution de garantie est restituée au porteur de projet si ni l'autorité administrative compétente ni l'aménageur ne contestent 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 Quartier TERRA MAGMA à Bessan.

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 maximum (SDP) quant à elles, sont prescrites de façon définitive, et déterminées pour l'ensemble de la ZAC.

La Quartier TERRA MAGMA sera réalisée par :

**SNC Saint-Claude**, chez Groupe SM  
26 rue Aristide Boucicaut // 11 100  
Narbonne  
04 68 65 85 85  
siege@groupe-sm.com

Le présent CPAUPE s'applique sur l'ensemble du périmètre de la Quartier TERRA MAGMA, 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 Quartier TERRA MAGMA

## 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 Quartier TERRA MAGMA. 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 Bessan.

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.

Les acquéreurs de lots devront garantir un entretien qualitatif et durable des haies, espaces verts et plantations sur leur parcelles, quand bien même ils sont ouverts sur l'espace public ou collectif.

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.

## **LOTS CONCERNÉS //**

Le prescriptions suivantes s'appliquent  
sur tous les lots de la ZAC, exceptés les  
lots n°29,47 & 61.



# **1 // Prescriptions relatives aux maisons individuelles**



# PRESCRIPTIONS //

Les prescriptions suivantes ne se substituent pas aux règles du PLU, elles viennent, ponctuellement les compléter et devront être respectées par tout acquéreur de lot désirant construire dans la Quartier TERRA MAGMA.

## P1 // Occupations & utilisations du sol interdites

En plus des destinations interdites dans le Règlement du PLU, le CPAUPE limite la vocation de la zone et interdit également :

- Les commerces,
- Les activités (même libérales),
- L'Hébergement.

## P2 // Occupations & utilisations du sol autorisées sous conditions

Les activités sont autorisées sous conditions de n'introduire aucune nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone, et si elles demeurent sans accueil de clientèle.

## P3 // Accès & voirie

Les accès à chaque lot ont été définis dans le plan d'ensemble de la ZAC et sont matérialisés sur les fiches de lots et devront être respectés.

Les prescriptions visent notamment à faciliter l'usage du vélo et de véhicules électriques.

## P4 // Dessertes par les réseaux

Tout réseau induit par le projet devra demeurer non visible depuis les espaces extérieurs, et sera intégré aux constructions et/ou enfoui en souterrain. Cette disposition s'applique au sein de chaque lot.

Les implantations des coffrets et réseaux communs sont précisées sur les fiches de lots individuelles et seront réalisés par l'aménageur dans le programme des travaux communs.

Toute construction ou installation le nécessitant devra être raccordée à l'ensemble des réseaux collectifs à disposition.

## P5 // Caractéristiques des terrains

Les terrains (lots) ne pourront pas être divisés.

La réunion de plusieurs lots est possible, sous réserve de l'avis favorable préalable de l'aménageur : dans ces conditions les emprises constructibles seront redéfinies en fonction des contours de la parcelle élargie.

Sauf les cas particuliers suivants, les lots ne pourront accueillir qu'un seul logement par lot.

Cas particuliers :

- Macro-lots 29, 47 & 61 : dédiés à de l'habitat collectif social,
- Lots 1, 11, 19, 37 & 38 : possibilité de construire 2 logements maximum par lot.

## P6 & 7 // Implantation des constructions par rapport aux limites

L'implantation des constructions devra respecter une logique de cohérence d'ensemble et d'harmonie (surtout entre riverains). Pour cela, toute construction (hors installation et structure technique particulière) devra s'implanter **tel que repéré aux documents graphiques (fiches de lots)**. Les emprises constructibles et obligations d'implantations sont détaillées sur chaque fiche de lot.

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

Les piscines couvertes et/ou hors sol devront être intégrées dans l'emprise constructible, alors que l'implantation des piscines enterrées pourront s'implanter jusqu'à **1 mètre** de la limite. Les implantations des piscines sont mesurées par rapport au nu intérieur de la paroi de la piscine.

Excepté en limites séparatives, les débords de toit de 30cm (par ailleurs obligatoires) sont autorisés en saillies de la limite d'emprise constructible si le mur est implanté à l'alignement de la limite (calculé au nu extérieur).

Lorsqu'il existe une règle d'obligation d'implantation, celle-ci n'empêche pas une forme de variété architecturale par rapport à l'alignement : possibilité de saillies ponctuelles ou de parties en creux, dès lors que le linéaire de façade

implanté à l'alignement reste majoritaire. Ces variations sont soumises à l'avis de l'architecte coordonnateur.

Les constructions annexes, si elles sont légères et démontables (abris jardins par exemple), peuvent être implantées en dehors de l'emprise constructible, à condition de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres, qu'elles soient d'aspect bois naturel brut ou dans les teintes autorisées dans le nuancier des menuiseries.

## **P8 // Implantation de plusieurs constructions sur une même propriété**

Pas de règle supplémentaire CPAUPE : se conformer au PLU, stipulant notamment que : « Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la somme des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres. »

## **P9 // Emprise au sol**

Non réglementé.

## **P10 // Hauteur maximum des constructions**

### **1 // Définition :**

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux de la construction (après viabilisation des lots) en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus (notamment les panneaux solaires ou photovoltaïques).

### **2 // Hauteur maximum au sommet :**

Toute construction ou installation ne peut excéder, en fonction des niveaux autorisés :

- **3 mètres** de « hauteur maximum » pour les constructions annexes non intégrées au corps de bâti principal.
- **4 mètres** de « hauteur maximum » pour les parties indiquées aux documents graphiques comme limitées en RDC et de toit plat.
- **5,5 mètres** de « hauteur maximum » pour les parties indiquées aux documents graphiques limitées en RDC et de toit pentu en tuiles.

- **8,5 mètres** de « hauteur maximum » pour les parties en R+1.

Les garde-corps non maçonnés et autres dispositifs devant assurer la sécurité des toitures sont exclus du calcul de la hauteur du bâtiment.

### **3 // Hauteurs particulières :**

Toute les constructions pourront s'élever en R+1 maximum, excepté une partie qui devra rester limitée en RDC et d'une hauteur maximale de 5,5 mètres au sommet pour les lots 02 à 06, 19 & 60.

Les constructions annexes légères (abris jardins, etc.) construites en dehors des emprises constructibles ne devront pas excéder une hauteur totale de 3m.



## P11 // Aspect extérieur des constructions

### 1 // Approche générale :

L'aspect extérieur de toute construction devra satisfaire aux exigences architecturales et paysagères d'une cohérence et harmonie d'ensemble sur la Quartier TERRA MAGMA.

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 du cœur de village et tout traitement sera soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.

### 2 // Couleurs et matériaux :

Toute construction pourra décliner des assemblages d'enduits ou de traitements maçonnés (pierres, béton, etc.), ou de bois, y compris pour les volumes d'une maison de plain-pied (pluralité des traitements de façades associés aux volumes distincts). L'emploi de verrières ou pans de murs vitrés est autorisé et peut contribuer à la pluralité de traitements recherchée.

Ainsi, tout élément extérieur composant la construction (mur, paroi, bardage, menuiserie, etc.) devra respecter le nuancier prescrit dans le présent CPAUPE.

Dans la mesure où les teintes prescrites dans le présent CPAUPE sont respectées et sous autorisation de l'architecte coordonnateur, tout effet de matière est autorisé : béton blanc et/ou matricé et/ou fibré, pierres, bardages bois (lames, effet planché), etc.

### Les parties maçonnées :

#### EXEMPLES DE TRAITEMENTS AUTORISÉS POUR LES PARTIES MAÇONNÉES :



Mur en pierres



Enduits de façade



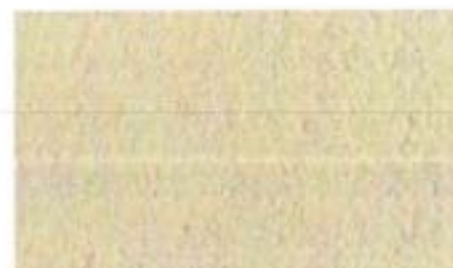
Bardages teintés

**NB : pour tout matériaux, des échantillons ou des nuanciers pourront être préalablement demandés par l'architecte coordonnateur.**

Des façades isolées par l'extérieur sont recommandées car elles assurent un meilleur confort thermique en été comme en hiver, et de plus faibles consommations. Dans un tel cas, il est suggéré de préférer une position des menuiseries en retrait de la façade et non au nu extérieur. A part ça, les prescriptions relatives aux façades sont identiques que l'isolation soit intérieure ou extérieure.

Pour l'emploi d'enduits de façades, la finition sera obligatoirement de type taloché fin ou gratté fin, à l'exclusion des finitions écrasées, jetées de truelles, plastiques ou projetées de tyrolienne.

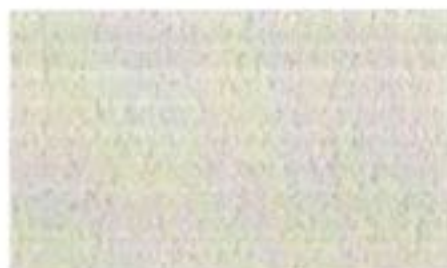
Les teintes autorisées demeurent des nuances d'ocres naturels «moyennes», évitant toute teinte criarde, blanche, ou artificielle et seront soumises à l'approbation de l'architecte coordinateur (références à préciser sur les demandes d'autorisation d'urbanisme).



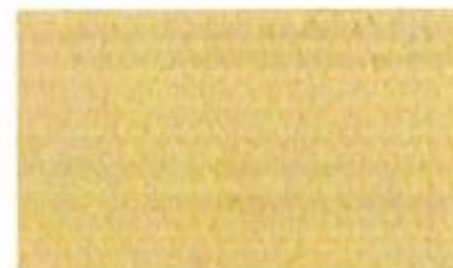
Ivoire // équivalent Parex T80



Gris Beige // équivalent Parex T30



Gris Soie // équivalent Parex G30



Ocre jaune // équivalent Parex O70



Gris Pierre // équivalent Parex G40



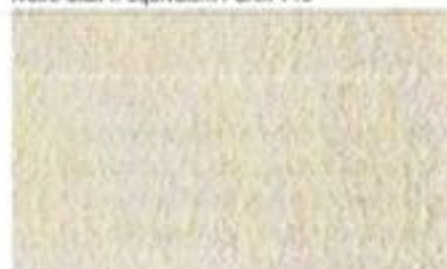
Ocre rose // équivalent Parex R50

Ivoire Clair // équivalent Parex T10

Brique naturelle // équivalent Parex O90



Bardages bois verticaux



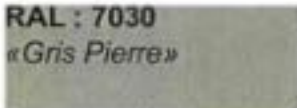
Nuanciers des enduits colorés pour les volumes en étage (étage simple ou toute hauteur)



### 3 // Les menuiseries, ferronneries et éléments de serrurerie :

Les menuiseries en bois naturel sont autorisées et même recommandées pour leur aspect écologique dès lors qu'elles sont en bois européen et non exotique (à proscrire pour lutter contre la déforestation). Toutes les menuiseries, ferronneries et éléments de serrurerie, sous-faces des avant-toits, etc., devront, quel que soit le matériau employé hormis le bois naturel, être grises ou blanches, selon le nuancier suivant :

**GRIS :**  **RAL : 7016**  
«Anthracite»

**GRIS :**  **RAL : 7030**  
«Gris Pierre»

**BLANC :**  **RAL : 9010**  
«Blanc Pur»

Les portes d'entrée et de garages devront respecter les mêmes aspects de teintes et de matériaux que l'ensemble des menuiseries de la construction et devront être les plus lisses et sobres possibles. Dans le cas de nervures ou d'effets de lames, elles devront être horizontales.

En cas de percements ou vitrages, leurs rythmes et implantations devront être réguliers et plutôt horizontaux.

Les traitements en harmonie avec celui des façades (effets de dissimulation) sont autorisés.

Toutes formes cintrées, courbes ou complexes, pour le linteau ou pour les percements sont interdites.

Dans le cas de menuiseries de teinte blanche, l'aspect plastique et/ou PVC est interdit.

