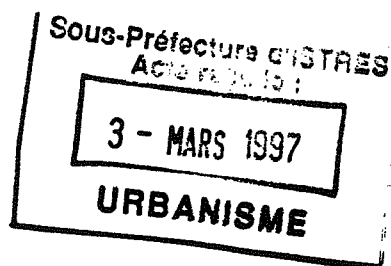




SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA CÔTE BLEUE REPRÉSENTÉE PAR LA S.P.E.
COMMUNE D'ENSUES LA REDONNE



LE DOMAINE de CHANTEGRIVE

à ENSUÈS-la-Redonne

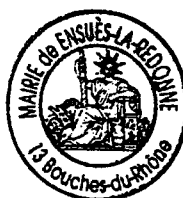
"LE PARC DE CHANTEGRIVE"

CCCT

**ANNEXE 4 - cahier des prescriptions urbanistiques
architecturales et techniques**



B E T E R E M



Le Maire,

DÉCEMBRE 1996

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En règle générale, l'implantation des constructions devra répondre aux conditions définies par les articles 6/7/8 du secteur ZA du PAZ à l'exception des cas prévus à l'article 4 des dispositions générales du règlement du PAZ.

En particulier, les constructions ne pourront être implantées en limite séparative que lorsque le polygone constructible défini au plan de composition le permet. Dans le cas contraire, elles respecteront la règle $d = h/2$ avec un minimum de 3 m.

En ce qui concerne les garages, la distance minimum à respecter par rapport aux voies et emprises publiques (article ZA6), est calculée perpendiculairement à l'axe de la porte de garage.

Elles devront par ailleurs respecter les servitudes de non aedificandi et de passage de réseau indiquées au document graphique du CCCT.

(NB : la servitude de passage de réseau implique non seulement l'interdiction de réaliser toute construction, même légère, sur son emprise mais également la possibilité pour l'exploitant du réseau de pouvoir y accéder à tout moment afin d'effectuer les travaux de maintenance et de réparations qui s'avèreraient nécessaires).

1 - Dans les îlots ZA1, ZA5, ZA6, ZA8 et ZA9

- a) L'implantation des constructions devra respecter les dispositions graphiques indiquées sur le plan de composition.

Sur certaines parcelles le plan de composition définit une implantation obligatoire. Dans ce cas les constructions devront respecter, selon les dispositions graphiques, l'implantation d'angle obligatoire.

- b) Les constructions (y compris les annexes) devront être implantées à l'intérieur du polygone constructible, défini au plan de composition, à l'exception des cas visés aux articles 1.1 c et 1.1 d qui suivent.

- c) Aménagement de piscines

Les piscines et locaux techniques directement liés et nécessaires à leur fonctionnement pourront être implantés à l'extérieur du polygone constructible défini au plan de composition.

Toutefois, ces installations devront figurer au permis de construire (ou faire l'objet d'une déclaration de travaux) et respecter les dispositions de l'article ZA7 du règlement du P.A.Z.

- d) Implantation des garages

Les garages pourront être implantés à l'extérieur du polygone constructible défini au plan de composition. Lorsqu'ils ne sont pas attenants ou incorporés à la construction principale, les garages doivent être édifiés de telle manière qu'ils constituent dans la volumétrie globale un ensemble homogène relié par des pergolas ou un auvent, ou tout autre forme bâtie assurant une continuité visuelle de l'ensemble.

2 - Dans les îlots ZA2, ZA3, ZA4, ZA7 et ZA10

- a) Les constructions (y compris les annexes et les garages), devront être implantées à l'intérieur du polygone constructible défini au plan de composition.

Cette règle ne s'applique pas aux terrasses de moins de 0,60 mètre de haut par rapport au terrain naturel, ainsi qu'aux piscines et locaux techniques directement liés et nécessaires à leur fonctionnement.

