

LOTISSEMENT "HCM" – Dossier 9543**CAHIER DES PRECONISATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES****CHAMP D'APPLICATION**

Le présent cahier des préconisations architecturales s'applique à tout projet de construction de logement dans le lotissement "HCM" à Gallargues le Montueux (département du Gard).

Adhésion au présent cahier des préconisations architecturales :

Le présent cahier, ainsi que les pièces écrites du lotissement, sera inséré dans tous les actes de vente, tant par les soins de l'aménageur que par les acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voie de références précises.

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des préconisations architecturales, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

PORTEE DES PRECONISATIONS

Le cahier des préconisations architecturales ne se substitue pas au règlement de la zone UC du PLU de la commune, il le complète pour une cohérence d'ensemble.

Les préconisations données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble du lotissement et définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'Ouvrage, avec son Maître d'Oeuvre, pourra concevoir son propre projet.

PRECONISATIONS ARCHITECTURALES

Les préconisations données ci-après ont pour objectif de faciliter la conception des constructions dans un souci de qualité et de cohérence architecturales sur l'ensemble du lotissement.

L'ambition du projet est de créer un lotissement qui permet la préservation d'une qualité de vie de chaque parcelle.

Toutes les futures constructions réalisées sur ce lotissement seront pensées de manière à réduire leur impact sur l'environnement.

ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux (eaux pluviales)

- Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables et non définitifs : terrasse en bois sur lambourdes ou plots.

ARTICLE UC 10 – Hauteur des constructions (Rappel du PLU)

- La hauteur des constructions ne peut excéder : 8,00 mètres au faîtage lorsque la construction dispose d'un toit en pente et 6,00 mètres au point bas de l'acrotère des toitures terrasses.

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que conduits de cheminée, antennes, machinerie d'ascenseur, etc, à condition que la nécessité en soit justifiée et argumentée.

- Cas particuliers : la hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (article 11 des dispositions générales).

ARTICLE UC 11 – Aspect extérieurVolume des constructions

- La répétition de constructions similaires à proximité les unes des autres sera autorisée.

- Les surfaces pleines doivent dominer très nettement.

- Les volumes de la construction devront rester simples. Leurs décrochements devront être francs pour permettre notamment la mise en place de solins et de noues, cette disposition étant à prendre en considération notamment par rapport aux projets et constructions mitoyens.

- Les constructions faisant référence à un style régional autre que celui local, celles réalisées en rondins de bois d'aspect apparent, les tours et pigeonniers sont interdits.

- Les conduits de fumée ou de ventilation apparents en saillie sont interdits.

- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux, participer à la composition architecturale et ne pas dépasser la hauteur absolue définie dans le règlement du lotissement.

- Les climatiseurs, canalisations, cablages divers et gaines d'alimentation ou d'évacuation en saillie sur les façades ou toitures sont interdits. Ils devront être disposés de façon discrète côté jardin ou sur une toiture-terrasse cachée par les acrotères. En aucun cas, ils ne peuvent être visible depuis la voirie.

09 AVR. 2019

Rhôny - Vistre - Vicourle

- Les capteurs solaires rapportés sur la toiture sont interdits, ils doivent faire partie intégrante de l'architecture de la construction. L'intégration des panneaux photovoltaïques sera adaptée dans le rampant de la toiture et leur surépaisseur éventuelle ne pourra excéder 10 cm.



Principe d'intégration de panneaux photovoltaïques

Toitures

- La pente des toitures, la direction des faîtages, les lignes horizontales de composition doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.
- Les toitures doivent être réalisées obligatoirement en tuiles canal, romanes, de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée) ou vieilles. Les tuiles aux couleurs panachées, rouges, marron foncé et roses sont interdites.



Vieilli Castel



Vieilli Gascogne



Vieilli Languedoc

Exemples de tuiles vieilles

- D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.
- La combinaison des toitures devra rester simple et la pente devra être comprise entre 30 et 35%.
- On privilégiera la toiture à 1 ou 2 pentes. La toiture à 3 pentes sera utilisée pour marquer une 3ème façade de la construction, un évènement lié à la forme du terrain ou de l'espace collectif (à l'intersection d'une voie par exemple). Les toitures à 4 pentes devront trouver leur logique pour souligner un évènement architectural de la construction ou sa mise en perspective par rapport à l'espace collectif.
- Les bas de pente recevant des génoises sont autorisés (1 rang avec 2 filets).