#### **NB :**

*Tout élément de «petite construction», d'installation, de ferronnerie ou de serrurerie qui ne sera pas associé directement à la façade du bâtiment (exemple portails, clôtures, barrières et potelets, candélabres, etc.), et qui ne serait pas en bois ou en pierres, devra également être de même teinte que les menuiseries.*



## Rôle des menuiseries dans le confort thermique estival

Sous nos climats et de plus en plus avec le réchauffement climatique, la mise en œuvre de menuiseries adaptées a un rôle fondamental pour le confort en été. Le principe est de faire circuler la nuit dans la maison l'air frais de l'extérieur, afin de respirer de l'air frais en dormant et de rafraîchir tous les murs et dalles de l'intérieur. Un tel système permet de gagner jusqu'à 10°C dans les chambres à l'étage par rapport à une chambre fermée. Ainsi, il est **fortement recommandé** de mettre en œuvre dans chaque maison :

### a) au moins une entrée d'air sécurisée en partie basse au RDC : il peut s'agir :

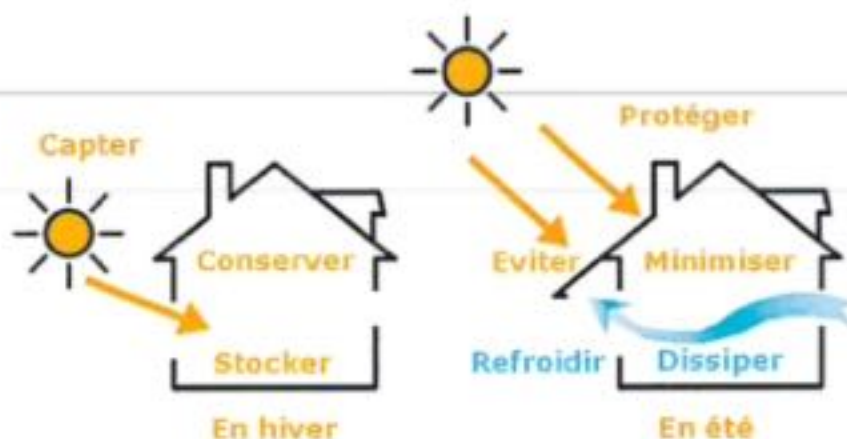
- soit d'une petite fenêtre protégée à minima contre l'intrusion (ventelles ou grilles) et si possible contre les animaux par une grille à maille fine lorsqu'elle est en position ouverte, soit d'une menuiserie spécialisée, avec ou sans vitrage, de petites dimensions pour empêcher structurellement l'intrusion, avec une grille anti-animaux. Idéalement, cette menuiserie est placée en partie basse d'un mur ou d'une porte du RDC, vers 20 cm de hauteur. Elle s'ouvre et se ferme facilement de l'intérieur.
- soit, en cas de vide sanitaire, d'une ou plusieurs bouches dans les plancher bas, prolongées par des gaines allant chercher l'air frais en façade du vide sanitaire après

avoir circulé dans celui-ci. Il est déconseillé, pour raison sanitaire, de prélever directement l'air du VS. Ces gaines seront protégées contre les animaux (rongeurs) par des grilles métalliques. Ces gaines seront obturables en hiver pour éviter de refroidir la maison.

b) au moins une sortie d'air sécurisée en partie haute, préférentiellement en toiture (fenêtre de toit) mais possiblement sur un mur. Une fenêtre de toit oscillante peut assurer la protection anti-effraction par son angle d'ouverture réduit, et peut être dotée facilement d'une fermeture automatique en cas de pluie.

L'agencement intérieur de la maison, et les portes intérieures, doivent permettre la libre circulation nocturne de l'air entre l'entrée basse et la sortie haute. Pour que toutes les pièces puissent bénéficier du dispositif, ne pas hésiter à multiplier les menuiseries.

Ces menuiseries d'entrée et de sortie sont fermées en hiver pour garantir un bon confort hivernal.



Le principe de conception bioclimatique



#### 4 // Les Systèmes d'occultation et d'ombrage :

Les systèmes d'occultation ou d'ombrage doivent être en harmonie de matière et de couleurs avec les autres éléments de menuiseries ou de ferronnerie. Les persiennes sont recommandées.

Les volets roulants ne sont autorisés que s'ils sont invisibles en position ouverte et que leur système d'enroulement soit intégré dans le mur de façade.

Les systèmes de persiennes, pergolas ou vélum sont autorisés comme indiqué dans les illustrations suivantes et pourront être implantés en dehors des emprises constructibles, y compris en mitoyenneté s'ils n'excèdent pas 3,5m de hauteur..



Les pergolas de canisses



Persiennes coulissantes



Vélum



Pergolas bois



Panneaux coulissants gris



Panneaux coulissants bois



Casquette persiennée



En climat méditerranéen, ces systèmes jouent un rôle fondamental pour le confort en toutes saisons :

- surtout en été, où tout doit être fait pour éviter que les rayons directs du soleil ne rentrent par les vitrages
- mais aussi en hiver, où les occultations doivent pouvoir être retirées pour laisser entrer chaque rayon du soleil.

La clé du confort estival naturel sans climatisation tient dans la double action suivante :

- laisser rentrer le frais la nuit (cf chapitre Menuiseries)
- empêcher le chaud de rentrer le jour en fermant toutes les occultations et même les fenêtres.

Sur l'orientation Sud uniquement, les casquettes (longue protection solaire horizontale plus ou moins opaque) peuvent combiner les 2 fonctions sans être bougées : en hiver les rayons bas du soleil passent en dessous et réchauffent les pièces mais en été les rayons hauts du soleil sont bloqués. Dans les 2 cas, la vue sur les extérieurs est constante, ce qui n'est pas le cas avec des volets roulants.



Schéma de principe sur le fonctionnement bioclimatique

## 5 // Les toitures :

Les toitures devront être architecturalement traitées avec la même attention que le reste du bâtiment. Les édifices techniques hors antennes et superstructures (ventilation, etc.) devront être non visibles depuis l'extérieur (intégrés sous-toitures ou dissimulés dans des enclos appropriés).

Les toitures plates ou «terrasses» sont autorisées sous condition que leur emprise n'excède pas 30% de la surface totale des toitures de la construction. Les toitures plates implantées en limites séparatives ne pourront pas être accessibles.

Les couvertures en pente devront être d'une inclinaison comprise entre 30% et 35% (hors éléments de raccordement ponctuels possibles en toit plat). Elles seront obligatoirement en tuiles à courant galbé ocre, type TERREAL «Double Canal Languedoc - Castelviel» (cf illustrations ci-après).

Sont également autorisés : les verrières et les complexes solaires ou photovoltaïques (pouvant être posés sur bac acier laqué RAL 7016 pour assurer l'étanchéité) et dispositifs associés (cf p 26).

Les verrières sont potentiellement source d'inconfort thermique ; Il est conseillé de les orienter face au Nord pour bénéficier de la belle lumière sans ombre des ateliers d'artistes, sans la chaleur, et conseillé de limiter leur surface (2-3 m2 au maximum, possiblement répartis).

Les formes de toit en pente peuvent être signifiées par des éléments non couverts et non clos, comme par exemple des pergolas (cf illustrations ci-après) ou autres et seront soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.

Les toitures en pente devront obligatoirement observer un **débord de 30 cm** par rapport au nu de façade, y compris dans le cas de façades pignons.

Les débords de toit de 30cm (par ailleurs obligatoires) sont autorisés en saillies de la limite d'emprise constructible si le mur est implanté à l'alignement de la limite (calculé au nu extérieur et sauf en cas d'implantation en limite mitoyenne sur la façade concernée).

La sous-face des débord de toit devra avoir la même teinte que l'ensemble des menuiseries et ferronneries, et pourra être horizontale.

Dans un souci de cohérence architecturale, les orientations des faitages et pentes de toiture devront être en harmonies entre elles. L'architecte coordonnateur de la ZAC se réserve le droit de faire procéder à des modifications afin d'assurer cette volonté.



## EXEMPLES DE TRAITEMENTS ET DE MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES :

Les fenêtres de toit ne sont autorisées que ponctuellement et dans le plan de toiture (mansardes et chiens assis interdits) et seront soumises à l'avis de l'architecte coordonnateur (nombre et dimensions). Elles devront obligatoirement être pourvues d'un système d'occultation extérieur.



Couverture tuiles : teinte **TERREAL Terre de Lune** ou **Double Canal Languedoc - Castelviel** (ou similaires selon avis architecte coordonnateur).



Verrière ou polycarbonate



Volume de toiture par pergolas



Fenêtres de toit ponctuelles



Toiture végétalisée



Usage de terrasse pour parties plates (RDC)



Couverture photovoltaïque.



## 6 // Intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables (ENR) :

Les éoliennes sur mâts ou de toiture sont interdites.

Les panneaux solaires (eau chaude) et/ou photovoltaïques (électricité) ou hybrides sont un excellent moyen de contribuer à la transition énergétique et de respecter vos obligations vis-à-vis de la nouvelle réglementation du bâtiment, la RE2020, qui s'applique pleinement à votre projet. L'utilisation des toitures pour les équipements solaires est donc encouragée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

**Pour les toitures en tuiles,**  
L'implantation des panneaux est soumise à l'avis de l'architecte coordonnateur, notamment sur les notions de sur-épaisseurs ou d'alignements par rapport à la composition des façades.

Ils pourront être superposés aux tuiles, mais dans un plan parallèle situé juste au-dessus.



Exemples d'implantations de panneaux solaires et/ou photovoltaïques interdites.



Exemples d'implantations de panneaux solaires et/ou photovoltaïques autorisées.

## 7 // Édicules techniques :

Les édicules techniques (blocs extérieurs de clim ou de pompe à chaleur, machineries de piscines, abris jardins, barbecues, antennes, etc. doivent être harmonieusement intégrés dans le projet architectural et paysager global et disposé **de façon non visible depuis l'espace publics** et sauf exception, en pieds de murs. Des dispositifs permettant de les dissimuler (haies, claustras, ventelles, etc.) pourront le cas échéant être acceptés, selon avis de l'architecte coordonnateur, y compris en toiture.

Les dispositifs de recueil / stockage des eaux de pluies ne devront pas être visibles depuis les emprises publiques.



Exemple de cache-clim autorisé

## 8 // Les clôtures :

Quelque soit le type de clôture, tout matériaux d'imitation est interdit, en particulier les fausses végétation.

### CLÔTURES SUR RUES RÉALISÉES PAR L'AMÉNAGEUR :

Elles devront être maintenues, entretenues durablement par le propriétaire de chaque lot.

Les portails et portillons éventuels devront être assortis à la clôture mise en oeuvre par l'aménageur (même modénature, et même teinte).

### CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Leur traitement peut être :

- Grillagé : panneaux rigides gris RAL 7016 doublés de haie et/ou de grimpants,
- Mur maçonné en pierres ou enduit,
- Pallissage en bois plein (panneaux légers interdits).

Tout mur de clôture maçonné doit être composé comme une partie intégrante de la construction et revêtu d'une couverture ou d'un chaperon.

Tout matériaux d'imitation (fausse végétation, fausses pierres, faux bois, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne devant pas excéder **2 mètres** de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie. A cette hauteur maximale pourra s'ajouter la hauteur d'un mur de soutènement

lorsque la topographie l'impose sous réserve de ne pas excéder 1m de haut.

Si le mur n'est pas bâti en pierres, il doit avoir un aspect et une teinte identique aux façades (enduit de même couleur et de même finition), et doit obligatoirement être enduit toutes faces. Il devra le cas échéant intégrer les compteurs et blocs techniques.

Quel que soit leur traitement, les clôtures devront obligatoirement être doublées de haies vives composées d'essences adaptées et variées ou de grimpants. Ces essences sont détaillées en article P13.

*Exemples de traitements de clôtures autorisés en limites séparatives.*



*Panneaux grillagés RAL 7016*



*Pallissade bois*



*Murs maçonnés (pierres ou enduit)*



## P12 // Stationnements

### 1 // Approche quantitative :

Chaque construction devra aménager au moins 2 emplacements voitures extérieurs sur la parcelle par logement, et dans le respect des prescriptions graphiques portées sur le plan de composition (PA4) en matière d'accès et de stationnements ouverts et non clos sur l'emprise publique.

### 2 // Approche qualitative :

#### OMBRAGES :

Toute aire de stationnement extérieure peut mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel (arbres, pergolas, treilles, etc.) ou construit (pergola, toiture plate, etc.).

L'implantation des dispositifs d'ombrages (CF art. P6 & P7) pourra être réalisée en dehors des zones constructibles définies sur les documents graphiques, mais leur hauteur ne pourra excéder +3,50m par rapport au sol fini du stationnement (cf art. P10).

#### PERMÉABILITÉ DES SOLS :

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées, des aires de manœuvre des poids lourds, des bandes circulables et accès, etc.). Elles devront être traitées en revêtement graviers de pouzzolane structurés ou non par une résille nids d'abeille ou autre.



Traitement de sol par graviers  
(places hors circulation)

#### DIMENSIONS :

Les emplacements de stationnement des lots restants ouverts sur la voie devront avoir pour dimensions minimales : 2,5m de large sur 5m de long.



Traitement des ombrages  
photovoltaïques



Traitement des ombrages  
construits



Traitement des ombrages  
végétalisés



## P13 // Espaces libres et plantations

### 1 // Approche générale :

L'espace libre privatif non bâti doit être aménagé en jardin : d'agrément ou productif, il doit être végétalisé et faire l'objet d'un entretien (jardinage).