- b) Les constructions ne pourront être implantées en limite séparative que lorsque le polygone constructible défini au plan de composition le permet.
Dans ce cas, il devra s'agir obligatoirement de murs pignons aveugles.
- c) Lorsque les garages et annexes ne sont pas incorporés à la construction principale, ils doivent être édifiés de telle manière qu'ils constituent dans la volumétrie globale un ensemble homogène relié par des pergolas ou auvents, ou tout autre forme bâtie assurant une continuité visuelle de l'ensemble.

ARTICLE 2. LES TOITURES

- a) Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants de pente d'environ 30 %. Cette pente devra être identique pour les différentes toitures dans le cas où la construction comporte des volumes multiples.
En cas de pente unique, celle-ci ne sera jamais opposée à la pente du terrain.
- b) Les toitures terrasses seront admises dans la limite supérieure de 20 % de la surface totale de la toiture.
- c) La direction dominante du faîtage devra respecter les indications portées sur le plan de composition. Des dérogations pourront être accordées aux constructions faisant appel à l'énergie solaire.
- d) La couverture de toits en pente sera en tuiles canal (rondes) ou romanes. La teinte rouge est interdite ainsi que le mélange de teintes contrastées. Le mélange éventuel de teintes proches sera fait irrégulièrement sans motif géométrique.
Les tuiles en béton sont interdites.

ARTICLE 3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En règle générale, les hauteurs des constructions devront respecter les dispositions de l'article ZA10 du règlement du P.A.Z., ces hauteurs étant calculées par rapport au niveau du terrain naturel.

Toutefois, des mouvements de terre peuvent être réalisés dans l'emprise des lots par l'aménageur au cours des travaux d'équipements de la ZAC.

Le niveau de terrain livré aux acquéreurs par l'aménageur sera alors considéré comme terrain naturel.

Ces modifications de niveaux seront notées sur le document graphique du CCCT, en complément du fond de plan topographique initial. Ces informations seront portées en additif au CCCT au fur et à mesure des travaux de terrassement effectués par l'aménageur dans l'emprise des lots cessibles.

1 - Dans les îlots ZA1, ZA5, ZA6, ZA8 et ZA9

- a) En règle générale, les hauteurs des constructions devront respecter les dispositions de l'article ZA10 du règlement du P.A.Z. Celles-ci stipulent que la hauteur maximum des bâtiments de tout point de l'égoût de toiture au sol naturel, est limitée à 7 mètres, ce dernier correspondant au niveau du terrain naturel situé au droit de la façade édifiée le plus en aval sur la parcelle supportant la construction.

Cette hauteur est ramenée à 4 m (mesurés dans les mêmes conditions), pour les parcelles suivantes : F7 à F11 inclus.

Par ailleurs cette hauteur est ramenée à 4m (mesurés dans les mêmes conditions ci-dessus), pour les parcelles suivantes : 20 à 30 inclus, 37, 38, 52 à 55 inclus, C21, C22 et C23, D1, E1 à E17 inclus, G1 à G5 inclus.

Sur ces parcelles, on pourra autoriser un dépassement en vue de la réalisation d'un niveau supplémentaire sous réserve que celui-ci n'excède pas 40 % de la superficie totale de la toiture et sans que la hauteur totale ne dépasse 7 m à l'égout.

- b) En limite séparative, les constructions doivent respecter la hauteur définie à l'article ZA7 du règlement du P.A.Z. soit 4 m. par rapport au terrain naturel.

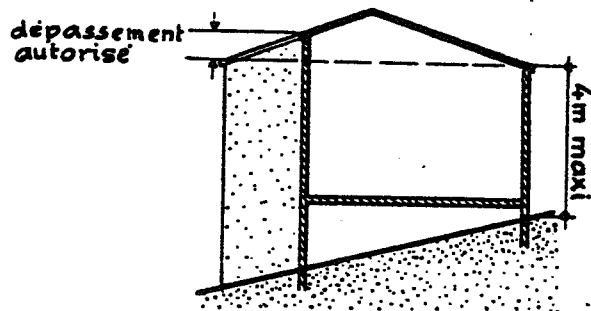
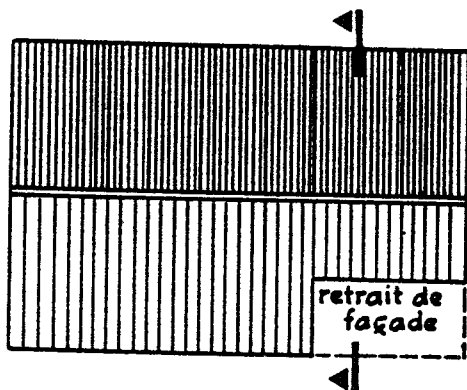
2 - Dans les ilots ZA2, ZA3, ZA4, ZA7 et ZA10

