

## **S O M M A I R E**

<b>PREAMBULE</b>	<b>2</b>
<b>SECTION 0 – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
Article 1 – Assiette foncière	
Article 2 – Morcellement	
Article 3 – Objet du cahier des charges	
Article 4 – Opposabilité du cahier des charges	
Article 5 – Permis de construire	
<b>SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>3</b>
Article 1 – Occupations ou utilisations du sol admises	
Article 2 – Occupations ou utilisations du sol interdites	
<b>SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</b>	<b>3</b>
Article 3 – Accès et voirie	
Article 4 – Desserte par les réseaux	
Article 5 – Caractéristique des terrains	
Article 6 – Implantation des futures constructions par rapport aux voies publiques	
Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Article 9 – Emprise au sol	
Article 10 – Hauteur des constructions	
Article 11 – Aspect extérieur	
Article 12 – Stationnement	
Article 13 – Espaces libres – Plantations – Entretien des parties privatives	
Article 14 – Energie solaire	
<b>SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>9</b>
Article 15 – S.H.O.N. – Surface Hors Œuvre Nette	
Article 16 – Dépassement de la S.H.O.N. autorisée	
<b>SECTION IV – DIVISION DU SOL – DISPOSITIONS DIVERSES</b>	<b>9</b>
Article 17 – Division parcellaire	
<b>SECTION V – COORDINATION ARCHITECTURALE</b>	<b>9</b>
Article 18 – Architecte coordonnateur	
Tableau de surfaces	
<b>ANNEXE 1 – Plans de clôtures types</b>	

## **P R E A M B U L E**

L'attention des acquéreurs de parcelles est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur de l'opération.

Les permis de construire seront conformes aux documents du P.O.S. et notamment au règlement de la zone IINA2 – sous secteur IINA2a.

Le présent cahier des charges des prescriptions urbanistiques et architecturales, conforme au règlement de la zone IINA2, précise en tant que de besoins, les caractéristiques urbanistiques et architecturales définies pour la Z.A.C.

## **SECTION 0 - DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 0.1 - Assiette foncière**

Le présent cahier des charges de prescriptions architecturales s'applique à la Z.A.C. située sur la commune de VALROS et dénommée : « Z.A.C. DE L'OCTROI » dans les secteurs IINA2 – sous secteur IINA2a.

Il ne s'applique pas au sous secteur IINA2b.

Il ne s'applique pas au sous secteur IVNAa et IV NAb.

### **Article 0.2 - Morcellement**

La Z.A.C. prend le nom de : "Z.A.C. DE L'OCTROI".

Elle est composée de parcelles destinées à être urbanisées.

La superficie de chaque parcelle et la S.H.O.N. qui est autorisée sur la parcelle cédée est indiquée sur la fiche de parcelle jointe au cahier des charges de cession.

### **Article 0.3 - Objet du cahier des charges**

En application des textes en vigueur, et notamment l'article L311 – 6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe les prescriptions urbanistiques et architecturales imposées aux propriétaires du terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan des documents du dossier graphiques de la Z.A.C.

### **Article 0.4 - Opposabilité du cahier des charges**

Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.

Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'une parcelle, par voie de reproduction intégrale.

### **Article 0.5 - Permis de construire**

L'autorisation de Z.A.C. ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions du dossier de Z.A.C. approuvé.

Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande, seront celles en vigueur au moment de la délivrance du Permis de Construire.

Chaque construction fera l'objet d'une demande de permis de construire ; cette demande comportera :

- 1) Les pièces prévues sur le formulaire CERFA.
- 2) Les pièces prévues par la loi paysage du 09.02.1994 et décrets d'application du 18.05.94 n°94-408 (article R 421-2 du code de l'urbanisme) et circulaire n°94-54 du 30.06.94.
- 3) Les élévations et coupes nécessaires pour expliciter l'adaptation au sol du projet de construction
- 4) Le plan et les élévations des clôtures et portails conformément à l'article 11.08 du cahier des charges de prescription architecturale
- 5) L'avis de l'architecte coordonateur de la Z.A.C.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 – Occupations ou Utilisations du sol admises**

Pour une parfaite intégration des futures constructions, qui seront l'élément essentiel du paysage, seules les constructions présentant une préoccupation de qualité architecturale et d'intégration dans le site et le paysage seront autorisées pour permettre la réalisation de cet objectif deux dispositions ont été retenues :

- Intervention d'un architecte coordonnateur (voir article 18),
- Prescriptions architecturales du présent cahier des charges.

