

**E X T R A I T D U R E G I S T R E
D E S D É L I B É R A T I O N S D U C O N S E I L M U N I C I P A L**

NOMBRE DE MEMBRES			Date de la convocation 23/06/2026	Date de mise en ligne de l'ordre du jour 23/06/2026
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération		
29	29	28		

SÉANCE DU LUNDI 29 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-neuf du mois de juin à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Luc-la-Primaube, s'est réuni dans la salle des délibérations, sous la présidence de Monsieur CISTERNINO Alain, président de la séance.

Étaient présents : M. SOULIE Philippe, Mme FOEX Liliana, M. MONTIALOUX André, Mme ESPINASSE Stéphanie, M. DELMAS Nicolas, Mme MAZARS Sally, M. SAUX Damien, Mme CABROLIER Martine, M. ALBINET Bernard, Mme LABIT Monique, M. ANDRIEU Jacky, Mme GAUBERT Véronique, Mme CAUBEL Véronique, Mme BOUTONNET Béatrice, Mme DELORT Elodie, M. DELMAS Julien, Mme REY Angélique, Mme CAYZAC Camille, M. CARVALHEIRO Jonathan, Mme GOMBERT Dominique, M. VERVIALLE Sébastien, Mme BAILLET-SUDRE Isabelle, Mme BEDEL Sarah et M. MAYMARD Benjamin.

Représenté : M. STEFANELLO Walter, M. SADOUL Jean-Philippe, M. PORTAL Laurent ont donné respectivement procuration à Mme MAZARS Sally, Mme BAILLET SUDRE Isabelle, Mme GOMBERT Dominique.

Absent et excusé : M. MAYANOBE Anael.

Secrétaire de séance : M. MAYMARD Benjamin.

260629DL25

ZAC Ecoquartier Bes Grand : approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) – Tranche 1a

Monsieur Philippe SOULIE expose qu'un traité de concession de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) écoquartier Bes Grand a été signé le 18 mars 2022 entre la société EPONA Groupe GGL, concessionnaire aménageur, et la Ville de Luc-La Primaube.

Il rappelle également que le dossier de création de la ZAC écoquartier Bes Grand a été approuvé par le Conseil municipal le 20 décembre 2021. Par la suite, lors de sa séance du 9 octobre 2023, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que le programme des équipements publics.

Parmi les missions de l'aménageur (point 2.3.1 du traité de concession d'aménagement), figure l'élaboration d'un Cahier des Charges de Cessions de Terrains (CCCT) comprenant, entre autres pièces, un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

Conformément à l'article L.311-16 du Code de l'urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des ZAC font l'objet d'un cahier des charges, dit Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT). Celui-ci définit les droits et devoirs des acquéreurs et de l'aménageur dans le cadre des ventes de

terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Le CCCT indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce document est accompagné d'une annexe, le CPAUPE, qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

L'objet du CPAUPE est de compléter les règles d'urbanisme fixées par le document d'urbanisme en vigueur sur la ZAC, en l'occurrence le PLUi de Rodez agglomération, afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privatives au sein de la ZAC et d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants. Le CPAUPE a également vocation à transcrire, à l'échelle de la parcelle privative, les objectifs qualitatifs définis par la collectivité et l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement.

Ces deux documents, le CCCT et le CPAUPE, seront annexés à chaque acte de vente. Les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC.

Conformément aux dispositions des articles L.311-6, D311-11-1 et D311-11-2 du Code de l'urbanisme, introduites par la loi Elan du 23 novembre 2018, lorsque le CCCT a fait l'objet d'une approbation en Conseil Municipal et des mesures de publicité prévues au même code, ses dispositions, ainsi que celles du CPAUPE annexé, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Par conséquent, le CPAUPE, annexe 1 du CCCT, sera rendu opposable aux acquéreurs des lots, à l'Administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme (Rodez agglomération), ainsi qu'à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

Par conséquent, afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues dans le CPAUPE de la ZAC écoquartier Bes Grand, il est proposé de soumettre ce document à l'approbation du Conseil Municipal.

La ZAC écoquartier Bes Grand doit se dérouler en 6 tranches opérationnelles. La présente délibération porte sur le CCTP et son annexe 1, le CPAUPE, déclinés pour la tranche 1a.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.300-1 et suivants relatifs aux opérations d'aménagement, les articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux Zones d'Aménagement Concerté, les articles L.311-6, D311-11-1 et D311-11-2 relatifs au CCCT,

Vu le Code de l'environnement, notamment les articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants,

Vu l'ensemble des délibérations relatives au projet de la ZAC écoquartier Bes Grand,

Vu l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale en date du 17 novembre 2021,

Vu l'arrêté préfectoral complémentaire en date du 17 janvier 2024,

Vu l'arrêté préfectoral modificatif en date du 2 février 2026,

Vu le traité de concession, signé le 18 mars 2022, et notamment son article 1.2 qui définit les missions de l'aménageur,

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains et de son annexe 1 le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales pour la tranche 1a ;

La commission consultative « Aménagement – Environnement – Cadre de Vie » réunie le 22 juin 2026 a émis un avis favorable à ce projet de délibération.

Cet exposé entendu et après en avoir délibéré le Conseil Municipal a, à l'unanimité :

- **Approuvé le Cahier des Charges de Cessions de Terrains (CCCT) et de son annexe 1, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) — Tranche 1a, portant sur la ZAC écoquartier Bes Grand,**
- **Autorisé la publicité du CCCT et de son annexe 1, le CPAUPE, Tranche 1a, en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'Urbanisme,**
- **Définit, en conséquence les modalités de publicité suivantes :**
 - **La mention de l'approbation du CCCT et de son annexe 1, le CPAUPE — Tranche 1a, sera affichée pendant un mois en mairie et diffusée sur le site internet communal.**
 - **Mise à disposition du CCCT et de son annexe 1, le CPAUPE — Tranche 1a, sur le site internet communal, ainsi qu'en mairie, sur demande et aux horaires d'ouverture habituels du service urbanisme de la Mairie de Luc-La Primaube.**
- **Autorisé la transmission du CCCT et de son annexe 1, le CPAUPE —Tranche 1a à Rodez agglomération, administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.**
- **Précisé que l'opposabilité du CCCT et du CPAUPE tranche 1a de la ZAC écoquartier Bes Grand sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné, ci-avant.**
- **Indiqué que la mention de l'approbation du CCCT et de son annexe 1 le CPAUPE – Tranche 1a sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune.**
- **Dit que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr**

Fait et délibéré à Luc-la-Primaube, les jour, mois et an susdits,

Pour extrait conforme
Le Maire,
Alain CISTERNINO



Certifié exécutoire par Monsieur le Maire,
Compte tenu de la transmission en préfecture le...
Et de la publication le...



7/19/2026
Le Maire

Alain CISTERNINO

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : ZAC Ecoquartier Bès Grand : approbation du cahier des charges de cession de terrains (CCCT) et du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) - Tranche 1a

Date de décision: 29/06/2026

Date de réception de l'accusé de réception : 07/07/2026

Numéro de l'acte : 260629DL25

Identifiant unique de l'acte : 012-211201330-20260629-260629DL25-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 8 .4
Domaines de competences par themes
Amenagement du territoire

Date de la version de la classification : 29/08/2019

Nom du fichier : 25- ZAC Approbation CCCT et CEPAUPE.docx (99_DE-012-211201330-20260707-260629DL25-DE-1-1_1.pdf)

Annexe : 29- CCCT CPAUPE BES GRAND.pdf (21_RP-012-211201330-20260707-260629DL25-DE-1-1_2.pdf)
260629DL25Annexen°1

"ZAC Bes Grand "**Luc la Primaube****Aveyron**
 Ville de
LUC-LA-PRIMAUBE

	CAHIER des CHARGES de CESSION de TERRAIN (C.C.C.T)	JUIN 2026
	<u>Tranche 1a</u>	

GAU
AGENCE D'ARCHITECTURE URBAINISTE
GGL
FABRIQUE DE TERRITOIRES VIVANTS
SEIRI
 Groupe DIEGO

Architecte Urbaniste: GAU 15, Place du 8 mai 1945 34070 Montpellier Tel. : 04 67 27 13 13 contact@gau.archi	Maître d'Ouvrage : Groupement EPONA Groupe GGL et GGL Groupe 23 boulevard Laromiguière 12 000 RODEZ Tel : 05 65 75 68 48 a.combes@ggl-groupe.com	Géomètre Expert et Bet VRD DGEMA et SEIRI Agence Midi-Pyrénées 109 Avenue de Lespinet 31 400 Toulouse Tel. : 05 34 25 69 48 seiri31@seiri.fr
---	--	--

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - OBJET

1.1. Le Cahier des Charges de Cession de Terrain et son annexe le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (dit le CPAUPE pour le reste du document) ont pour objet de fixer l'organisation et le fonctionnement de la ZAC.

1.2. Ils sont opposables et s'imposent à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie de la ZAC.

1.3. Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte confiant un droit quelconque sur l'un des lots de la ZAC devra mentionner l'existence de ce Cahier des Charges et ses annexes le CPAUPE et les Fiches De Lot qui seront joints au dit acte et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter les dispositions contractuelles.

1.4. Les acquéreurs ou occupants de la ZAC seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent Cahier des Charges et à ses annexes

- CHAPITRE II - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Article 2.1 - REMISE DES VOIRIES ET ESPACES COMMUNS

Les voiries et espaces communs seront rétrocédés gratuitement à la Commune et cela à sa première demande. Aucun propriétaire ne pourra s'opposer à l'intégration des voies et équipements communs dans le domaine communal.

Article 2.2 - CONTRAT ET ABONNEMENT

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle des contrats ou abonnements à souscrire.

Toutes les taxes de branchement et abonnements, sont à la charge des acquéreurs, en sus du prix du lot.

Article 2.3 - CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts, contributions et taxes, auxquels leurs propriétaires seraient assujettis, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce compris l'Aménageur, à compter du moment où une première vente est intervenue.

Article 2.5 - UTILISATION PAR LES TIERS

L'Aménageur se réserve la possibilité d'utiliser quand bon lui semblera les divers réseaux, ainsi que la voirie et espaces libres de la ZAC, pour desservir éventuellement d'autres immeubles, sans que les propriétaires des lots puissent réclamer une indemnité quelconque à ce sujet, ni s'y opposer. Les droits de suite éventuels seront encaissés intégralement par l'Aménageur qui a fait l'avance des travaux.

Article 2.6 - OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Dégâts causés par les acquéreurs aux équipements et réalisations de sa construction conformément au CPAUPE

Les entrepreneurs chargés de la construction des immeubles de l'acquéreur et leurs fournisseurs pourront utiliser les voies et ouvrages construits par l'Aménageur sous réserve de toutes mesures de police appropriées. Dans le cas du non-respect des entreprises de l'acquéreur des mesures précitées, chaque acquéreur se devra de faire réparer à sa charge exclusive, toutes dégradations causées aux voies, réseaux, ouvrages, aménagements et espaces communs pendant l'exécution de ses travaux de constructions par ses entreprises ou ses fournisseurs.

Pour l'application de cet article, il est convenu que les différents lots d'habitations individuelles sont répartis en îlots, à savoir :

- **Ilot 1 = Tranche 1a : lots xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Dans chaque îlot, au terme de la réalisation des travaux de voirie et d'espaces communs par l'aménageur, ce dernier procèdera à un constat d'huissier afin d'attester de la parfaite réalisation ainsi que de la conformité des ouvrages.

Ce constat d'huissier constituera le point de départ d'une éventuelle mise en jeu des provisions en cas de dégradation commise par les acquéreurs (ou toute personne œuvrant sous leur responsabilité) pendant la période de construction et jusqu'à l'obtention de la conformité de l'ensemble des acquéreurs de l'îlot concerné et de la réalisation des ouvrages indiqués au CPAUPE. Les acquéreurs de cet îlot seront considérés comme solidaires à hauteur du montant global de leur provision respective.

L'acquéreur donne mandat irrévocable à l'aménageur de mettre en jeu ces provisions pour tout travaux de reprise lié à des dégradations commises pendant la phase de construction de l'îlot concerné, sans considération d'indentification de l'auteur des dégâts.

Le montant des travaux de reprise sera systématiquement justifié par des factures qui seront transmises au notaire centralisateur de l'opération, Maître xxxxxxxx notaire à XXXXXXXXXX, qui les réglera par prélèvement sur le montant total des provisions pour dégradation de l'îlot concerné, ce pourquoi l'acquéreur lui donne mandat irrévocable.

Cette somme sera réglée directement par le notaire centralisateur à l'entreprise chargée des travaux. Pour la décision et l'exécution des travaux, l'Aménageur bénéficie à cet effet d'un mandat d'intérêt commun de la part de l'ensemble des acquéreurs, pour faire procéder au nom solidairement de l'ensemble des propriétaires de lots concernés, aux réparations qui s'avèreraient nécessaires postérieurement au constat d'huissier réalisé sur l'îlot considéré, et pour éventuellement rétablir les clôtures des lots en bordure de voies de chaque acquéreur et plus généralement rétablir les prescriptions, telles qu'elles sont définies dans le CPAUPE

En garantie des dites obligations, l'acquéreur versera sur un compte ouvert par îlot chez le notaire, lors de la signature de l'acte authentique, une somme forfaitaire de **750€ (sept cent cinquante euros)**. Cette somme sera transmise sur un compte ouvert au titre du secteur considéré en l'office du notaire centralisateur susnommé.

Restitution de la provision :

La provision versée par l'Acquéreur ainsi qu'il est dit ci-avant lui sera remboursée sous déduction du montant des travaux susmentionnés et si aucun dégât n'est à noter sur l'îlot considéré, aux conditions suivantes :

- 1- Après achèvement par l'acquéreur de sa construction conformément au CPAUPE, et plus particulièrement :

- des clôtures de son lot entièrement finies
- Du parking privatif, du portail d'entrée, du portillon, du portail de garage ...
- Des enduits de façades
- Des rives de toitures
-

le tout tel que prévu au présent CPAUPE

Après l'obtention par l'acquéreur d'une conformité tacite de la construction édifée sur le lot acquis, du contrôle par l'aménageur de la parfaite réalisation des ouvrages préconisés dans le CPAUPE.

2- Après constatation qu'aucun dégât n'est à noter sur les travaux réalisés par l'aménageur sur la tranche considérée.

Par ailleurs, il est précisé à l'acquéreur que la restitution de cette provision ne pourra en aucun cas intervenir préalablement à la rétrocession des voiries et espaces communs de la ZAC considéré à la commune ou à l'association syndicale.