- a) La hauteur maximum de la façade située le plus en amont sur la parcelle (hauteur donnée en cote NGF), ne devra pas excéder 4 mètres de tout point de l'égout de la toiture au sol naturel.

Cette hauteur est portée à 5,00 m pour les lots : K1 à K6, F5, F6, F23, F24 et F25, L12 à L17.

Pour les autres façades, aucune hauteur à l'égout de la toiture ne devra dépasser la cote NGF précédemment définie.

Toutefois cette hauteur pourra être dépassée en cas de retrait ponctuel de façade dans un même volume de bâtiment lorsque cela se justifie pour des raisons esthétiques, et sous réserve de l'accord de l'architecte conseil d'opération.



Par ailleurs, comme cela est stipulé dans l'article ZA10 du règlement du P.A.Z., la hauteur maximum des bâtiments de tout point de l'égout de la toiture au sol naturel est limitée à 7 mètres.

En outre, aucune façade située à l'aplomb d'un égout de toiture ne devra dépasser 6 mètres de hauteur.

- b) Cependant pour certaines parcelles la règle applicable restera celle de l'article ZA10 du PAZ. Celle-ci stipule que la hauteur maximum des bâtiments de tout point de l'égout de la toiture au sol naturel est limité à 7 mètres. Cette disposition concerne les parcelles suivantes :

- H6 à H10.
- J1 à J5
- O17 à O26
- M1 à M10 et M19

- c) En limite séparative, les constructions doivent respecter la hauteur définie à l'article ZA7 du règlement du P.A.Z. soit 5 m. par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 4. LES CLOTURES

La totalité du linéaire de clôtures situées en bordure du domaine public devra obligatoirement figurer sur les documents graphiques (plans, coupes, élévations) joints au permis de construire. Le traitement des autres linéaires de clôture devra être indiqué sur le plan de masse.

1 - Clôtures sur espaces verts et chemins piétonniers

Elles devront être obligatoirement réalisées avec une haie végétale qui pourra être doublée éventuellement d'un grillage à l'intérieur de la parcelle, ce dernier n'excédant pas 1,60 mètres de hauteur.

2 - Clôtures entre parcelles

Elles pourront être réalisées soit en grillage doublé d'une ou deux haies végétales, soit en maçonnerie.