Les parcelles sont destinées à usage principal d'habitation et leurs annexes, et exceptionnellement à usage de "maison témoin" de constructeurs de maisons individuelles et activités annexes.

Une seule construction à usage d'habitation et ses annexes éventuelles est autorisée par lot.

Chaque construction comportera un seul logement à usage d'habitation.

Les constructions pourront toutefois comporter des locaux pour l'exercice d'une profession libérale ne comportant pas de nuisance pour l'environnement immédiat.

### **Article 2 – Occupation ou Utilisation du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non conforme à l'article ci-dessus

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 3 - Accès et voirie**

Chaque propriétaire de parcelle devra respecter les conditions de desserte des différentes parcelles telles qu'elles sont définies par le plan de composition de l'opération et les plans des clôtures types.

Tout acquéreur de parcelle accepte, sans réclamation, et en attente de classement dans le domaine public que les voies et espaces libres soient ouverts à la circulation publique.

### **Article 4 - Desserte par les réseaux**

La position des ouvrages de raccordement pourra être modifiée pour raisons techniques.

Les acquéreurs des parcelles ne doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de téléphone qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de contrat ou abonnement à souscrire auprès de la commune, de l'E.D.F., de G.D.F., de France Télécom ou des sociétés concessionnaires.

Compteur dit "de jardin" : Il est précisé qu'il ne sera pas délivré de compteur dit "de jardin".

En l'absence de réseau de collecte d'eau pluviale spécifique aux constructions, les eaux pluviales de toitures, collectées ou non au moyen de chenaux ou de gouttières, devront être répandues superficiellement de façon naturelle sur les terrains.

L'évacuation directe par canalisation à travers les clôtures des eaux pluviales des toitures collectées n'est pas autorisée.

La récupération des eaux pluviales des toitures au moyen de cuves pour une utilisation d'arrosage ou de réseau intérieur autorisé, doit être privilégiée.

## **Article 5 – Caractéristique des terrains.**

Les constructions devront tirer le meilleur parti de l'adaptation du sol et de la disposition de la construction tenant compte de la forme de la parcelle et de son exposition.

La surface minimale des parcelles est non réglementée.

## **Article 6 - Implantation des futures constructions par rapport aux voies publiques**

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de composition.

Le recul minimal est de 5 (cinq) mètres par rapport à l'alignement futur de la voie.

Les constructions pourront respecter la ligne d'implantation préférentielle par rapport à la voie de desserte sur une longueur minimum de 3 (trois) mètres.

## **Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent soit jouxter la limite parcellaire, soit être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. En cas de recul par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H : 2$ ).

L'implantation sur une (ou deux) limite séparative est obligatoire dans les zones indiquées avec un arrondi (trait fort) au plan de composition. Longueur maximale des constructions sur la limite 15 (quinze) mètres.

Symbole arrondi trait fort : Implantation en limite séparative obligatoire.

L'implantation sur une limite séparative est autorisée dans les zones hachurées au plan de composition avec une hauteur limitée à 3 (trois) mètres de hauteur mesurée à l'égout de la toiture et à 4,5 (quatre, cinquante) mètres mesurée au faîtage. Longueur maximale sur la limite séparative de 10 (dix) mètres.

Symbole arrondi trait fin : implantation en limite séparative autorisée.

Ces implantations en limite seront effectuées soit par le corps de l'habitation, soit par un volume annexe, soit par un élément de liaison architecturale (pergola, passage couvert, etc...) Dans le cas d'un élément de liaison architecturale, la longueur minimale de celui-ci sur la limite séparative commune sera de 4 m.

## **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës seront reliées par des toitures tuile (terrasses couvertes), des pergolas etc... de manière à assurer une continuité du bâti.

La distance entre deux bâtiments sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 (quatre) mètres.

## **Article 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est non réglementée.

## **Article 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant considéré comme la plate-forme livrée par l'aménageur jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 8,50 (huit, cinquante) mètres.

Dans les zones hachurées au plan de composition, la hauteur maximale de la construction n'excédera pas 4,5m (quatre, cinquante) mètres de hauteur totale mesurée au faîtage de la toiture et de 3m (trois) mètres à l'égout.

## Article 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions de l'article L 421.2 du Code de l'Urbanisme, le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords.

