CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES URBAINES ET PAYSAGERES

Février 2025

Ville de LANGLADE

ZAC Cœur de Village

sur la commune de Langlade

Aménageur	Etudes d'Urbanisme	Etudes Techniques	Etude Paysagère
SPL Agate - 19, rue Trajan 30035 NIMES Cedex 1 04.66.84.06.34 mathieu.piriou@spl-agate.com	121, rue Ignace Pleyel 34070 MONTPELLIER 04.67.75.39.67 s.medurba@orange.fr	760 Chemin du Mas de la BEDOSSE 30100 Alès 04.66.54.30.00 julie.jeanjean@gaxieu.fr	32, rue Bourrely 34000 MONTPELLIER 04.67.29.15.63 info@terrevive-paysage.fr

SOMMAIRE

A. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES GENERALES 4

1. **Implantation des constructions et emprises constructibles 5**
   1.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques 5
   1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 7
   1.3. Implantation des piscines et abris 8
2. **La construction des lots et macrolots 9**
   2.1. Traitement des façades 9
   2.2. Traitement des toitures 11
   2.3. Traitement des ouvertures 14
   2.4. Installation de robinets d'eau dans les parties privatives extérieures 16
3. **Traitement des interfaces avec l'espace public 17**
   3.1. Traitement des clôtures sur l'espace public 17
   3.2. Principe de traitement des clôtures en limite séparative 22
   3.3. Détails des éléments de serrurerie 23
4. **Prescriptions paysagères 24**
   4.1. Bonne utilisation des végétaux 24
   4.2. Palette végétale : les arbres 25
   4.3. Plantation des arbres 26
   4.4. Palette végétale : les arbustes 27
   4.5. Plantation des arbustes pour haies 30
   4.6. Plantation des arbustes pour massifs 30
   4.7. Plantation des arbustes pour jardins d'accueil 30
   4.8. Plantation des arbustes pour jardins d'agrément privatifs 31
   4.9. Composition type d'une haie sur rue 31
   4.10. Composition type d'une haie en limite séparative 31
   4.11. Composition type d'une haie sur espace public naturel ou paysager 31
   4.12. Composition type d'un massif d'arbustes en parties communes 32
   4.13. Composition type d'un massif d'arbustes en jardin d'accueil 32

B. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS INTERMEDIAIRES OU COLLECTIVES 33

1. **La construction des lots intermédiaires ou collectifs 34**
2. **Traitement des interfaces des lots intermédiaires ou collectifs 35**
   Principe de dispositif d'accès 35
   Exemples de dispositif d'accès 35
3. **Prescriptions paysagères 36**
   3.1. Plantations des parcelles 36
   3.2. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur rue et en traitement des angles 38
   3.3. Composition des haies vives en limite séparative 38
   3.4. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur espace public naturel ou paysager 38
   3.5. Composition des massifs d'arbustes en parties communes 38
   3.6. Palette végétale des arbres d'ombrage des stationnements extérieurs 38
   3.7. Palette végétale des arbres d'agrément en parties communes 38
   3.8. Palette végétale des arbustes en parties privatives (jardinets des rez-de-chaussée) 39

C. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS GROUPEES 40

1. **Les principes de composition du lot groupé 41**
2. **La construction des lots groupés 44**
   2.1. Traitement des façades latérales à 2,50 m de recul vis-à-vis du « chemin des Cousses » 44
   2.2. Traitement de la place non close 46
   2.3. Principe de traitement des pergolas sur les places non closes 47
3. **Traitement des interfaces des lots groupés 49**
   3.1. Traitement des clôtures sur l'espace public 49
   3.2. Détails du dispositif du muret technique 50
4. **Prescriptions paysagères des lots groupés 51**
   4.1. Plantations des parcelles 51
   La plantation des jardins d'agrément privatif (**en vert clair**) est recommandée, mais pas obligatoire. 51
   4.2. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur rue et en traitement des angles 53
   4.3. Composition des haies vives en limite séparative 53
   4.4. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur espace public naturel ou paysager 53
   4.5. Composition des jardins d'accueil 53
   4.6. Composition des massifs d'arbustes en parties communes 53
   4.7. Palette végétale des arbres d'ombrage des stationnements extérieurs en parties communes 53
   4.8. Palette végétale des arbres d'agrément en parties communes 53
   4.9. Prescriptions paysagères des jardins d'agrément privatifs 54

D. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS INDIVIDUELLES 55

1. **Les principes de composition du lot individuel 56**
2. **La construction des lots individuels 57**
   2.1. Traitement de la place non close 57
   2.2. Principe de traitement des pergolas sur les places non closes 58
3. **Traitement des interfaces des lots individuels avec l'espace public 60**
   3.1. Détails du dispositif du mur technique 60
   3.2. Traitement des clôtures autour des places non closes 61
4. **Prescriptions paysagères 62**
   4.1. Plantations des parcelles 62
   4.2. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur rue et en traitement des angles 64
   4.3. Composition des haies vives en limite séparative 64
   4.4. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur espace public naturel ou paysager 64
   4.5. Palette végétale des jardins d'agrément privatifs 64

PREAMBULE

Le présent **C**ahier des **P**rescriptions **A**rchitecturales, **U**rbaines et **P**aysagères (CPAUP) s'applique aux lots destinés à de l'habitat, sous la forme collective, intermédiaire, groupée ou individuelle dans la ZAC Cœur de Village de Langlade.
Il s'applique à l'intégralité des bâtiments implantés dans le périmètre de la ZAC.

Le présent CPAUP ne se substitue pas au règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langlade, mais il en complète les dispositions.
Les prescriptions ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction des logements. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération. Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque maître d'œuvre pourra développer son propre projet. Les acquéreurs ou occupant des lots à l'intérieur de la ZAC sont tenus de respecter les conditions prévues au présent cahier des charges.

En complément du CPAUP, seront élaborés les projets de fiches de lot en vue d'engager les contacts de commercialisation par la maîtrise d'ouvrage. Ces fiches de lot renseigneront des clauses particulières à un terrain et/ou à un programme et comporteront des indications graphiques, voire des simulations fixant des orientations d'aménagement. Certaines adaptations aux règles du CPAUP pourront figurer dans les fiches de lot.

Dans un souci d'harmonisation et de cohérence de l'ensemble de la ZAC, tous les bâtisseurs devront faire viser leur demande d'autorisation de construire avant le dépôt en mairie par l'architecte coordonnateur de la ZAC Cœur de Village.

L'avis de l'architecte coordonnateur de la ZAC devra être joint au dossier de demande d'autorisation de construire. Cette pièce est obligatoire à la recevabilité de l'autorisation de construire. Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions du présent CPAUP sous réserve de l'application du droit des sols. Il ne préjuge donc pas de la recevabilité du dossier de demande d'autorisation de construire par les services compétents de l'instruction administrative.

<u>Nota</u> : Selon la configuration de certaines parcelles, des prescriptions définies dans le présent document ne pourront être appliquées. Dans ce cas uniquement, des règles s'évalueront au cas par cas et seront consignées dans les fiches d'îlot, tout en se conformant aux prescriptions du PLU.

A. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES GENERALES

1. Implantation des constructions et emprises constructibles

1.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
1.3. Implantation des piscines et abris

2. La construction des lots et macrolots

2.1. Traitement des façades
2.2. Traitement des toitures
2.3. Traitement des ouvertures
2.4. Installation de robinets d'eau dans les parties privatives extérieures

3. Traitement des interfaces avec l'espace public

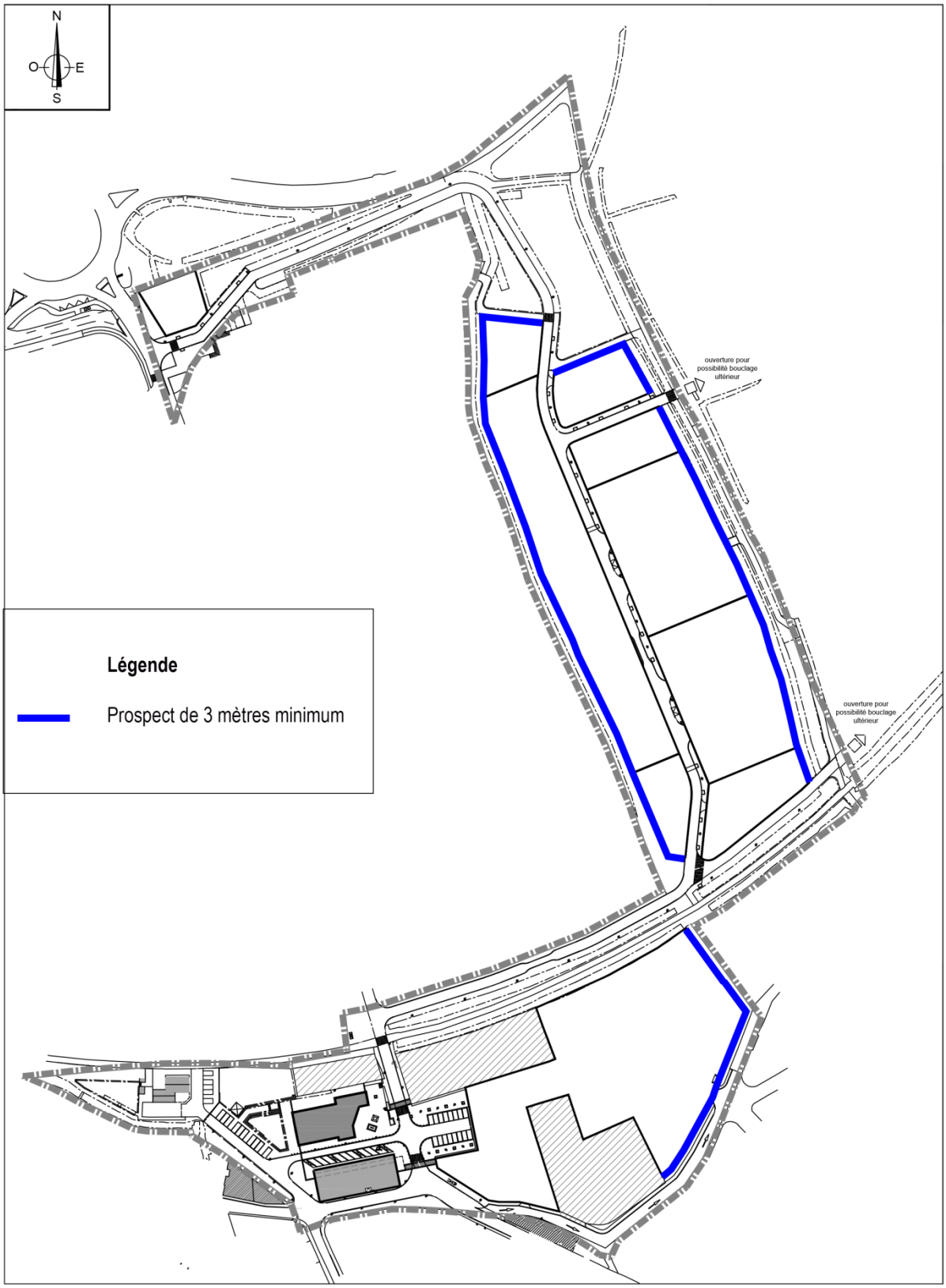
3.1. Traitement des clôtures sur l'espace public
3.2. Principe de traitement des clôtures en limite séparative
3.3. Détails des éléments de serrurerie

4. Prescriptions paysagères

4.1. Bonne utilisation des végétaux
4.2. Palette végétale : les arbres
4.3. Plantation des arbres
4.4. Palette végétale : les arbustes
4.5. Plantation des arbustes pour haies
4.6. Plantation des arbustes pour massifs
4.7. Plantation des arbustes pour jardins d'accueil
4.8. Plantation des arbustes pour jardins d'agrément privatifs
4.9. Composition type d'une haie sur rue
4.10. Composition type d'une haie en limite séparative
4.11. Composition type d'une haie sur espace public naturel ou paysager
4.12. Composition type d'un massif d'arbustes en parties communes
4.13. Composition type d'un massif d'arbustes en jardin d'accueil

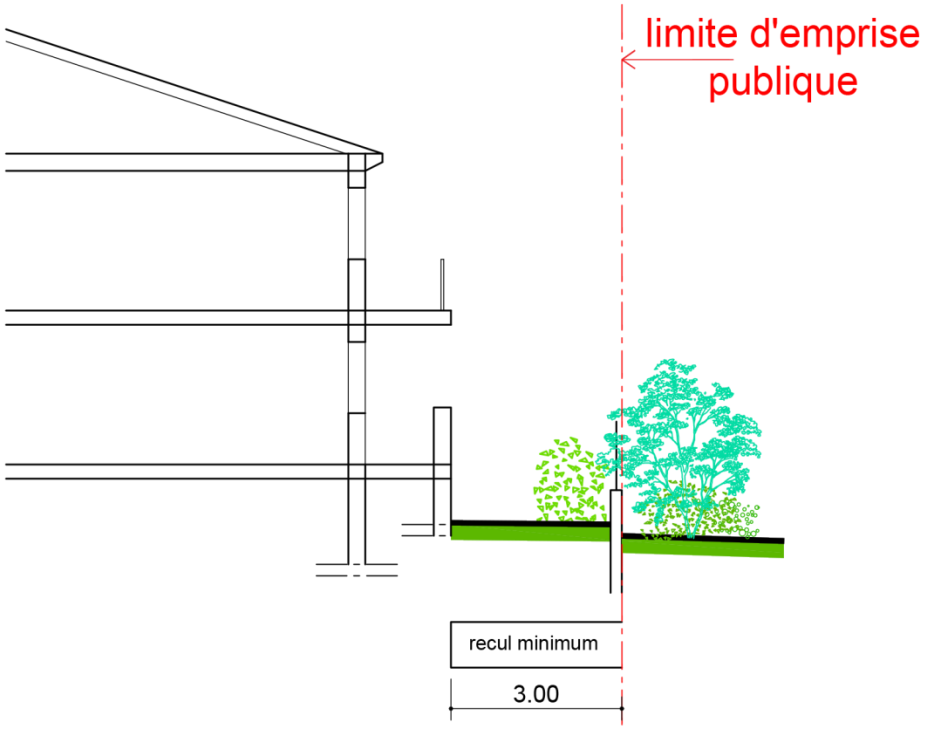
1. Implantation des constructions et emprises constructibles

1.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

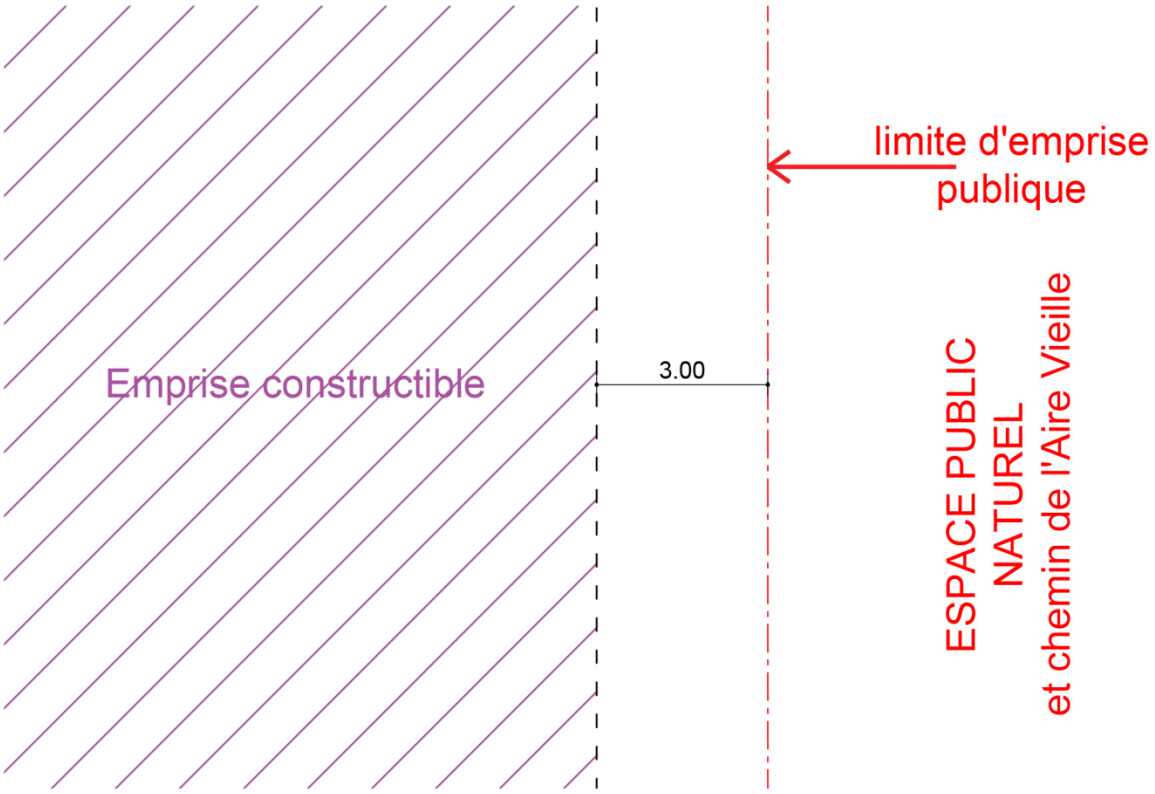


PLAN DE REPERAGE DES PROSPECTS PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS NATURELS ET AUX LIMITES DE LA ZAC

Principe de prospect du bâti par rapport aux espaces publics naturels et au chemin de l'Aire Vieille : recul minimum de 3,00 m.



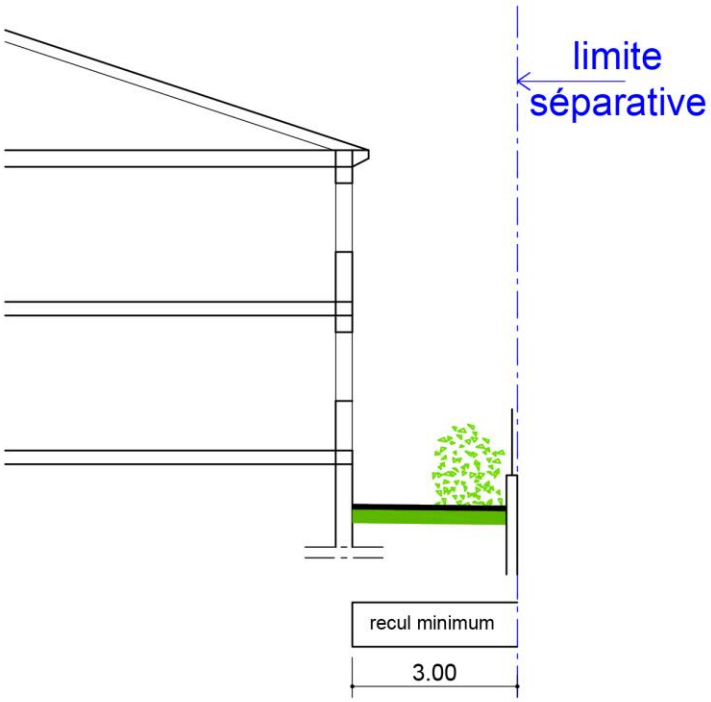
Les prospects sont reportés sur le plan de repérage ci-joint au CPAUP.

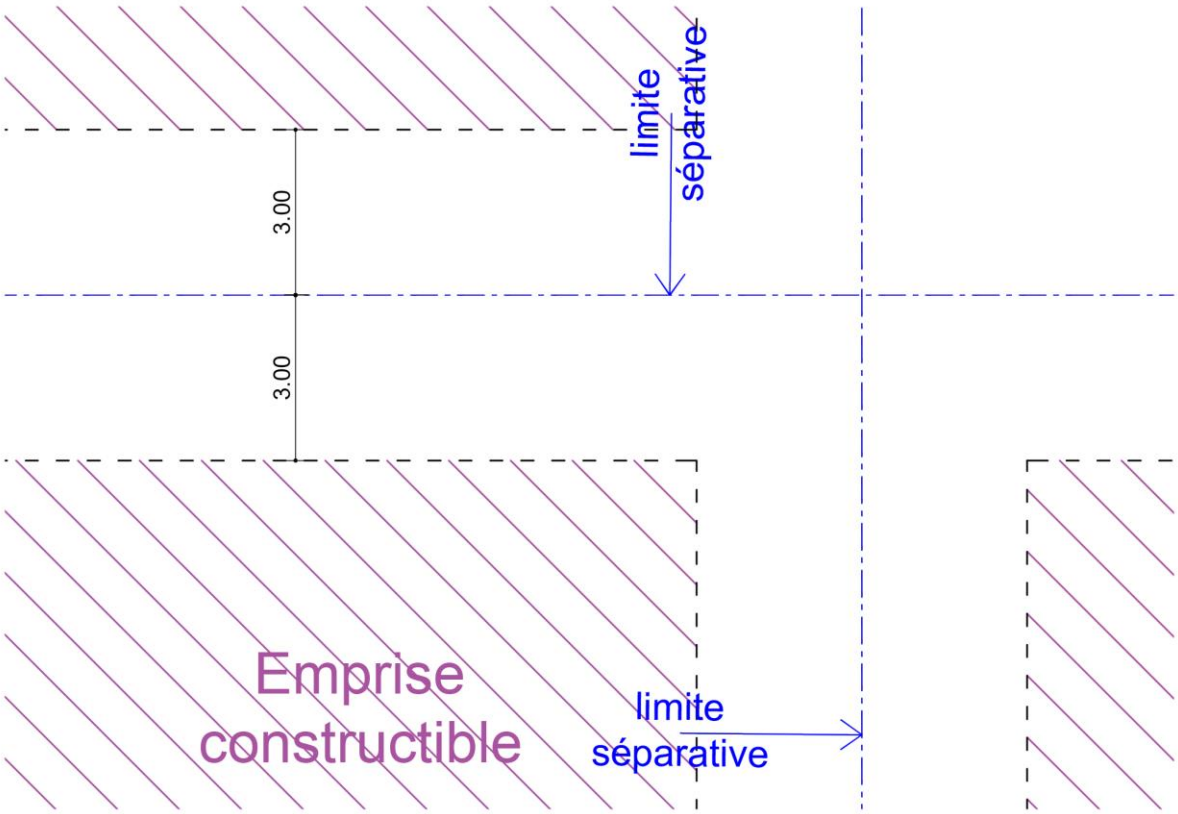


PROSPECT PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS NATURELS ET AUX LIMITES DE LA ZAC

1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe de prospect par rapport aux limites séparatives : soit un recul de 3,00 m minimum, soit en limite séparative en fonction de la fiche de lot.
Aussi les constructions implantées sur la limite séparative ne devront pas dépasser 10 m linéaires.