Mise en œuvre :

Pour que tout ou partie de cette provision puisse être restituée, l'acquéreur devra en faire la demande écrite à l'Aménageur et lui fournir un justificatif de conformité de la construction édifée sur le lot acquis. Un procès-verbal de réception avec l'Aménageur devra alors être élaboré après visite sur le site pour constater le bon achèvement de la construction, des clôtures de son lot, des enduits de façades, des rives de toitures, des portails d'entrée (accès véhicule et accès piéton, ...), le tout tel que prévu au CPAUPE, et du bon état des parties communes aux environs immédiats de son lot.

L'Aménageur signifiera ensuite par écrit son accord au notaire centralisateur susnommé qui pourra, dès lors, procéder au remboursement.

Toute aliénation du lot par l'acquéreur sera inopposable à l'aménageur, au vendeur et au dépositaire des fonds. Il en sera notamment ainsi pour le cas où l'acquéreur revendrait le bien et souhaiterait convenir avec le sous-acquéreur que ce dernier lui serait substitué en ce qui concerne le remboursement du solde de la provision. Le remboursement ne pourra donc avoir lieu qu'au profit de l'acquéreur. Toutefois, le décès de l'acquéreur sera pris en compte à condition que l'acte de décès consécutif soit valablement notifié au dépositaire et à l'aménageur.

Article 2.7 - ACCES

- Les accès des lots (véhicule et piéton) ne pourront s'effectuer que selon les conditions définies aux Plans de Vente.

- CHAPITRE III -

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 3.1 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTION

Coordination des projets :

Afin de permettre la réalisation du parti général de composition dans le paysage, les projets de construction seront présentés au stade de l'esquisse (dont croquis perspectifs) et aux différents stades des études à l'Architecte Coordonnateur.

L'architecte coordonnateur, désigné par l'aménageur est chargé :

- de coordonner la conception des projets les uns par rapport aux autres,
- de donner son avis pour l'aspect architectural sur chaque dossier de demande de permis de construire.
- de vérifier la conformité au règlement de la ZAC.

Sa désignation, son intervention et son mode de rémunération sont précisés ci-après à l'article ci-après

Avant son dépôt en mairie, le permis de construire devra être présenté à l'architecte coordonnateur GAU qui délivrera un avis, son visa devant obligatoirement figurer sur les plans du permis de construire déposé en mairie.

Article 3.2 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le propriétaire est tenu pour lui-même et pour ses entrepreneurs et ouvriers de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu directement de réparer tout dégât aux propriétés privées et de l'association selon les indications portées à l'article 3 du présent cahier des charges.

Il est interdit pour lui-même ou pour ses entrepreneurs et ouvriers de créer des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies de la ZAC, espaces libres et les parcelles voisines.

Tout passage sur les parcelles voisines est interdit.

Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre terrain à bâtir du fait des travaux de construction.

Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Article 3.3 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DU TERRAIN

Les terrains à bâtir devront être entretenus et tenus constamment en état de propreté, dès le jour de la signature de l'acte de vente, de manière à ce que l'aspect de la ZAC ne s'en trouve pas altéré, notamment concernant les végétaux. Dans le cas où le propriétaire viendrait à manquer à cet engagement, l'aménageur fera procéder en ses lieux et place aux travaux, dont les frais devront être assumés par lui.

Les parties non construites ne pourront rester en friche.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé conformément à l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004 de la totalité des terrains construits ou non construits est à la charge du propriétaire du terrain.

- CHAPITRE IV -

DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 4.1 - GARANTIE

Les acquéreurs seront tenus de prendre les terrains à bâtir à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent Cahier des Charges en son Article 4, les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés de communautés ou mitoyennetés.

Article 4.2 - DELIMITATION - PLAN - SURFACE

L'Aménageur devra, préalablement à la mise à la vente des terrains à bâtir, faire procéder au mesurage et piquetage des lots par le Géomètre-Expert de l'opération.

Toutefois, avant signature de l'acte de vente, chaque acquéreur doit vérifier que les limites de son lot sont matérialisées (marque peinture, piquet, borne, clou ou autres signes). Si la matérialisation a disparu ou s'avère incomplète, l'Acquéreur doit le faire savoir à l'Aménageur, préalablement à la vente.

Un plan de chaque terrain à bâtir devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira notamment les limites du terrain à bâtir et sa contenance définitive. La tolérance exprimée en mètres des cotes périmétriques (L) portées au plan, est égale à $0,05 + 0,005 \div L$.

L'Acquéreur peut provoquer un mesurage contradictoire dans les deux mois de la signature de l'acte ; si ce mesurage fait ressortir des différences supérieures à la tolérance fixée ci-dessus, il n'aura pas droit à la résiliation de la vente, mais à une diminution du prix de la vente, proportionnelle à la surface manquante. S'il n'use pas de ce droit dans le délai de deux mois, la différence de côtes et la contenance de son ou de ses terrains à bâtir ne pourra donner lieu à réclamation. Cette opération de mesurage s'effectue au frais de l'Acquéreur.

Article 4.3 - FRAIS ET HONORAIRES

En sus de la participation légale sur les frais d'acte que tout Acquéreur doit verser au Notaire le jour de la signature de l'acte de vente, chaque acquéreur devra verser en même temps que cette provision entre les mains et sur simple quittance du Notaire, désigné pour recevoir les actes :

- les honoraires du Géomètre Expert

Les frais de rédaction des plans individuels de terrain à bâtir (obligatoirement joints à chaque acte de vente) dressés par le Cabinet de Géomètres-Experts suivant pour un montant d'environ 500 € TTC pour les Lots à Bâtir et 1 000 € TTC pour les macrolots

Géomètre Expert DGEMA

Agence Midi-Pyrénées
109 Avenue de Lespinet
31 400 Toulouse
Tel. : 05 34 25 69 48
seiri31@seiri.fr

- les honoraires de l'Architecte Coordonnateur

Pour que les lots soient composés harmonieusement en plans et en volume et en architecture, un architecte urbaniste a été chargé d'étudier le plan de masse et de proposer les principales caractéristiques architecturales des constructions.

Il s'agit de :

Architecte DPLG: GAU

15, Place du 8 mai 1945

34070 Montpellier

04 67 27 13 13

contact@gau.archi

Qui est nommé architecte coordonnateur des lots de la ZAC

Pour que la qualité de l'opération soit menée correctement à terme, l'architecte urbaniste est chargé pour chacune des parcelles :

- a) D'instruire les acquéreurs et l'architecte réalisant la construction sur les caractéristiques générales applicables à leur projets, afin d'en assurer la parfaite intégration dans le plan de masse et sur le terrain, compte tenu des nécessités de l'environnement et des servitudes imposées par le règlement du PLU et le règlement de lotissement.
- b) De coordonner la conception des projets les uns par rapport aux autres et de donner un avis sur l'aspect architectural de chaque dossier de permis de construire.
- c) De viser chaque demande de permis de construire.

Chaque permis de construire ne pourra être instruit par la municipalité sans le visa de cet architecte.

Chaque acquéreur s'engage à verser à l'architecte coordonnateur lors de la passation de l'acte authentique chez le notaire, et sur présentation d'une note d'honoraires, le montant des honoraires de coordination qui sont d'un montant d'environ un montant d'environ 700 € TTC pour les Lots à Bâtir et 1 000 € TTC et pour les macrolots :

-2,50 € HT par m² de SDP pour les logements individuels groupés

-2,20 € HT par m² de SDP pour les logements collectifs

Article 4.4. - AUTRES CONDITIONS

Les autres conditions dans lesquelles les acquéreurs feront leur acquisition seront déterminées dans chaque acte de vente, notamment en ce qui concerne les impôts, les assurances, le paiement du prix et la publicité foncière.

- CHAPITRE V -

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 5.1 - REMBLAIS

Il est précisé aux acquéreurs que certains lots seront remblayés dans le cadre du chantier de viabilisation de la ZAC. Cette information sera donnée par l'aménageur, au cas par cas, lors de la vente des terrains. L'ACQUEREUR devra informer son maître d'œuvre ou constructeur de cette particularité afin que celui-ci adapte le projet de construction en conséquence. Les acquéreurs sont informés que l'Etude de sol fourni par l'aménageur a été réalisée avant les travaux et que si des remblais ont été effectués sur les sols pendant les travaux ils devront le prendre en compte

Article 5.2 - ECOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement pluvial conformément à l'article 640 du Code Civil.

Toutefois en cas d'impossibilité technique avérée de ramener les eaux de ruissellement pluvial aggravé vers le réseau pluvial, une entente doit être trouvée entre fond dominant et fond dominé pour leur passage.

Article 5.3 - AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est interdit, exceptés :

- l'affichage en vue de la vente des terrains à bâtir,
- les panneaux de chantier,
- les plaques professionnelles,
- les plaques rue et numéro d'immeuble,
- le nom de l'opération.

Article 5.4 - ANTENNES EXTERIEURES

Si les antennes extérieures sont autorisées, les constructeurs devront veiller à ce que le choix de leur emplacement et de leur dimension soit guidé par un souci de discrétion. Les paraboles sont à installer au sol et non en toiture. Les paraboles autorisées doivent être impérativement de forme carré ou rectangulaire, de dimension inférieure à 65cm. Elles ne doivent pas être visibles depuis la rue et doivent être intégrées au projet.

Article 5.5 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

Les propriétaires sont tenus de contacter une assurance RC, incendie, dommages ouvrages et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle, au plus tard à la mise hors œuvre de leur construction.

- CHAPITRE VI -

SERVITUDES

Article 6.1 - SERVITUDES GENERALES

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.
Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement jouissance.

Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes servitudes actives qui pourraient être portées sur ces mêmes biens.

Article 6.2 - SERVITUDES D'URBANISME

L'Aménageur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur au moment de l'instruction de leur Permis de Construire et notamment aux règles et aux prescriptions résultant des pièces graphiques et écrites de la ZAC.

Article 6.3 - SERVITUDES PARTICULIERES

Néant

- CHAPITRE VII - FORMALITES DIVERSES

Article 7.1 - MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le Cahier des Charges pourra être modifié par les propriétaires selon les conditions de l'Article L 442.10 du Code de l'Urbanisme.

Article 7.2 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du CPAUPE et du présent Cahier des Charges, l'Aménageur fait élection de domicile en l'étude du Notaire, dépositaire des dites pièces.

L'Aménageur EPONA GGL Groupe et Groupe GGL

ANNEXES CCCT

-ANNEXE 1

CPAUPE

-ANNEXE 2

Modèle Fiche de lot

ANNEXE 1

CPAUPE

LUC LA PRIMAUBE ZAC BES GRAND

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES,
PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

TRANCHE 1a



GGL_
FABRIQUE DE
TERRITOIRES VIVANTS

GAU
ARCHITECTES-URBANISTES PAYSAGISTES

JUIN 2026
U2021-014

SOMMAIRE

1	CHAMP D'APPLICATION DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES.....	4
2	PORTEE DES PRESCRIPTIONS.....	4
3	PROCEDURE A SUIVRE POUR LA COORDINATION DES PROJETS.....	4
4	LA COMPOSITION DES DOSSIERS	5
4.1	Esquisse du projet.....	5
4.2	Dossier de demande d'autorisation de construire.....	5
5	PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....	6
5.1	Le contexte de l'opération.....	6
5.2	Programme et Principes d'aménagement.....	8
5.3	Le plan de composition prévisionnel.....	9
6	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....	10
6.1	Plan de vente / fiche de lot.....	10
6.2	Occupation de la parcelle.....	11
6.3	Volumétrie des constructions.....	11
	<i>6.3.1 La juxtaposition.....</i>	<i>12</i>
	<i>6.3.2 Les volumes décalés.....</i>	<i>13</i>
	<i>6.3.3 Les volumes superposés.....</i>	<i>13</i>
6.4	Toitures.....	14
	<i>6.4.1 Débords de toitures.....</i>	<i>14</i>
	<i>6.4.2 Matériaux et couleurs des toitures.....</i>	<i>15</i>
6.5	Traitement des façades.....	15
	<i>6.5.1 Prescriptions particulières.....</i>	<i>15</i>
	<i>6.5.2 Matériaux et couleurs des façades.....</i>	<i>16</i>
6.6	Ouvertures et occultations.....	17
6.7	Confort d'été // confort d'hiver.....	18
	<i>6.7.1 Pare soleil.....</i>	<i>18</i>
	<i>6.7.2 Pergolas et pergolas liées à la place de stationnement.....</i>	<i>19</i>
6.8	Auvents et casquettes.....	19
6.9	Garde-corps.....	20
6.10	Groupe de pompes à chaleur.....	20
6.11	Panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques et équipements techniques sur toitures terrasses.....	20
6.12	Panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques sur toiture à pentes.....	21
6.13	Les abris de jardin sont autorisés.....	22
6.14	Aménagement des espaces extérieurs, accès et stationnement.....	22
	<i>6.14.1 Conception des espaces libres à l'intérieur de chaque lot.....</i>	<i>22</i>
	<i>6.14.2 Accès et stationnement.....</i>	<i>22</i>
6.15	Clôtures.....	23
	<i>6.15.1 Clôtures en limite des voies et espaces publics :.....</i>	<i>23</i>
	<i>6.15.2 Clôtures en limites séparatives :.....</i>	<i>23</i>
	<i>6.15.3 Cas particulier des clôtures en cas de terrain en forte pente.....</i>	<i>23</i>
	<i>6.15.4 De part et d'autre des places de stationnement ouvertes, imposées sur le plan de vente du lot :.....</i>	<i>24</i>
	<i>6.15.5 Portails et portillons d'accès :.....</i>	<i>25</i>
6.16	Murs de soutènement en limite séparative.....	25
6.17	Niveau du plancher bas.....	26
7	PALETTE DES COULEURS DES CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES.....	277

8	PRESCRIPTIONS PAYSAGERES.....	299
8.1	Plantations existantes.....	299
8.2	Plantations nouvelles.....	299
8.3	Arbres proposés.....	299
8.4	Arbustes hauts (1,50 - 2 m proposés pour le traitement des limites séparatives) :.....	311
8.5	Essences prosrites.....	322

1 CHAMP D'APPLICATION DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Le présent Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) s'applique à toutes les constructions d'habitations individuelles et groupées, ainsi que les macrolots collectifs, implantés dans la ZAC Bès Grand, réalisée sur la commune de Luc la Primaube. Il est annexé au plan de vente de chaque lot.

2 PORTEE DES PRESCRIPTIONS

Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) ne se substitue pas au règlement du PLUi de la commune, il le complète. Toutes les constructions devront respecter les dispositions applicables à la zone 1AUd.

Les prescriptions données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de la ZAC Bès Grand.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'Ouvrage et chaque Maître d'œuvre pourront développer son propre projet. Chaque projet de construction sera soumis à l'avis de l'architecte chargé de la coordination de la ZAC Bès Grand.