- Le concepteur ne doit pas justifier d'un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple, et adaptée au caractère du "pays".
- Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la vue et l'exposition. Ces six conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.
- Afin de pouvoir s'intégrer dans l'ensemble bâti que constitue la Z.A.C., les constructions doivent respecter les prescriptions des articles 11.01 à 11.08 ci-après :

### 11.01 - Volumétrie :

Les volumes doivent constituer une composition simple, proscrivant tout déboîtement injustifié ou toute forme décorative.

### 11.02 - Toitures :

Les couvertures doivent être en tuile canal, en tuile de surface courbe (de type double canal) ou en tuile romane. Les toitures terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasse plantée dans la limite de 35% de la surface couverte.

Seules les toitures terrasses non accessibles sont autorisées ; les toitures terrasses accessibles ne sont pas autorisées.

Une même construction ou des constructions jumelées ne pourront avoir des pentes de toitures différentes. Cette pente est fixée à 35 % (trente cinq) pour l'ensemble des constructions sous secteur IINA2a de la Z.A.C.

Les tuiles de couleur "rouge" ne sont pas autorisées.

Les tuiles seront de teinte paille ou vieillie.

Les tuiles en terre cuite vernissée de couleur ne sont pas autorisées.

Les couvertures seront à un ou deux pans avec faîtage parallèle à la voie d'accès.

Toutefois, des sens de pente pourront être différents dans deux cas :

- Parcelles d'angles nécessitant un traitement particulier des deux façades sur rue ou sur espace vert.
- Projets présentant des caractéristiques architecturales composés avec un parti de traitement de couverture affirmé.

Les couvertures en saillie, de type tourelle ou pigeonier sont interdites.

Deux rangs de génoise au maximum sont autorisés en façade d'égout. En pignon, leur emploi, même partiel est interdit.

Les chênœux encaissés ou les gouttières sont interdits le long des limites séparatives.

Dans le cas d'utilisation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci seront intégrées à l'ensemble de chaque construction.

En l'absence d'exutoire autorisé, les eaux pluviales de surface ou recueillies des toitures devront être obligatoirement répandues superficiellement sur chaque parcelle.

### 11.03 - Façades :

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ensemble des murs, y compris tout pignon visible, même situé en limite parcellaire, sera réalisé en maçonnerie enduite.

Les couleurs d'enduit seront traitées dans une gamme légèrement ocrée dans la masse. Elles devront être indiquées d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire.

Elles seront choisies dans le respect de la palette de références disponible en mairie.

Les murs de clôtures donnant sur l'espace public seront revêtus d'un enduit de teinte terre de Sienne dans un ton moyen, proche de la teinte retenue pour le mur de clôture communal.

Les enduits seront de préférence à la chaux avec une finition talochée ou grattée fin.

L'enduit avec une finition talochée ou gratté fin est seul autorisé.

L'enduit avec une finition projetée brute (ou "rustique") n'est pas autorisé.

L'enduit avec une finition écrasée brute (ou "rustique écrasée") n'est pas autorisé.

Les ouvertures sans volet battant (ouvrant à la française) seront soulignées par un encadrement.

Les encadrements réalisés dans le cadre d'ouvertures sans volet battant, il s'agit notamment des ouvertures munies de volets roulants, grilles, baraudages, portails de garages, porte d'entrée, etc... seront réalisés dans une couleur d'enduit plus claire que la partie courante et la finition de l'enduit sera taloché fin.

Ces encadrements seront réalisés en rehausse d'enduit.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

### 11.04 - Ouvertures :

L'ensemble des baies, portes et fenêtres, sera de proportion rectangulaire, le coté le plus long étant vertical.

Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

Les ouvertures seront composées en façade. Les axes des ouvertures du rez-de-chaussée et de l'étage éventuel devront être composés.

Le traitement des pleins et des vides devra faire l'objet d'une composition architecturale.

Tout mur pignon non situé en limite parcellaire devra comporter au moins une ouverture (à l'exception de ceux orientés vers le secteur Nord) et devra être l'objet d'un souci architectural particulier.

Les ouvertures sans volet battant (ouvrant à la française) seront soulignées par un encadrement (voir 11.03)

### 11.05 - Menuiseries - fermetures :

Les menuiseries pourront être en bois, en P.V.C. ou Aluminium en particulier pour les baies de grande dimension, à condition d'être munies de volets bois rabattant en façade ou de volets roulants.

Les volets seront pleins avec pentures métalliques ou avec barres bois.

Les volets avec barres et écharpes en Z ne sont pas autorisés.