Principe des bas de pente

- Pour le corps principal de la construction, la toiture terrasse est admise lorsqu'elle permet d'enrichir les perceptions visuelles depuis l'espace commun et qu'elle représente une alternance à la construction dite "traditionnelle", sous condition qu'elle apporte des réponses positives à la récupération des eaux pluviales et aux économies d'énergie.
- La couverture des garages sera traitée obligatoirement en toiture terrasse avec acrotères et sa surface recevra un gravillonnage type Soprema Gris Chagall ou équivalent.

Les parements extérieurs

Les façades ne doivent pas comporter plus de trois types de parement par bâtiment. Ils doivent être au minimum à 80% du type enduit.

Les percements

- Les nouvelles ouvertures devront être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Dans le cas général les parties pleines des façades doivent dominer les vides.
- Les linteaux des ouvertures devront être droits. Lorsqu'il est envisagé un cintre, son rayon devra affirmer la forme géométrique d'un arc surbaissé d'un plein cintre ou de l'anse de panier.

Les clôtures

- Elles devront être réalisées selon deux typologies :

. Sur voie du lotissement : mur enduit idem la façade d'une hauteur de 0,60 m en moyenne par rapport au terrain naturel, avec couronnement selon principe ci-dessous surmonté d'une grille en ferronnerie de 1,00 m.

. Sur les limites séparatives : mur enduit idem la façade d'une hauteur maximum de 0,60 en moyenne par rapport au terrain naturel, surmonté d'un grillage rigide vert à mailles larges verticales ou d'une grille en ferronnerie de 1,00 m.

- La ferronnerie sera en métal peint selon nuancier ci-après, de facture simple, et constituée de barreaudages droits verticaux (espacements selon norme en vigueur) de section carrée avec une lisse basse et deux lisses hautes selon visuel ci-dessous.

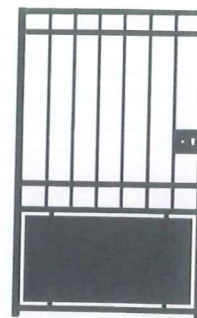
- Les portillons seront traités en acier (de teinte selon nuancier ci-après) avec un festonnage de 0,60 m et leur hauteur sera identique à celle de la clôture sur rue, soit 1,60 m.



Couronnement avec ferronnerie (Principe)



Ferronnerie (Principe)



Portillon (Principe)

- Les grillages souples et tout type de brise-vue, canisse, toile, panneaux bois, etc ..., même accolés au grillage, sont interdits.

- Les clôtures entre deux places de stationnement mitoyennes (parking de courtoisie) sont interdites.

Les coffrets concessionnaires et boîtes à lettres

- Les coffrets doivent être intégrés dans les murs de clôture, dans les niches prévues à cet effet.

- L'ensemble des coffrets concessionnaires doit être regroupé en un seul massif maçonné selon croquis en fin de document.

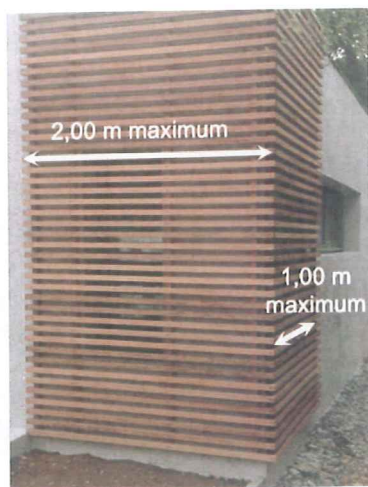
Garages – Portails

- L'emplacement des garages respectera les préconisations des documents PA4 et PA9.

- Les portes de garage sont traitées en acier ou aluminium à lames ou nervures horizontales.

Décor de façades sur rue

Chaque façade sur rue recevra un élément décoratif ponctuel (toute hauteur de la partie traitée) en bardage bois à claire voie type Red Cedar Clear (section 4 cm x 4 cm) ou similaire, à pose horizontale sur ossatures verticales. La largeur maximale sera de 2,00 m avec un minimum de 1,00m. Le traitement d'un angle est possible selon visuel ci-dessous présentant un cumul maximum de 3,00 m.



Principe

Les matériaux

Les enduits et les couleurs d'enduit :

Les enduits à utiliser seront des enduits hydrauliques de préférence à base de chaux aérienne et de sable coloré naturel. Ils devront être de finition gratté fin, gratté moyen ou taloché (les enduits de finition écrasé et rustique sont interdits).