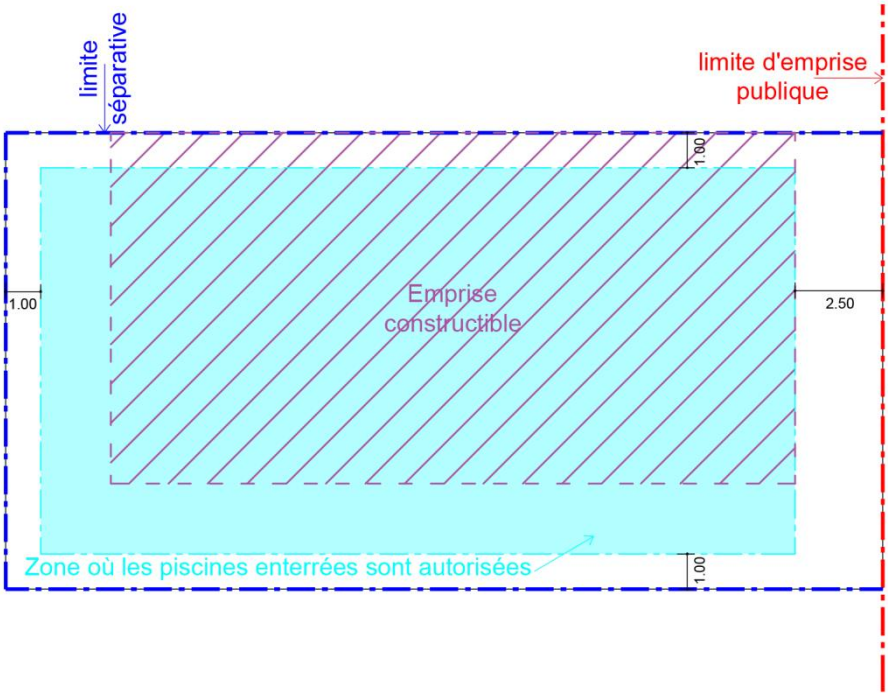


PROSPECT DES BATIMENTS EN LIMITE SEPARATIVE

1.3. Implantation des piscines et abris

Caractéristiques des piscines :

Les piscines enterrées ne doivent pas dépasser une hauteur de 0,60 m par rapport au TN. Elles seront implantées à 1,00 m minimum des limites séparatives et 2,50 m des limites d'emprise publique.

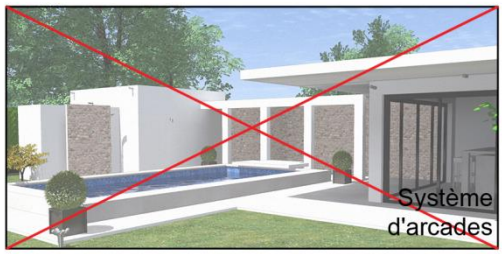


Caractéristiques des abris :

Les abris (de piscines, de jardin...) devront être implantés dans la zone d'emprise constructible définie par le plan de masse de la ZAC. Ils devront être maçonnés et accolés au bâtiment principal de l'habitation. Tout raccord par arcades est interdit. Ils devront être traités similairement à l'habitation principale en termes de façade et d'ouvertures.

Exemples d'abris autorisés :

Exemples d'abris interdits :



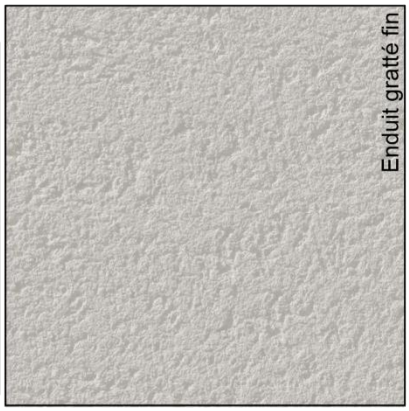
IMPLANTATION DES PISCINES ET DES ABRIS

2. La construction des lots et macrolots

2.1. Traitement des façades

Toutes les façades devront être traitées avec les mêmes soins et être principalement recouvertes d'un enduit industrialisé teinté dans la masse. La finition de cet enduit sera obligatoirement "**enduit gratté fin**". Les autres finitions d'enduit sont interdites. Des matériaux d'agrément peuvent être acceptés pour souligner des éléments de la façade. Ils doivent être secondaires. Ils seront sous la forme de parements selon le nuancier proposé dans le présent CPAUP.
Les matériaux d'imitation sont interdits.

Matériau de façade principale :



Exemples de matériaux de façade proscrits :

Matériaux de façade secondaire :

MATERIAUX DE FAÇADE

A. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES GENERALES

La palette de teintes d'enduit préconisées est établie en prenant pour référence celle du fabricant **« Parexlanko »** ou équivalent. Les couleurs peuvent varier en fonction des imprimantes et ne reflètent pas forcément la couleur indiquée dans le présent document. Il en va de même pour les références de matériaux, les pierres de parement proposées étant issues d'une carrière locale. Les pierres de parement devront être bâties avec un liant à la chaux naturelle.

Pour les lots individuels ou groupés, deux couleurs d'enduit au maximum (ou 1 couleur d'enduit + 1 matériau) peuvent être proposées sur une même construction.
Pour les lots intermédiaires ou collectifs, trois couleurs d'enduit au maximum (ou 2 couleurs d'enduit + 1 matériau) peuvent être proposées sur une même construction.

Le changement de couleur et/ou de matériau devra obligatoirement correspondre à une logique de mise en valeur des volumes. Les couleurs/matériaux secondaires devront être minoritaires, réalisés sur des surfaces restreintes. Exceptionnellement, des adaptations à ces prescriptions peuvent être possibles si le projet architectural le justifie et sous réserve de la validation de l'architecte-coordonnateur.

Les encadrements de fenêtre devront être en enduit gratté fin, d'une teinte plus claire que celle de la façade principale (couleur primaire). Cette dernière n'est pas considérée comme étant la teinte secondaire.

Le choix et les teintes des matériaux seront soumis à l'architecte coordonnateur de la ZAC avant dépôt du dossier de permis de construire.

Couleurs primaires : tons clairs de la palette Parexlanko (hors teintes de rose, de bleu et de vert)

Couleurs/Matériaux secondaires et tertiaires : tons moyens et tons saturés de la palette Parexlanko (hors teintes de bleu et de vert)

NUANCIER DE FAÇADE

2.2. Traitement des toitures

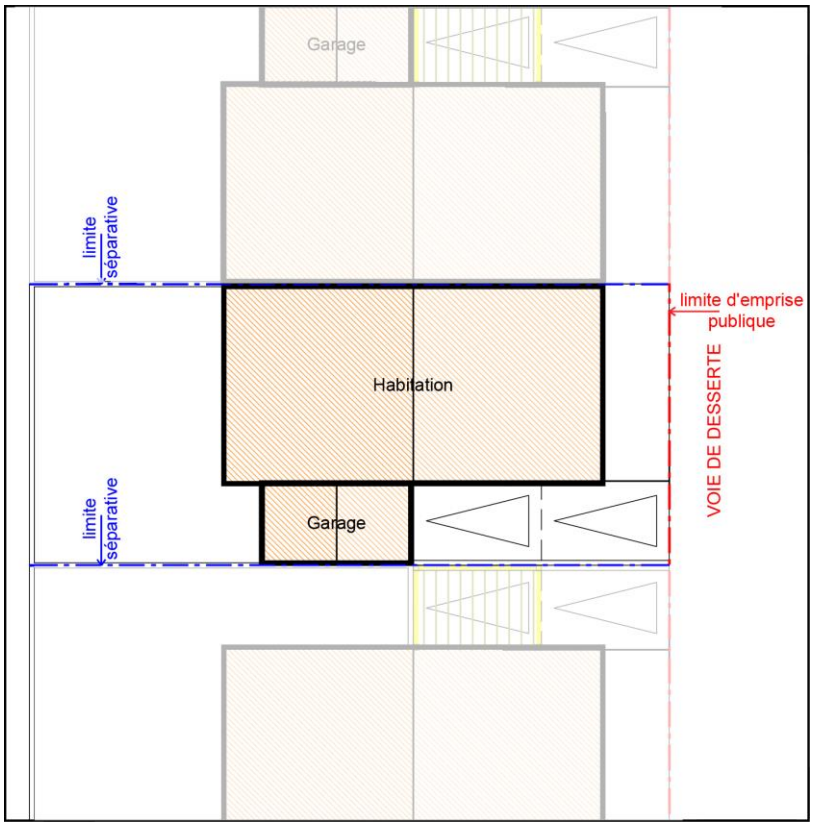
Pour une bonne insertion paysagère dans le quartier, pour les toitures en tuiles canal, la pente obligatoire des toitures est de 33 %.

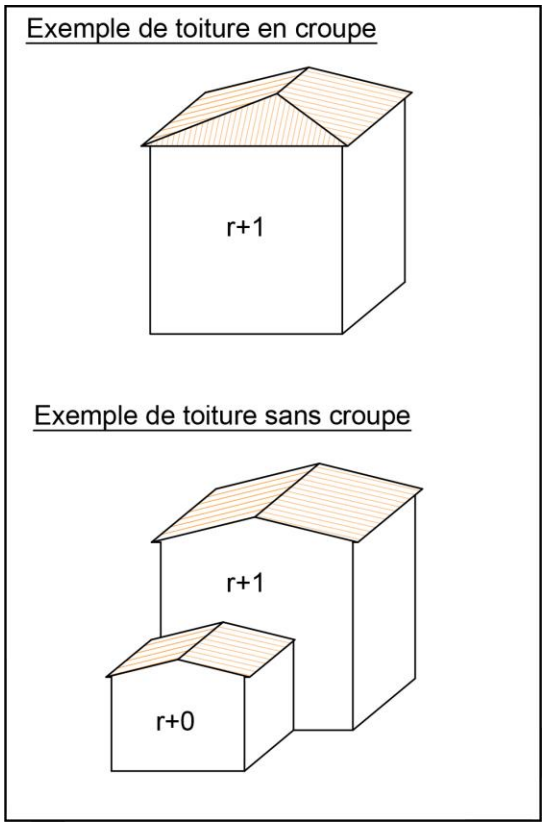
Orientation du faîtage :
Les toitures traditionnelles à 2 pans (voire à plusieurs pans) sont à privilégier. Aussi le sens principal des faîtages doit être préférentiellement parallèle à l'orientation générale des voies de desserte.
Le toit monopente pourra être utilisé avec parcimonie dans une composition d'ensemble.

Pour les constructions en limites séparatives, le faîtage devra être orienté obligatoirement :

- perpendiculaire à la limite latérale du lot privatif, pour un toit à double pans (conformément au schéma ci-dessous),
- parallèle à la limite latérale du lot privatif, pour un toit monopente.

Dans les lots situés en bout de bande, les toitures en croupe sont recommandées pour les R+1.



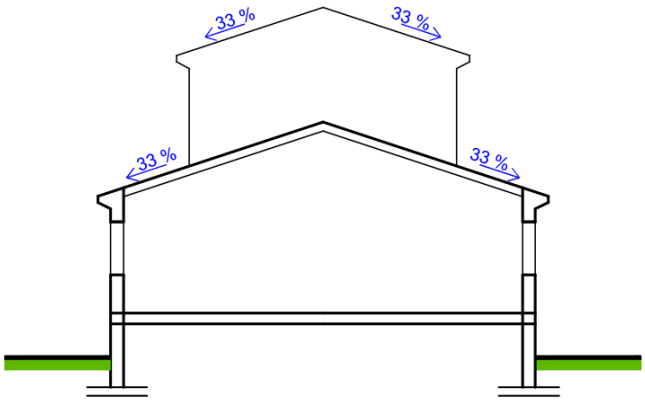


Les toitures en croupe (3 pentes) sont autorisées en bout de bande. Elles sont recommandées si le pignon en bout de bande est à R+1 (conformément au schéma ci-dessus).

TRAITEMENT DES TOITURES (1/3)

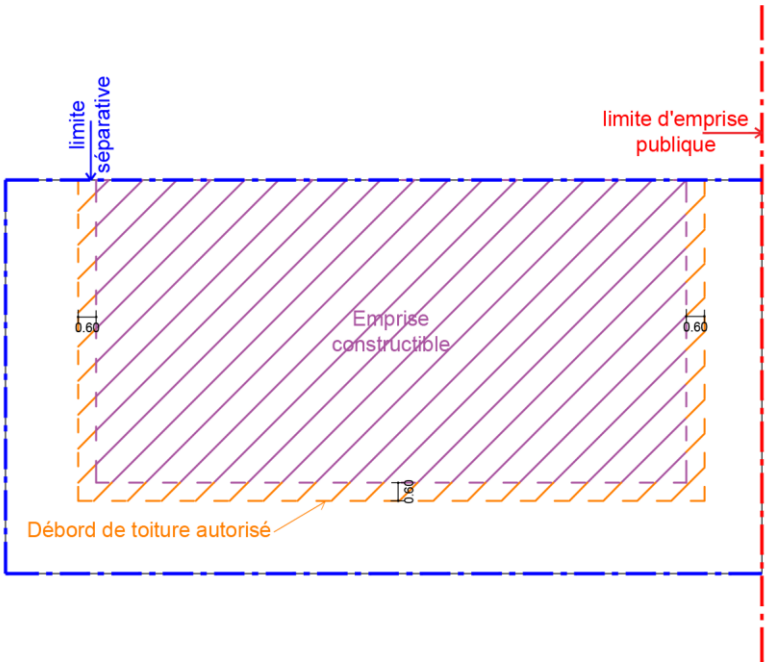
A. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES GENERALES

Pour les logements uniquement :
Les couvertures des constructions devront être en tuile canal de type traditionnel en terre cuite (ou tuile romane grand moule façon canal). La toiture devra respecter une pente obligatoire de 33 %. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les garages et les éléments de raccord de toiture. Les toitures terrasses accessibles sont interdites.



Exemples de toitures autorisées :

Les débords de toitures sont autorisés au-delà de l'emprise constructible définie dans le plan de masse de la ZAC dans la limite de 0,60 m, gouttière comprise.

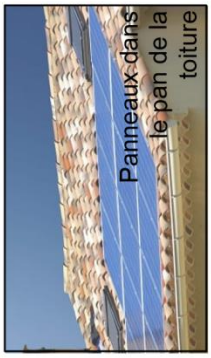


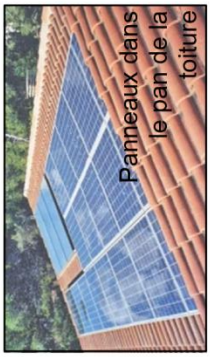
Exemples de débords de toiture :

TRAITEMENT DES TOITURES (2/3)

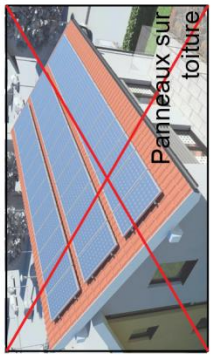
Energie solaire : les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Exemple de dispositif autorisé :



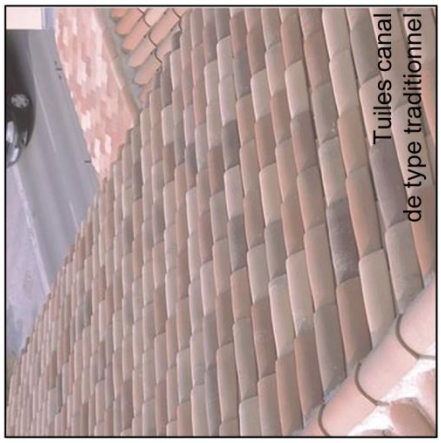


Exemple de dispositif proscrit :

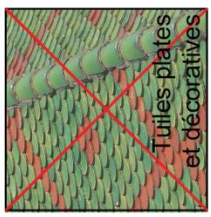


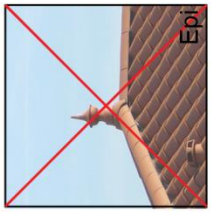
Gouttières : les gouttières sont obligatoires. Elles seront soit en aluminium soit en zinc. En termes de nuances, elles seront soit de teinte métallique, soit de la même couleur que la façade. Les autres types de gouttière sont interdits.

Matériaux de toiture : les toitures en pente devront obligatoirement être constituées de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite (ou tuile romane grand moule façon canal). Tous les autres matériaux et éléments décoratifs (épi, poinçon, girouettes...) sont interdits.



Exemples de types de couvertures de toiture interdits :





TRAITEMENT DES TOITURES (3/3)

2.3. Traitement des ouvertures

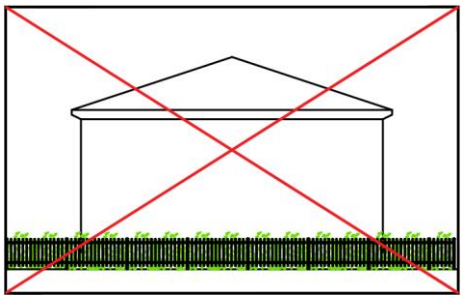
Les ouvertures

Les façades principales sur rue des bâtiments devront respecter un minimum d'une ouverture, type fenêtre (en dehors des lucarnes) par niveau.

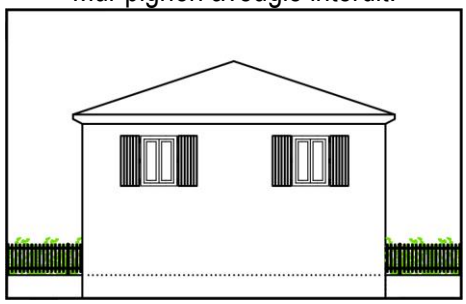
Les façades aveugles sont interdites. Tout mur pignon aveugle en R+1 visible depuis l'espace public est interdit. Une ouverture à R+1 est au moins obligatoire (en dehors des lucarnes).

Pour les façades à l'alignement, les ouvertures ne sont pas autorisées à RdC. Cette règle ne s'applique pas pour les rez-de-chaussée surélevés, soit ceux à partir d'un plancher bas à plus de 1,20 m au-dessus du TN.

Les ouvertures seront de préférence plus verticales qu'horizontales. Seules les ouvertures de forme rectangulaire sont autorisées. Les autres formes géométriques sont interdites.



Mur pignon aveugle interdit.



Façade à l'alignement, ouverture interdite à RdC et au moins une imposée à R+1.

Les volets

Seuls les volets ouvrant à la française simple battant, les volets coulissants en façade et les volets roulants sont autorisés. Les autres dispositifs de volets et les volets en « Z » sont interdits. Les volets roulants devront obligatoirement disposer d'un coffre intégré non visible depuis l'extérieur. Les coffres en saillie sont interdits.

Volets ouvrants à la française

Volets coulissants

Volets roulants

Les teintes de volets devront rester dans la gamme des teintes locales, sous réserve de l'accord de l'architecte-coordonnateur.

Les menuiseries

Seules les teintes de gris, de blanc et de bois sont autorisées. Toutes les autres teintes sont interdites.

Menuiserie blanche

Menuiserie grise

Menuiserie bois

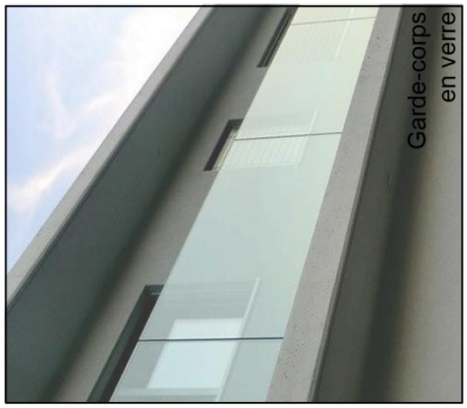
TRAITEMENT DES OUVERTURES (1/2)

Les garde-corps et grilles de protection : les garde-corps seront réalisés soit en maçonnerie pleine, soit en métal soit en verre.
Les barreaudages des garde-corps et grilles de protection seront verticaux ou horizontaux. Les torsades et les balustres sont interdites.