L'avis favorable émis par l'architecte coordinateur de la ZAC sera obligatoirement joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet avec les prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative des pièces du dossier de demande d'autorisation de construire.

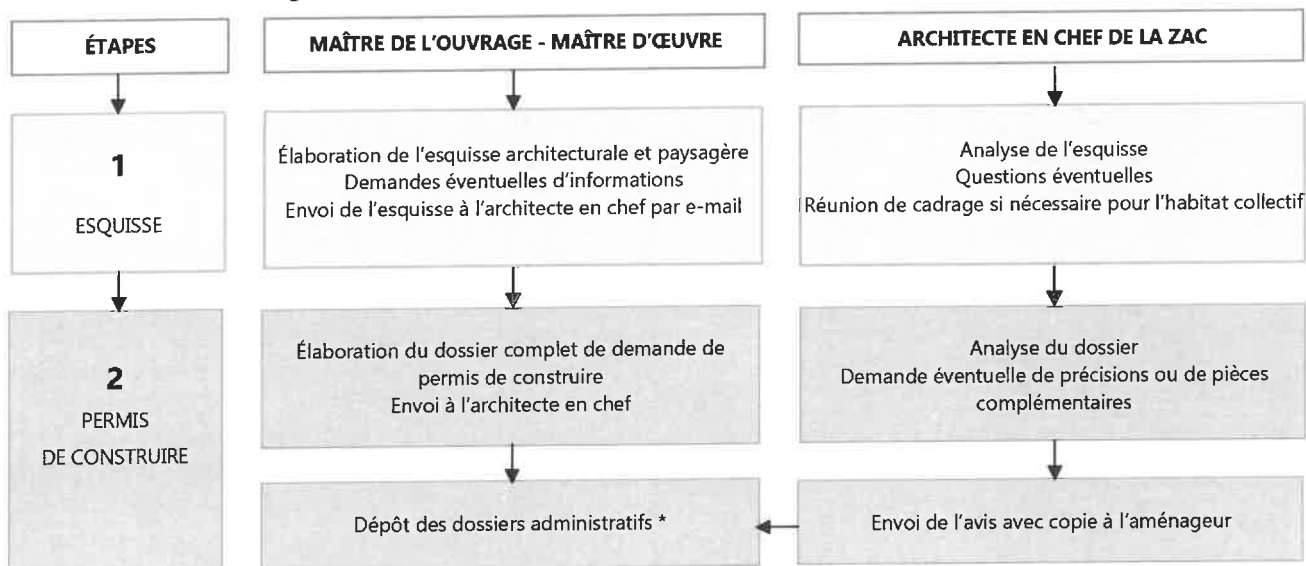
Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'architecte chargé de la coordination, sur le projet architectural qui reste de la seule compétence du Maître de l'Ouvrage et de son Maître d'œuvre.

3 PROCEDURE A SUIVRE POUR LA COORDINATION DES PROJETS

Dans un objectif de qualité architecturale et de cohérence générale du quartier, la mission de l'architecte chargé de la coordination de la ZAC Bès Grand porte sur :

- Un rôle de conseil auprès des différents acquéreurs de parcelles à bâtir à l'intérieur du périmètre du lotissement et de leurs Maîtres d'œuvre.
- La coordination des projets architecturaux.

Pour optimiser la qualité des projets et permettre un dialogue constructif entre les acquéreurs, leurs maîtres d'œuvre et l'architecte chargé de la coordination du projet, la procédure à suivre est synthétisée ci-après :



** Acceptation de dépôt d'un PC après obtention de l'avis favorable de l'architecte coordinateur*

4 LA COMPOSITION DES DOSSIERS

Pour pouvoir être instruits dans de bonnes conditions, les dossiers à présenter à l'architecte chargé de la coordination de la ZAC Bès Grand doivent comporter au minimum les pièces suivantes :

4.1 ESQUISSE DU PROJET

Pièces ou informations	Observations
<ul style="list-style-type: none"> Plan de masse. 	<ul style="list-style-type: none"> A établir sur la base du plan de lot fourni par l'aménageur avec indication des cotes altimétriques du terrain naturel ou du terrain après terrassement. L'implantation des bâtiments doit être cotée par rapport aux limites du lot. Les aménagements extérieurs paysagers seront esquissés. Les ouvrages annexes (terrasses couvertes ou non couvertes, pergolas, piscines, allées) figureront sur le plan.
<ul style="list-style-type: none"> Les façades des constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> Toutes les façades seront produites avec le même degré de définition. Les matériaux de façade et de couverture seront précisés.
<ul style="list-style-type: none"> Une ou plusieurs coupes du bâtiment prolongée(s) jusqu'aux limites du lot. 	<ul style="list-style-type: none"> Les différents niveaux seront indiqués en cotes NGF.
<ul style="list-style-type: none"> La hauteur des constructions aux points les plus proches des limites parcellaires. 	
<ul style="list-style-type: none"> Les dessins des clôtures, des portails et des portillons. 	<ul style="list-style-type: none"> Il s'agit des clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles, les clôtures en limite des rues et de l'espace public étant réalisées dans le cadre de la l'aménagement de la ZAC Bès Grand. Le dessin des portails et des portillons sur rue doit être fourni. Les clôtures types indiquées sur le cahier des prescriptions devront être respectées.
<ul style="list-style-type: none"> La surface de plancher par niveaux. 	

4.2 DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE.

Les pièces indiquées ci-dessus sont celles nécessaires à l'architecte chargé de la coordination de la ZAC Bès Grand pour délivrer son avis définitif. Les autres pièces composant le dossier de demande d'autorisation de construire pourront être produites mais cela ne constitue pas une obligation.

Pièces ou informations	Observations
<ul style="list-style-type: none"> Imprimé de la demande de permis de construire renseigné, daté et signé. 	
<ul style="list-style-type: none"> Un plan de situation du terrain 	
<ul style="list-style-type: none"> Un plan de masse coté de la construction, des annexes et des aménagements extérieurs. Le plan de masse sera établi sur la base du plan du lot fourni par l'aménageur. 	<ul style="list-style-type: none"> Il contiendra en plus des informations indiquées en 4.1, l'aménagement de la parcelle avec l'indication des nouements éventuels de terrains (remblais, décaissement), les essences des plantations etc. Il précisera la hauteur de la construction aux points les plus proches des limites parcellaires.
<ul style="list-style-type: none"> Les plans cotés du terrain et de la / ou des constructions. 	
<ul style="list-style-type: none"> Une notice décrivant le terrain et présentant le projet. 	
<ul style="list-style-type: none"> Un plan des façades et des toitures. 	<ul style="list-style-type: none"> Le dessin de tous les éléments extérieurs (volets, avants, etc.) devra être précisé. La colorimétrie des façades sera indiquée.
<ul style="list-style-type: none"> Les plans des niveaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Non obligatoire dans le dossier définitif du PC
<ul style="list-style-type: none"> Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement. 	<ul style="list-style-type: none"> Un photomontage ou une perspective ou une axonométrie
<ul style="list-style-type: none"> Le dessin des clôtures et des portails. 	<ul style="list-style-type: none"> Voir observation en 4.1 ci-dessus.

5 PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

5.1 LE CONTEXTE DE L'OPERATION

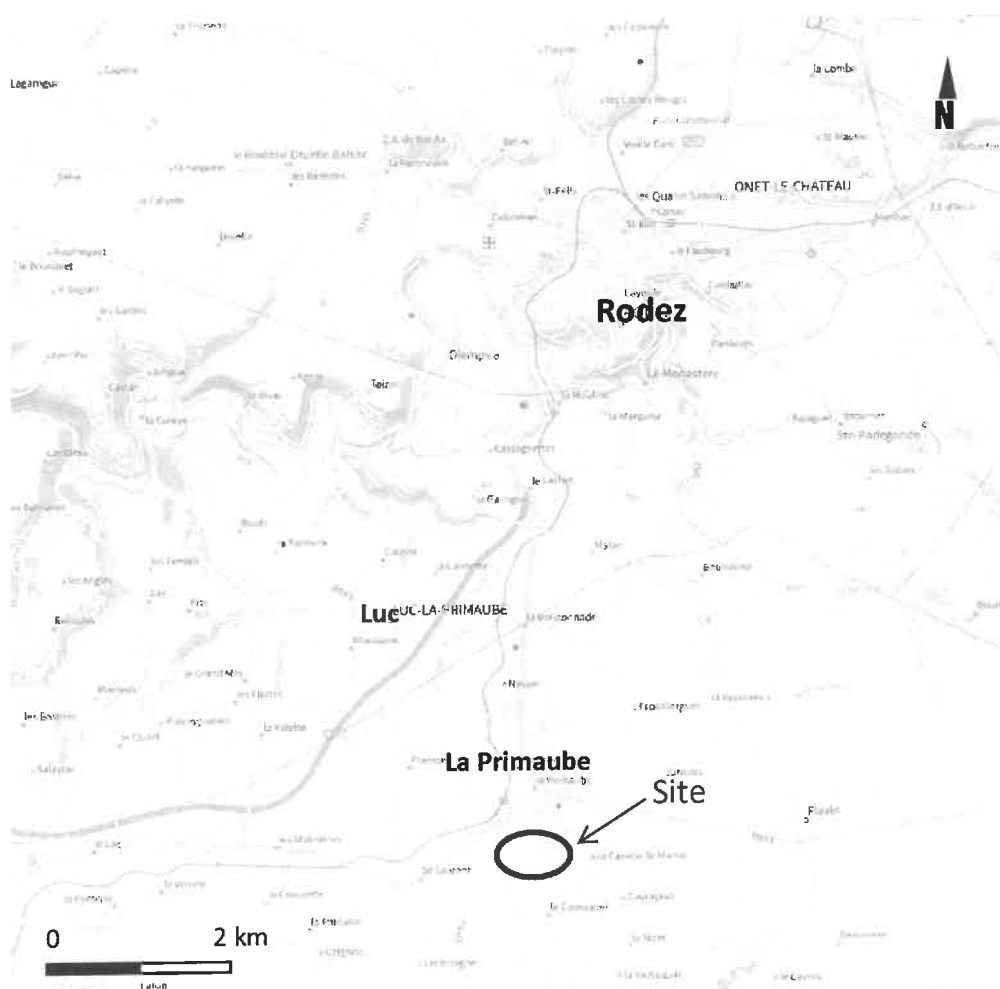
Le projet urbain de la ZAC de Bès Grand se situe dans le département de l'Aveyron (12) sur la commune de Luc-la-Primaube dont le territoire s'étend sur une superficie de 25,85 km² et se localise dans l'agglomération de Rodez, chef-lieu du département.

La commune de Rodez, préfecture et commune la plus peuplée du département de l'Aveyron, est également le siège de la communauté d'agglomération de Rodez qui regroupe 8 communes dont Luc-la-Primaube.

Intégrée au SCoT de Rodez Agglomération, et située à une dizaine de kilomètres au sud-ouest de Rodez et à 140 km au nord-est de Toulouse, capitale régionale de l'Occitanie. La ville est divisée en deux bourgs : Luc et La Primaube, séparés, tous les deux d'environ 5 km.

L'opération d'aménagement d'ensemble, dédiée à l'habitat sous la forme de ZAC, se situe, quant à elle, au sud de la commune, et plus particulièrement dans le secteur éponyme, Bès Grand.

Ce secteur est à moins d'un kilomètre à pied du centre-bourg, au sud de la tâche urbaine et est en lien avec plusieurs équipements publics de la commune.



Plan de situation de la commune de Luc-la-Primaube et du secteur Bès Grand

Le choix de ce secteur se justifie par l'objectif de rééquilibrer le développement urbain de l'agglomération en renforçant le sud du territoire. Localisé en zone périurbaine dans un secteur de déprise agricole et composé, d'une zone humide de 2,3 ha dans sa partie centrale et de haies bocagères. Les terrains occupent une position caractéristique dans un paysage vallonné. Dessinant différentes collines (les Puechs), organisées autour d'une vaste Combe centrale identifiée comme zone humide, ce vaste espace « miroir » est parcouru par le ruisseau de Cayrac.



Plan de situation du secteur Bes Grand dans le bourg La Primaube

Son périmètre est délimité par les voies et caractéristiques suivantes :

- au nord par la rue des Acacias ;
- au sud par la route de la Capelle Saint Martin
- A l'ouest par l'avenue du stade
- et à l'est par des champs agricoles.

5.2 PROGRAMME ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'écoquartier porte sur la réalisation de 305 logements environ dont 35 logements pour la gendarmerie, une gendarmerie et des équipements publics destinés à favoriser la vie partagée : espaces publics de qualité, supports d'activités culturelles, loisirs ...

Porteur de cette mixité indispensable à la vie d'un quartier, le projet propose :

- Des immeubles de logements collectifs, de taille modérée pour une meilleure gestion commune et la maîtrise des charges.
- Des parcelles pour les primo-accédants, de taille contenue, de façon à garantir une accession abordable.
- Des terrains de plus grande taille et qui proposeront une diversité de surface, avec des adaptations de hauteur et de volumes, de nature à préserver les transparences vers la Combe.

La répartition des différents types de logements répond à la prise en compte du relief et des transparences :

- Les collectifs occupent les bas de pente, en contact direct avec le parc et la Combe, limitant ainsi leur impact visuel,
- Les maisons d'habitat groupé construites sur des parcelles adaptées, sont prioritairement regroupées par hameaux de façon à former un ensemble cohérent.
- Les lots libres sont principalement situés en partie haute pour une meilleure insertion des constructions (alternances de rez-de-chaussée et d'étages, suivant le lieu).

Les typologies de logements, ainsi définies, incitent à des recherches de formes urbaines variées et innovantes. Les principales déclinaisons retenues sont :

Des unités de logements collectifs, volontairement limités, les gabarits reposent sur un maximum de 3 niveaux surmontés d'un éventuel attique, à laquelle pourront s'ajouter des combles. La silhouette obtenue permet de mixer jusqu'à 3 niveaux proposant des appartements à double orientation enrichis de maisons sur le toit. Il ne s'agit donc pas d'une conception classique d'immeuble mais d'une proposition d'unités de taille modérée, intimes et dont les parties communes sont restreintes (charges limitées). L'image est forte et attractive, offrant une modernité relative en cohérence avec les objectifs de qualité de vie d'un écoquartier. Inscrit dans la pente, les constructions seront posées sur pilotis, accueillant les stationnements ouverts sous le bâtiment.

Les maisons d'habitat groupé : le choix d'une trame adapté assouplit les règles d'implantation. La double mitoyenneté n'est pas obligatoire mais possible. Chaque typologie d'habitat disposera d'un principe de stationnement adapté.