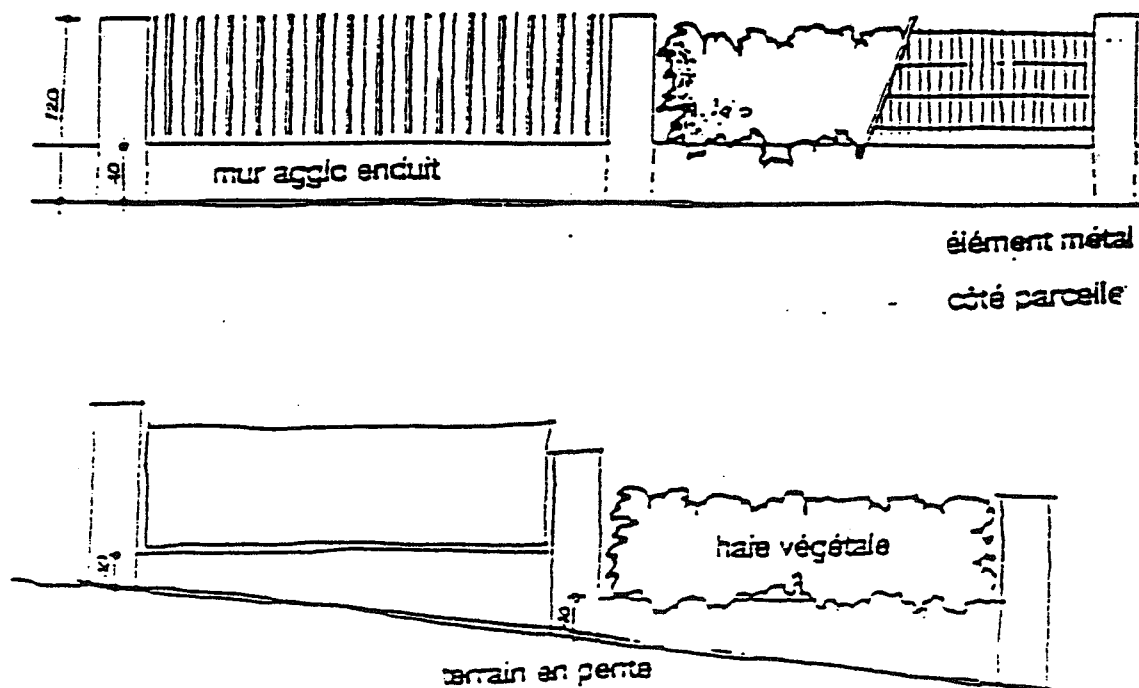
Dans le premier cas, la hauteur maximale du grillage ne pourra excéder 1,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en maçonnerie pourront être réalisées soit en agglomérés, ou en briques avec un enduit de finition, soit en pierre sèche. Leur hauteur ne pourra excéder 1,40 mètre par rapport au terrain naturel. Une tolérance de 0,40 mètre pourra être accordée pour les terrains décalés (pente transversale).

3 - Clôtures sur le domaine public

a) Dans les îlots ZA1, ZA5, ZA6, ZA8 et ZA9

Les clôtures sur rue seront obligatoirement réalisées conformément au modèle défini ci-après.



Elles comporteront un soubassement de 0,40 mètre avec des potelets de section carrée (0,30 mètre x 0,30 mètre) d'une hauteur de 1,20 mètre à espacement régulier de 3 mètres environ.

Elles seront réalisées soit en agglomérés ou en briques recouverts d'un enduit de finition, soit en pierre sèche.

Le remplissage entre les éléments maçonnés pourra être réalisé soit à l'aide de lisses de bois, soit en éléments métalliques, à l'exclusion du grillage.

Les clôtures en éléments plastique préfabriquées sont interdites.

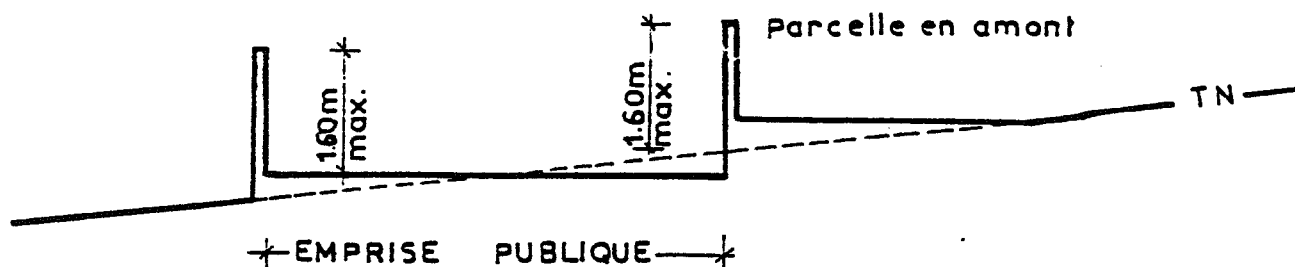
Cependant, pour les parcelles dont le terrain en limite du domaine public comporte des différences de niveau avec la voirie, les clôtures sur cette voie pourront faire l'objet de dérogations aux dispositions du présent paragraphe, sous réserve de l'accord de l'architecte conseil de l'opération.