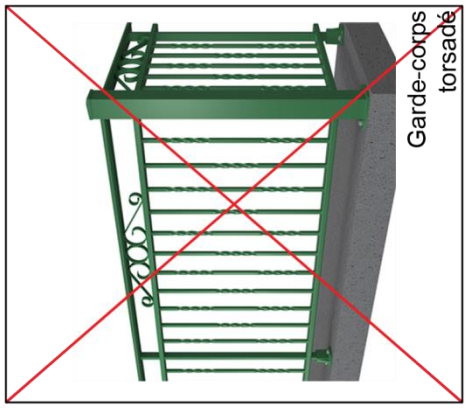
Exemples de garde-corps préconisés :

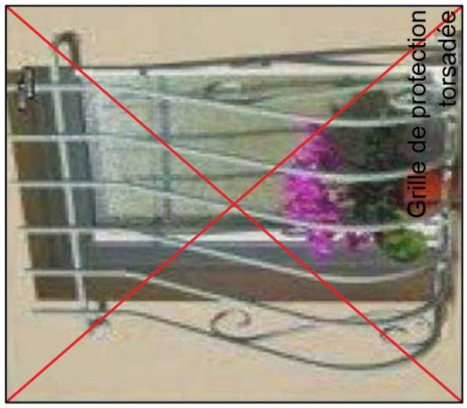
Garde-corps métallique

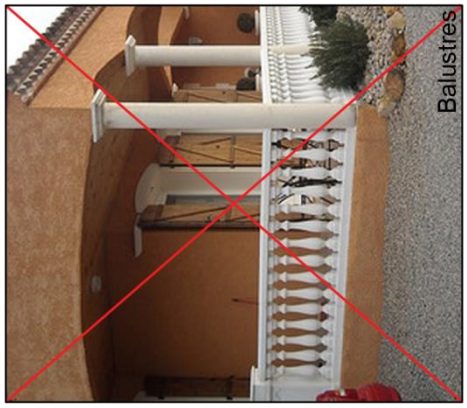
Garde-corps maçonné


Garde-corps en verre

Exemples de garde-corps interdits :


Garde-corps torsadé


Grille de protection torsadée


Balustres

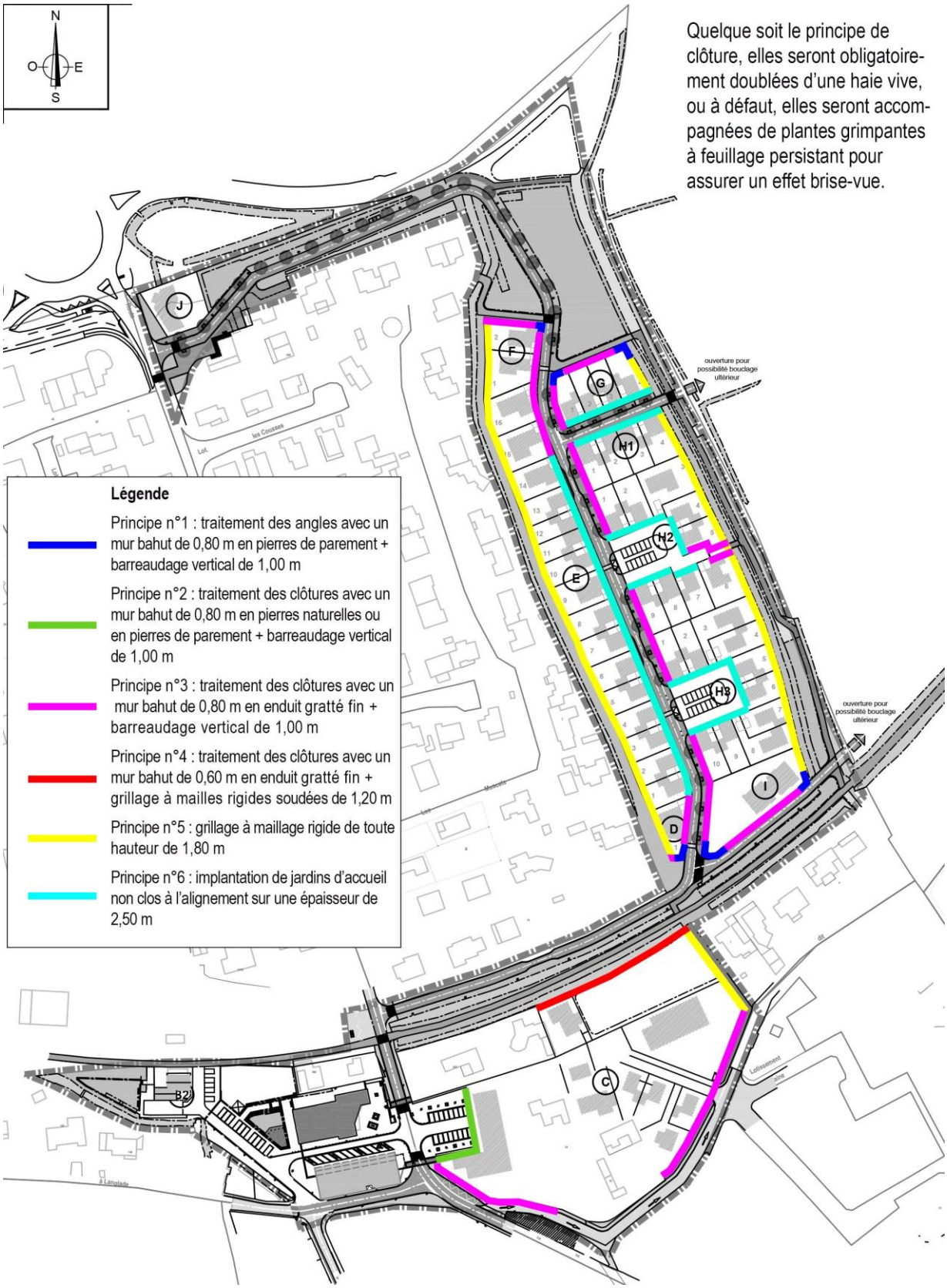
TRAITEMENT DES OUVERTURES (2/2)

2.4. Installation de robinets d'eau dans les parties privatives extérieures

Chaque jardin d'agrément privatif devra être équipé d'un robinet d'eau avec filetage 20/27 installé à l'extérieur de l'habitation, assurant un débit d'au moins 1 m^3/heure, avec dispositif de vidange pour mise hors gel. Chaque occupant devra pouvoir y raccorder aisément, selon son choix, un réseau d'arrosage goutte-à-goutte, ou un tuyau souple, pour assurer l'arrosage des haies et massifs mentionnés dans les chapitres relatifs aux prescriptions paysagères.

3. Traitement des interfaces avec l'espace public

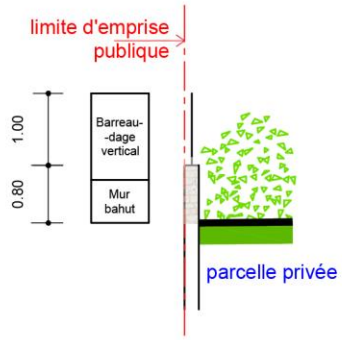
3.1. Traitement des clôtures sur l'espace public



PLAN DE REPERAGE DES DIFFERENTS TYPES DE TRAITEMENT DES CLOTURES SUR ESPACE PUBLIC

A. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES GENERALES

Principe 1 : traitement des angles de clôture sur rue en pierres de parement



Certains angles de clôture devront être traités conformément aux schémas ci-contre à savoir :

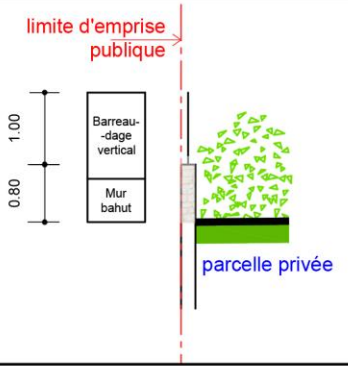
- un mur bahut recouvert de pierres de parement calcaire jointée à la chaux naturelle d'une hauteur de 0,80 m (Cf. nuancier de façade),
- surmonté d'un barreaudage vertical conforme aux détails techniques (pages suivantes) de couleur RAL 7046 d'une hauteur de 1,00 m,
- le tout sera doublé d'une haie vive, ou accompagné de plantes grimpantes à feuillage persistant, en se référant à la palette végétale du présent CPAUP.

Ce traitement représentera un linéaire cumulé de 5,00 m (2 fois 2,50 m).

Les angles de clôture concernés sont repérés sur le plan ci-joint dans le CPAUP. Les détails du barreaudage sont explicités dans les fiches ci-après.

Tout autre dispositif est interdit (panneau occultant, canisse, brise-vue).

Principe 2 : traitement des clôtures sur rue en pierres naturelles ou en pierres de parement



principe de traitement en pierres naturelles ou en pierres de parement

Certaines clôtures devront être traitées conformément aux schémas ci-contre à savoir :

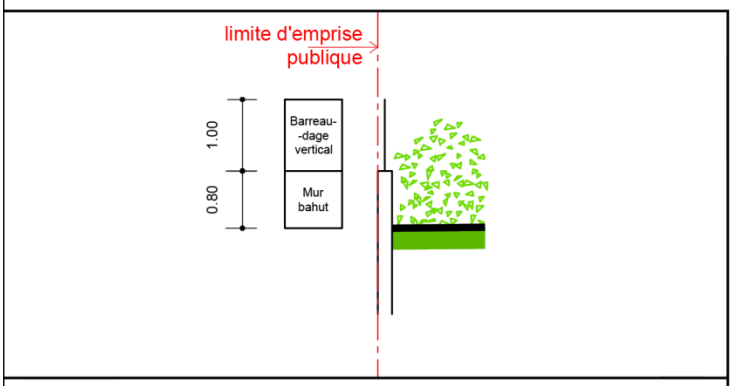
- un mur bahut recouvert de pierres naturelles ou de parement calcaire, jointées à la chaux naturelle d'une hauteur de 0,80 m (Cf. nuancier de façade),
- surmonté d'un barreaudage vertical conforme aux détails techniques (pages suivantes) de couleur RAL 7046 d'une hauteur de 1,00 m,
- le tout sera doublé d'une haie vive, ou accompagné de plantes grimpantes à feuillage persistant, en se référant à la palette végétale du présent CPAUP.

Les linéaires de clôture concernés sont repérés sur le plan ci-joint dans le CPAUP. Les détails du barreaudage sont explicités dans les fiches ci-après.

Tout autre dispositif est interdit (panneau occultant, canisse, brise-vue).

PRINCIPE DE TRAITEMENT DES CLOTURES SUR ESPACE PUBLIC

Principe 3 : traitement des clôtures sur rue en enduit gratté fin



principe de traitement en enduit gratté fin

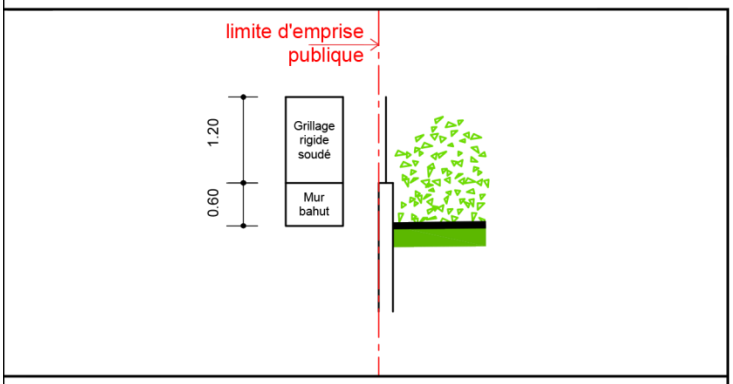
Certaines clôtures devront être traitées conformément aux schémas ci-contre à savoir :

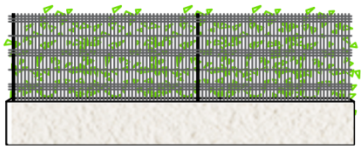
- un mur bahut recouvert d'un enduit gratté fin, nuance Gris Souris G30 de Parexlanko (ou similaire), d'une hauteur de 0,80 m (Cf. nuancier de façade),
- surmonté d'un barreaudage vertical de couleur RAL 7046 d'une hauteur de 1,00 m,
- le tout sera doublé d'une haie vive, ou accompagné de plantes grimpantes à feuillage persistant, en se référant à la palette végétale du présent CPAUP.

Les linéaires de clôture concernés sont repérés sur le plan ci-joint dans le CPAUP. Les détails du barreaudage sont explicités dans les fiches ci-après.

Tout autre dispositif est interdit (panneau occultant, canisse, brise-vue).

Principe 4 : traitement des clôtures en limite d'espace public naturel / paysager





principe de traitement des clôtures sur les espaces publics verts

Certaines clôtures devront être traitées conformément aux schémas ci-contre à savoir :

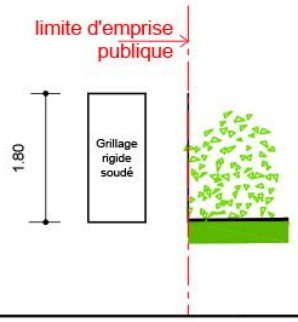
- un mur bahut recouvert d'un enduit gratté fin, nuance Gris Souris G30 de Parexlanko (ou similaire), d'une hauteur de 0,60 m (Cf. nuancier de façade),
- surmonté d'un grillage à maille rigide de couleur RAL 7046 d'une hauteur de 1,00 m,
- le tout sera doublé d'une haie vive, ou accompagné de plantes grimpantes à feuillage persistant, en se référant à la palette végétale du présent CPAUP.

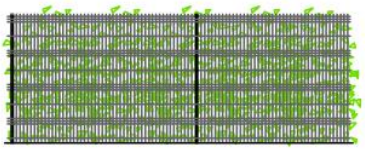
Les linéaires de clôture concernés sont repérés sur le plan ci-joint dans le CPAUP.

Tout autre dispositif est interdit (panneau occultant, canisse, brise-vue).

PRINCIPE DE TRAITEMENT DES CLOTURES SUR ESPACE PUBLIC

Principe 5 : traitement perméable des clôtures sur espace public





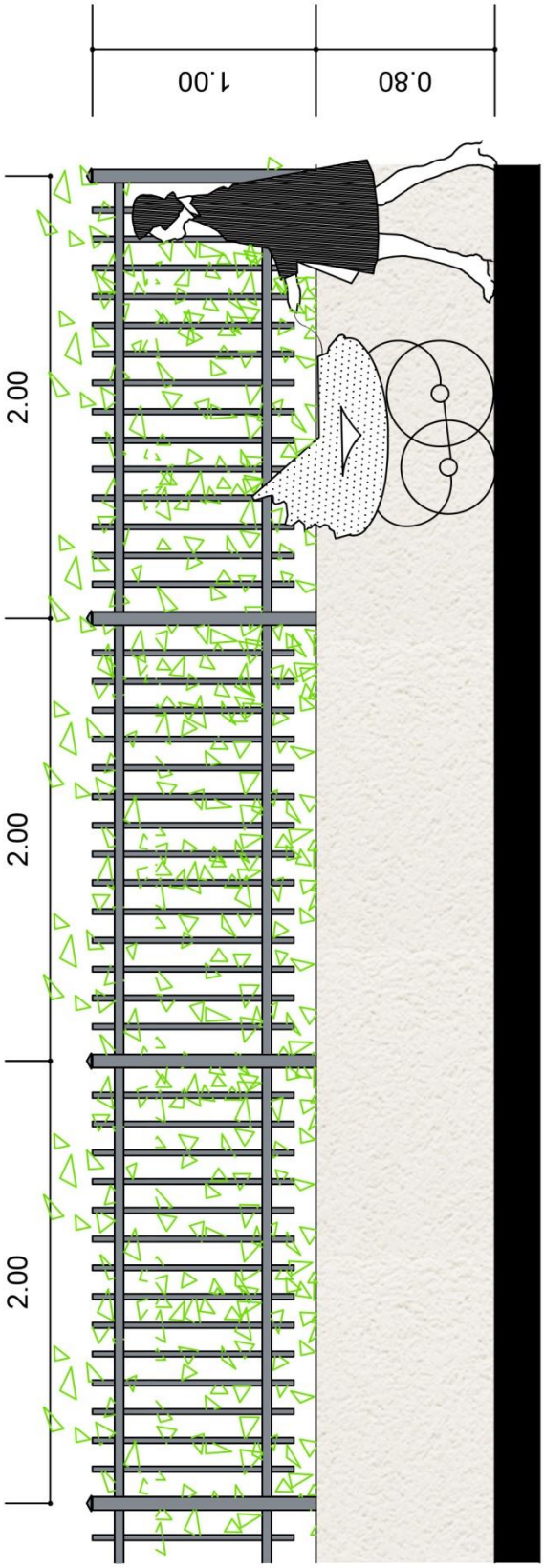
principe de traitement des clôtures perméables

Les clôtures en limite de valat, repérées sur le plan ci-joint, devront être traitées conformément aux schémas ci-contre à savoir :

- un grillage à maille rigide soudée de couleur RAL 7046 d'une hauteur de 1,80 m,
- le tout devra être doublé d'une haie vive, ou accompagné de plantes grimpantes à feuillage persistant, en se référant à la palette végétale du présent CPAUP.

Tout autre dispositif est interdit (panneau occultant, canisse, brise-vue).

PRINCIPE DE TRAITEMENT DES CLOTURES SUR ESPACE PUBLIC

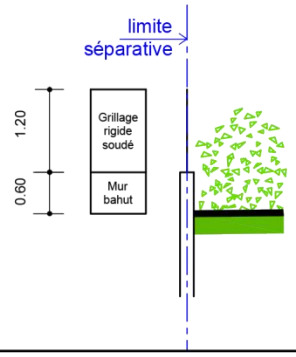


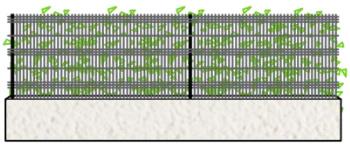
GABARIT DES BARREAUDAGES VERTICAUX EN CLOTURE
(les clôtures seront soumises à l'avis de l'architecte coordonnateur)

3.2. Principe de traitement des clôtures en limite séparative

Les clôtures en limites séparatives pourront être traitées selon les 2 principes explicités ci-dessous.

Principe 1 : traitement des clôtures en limite séparative avec mur bahut





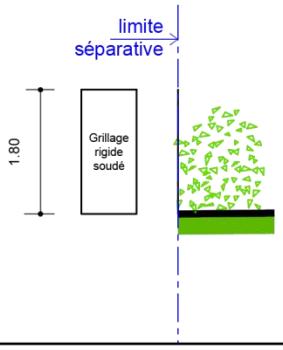
principe de traitement des clôtures en limite séparative

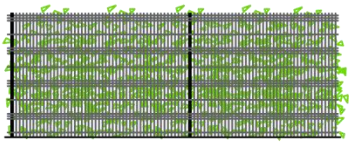
Les clôtures en limite séparative pourront être traitées conformément aux schémas ci-contre à savoir :

- un mur bahut recouvert d'un enduit gratté fin, nuance Gris Souris G30 de Parexlanko (ou similaire), d'une hauteur de 0,60 m (Cf. nuancier de façade).
- surmonté d'un grillage à maille rigide soudée de couleur RAL 7046 d'une hauteur de 1,20 m,
- le tout pourra être doublé d'une haie vive, ou accompagné de plantes grimpantes à feuillage persistant, en se référant à la palette végétale du présent CPAUP.

Tout autre dispositif est interdit (panneau occultant, canisse, brise-vue).

Principe 2 : traitement des clôtures en limite séparative sans mur bahut





principe de traitement des clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative pourront être traitées conformément aux schémas ci-contre à savoir :

- un grillage à maille rigide soudée de couleur RAL 7046 d'une hauteur de 1,80 m,
- le tout pourra être doublé d'une haie vive, ou accompagné de plantes grimpantes à feuillage persistant, en se référant à la palette végétale du présent CPAUP.

Tout autre dispositif est interdit (panneau occultant, canisse, brise-vue).

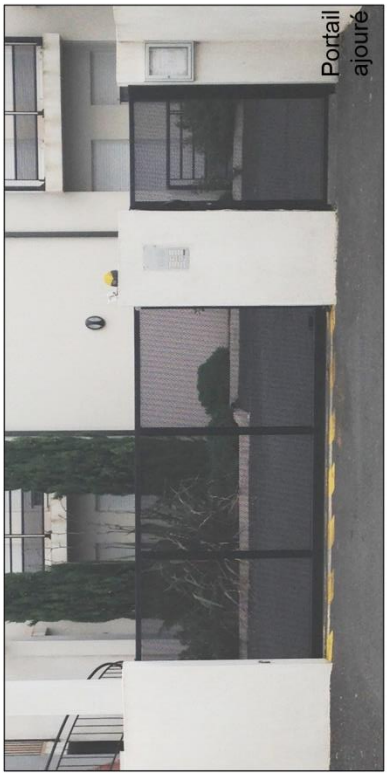
PRINCIPE DE TRAITEMENT DES CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

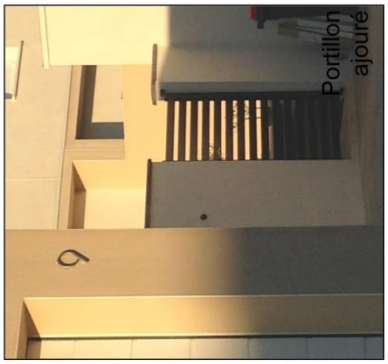
3.3. Détails des éléments de serrurerie

Les éléments de serrurerie concernés sont constitués des portails et portillons. Il devront être de la même teinte que les barreaudages en clôture à savoir le RAL 7046. Toutes les autres teintes sont interdites.
Les portails et portillons devront être de forme simple et rectangulaire. Toutes les autres géométries sont interdites.
La hauteur des portails et portillons ne doit pas dépasser la clôture. Les portails et portillons dont la hauteur dépasse 1,80 m sont donc interdits.
Les portails et portillons devront être semi-ajourés à hauteur de 10% minimum. Les portails et portillons 100% pleins et les torsades sont interdits.

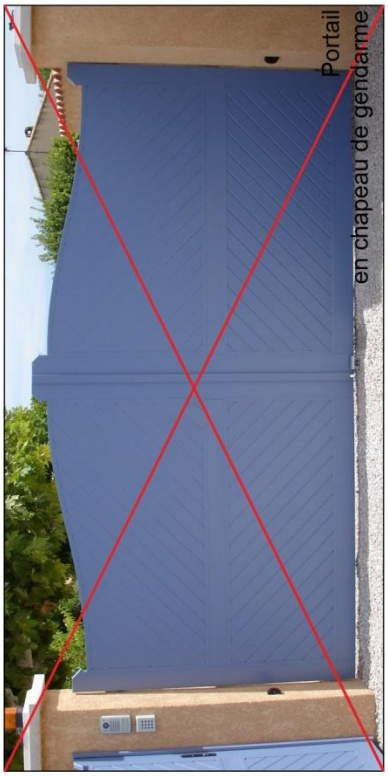
RAL 7046

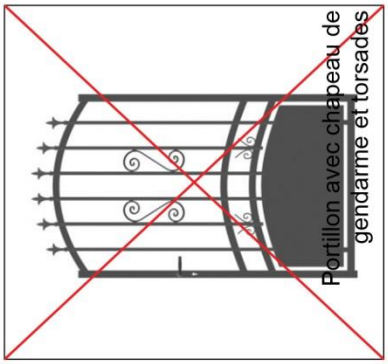
Exemples de modèles préconisés :





Exemples de modèles interdits :





ELEMENTS DE SERRURERIE

4. Prescriptions paysagères

4.1. Bonne utilisation des végétaux

Le recours à une gamme de végétaux encadrée contribuera au renforcement de l'identification du nouveau quartier. La palette d'arbres et d'arbustes à utiliser puise dans la gamme des végétaux adaptés au climat méditerranéen de la commune de Langlade : tolérance vis-à-vis des sécheresses prolongées, faible hygrométrie estivale, vents parfois violents, lumière forte…

Un dicton paysan rappelle « *Ce que vous donnez à la terre, elle vous le rend au centuple* ». Ce que l'on donne à la terre, c'est la bonne terre végétale, l'engrais, l'eau d'arrosage (au moins les 4 premières années), les soins d'entretien… Ainsi, pour assurer la bonne implantation de la nouvelle végétation, prévoir de consacrer un budget pour l'accompagnement des plantations représentant plusieurs fois le budget nécessaire à la seule fourniture des végétaux : préparation des fosses de plantation sur une profondeur suffisante, enrichissement du sol en place avec de la matière organique ou remplacement complet par de la terre végétale de bonne qualité, tuteurage des arbres, mise en place d'un système d'arrosage goutte-à-goutte, paillage après plantation…

En anticipation des conséquences du réchauffement climatique et de la mondialisation des échanges de marchandises, il est nécessaire de mélanger plusieurs essences dans les massifs, les haies, et les séquences d'arbres d'ombrage et d'agrément, pour limiter les pertes lorsque l'une d'entre elles devient sensible à une nouvelle agression.