Les lots libres : le projet proposera une diversité à la fois par la taille et la position dans le site : en belvédère, le long du talweg...Des prescriptions architecturales et paysagères bien encadrées, permettront de préserver une homogénéité sur l'ensemble du quartier.

Le chemin de la Capelle Saint-Martin doit être requalifié par la commune.

Des rétrécissements ponctuels bilatéraux seront aménagés avec des zones refuges, organisant les priorités de circulation tout le long.

5.3 LE PLAN DE COMPOSITION PREVISIONNEL

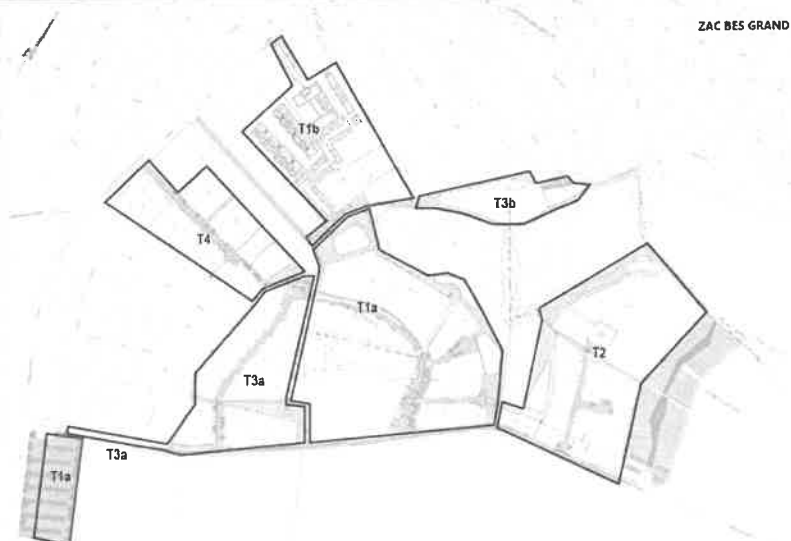
Un plan de composition des zones constructibles est établi, afin de prendre en compte :

- L'implantation pour garantir des transparences entre les parcelles et éviter un front bâti étendu,

Plan de composition ZAC Bès Grand - à titre indicatif -



Phasage et découpage prévisionnels de la ZAC



6 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les prescriptions architecturales et paysagères, décrites ci-après, ont pour objectif de faciliter la conception des constructions dans un souci de qualité et de cohérence architecturale pour l'ensemble du quartier.

Elles ont pour ambition de promouvoir une architecture d'inspiration résolument contemporaine et locale, respectueuse de l'environnement. La conception des bâtiments à édifier à l'intérieur de l'opération doit démontrer que l'architecture contemporaine peut parfaitement s'accorder avec ce type de couverture et intégrer le vocabulaire architectural local de façon contemporaine.

L'architecture doit avant tout traduire un art de vivre local où le soleil et l'ombre, le contrôle de la lumière jouent un rôle important. Aussi, les présentes prescriptions portent à la fois sur les éléments constitutifs du projet architectural et sur son environnement paysager. Elles prennent en compte les particularités du site, l'organisation des parcelles pour éviter les co-visibilités et préserver l'intimité des jardins, pour maintenir des transparences et des vues entre les constructions et pour rechercher les orientations favorables à l'ensoleillement.

6.1 PLAN DE VENTE / FICHE DE LOT

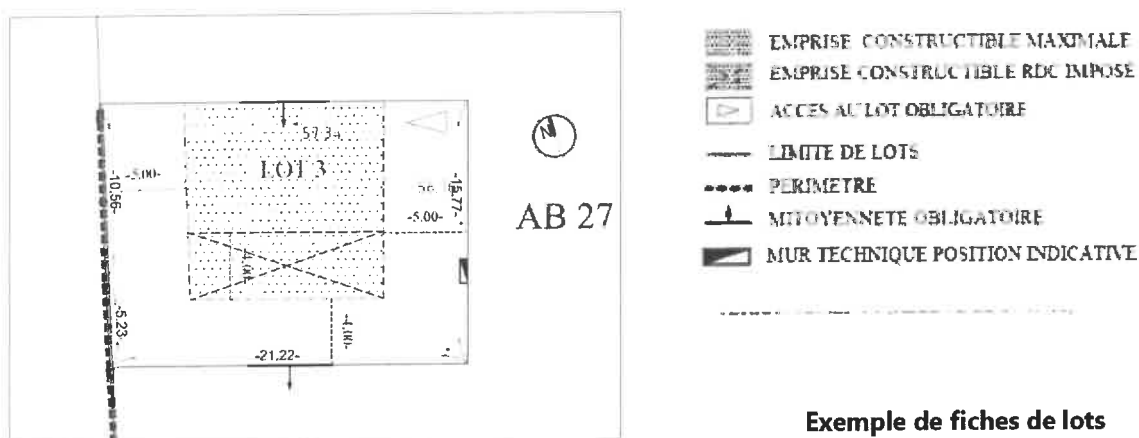
Chaque lot du projet fait l'objet d'un plan établi par un géomètre et remis par l'aménageur, dénommé **plan de vente / fiche de lot**. Ce plan précise :

- Les limites cotées de la parcelle ;
- L'emprise constructible maximale ;
- L'emprise constructible exclusivement en rez-de-chaussée ;
- L'emprise éventuelle des zones du PPRI ;
- Les accès au lot et le mur technique (réalisés par l'aménageur) ;
- Les plantations à préserver et les espaces de végétalisation obligatoires ;
- Les types de clôture ;
- Le numéro et la superficie du lot ;
- Les cotes altimétriques du terrain ;
- Les servitudes (lorsqu'elles existent) ;
- Les obligations environnementales.

Ce plan doit servir de support pour l'implantation de la construction et pour l'établissement du plan de masse. Le projet devra, bien entendu, respecter les prospectifs définis au PLUi, au règlement de la ZAC, et aux implantations définies sur le plan de vente.

A l'extérieur des zones constructibles définies, seuls les équipements et aménagements suivants sont admis sous conditions :

- Les espaces de stationnement ;
- Les plantations ;
- Les clôtures ;
- Les éléments paysagers éventuels : pergolas, bassins d'ornement ;
- Les piscines ;
- Les dérogations prévues au CPAUPE.



6.2 OCCUPATION DE LA PARCELLE

-L'aménagement de la parcelle sera pensé dans une recherche de désimperméabilisation maximale, à cet effet chaque lot devra laisser perméable un minimum de :

- Lots individuels :
 - Lots < 400 m² : surface perméable > à 40 %
 - Lots entre 400 et 600 m² : surface perméable > à 50 %
 - Lots > 600 m² : surface perméable > à 60 %
- Macrolot : surface perméable > à 35 %

-Cas des piscines : pour ce calcul, elles seront considérées comme perméable (notamment par leur capacité de stockage d'eau et pouvant déborder sur des espaces végétalisés)

-La majorité de ces espaces libres et perméables doit être destinée à être végétalisée.

6.3 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie des constructions sera simple. Toute imbrication de volumes disparates est à éviter.

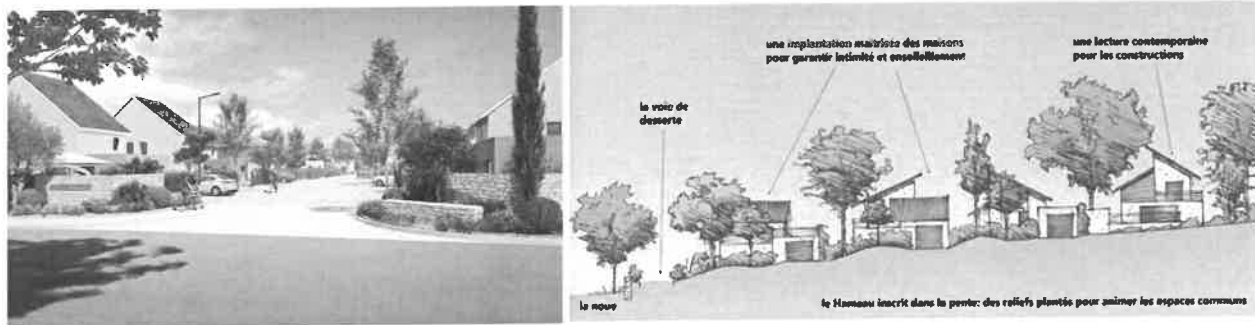
Lorsque les maisons seront implantées en limite séparative (cas de maisons mitoyennes), la toiture de ce volume jouxtant cette limite pourra être traitée en toiture terrasse d'accompagnement en RDC pour les raccordements.

Les terrasses accessibles sont interdites de la limite séparative jusqu'à une distance de 3.00 m.

L'acquéreur aura l'obligation de prendre en compte le respect des règles et l'appréciation de l'architecte coordonnateur concernant les vues directes vers la parcelle mitoyenne.

L'articulation des volumes entre eux fera l'objet de préconisations particulières non obligatoires, principalement lors de la juxtaposition des volumes couverts de toitures en pente et de toits terrasses. Dans le cas de constructions mitoyennes, il est demandé, **préférentiellement et dans la mesure du possible,** de prendre en compte l'articulation avec les volumes voisins. L'architecte coordonnateur pourra émettre des prescriptions particulières permettant d'assurer un raccordement satisfaisant entre deux constructions mitoyennes, notamment dans le cas où le lot, objet de la coordination, est mitoyen d'un lot pour lequel la coordination a déjà été engagée ou finalisée.

Exemple non contractuel : logement individuel

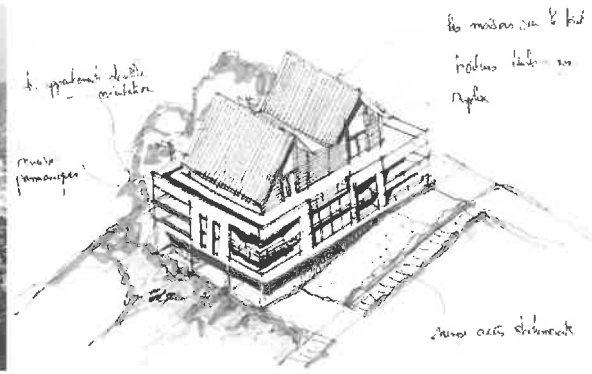


Exemple non contractuel : logement groupé





Exemple non contractuel : logement collectif

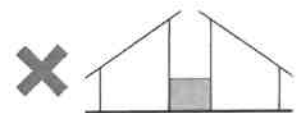
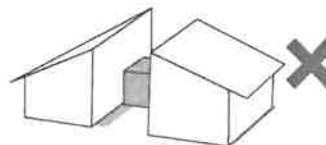
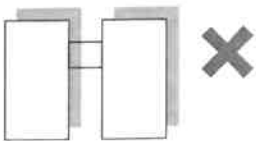
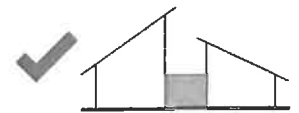
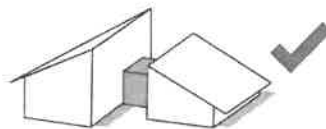
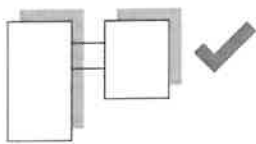


6.3.1 La juxtaposition

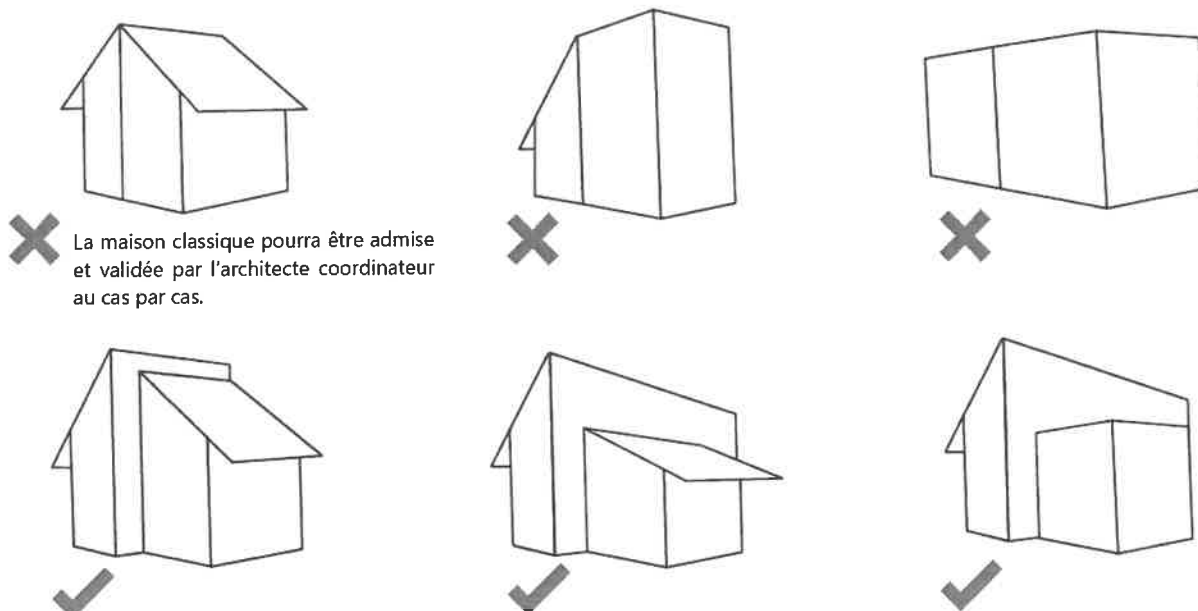
La juxtaposition directe de deux volumes à l'architecture différenciée, de tailles identiques ou comparables, doit être évitée. Deux volumes pourront être reliés soit par un volume plein de taille et de factures architecturales différentes, soit par des transparences.

La juxtaposition de volumes peut être effectuée à condition de :

- Ne pas aligner leurs côtés ;



- Donner des hauteurs différentes à deux volumes adjacents.