Pour l'ensemble de l'opération, tous les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent être au minimum conformes aux surfaces détaillées dans le tableau de l'article P14.

### 2 // Approche qualitative :

Les essences végétales déployées doivent être issues la palette végétale présentée ci-contre. De même genre botanique, 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 plantations doivent être réalisées au plus tard lors de la première saison propice qui suivra la fin des travaux de construction (automne ou printemps).

### 3 // Approche quantitative :

Au moment de la construction de l'habitation principale et en plus de la végétalisation des clôtures, tout pétitionnaire devra planter dans l'enceinte de son lot au moins :

- 1 arbre sur la partie avant côté rue,
- 1 arbre sur la partie arrière dans le jardin,
- 2 arbustes implantés librement.

## ARBRES



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



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



**Chêne blanc - *Quercus pubescens***  
feuillage caduc marcescent (présent en hiver)



**Chêne vert - *Quercus ilex***  
feuillage persistant, fruits pour la faune



**Érable de Montpellier - *Acer monspessulanum*** - feuillage caduc



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



## ARBRES (SUITE)



**Laurier noble** - *Laurus nobilis*  
feuillage persistant aromatique



**Micocoulier** - *Celtis australis*  
feuillage caduc, fruits comestibles



**Poirier à fleurs** - *Pyrus calleryana*  
'Chanticleer' - feuillage caduc, floraison



**Robinier rouge** - *Robinia x margaretta*  
'Casque Rouge' - feuillage caduc



**Savonnier** - *Koelreuteria paniculata*  
feuillage caduc, floraison, fruits décoratifs



**Troène luisant** - *Ligustrum lucidum*  
feuillage persistant, floraison

## ARBUSTES



**Abelie** - *Abelia grandiflora*  
feuillage semi-persistant, floraison



**Amélanchier** - *Amelanchier lamarckii*  
feuillage caduc, floraison, fruits comestibles



**Arbousier** - *Arbutus unedo*  
feuillage persistant, fruits comestibles



**Chèvrefeuille de Toscane** - *Lonicera etrusca*  
feuillage caduc, floraison



**Ciste de Montpellier** - *Cistus monspeliensis*  
feuillage persistant



**Dentellaire du Cap** - *Plumbago auriculata*  
feuillage persistant, floraison



**Filaire** - *Phyllyrea angustifolia*  
feuillage persistant



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



**Germandrée arbustive** - *Teucrium fruticans*  
feuillage persistant, floraison



## ARBUSTES (FIN)



**Goyavier du Brésil - *Feijoa sellowiana***  
feuillage persistant, floraison, comestible



**Grenadier - *Punica granatum***  
feuillage caduc, floraison, comestible



**Lilas commun - *Syringa vulgaris***  
feuillage caduc, floraison



**Millepertuis arbustif - *Hypericum*  
'Hidcote'** feuillage persistant, floraison



**Myrte - *Myrtus communis***  
feuillage persistant, aromatique, floraison



**Polygale - *Polygala myrtifolia***  
feuillage persistant, floraison



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



**Pistachier lentisque - *Pistacia*  
*lentiscus*** - feuillage persistant



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

## P14 // Surfaces

Le tableau ci-contre établit les surfaces prescriptives applicables sur chaque lot. Les demandes d'autorisation d'urbanisme (Permis de Construire notamment) devront s'y conformer.

**ZAC TERRA MAGMA // Tableau des surfaces (juillet 2025)**

LOT	SURFACE DU LOT (m2)	SDP maximale (m2)
1	755	220
2	351	110
3	351	110
4	345	120
5	355	120
6	379	120
7	440	150
8	475	160
9	403	120
10	498	170
11	684	200
12	350	115
13	346	115
14	379	120
15	454	140
16	401	140
17	565	170
18	501	165
19	749	220
20	460	140
21	432	140
22	379	135
23	306	110
24	366	130
25	327	120
26	320	120
27	528	180
28	259	100
29	672	600
30	248	110
31	237	95
32	237	95
33	270	115
34	545	160
35	431	140
36	305	120
37	484	150
38	520	160
39	371	120
40	350	115
41	294	115
42	316	120
43	314	120
44	447	150



### ZAC TERRA MAGMA // Tableau des surfaces (juillet 2025)

LOT	SURFACE DU LOT (m2)	SDP maximale (m2)
45	400	140
46	394	140
47	865	550
48	335	110
49	335	130
50	335	130
51	335	130
52	250	95
53	250	95
54	250	95
55	248	95
56	293	115
57	248	100
58	202	100
59	246	100
60	340	120
61	1156	750
62	397	140
63	397	140
64	363	130
<b>TOTAL</b>	<b>25836</b>	<b>9850</b>

*Fin du CPAUPE*

## SYNTHÈSE // Fiche récapitulative des principales règles

### Coordination :

- 1 visa préalable au dépôt du PC (et PC modif le cas échéant).
- 1 visa de conformité en fin de chantier.

### Occupation du sol :

- Logement (cf PLU).

### Accès :

- Selon plan de la ZAC

### Réseaux :

- Raccordement sur réseaux ZAC.

### Caractéristiques des terrains :

- Pas de division possible,
- Regroupement possible,
- 1 logement par lot, sauf pour certains grands terrains : possibilité de 2 logements.

### Implantations des constructions :

- A l'intérieur des emprises constructibles définies dans le plan de la ZAC (ou fiches de lots).
- Alignements côté rue obligatoires sur certains lots.

### Hauteurs :

- 3m max pour les annexes,
- 4m max pour les parties limitées en RDC et en toit plat / terrasse,
- 5,5m max pour les parties limitées en RDC et en toit tuiles,
- 8,5m max pour les parties en R+1.

### Aspect extérieurs :

- Écriture sobre et contemporaine,
- Teintes d'enduits chaleureuses selon nuancier,
- Toitures tuiles + débords 30cm (sauf en mitoyenneté).
- Toitures plates autorisées si <30% de la surface des toitures de la construction.
- Menuiseries blanches, grises ou bois.

### Stationnements :

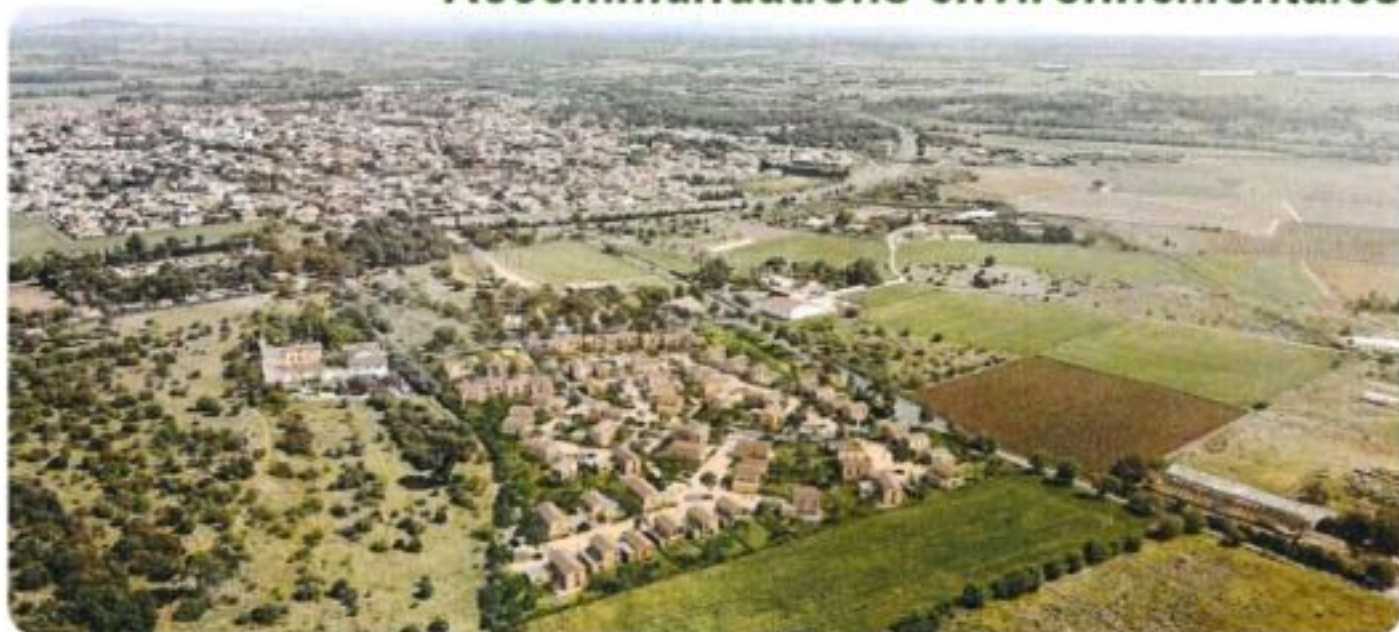
- 2 pl par logement ouvertes sur la voie (garages possibles // sauf en cas de doubles logements - cf liste lots autorisés- où ils pourront être aménagés librement sur la parcelle),
- Ombrages possibles,
- Sols perméables.

### Espaces libres et plantations :

- Surface minimale définie dans le PLU,
- Haies (ou grimpants) le long des clôtures,
- 2 arbres (minimum) par lot : 1 côté rue + 1 côté jardin.



**Aide à la prise en compte de la**  
**RE2020 // partie Carbone**  
*Recommandations environnementales*





La nouvelle réglementation du bâtiment, la RE2020, impose désormais que le « contenu carbone » du bâtiment ne dépasse pas un certain seuil, exprimé en kg d'équivalent CO<sub>2</sub>. Ce « contenu carbone » correspond à la comptabilisation de l'équivalent en CO<sub>2</sub> de l'énergie qu'il a fallu consommer pour produire, transporter, mettre en œuvre, etc. l'ensemble des matériaux qui composent le bâtiment, et même du CO<sub>2</sub> de l'énergie utilisée pour la vie du bâtiment. Cette notion n'étant pas intuitive, nous proposons ci-dessous quelques éléments de choix :

- Pour les murs, éviter la brique et béton plein, au contenu carbone supérieur aux agglomérés de béton creux et au bois qui a la meilleure performance carbone.
- Pour les menuiseries extérieures, privilégier le bois ou le mixte bois-aluminium, qui ont un meilleur contenu carbone que l'aluminium seul et le PVC
- Pour les étanchéités, préférer les membranes FPO/TPO aux étanchéités bitumineuses, au mauvais contenu carbone
- Pour les isolants, préférer les isolants biosourcés (fibre de bois, laine de bois, ouate de cellulose, chanvre, etc.) aux isolants industriels au fort contenu carbone (laine de roche, laine de bois, polystyrène, polyuréthane, etc.).
- Pour les charpentes, privilégier du bois local plutôt que des importations lointaines
- Les grandes baies vitrées en menuiserie aluminium ont un lourd contenu carbone et peuvent engendrer des surchauffes estivales

et de l'inconfort hivernal : essayez de les réserver là où elles apportent une qualité d'usage (vue, notamment) irremplaçable.

## La prise en compte de l'eau :

L'eau se raréfie dans notre région, et il est important que chacun contribue à améliorer la situation à son niveau. Au-delà de la mise en œuvre dans le logement de matériels hydro-économiques, désormais classique, 3 points sont importants :

- La mise en œuvre d'origine d'un réducteur de pression à 3 bars, sur l'arrivée principale
- Le choix pour son jardin privatif d'essences végétales à faibles besoins en eau
- La mise en œuvre d'une cuve de récupération des eaux de pluie
- Celle-ci, d'un volume indicatif de 500 à 1 000 l, sera raccordée aux descentes d'eau pluviale, de préférence fermée (pour empêcher la prolifération des moustiques), et dotée d'un robinet raccordable à un tuyau d'arrosage en partie basse.



## Prise en compte de la biodiversité :

La biodiversité (nombre d'espèces vivantes distinctes) est en baisse catastrophique en France, en Europe et dans le monde. Vous avez le pouvoir de lutter contre cette situation en :

- N'employant pas de pesticides dans votre jardin privatif
- Plantant des espèces variées et adaptées au climat local. En particulier, on veillera à ce que

les haies, très importantes pour la biodiversité, soient plantées de plusieurs espèces végétales, dont certaines avec des fleurs et des baies

- Facilitant le passage des petits animaux (hérissons, grenouilles, etc.) en ménageant des passages en pied de votre clôture (taille indicative 20 x 20 cm).
- Facilitant la nidification des oiseaux en posant des nichoirs
- Facilitant l'alimentation des oiseaux et des insectes en plantant des arbres et arbustes à fruits et graines, par exemple : Églantier, lierre, fusain, cornouiller sanguin, laurier-tin, sureau noir, chèvrefeuille, pistachier lentisque, amélanchier, cotonéaster, figuier, poirier, cerisier, abricotier, pommier et pommier.



