

COMMUNE DE PRADES LE LEZ

**OPERATION D'AMENAGEMENT
DE 9 LOTS**

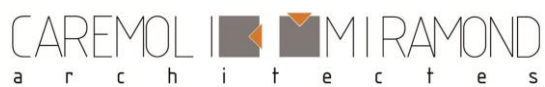
Rue des Coteaux et Chemin de Cabanis
Section AH - Parcelle n° 327

CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

AMENAGEUR



ARCHITECTES



SOMMAIRE

INTRODUCTION

PRESCRIPTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS

1. **LES CONSTRUCTIONS**
2. **VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**
3. **TRAITEMENT DES FACADES**
 - a) *Les matériaux – couleurs*
 - b) *Ouvertures*
 - c) *Constructions annexes*
4. **TRAITEMENT DES TOITURES**
5. **ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT**
6. **ADAPTATION A LA TOPOGRAPHIE**
7. **TRAITEMENT DES CLOTURES SUR EMPRISES PUBLIQUES**
8. **STATIONNEMENT – ACCES AUX PARCELLES**
 - a) *Stationnements*
 - b) *Portillons – portails - clôture*
9. **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

INTRODUCTION

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les recommandations architecturales et paysagères explicitées ci-après définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque architecte d'opération pourra développer son propre vocabulaire architectural et paysager.

Il ne s'agit pas d'un catalogue exhaustif de solutions architecturales applicables au bâti, mais plutôt d'un ensemble de propositions devant dégager des axes de réflexion et permettant d'insister sur le caractère particulier à imprimer à chacun des secteurs à la fois en terme de paysage, de façades et gabarits des bâtiments.

PRESCRIPTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS

1. LES CONSTRUCTIONS

Les constructions privilégieront une architecture contemporaine de qualité qui permettra un dialogue harmonieux avec le tissu urbain existant.

Les constructions devront présenter une grande simplicité dans leur conception.

Elles seront conçues en fonction du terrain afin de ne pas bouleverser le relief naturel du sol par des terrassements importants (déblais et remblais abusifs).

2. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent exprimer l'articulation des divers éléments du programme tout en constituant une composition simple. Les volumes des logements seront donc de formes géométriques simples.

Le choix pourra se porter librement sur des toitures en pente (2, 3 ou 4 pentes) et / ou des toitures terrasses. Laquelle sera traitée comme une cinquième façade.

3. TRAITEMENT DES FACADES

Une attention particulière devra être portée au traitement des façades, ouvertures, percements qui, bien que liés aux fonctions essentielles des bâtiments, devront être traités avec un maximum de souci esthétique et devront assurer à l'ensemble une homogénéité de lecture.

Les maisons seront autant que possible, d'apparence distincte ; ceci signifiant qu'il n'y a pas à considérer l'existence de façades pauvres ou arrières qui seraient délaissées dans leur conception - réalisation.

On s'efforcera en respectant un vocabulaire commun des matériaux, de trouver une expression architecturale à la fois méditerranéenne et contemporaine.

a) Les matériaux – couleurs

Tous les murs de façades et pignons seront en maçonneries enduites. Ils pourront recevoir des traitements en pierre.

Dans le cas d'une construction ou d'une partie de construction en pierre apparente, celle-ci sera de provenance régionale et l'appareillage sera défini avec l'architecte coordinateur.

Les façades seront revêtues d'un enduit dont la finition sera :

- Talochée fin
- Grattée
- Projetée rustique fin

La finition écrasée étant proscrite.

Les façades ne pourront recevoir que des enduits de teinte se dégradant du blanc à l'ocre clair jusqu'à l'ocre foncé. Ces teintes seront définies avec l'architecte coordinateur.

Les façades ne pourront pas recevoir de traitement avec des matériaux d'imitation tel que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu des matériaux tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les parements en bois ne seront tolérés qu'en partie protégée (fond de terrasse sous auvent ...).

Dans tous les cas : toutes précisions sur la nature des matériaux, leurs textures et leurs teintes doivent être indiquées de manière explicite dans chaque demande de permis de construire.

b) Ouvertures

Les ouvertures (portes et fenêtres) doivent être disposées de manière à composer la façade, à former une certaine harmonie et à garantir un équilibre du rapport entre les pleins et les vides.