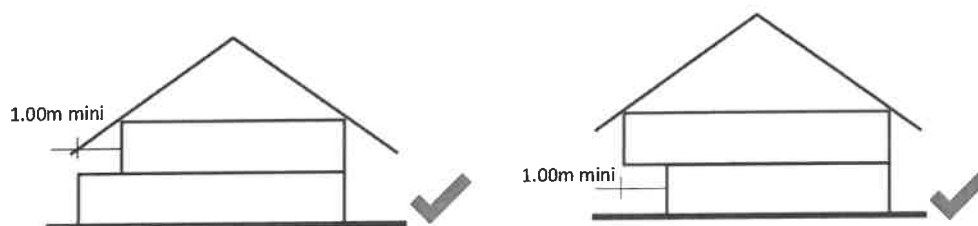
6.3.2 Les volumes décalés

Le **décalage** entre deux volumes de tailles différentes **doit être au minimum de 0.50 m.**

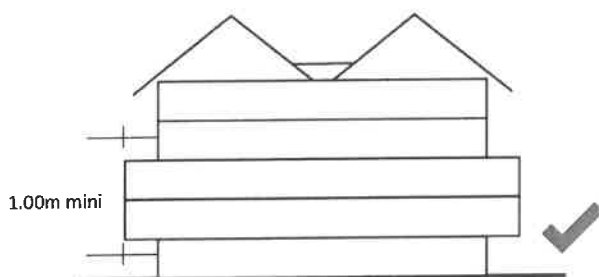
6.3.3 Les volumes superposés

Lors de la superposition de **deux volumes distincts**, leurs façades ne seront pas alignées. Ceci sera privilégié pour la façade sud et la façade intégrant la porte d'entrée. Ce décalage jouera le rôle d'une casquette protégeant l'entrée. L'usage de pilotis ou de porte-à-faux peut constituer une solution intéressante pour la superposition de deux volumes de hauteurs différentes.

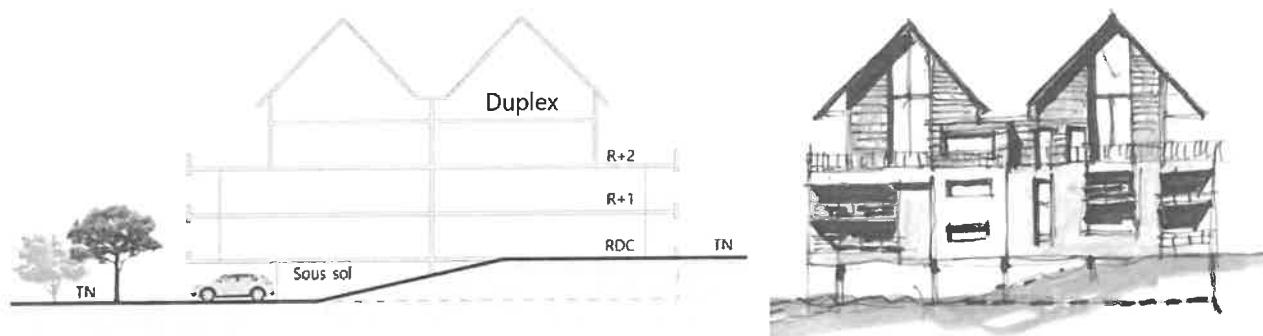
Maisons individuelles et groupées :



Bâtiments collectifs :



Selon la topographie, les socles, seront soit ouverts sur pilotis, soit fermés en retrait avec un changement de matériaux. Ces soubassements pourront laisser la place à des parkings.



6.4 TOITURES

-Toitures des logements individuels

Elles pourront être de type :

- Toitures à deux pentes
- Toitures à pente unique, seulement pour les constructions à **faible volume** ;
- **Toitures-terrasses d'accompagnement pourront être autorisées en RDC pour des annexes ou pour les raccordements. L'usage exclusif de la toiture terrasse est interdit.**

Dans le cas des toitures à 2 pentes, l'orientation des faitages n'est pas imposée. Toutefois, elle devra tenir compte de l'orientation des constructions, de la pente générale du lot et de son environnement.

Les égouts des toitures ne pourront en aucun cas être réalisés en limite mitoyenne.

Les ouvrages techniques seront intégrés dans les volumes bâtis ou masqués par des sur-toitures.

Compte tenu des vues panoramiques sur l'ensemble du quartier depuis les Puechs, les toitures de l'écoquartier doivent être traitées comme une cinquième façade.

-Toitures des logements groupés

Les toitures des logements groupés sont soit monopentes soit à deux pentes. L'orientation des faitages parallèle à l'espace public est à privilégier.

-Toitures des bâtiments de logements collectifs

Elles seront en pente et pourront être de deux types :

- Toitures à deux pentes et quatre pentes (seulement dans le cas d'une toiture avec croupes).
- Toitures à pente unique, seulement pour les constructions à faible volume de raccordement ;

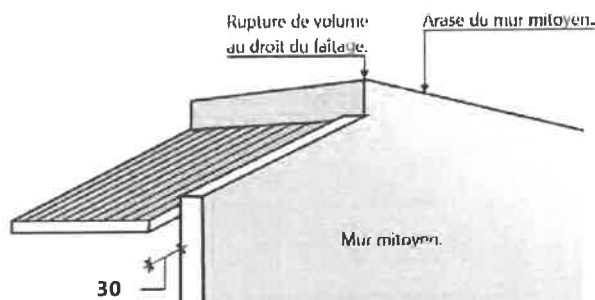
Tout autre type de toiture peut être admis dès lors qu'une notice descriptive architecturale justifie la bonne intégration du projet dans son contexte et que le dossier est présenté à un architecte conseil référent de la collectivité.

6.4.1 Débords de toitures

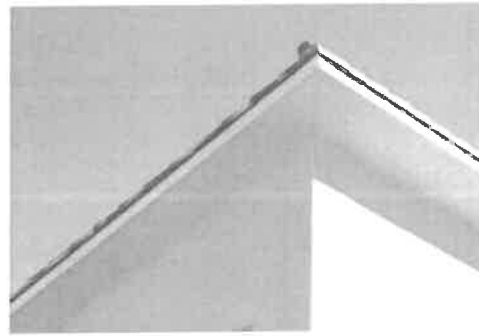
Quelle que soit leur configuration, mono pente, doubles pentes, les toitures inclinées auront un **débord obligatoire de 30 cm minimum en bas de chaque pente**. Ces débords sont également obligatoires sur la façade sud et les façades intégrant la porte d'entrée et les baies vitrées.

En cas de mitoyenneté, le bord de la toiture sera de préférence prolongé par un mur qui suivra la pente du toit.

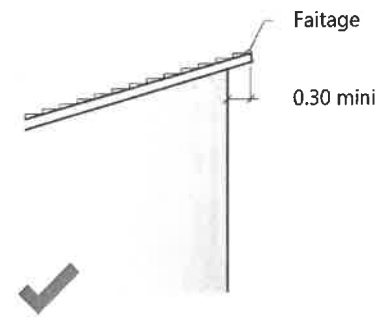
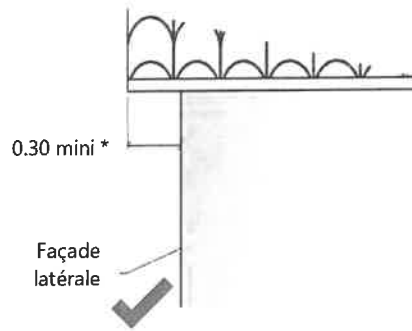
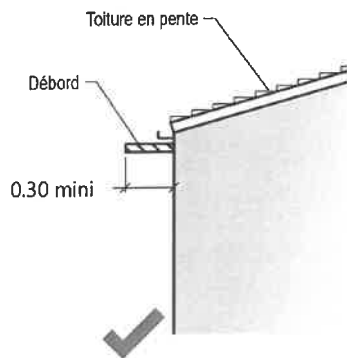
Les débords pourront être réalisés par une tablette en béton, par le prolongement d'une dalle ou par des lames ou plaques en PVC (30 cm minimum).



Les sous-faces des débords de toiture doivent être habillées soit suivant la pente de la couverture soit par un élément horizontal. **Ces débords pourront se situer à l'extérieur des zones constructibles définies sur le Plan De Vente établi par le géomètre.**



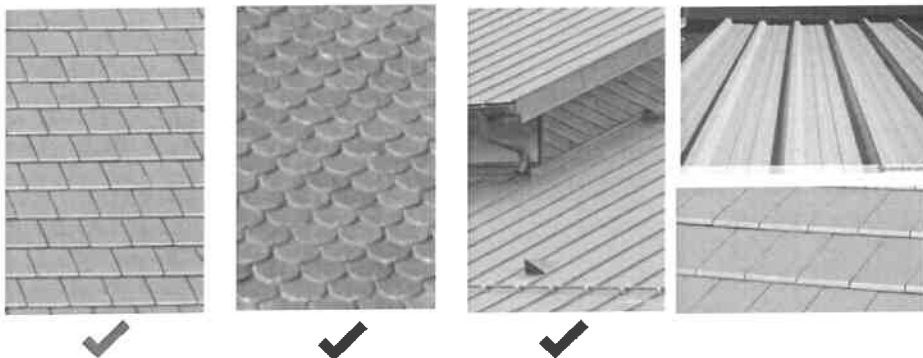
Exemples de débords de toitures (gris)



* Sauf en limite séparative

6.4.2 Matériaux et couleurs des toitures

Les toitures en pente seront revêtues : tuiles en ardoise, en terre cuite façon lauze, en béton, en acier ou en zinc : le panachage des matériaux est prohibé. Dans la recherche de diminution des effet de chaleur les toitures présenteront des tonalités de gris clair.



Les toitures terrasses sont autorisées sur des faibles volumes en rdc et pourront être :

- Si accessibles : elles seront revêtues de revêtement de couleur claire, (béton, pierre, bois...)
- Si non accessibles : revêtues de gravier de couleur claire. Les étanchéités apparentes sont interdites.

6.5 TRAITEMENT DES FAÇADES

6.5.1 Prescriptions particulières

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

Les pignons aveugles sont interdits, sauf dans le cas de murs mitoyens.

La différenciation des volumes de la construction peut s'obtenir par des changements de matériaux et/ou de couleurs.

6.5.2 Matériaux et couleurs des façades

En façade principale, il est demandé :

- Soit deux matériaux différents sans exigence de surface minimale,
- Soit deux couleurs d'enduits

Dans les deux cas le changement de couleur et ou de matériaux sera souligné par un changement de volume.

Les enduits : Les façades maçonnées seront revêtues d'un enduit dont la finition sera **obligatoirement talochée fin**.

Les enduits écrasés et les finitions « rustiques » ne sont pas autorisés.

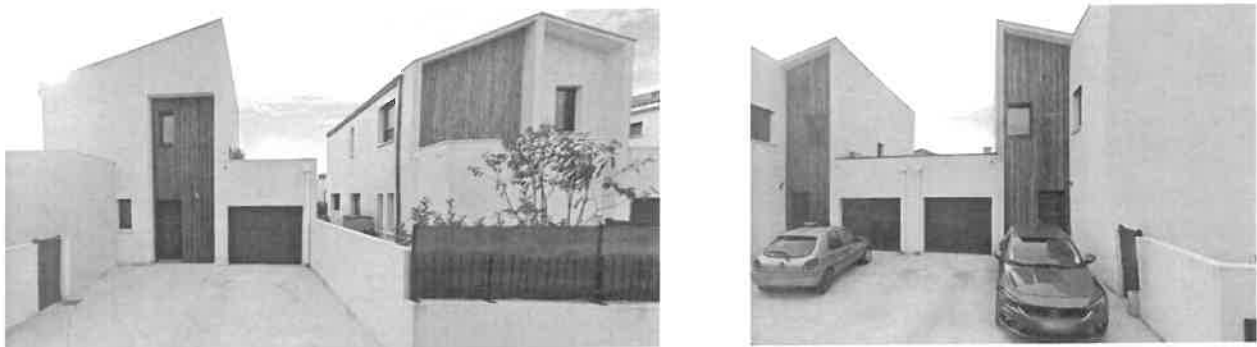


La pierre : Les façades en pierres seront constituées de pierre naturelle issues de carrière de la région. Les pierres d'imitation ne sont pas autorisées. La provenance des pierres sera précisée au permis de construire. L'utilisation de matériaux de parement qualitatif sera étudiée au cas par cas



Photo : Luc la Primaube

Le bois :



Principe d'utilisation du bois en matériaux complémentaire pour souligner les entrées

Couleurs :

Les façades des constructions recevront **une couleur de base à la tonalité claire** (type A de la palette du chapitre 7 du CPAUPE). À partir de cette base, **des couleurs naturelles plus soutenues** (type B de la palette du chapitre 7 du CPAUPE) ou autres matériaux, choisis dans la palette définie par le présent cahier des prescriptions architecturales, pourront être utilisés pour souligner certains éléments architecturaux : fonds de loggias ou de porches ; redents ou volumes séparés ou en excroissance.

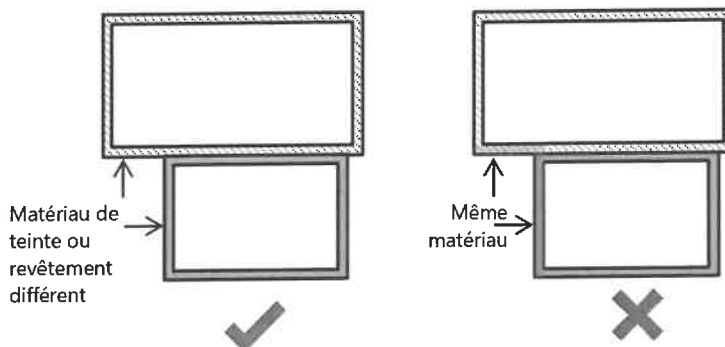
Les teintes restent naturelles, semblables aux pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants.
L'emploi de la couleur blanche, non teintée, de teintes brillantes ou réfléchissantes est interdit.

Un changement de couleur ou de matière impose un changement de plan ou de volume.

Tout changement de couleur doit être effectué suivant un angle fermé et non ouvert. Un changement de couleur sur un même plan de façade est interdit.

Le changement de matériau et/ou de couleur est préconisé lorsque les volumes assemblés sont de tailles différentes.

Dans ce cas, le matériau et la couleur choisis accompagnent l'ensemble des façades du volume.



Exemples de traitement de façades

6.6 OUVERTURES ET OCCULTATIONS.

Les ouvertures doivent avoir des formes géométriques simples (rectangulaires ou carrées).

Ne sont pas autorisés :

- Les formes courbes ou cintrées ;
- Les arcades. Les linteaux seront obligatoirement horizontaux ;
- Les encadrements peints ou en relief des portes et fenêtres ;
- Les ouvertures sur les murs mitoyens.