## Aide à la prise en compte de la nouvelle réglementation du bâtiment, RE2020 :

Pour les lots à bâtir, dans le respect des règles d'alignement figurant dans les fiches de lot, il est recommandé pour des critères de confort thermique et d'amélioration du paramètre Bbio de la réglementation, de rechercher à avoir le maximum de longueur de bâtiment sur un axe Est-Ouest (façades principales vers le Sud et le Nord) ou aussi proche que possible de cette direction.

## Prise en compte du bruit :

Les acquéreurs, en particulier des lots de la frange Ouest, sont invités à réduire les vitrages faisant face au Nord-Ouest d'où vient un bruit de fond de l'A9 (ainsi d'ailleurs que la Tramontane), et à être exigeants sur la qualité d'isolation phonique desdits vitrages. De plus, pour pouvoir réaliser en été, la nuit, un brassage d'air frais dans le logement, il est recommandé de prévoir de le faire par des entrées d'air au Nord et au Sud plutôt qu'à l'Ouest d'où vient le bruit.



## Équipements énergétiques :

La RE2020 a supprimé le texte sur l'obligation de mise en œuvre d'une énergie renouvelable en maison individuelle, mais a instauré un paramètre à respecter (CepNR) qui revient quasiment au même. De plus, le gouvernement a engagé l'interdiction du gaz pour le chauffage ; il n'est donc pas disponible sur la ZAC.

Pour le chauffage, les propriétaires sont invités à envisager les solutions de pompes à chaleur performantes ou de poêle ou chaudière aux granulés de bois. Les chaudières automatiques modernes peuvent fournir chaleur et eau chaude sanitaire dans des conditions satisfaisantes de confort et de coût, tout en préservant la planète. Pour les logements plus petits, un poêle à granulés, situé dans la pièce principale, y diffusera tout l'hiver une chaleur saine. Les équipements modernes intègrent des réserves de granulés qui réduisent les manipulations.

Une alternative pour le chauffage est la pompe à chaleur électrique, air-air ou air-eau. Ces équipements peuvent être bruyants, et leur intégration architecturale est stricte dans le cadre de la ZAC. Pour les maisons les plus grandes, la solution de pompe à chaleur air-eau (plus performante) sur plancher chauffant est une bonne solution de confort. Pour les logements qui présentent des pans de toiture dans le quart compris entre Sud-Est et Sud-Ouest, l'utilisation des toitures pour les équipements solaires (thermique pour l'eau chaude sanitaire ou photovoltaïque pour produire

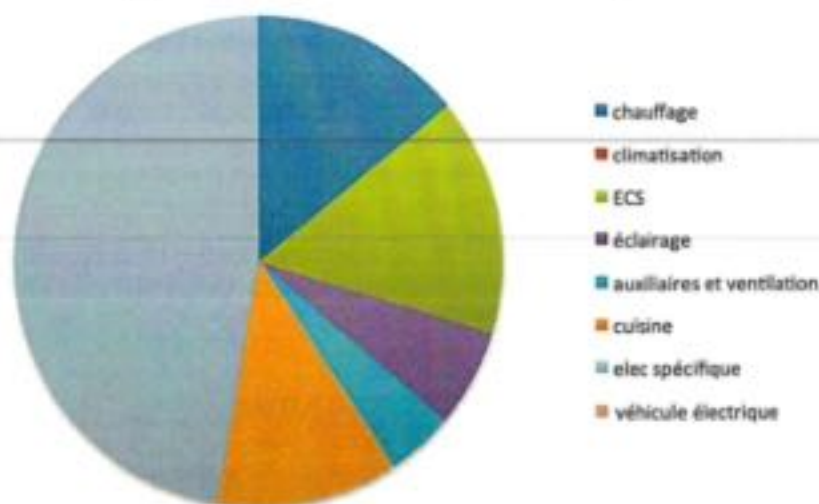
de l'électricité), est très fortement encouragée.

L'énergie solaire est gratuite, et les chauffe-eau solaires individuels sont désormais performants. Une installation photovoltaïque permet d'autoconsommer une partie de sa production et de vendre le reste. Dans les deux cas de solaire, la bonne intégration architecturale est exigée. Une alternative pour produire de l'eau chaude sanitaire vient de chauffe-eau thermodynamiques. Les systèmes sur air extrait ou extérieur sont les plus pertinents, mais ces derniers nécessitent une unité extérieure, dont le présent CPAUPE exige une intégration visuelle rigoureuse, ce qui n'enlève pas les éventuelles nuisances sonores.

Bilan indicatif sur la répartition des consommations d'une maison individuelle, scénario chauffage par pompe à chaleur, eau chaude par chauffe-eau solaire appoint électrique,

Nb : L'électricité spécifique représente celle utilisée par tous les équipements non liés au bâtiment : électroménager, bureautique, télévision, etc. Sa part augmente chaque année.

Répartition des consommations annuelles estimées en énergie primaire option élec, sans voiture électrique





La production d'électricité photovoltaïque, intégrée dès la conception de la maison neuve, permet en l'état actuel de compenser une partie importante de ses consommations électriques annuelles (possibilité de Bâtiment à Energie Positive), et de bénéficier d'un revenu pendant 20 ans. Les conditions réglementaires et économiques actuelles en font un investissement qui peut être intéressant. Le tarif de rachat applicable à ce type d'installation est encore assez attractif. Cette situation sera à réévaluer par chaque propriétaire au moment de la conception de son projet. Chacun a aujourd'hui la possibilité de consommer une partie de l'électricité qu'il produit sur son toit.

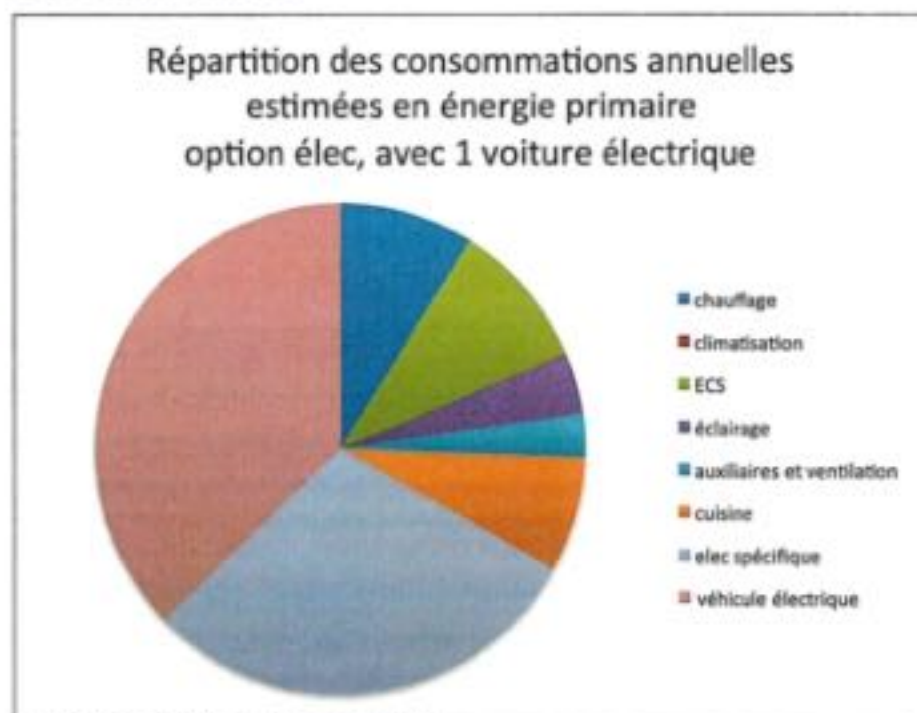
## Véhicules électriques

A l'échelle de temps des bâtiments de la ZAC, il est probable que le véhicule électrique remplacera une partie significative des véhicules thermiques que nous connaissons. On devrait être vers 25% en 2030 et 50 à 60% en 2040.

Ceci a plusieurs impacts : Les places de parking sur les lots devront être alimentées pour la recharge des véhicules. Même avec la recharge la plus lente, les bornes actuelles mobilisent pas moins de 4 kVA et jusqu'à 16, par véhicule simultanément en charge. Cela a un impact sensible sur le dimensionnement du raccordement ENEDIS, qui est souvent entre 6 et 12 kVA (lorsqu'il y a une grosse pompe à chaleur, par exemple) pour une maison individuelle.

Nous prescrivons donc aux acquéreurs de lots individuels de prévoir d'origine

l'équipement d'au moins une prise de recharge, soit en façade à côté du parking extérieur, soit dans le garage lorsque le véhicule y est stationné. Bilan indicatif sur la répartition des consommations d'une maison individuelle, scénario chauffage par pompe à chaleur, eau chaude par chauffe-eau solaire appoint électrique, avec 1 véhicule électrique :



de la recharge est encore très inférieur au coût des pleins de carburants fossiles.



Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20250925-212250925-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2025  
Date de réception préfecture : 02/10/2025



Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20251003-1031025-AR  
Date de télétransmission : 03/10/2025  
Date de réception préfecture : 03/10/2025

Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20251003-1061025-AR  
Date de télétransmission : 06/10/2025  
Date de réception préfecture : 06/10/2025



# TERRA MAGMA

L'éruption botanique

## TITRE 4 //

DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

## CPAUPE //

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES,  
URBAINES ET PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### Logements collectifs

// 05 septembre 2025





# **Préambule & Dispositions Générales**



# SOMMAIRE //

## Préambule ..... p4

Objectifs du CPAUPE

Champ d'application du règlement (CPAUPE)

Insertion du CPAUPE dans le Plan Local d'Urbanisme

## Coordination ..... p7

Principe de la coordination

L'architecte coordonnateur

Prix de la coordination

Portée de la coordination

## Dispositions générales ..... p10

DG1 // Objet du présent CPAUPE

DG2 // Règles & servitudes

DG3 // Nature du CPAUPE

DG4 // Portée du CPAUPE

DG5 // Servitudes diverses

## Prescriptions relatives

### aux Bastides (logements collectifs) ..... p11

P1 // Occupations & utilisation du sol interdites

P2 // Occupations & utilisations du sol autorisées sous conditions

P3 // Accès & voirie

P4 // Desserte par les réseaux

P5 // Caractéristiques des terrains

P6 // Implantation des constructions par rapport aux voies & emprises

publiques

P7 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

P8 // Implantation de plusieurs constructions sur une même propriété

P9 // Emprise au sol

P10 // Hauteur maximum des constructions

P11 // Aspect extérieur des constructions

P12 // Stationnement

P13 // Espaces libres et plantations

P14 // Surfaces

## Recommandations environnementales..... p37



# PRÉAMBULE //

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

Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) réglemente le projet d'aménagement de la «ZAC SAINT-CLAUDE», ses intentions urbaines et ses exigences qualitatives. Il synthétise l'ensemble des préconisations issues des enjeux architecturaux, urbains et paysagers définies par les différents acteurs du projet (urbanistes, collectivité, concessionnaires, etc.). 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.

Le projet de la «ZAC SAINT-CLAUDE», 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 Bessan pour obtenir la dernière version applicable.

A ce jour, la dernière version est celle approuvée juin 2018.

Le Quartier TERRA MAGMA est concernée par le Règlement du PLU, de la ZONE **AU3**.

*NB : Il convient de vérifier l'ensemble des règles du PLU (y compris annexes et servitudes) ainsi que les dispositions du Code Civil (surtout concernant les rapports de voisinages) avant tout démarrage de conception de projets au sein de la ZAC.*

## Champ d'application du CPAUPE

Le présent règlement s'applique à toute construction implantée dans l'opération d'aménagement d'ensemble de la «ZAC SAINT-CLAUDE» sur la commune de Bessan (34 550). Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales est une annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain 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, (PLU, etc.), il en complète le règlement.**

## Insertion du CPAUPE

ZAC SAINT-CLAUDE  
(couvrant l'ensemble de la Zone AU3)



Extrait du Plan de zonage du PLU (Approuvé // 2018)



## Démarche environnementale globale

Les propriétaires sont incités à suivre une démarche environnementale globale (type Bâtiments Durables Occitanie, HQE Bâtiment Durable, ou équivalent.) pour la conception et la construction de leurs bâtiments. Ces démarches visent à assurer un meilleur confort (notamment thermique et sanitaire) tout en ayant moins d'impact sur l'environnement (énergie, eau, utilisation des ressources).

Dans le présent CPAUPE, un certain nombre de recommandations environnementales y sont notées en vert.



Vue d'ensemble de la ZAC // Vers l'Est

# 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.

En cas de Permis de Construire Modificatif, le dossier devra intégrer comme pour le PC initial, l'avis favorable de l'architecte coordonnateur. La facturation sera appréciée en fonction de la portée des modifications.