L'ensemble des ouvrages des menuiseries extérieures (portes, volets) seront traités en PVC, alu ou bois.

Dans le cas de menuiseries bois, les ouvrages seront soit peints soit traités avec des produits d'imprégnation.

Les portes de garages devront être traitées en panneaux pleins ne comportant aucune ouverture. Les couleurs seront choisies dans des teintes allant du blanc au gris foncé.

c) Constructions annexes

Tous les ouvrages annexes tels que terrasse, patio, pergola, barbecue, etc... ne peuvent être construits que s'ils sont correctement intégrés au plan de masse du terrain et composé avec les volumes. Ils doivent être exécutés en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus.

4. TRAITEMENT DES TOITURES

Les toitures seront :

- soit en pente recouvertes de tuiles dites "canal" ou similaire de teinte claire avec une pente comprise entre 25 et 33 %. Les teintes rouges ou marron foncé seront interdites.

- soit sous forme de toitures terrasses partielles ou totale dans le cadre de projets architecturaux cohérents. Elles pourront être végétalisées.

Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront autorisés en toiture sous condition:

- qu'ils soient intégrés à la couverture dans le cas de toitures en pentes

- qu'ils soient masqués par un acrotère de hauteur suffisante dans le cas de toiture terrasse.

5. ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

La valeur de la composition de la façade sera soulignée par un travail précis des serrureries.

Les grilles seront constituées d'un ouvrage en barreaux simples avec main courante et lisse basse.

Des grilles à barreaux horizontaux type «store» seront à privilégier. Sont interdits les garde-corps galbés.

Les serrureries seront soit peintes (teintes neutres : noir, gris foncé, gris clair) soit brutes : acier canon de fusil, acier corten (rouille).

6. ADAPTATION A LA TOPOGRAPHIE

Une attention particulière sera portée au dialogue entre la topographie du site et les nouvelles constructions de façon à favoriser l'intégration du projet dans son environnement.

Dans l'hypothèse où les projets le nécessitent, les murs de soutènement seront réalisés en pierres ou en béton brut sablé.

7. TRAITEMENT DES CLOTURES SUR EMPRISES PUBLIQUES

Les clôtures sur emprises publiques seront obligatoirement constituées comme suit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.5 mètres avec une adaptation au relief par redans agrémenté de plantations. Le muret devra avoir un aspect, une finition identique aux façades.
- Ce muret sera surmonté d'un grillage à mailles rigides de teinte grise.

L'ensemble ne pourra excéder 1.70 m de hauteur.

8. STATIONNEMENT – ACCES AUX PARCELLES

a) Stationnements

Les parkings privatifs exécutés dans ce secteur, à l'entrée de chacun des lots seront réalisés par les acquéreurs, et ne pourront en aucun cas être fermés en limite de leur accès sur la voirie.

Les dimensions à prendre en compte dans les aires de stationnement sont au minimum de 5.00 m pour la longueur et de 2.50 m pour la largeur.

Lots individuels

Les accès aux parcelles seront donc aménagés en espaces extérieurs non clos.

Ils sont composés de 2 aires de stationnement pour les logements de moins de 100 m² et 3 places dans le cas de logements de plus de 100 m². Un emplacement au moins devra être non clos.

Lot collectif

Les aires de stationnement seront réalisées dans la résidence.

b) Portillons – portails - clôture

Le dessin de l'élévation des clôtures réalisées par les acquéreurs sera fourni au dépôt du permis de construire. Il sera conforme aux règles décrites dans le présent règlement.

Chaque parcelle devra être accessible par :

- Un portail d'accès des véhicules d'une largeur maximale de 2.50 m et d'une hauteur maximale de 1.70 m.
- Les portails ou portillons doivent être pleins et de même hauteur que la clôture.
- Les portails pourront être pleins jusqu'à 1.70 m maximum.
- Les portails cintrés sont proscrits.
- Les modèles de portails devront être simples, éviteront les effets surchargés et les motifs trop compliqués (fer forgé par exemple), leurs couleurs seront neutres et assorties aux teintes des clôtures.

9. GESTION DES EAUX PLUVIALES

En l'absence d'aménagement particulier, la gestion des eaux pluviales se fera de manière individuelle sur chacun des lots. Les mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation des sols à mettre en œuvre sur chacun des lots sont consultable dans la note hydraulique mise en annexe du présent dossier.