4.2. Palette végétale : les arbres

		caractères							espace privatif et parties communes							espace public	
nom commun	**nom botanique**	feuillage persistant	feuillage caduc	hauteur adulte > 7-12 m	supporte taille sévère	floraison ou fruit remarquable	floraison prolongée	fleur ou feuillage parfumé	haie sur rue	haie en limite séparative	haie sur espace naturel ou paysager	Jardin d'agrément privatif	Jardin d'accueil	Massifs agrément espace commun	Ombrage stationnements communs	ombrage voiries	Agrément espace public naturel ou paysager
arbres fruitiers divers	*voir note ci-dessous*		x			x						x					
charme houblon	*Ostrya carpinifolia*		x									x			x		x
cormier	*Sorbus domestica*		x			x						x					x
érable de Montpellier	*Acer monspessulanum*		x	x								x			x		x
frêne à feuilles étroites	*Fraxinus angustifolia*		x	x								x					x
lilas de Perse	*Melia azedarach*		x	x	x	x		x				x			x	x	
mûrier-platane stérile	*Morus kagayamae* 'Fruitless'		x		x							x					
oranger des Osages, cultivar sans épines	*Maclura pomifera* 'inermis'		x	x	x	x						x			x		
poirier de Chine	*Pyrus calleryana*		x			x						x			x	x	
savonnier	*Kolreuteria paniculata*		x			x						x					
sophora	*Sophora japonica*		x	x		x						x			x	x	

N.B. : Les arbres fruitiers variés s'appliquent à toutes les essences à fruits comestibles : fruitiers à noyaux, néfliers, oliviers, figuiers, jujubiers, voire agrumes dans les lieux abrités,… mais par bon sens on évitera les essences mal adaptées au climat, au sol, ou à l'emprise disponible (exemples : châtaignier, merisier, avocatier, goyavier…).

Arbres fruitiers variés

Charme houblon
Ostrya carpinifolia

Cormier
Sorbus domestica

Erable de Montpellier
Acer monspessulanum

Frêne à feuilles étroites
Fraxinus angustifolia

Lilas de Perse
Melia azedarach

Mûrier-platane stérile
Morus kagayamae 'Fruitless'

Oranger des Osages sans épines
Maclura pomifera 'Inermis'

Poirier de Chine
Pyrus calleryana

Savonnier
Kolreuteria paniculata

Sophora du Japon
Sophora japonica

4.3. Plantation des arbres

Les arbres seront obligatoirement choisis parmi la palette ci-dessus selon leur destination :

- ombrage des voiries publiques (en alignement) : arbres marqués **en rose** dans le tableau chapitre A §4.2 ;
- ombrage des stationnements en partie commune : arbres marqués **en bleu roi** dans le tableau chapitre A § 4.2 ;
- agrément et végétalisation des espaces publics naturels ou paysagers : arbres marqués **en bleu clair** dans le tableau chapitre A § 4.2.

- La plantation d'arbres dans les jardins d'agrément privatifs est laissée au choix du propriétaire, sous réserve de :
  - respecter la législation en matière de distance de plantation par rapport à la limite de propriété (articles 671 à 673 du Code Civil).
  - ne pas planter d'essences figurant dans la liste des plantes exotiques envahissantes, liste périodiquement mise à jour : www.codeplantesenvahissantes.fr.

4.4. Palette végétale : les arbustes

		caractères								espace privatif et parties communes							espace public	
Nom commun	Nom botanique	feuillage persistant	feuillage caduc	hauteur modérée (1-2 m)	couvre-sol (H < 1m)	supporte taille sévère	floraison remarquable	floraison prolongée	fleur ou feuillage parfumé	haie sur rue	haie en limite séparative	paysager	jardin d'agrément privatif	Jardins d'accueil	Massifs agrément espace commun	Ombrage stationnements communs	ombrage voiries	Agrément espace public naturel ou paysager
abélias divers	*Abelia sp.*	x				x	x	x	x	x	x		x					
althéa	*Hibiscus syriacus*		x	x		x	x	x		x	x		x	x	x			
amélanchier	*Amelanchier canadensis*		x			x	x				x	x	x					x
bambou sacré	*Nandina domestica*	x		x									x	x	x			
blanquette	*Atriplex halimus*	x		x		x					x		x					
boule-de-neige	*Viburnum opulus*		x				x				x		x					x
caesalpinia	*Caesalpinia gilliesi*	x		x			x						x	x	x			
caryoptéris	*Caryopteris clandonensis*		x	x		x	x	x					x	x	x			
cistes divers	*Cistus sp.*	x			x		x		x				x	x	x			
cognassier du Japon	*Chaenomeles japonica*		x	x		x	x			x			x					
escallonias divers	*Escallonia sp.*	x					x	x			x		x					
filaire à feuilles étroites	*Phyllirea angustifolia*	x				x					x	x	x					x
gattilier	*Vitex agnus-castus*		x				x		x		x		x					
germandrée arbustive	*Teucrium fruticans*	x		x		x		x			x		x					
grenadier	*Punica granatum*		x			x	x				x	x	x					x
laurier-tin	*Viburnum tinus*	x				x	x	x		x	x	x	x					x
lavandes diverses	*Lavandula sp.*	x			x		x		x				x	x	x			
mahonia à feuilles de houx	*Mahonia aquifolium*	x		x			x		x				x	x	x			
myrsine faux-buis	*Myrsine africana*	x		x		x							x	x	x			
myrte commun	*Myrtus communis 'Tarentine'*	x		x		x		x	x		x		x					
nerprun alaterne	*Rhamnus alaternus*	x				x						x	x					x
osmanthes diverses	*Osmanthus sp.*	x				x	x		x				x					
pistachier lentisque	*Pistacia lentiscus*	x									x		x					x
pittospore à petites feuilles	*Pittosporum tenuifolium*	x		x							x		x					
pittospore du Japon	*Pittosporum tobira*	x				x	x		x	x	x		x					
pittospore nain	*Pittosporum tobira 'Nana'*	x			x	x							x	x	x			
rince-bouteille	*Callistemon laevis*	x		x			x	x			x		x	x	x			
romarins divers	*Rosmarinus sp.*	x			x		x		x				x	x	x			
rosiers divers	*Rosa sp.*		x		x	x	x	x	x				x	x	x			
sauge de Graham	*Salvia microphylla*	x		x		x	x	x			x		x	x	x			
sauge de Jérusalem	*Phlomis fruticosa*	x			x		x	x					x	x	x			
sauge de Russie	*Perovskia atriplicifolia*		x		x	x	x	x					x	x	x			
senné	*Cassia corymbosa*	x					x				x		x					
seringat	*Philadelphus coronarius*		x			x	x		x		x	x	x					x
spirée japonica ou d'été	*Spirea japonica*		x		x	x	x	x					x	x	x			
spirée de printemps div.	*Spirea sp.*		x	x		x	x			x	x		x					

Abélia
Abelia sp.

Althéa
Hibiscus syriacus

Amélanchier
Amelanchier canadensis

Bambou sacré
Nandina domestica

Blanquette, aroche de mer
Atriplex hamimus

Boule-de-neige
Viburnum opulus 'Roseum'

Caesalpinia, oiseau de paradis
Caesalpinia gilliesi

Caryoptéris
Caryopteris x clandonensis

Ciste
Cistus sp.

Cognassier du Japon
Chaenomeles japonica

Escallonia
Escallonia sp.

Filaire à feuilles étroites
Hibiscus syriacus

Gattilier
Vitex agnus-castus

Germandrée arbustive
Teucrium fruticans

Grenadier
Punica granatum

Laurier-tin
Viburnum tinus

Lavande
Lavandula sp.

Mahonia à feuilles de houx
Mahonia aquifolium

Myrsine, buis africain
Myrsine africana

Myrte commun
Myrtus communis 'Tarentine'

Nerprun alaterne
Rhamnus alaternus

Osmanthe
Osmanthus sp.

Pistachier lentisque
Pistacia lentiscus

Pittospore à petites feuilles
Pittosporum tenuifolium

Pittospore du Japon
Pittosporum tobira

Pittospore nain
Pittosporum tobira 'nana'

Rince-bouteille
Callistemon laevis

Romarin
Rosmarinus sp.

Rosier
Rosa sp.

Sauge de Graham
Salvia microphylla

Sauge de Jérusalem
Phlomis fruticosa

Sauge de Russie
Perovskia atriplicifolia

Senné
Cassia corymbosa

Seringat
Philadelphus coronarius

Spirée d'été, spirée du Japon
Spirea japonica

Spirée de printemps (diverses)
Spirea sp.

4.5. Plantation des arbustes pour haies

Les haies seront constituées d'arbustes mélangeant essences à feuillage caduc et essences à feuillage persistant, à choisir obligatoirement parmi la palette des végétaux de haies, selon le type de haie :

- haie sur rue : arbustes marqués **en rouge** dans le tableau chapitre A § 4.4,
- haie en limite séparative : arbustes marqués **en marron** dans le tableau chapitre A § 4.4,
- haie sur espace naturel ou paysager : arbustes marqués **en vert franc** dans le tableau chapitre A §4.4.

Des variantes sont envisageables si elles sont dûment justifiées. Elles devront obligatoirement recueillir l'avis favorable de l'architecte coordonnateur de la ZAC Cœur de Village préalablement au dépôt en mairie de la demande d'autorisation de construire.

Les arbustes seront plantés sur un axe distant de 0,50 m de la limite de lot/parcelle (donc du mur bahut, du barreaudage, ou de la clôture grillagée selon le contexte), à raison d'un plant tous les mètres.

4.6. Plantation des arbustes pour massifs

Les massifs d'arbustes seront constitués d'arbustes mélangeant plusieurs essences à feuillage caduc et plusieurs essences à feuillage persistant, à choisir parmi les arbustes marqués **en violet** dans le tableau des arbustes chapitre A § 4.4, selon le type de massif :

- massif en partie commune des logements collectifs,
- massifs en partie commune des logements groupés.

Les arbustes seront plantés à raison de deux plants par mètre carré.

4.7. Plantation des arbustes pour jardins d'accueil

Les jardins d'accueil seront constitués d'arbustes mélangeant plusieurs essences à feuillage caduc et plusieurs essences à feuillage persistant, à choisir parmi les arbustes marqués **en beige** dans le tableau des arbustes chapitre A § 4.4.
Tout autre projet de composition devra obligatoirement recueillir l'avis favorable de l'architecte coordonnateur de la ZAC Cœur de Village préalablement au dépôt en mairie de la demande d'autorisation de construire.

Les arbustes des jardins d'accueil seront plantés à raison de deux plants par mètre carré. La surface sera en pleine terre à 90% minimum, recouverte de paillis, avec la possibilité d'implanter des bordures basses sans émergence afin de marquer la domanialité avec la parcelle voisine.

4.8. Plantation des arbustes pour jardins d'agrément privatifs

La plantation d'arbustes dans les jardins d'agrément privatifs est laissée au choix de leur propriétaire, sous réserve de :

- respecter la législation en matière de distance de plantation par rapport à la limite de propriété (articles 671 à 673 du Code Civil).
- ne pas planter d'essences figurant dans la liste des plantes exotiques envahissantes, liste périodiquement mise à jour : www.codeplantesenvahissantes.fr.

Tous les végétaux listés dans le tableau chapitre A § 4.4 sont susceptibles de donner satisfaction sous réserve de les choisir en fonction de leur encombrement potentiel, et sous réserve de leur assurer un entretien suffisant : taille des branches débordant du gabarit autorisé par le Code Civil, arrosage régulier les premières années (l'installation d'un arrosage par goutte-à-goutte, de préférence programmable, est recommandé), …

4.9. Composition type d'une haie sur rue

Mélange à parts égales de quatre essences à choisir parmi les six essences d'arbustes marqués **en rouge** dans le tableau de la palette des arbustes chapitre A § 4.4 :

- Abélia,
- Althéa,
- Cognassier du Japon,
- Laurier-tin,
- Pittospore du Japon,
- Spirée de printemps.

Lorsque le nombre total de plants n'est pas un multiple de 4, la haie est librement complétée avec l'une ou l'autre de ces six essences.

4.10. Composition type d'une haie en limite séparative

Mélange d'au moins quatre essences différentes, associant dans les mêmes proportions plusieurs essences à feuillage persistant et plusieurs essences à feuillage caduc, à choisir parmi les 20 essences d'arbustes marqués **en marron** dans le tableau de la palette des arbustes chapitre A § 4.4) :

- Abélia,
- Althéa,
- Amélanchier,
- … cf. tableau des arbustes, colonne des cases **marron**.

4.11. Composition type d'une haie sur espace public naturel ou paysager

Mélange à parts égales de quatre essences à choisir parmi les six essences d'arbustes marqués **en vert franc** dans le tableau de la palette des arbustes chapitre A § 4.4 :

- Amélanchier,
- Filaire à feuilles étroites,
- Grenadier,

- Laurier-tin,
- Nerprun alaterne,
- Seringat.

Lorsque le nombre total de plants n'est pas un multiple de 4, la haie est librement complétée avec l'une ou l'autre de ces six essences.

4.12. Composition type d'un massif d'arbustes en parties communes

Mélange d'au moins six essences différentes à développement faible (couvre-sol) à modéré (H < 2m), à choisir parmi les 16 essences d'arbustes marqués **en violet** dans le tableau de la palette des arbustes chapitre A § 4.4 :

- Althéa,
- Bambou sacré,
- Caesalpinia,
- Carypoteris,
- … cf. tableau des arbustes, colonne des cases **en violet**.

Toute autre composition est possible, mais elle devra recueillir l'avis favorable de l'architecte coordonnateur de la ZAC Cœur de Village avant le dépôt en mairie de la demande d'autorisation de construire.

4.13. Composition type d'un massif d'arbustes en jardin d'accueil

Mélange d'au moins six essences différentes à développement faible (couvre-sol) à modéré (H < 2m), à choisir parmi les 16 essences d'arbustes marqués **en beige** dans le tableau de la palette des arbustes chapitre A § 4.4 :

- Althéa,
- Bambou sacré,
- Caesalpinia,
- Carypoteris,
- … cf. tableau des arbustes, colonne des cases **en beige**.

Toute autre composition est possible, mais elle devra recueillir l'avis favorable de l'architecte coordonnateur de la ZAC Cœur de Village avant le dépôt en mairie de la demande d'autorisation de construire.

B. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS INTERMEDIAIRES OU COLLECTIVES

1. La construction des lots intermédiaires ou collectifs

2. Traitement des interfaces des lots intermédiaires ou collectifs

3. Prescriptions paysagères des lots intermédiaires ou collectifs

3.1. Plantation des parcelles
3.2. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur rue et en traitement des angles
3.3. Composition des haies vives en limite séparative
3.4. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur espace public naturel ou paysager
3.5. Composition des massifs d'arbustes en parties communes
3.6. Palette végétale des arbres d'ombrage des stationnements extérieurs
3.7. Palette végétale des arbustes des jardins d'agrément en parties communes
3.8. Palette végétale des arbustes en parties privatives (jardinets des rez-de-chaussée)

B. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS INTERMEDIAIRES OU COLLECTIVES

1. La construction des lots intermédiaires ou collectifs

La volumétrie doit être simple. Elle sera soit unitaire, avec une ou des extrusions, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en juxtaposition ou emboîtements.

Afin de souligner la composition des volumes, il est recommandé :

- d'utiliser les percements, les couleurs, les matériaux
- de réaliser des portes-à-faux ou des avancées sur poteaux
- de créer des transparences à travers la parcelle depuis les espaces publics

VOLUMETRIE DES BATIMENTS INTERMEDIAIRES OU COLLECTIFS

2. Traitement des interfaces des lots intermédiaires ou collectifs

Principe de dispositif d'accès

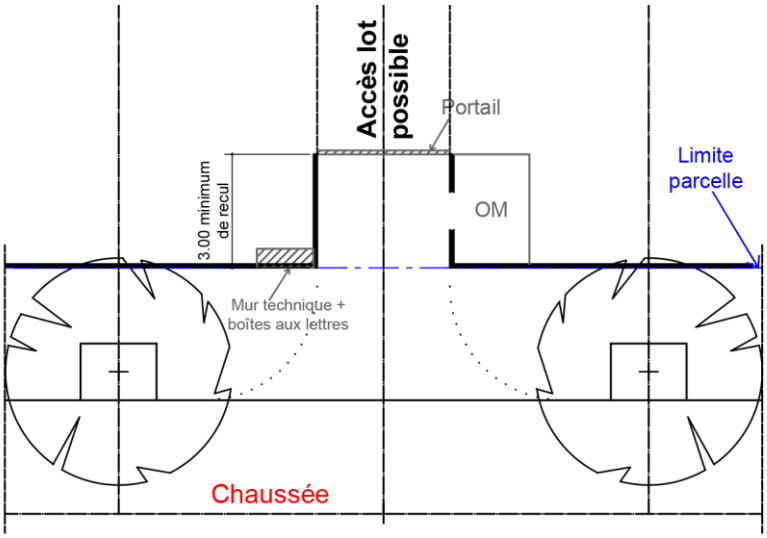
L'accès au lot est possible dans le respect de la trame de coordination. Il doit être situé dans l'axe des 14 m entre deux arbres (ou à 7 m de l'axe de l'arbre s'il y en a qu'un). Son positionnement ne doit pas compromettre le maintien des arbres d'alignement ni celui des luminaires. Quand il y a un arbre ou un lampadaire : il ne peut y avoir d'accès.

Il est recommandé un recul de 3 mètres minimum pour faciliter l'accès au lot tout en permettant une manœuvre qui évite le tour d'arbre. Le portail à l'alignement est donc interdit.

Pour les îlots situés à l'angle de deux voies, l'accès sera localisé préférentiellement pour apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique (Cf. accès fixé par la fiche de lot).

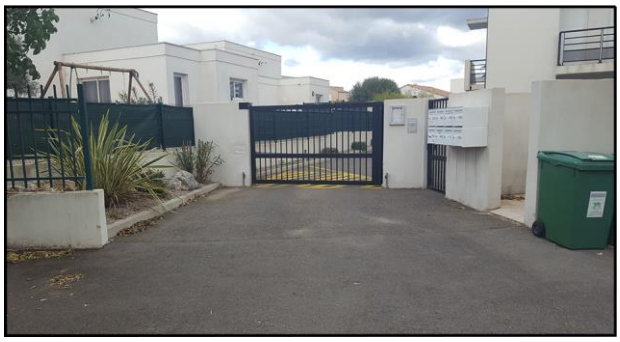
L'accès à la parcelle doit coordonner à la fois :

- l'accès aux véhicules motorisés ;
- l'accès aux vélos et aux piétons ;
- la proximité de l'abri containers (avec le muret technique intégré). Le muret technique sera recouvert d'une grille métal couleur RAL 7046 selon les prérogatives de l'aménageur,
- le raccord entre le portail, les ouvrages maçonnés, le grillage et la haie vive ;
- la proximité des boîtes aux lettres.



Dans le cas d'un local O.M. non couvert, la hauteur imposée est de 1,80 mètre, alignée à celle de la clôture.
Dans le cas d'un local O.M. couvert, la hauteur est de 3,00 mètres maximum.

Exemples de dispositif d'accès



DISPOSITIF D'ACCES DES LOTS DANS LE CAS DE RESIDENCES PRIVATIVES

3. Prescriptions paysagères

3.1. Plantations des parcelles

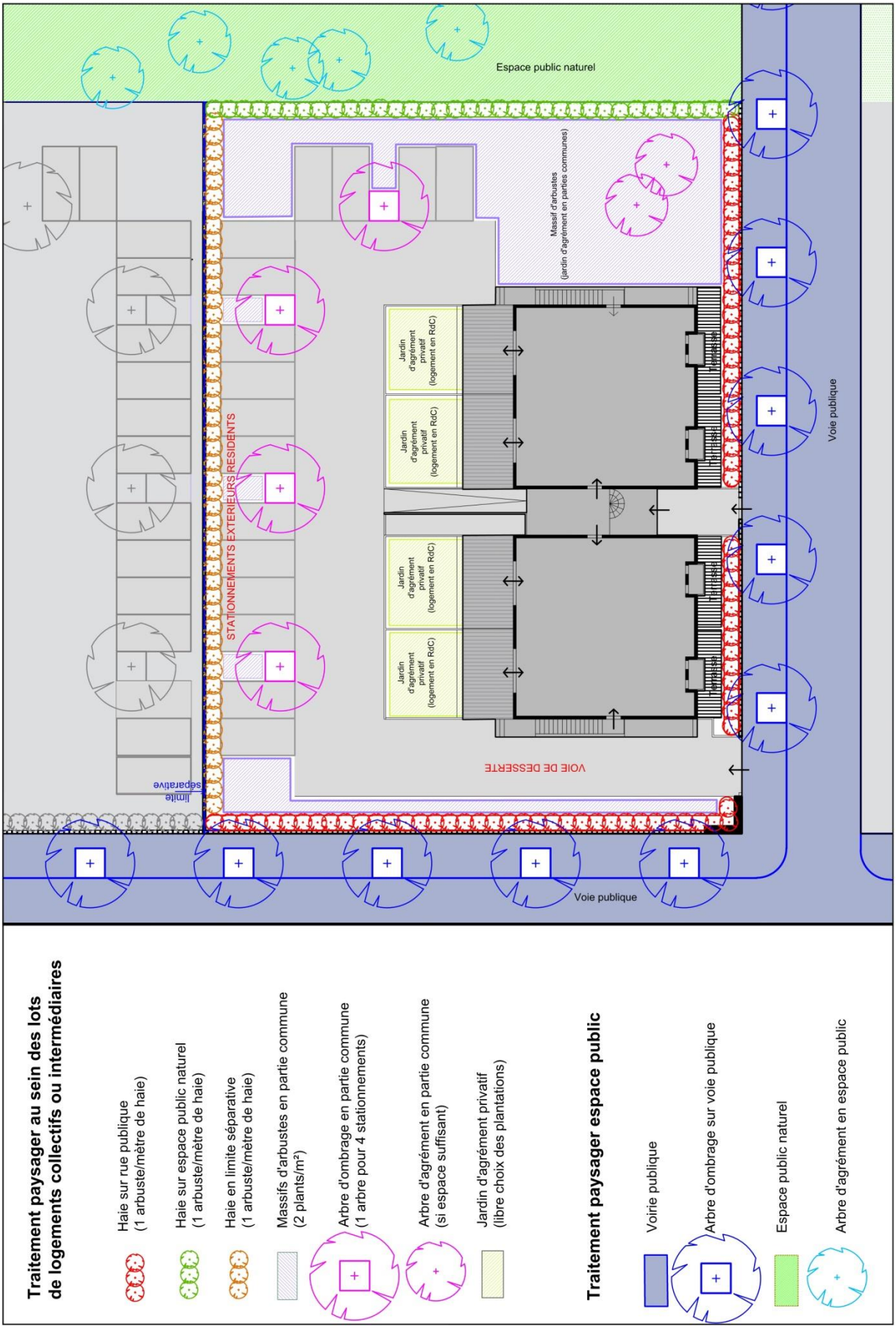
Végétaliser les espaces communs des parcelles d'habitat intermédiaire ou collectif est obligatoire sur les secteurs définis sur le plan-type de la page suivante.

