

Commune de **CLARENSAC**



LOTISSEMENT DES CHEVREFEUILLES

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Préambule

Le présent cahier des prescriptions architecturales et paysagères ne se substitue pas au règlement du RNU en vigueur sur la commune de Clarensac ni au règlement propre du lotissement mais complète les orientations architecturales pour chaque projet de construction sur le lotissement des Chèvrefeuilles.

La volonté commune de ces prescriptions est une recherche de cohérence architecturale sur l'ensemble du lotissement.

01 – Introduction

Les recommandations architecturales et paysagères énoncées ci-après sont établies afin de définir une ligne directrice souhaitée par l'aménageur du lotissement.

La procédure à suivre se résume en 3 phases :

1. Avant tout démarrage des études, le maître d'ouvrage prendra contact avec l'architecte conseil du lotissement pour cerner les contraintes et les objectifs architecturaux du projet.
2. L'esquisse du projet établie devra être présentée à l'architecte conseil pour avis provisoire.
3. Un exemplaire du dossier de permis de construire complet sera soumis à l'architecte conseil pour avis définitif avant dépôt en mairie qui devra contenir l'avis favorable pour pouvoir être instruit.

02 – Prescriptions architecturales

02.1 – GENERALITES

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être conçues afin de créer, à terme, une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

Une attention particulière devra être portée à :

- La composition des différents volumes des constructions, le principe étant que la simplicité soit recherchée ;
- Au traitement des façades (couleurs et traitement des enduits, rythme des ouvertures) ;
- A l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains ;
- Au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.

02.2 – IMPLANTATION

L'implantation des constructions sur les terrains doit tenir compte de la position des constructions voisines et des voiries, de la topographie du terrain, de la vue et de la position du ou des accès afin de veiller à une meilleure cohérence de l'ensemble de l'opération.

Les décaissés rendus nécessaires pour l'implantation des constructions sur des terrains pentés ne pourront donner lieu à des talus, qu'elle qu'en soit la pente, d'une hauteur supérieure à 1,20 m, ni à des murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,60 m.

02.3 – ASPECT EXTERIEUR

02.3.1 – Les clôtures :

Les clôtures devront faire l'objet du même soin de traitement que le reste du bâtiment car elles font partie intégrante du projet de construction et sont l'élément de liaison entre le privatif et la partie publique de l'opération.

Les clôtures non réalisées par l'aménageur en bordure du domaine public seront constituées d'un mur bahut (n'excédant pas 0,40 m) et d'une grille identique à celui posé par l'aménageur. La grille sera de type PANDA.



Grille de type PANDA

Les clôtures entre lots et en périphérie seront traitées en grillage à mailles soudées de couleur identique à celles posées par l'aménageur de 1.80 m de hauteur maximum.

Dans tous les cas, elles n'excéderont pas 1,80 m de hauteur et seront doublées de haies, de plantations, de massifs ou encore de bosquets.

Les canisses sont proscrites.

Pour ce qui est du grillage à maille large, on entend grillage dont le plus petit côté est supérieur à 0,05 m.

Les clôtures en retour des places de stationnements seront constituées d'un mur bahut (n'excédant pas 0,40 m) et d'un grillage identique à celui posé par l'aménageur – grilles de type PANDA.

Les clôtures feront l'objet de précisions dans le cadre du dossier de permis de construire.

02.3.2 – Les toitures :

Les couvertures seront réalisées dans les composants et matériaux suivant :

- Tuiles canal ou autre de terre cuite de teinte claire (ocre rouge à paille)

Les débords de toit devront être simples. Ils seront réalisés par un bandeau maçonné ou par un bandeau PVC de 30 cm maximum par rapport au nu extérieur des façades de rives, ou par des génoises (2 rangs maximum), les pignons étant exclus de cette particularité.

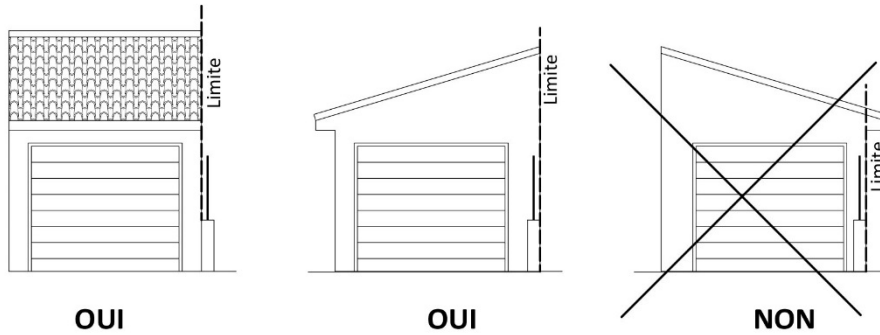
Les versants de toitures présenteront une pente comprise entre 25% et 35 %.



Dans tous les cas les débords en PVC sont fortement conseillés.

Les toitures terrasses sont admises dans le respect du règlement du RNU, et sont fortement conseillées pour les garages.