Les volets avec barres sont autorisés.

Les portes de garage doivent être traitées en panneaux pleins, ne comportant aucun vitrage.

Les ouvertures sans volet battant (ouvrant à la française) seront soulignées par un encadrement (voir 11.03)

#### 11.06 - Souches de cheminées :

Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé.

Aucun conduit ou souche en bas de pente n'est autorisé.

Les souches seront exécutées en maçonnerie et recevront le même enduit que les façades.

#### 11.07 - Constructions annexes :

Tout ouvrage annexe, tel que garage, terrasse, patio, serres, pergola, abri de jardin, etc..., ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction.

Tous ces ouvrages devront être exécutés en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus.

Leur construction devra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

#### 11.08 - Clôtures et portails

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la demande de permis de construire.

Le plan de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

En bordure des voies de desserte et des voies intérieures de l'opération, les clôtures, les portails et portes d'accès seront exécutés conformément aux indications du plan de composition et du plan de clôture type.

##### **Clôture sur voie primaire de l'opération :**

Voie de liaison giratoire – RD 125

Voie de liaison giratoire – voie communale de SERVIAN à VALROS.

Esplanade – Mail.

Le mur en clôture sur la voie primaire sera obligatoirement de type mur bahut en agglos de 0,20mètres d'épaisseur. L'arase du mur sera impérativement horizontale. Les différences de niveaux éventuelles seront rattrapées par des décroches de 0,20 mètres minimum. (en aucun cas l'arase du mur ne sera parallèle à un terrain en pente).

Hauteur du mur 1,60 mètre.

Enduit avec une finition talochée ou grattée (à l'exclusion d'une finition projetée ou écrasée).

Couleur d'enduit de teinte terre de Sienne dans un ton moyen, proche de la teinte retenue pour le mur de clôture communal.

Les clôtures sur voie primaire de l'opération seront obligatoirement doublées d'une haie vive mixte, (écran végétal d'essence arbustive méditerranéenne variée). Les plantations de cyprès ne sont pas autorisées.

##### **Clôture sur voie secondaire de l'opération :**

Le grillage en clôture sur la voie secondaire sera obligatoirement un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides à maille rectangulaire avec plis ou nervures de couleur verte de type AXIS C – diamètre des fils verticaux et horizontaux 5mm – maille 200 x 50mm des Ets. DIRICKX ou SOLIPLACE PRO des Ets KDIMERLIN ou similaire avec poteaux de clôture assortis. (R.A.L. 6005). Hauteur 1,80 mètres à l'exclusion de tout grillage soudé en rouleau ou simple torsion ou tissé ou noué.

Couleur d'enduit de teinte terre de Sienne dans un ton moyen, proche de la teinte retenue pour le mur de clôture communal.

Les clôtures sur voies secondaires de l'opération seront obligatoirement doublées d'une haie vive, mixte, (écran végétal d'essence arbustive méditerranéenne variée). Les plantations de cyprès ne sont pas autorisées.

### **Clôture en limite séparative de parcelle privative :**

En limite séparative entre parcelle, la hauteur de la clôture sera au maximum de 2 (deux) mètres, et réalisée avec un grillage plastifié simple de couleur vert foncé sur un muret de 0,60 m maximum de hauteur et doublé d'une haie végétale. (H = 2 m maximum).

D'autres dispositions pourront être retenues en cas d'accord écrit entre les deux propriétaires de parcelles, en particulier la réalisation d'un mur plein obligatoirement enduit.

Ces ouvrages devront respecter l'ensemble des prescriptions énoncées à l'article 17.

Tout portique ou élément "décoratif" est interdit.

Les clôtures en limite séparatives seront obligatoirement doublées d'une haie vive, mixte (écran végétal d'essence arbustive méditerranéenne variée). Les plantations de cyprès ne sont pas autorisées.

### **Clôture en limite Sud-Ouest de l'opération :**

Un mur de clôture communal inscrit au plan de masse intégré aux plans de zonage du P.O.S. sera réalisé par l'aménageur en fond de parcelle des lots 38 à 53 et 92 à 97.

L'entretien du mur côté lot (côté intérieur) sera assuré par l'acquéreur du lot.

## **Article 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque acquéreur de parcelle aménagera une place de stationnement privative extérieure hors clôture et portail conformément au plan de clôture type.

Cet emplacement sera réalisé en béton griffé (ou balayé) à la charge de l'acquéreur de la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel deux places de stationnement par logement seront demandées.

