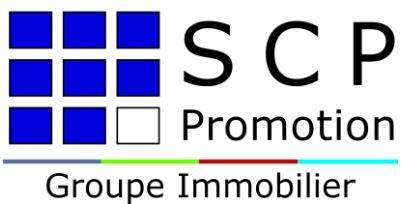


COMMUNE DE NEBIAN

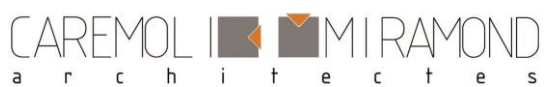
LOTISSEMENT « LES JARDINS DES CAMPILIERES »

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 REGLAGE DES DENIVELES TERRASSES**
7. **TRAITEMENT DES CLOTURES SUR EMPRISES PUBLIQUES**
8. **STATIONNEMENT – ACCES AUX PARCELLES**
 - a) *Stationnements*
 - b) *Portillons – portails - clôture*

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 la fois en terme de paysage, de façades et gabarits des bâtiments.

PRESCRIPTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS

1. LES CONSTRUCTIONS

La volonté est de retrouver dans ce lotissement, le caractère des villages méridionaux. 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 couverts de toitures à deux pentes.

Les maisons 3 faces ou 4 faces pourront si elles le souhaitent avoir des toitures 3 ou 4 pentes.

Possibilité de toiture terrasse partiellement soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits soit en tant que terrasses plantées ou accessibles (cf PLU)°

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 traitées 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 réalisées en tuiles canal ou romanes à grande ondes (10 au m²) de teinte claire.

Les faitages des toitures réalisés en tuiles se positionneront parallèles à la voirie principale de desserte des logements.

Privilégier le débord des toitures de 30 cm (habillé de pvc ou aluminium blanc ou gris foncé).

Les décrochés de toiture sur une même parcelle ou avec les parcelles voisines dans le cas de constructions mitoyennes ne seront jamais inférieur à 40cm.

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 REGLAGE DES DENIVELES TERRASSES

Les murs de soutènement seront réalisés en pierres ou en béton brut sablé.
Les escaliers (perron, terrasse) seront soit adossés à un mur soit intégrés au volume de l'habitation.
Les nez des marches seront obligatoirement massifs (béton ou pierre).

7. TRAITEMENT DES CLOTURES SUR EMPRISES PUBLIQUES

Les clôtures sur la RD 609 devront être obligatoirement constituées :

- D'un muret d'une hauteur de 1.20 mètres surmonté d'un grillage de 0.60m de haut de couleur blanche pour les lots 7 à 14 (réalisé par l'aménageur)
- D'une haie végétale en retrait d'une hauteur de 1,50 m à 2 m environ.

Les clôtures sur le Bassin de Rétention seront constituées de :

- d'un grillage de 1.80m de couleur verte pour les lots 5 à 7 (réalisé par l'aménageur).
- D'une haie végétale en retrait d'une hauteur de 1,50 m à 2 m environ.

Les clôtures sur la voie interne au Lotissement (à la charge des acquéreurs) devront être obligatoirement constituées :

- D'un muret d'une hauteur de 1.20 mètres surmonté d'un grillage de 0.60m de haut de couleur grise .
- D'une haie végétale en retrait d'une hauteur de 1,50 m à 2 m environ.

Les clôtures entre lots seront constituées de grillage de couleur grise, sur une hauteur variant entre 160 cm et 180 cm de haut.

8. STATIONNEMENT – ACCES AUX PARCELLES

Le traitement des clôtures à la périphérie de l'espace extérieur non clos, du portail et du portillon, leur liaison avec les coffrets de raccordement aux réseaux participent à la qualité de l'espace public. Ils doivent être composés en harmonie avec la construction et avec la rue.

a) Stationnements

Les parkings privés exécutés, à l'entrée de chacun des lots ne pourront en aucun cas être fermés en limite de leur accès sur la voirie.

Les accès aux parcelles seront donc aménagés en espaces extérieurs non clos. Ils sont composés d'une aire de stationnement.

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.

b) Portillons – portails - clôture

Des éléments en maçonnerie, de type mur technique, seront mis en place par l'aménageur en limite des lots, à l'intérieur des parkings privés ou en limite de voirie, pour recevoir les équipements techniques correspondant à chacun d'eux (électricité, eau potable, PTT, Gaz)

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 de 1.20m ou de 1.80m (aligné au muret ou à la partie supérieure de la Clôture).
- Les portails ou portillons doivent être pleins
- Les portillons pourront être mis en place sur les limites latérales de l'aire de stationnement ou en façade principale sur trottoir (pour les parcelles desservies par une circulation piétonne)
- Les portails ne pourront être mis en place que sur les limites arrières. en fond de stationnement.
- 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 de la clôture (noir ou gris foncé).