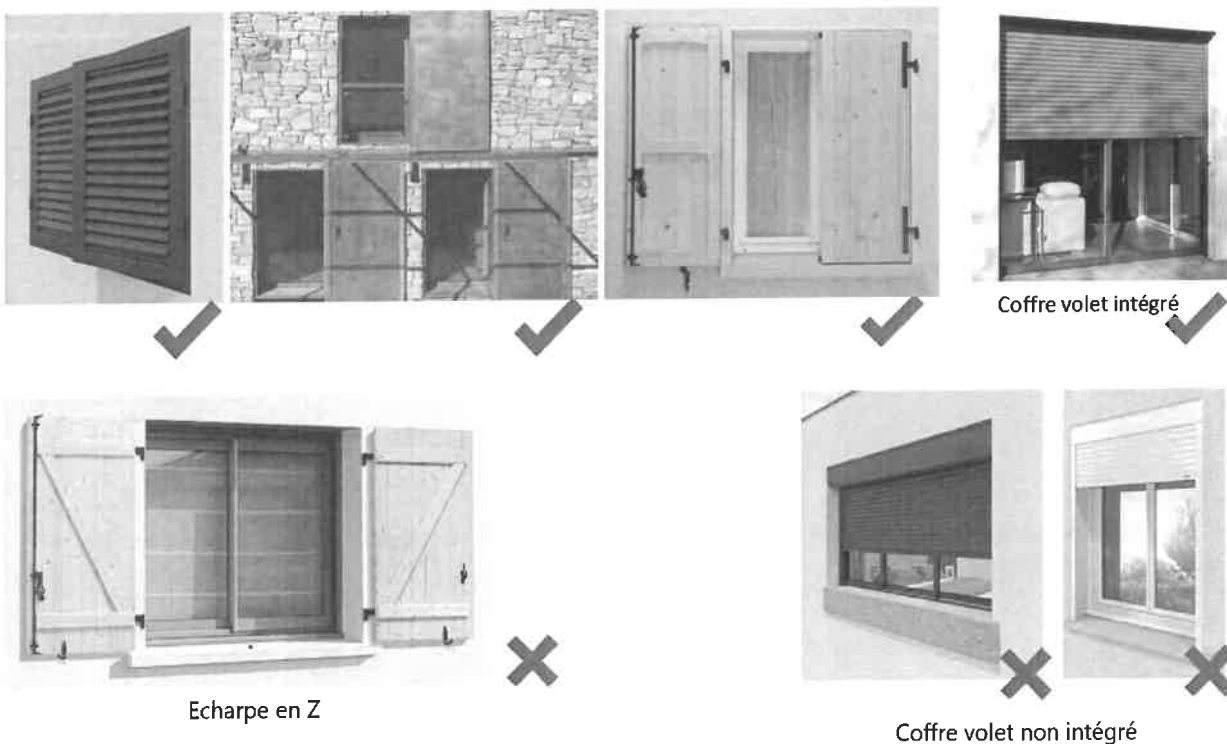
Les menuiseries pourront être en aluminium, en acier, en bois (naturel ou peint), en PVC.

Exception faite pour les menuiseries en bois naturel, **les teintes des menuiseries seront soit du gris soit du blanc.**
 Les autres couleurs ne sont pas admises.

Les volets peuvent être :

- Des volets roulants dont les coffres sont dissimulés à l'intérieur de la construction,
- Des volets coulissants
- Des volets ouvrants à la française.

Les volets à écharpes en Z et les fermetures en accordéon ne sont pas autorisés.



Ils seront réalisés en :

- Bois naturel traité, à lattes horizontales jointives, persiennes ou ajourées,
- Métal thermolaqué ou anodisé, ou aluminium
- PVC

Leur couleur sera la même que celle des huisseries, à l'exception des persiennes en bois, qui devront s'assortir à la teinte des huisseries. Se reporter au chapitre 7- Palette des couleurs des constructions et des ouvrages.

6.7 CONFORT D'ETE // CONFORT D'HIVER-

Afin de se protéger des jours de forte chaleur et du soleil, la mise en place de pare soleil, de casquette, la réalisation de pièces traversantes ou de pergolas, favorisent le confort sans impacter l'apport du soleil en hiver et sont à privilégier.

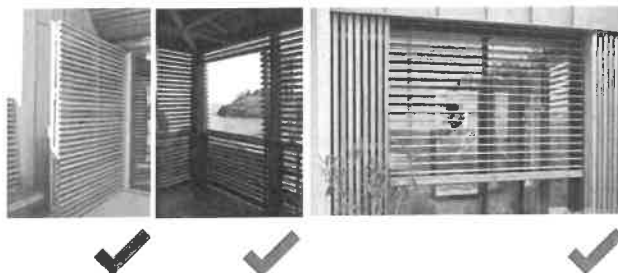
Il s'agit d'optimiser le confort annuel de l'habitation, et réduire l'usage d'un plancher rafraichissant ou d'un climatiseur. Favoriser un rafraichissement naturel.

6.7.1 Pare soleil

Les pare-soleil lorsque l'exposition le nécessite sont fortement préconisés.

Les pare-soleils verticaux fixes ou amovibles permettent de moduler les effets du soleil et de la lumière. Ils constituent des éléments importants de la construction qui participent à créer une variété d'ambiances à l'intérieur des pièces et à améliorer le confort thermique des logements.

Leur utilisation doit faire partie de la conception architecturale des logements à construire sur le projet.



Les structures légères en métal laqué ou en bois sont autorisées à l'extérieur de l'emprise constructible à condition qu'elle respecte les règles du PLU. Elles doivent s'intégrer harmonieusement à l'architecture de la construction. Ces structures, obligatoirement ajourées (maximum 70% de plein), peuvent servir de support à une végétation grimpante ou à des pare-soleils horizontaux, à lamelles en bois ou en métal laqué. Toute utilisation de colonnes, pilastres ou balustres est rigoureusement interdite.



Exemples de pare-soleils et d'ambiances obtenues

6.7.2 Pergolas et pergolas liées à la place de stationnement

Les pergolas

Les pergolas pourront être positionnées hors de la zone constructible dans la limite de 1.00m de débord.

Les pergolas liées à la place de stationnement

Les places de stationnement extérieur situées en entrée de lot pourront être couvertes de pergolas en métal laqué ou en bois. Tout autre matériau sera interdit.

La juxtaposition de deux pergolas mitoyennes de matériaux différents est interdite.

Tous les types de carports issus des formes commercialisées sont interdits.



6.8 AUVENTS ET CASQUETTES.

Ces éléments horizontaux dépassent les plans de façades pour les protéger du soleil ou de la pluie et pour les animer. Ils pourront être réalisés par des dalles en béton brut ou architecturé, en béton enduit, ou habillés en métal. Ils feront partie intégrante de la construction.

Les auvents et casquettes sont autorisées en dehors des zones constructibles dans la limite de 1m maximum.



6.9 GARDE-CORPS

Les garde-corps pourront être réalisés en maçonnerie, en métal ou en verre (opalescent uniquement). S'ils sont en métal, ils seront de la même couleur que les menuiseries et s'ils sont maçonnés, ils seront de la même couleur que l'enduit de la façade.

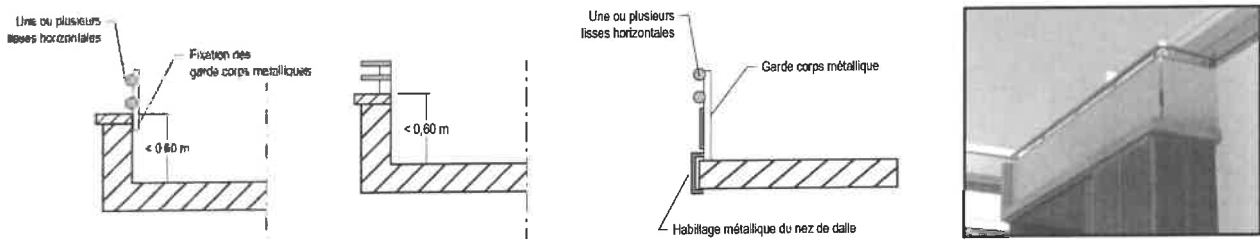
L'utilisation du bois est proscrite, excepté pour la main courante éventuelle.

Dans le cas de garde-corps maçonnés, ils seront traités dans la continuité des volumes du bâtiment, pour des loggias, les toitures accessibles et les terrasses, hors terrasses en rez-de-chaussée.

Les garde-corps maçonnés seront terminés par une lisse métallique ou en bois, ou par une tablette décollée de la partie verticale ou par une couverture métallique.

Les garde-corps ajourés seront à barreaudages. Ils seront réalisés en éléments métalliques.

Toute utilisation de colonnes, de pilastres néo-classiques, ou de balustres est interdite pour les garde-corps.



6.10 GROUPE DE POMPES A CHALEUR

Les groupes de pompes à chaleur seront systématiquement équipés de protection sonore (par exemple : caisson anti-bruit) afin de limiter les nuisances.

Ils seront obligatoirement positionnés en pied de façades à moins de 1.20 de hauteur, non visibles depuis le domaine public ou dans les combles de la construction.

L'implantation des groupes de pompes à chaleur ou équipements similaires est interdite en toiture terrasse.

Les chemins de câbles ou goulottes nécessaires au fonctionnement sont interdites sur les façades.

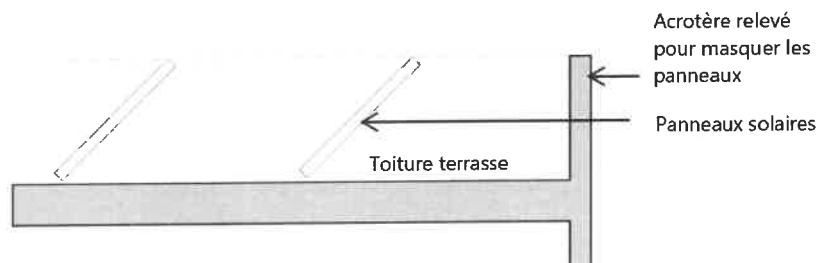


Exemple d'habillage, gris

6.11 PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES, PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES SUR TOITURES TERRASSES

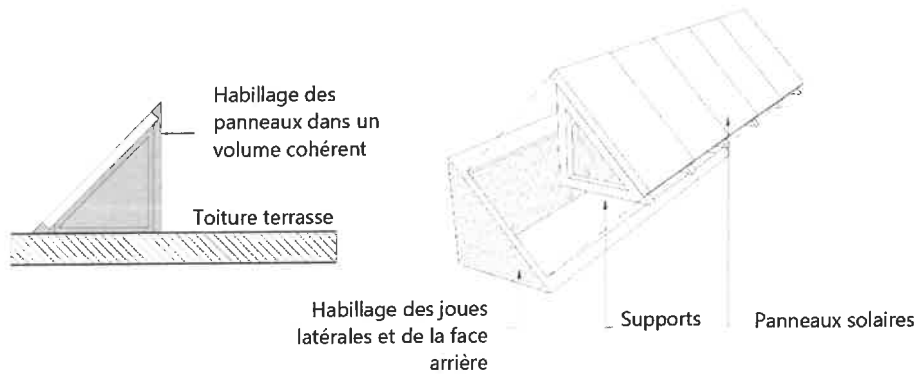
Les panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire et les panneaux photovoltaïques devront être implantés soit sur les toitures-terrasses, soit intégrés dans les volumes des pentes des toitures.

Les acrotères de celles-ci seront rehaussés afin de masquer ces équipements de la vue depuis les espaces publics proches. La hauteur de l'acrotère doit être, à minima égal à la hauteur de l'équipement le plus encombrant en hauteur.



Les panneaux seront regroupés et leur implantation fera l'objet d'une attention particulière de la part des concepteurs. Ils pourront être utilisés pour occulter les gaines techniques.

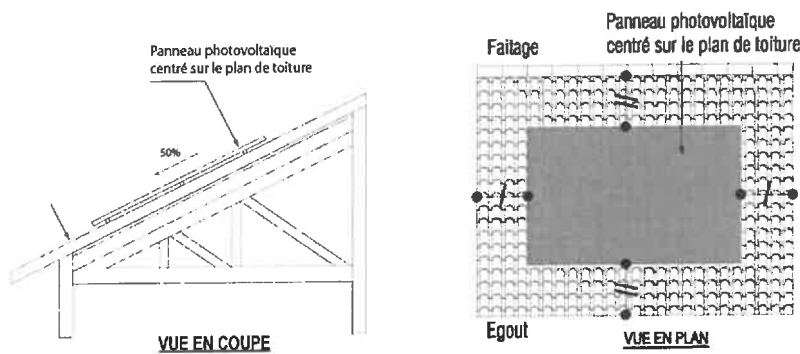
Les panneaux recevront un habillage sur les façades arrières et latérales afin de former un volume cohérent. Cet habillage pourra être réalisé avec une résille ou des lames horizontales métalliques.



Les autres équipements techniques (VMC) ne pourront être positionnés sur les toits-terrasses. Ils seront obligatoirement posés en pied de façades (en-dessous de 1.20 m de hauteur). Soit accrochés à la façade, soit posés sur une dalle. Ces éléments doivent figurer au permis de construire.

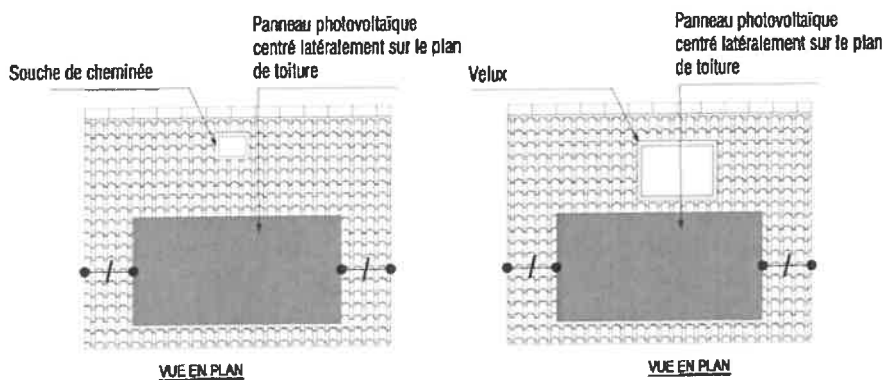
6.12 PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES, PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES SUR TOITURE A PENTES

Les panneaux seront obligatoirement placés au centre du pan de toiture.



Croquis de principe de l'emplacement des panneaux solaires centrés sur la toiture

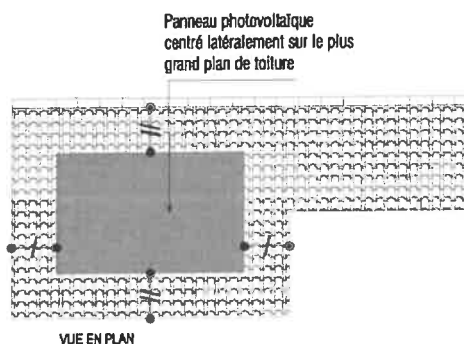
Dans le cas d'émergence en toiture ou de baie, on maintiendra pour positionnement des panneaux photovoltaïques une égale distance sur la largeur de la toiture.



Croquis de principe de l'emplacement des panneaux solaires dans le cas d'émergences en toiture ou de vélux

Ces panneaux et leurs structures porteuses sont de type « full Black » finition de couleur noire.

En cas de toiture de taille variable les panneaux photovoltaïques seront posés centrés sur le plus grand pan de toiture.