On y distingue :

- En rouge : les haies vives en doublement des clôtures sur rue et en traitement des angles,
- En marron : les haies vives en doublement des clôtures en limite séparative,
- En vert franc : les haies vives en doublement des clôtures sur espace public naturel ou paysager,
- En rose : les arbres destinés à ombrager les stationnements extérieurs en parties communes,
- En violet : les massifs d'arbustes des jardins d'agrément en parties communes, qui regroupent les espaces à végétaliser non listés ci-dessus.

Bien que la palette végétale présentée dans les prescriptions générales sélectionne des essences réputées tolérantes à la sécheresse, toutes les jeunes plantations ont besoin d'être arrosées régulièrement de mars à septembre les années suivant leur plantation pour garantir leur bonne croissance. Aussi, l'installation d'un système d'arrosage goutte-à-goutte programmable est obligatoire. Le système est destiné à assurer l'arrosage régulier des jeunes plantations durant les quatre premières années de plantation. Au-delà de ce délai, les végétaux qui ne seraient toujours pas capables de se développer sans arrosage complémentaire doivent être considérés comme mal adaptés au sol et il y aura lieu de les remplacer par d'autres essences.

B. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS INTERMEDIAIRES OU COLLECTIVES



3.2. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur rue et en traitement des angles

Appliquer la composition type d'une haie sur rue, décrite au chapitre A - 4.9

3.3. Composition des haies vives en limite séparative

Appliquer la composition type d'une haie en limite séparative, décrite au chapitre A - 4.10

3.4. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur espace public naturel ou paysager

Appliquer la composition type d'une haie sur espace public naturel ou paysager, décrite au chapitre A - 4.11.

3.5. Composition des massifs d'arbustes en parties communes

Appliquer la composition type d'un massif d'arbustes en parties communes (y compris jardin d'accueil), décrite au chapitre A - 4.12

3.6. Palette végétale des arbres d'ombrage des stationnements extérieurs

Une essence unique par lot, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, à choisir entre :

- charme houblon,
- érable de Montpellier,
- lilas de Perse,
- oranger des Osages,
- poirier de Chine
- et sophora.

Exceptionnellement, des arbres d'ombrage des parkings (pas plus de 20 % du nombre total) pourront être remplacés par des pergolas, à raison d'une pergola pour trois places minimum, et sous réserve de la validation de l'architecte-coordonnateur.

3.7. Palette végétale des arbres d'agrément en parties communes

A ne planter que si l'espace est suffisant (au moins 50 m², soit 7 m x 7 m) ; essence(s) au choix :

- charme houblon,
- érable de Montpellier,
- lilas de Perse,
- oranger des Osages,
- poirier de Chine
- et sophora.

3.8. Palette végétale des arbustes en parties privatives (jardinets des rez-de-chaussée)

La plantation d'arbustes dans les jardins d'agrément privatifs est laissée au choix du propriétaire, sous réserve de :

- respecter la législation en matière de distance de plantation par rapport à la limite de propriété (articles 671 à 673 du Code Civil).
- ne pas planter d'essences figurant dans la liste des plantes exotiques envahissantes, liste périodiquement mise à jour : www.codeplantesenvahissantes.fr.

Pour éviter d'avoir à tailler trop fréquemment les arbustes, il est recommandé de ne planter que des essences à développement réduit (colonnes « hauteur modérée » et « couvre-sol » du tableau des arbustes au chapitre A - 4.4.)

C. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS GROUPEES

1. Les principes de composition du lot groupé

2. La construction des lots groupés

2.1. Traitement des façades latérales à l'alignement avec le « chemin des Cousses »
2.2. Traitement de la place non close
2.3. Principe de traitement des pergolas sur les places non closes

3. Traitement des interfaces des lots groupés

3.1. Traitement des clôtures sur l'espace public
3.2. Détails du dispositif du muret technique

4. Prescriptions paysagères des lots groupés

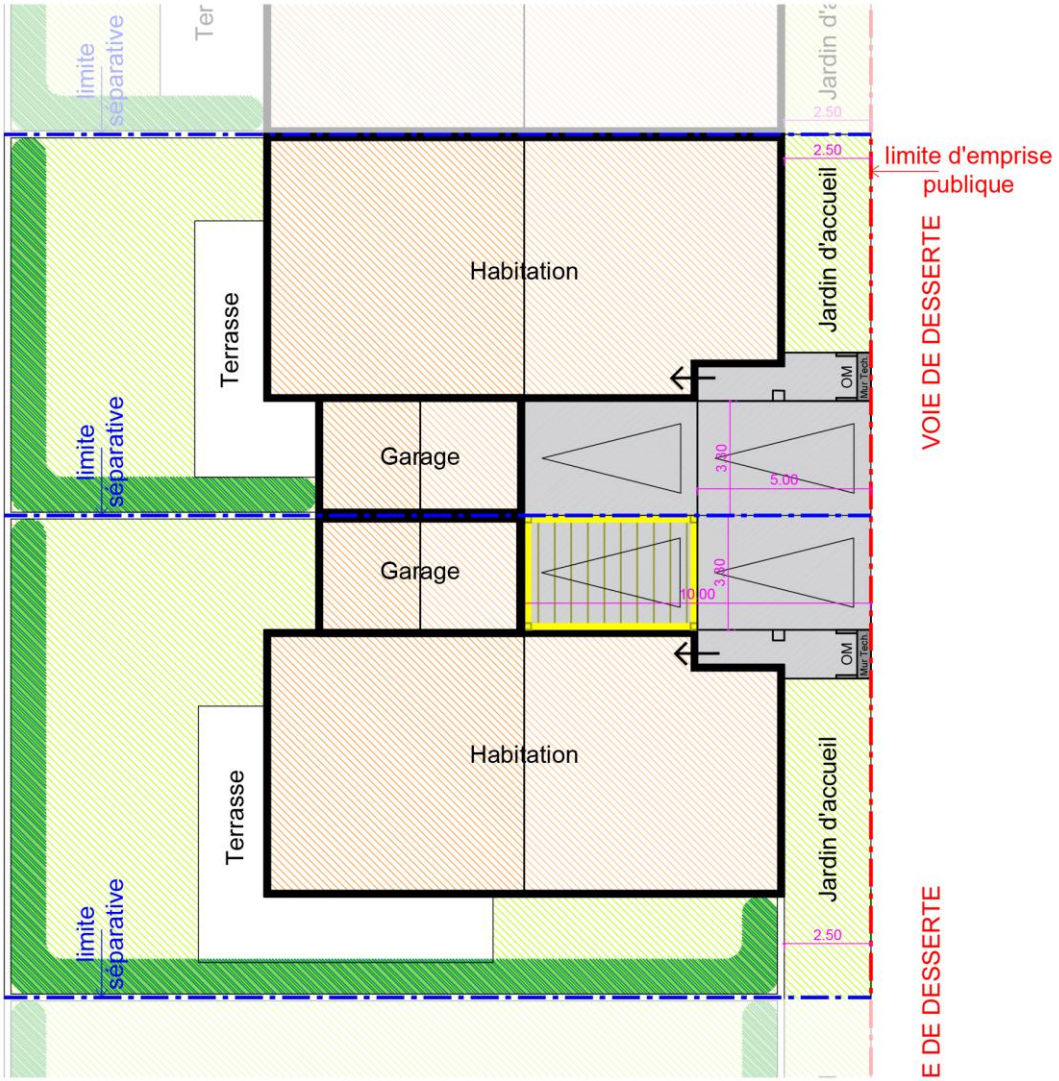
4.1. Plantation des parcelles
4.2. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur rue
4.3. Composition des haies vives en limites séparatives
4.4. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur espaces public naturel ou paysager
4.5. Composition des jardins d'accueil
4.6. Composition des massifs d'arbustes en parties communes
4.7. Palette végétale des arbres d'ombrage des stationnements extérieurs communs
4.8. Palette végétale des arbres d'agrément en parties communes
4.9. Prescriptions paysagères des jardins d'agrément privatifs

C. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS GROUPEES

1. Les principes de composition du lot groupé (à l'exception du macrolot des Martinets)

Les lots groupés devront tous être obligatoirement disposés de la manière suivante :

- l'habitation sera obligatoirement implantée à une distance de 2,50 m de la voie de desserte. Ce recul de 2,50 m sera obligatoirement aménagé en jardin d'accueil non imperméabilisé (pour des motifs hydrauliques). **Il est interdit de clôturer ce jardin d'accueil dans ce prospect de 2,50 m.**
- 2 places non closes, mesurant chacune 5,00 m X 3,30 m, devront obligatoirement être aménagées en enfilade, conformément à la fiche de lot et au schéma de principe ci-dessous. Le garage, optionnel, dimensionné pour une voiture, sera obligatoirement implanté à 10,00 m de la voie de desserte, ce recul de 10,00 m accueillant obligatoirement les 2 places de stationnement non closes. **Il est interdit de clôturer les 2 places non closes pour des raisons de sécurité** (éviter les manoeuvres sur la voie de desserte). En cas d'absence de garage, une pergola sera obligatoirement implantée sur la place non close la plus éloignée de voie de desserte, conformément au paragraphe 2.3 ci-après.
- Un dispositif comprenant le mur technique (avec les coffrets des différents opérateurs), la boîte aux lettres et une logette pour accueillir les conteneurs à ordures sera implanté conformément au schéma ci-dessous. Les détails de ce mur technique seront explicités paragraphe 3.2 ci-après.

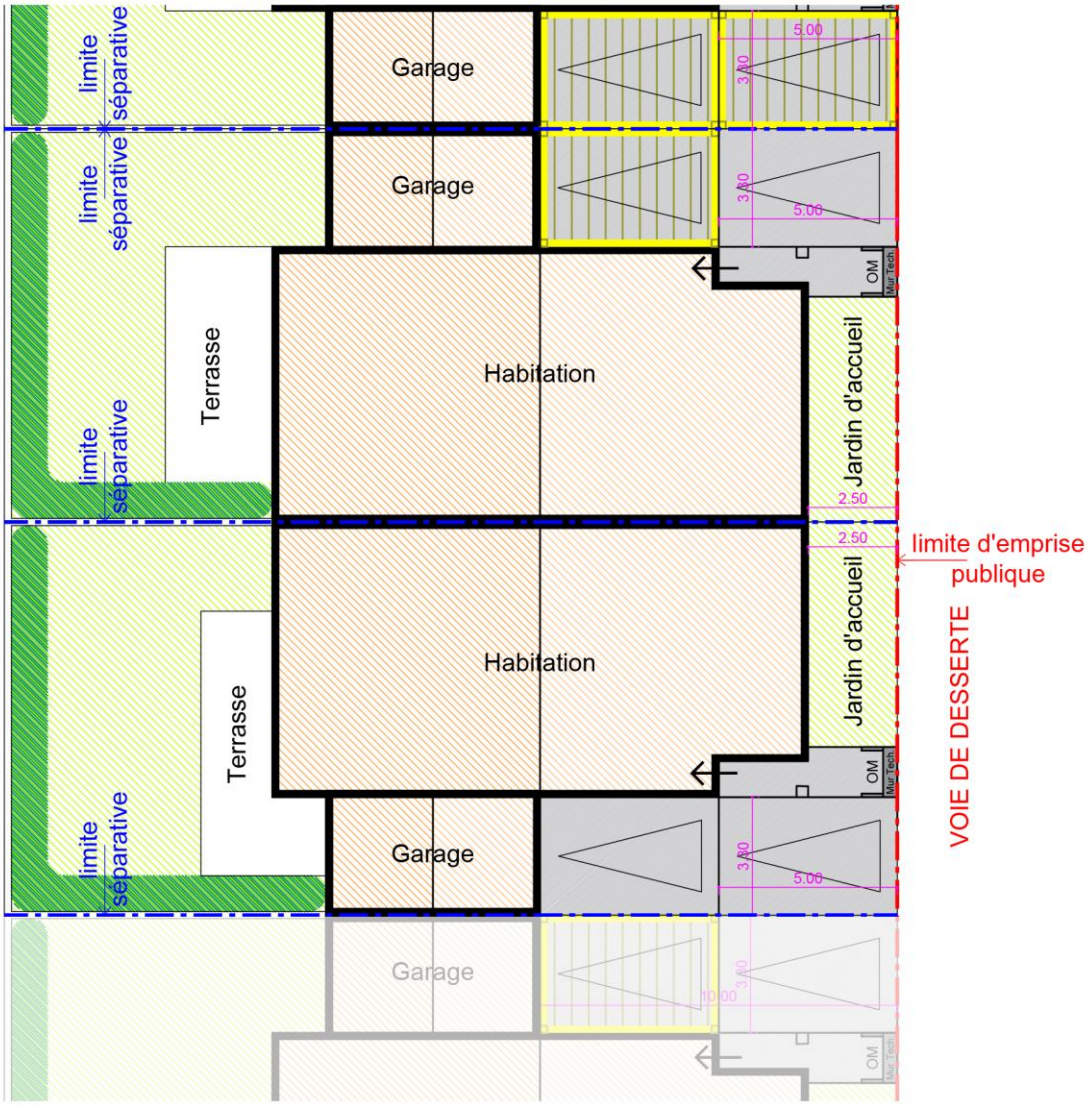


PRINCIPE DE COMPOSITION DU LOT GROUPE JUMELE PAR LE GARAGE

C. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS GROUPEES

Les lots groupés devront tous être obligatoirement disposés de la manière suivante :

- l'habitation sera obligatoirement implantée à une distance de 2,50 m de la voie de desserte. Ce recul de 2,50 m sera obligatoirement aménagé en jardin d'accueil non imperméabilisé (pour des motifs hydrauliques). **Il est interdit de clôturer ce jardin d'accueil dans ce prospect de 2,50 m.**
- 2 places non closes, mesurant chacune 5,00 m X 3,30 m, devront obligatoirement être aménagées en enfilade, conformément à la fiche de lot et au schéma de principe ci-dessous. Le garage, optionnel, dimensionné pour une voiture, sera obligatoirement implanté à 10,00 m de la voie de desserte, ce recul de 10,00 m accueillant obligatoirement les 2 places de stationnement non closes. **Il est interdit de clôturer les 2 places non closes pour des raisons de sécurité** (éviter les manoeuvres sur la voie de desserte). En cas d'absence de garage, une pergola sera obligatoirement implantée sur la place non close la plus éloignée de voie de desserte, conformément au paragraphe 2.3 ci-après.
- Un dispositif comprenant le mur technique (avec les coffrets des différents opérateurs), la boîte aux lettres et une logette pour accueillir les conteneurs à ordures sera implanté conformément au schéma ci-dessous. Les détails de ce mur technique seront explicités paragraphe 3.2 ci-après.

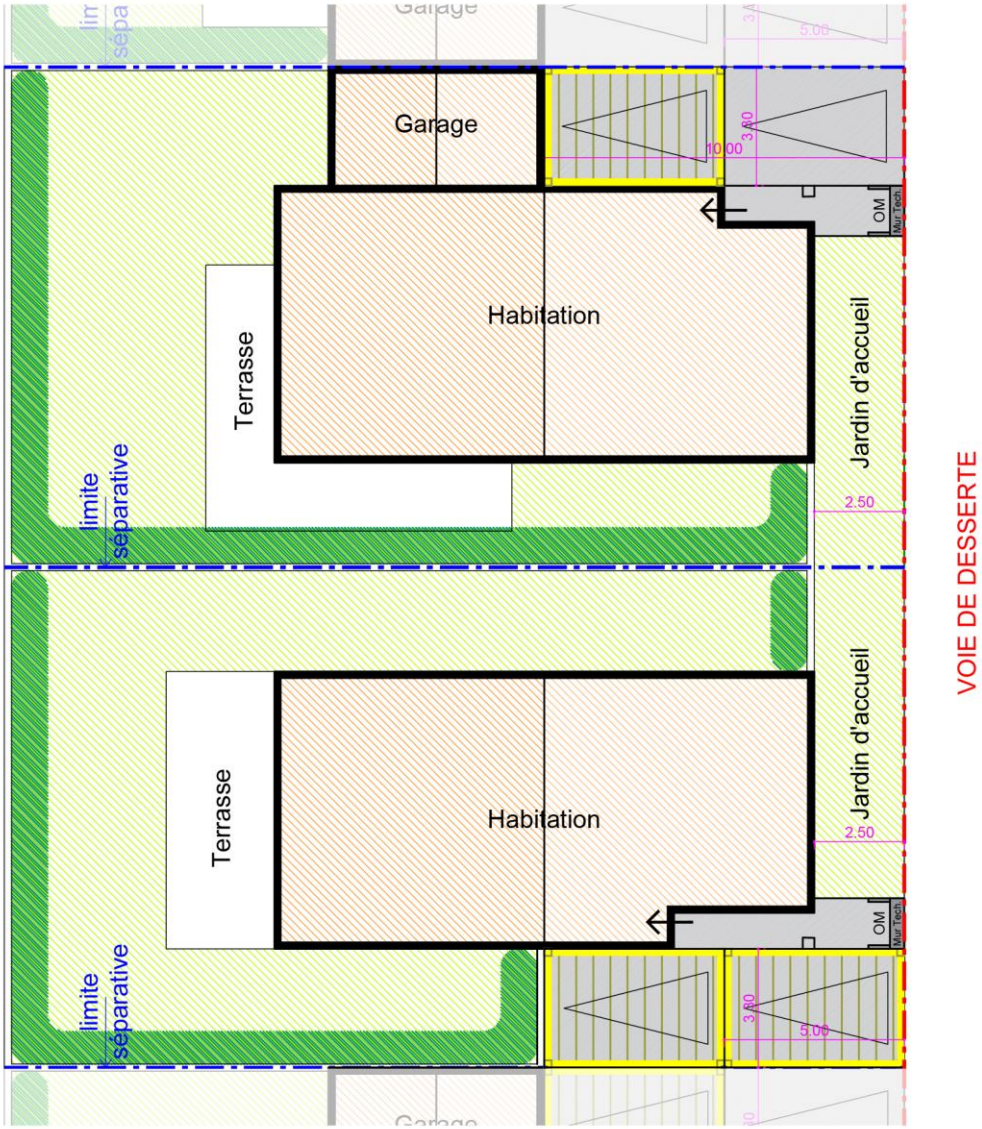


PRINCIPE DE COMPOSITION DU LOT GROUPE JUMELE PAR L'HABITATION

C. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS GROUPEES

Les lots groupés devront tous être obligatoirement disposés de la manière suivante :

- l'habitation sera obligatoirement implantée à une distance de 2,50 m de la voie de desserte. Ce recul de 2,50 m sera obligatoirement aménagé en jardin d'accueil non imperméabilisé (pour des motifs hydrauliques). **Il est interdit de clôturer ce jardin d'accueil dans ce prospect de 2,50 m.**
- 2 places non closes, mesurant chacune 5,00 m X 3,30 m, devront obligatoirement être aménagées en enfilade, conformément à la fiche de lot et au schéma de principe ci-dessous. Le garage, optionnel, dimensionné pour une voiture, sera obligatoirement implanté à 10,00 m de la voie de desserte, ce recul de 10,00 m accueillant obligatoirement les 2 places de stationnement non closes. **Il est interdit de clôturer les 2 places non closes pour des raisons de sécurité** (éviter les manoeuvres sur la voie de desserte). En cas d'absence de garage, une pergola sera obligatoirement implantée sur la place non close la plus éloignée de voie de desserte, conformément au paragraphe 2.3 ci-après.
- Un dispositif comprenant le mur technique (avec les coffrets des différents opérateurs), la boîte aux lettres et une logette pour accueillir les conteneurs à ordures sera implanté conformément au schéma ci-dessous. Les détails de ce mur technique seront explicités paragraphe 3.2 ci-après.