GRATTÉ FIN



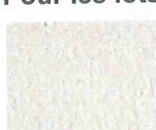
GRATTÉ MOYEN



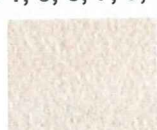
TALOCHÉ

Les couleurs d'enduit devront être choisies parmi les teintes suivantes (réf. PAREX LANKO ou similaire) :

Pour les lots 1, 3, 5, 7, 9, 11 et 13 : G00, G10, G20, G30, G40, O30, V10, V20.



G00



G10



G20



G30



G40



O30

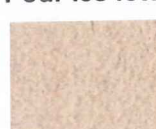


V10

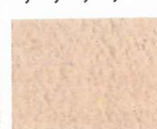


V20

Pour les lots 2, 4, 6, 8, 10, 12 et 14 : J20, J30, J40, J50, O10, T10, T50, T80.



J20



J30



J40



J50



O10



T10



T50



T80

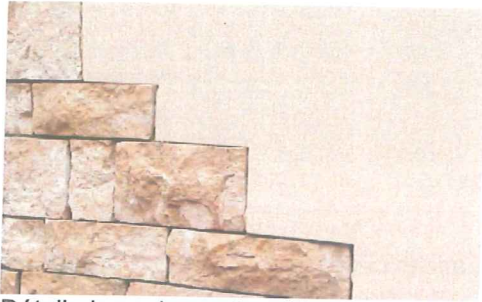
Les couleurs vives ou de nature à détruire l'harmonie du paysage sont prohibées.

- 9 AVR. 2019

RA 03012319 P 0001

Les pierres :

Les pierres (s'il y a lieu) seront de type pierre du Pont du Gard ou similaire et leur mise en oeuvre ne pourra être autre que ponctuelle et décorative (parement autorisé selon principe ci-dessous).



Détail pierre décorative (Exemple)



Parement pierre (Principe)

Les bétons :

Les matériaux de type bétons parpaing, bétons bruts et bétons cellulaires sont proscrits s'ils ne reçoivent pas un traitement de finition.

Les menuiseries extérieures :

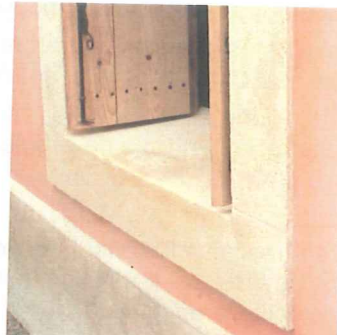
- Les ouvertures seront de proportion traditionnelle régionale, de préférence rectangulaires dans le sens de la hauteur. Les grandes ouvertures des pièces principales (notamment les portes fenêtres) pourront déroger à cette règle.
- Elles seront traitées de préférence en aluminium laqué et pourront également être en bois, PVC ou acier.
- Les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie (saillie interdite).
- Les volets bois, s'il y a lieu, doivent être en harmonie avec l'ensemble de la construction.
- Les encadrements des ouvertures en surépaisseur sont autorisés et devront être soulignés avec une finition et teinte d'enduit différente de celle de l'enduit général. Les encadrements peints sont interdits.

Les ferronneries (grilles de défense et garde corps) :

Ils pourront être en métal peint, aluminium ou inox. Ils auront une modénature horizontale tout en respectant la norme NFP01012. Le PVC est à proscrire.



Encadrement en surépaisseur - Principe 1



Principe 2



Grille de défense (principe)

09 AVR. 2019

Les gouttières, cheneaux et descentes pluviales :

Elles sont obligatoires afin de pouvoir organiser la collecte des eaux pluviales et seront indiquées sur le dossier de demande de Permis de Construire. Elles seront en aluminium, zinc ou cuivre. Leur teinte sera en harmonie avec celle des menuiseries extérieures.



Gouttières alu (principe)



Gouttières zinc (principe)

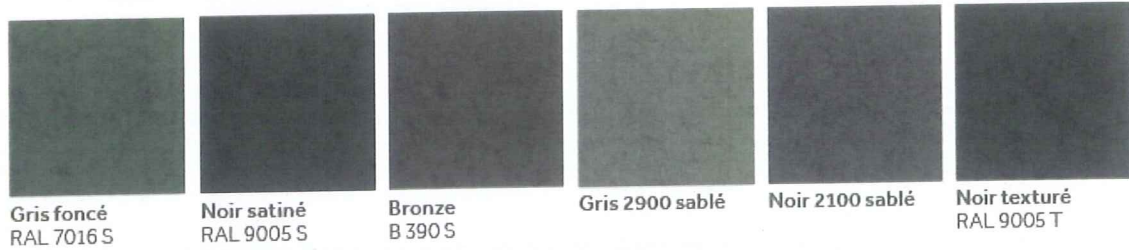


Les couleurs

Teintes des menuiseries extérieures : selon nuancier ci-dessous.