6.13 LES ABRIS DE JARDIN SONT AUTORISES.

Tous les types d'abris (jardin, les locaux piscines...) devront figurer dans la demande du dossier de permis de construire. Ils devront être principalement conçus de manière à être intégré à la construction. En cas de local séparé, ils sont autorisés en dehors de la zone constructible dans la limite de 5m².

Les abris de jardin, s'ils existent, seront en bois ou en maçonnerie enduite talochée fin et respecteront le camaïeu des couleurs des façades.

6.14 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS, ACCES ET STATIONNEMENT

6.14.1 Conception des espaces libres à l'intérieur de chaque lot

Les espaces paysagers accompagnant la construction revêtent une importance particulière car ils participent à la fois au cadre de vie et au confort des usagers. Ils doivent faire partie intégrante de la conception architecturale. Le détail des aménagements figurera sur les plans du dossier de permis de construire, en particulier les plantations détaillées et les éventuels mouvements de terrain. Un minimum de 30% de la surface du lot devra rester végétalisé.

6.14.2 Accès et stationnement

La place de stationnement fait l'objet d'une prescription spécifique qui est détaillée dans la fiche de lot : localisation, dimension et type de clôture l'entourant.

Pour le nombre de places de stationnement, se référer au règlement du PLUi en vigueur.

La nature du revêtement de sol sera traitée de préférence en dalles alvéolaires perméables à remplissage végétal ou en béton balayé ou en pavé à joint d'un type qui s'harmonise avec le revêtement sur l'espace public. Sa réalisation est à la charge de chaque acquéreur.

La fermeture latérale pourra comporter un portillon intégré à la clôture. Ces clôtures seront à la charge des acquéreurs.

Maisons individuelles (hors logements aidés et en PSLA type groupés) :

Sauf cas exceptionnel lié à des contraintes techniques et uniquement selon les indications du Plan De Vente du géomètre, **chaque parcelle comportera obligatoirement 2 places de stationnement** réalisées par le futur acquéreur. Les conditions de réalisation de ces stationnements seront indiquées, lot par lot, sur le plan de vente. Sauf cas exceptionnel prévu au Plan De Vente, au minimum 1 place de stationnement ne pourra jamais faire l'objet d'une fermeture vis-à-vis du domaine public.

Pour tous les autres types de logement (collectif, groupés, PSLA et aidés) :

Les poches de stationnement seront réalisées conformément aux dispositions du PLUi.

6.15 CLOTURES

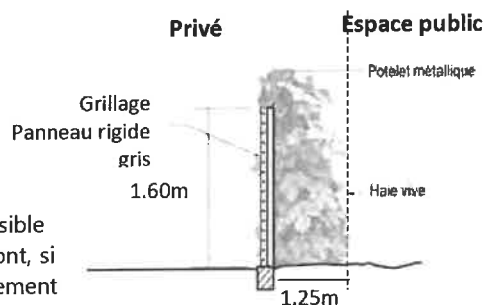
Le traitement des clôtures est très important pour la qualité d'ensemble de l'espace public du quartier. Ce sont ces éléments qui sont les plus perçus. Aussi doivent-ils :

- Figurer dans le dossier de demande de permis de construire,
- Être conçus avec le même soin que la construction,
- Être réalisés et finalisés en même temps que la construction.

6.15.1 Clôtures en limite des voies et espaces publics :

Les clôtures sur rue et espaces publics seront en **grillage panneau rigide gris de hauteur FIXE 1,60 m. , doublé dans la bande en recul de 1,25 d'une haie arbustive végétale .**

Conformément au plan de vente précisant si un soutènement est possible selon le plan de localisation réalisé par l'aménageur, ces derniers pourront, si nécessaire, être réalisés par l'acquéreur. Au-dessus de ce soutènement l'acquéreur pourra le surélever par un grillage panneau rigide gris de hauteur à définir par l'aménageur et d'un maximum de 1,60 m.



----- Limite de propriété

Ces clôtures seront constituées de panneaux à mailles rigides de couleur GRISE - RAL 7016 et d'une hauteur FIXE de 1,60 mètre, **sans muret maçonné et doublés de haie vive**, (à l'exception des soutènements possibles autorisés sur le plan de vente du lot. Cf ci-dessus)

Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux rigides est proscrite.

6.15.2 Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures, si elles existent, seront réalisées par chaque acquéreur. Leur constitution pourra être :

- Soit identique à celles réalisées sur rue en panneau rigide GRIS - RAL 7016
- Soit en ganivelles
- Soit d'une hauteur totale limitée à 1,60 m dont 0,60 m maximum pour les murs en soubassements pleins.

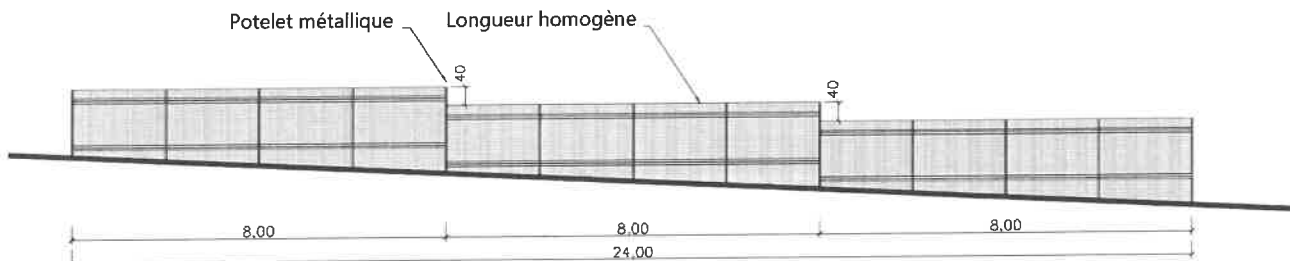


Dans le cas d'un choix différent en accord avec la parcelle limitrophe, la clôture pourra être différente dans le respect du PLUi et de la couleur du CPAUPE soit GRIS - RAL 7016.

En limite séparative, et uniquement en limite séparative pour une durée limitée (pendant l'année qui suit la conformité des travaux) l'utilisation d'un dispositif d'occultation de type voile occultant GRIS - RAL 7016 pourra être utilisé le temps de la pousse des haies.

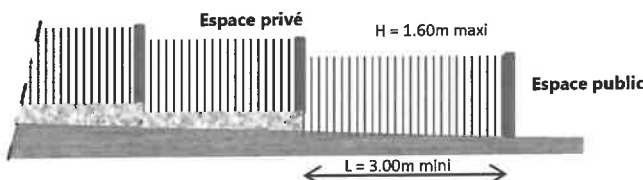
6.15.3 Cas particulier des clôtures en cas de terrain en forte pente

Pour les terrains en forte pente, les grilles constituant la clôture devront être horizontales. L'implantation par palier d'une longueur d'environ 8 m à 10 m doit être homogène et régulière comme le présente l'exemple ci-dessous :

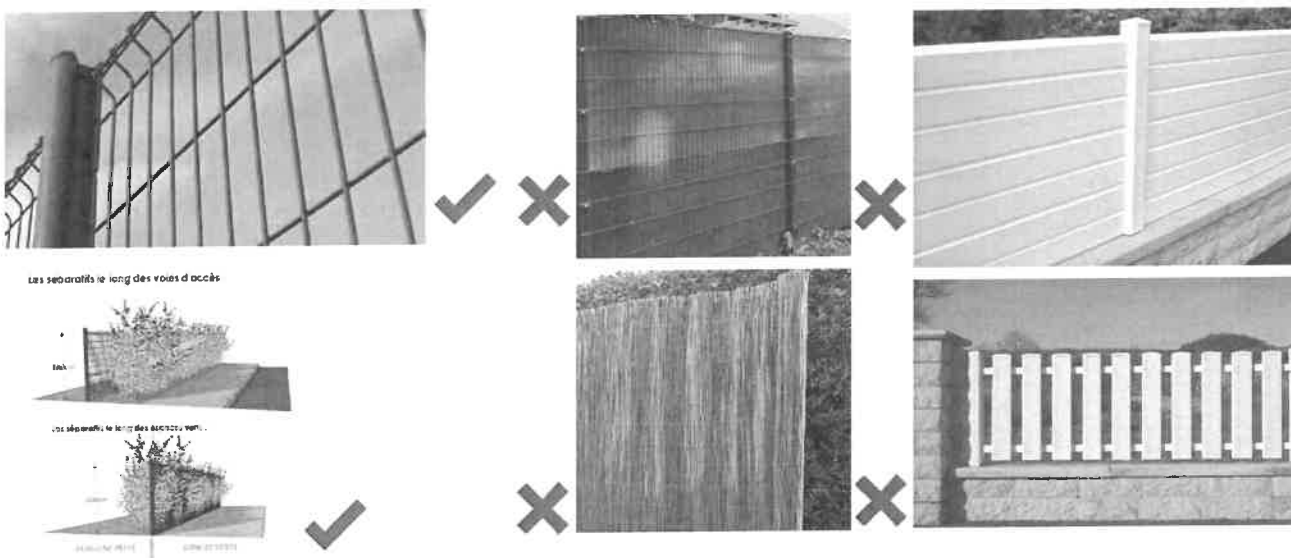


En cas de contrainte technique avéré, notamment du fait de la pente du terrain, un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 60 cm sera admis, lequel sera rehaussé d'une clôture à maille rigide de 1.60m (sans dépasser une hauteur totale de 2.20 m). Ces clôtures seront également doublées d'une haie vive.

Dans le cas particulier où une clôture en limite séparative en cas de terrain en forte pente se trouve en jonction avec une clôture en limite séparative sur domaine public. La hauteur de la clôture la plus élevée doit être réduite à 1.60 maximum à distance de 3 m de l'espace publics.



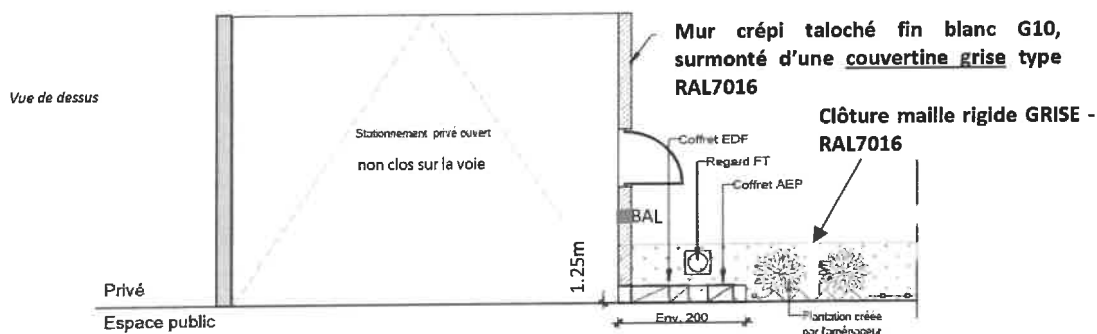
Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux rigides, ou rehausse de murs maçonnés sont proscrites. La réalisation de mur de soubassement comme solution de gestion d'une différence d'altimétrie doit rester exceptionnel.



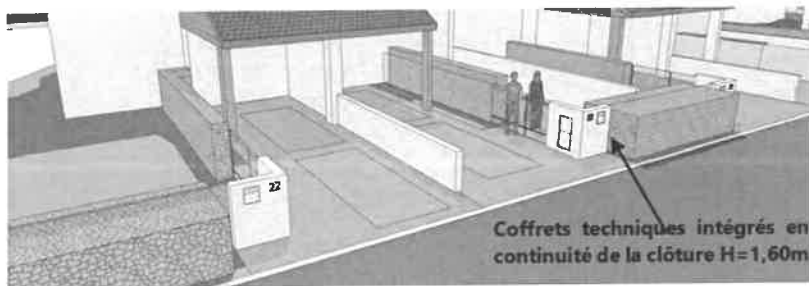
6.15.4 De part et d'autre des places de stationnement ouvertes, imposées sur le plan de vente du lot :

En fonction du plan de lot, il est possible de réaliser de part et d'autre de la place de stationnement et seulement sur sa profondeur, **des murs maçonnés d'une hauteur obligatoire FIXE de 1,60m , Enduit blanc G10 finition gratté fin surmonté d'une couverture grise type RAL 7016**

Pour les maisons individuelles (hors logements aidés et PLSA type groupé) :



Pour les maisons groupées, principe à favoriser et à adapter selon le projet :

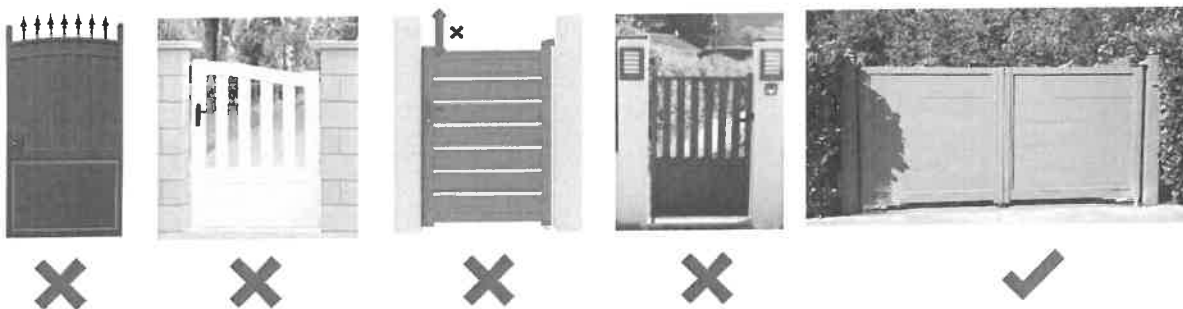


6.15.5 Portails et portillons d'accès :

Les **portails** d'accès aux véhicules et les **portillons**, quand ils existent, réalisés en serrurerie métallique ou aluminium thermolaqués ou PVC, **RAL7016**. Leur partie supérieure sera obligatoirement horizontale.

Leur conception respectera les principes suivants :

- Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre, sans être inférieure à 1,40 ;
- Il devra être d'une hauteur identique à celle du mur de clôture ;
- Les parties supérieures des portails et portillons seront obligatoirement horizontales. Les formes incurvées sont strictement interdites.



Les teintes des clôtures et des portails devront figurer sur les documents composant le dossier de demande d'autorisation de construire.

Les teintes indiquées ci-après sont obligatoires.