L'un des emplacements constituera obligatoirement un parking privatif maintenu à l'extérieur de la clôture et du portail.

## **Article 13 - Espaces libres - Plantations - Entretien des parties privatives**

Les clôtures seront obligatoirement doublées par une haie vive, mixte, (écran végétal d'essence arbustive méditerranéenne variée). Les plantations de cyprès ne sont pas autorisées pour les haies végétales.

L'espace libre privatif entre la clôture et le bâtiment sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert. Un tiers des espaces libres de chaque parcelle devra être maintenu en pleine terre.

L'espace boisé privatif en limite Sud de l'opération (largeur 10 (dix) mètres ou 15 (quinze) mètres sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert et sera planté d'espèces arbustives persistantes de type méditerranéenne les plantations de cyprès ne sont pas autorisées.

Les surfaces libres de toutes occupations du sol doivent comporter au minimum d'un arbre de haute tige par 75 (soixante quinze) mètres<sup>2</sup> d'espace libre.

Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

## **Article 14 – Energie solaire**

En cas d'utilisation d'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façades, soit en toitures, une adaptation aux paragraphes ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture doivent être partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction et ne doivent pas compromettre la bonne tenue et le caractère général du site.

Toutes ces précisions devront figurer de façon explicite sur les plans et élévations annexées à la demande de permis de construire.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 15 – S.H.O.N. – Surface Hors Œuvre Nette –

La surface développée du plancher hors œuvre nette, susceptible d'être édifée sur chaque parcelle est indiquée sur la fiche de parcelle jointe au cahier des charges de cession remis par l'aménageur.

Cette surface a été déterminée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Plan d'occupation des sols.

### Article 16 – Dépassement de la S.H.O.N. autorisée.

Sans objet.

## SECTION IV - DIVISION DU SOL – DISPOSITIONS DIVERSES

### Article 17 - Division parcellaire

La division parcellaire résultant de l'approbation du dossier de Z.A.C. selon le morcellement indiqué à l'article 2 ci-dessus, sera définie au plan parcellaire établi par le géomètre - expert de l'opération.

## SECTION V – COORDINATION ARCHITECTURALE

### Article 18 – Architecte coordonnateur

Pour que la Z.A.C. soit composée harmonieusement en plans et en volumes, un architecte-urbaniste a été chargé, dès l'origine de la conception de l'opération, d'étudier le plan de masse en liaison avec les autres techniciens, et de proposer les principales caractéristiques architecturales des constructions.

Il s'agit de : COMBES Philippe  
Architecte D.P.L.G. Urbaniste S.F.U.  
4, rue Doria – 34000 MONTPELLIER –  
☎ : 04 67 04 52 04  
📠 : 04 67 04 50 22  
[combes.archi@wanadoo.fr](mailto:combes.archi@wanadoo.fr)

Qui est nommé Architecte Coordonateur de la Z.A.C.

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

- 1) D'instruire les acquéreurs et l'Architecte d'opération sur les caractéristiques générales applicables à leurs projets, afin d'en assurer la parfaite intégration dans le plan de masse et sur le terrain, compte tenu des nécessités de l'environnement et des servitudes imposées par le règlement du P.O.S. et le présent cahier des charges des prescriptions urbanistiques et architecturales.
- 2) De coordonner la conception des projets les uns par rapport aux autres et de donner son avis sur l'aspect architectural de chaque dossier de demande de permis de construire.
- 3) De viser chaque demande de permis de construire.

Philippe COMBES  
Architecte D.P.L.G.  
Urbaniste S.F.U

4, rue DORIA  
34000 MONTPELLIER  
☎ : 04.67.04.52.04

Z.A.C. : "DE L'OCTROI"  
Commune : VALROS  
Document : C.C. PRESCRIPTIONS  
ARCHITECTURALES

#### Honoraires :

Chaque acquéreur s'engage à verser aux architectes coordonateurs, le jour du visa de demande de permis de construire ou lors de la passation de l'acte authentique chez le notaire, et sur présentation d'une note d'honoraires, le montant des honoraires de coordination.

Cependant, il est précisé que lorsque M. COMBES Philippe aura la charge, à la demande d'un acquéreur d'établir un dossier de permis de construire en tant qu'architecte concepteur, les honoraires afférents à la coordination architecturale et au visa du dossier, ne leur seront pas dus par celui-ci.

A MONTPELLIER, le mercredi 04 juillet 2007

Signature de l'Aménageur