## 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.

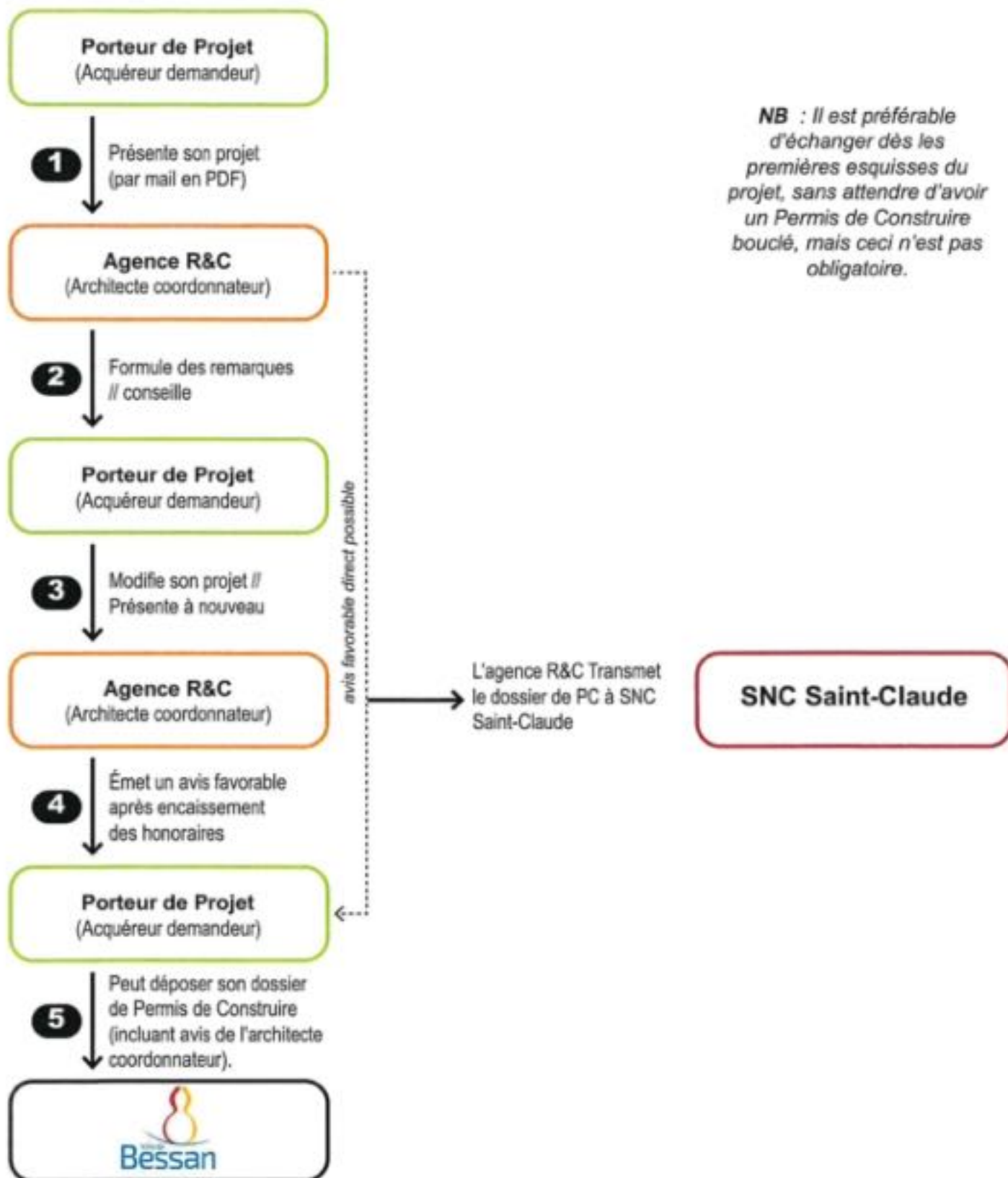
La coordination se déroulera en 2 étapes :

- 1. Visa préalable au dépôt de Permis de Construire** nécessitant un avis favorable aux frais de l'acquéreur (coût : 720 € TTC par PC),
- 2. Visa de contrôle de conformité** une fois les travaux réalisés par rapport au PC accordé, et préalable au dépôt de la Déclaration d'Achèvement des Travaux (coût : 200 € TTC par visa).

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 Permis de Construire  
bouclé, mais ceci n'est pas  
obligatoire.

Délivre l'autorisation d'urbanisme

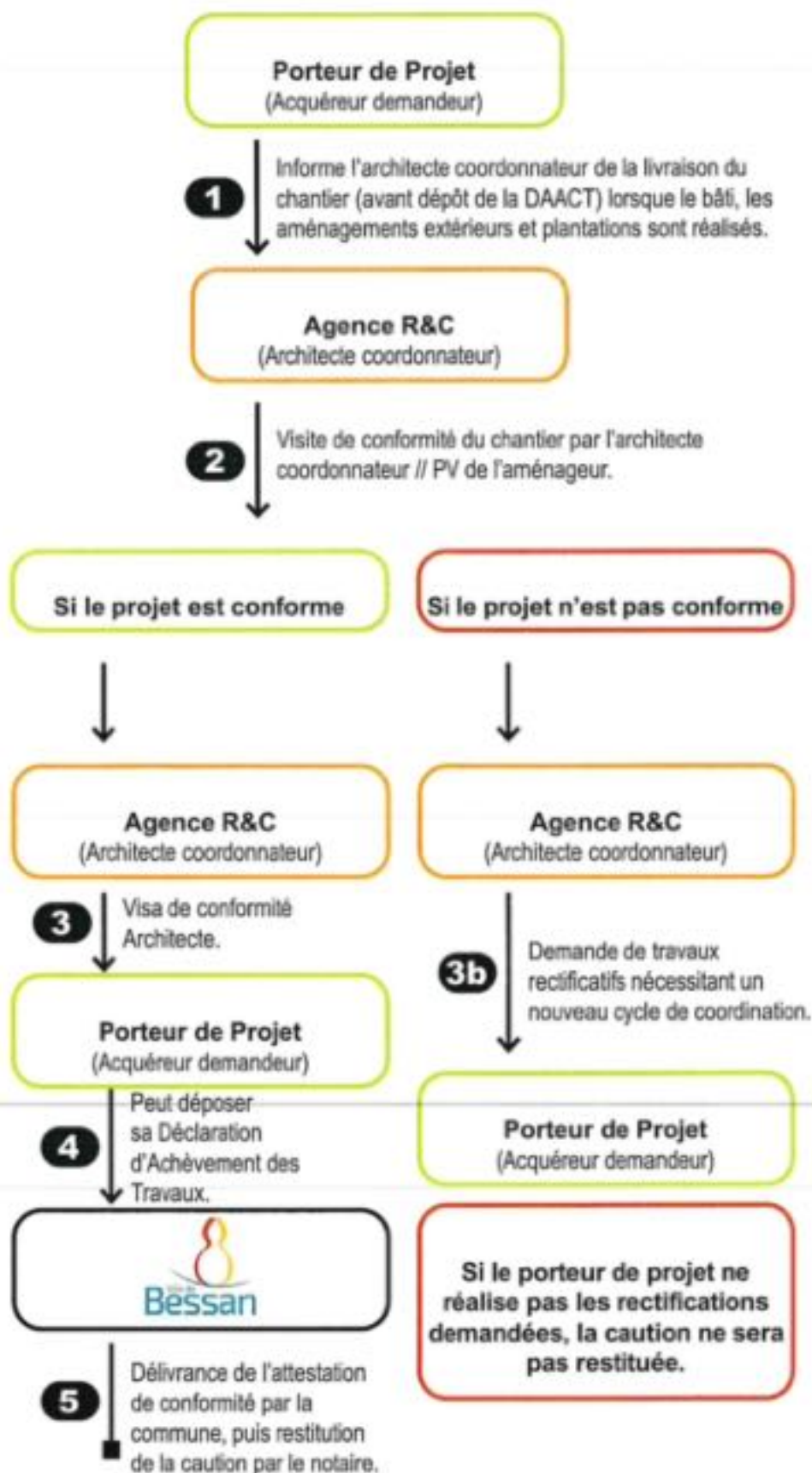


## ÉTAPE 2 // Achèvement de la construction & conformité

**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 aux frais de l'acquéreur.

**NB // 3 :** la caution de garantie est restituée au porteur de projet si ni l'autorité administrative compétente ni l'aménageur ne contestent 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 le Quartier TERRA MAGMA à Bessan.

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 maximum (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.

Le Quartier TERRA MAGMA sera réalisée par :  
**SNC Saint-Claude**, chez Groupe SM  
 26 rue Aristide Boucicaut // 11 100  
 Narbonne  
 04 68 65 85 85  
 siege@groupe-sm.com

Le présent CPAUPE s'applique sur l'ensemble du périmètre de le Quartier TERRA MAGMA, 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 le Quartier TERRA MAGMA.

## 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 le Quartier TERRA MAGMA. 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 Bessan.

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.

Les acquéreurs de lots devront garantir un entretien qualitatif et durable des haies, espaces verts et plantations sur leur parcelles, quand bien même ils sont ouverts sur l'espace public ou collectif.

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.



## **LOTS CONCERNÉS //**

Le prescriptions suivantes s'appliquent  
sur les lots n°29,47 & 61.



# **1 // Prescriptions relatives aux logements collectifs**





# PRESCRIPTIONS //

Les prescriptions suivantes ne se substituent pas aux règles du PLU, elles viennent, ponctuellement les compléter et devront être respectées par tout acquéreur de lot désirant construire dans le Quartier TERRA MAGMA.

## P1 // Occupations & utilisations du sol interdites

Sans objet : se conformer aux règles du PLU, pas de prescription supplémentaire du CPAUPE.

## P2 // Occupations & utilisations du sol autorisées sous conditions

Sans objet : se conformer aux règles du PLU, pas de prescription supplémentaire du CPAUPE.

## P3 // Accès & voirie

Les accès à chaque lot ont été définis dans le plan d'ensemble de la ZAC et sont matérialisés sur les fiches de lots et devront être respectés.

Les prescriptions visent notamment à faciliter l'usage du vélo et de véhicules électriques.

## P4 // Dessertes par les réseaux

Tout réseau induit par le projet devra demeurer non visible depuis les espaces extérieurs, et sera intégré aux constructions et/ou enfoui en souterrain. Cette disposition s'applique au sein de chaque lot.

Les implantations des coffrets et réseaux communs sont précisées sur les fiches de lots individuelles et seront réalisés par l'aménageur dans le programme des travaux communs.

Toute construction ou installation le nécessitant devra être raccordée à l'ensemble des réseaux collectifs à disposition.

## P5 // Caractéristiques des terrains

Les terrains (lots) ne pourront être divisés sauf autorisation contraire préalable de l'aménageur.

## P6 // Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter une logique de cohérence d'ensemble et d'harmonie. Pour cela, toute construction (hors installation

et structure technique particulière, escaliers ou coursives de desserte des logements et leurs poteaux ou éléments de structure) devra s'implanter dans les emprises prévues par la ZAC.

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

Les emprises constructibles et obligations d'implantations sont détaillées sur chaque fiche de lot.

Les dispositifs d'ombrages (pergolas, vélum, etc.), locaux déchets ou vélos ou ouvrages d'entrées par exemple, les balcons et coursives, pourront être implantés librement sur la parcelle (en dehors de l'emprise constructible).

Excepté en limites séparatives, les débords de toit d'au moins 30cm (par ailleurs obligatoires) sont autorisés en saillies de la limite d'emprise constructible si le mur est implanté à l'alignement de la limite (calculé au nu extérieur).

## P7 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra respecter une logique de cohérence d'ensemble et d'harmonie, pensée de manière à structurer l'espace public par les corps de bâti et de préserver les

intimités des lots individuels (décalages).  
 Pour cela, toute construction (hors installation et structure technique particulière) devra s'implanter conformément **aux prescriptions décrites sur les documents graphiques** (dont fiches de lots).

Les emprises constructibles et modalités d'implantations sont détaillées sur chaque fiche de lot.

Les dispositifs d'ombrages (pergolas, vélum, etc.), locaux déchets ou vélos ou ouvrages d'entrées par exemple, les balcons et coursives et leurs escaliers ou éléments de structure, pourront être implantés librement sur la parcelle (en dehors de l'emprise constructible).

Les surfaces des piscines entrent dans le calcul de la surface d'imperméabilisation et de l'emprise au sol.

Excepté en limites séparatives, les débords de toit d'au moins 30cm (par ailleurs obligatoires) sont autorisés en saillies de la limite d'emprise constructible si le mur est implanté à l'alignement de la limite (calculé au nu extérieur).