Ces dispositions ne concernent pas les parcelles F7 à F11 inclus et G1 à G5 inclus qui se verront appliqués les dispositions du paragraphe b) suivant.

b) Dans les îlots ZA2, ZA3, ZA4, ZA7 et ZA10

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,60 mètre maximum à compter du rang d'agglomérés fourni par l'aménageur en bordure du domaine public.

Pour les parcelles situées en amont de la voirie de desserte, la hauteur sera calculée à partir du niveau du terrain naturel situé en limite du domaine public.



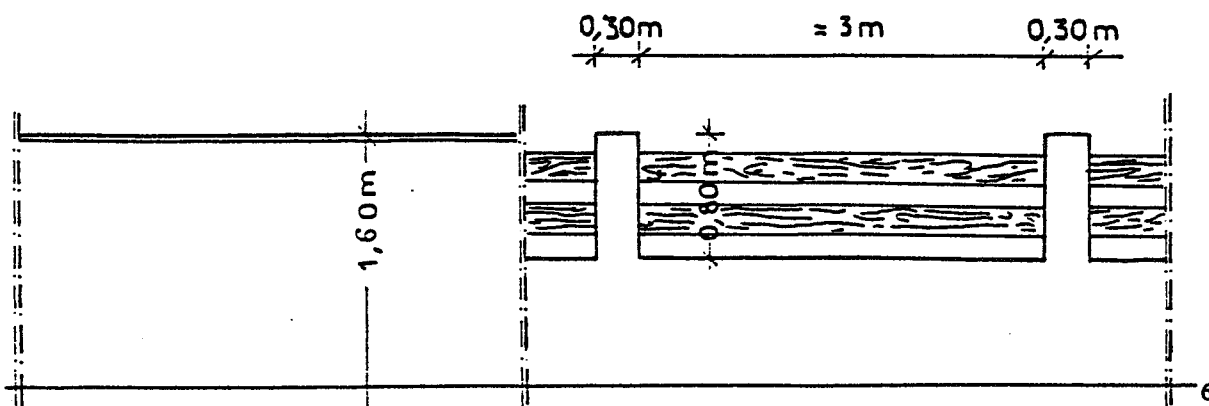
Toutefois, en cas de pente transversale, les clôtures pourront faire l'objet de dérogations aux dispositions du présent paragraphe sous réserve de l'accord de l'architecte conseil de l'opération.

Elles seront réalisées soit en agglomérés ou en briques recouverts d'un enduit de finition, soit en pierres sèches.

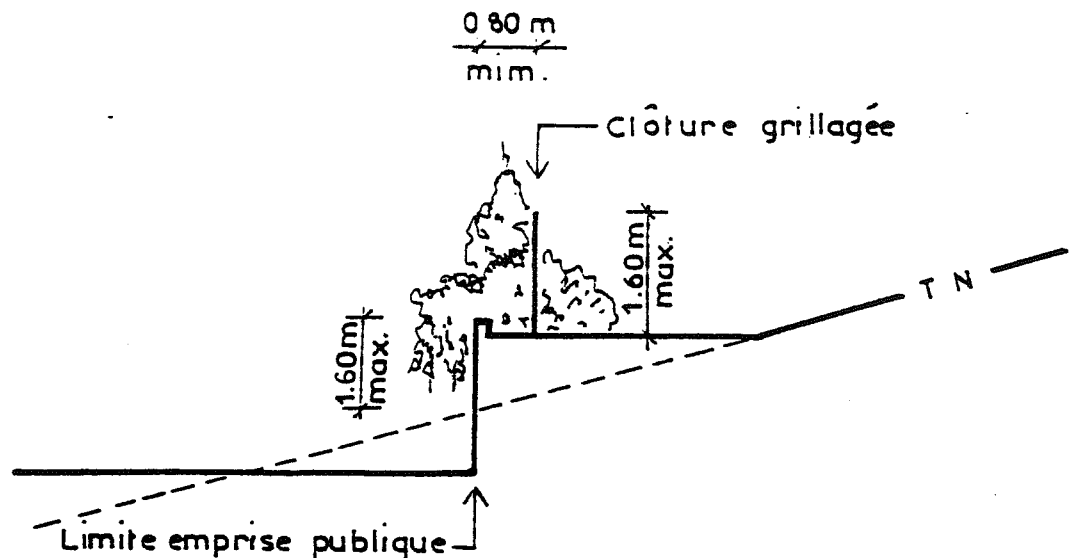
Elles pourront être constituées:

- soit par un mur plein sur toute la hauteur,
- soit par un soubassement de 0,80 mètre surmonté d'un remplissage de 0,80 mètre de hauteur.