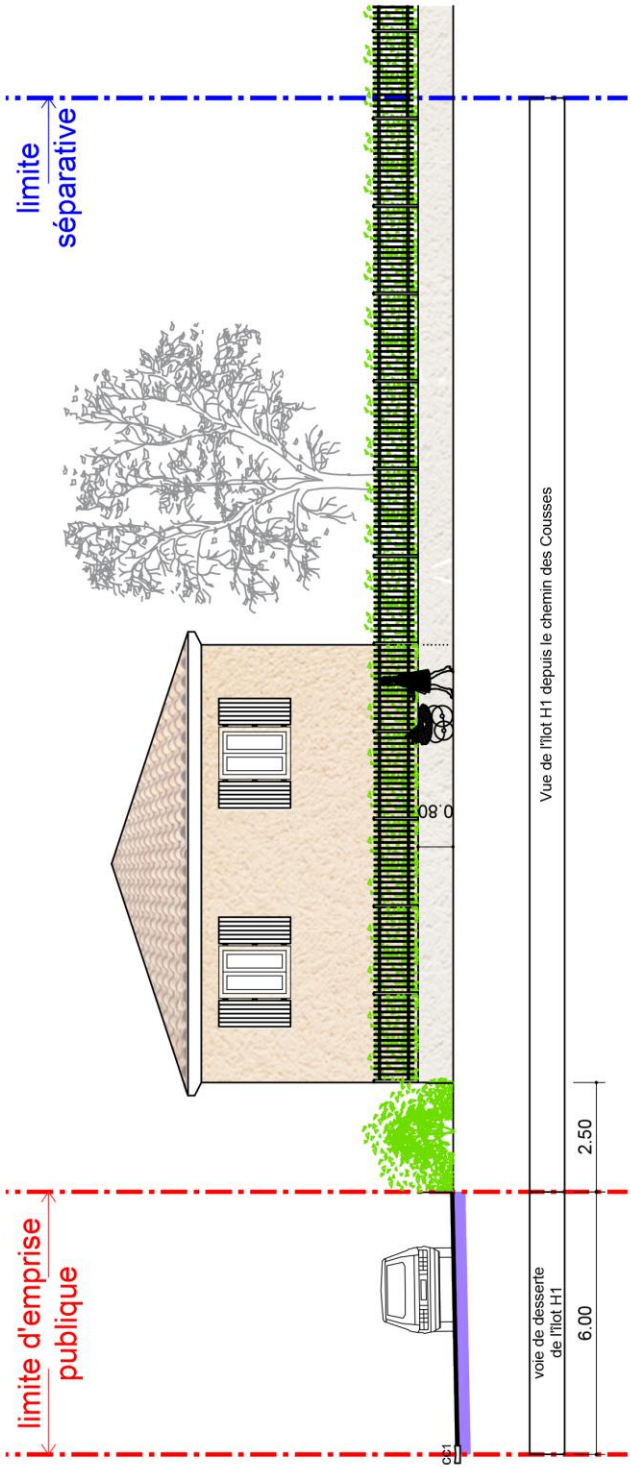


PRINCIPE DE COMPOSITION DU LOT GROUPE NON JUMELE

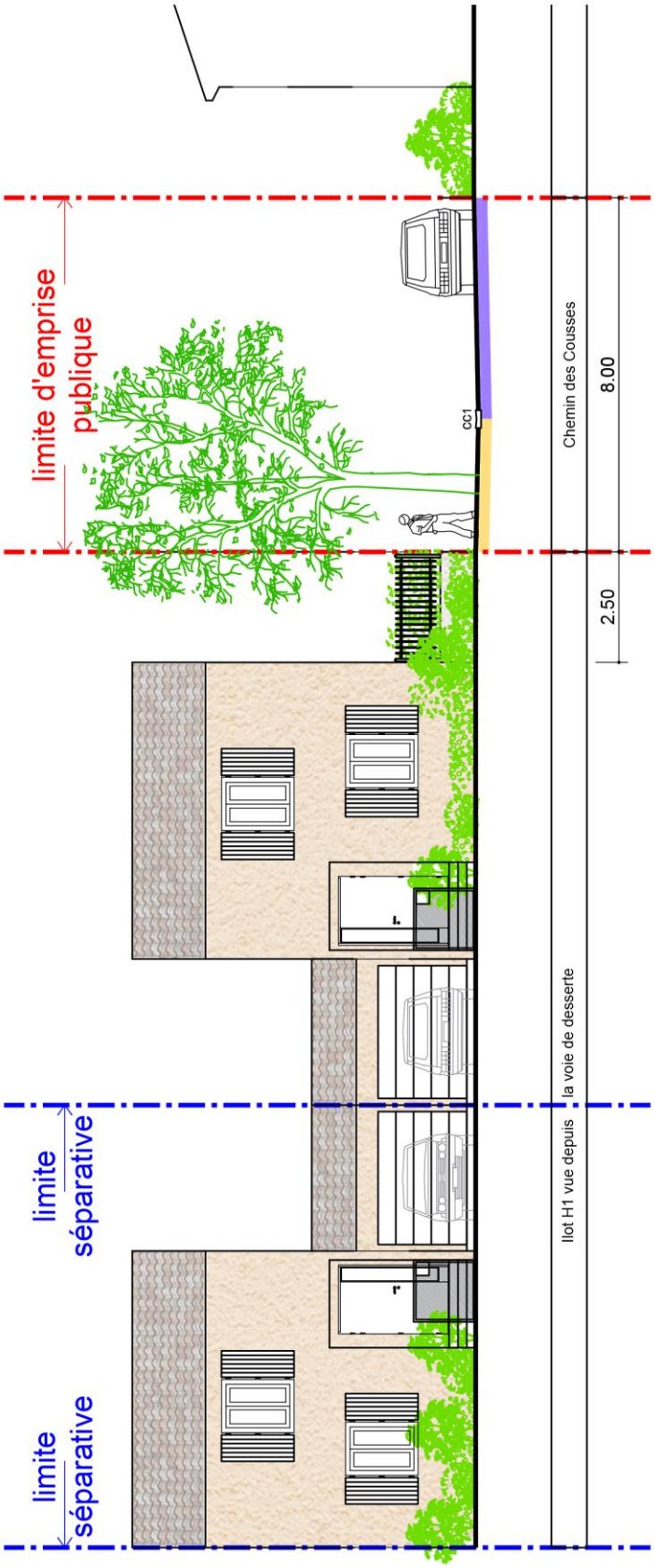
2. La construction des lots groupés (à l'exception du macrolot des Martinets)

2.1. Traitement des façades latérales à 2,50 m de recul vis-à-vis du « chemin des Cousses »

Pour les lots à l'Est du "chemin des Cousses", les façades latérales devront être à 2,50 m de l'alignement du chemin des Cousses.



TRAITEMENT DES FACADES LE LONG DU « CHEMIN DES COUSSES » (1/2)



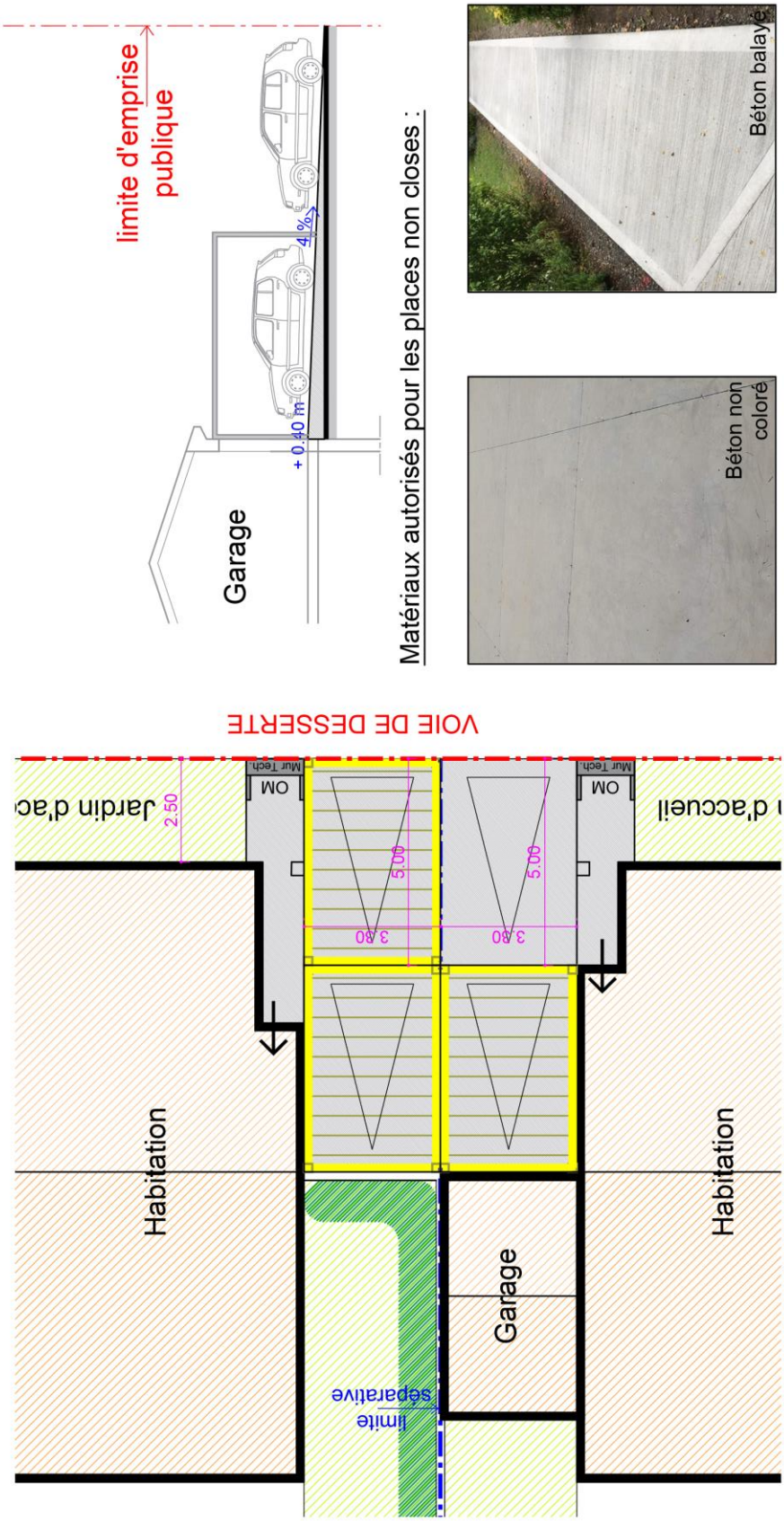
TRAITEMENT DES FACADES LE LONG DU « CHEMIN DES COUSSES » (2/2)

2.2. Traitement de la place non close

Les places de stationnement non closes des habitations groupées devront mesurer chacune **5 m X 3,3 m**. Elles devront obligatoirement être aménagées avec une pente de **4%** (soit 0,40 m au dessus du seuil d'accès depuis la voie de desserte). En cas d'absence de garage, celui-ci étant optionnel, une pergola devra obligatoirement être implantée sur la place la plus éloignée de la voirie (Cf. paragraphe 2.3 pages suivantes).

Les places non closes seront obligatoirement traitées soit en béton non coloré, soit en béton balayé non coloré. Tout autre matériau est interdit. Un muret de séparation entre deux parcelles pourra être aménagé, soit en mitoyenneté après accord entre propriétaires, soit en limite séparative. Ce muret mesurera 0,20 m de hauteur X 0,20 m de largeur X 10 m de longueur. Il sera recouvert d'un enduit gratté fin couleur Gris Souris G30 de Parexlanko (ou similaire).

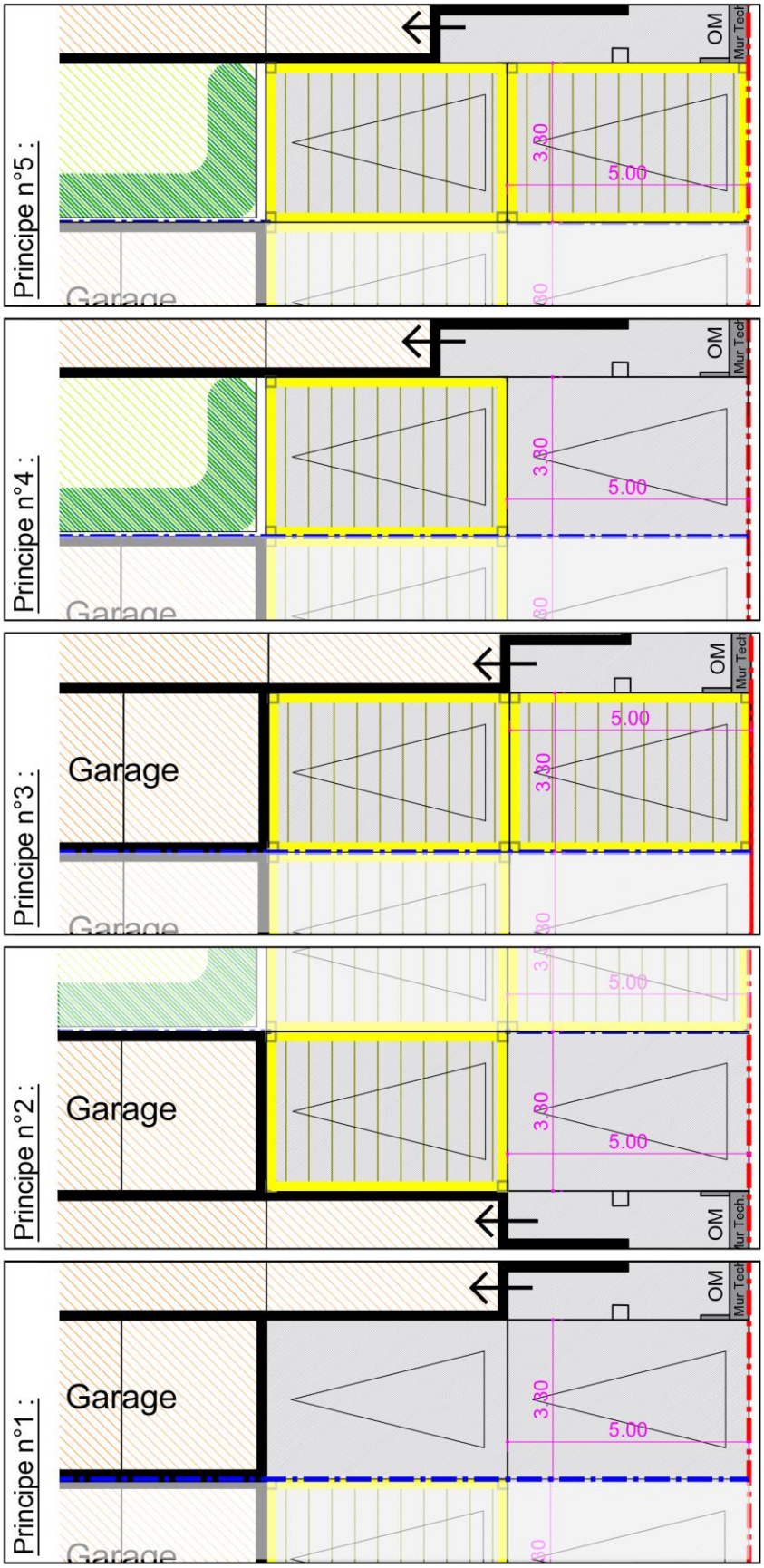
Pour des raisons de sécurité et pour faciliter les manoeuvres, **il est interdit de clôturer ces places non closes**.



TRAITEMENT DE LA PLACE NON CLOSE

2.3. Principe de traitement des pergolas sur les places non closes

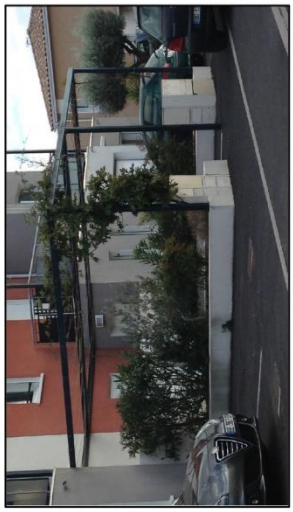
Les places non closes peuvent être agrémentées de pergolas. La pergola est obligatoire sur la place non close la plus éloignée de la voie de desserte lorsque le projet de construction ne comporte pas de garage.
5 principes de disposition de pergola sont possibles sur les îlots groupés. Ils doivent être conformes aux schémas ci-dessous, en fonction des principes de disposition des lots.

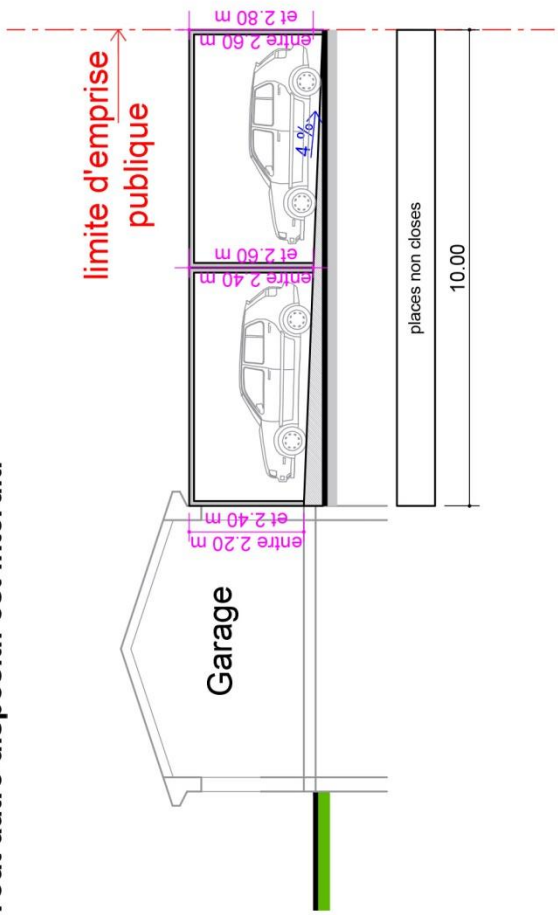


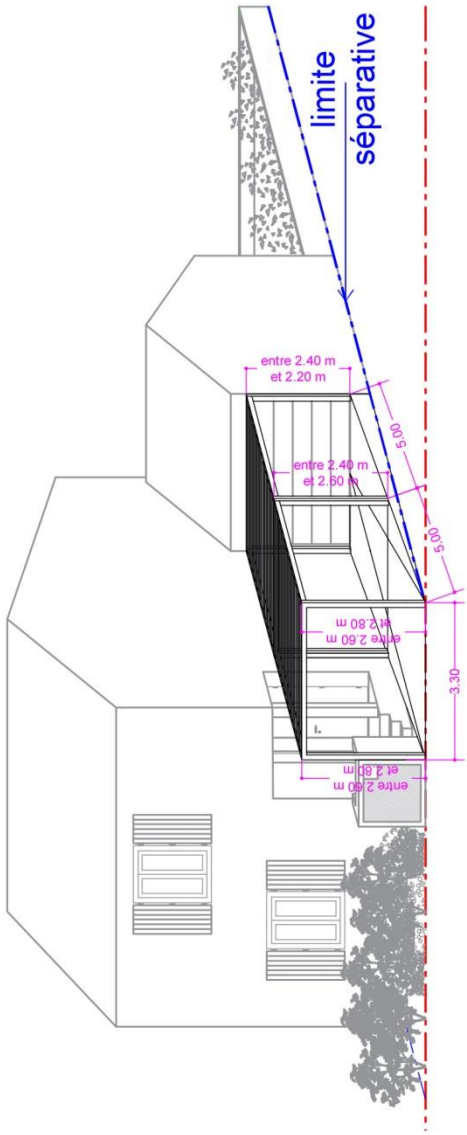
PRINCIPE DE DISPOSITION DE PERGOLAS SUR LES PLACES NON CLOSES

L'emprise au sol de la pergola doit correspondre exactement à celle de la place non close, soit 5 m X 3,30 m. La hauteur devra être conforme à la coupe ci-dessous.
La pergola devra être exclusivement composée en matière métallique, de couleur RAL 7046 et son toit devra être plat. La pergola devra obligatoirement être ajourée.
Tout autre dispositif est interdit.

Exemples de pergolas métalliques:







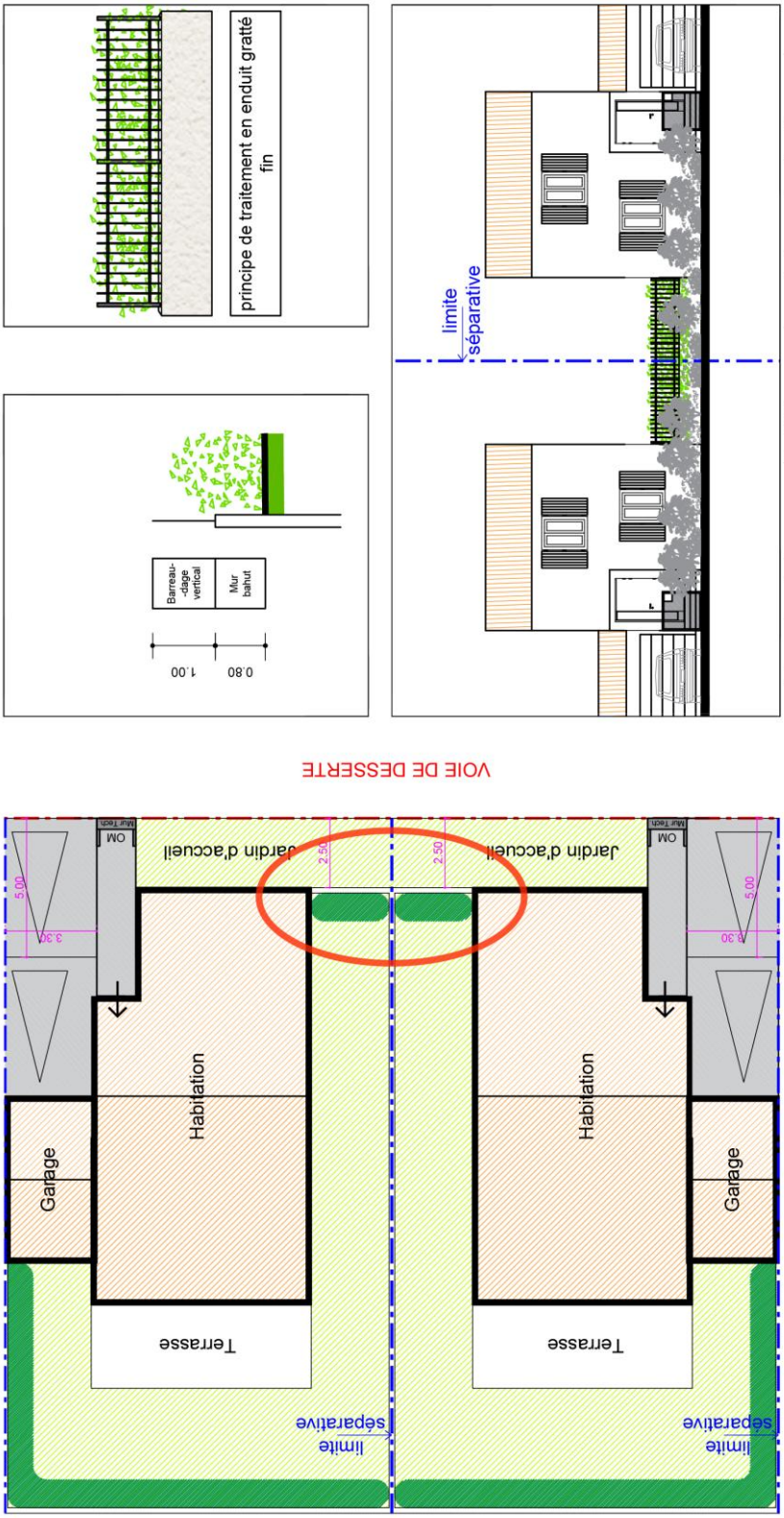
DETAILS TECHNIQUES DES PERGOLAS SUR LES PLACES NON CLOSES

3. Traitement des interfaces des lots groupés

(à l'exception du macrolot des Martinets)

3.1. Traitement des clôtures sur l'espace public

Les clôtures sur espace public, donnant sur la voie de desserte des lots groupés dont l'implantation du bâti est situé à 3 m minimum de la limite séparative, devront être conformes aux schémas ci-dessous. Elles devront obligatoirement être implantées à 2,50 m de la voie de desserte. Elles seront composées d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur recouvert d'un enduit gratté fin Gris Souris G30 de Parexlanko (ou équivalent) surmonté d'un barreaudage vertical de 1,00 m de haut décrit dans le chapitre C du présent CPAUP.