## **P8 // Implantation de plusieurs constructions sur une même propriété**

Pas de règle supplémentaire CPAUPE ; se conformer au PLU, stipulant notamment que : *« Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la somme des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres. »*

## **P9 // Emprise au sol**

**Non réglementé.**

## **P10 // Hauteur maximum des constructions**

### **1 // Définition :**

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux de la construction (après viabilisation des lots) en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus (notamment les panneaux solaires ou photovoltaïques).

### **2 // Hauteur maximum au sommet :**

Toute construction ou installation ne peut excéder, en fonction des niveaux autorisés :

- **8,5 mètres** de « hauteur maximum » pour les parties en R+1.

Les garde-corps non maçonnés et autres dispositifs devant assurer la sécurité des toitures sont exclus du calcul de la hauteur du bâtiment.



## P11 // Aspect extérieur des constructions

### 1 // Approche générale :

L'aspect extérieur de toute construction devra satisfaire aux exigences architecturales et paysagères d'une cohérence et harmonie d'ensemble sur le Quartier TERRA MAGMA.

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 du cœur de village et sera soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.

### 2 // Couleurs et matériaux :

Toute construction devra décliner des assemblages d'enduits ou de traitements maçonnés (pierres, béton, etc.), ou de bois, y compris pour les volumes d'une maison de plain-pied (pluralité des traitements de façades associés aux volumes distincts). Un traitement uniforme sur l'ensemble de la construction est interdit. L'emploi de verrières ou pans de murs vitrés est autorisé et peut contribuer à la pluralité de traitements recherchée.

Ainsi, tout élément extérieur composant la construction (mur, paroi, bardage, menuiserie, etc.) devra respecter le nuancier prescrit dans le présent CPAUPE.

Dans la mesure où les teintes précédentes sont respectées et sous autorisation de l'architecte coordonnateur, tout effet de matière est autorisé : béton blanc et/ou matricé et/ou fibré, pierres, bardages bois (lames, effet planché), etc.

### Les parties maçonnées :

#### EXEMPLES DE TRAITEMENTS AUTORISÉS POUR LES PARTIES MAÇONNÉES :



*Mur en pierres*



*Enduits de façade*



*Bardages teintés*

**NB :** pour tout matériaux, des échantillons ou des nuanciers pourront être préalablement demandés par l'architecte coordonnateur.



Les façades devront être composées d'au moins 2 aspects et/ou de 2 teintes différentes qui devront s'appliquer en fonction de la volumétrie de la construction : par exemple pierre et enduit // bois et enduit // pierre et bois // 2 teintes d'enduits, etc.

Pour l'emploi d'enduits de façades, la finition sera obligatoirement de type taloché fin ou gratté fin, à l'exclusion des finitions écrasées, jetées de truelles, plastiques ou projetées de tyrolienne.

Les teintes autorisées demeurent des nuances d'ocres naturels « moyennes », évitant toute teinte criarde, blanche, ou artificielle et seront soumises à l'approbation de l'architecte coordinateur (références à préciser sur les demandes d'autorisation d'urbanisme).

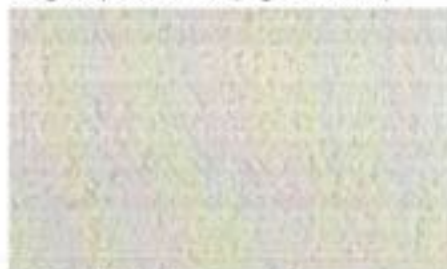
En cas de juxtaposition de 2 teintes en fonction des étages, les enduits sur les parties en RDC devront être de teinte plus claire et les couleurs plus soutenues seront destinées aux étages. (cf schémas page suivante)



Ivoire // équivalent Parex T80



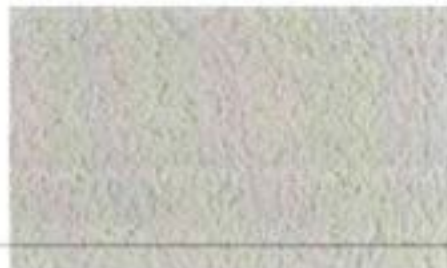
Gris Beige // équivalent Parex T30



Gris Sole // équivalent Parex G30



Ocre jaune // équivalent Parex O70



Gris Pierre // équivalent Parex G40



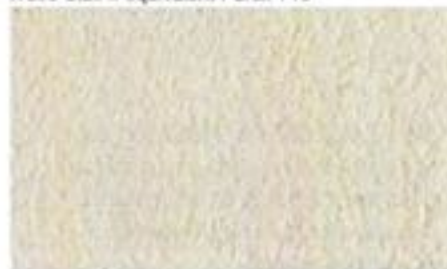
Ocre rose // équivalent Parex R50

Ivoire Clair // équivalent Parex T10

Brique naturelle // équivalent Parex O90



Bardage bois verticaux



Nuanciers des enduits colorés pour les volumes en étage (étage simple ou toute hauteur)





Pour l'application à minima de 2 traitements ou 2 teintes d'enduits distinctes (prioritairement une claire + une foncée) la composition devra être en corrélation avec la composition volumétrique du bâtiment, notamment en lien avec les jeux de toitures, pour une meilleure cohérence de l'ensemble.

Toutes les teintes, finitions et aspect seront soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.

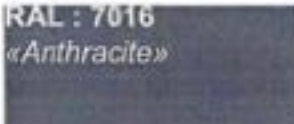
Des façades isolées par l'extérieur sont recommandées car elles assurent un meilleur confort thermique en été comme en hiver, et de plus faibles consommations. Dans un tel cas, il est suggéré de préférer une position des menuiseries en retrait de la façade et non au nu extérieur. A part ça, les prescriptions relatives aux façades sont identiques que l'isolation soit intérieure ou extérieure.



*Exemples des traitements et application des couleurs en fonctions des volumétries associées aux jeux de toitures à mettre en œuvre.*

### 3 // Les menuiseries, ferronneries et éléments de serrurerie :

Les menuiseries en bois naturel sont autorisées et même recommandées pour leur aspect écologique dès lors qu'elles sont en bois européen et non exotique (à proscrire pour lutter contre la déforestation). Toutes les menuiseries, ferronneries et éléments de serrurerie devront, quel que soit le matériaux employé hormis le bois naturel, être grises ou blanches, selon le nuancier suivant :

**GRIS :**  **RAL : 7016**  
«Anthracite»

**GRIS :**  **RAL : 7030**  
«Gris Pierre»

**BLANC :**  **RAL : 9010**  
«Blanc Pur»

Dans le cas de menuiseries de teinte blanche, l'aspect plastique et/ou PVC est interdit, sauf autorisation spéciale de l'architecte coordonnateur.

#### **NB :**

*Tout élément de «petite construction», d'installation, de ferronnerie ou de serrurerie qui ne sera pas associé directement à la façade du bâtiment (exemple portails, clôtures, barrières et potelets, candélabres, etc.), et qui ne serait pas en bois ou en pierres, devra également être de même teinte que les menuiseries.*

Les portes d'entrée et de garages devront respecter les mêmes aspects de teintes et de matériaux que l'ensemble des menuiseries de la construction et devront être les plus lisses et sobres possibles. Dans le cas de nervures ou d'effets de lames, elles devront être horizontales.

En cas de percements ou vitrages, leurs rythmes et implantations devront être réguliers et plutôt horizontaux.

Les traitements en harmonie avec celui des façades (effets de dissimulation) sont autorisés.

Toutes formes cintrées, courbes ou complexes, pour le linteau ou pour les percements sont interdites.



## Rôle des menuiseries dans le confort thermique estival

### Ouvertures et protections solaires :

En climat méditerranéen, le meilleur confort thermique est obtenu avec des pièces à vivre ouvertes sur le Sud mais avec des protections solaires horizontales au-dessus des ouvertures au Sud. Ces protections solaires peuvent être des casquettes maçonnées ou des brise-soleil en bois ou en métal, dont la partie opaque qui arrête les rayons du soleil lorsqu'il est haut dans le ciel peut être réalisée par des lames, des résilles, des végétaux grimpants, etc.

On évitera les grandes ouvertures vers l'Ouest, surtout dans les chambres, sous peine de chaleur excessive en fin de journée d'été. A défaut, des volets et des arbres plantés entre ces fenêtres et l'Ouest et le Nord-Ouest pourront réduire l'inconfort, lorsqu'ils auront assez grandi. Les volets roulants, s'ils sont une bonne solution d'occultation et de protection physique, ne sont pas aussi efficaces contre la surchauffe que des volets ou stores extérieurs à lames qui permettent simultanément de rejeter la chaleur et d'offrir quand même une vue vers l'extérieur.



Credit photos L.  
FARAVEL/PLUS DE  
VERT



### Intégration des éléments techniques en toiture de logements collectifs :

Pour des raisons esthétiques, il est demandé aux concepteurs de ne pas prévoir d'autres équipements en toiture que le strict nécessaire : ventilations de chute pour EU, et panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, notamment. Les concepteurs veilleront à laisser libre pour les EnR le versant le mieux exposé au soleil.

### Performance énergétique et confort hygrothermique :

Le Quartier TERRA MAGMA a été conçu dans un objectif de sobriété énergétique et de confort hygrothermique, notamment de confort estival dans un contexte de hausse des températures moyennes (+1,5 à 2,5 °C en moyenne à l'échelle de la durée de vie des bâtiments qui seront construits). Les éléments qui suivent sont fournis comme des aides aux concepteurs pour réaliser des bâtiments confortables et économes, en particulier des bâtiments qui pourront économiser l'équipement de systèmes de climatisation.



#### 4 // Les Systèmes d'occultation et d'ombrage :

Les systèmes d'occultation ou d'ombrage doivent être en harmonie de matière et de couleurs avec les autres éléments de menuiseries ou de ferronnerie. Les persiennes sont recommandées.

Les volets roulants ne sont autorisés que s'ils sont invisibles en position ouverte et que leur système d'enroulement soit intégré dans le mur de façade.

Les systèmes de persiennes, pergolas ou vélum sont autorisés comme indiqué dans les illustrations suivantes et pourront être implantés en dehors des emprises constructibles, y compris en mitoyenneté s'ils n'excèdent pas 4m de hauteur..



*Les pergolas de canisses*



*Persiennes coulissantes*



*Vélum*



*Pergolas bois*



*Panneaux coulissants gris*



*Panneaux coulissants bois*



*Casquette persiennée*

## 5 // Les toitures :

Les toitures devront être architecturalement traitées avec la même attention que le reste du bâtiment. Les édifices techniques hors antennes et superstructures (ventilation, etc.) devront être non visibles depuis l'extérieur (intégrés sous-toitures ou dissimulés dans des enclos appropriés).

Les couvertures en pente devront être d'une inclinaison comprise entre 30% et 35% (hors éléments ponctuels possibles en toit plat). Elles seront obligatoirement en tuiles à courant galbé ocre, type TERREAL «Double Canal Languedoc - Castelviel» (cf illustrations ci-après). Sont également autorisés : les verrières et les complexes solaires ou photovoltaïques (pouvant être posés sur bac acier laqué RAL 7016 pour assurer l'étanchéité) et dispositifs associés (cf p 26).

Les verrières sont potentiellement source d'inconfort thermique ; Il est conseillé de les orienter face au Nord pour bénéficier de la belle lumière sans ombre des ateliers d'artistes, sans la chaleur, et conseillé de limiter leur surface (2-3 m<sup>2</sup> au maximum, possiblement répartis). Les formes de toit en pente peuvent être signifiées par des éléments non couverts et non clos, comme par exemple des pergolas (cf illustrations ci-après) ou autres et seront soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.

Les toitures en pente devront

obligatoirement observer un **débord de 30 cm** par rapport au nu de façade, y compris dans le cas de façades pignons.

Les débords de toit de 30cm (par ailleurs obligatoires) sont autorisés en saillies de la limite d'emprise constructible si le mur est implanté à l'alignement de la limite (calculé au nu extérieur et sauf en cas d'implantation en limite mitoyenne sur la façade concernée).

La sous-face des débord de toit devra avoir la même teinte que l'ensemble des menuiseries et ferronneries, et pourra être horizontale (sauf en pignon).



## EXEMPLES DE TRAITEMENTS ET DE MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES :

Les fenêtres de toit ne sont autorisées que ponctuellement et dans le plan de toiture (mansardes et chiens assis interdits) et seront soumises à l'avis de l'architecte coordonnateur (nombre et dimensions).  
Elles devront obligatoirement être pourvues d'un système d'occultation extérieur.



*Couverture tuiles : teinte TERREAL Terre de Lune ou Double Canal Languedoc - Castelvieu (ou similaires selon avis architecte coordonnateur).*



*Verrière ou polycarbonate*



*Volume de toiture par pergolas*



*Fenêtres de toit ponctuelles*



*Toiture végétalisée*



*Usage de terrasse pour parties plates (RDC)*



*Couverture photovoltaïque.*



## 6 // Intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables (ENR) :

Les éoliennes sur mâts ou de toiture sont interdites.