Ce dernier sera constitué de lisses de bois horizontales et entrecoupé de potelets de section carrée (0,30 m x 0,30 m) disposés à espacements réguliers d'environ 3 m.



Dans le cas de parcelles situées en amont par rapport à la voirie de desserte, cette clôture pourra être éventuellement complétée par un grillage d'une hauteur maximum de 1,60 mètre implanté en retrait de 0,80 mètre minimum de la limite de propriété privée de façon à être dissimulée par des plantations obligatoires côté espace public.



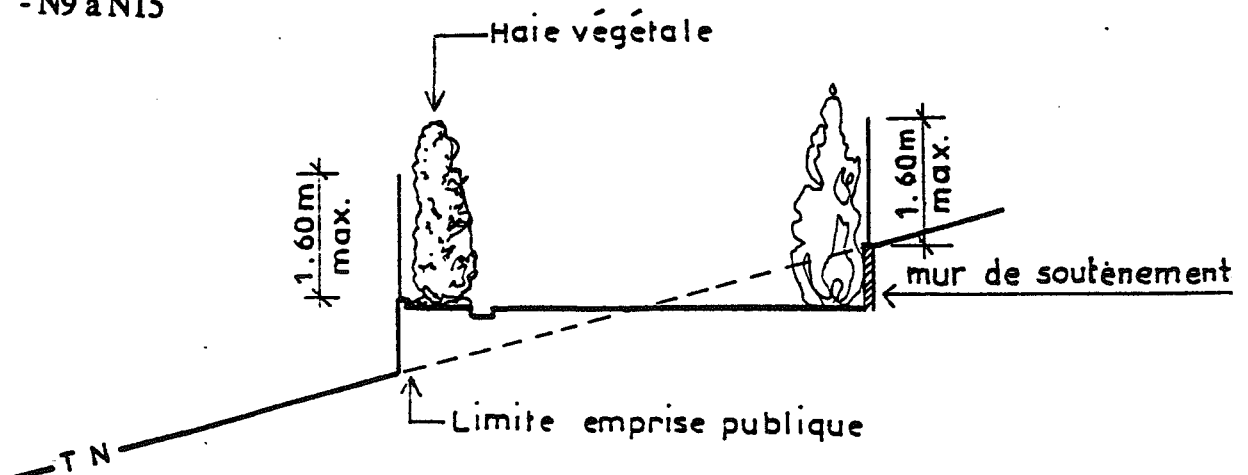
Toutefois pour certaines parcelles la clôture devra être obligatoirement réalisée en grillage ou en grille dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre à compter :

- du rang d'agglomérés réalisé par l'aménageur en bordure du domaine public, pour les parcelles situées en aval de la voie,
- du terrain naturel, pour les parcelles situées en amont de la voie, un mur de soutènement pouvant être réalisé à concurrence du niveau du terrain naturel situé en limite de voie.

Dans ce cas, l'aménageur prendra à sa charge la réalisation d'une haie végétale en avant plan de cette clôture grillagée et située dans l'emprise publique de la voirie.