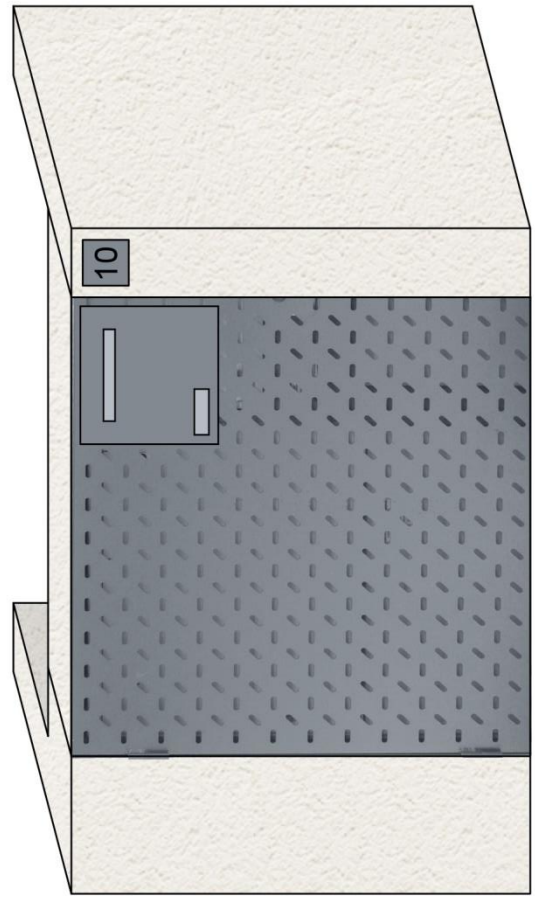


Vue des lots groupés 3 faces depuis la voie de desserte
(clôtures sur rue implantées à l'arrière du jardin d'accueil)

CLOTURES SUR ESPACE PUBLIC DES LOTS EN 3 FACES

3.2. Détails du dispositif du muret technique

Les lots groupés seront obligatoirement équipés d'un dispositif comprenant un muret technique, contenant les différents coffrets (réseaux secs et humides) ainsi que la boîte aux lettres, le tout accompagné d'un dispositif destiné aux conteneurs à ordures. Le coffret technique sera obligatoirement recouvert d'un habillage métallique RAL 7046. Le mur englobant l'ensemble du dispositif sera obligatoirement recouvert d'un enduit gratté fin de couleur G30 Gris Souris de Parexlanko (ou similaire). L'ensemble du dispositif devra être conforme aux schémas ci-dessous. Tout autre dispositif est interdit.



DETAILS DU DISPOSITIF DU MUR TECHNIQUE

4. Prescriptions paysagères des lots groupés

4.1. Plantations des parcelles

Elles sont obligatoires sur les secteurs définis sur le plan-type de la page suivante :

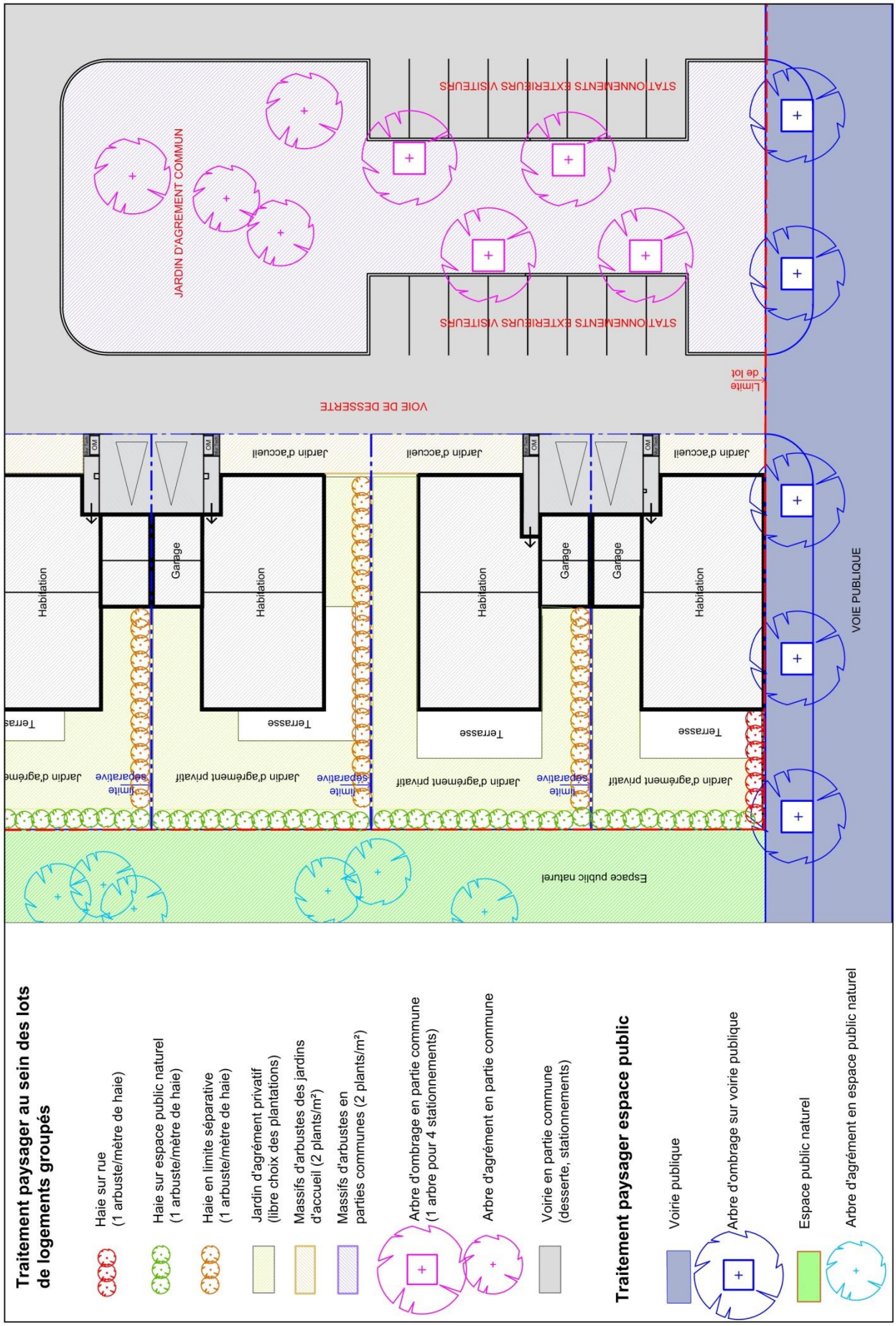
On y distingue :

- **En rouge** : les haies vives en doublement des clôtures sur rue et en traitement des angles,
- **En marron** : les haies vives en doublement des clôtures en limite séparative,
- **En vert franc** : les haies vives en doublement des clôtures sur espace public naturel ou paysager,
- **En beige** : les massifs d'arbustes des jardins d'accueil,
- **En violet** : les massifs d'arbustes d'agrément en parties communes.

La plantation des jardins d'agrément privatif (**en vert clair**) est recommandée, mais pas obligatoire.

Bien que la palette végétale présentée dans les prescriptions générales sélectionne des essences réputées tolérantes à la sécheresse, toutes les jeunes plantations ont besoin d'être arrosées régulièrement de mars à septembre les années suivant leur plantation pour garantir leur bonne croissance. Aussi, l'installation de systèmes d'arrosage goutte-à-goutte programmable est fortement recommandée. Ces systèmes d'arrosage automatique ont vocation à assurer l'arrosage régulier des jeunes plantations durant les quatre premières années de plantation. Au-delà de ce délai, les végétaux qui ne seraient toujours pas capables de se développer sans arrosage complémentaire doivent être considérés comme mal adaptés au sol et il y aura lieu de les remplacer par d'autres essences.

C. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS GROUPEES



4.2. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur rue et en traitement des angles

Appliquer la composition type d'une haie sur rue, décrite au chapitre A - 4.9

4.3. Composition des haies vives en limite séparative

Appliquer la composition type d'une haie en limite séparative, décrite au chapitre A - 4.10

4.4. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur espace public naturel ou paysager

Appliquer la composition type d'une haie sur espace public naturel ou paysager, décrite au chapitre A - 4.11

4.5. Composition des jardins d'accueil

Appliquer la composition type d'un massif d'arbustes jardin d'accueil, décrite au chapitre A - 4.12

4.6. Composition des massifs d'arbustes en parties communes

Appliquer la composition type d'un massif d'arbustes en parties communes, décrite au chapitre A - 4.13

4.7. Palette végétale des arbres d'ombrage des stationnements extérieurs en parties communes

Une essence unique par lot, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, à choisir entre :

- charme houblon,
- érable de Montpellier,
- lilas de Perse,
- oranger des Osages,
- poirier de Chine
- et sophora.

4.8. Palette végétale des arbres d'agrément en parties communes

A ne planter que si l'espace est suffisant (au moins 50 m², soit 7 m x 7 m) ; essence(s) au choix :

- charme houblon,
- érable de Montpellier,
- lilas de Perse,
- oranger des Osages,
- poirier de Chine
- et sophora.

4.9. Prescriptions paysagères des jardins d'agrément privatifs

La plantation d'arbres et d'arbustes dans les jardins d'agrément privatifs est laissée au choix du propriétaire, qui sera tenu de respecter la législation en matière de distance de plantation par rapport à la limite de propriété (articles 671 à 673 du Code Civil).

Les végétaux ci-après sont susceptibles de donner satisfaction sous réserve de leur entretien suffisant : arrosage régulier les premières années (l'installation d'un arrosage par goutte-à-goutte, de préférence programmable, est recommandé), taille des branches débordant du gabarit autorisé par le Code Civil…

- Arbres recommandés dans les jardins d'agrément privatifs (selon l'emprise disponible) : arbres fruitiers variés, charme houblon, cormier, mûrier-platane stérile, oranger des Osages, savonnier, poirier de Chine. Voir les caractères de ces arbres dans le tableau chapitre A – 4.2.

- Arbustes recommandés dans les jardins d'agrément privatifs : tous ceux de la palette des arbustes (tableau chapitre A – 4.4), selon l'emprise disponible.

- Végétaux interdits : plantes figurants dans la liste des plantes exotiques envahissantes, liste périodiquement mise à jour : www.codeplantesenvahissantes.fr

Pour vous accompagner davantage dans le choix de vos plantes, télécharger le miniguide édité par l'Union des CAUE en Languedoc-Roussillon
https://www.caue-lr.fr/sites/default/files/documents/quels-vegetaux-pourlr2016.pdf,
ou retirer gratuitement un exemplaire papier au CAUE du Gard, 11 place du 8 mai 1945 à Nîmes.

N.B : Les prescriptions paysagères des jardins d'agrément privatifs des parcelles d'habitat groupé sont identiques à celles des jardins d'agrément privatifs des parcelles d'habitat individuel (Voir chapitre F, page 62).

D. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS INDIVIDUELLES

1. Les principes de composition du lot individuel

2. La construction des lots individuels

2.1. Traitement de la place non close
2.2. Principe de traitement des pergolas sur les places non closes

3. Traitement des interfaces des lots individuels avec l'espace public

3.1. Détails du dispositif du mur technique
3.2. Traitement des clôtures autour des places non closes

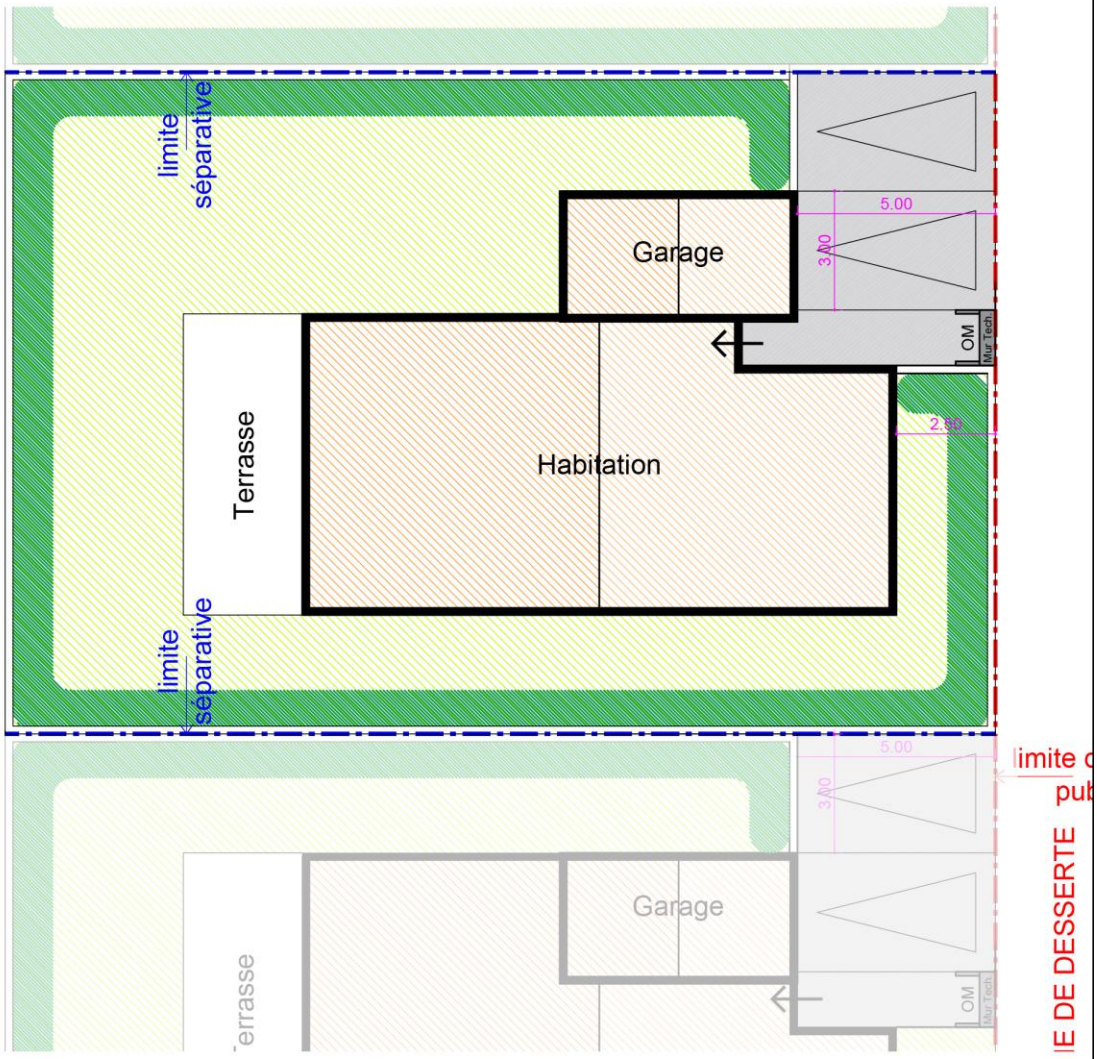
4. Prescriptions paysagères

4.1. Plantations des parcelles
4.2. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur rue
4.3. Composition des haies vives en doublement des clôtures séparatives de deux lots privatifs
4.4. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur espace public naturel ou paysager
4.5. Palette végétale des jardins d'agrément privatifs

1. Les principes de composition du lot individuel

Les lots individuels devront tous être obligatoirement disposés de la manière suivante :

- L'habitation sera obligatoirement implantée à une distance de 2,50 m de la voie de desserte), sauf pour les lots individuels des îlots H2 et H3 où l'implantation sera libre dans la zone constructible.
- Le garage doit être dimensionné à minima pour une voiture. A l'exception des lots individuels des îlots H2 et H3, il sera obligatoirement implanté à 5,00 m de la voie de desserte et à 3,00 m minimum de la limite séparative. Sauf pour les lots individuels des îlots H2 et H3, ce recul de 5,00m accueillera obligatoirement 2 places de stationnement non closes dont les dimensions respectives sont 5 m X 3 m, conformément à la fiche de lot et au schéma ci-dessous.
- Pour les lots individuels des îlots H2 et H3, 1 place non close devra obligatoirement être aménagées conformément à la fiche de lot. Une deuxième place devra être aménagée à l'intérieur du lot.
- **Dans tous les cas, il est interdit de clôturer ces places non closes pour des raisons de sécurité** (éviter les manoeuvres sur la voie de desserte).
- Un dispositif comprenant le mur technique (avec les coffrets des différents opérateurs), la boîte aux lettres et une logette pour accueillir les conteneurs à ordures sera implanté conformément au schéma ci-dessous. Les détails de ce mur technique seront explicités paragraphe 3.1 ci-après.



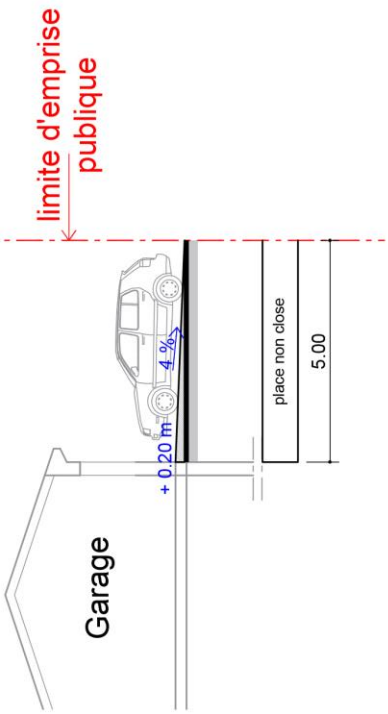
PRINCIPE DE COMPOSITION DU LOT INDIVIDUEL SANS CONSTRUCTION EN LIMITE SEPARATIVE

2. La construction des lots individuels

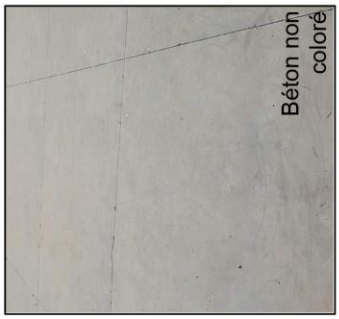
2.1. Traitement de la place non close

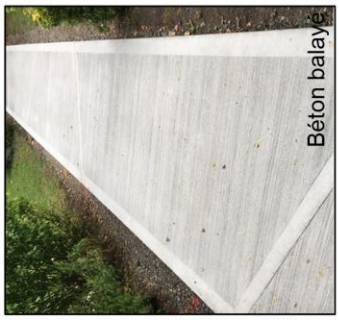
Pour les habitations individuelles en dehors des lots individuels des îlots H2 et H3 , les 2 places de stationnement non closes, obligatoirement accolées et dont une devant le garage, devront mesurer respectivement 5 m X 3 m. Pour permettre l'accès au garage, elles devront obligatoirement être aménagées avec une pente de 4% entre la voie de desserte et le garage (soit 0,20 m au dessus du seuil d'accès depuis la voie de desserte).

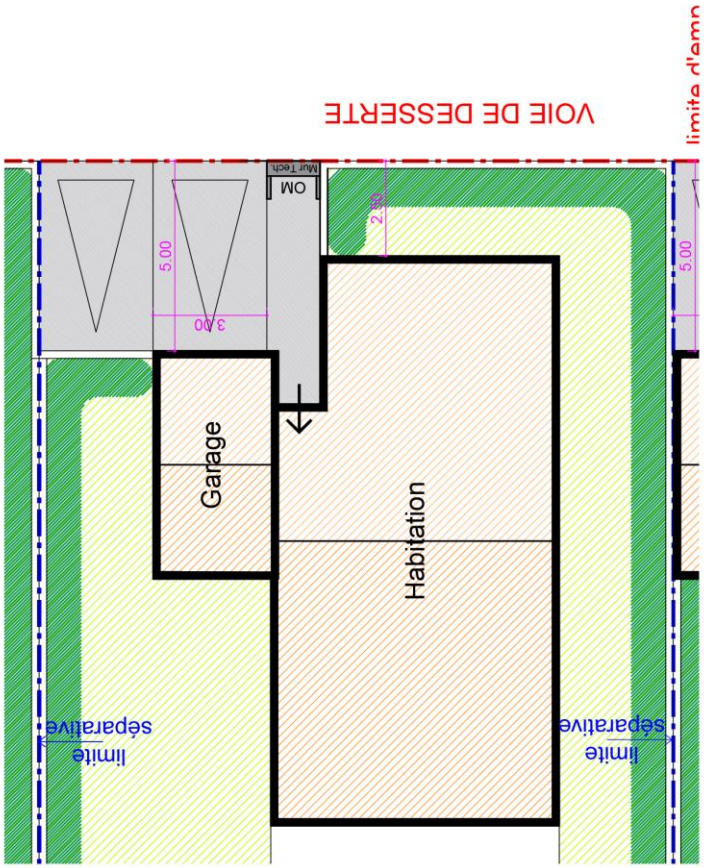
Pour tous les lots individuels, elles seront obligatoirement traitées soit en béton non coloré, soit en béton balayé non coloré. Tout autre matériau est interdit. Pour des raisons de sécurité et pour faciliter les manoeuvres, il est interdit de clôturer ces places non closes.