- **Parties maçonnées : enduits de teinte blanc type « G10 », taloché fin.**
- **Portails et portillons : RAL 7016 gris anthracite – hauteur de 1,40 à 1,60 m**

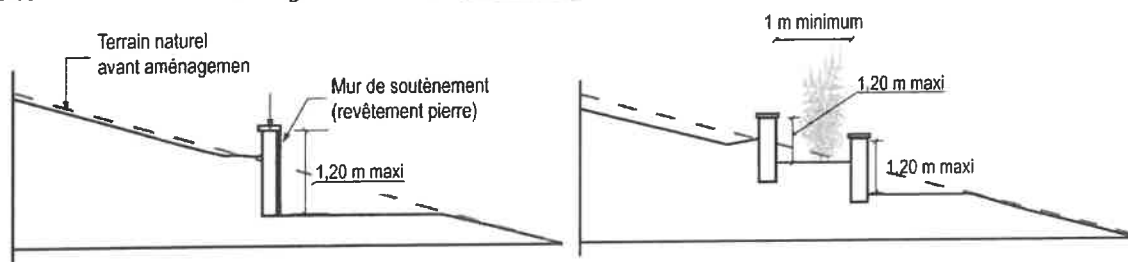
6.16 MURS DE SOUTÈNEMENT EN LIMITE SEPARATIVE

Lorsque ceux-ci s'avèreront nécessaires, à l'intérieur des lots, ils ne devront pas dépasser une hauteur totale de 1,20 m.

Lorsque la hauteur nécessaire dépasse cette cote, le mur sera fractionné. Une bande de 1 m minimum entre les deux murs sera aménagée en espace planté.

La face extérieure du mur par rapport à la pente sera habillée de préférence en pierre naturelle issues de carrière de la région

Le couronnement recevra obligatoirement une **couvertine**



6.17 NIVEAU DU PLANCHER BAS

Sauf prescriptions particulières, le niveau fini du plancher bas ne devra pas être implanté à une hauteur supérieure de 30 cm du terrain naturel.

7 PALETTE DES COULEURS DES CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES

Les couleurs des façades, des fenêtres et des volets, figureront sur le dossier de demande de permis de construire et seront soumises à l'approbation de l'architecte chargé de la coordination.

Le champ d'application des couleurs définies ci-dessous pourra varier en intensité tout en gardant les nuances proposées. Il ne sera accepté aucune autre couleur. **Le blanc pur est interdit pour les enduits.**

Le nombre de couleurs par bâtiment sera limité à 3 (hors ouvrages en serrurerie, ouvertures et occultations).

Les façades enduites des constructions recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs sombres sont autorisées sur des surfaces restreintes, ou pour souligner certains éléments architecturaux, fonds de loggias ou second plan.

Couleurs de base claires pour les enduits (type A) :



G10 Blanc lumière



G20 Blanc cassé

- **Couleurs secondaires plus soutenues pour les enduits (type B) :**

Dans la **limite de 35%** de la surface de toutes les façades : **Couleurs ENDUITS Gamme « PAREXLANKO » ou similaire**



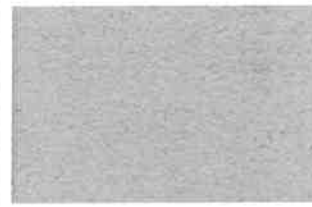
G30 Gris souris



G71 Gris sauvage



T30 Terre d'argile



T60 Terre feutrée

- **Couleurs secondaires plus soutenues pour les enduits (type B) :**

Dans la **limite de 10%** de la surface de toutes les façades :



RAL 7039



RAL 7022



RAL 3011



RAL 8012

- **Couleurs des menuiseries de la construction**

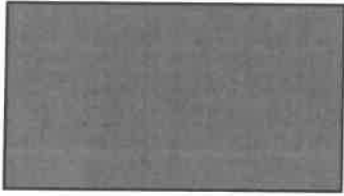


Blanc trafic



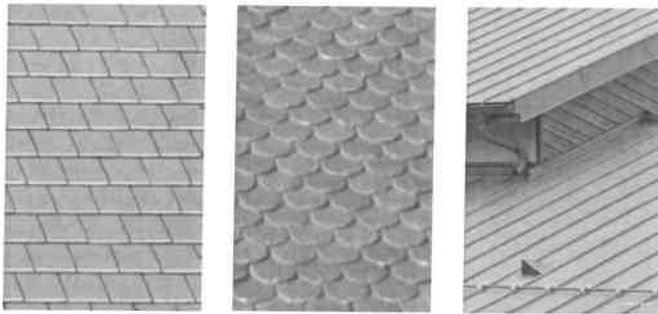
Gris

- **Couleurs des clôtures, des portails de garage, des portillons et boîtes aux lettres**

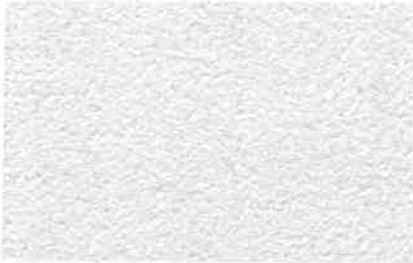


RAL 7016 - Gris anthracite

- **Couleurs des toitures : Gris clair souhaité afin de diminuer l'effet de surchauffe** (tuiles en ardoise, terre cuite façon lauze, béton, acier ou zinc)



- **Couleurs des murs de soutènement sur voie et le long des parkings privatifs non clos**



G10 Blanc lumière

8 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

8.1 PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres existants répertoriés sur le plan de chaque lot annexé au présent CPAUPE **seront obligatoirement conservés.**

Les autres arbres et plantations sur chaque lot devront être maintenus dans la mesure du possible.

Ils feront l'objet d'une protection efficace durant la réalisation des travaux. Les mesures de protection seront clairement inscrites dans les marchés des entreprises intervenant lors de la construction.

Les arbres existants isolés et des bosquets, repérés sur le plan topographique **devront être maintenus.**

Si certains arbres sont à supprimer pour des raisons phytosanitaires, ils seront remplacés par des sujets sains.

Les haies présentes sur le site présentent une qualité de biodiversité, **leur préservation est obligatoire.**

Selon le dossier d'autorisation environnemental de la ZAC Bes Grand, des servitudes de haies et d'arbres sont précisées sur les Plans De Vente , les conditions d'entretien et de travaux seront largement décrits dans les actes notariés

8.2 PLANTATIONS NOUVELLES

Les essences proposées sont en cohérence avec le caractère du site. Le choix des végétaux doit être à la fois esthétique et phytotechnique : rusticité, résistance au gel, au vent, résistance au fort ensoleillement, entretien limité, résistance aux maladies.

Le choix intègrera également le développement de la plante en cohérence avec l'emplacement et les emprises qui lui sont dédiées.

Les haies seront composées de 3 essences minimum, les haies monospécifiques sont interdites. Conformément à l'étude d'impact

Il est exigé un arbre minimum par parcelle, son essence respectera la liste proposée et sera en conformité avec l'étude d'impact.

La hauteur maximum des haies est de 2.00m et cette haie ne devra pas déborder sur l'espace public.

8.3 ARBRES PROPOSES.

Prunus

Alisiers (Alisier blanc/Sorbus aria, Alisier terminal/Sorbus terminalis)_ Hauteur : 15 m

Amandier (Prunus amygdalus)_ Hauteur : 3-5 m

Charme commun (Carpinus betulus)_ Hauteur : 20 m

Châtaigner commun (Castanea sativa)_ Hauteur : 20 m

Chêne blanc (Quercus pubescens)_ Hauteur : 12-16 m

Cognassier (Cydonia oblonga)_ Hauteur : 3-5 m

Erable champêtre (Acer campestre)_ Hauteur : 10 m

Frêne à feuilles étroites (Fraxinus angustifolia)_ Hauteur : 12-15 m

Peuplier tremble (Populus tremula)_ Hauteur : 20 m

Pommier domestique (Malus domestica)

Saules (Saule blanc/Salix alba, Saule tortueux/Salix babylonica tortuosa)



Alisier blanc

Amandier

Charme commun



Châtaigner commun



Chêne blanc



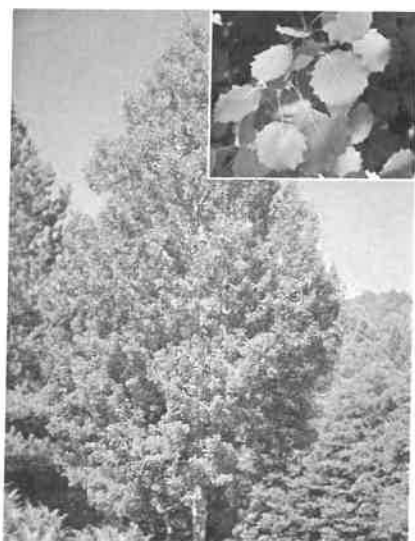
Erable champêtre



Cognassier



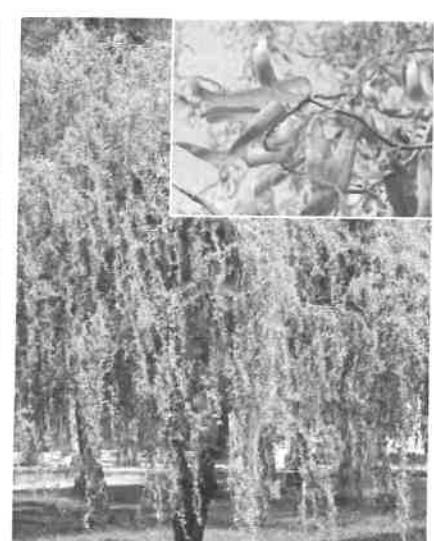
Frêne à feuilles étroites



Peuplier tremble



Pommier domestique



Saule tortueux

8.4 ARBUSTES HAUTS (1,50 - 2 M PROPOSES POUR LE TRAITEMENT DES LIMITES SEPARATIVES) :

Arbre à faisans (*Leycesteria formosa*)

Buisson de beauté (*Kolkwitzia amabilis*)

Cassissier (*Ribes nigrum*)

Chèvrefeuilles arbustifs (Chèvrefeuille arbustif /*Lonicera nitida*, Chèvrefeuille des bois/*Lonicera periclymenum*, Chèvrefeuille de Tartarie/*Lonicera tatarica*, Chèvrefeuille des haies/*Lonicera xylosteum*, ...)

Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)

Gattilier (*Vitex agnus castus*)

Groseiller (*Ribes rubrum*)

Lauriers (Laurier sauce/*Laurus nobilis*, Laurier tin/*Viburnum tinus*, ...)

Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)

Noisetier (*Corylus avelana*)

Lilas (*Syringa vulgaris*)

Saules arbustifs (Saule pourpre/*Salix purpurea*, Saules crevette/*Salix integra*)

Seringat des jardins (*Philadelphus coronarius*)

Spirées (*Spiraea*)

Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)

Viornes (*Viburnum rhytidophyllum*, *Viburnum opulus*)

Cornouilliers (*Cornus mas*, *alba* et *sanguinea*)



Arbre à faisans



Buisson de beauté



Chèvrefeuille des haies



Cornouiller mâle



Gattilier



Nerprun alaterne



Saufe pourpre



Troène d'Europe



Viorne lantanier

8.5 ESSENCES PROSCRITES

Les plantes envahissantes dont l'introduction et l'utilisation sont interdites :

- Mimosa à feuilles de saule (*Acacia saligna*)
- Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*)
- Herbe à alligators (*Alternanthera philoxeroides*)
- Barbon de Virginie (*Andropogon virginicus*)
- Herbe à la ouate (*Asclepias syriaca*)
- Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
- Ondine de caroline (*Cabomba caroliniana*)
- Corinde à grandes fleurs (*Cardiospermum grandiflorum*)
- Bourreau des arbres (*Celastrus orbiculatus*)
- Herbe aux écouvillons (*Cenchrus setaceus*)
- Herbe de la pampa pourpre (*Cortaderia jubata et Cortaderia selloana*)
- Crassule de Helms (*Crassula helmsii*)
- Ehrharte calicinale (*Ehrharta calycina*)
- Jacinthe d'eau (*Eichhornia crassipes*)
- Elodée de Nuttall (*Elodea nuttallii*)
- Rhubarbe Géante (*Gunnera tinctoria*)
- Hakéa soyeux (*Hakea sericea*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum, Heracleum persicum et Heracleum sosnowskyi*)
- Houblon du Japon (*Humulus scandens ou Humulus japonicus*)
- Hydrocotyle à feuilles de renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides*)
- impatiente de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Renouée à nombreux épis (*Koenigia polystachya*)
- Élodée crépue (*Lagarosiphon major*)
- Lespédéza de Chine (*Lespedeza cuneata ou Lespedeza juncea var. sericea*)
- Ludwigie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora et Ludwigia peploides*)
- Fougère grimpante du Japon (*Lygodium japonicum*)
- Faux Arum (*Lysichiton americanus*)
- herbe d'emballage (*Microstegium vimineum*)
- Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum ou Myriophyllum brasiliense et Myriophyllum heterophyllum*)
- Renouée perfoliée (*Persicaria perfoliata ou Polygonum perfoliatum*)
- Laitue d'eau (*Pistia stratiotes*)
- Bayahonde (*Prosopis juliflora*)
- Kudzu (*Pueraria montana var. lobata*)
- Salvinia géante (*Salvinia molesta*)*
- Arbre à suif (*Triadica sebifera*)

ANNEXE 2

Exemple modèle de Fiche De Lot



COMMUNE de Luc La Primaube

ZAC "Bes Grand"

Fiche De Lot

ANNEXE 2 AU CAHIER des CHARGES de CESSION de TERRAIN

Article L311-6 du Code de l'Urbanisme

La présente fiche sera approuvée avant la cession du macrolot par Le Maire de la commune de Luc La Primaube. Elle doit être annexée à toute demande de permis de construire, déclaration de travaux ou déclaration préalable afférente au macrolot.

Toute autre utilisation du macrolot que celle définie ci-dessous, devra faire l'objet, avant signature de l'acte authentique, d'une approbation particulière de la commune et de l'aménageur, ainsi que d'une modification des présentes.

DESIGNATION DU TERRAIN CEDE

- Référence cadastrale..... : xxxxx
 - Numéro de lot :
 - Superficie du lot : xxxxx m² environ
 - Surface De Plancher maximum autorisée..... : xxxxx m²
- dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur (prospect et hauteur)
- Pourcentage maximale d'imperméabilisation : xxxx %

Au-delà le constructeur du lot devra compenser son imperméabilisation complémentaire par un dispositif de rétention pluviale selon les directives de Rodez Agglo

UTILISATION AUTORISEE DU TERRAIN CEDE

Le macrolot désigné ci-dessus est cédé pour la réalisation, au maximum, de :

xxx logement (s)

à réaliser selon l'arrêté préfectoral portant Autorisation Environnementale au titre de l'article R.181-41 du Code de l'Environnement approuvé le 17 novembre 2021 et son arrêté modificatif en date du 02 février 2026 imposant des servitudes environnementales et un encadrement strict des travaux à réaliser par le Bet Environnement en charge du contrôle et du suivi de la réalisation de la ZAC