Cette disposition concerne les parcelles suivantes :

- F1 à F6 - F21 et F22 pour la clôture en bordure de la voirie principale - F23 à F25
- I1 à I17
- J6 à J23
- K1 à K6
- O22 à O24
- M11 à M13 - M19 et M20 pour la clôture en bordure de la voirie haute - M21 à M23
- L13 à L22
- N9 à N15

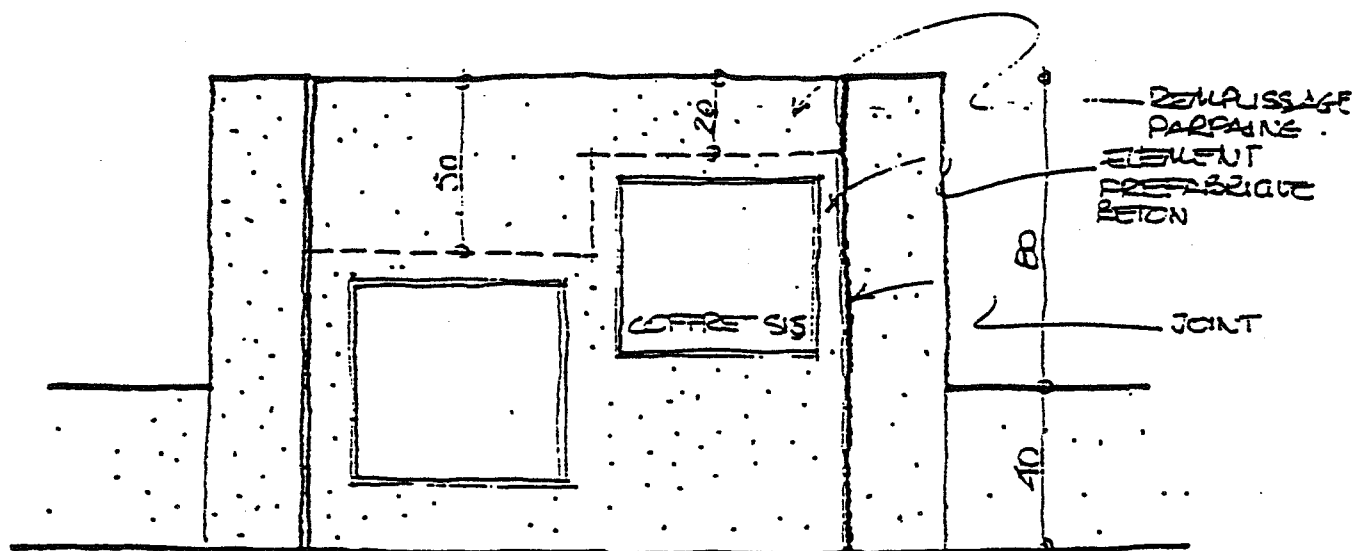


Toutefois, la réalisation d'éléments maçonnés de 1,60 m de haut est autorisée face aux poubelles pour les parcelles suivantes :

- J 17,
- O 24.

4 - Intégration des coffrets de branchement

Les coffrets de branchement implantés par l'aménageur en limite des lots seront intégrés dans un élément préfabriqué en béton. Cet élément devra être intégré dans la clôture réalisée par l'acquéreur conformément aux indications portées au schéma ci-dessous.



Dans le cas où une clôture sur le domaine public est autorisée en maçonnerie, cet élément devra recevoir le même traitement que la clôture (enduit, couleur, etc...).