Les panneaux solaires (eau chaude) et/ou photovoltaïques (électricité) ou hybrides sont un excellent moyen de contribuer à la transition énergétique et de respecter vos obligations vis-à-vis de la nouvelle réglementation du bâtiment, la RE2020, qui s'applique pleinement à votre projet. L'utilisation des toitures pour les équipements solaires est donc encouragée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

**Pour les toitures en tuiles,**  
L'implantation des panneaux est soumise à l'avis de l'architecte coordonnateur, notamment sur les notions de sur-épaisseurs ou d'alignements par rapport à la composition des façades.

Ils pourront être superposés aux tuiles, mais dans un plan parallèle situé juste au-dessus.



Exemples d'implantations de panneaux solaires et/ou photovoltaïques interdites.



Exemples d'implantations de panneaux solaires et/ou photovoltaïques autorisées.

## 7 // Édicules techniques :

Les édicules techniques (blocs extérieurs de clim ou de pompe à chaleur, machineries de piscines, abris jardins, barbecues, antennes, etc.) doivent être harmonieusement intégrés dans le projet architectural et paysager global et disposés **de façon non visible depuis l'espace publics** et sauf exception, en pieds de murs. Des dispositifs permettant de les dissimuler (haies, claustras, ventelles, etc.) pourront le cas échéant être acceptés, selon avis de l'architecte coordonnateur, y compris en toiture.

Les dispositifs de recueil / stockage des eaux de pluies ne devront pas être visibles depuis les emprises publiques.



Exemple de cache-clim autorisé

## 8 // Les clôtures :

Quelque soit le type de clôture, tout matériaux d'imitation est interdit, en particulier les fausses végétation.

### CLÔTURES SUR RÉALISÉES PAR L'AMÉNAGEUR :

Elles devront être maintenues, entretenues durablement par le propriétaire de chaque lot.

Les portails et portillons éventuels devront être assortis à la clôture mise en oeuvre par l'aménageur (même modénature, et même teinte).

### CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Leur traitement peut être :

- Grillage : panneaux rigides gris RAL 7016 doublés de haie et/ou de grimpants,
- Mur maçonné en pierres ou enduit,
- Pallissage en bois plein (panneaux légers interdits).

Tout mur de clôture maçonné doit être composé comme une partie intégrante de la construction et revêtu d'une couvertine ou d'un chaperon.

Tout matériaux d'imitation (fausse végétation, fausses pierres, faux bois, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne devant pas excéder **2 mètres** de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie. A cette hauteur maximale pourra s'ajouter la hauteur d'un mur de soutènement

lorsque la topographie l'impose sous réserve de ne pas excéder 1m de haut.

Si le mur n'est pas bâti en pierres, il doit avoir un aspect et une teinte identique aux façades (enduit de même couleur et de même finition), et doit obligatoirement être enduit toutes faces. Il devra le cas échéant intégrer les compteurs et blocs techniques.

Quel que soit leur traitement, les clôtures devront obligatoirement être doublées de haies vives composées d'essences adaptées et variées ou de grimpants. Ces essences sont détaillées en article P13.

Exemples de traitements de clôtures autorisés en limites séparatives.



Panneaux grillagés RAL 7016



Pallissade bois



Murs maçonnés (pierres ou enduit)



## P12 // Stationnements

### 1 // Approche quantitative :

Chaque habitation devra intégrer au moins 1 emplacement voitures extérieurs sur la parcelle et dans le respect des prescriptions graphiques portées sur le plan de composition (ou fiche de lot) en matière d'accès et de stationnements ouverts et non clos sur l'emprise publique.

### 2 // Approche qualitative :

#### OMBRAGES :

Toute aire de stationnement extérieure peut mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel (arbres, pergolas, treilles, etc.) ou construit (pergola, toiture plate, etc.).

L'implantation des dispositifs d'ombrages (CF art. P6 & P7) pourra être réalisée en dehors des zones constructibles définies sur les documents graphiques, mais leur hauteur ne pourra excéder +3,50m par rapport au sol fini du stationnement (cf art. P10).

#### PERMÉABILITÉ DES SOLS :

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées, des aires de manœuvre des poids lourds, des bandes circulables et accès, etc.). Elles devront être traitées en revêtement graviers de pouzzolane structurés ou non par une résille nids d'abeille ou autre.



Traitement de sol par graviers  
(places hors circulation)

#### DIMENSIONS :

Les emplacements de stationnement des lots restants ouverts sur la voie devront avoir pour dimensions minimales : 2,5m de large sur 5m de long.



Traitement des ombrages  
photovoltaïques



Traitement des ombrages  
construits



Traitement des ombrages  
végétalisés



ARBRES DE 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> grandeur (hauteur entre 5 et 20 m), illustrations non exhaustives:

## P13 // Espaces libres et plantations

### 1 // Approche générale :

Pour l'ensemble de l'opération, tous les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent être au minimum conformes aux surfaces détaillées dans le tableau de l'article P14.

### 2 // Approche qualitative :

Les essences végétales utilisées sur l'ensemble des projet devront être compatibles avec la palette végétale détaillée ci-après. Des essences variées pourront être proposées et soumises à l'avis de l'architecte coordonnateur. Elles devront néanmoins rester adaptées aux conditions de sol et de climat, et des essences indigènes de la région.

Les essences invasives et/ou allergènes seront prioritairement évitées.

### 3 // Approche quantitative :

Tout pétitionnaire devra au moment de la construction, planter au moins 2 massifs arbustifs et 4 arbres de haute tige par lot. Dans certains cas (franges paysagères, traitement des vis-à-vis, etc.) des prescriptions graphiques sur les fiches de lots pourront spécifier des obligations supplémentaires.

La hauteur à maturité des arbres choisis devra être supérieure à 5 mètres, y compris pour les arbres fruitiers, et d'une hauteur minimale de 2m à la plantation.

## ARBRES



Micocoulier - *Celtis australis*  
(feuillage caduc)



Peuplier blanc - *Populus alba*  
(feuillage caduc)



Poirier à fleurs - *Pyrus calleryana*  
(feuillage caduc)



Chêne vert - *Quercus ilex*  
(feuillage persistant)



Amandier - *Prunus amygdalus*  
(feuillage caduc)



Arbre de Judée - *Cercis siliquastrum*  
(feuillage caduc)

## ARBRES (SUITE)



**Érable de Montpellier** - *Acer monspessulanum* (feuillage caduc)



**Savonnier** - *Koelreuteria paniculata* (feuillage caduc)



**Frêne à fleurs** - *Fraxinus ornus* (feuillage caduc)



**Lilas de Perse** - *Melia azedarach* (feuillage caduc)



**Chêne blanc** - *Quercus pubescens* (feuillage caduc)



**Laurier noble** - *Laurus nobilis* (feuillage persistant)



## ARBUSTES



**Arbousier - *Arbutus unedo***  
(feuillage persistant)



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



**Rosier de Chine - *Rosa chinensis***  
**'Mutabilis'** (feuillage caduc)



**Viorne-tin - *Viburnum tinus***  
(feuillage persistant)



**Grenadier - *Punica granatum***  
(feuillage caduc)



**Laurier rose - *Nerium oleander***  
(feuillage persistant)



**Gattilier - *Vitex agnus-castus***  
(feuillage caduc)



**Pistachier - *Pistacia lentiscus***  
(feuillage persistant)



**Lilas commun - *Syringa vulgaris***  
(feuillage caduc)



Autres essences autorisées :

- Arbres : Orme résistant à la graphiose (*Ulmus resista*), Tilleul à feuilles en cœur (*Tilia cordata*), Cyprés de Provence (*Cupressus sempervirens*), Mûrier (*Morus alba*), Jujubier (*Ziziphus*), Olivier (*Olea europea*), Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*), Azérolier (*Crataegus azarolus*) ;
- Arbustes : Chalef (*Elaeagnus pungens*), Polygale à feuilles de myrte (*Polygala myrtifolia*), Filaire (*Phillyrea angustifolia*), Oranger du Mexique (*Choisya ternata*), Alaterne (*Rhamnus alaternus*), Ciste (*Cistus* sp.), Baguenaudier (*Colutea arborescens*), Buplèvre (*Bupleurum fruticosum*), Sené (*Cassia corymbosa*), Althéa (*Hibiscus syriacus*) ;
- Vivaces (liste non limitative) : Santoline (*Santolina* sp.), Romarin (*Rosmarinus* sp.), Thym (*Thymus* sp.), Gaura (*Gaura lindheimeri*), Lavande (*Lavandula* sp.), Scabieuse (*Scabiosa* sp.), Armoise (*Artemisia arborescens*), Geranium sanguin (*Geranium sanguineum*), Iris (*Iris*), Acanthe (*Acanthus mollis*) ;
- Grimpantes (liste non limitative) : Chèvrefeuille (*Lonicera* sp.), Jasmin (*Jasminum* sp., *Trachelospermum jasminoides*), Glycine (*Wisteria sinensis*), Lierre (*Hedera helix*), Vigne (*Vitis vinifera* et *Parthenocissus* sp.).

PLANTES VIVACES (SUGGESTIONS)



Sauge de Graham - *Salvia microphylla*  
(feuillage semi-persistant)



Valériane rouge - *Centranthus ruber*  
(feuillage caduc)



Euphorbe des garrigues - *Euphorbia characias*  
(feuillage persistant)



Sauge de Jérusalem - *Phlomis fruticosa*  
(feuillage persistant)



Verveine de Buenos Aires - *Verbena bonariensis*  
(feuillage semi-persistant)



Vergerette de Karvinski - *Erigeron karvinskianus*  
(feuillage semi-persistant)

## P14 // Surfaces

Le tableau ci-contre établit les surfaces prescriptives applicables sur chaque lot. Les demandes d'autorisation d'urbanisme (Permis de Construire notamment) devront s'y conformer.

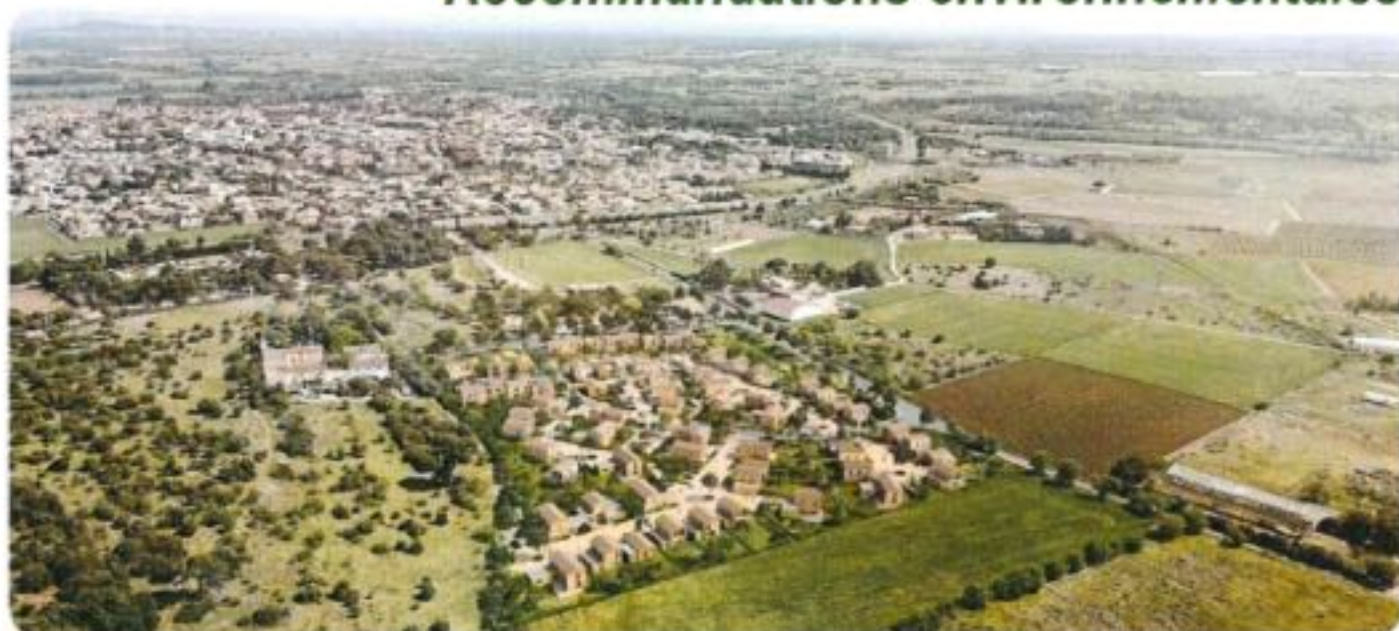
ZAC TERRA MAGMA // Tableau des surfaces (juin 2025)		
LOT	SURFACE DU LOT (m2)	SDP maximale (m2)
29	672	600
47	865	550
61	1156	750

**Fin du CPAUPE**





**Aide à la prise en compte de la  
RE2020 // partie Carbone**  
*Recommandations environnementales*





## Éléments de bioclimatique :

Le respect des éléments suivants garantit un habitat confortable et naturellement économe en énergie, sans systèmes rajoutés.

pour pouvoir réaliser en été, la nuit, un brassage d'air frais dans le logement, il est recommandé de prévoir de le faire par des entrées d'air au Nord et au Sud plutôt qu'à l'Ouest d'où vient le bruit.