Matériaux autorisés pour les places non closes :





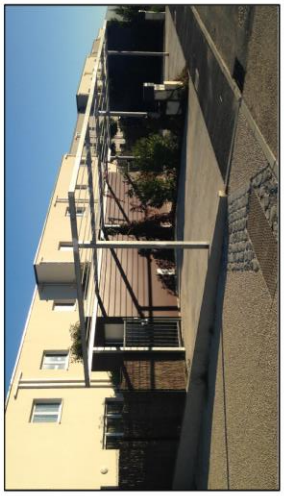


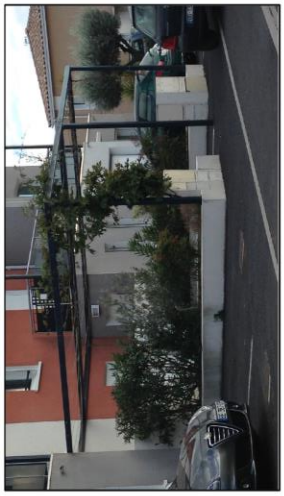
TRAITEMENT DE LA PLACE NON CLOSE

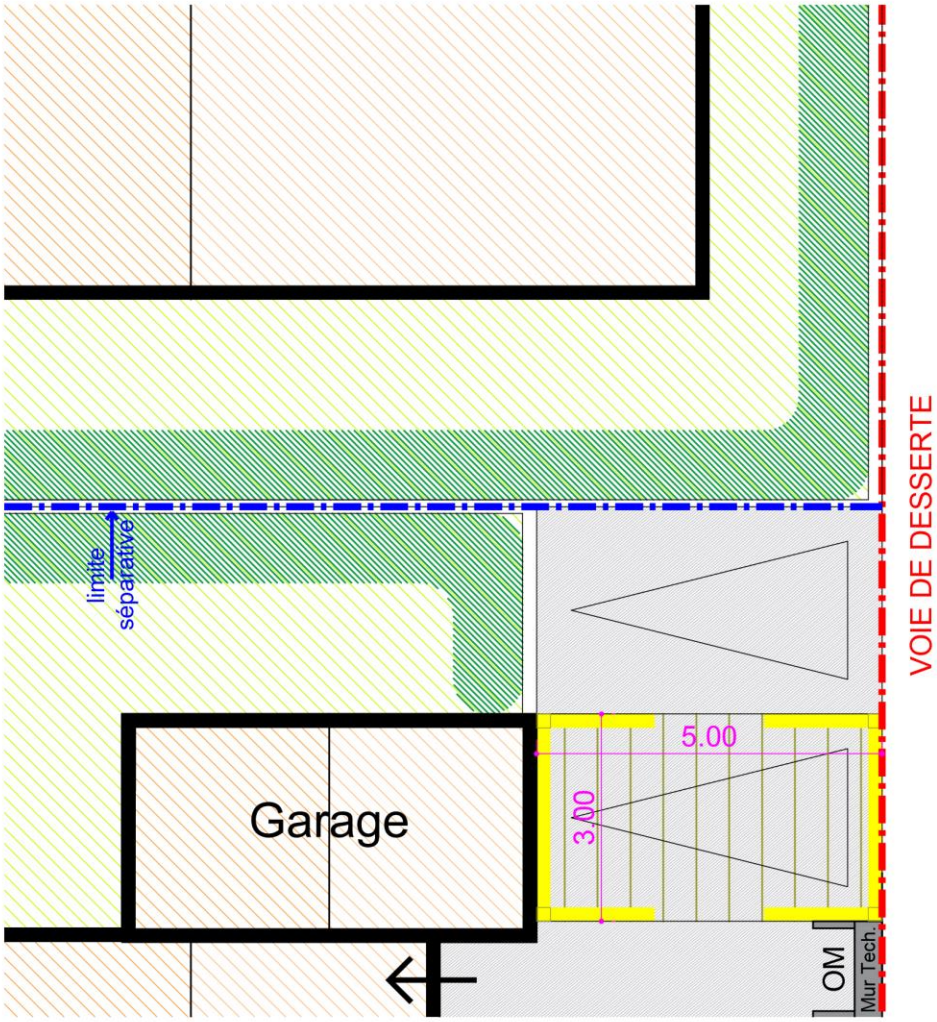
2.2. Principe de traitement des pergolas sur les places non closes

Les places non closes peuvent être agrémentées de pergolas.
L'emprise au sol de la pergola doit correspondre exactement à celle de la place non close. La disposition de la pergola devra être conforme au plan ci-dessous sauf pour les lots individuels des îlots H2 et H3.
La pergola devra être exclusivement composée en matière métallique, de couleur RAL 7046 et son toit devra être plat. La pergola devra obligatoirement être ajourée.
Tout autre dispositif est interdit.

Exemples de pergolas métalliques:

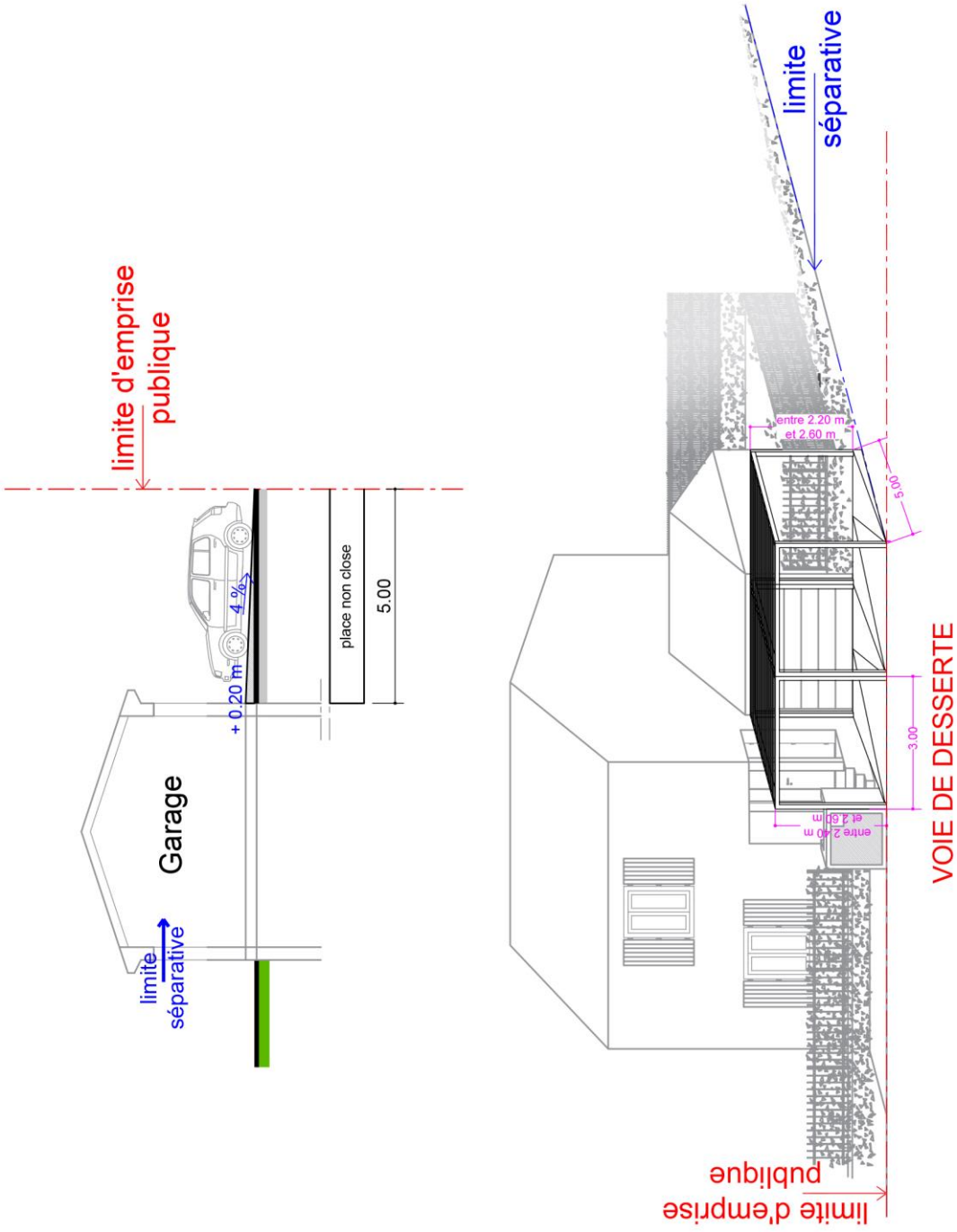






PRINCIPE DE DISPOSITION DE PERGOLAS SUR LES PLACES NON CLOSES

L'emprise au sol de la pergola doit correspondre exactement à celle de la place non close. La hauteur devra être conforme au schéma ci-dessous.
La pergola devra être exclusivement composée en matière métallique, de couleur RAL 7046 et son toit devra être plat. La pergola devra obligatoirement être ajourée.
Tout autre dispositif est interdit.

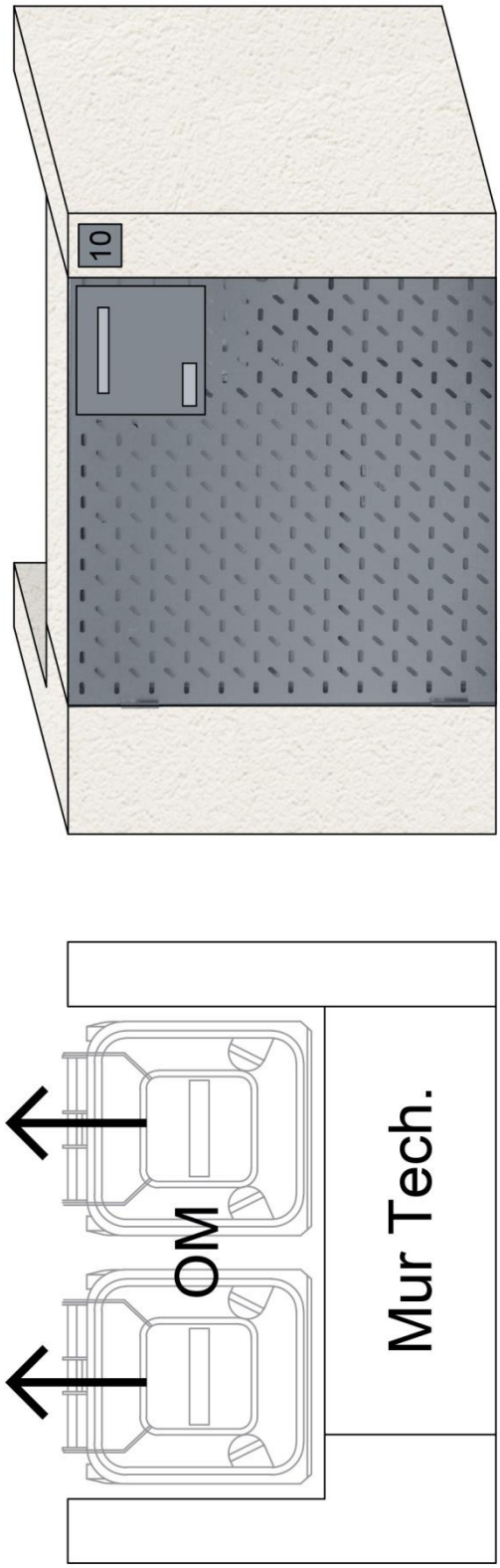


DETAILS TECHNIQUES DES PERGOLAS SUR LES PLACES NON CLOSES

3. Traitement des interfaces des lots individuels avec l'espace public

3.1. Détails du dispositif du mur technique

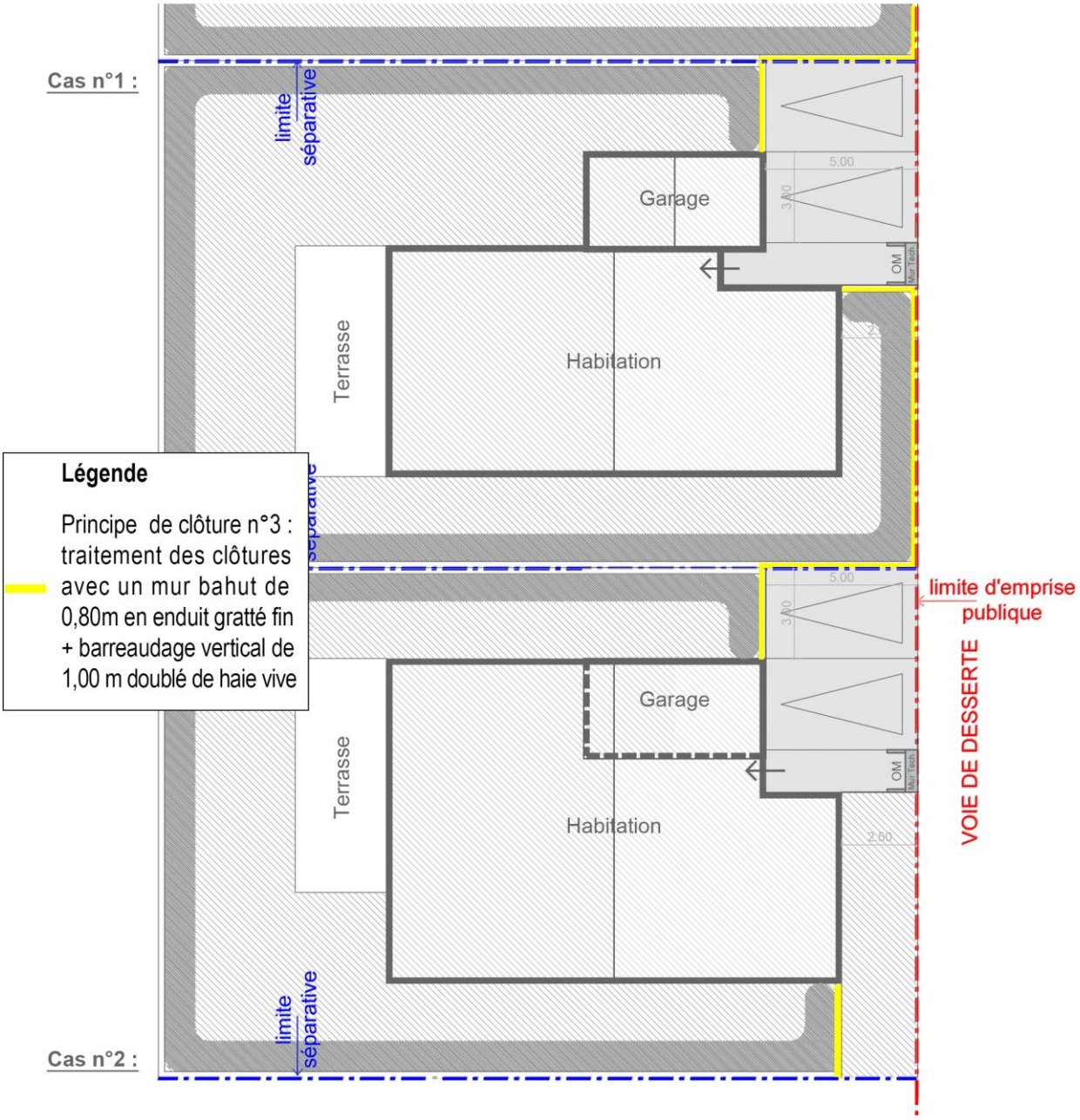
Les lots individuels seront obligatoirement équipés d'un dispositif comprenant un muret technique, contenant les différents coffrets (réseaux secs et humides) ainsi que la boîte aux lettres, le tout accompagné d'un dispositif destiné aux conteneurs à ordures. Le coffret technique sera obligatoirement recouvert d'un habillage métallique RAL 7046. Le mur englobant l'ensemble du dispositif sera obligatoirement recouvert d'un enduit gratté fin de couleur G30 Gris Souris de Parexlanko (ou similaire). L'ensemble du dispositif devra être conforme aux schémas ci-dessous. Tout autre dispositif est interdit.



DETAILS DU DISPOSITIF DU MUR TECHNIQUE

3.2. Traitement des clôtures autour des places non closes

La clôture séparant les places non closes du lot voisin devra être constituée d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur recouvert d'un enduit gratté fin couleur G30 Gris Souris de Parexlanko (ou similaire), surmonté d'un barreaudage vertical de 1,00 m de hauteur couleur RAL 7046, conformément au chapitre C 3.1 du présent CPAUP. Le tout sera obligatoirement doublé de haie vive. Cette clôture sera disposée sur le lot voisin des places de stationnement non closes, contre la limite séparative, sur une longueur de 5,00 m, conformément au schéma ci-dessous.
Lorsque le garage est implanté à 3,00 m minimum de la limite séparative, les places non closes seront séparées sur reste du lot par le même principe de clôture que celui explicité ci-dessus.
Enfin, ce même principe de clôture s'appliquera au droit du mur technique (cas n°1) ou dans le prolongement de la façade principale (cas n°2), conformément au schéma ci-dessous. Tout autre dispositif est interdit.



DETAILS DES CLOTURES AUTOUR DES PLACES NON CLOSES

4. Prescriptions paysagères

4.1. Plantations des parcelles

La plantation de végétaux sous forme de haie d'arbustes est obligatoire :

- sur la partie privative en doublement des clôtures sur rue ;
- sur la partie privative en doublement des clôtures sur espace public naturel ou paysager.

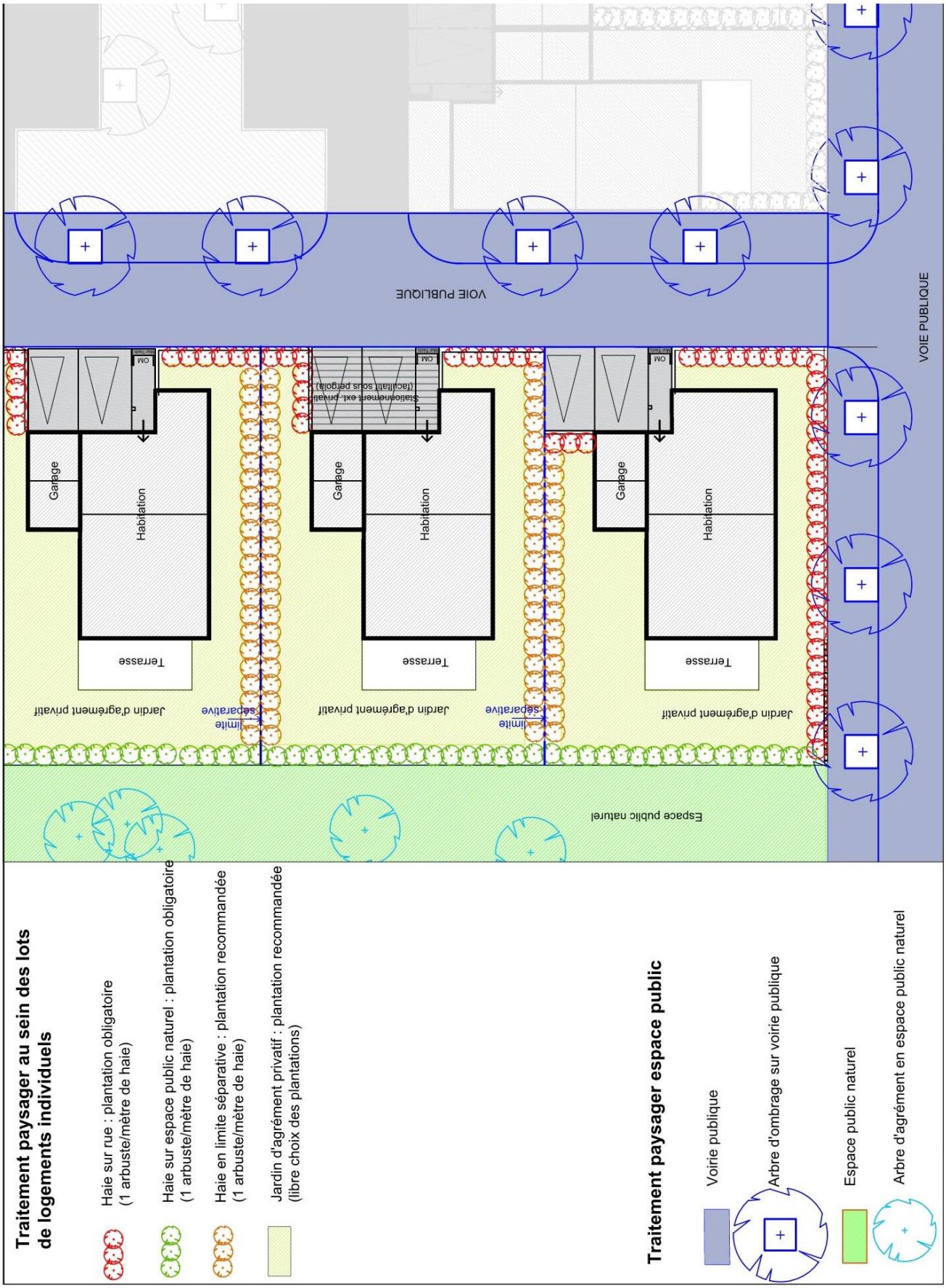
La plantation de végétaux est recommandée :

- sous forme de haie d'arbustes en doublement des clôtures grillagées délimitant deux parcelles privatives ;
- sous forme de couvre-sol, d'arbustes, et d'arbres (lorsque l'emprise est suffisante) dans les jardins d'agrément privatifs ; les jardins d'agrément privatifs désignent tous les espaces végétalisables non listés ci-avant.

Voir le plan type en page suivante

Bien que la palette végétale sélectionne des essences réputées tolérantes à la sécheresse, toutes les jeunes plantations ont besoin d'être arrosées régulièrement de mars à septembre les années suivant leur plantation pour garantir leur bonne croissance. Aussi, l'installation d'un système d'arrosage goutte-à-goutte programmable est recommandée.

D. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS INDIVIDUELLES



4.2. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur rue et en traitement des angles

Appliquer la composition type d'une haie sur rue, décrite au chapitre A - 4.9

4.3. Composition des haies vives en limite séparative

Appliquer la composition type d'une haie en limite séparative, décrite au chapitre A - 4.10

4.4. Composition des haies vives en doublement des clôtures sur espace public naturel ou paysager

Appliquer la composition type d'une haie sur espace public naturel ou paysager, décrite au chapitre A - 4.11

4.5. Palette végétale des jardins d'agrément privatifs

Les prescriptions paysagères des jardins d'agrément privatifs des parcelles d'habitat individuel sont identiques à celles des jardins d'agrément privatifs des parcelles d'habitat groupé. Voir chapitre C.