Teintes des ferronneries (grilles de défense et garde corps) : selon nuancier ci-dessous.



ARTICLE UC 12 – Stationnement

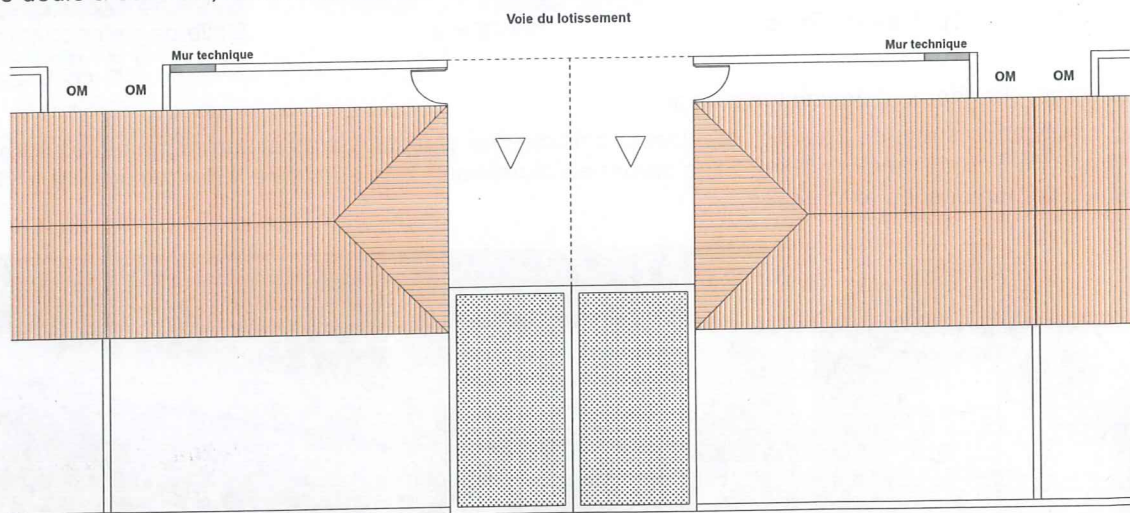
- Une place de stationnement non close sera réalisée à la charge de l'acquéreur selon l'implantation définie au plan de composition PA4.
- Elle devra être réalisée sous la forme d'une dalle de béton armé, d'épaisseur appropriée. L'aspect fini devra être lissé, gris, de granulométrie 0/10. Les eaux de pluie recueillies sur cette surface seront redirigées vers la voirie. En aucun cas, elles ne pourront être dirigées vers un fond voisin.

ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations

- Les plantations réalisées doivent comporter des arbres avec des racines pivotantes.
- Les essences fortement allergènes sont à éviter (cypres, platanes, thuyas...).
- Les espaces privés non bâtis seront végétalisés et plantés d'arbres de hautes tiges qui seront de préférence choisis parmi les essences méditerranéennes définies dans le Guide Végétal du CAUE disponible sur Internet à l'adresse suivante : <http://www.caue-lr.fr/quels-vegetaux-pour-le-languedoc-roussillon>
- Les espaces de pleine terre seront plantés à raison de 1 arbre à haute tige tous les 100m². Les arbres plantés devront apparaître sur le plan de masse PCMI2 et dans la notice de présentation PCMI4.
- NOTA : les espaces de pleine terre d'une unité foncière, sont constituées par les zones indemnes de toute emprise au sol (ne supportant ni construction, ni voie de circulation, ni stationnement, ni terrasse, ni piscine).

GESTION DES DECHETS

Le stockage des bacs individuels sera réalisé à l'intérieur des lots conformément aux PA4, PA9 et le croquis ci-dessous. Chaque bac sera présenté au droit de l'habitation le jour de la collecte et remis dans le garage ou l'espace dédié à cet effet, aussitôt la collecte effectuée.



NOUVEAU DOCUMENT

- 9 AVR. 2019

PA 03012319 P 00 01



09 AVR. 2019

Rhône - Vistre - Vidourle



NOUVEAU DOCUMENT

- 9 AVR. 2019

PA 03012319 P 00 01



Communauté de Communes

09 AVR. 2019

Rhône - Vienne - Savoie