### Orientation :

Dans le respect des règles d'alignement figurant dans les fiches de lot, il est recommandé aux concepteurs de logements collectifs, pour des critères de confort thermique, de rechercher à avoir le maximum de longueur de bâtiment sur un axe Est-Ouest (façades principales vers le Sud et le Nord) ou aussi proche que possible de cette direction.

### Protections solaires

Le confort d'été vient en grande partie de la capacité à ne pas laisser la chaleur du soleil rentrer dans les pièces et en réchauffer le sol ou les murs. Mais pour l'agrément de vie, il est préférable de conserver des vues sur l'extérieur depuis l'intérieur, ce que ne permettent pas les volets roulants mais que permettent des casquettes au-dessus des ouvertures au Sud, ou des volets ou stores à lames, sur les ouvertures Sud, Ouest et Est.

### Aspect traversant des pièces :

Pour éviter la climatisation, le confort d'été peut être obtenu, une fois les apports solaires maîtrisés, par la circulation d'air entre 2 ouvertures situées soit sur 2 murs opposés, soit sur

2 murs à angle droit. Les porteurs de projets sont invités à vérifier que cette disposition soit présente pour la pièce principale et les chambres.

### Ventilation nocturne naturelle :

Le confort d'été peut aussi être grandement amélioré par l'optimisation du rafraîchissement naturel nocturne. En logements collectifs, qui sont souvent sur un seul niveau, le moyen de créer un balayage nocturne des pièces consiste à pouvoir ouvrir en toute sécurité des fenêtres situées de façon traversante (cf ci-dessus).

### Inertie thermique

Une disposition importante pour le confort d'été (et d'hiver) est l'inertie thermique du bâtiment, qui se traduit concrètement par exemple très simplement par une isolation par l'extérieur des murs principaux. Cette solution, qui est plus coûteuse au départ qu'un doublage classique par l'intérieur, améliore nettement le confort toute l'année et réduit les dépenses énergétiques. En mettant les isolants, qui libèrent pour la plupart des composés chimiques, à l'extérieur de l'air des pièces principales, on améliore par la même occasion l'aspect sanitaire de l'air respiré.

## Consommations, production, systèmes énergétiques :

La réglementation RE2020, en vigueur à la date de rédaction, est contraignante sur la qualité de l'enveloppe des constructions (isolation thermique, qualité des vitrages et menuiseries, ponts thermiques, etc.) et rajoute désormais une obligation de maîtrise du contenu carbone des matériaux mis en œuvre. Sur les équipements énergétiques, le gouvernement a engagé l'interdiction progressive du gaz pour le chauffage des logements, donc cette possibilité n'est pas ouverte dans la ZAC.

Compte tenu du faible nombre de logements regroupés en collectif, le chauffage de ces logements devra sans doute être réalisé de manière individuelle et non collective. **En l'absence de gaz, la solution de pompe à chaleur air/eau ou air/air semble être la plus adaptée** au contexte, notamment réglementaire. L'intégration architecturale des éléments extérieurs devra être soignée, tant pour prévenir la gêne acoustique que visuelle.

**La solution d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires thermiques** devrait être étudiée.

## Véhicules électriques

A l'échelle de temps des bâtiments de la ZAC, il est probable que le véhicule électrique remplacera une partie significative des véhicules thermiques que nous connaissons. On devrait être vers 25% en 2030 et 50 à 60% en 2040.

Ceci a plusieurs impacts :

- Les places de parking des logements collectifs doivent dès aujourd'hui selon la réglementation être prééquipées de gaines, pour faciliter la recharge future. Nous recommandons d'aller plus loin et de câbler d'ores et déjà certaines places, en anticipant les questions du comptage de l'énergie et de l'attribution des places.
- Les consommations énergétiques du logement augmentent très nettement, (de l'ordre de + 50% en énergie primaire).



## Équipements énergétiques :

La RE2020 a supprimé le texte sur l'obligation de mise en œuvre d'une énergie renouvelable en maison individuelle, mais a instauré un paramètre à respecter (CepNR) qui revient quasiment au même. De plus, le gouvernement a engagé l'interdiction du gaz pour le chauffage ; il n'est donc pas disponible sur la ZAC.

Pour le chauffage, les propriétaires sont invités à envisager les solutions de pompes à chaleur performantes ou de poêle ou chaudière aux granulés de bois. Les chaudières automatiques modernes peuvent fournir chaleur et eau chaude sanitaire dans des conditions satisfaisantes de confort et de coût, tout en préservant la planète. Pour les logements plus petits, un poêle à granulés, situé dans la pièce principale, y diffusera tout l'hiver une chaleur saine. Les équipements modernes intègrent des réserves de granulés qui réduisent les manipulations.

Une alternative pour le chauffage est la pompe à chaleur électrique, air-air ou air-eau. Ces équipements peuvent être bruyants, et leur intégration architecturale est stricte dans le cadre de la ZAC. Pour les maisons les plus grandes, la solution de pompe à chaleur air-eau (plus performante) sur plancher chauffant est une bonne solution de confort. Pour les logements qui présentent des pans de toiture dans le quart compris entre Sud-Est et Sud-Ouest, l'utilisation des toitures pour les équipements solaires (thermique pour l'eau chaude sanitaire ou photovoltaïque pour produire

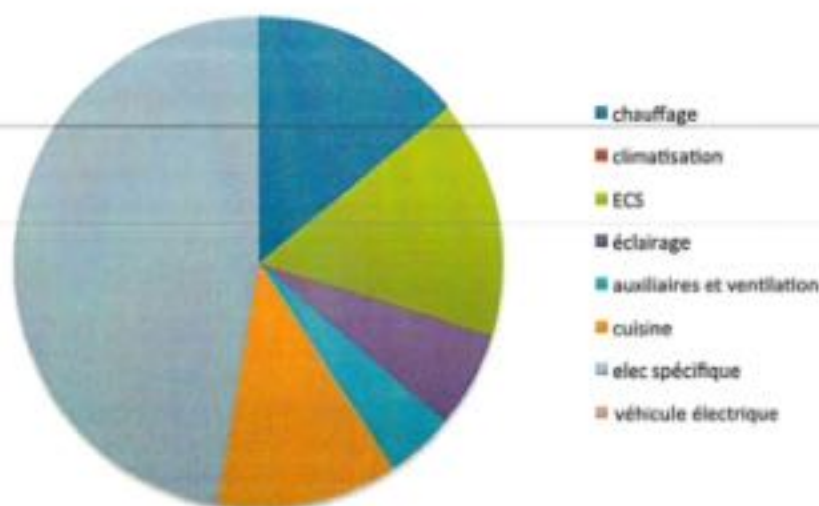
de l'électricité), est très fortement encouragée.

L'énergie solaire est gratuite, et les chauffe-eau solaires individuels sont désormais performants. Une installation photovoltaïque permet d'autoconsommer une partie de sa production et de vendre le reste. Dans les deux cas de solaire, la bonne intégration architecturale est exigée. Une alternative pour produire de l'eau chaude sanitaire vient de chauffe-eau thermodynamiques. Les systèmes sur air extrait ou extérieur sont les plus pertinents, mais ces derniers nécessitent une unité extérieure, dont le présent CPAUPE exige une intégration visuelle rigoureuse, ce qui n'enlève pas les éventuelles nuisances sonores.

Bilan indicatif sur la répartition des consommations d'une maison individuelle, scénario chauffage par pompe à chaleur, eau chaude par chauffe-eau solaire appoint électrique,

*Nb : L'électricité spécifique représente celle utilisée par tous les équipements non liés au bâtiment : électroménager, bureautique, télévision, etc. Sa part augmente chaque année.*

Répartition des consommations annuelles  
estimées en énergie primaire  
option élec, sans voiture électrique



La production d'électricité photovoltaïque, intégrée dès la conception de la maison neuve, permet en l'état actuel de compenser une partie importante de ses consommations électriques annuelles (possibilité de Bâtiment à Energie Positive), et de bénéficier d'un revenu pendant 20 ans. Les conditions réglementaires et économiques actuelles en font un investissement qui peut être intéressant. Le tarif de rachat applicable à ce type d'installation est encore assez attractif. Cette situation sera à réévaluer par chaque propriétaire au moment de la conception de son projet. Chacun a aujourd'hui la possibilité de consommer une partie de l'électricité qu'il produit sur son toit.

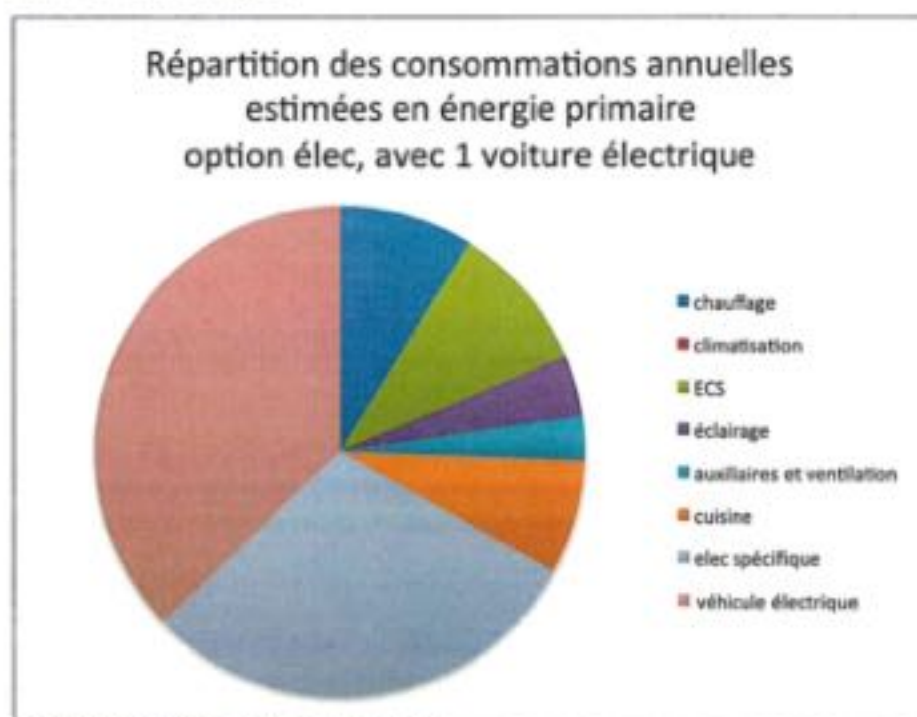
## Véhicules électriques

A l'échelle de temps des bâtiments de la ZAC, il est probable que le véhicule électrique remplacera une partie significative des véhicules thermiques que nous connaissons. On devrait être vers 25% en 2030 et 50 à 60% en 2040.

Ceci a plusieurs impacts : Les places de parking sur les lots devront être alimentées pour la recharge des véhicules. Même avec la recharge la plus lente, les bornes actuelles mobilisent pas moins de 4 kVA et jusqu'à 16, par véhicule simultanément en charge. Cela a un impact sensible sur le dimensionnement du raccordement ENEDIS, qui est souvent entre 6 et 12 kVA (lorsqu'il y a une grosse pompe à chaleur, par exemple) pour une maison individuelle.

Nous prescrivons donc aux acquéreurs de lots individuels de prévoir d'origine

l'équipement d'au moins une prise de recharge, soit en façade à côté du parking extérieur, soit dans le garage lorsque le véhicule y est stationné.  
Bilan indicatif sur la répartition des consommations d'une maison individuelle, scénario chauffage par pompe à chaleur, eau chaude par chauffe-eau solaire appoint électrique, avec 1 véhicule électrique :



de la recharge est encore très inférieur au coût des pleins de carburants fossiles.







Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20250925-212250925-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2025  
Date de réception en préfecture : 02/10/2025

Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20251003-1031025-AR  
Date de télétransmission : 03/10/2025  
Date de réception en préfecture : 03/10/2025

Accusé de réception en préfecture  
034-213400310-20251003-1061025-AR  
Date de télétransmission : 06/10/2025  
Date de réception en préfecture : 06/10/2025

- Légende :
- Emprises constructibles autorisées (R+1 / 8,5m) max.
  - Emprises constructibles autorisées RDC max (4m si toit plat / 5,5m si toit tuiles).
  - Obligation d'implantation des constructions.
  - Lots privés