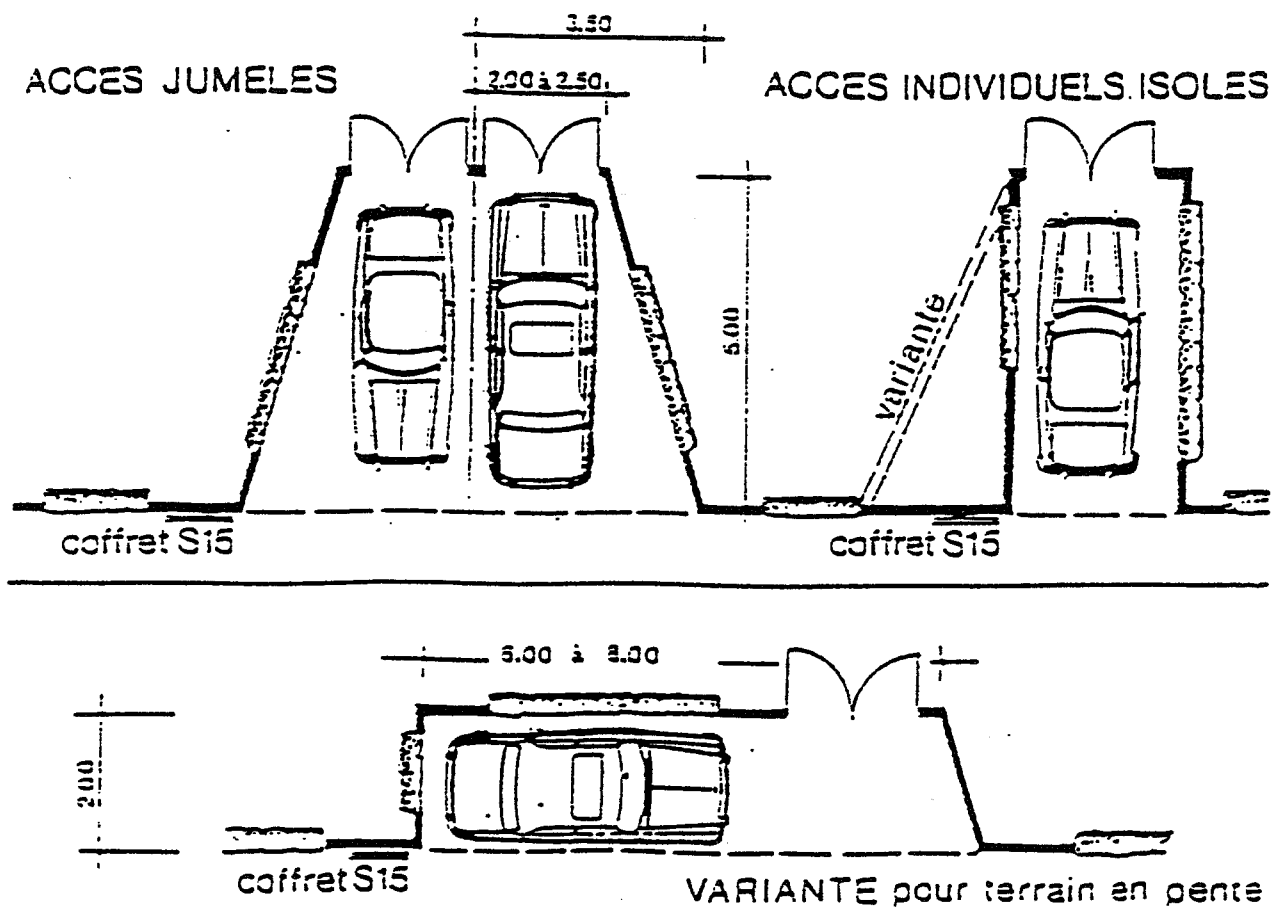
Dans les autres cas (grillage, grille), cet élément ne devra pas dépasser 4 mètres de long.

ARTICLE 5. LES ACCES

La localisation de certains accès est définie par le plan de composition. Ces dispositions ne concernent que les accès véhicules.

1 - Dans les îlots ZA1, ZA5, ZA6 et ZA9

Chaque parcelle devra disposer obligatoirement de deux aires de stationnement (conformément aux dispositions de l'article ZA12 du règlement de la Z.A.C), dont une pourra être clôturée. Portail et portillons devront être réalisés au-delà de cette aire de stationnement et conformément aux indications du schéma ci-joint.



Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux parcelles suivantes (qui se verront appliquer les dispositions du paragraphe n° 2 du présent article) :

40 à 45
47 et 48
60, 60A et 61
F7 à F11
G1 à G5

2 - Dans les îlots ZA2, ZA3, ZA4, ZA7, ZA8 et ZA10

Chaque parcelle devra disposer obligatoirement de deux aires de stationnement (conformément aux dispositions de l'article ZA12 du règlement du P.A.Z.)

Aucun accès ne sera autorisé sur la voirie principale hormis ceux indiqués au plan de composition de CCCT.