Les pentes de toitures inclinées vers une mitoyenneté sont interdites.



Les toitures pourront être réalisées à 2, 3 ou 4 pentes suivant les orientations au cas par cas.

Les conduits de cheminées ou autres superstructures devront être traités avec le même soin que tout élément du bâtiment et feront l'objet de précisions sur le dossier de permis de construire.



OUI



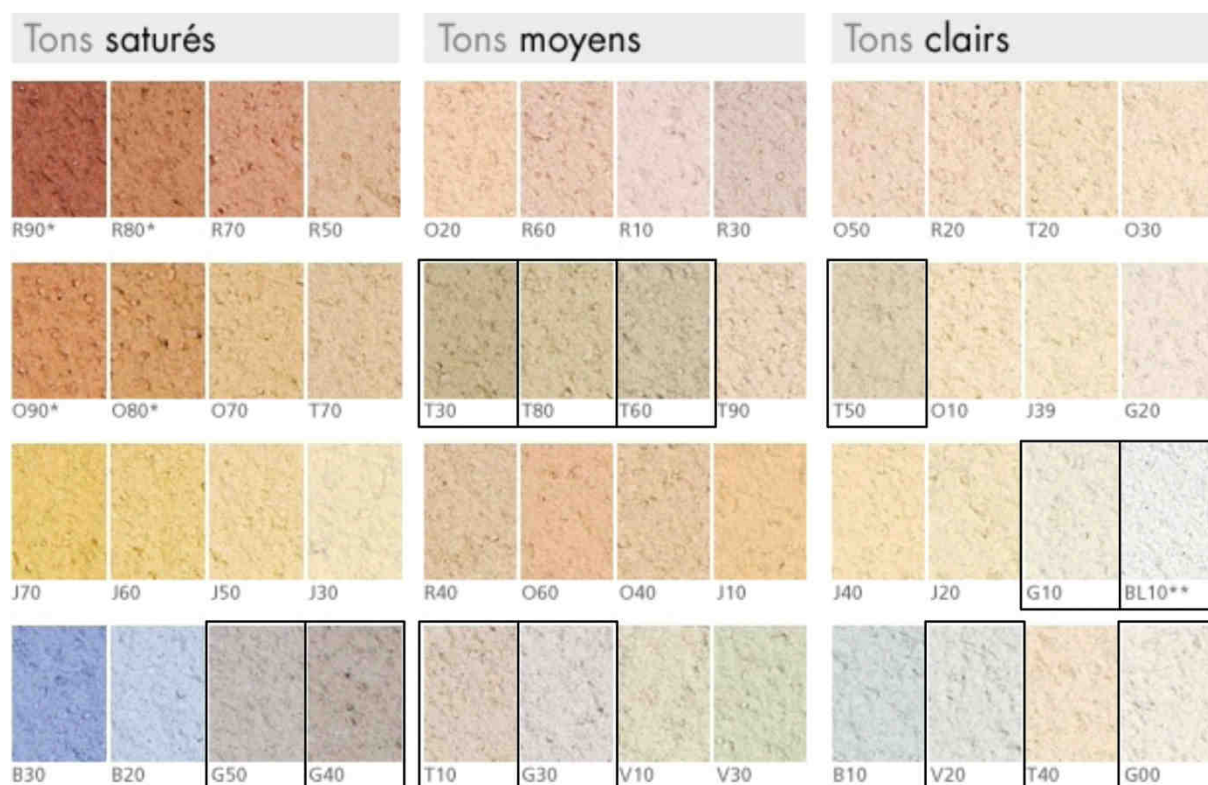
NO

02.3.3 – Les façades :

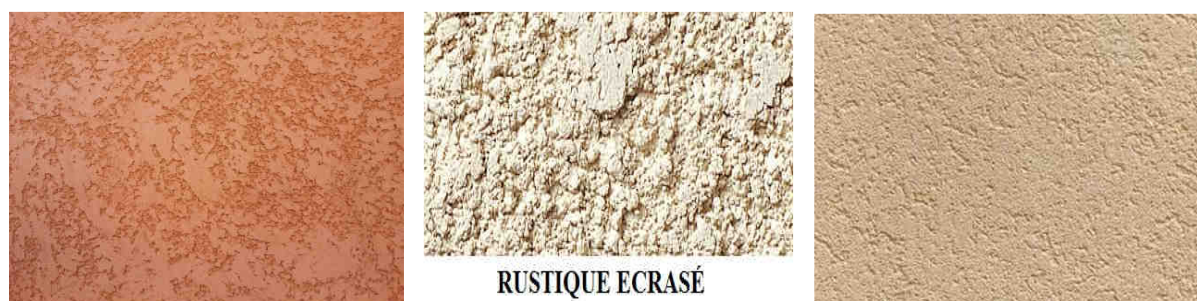
Toutes les façades d'une construction devront être traitées avec le même soin sans disparités manifeste entre elles.

Leur teinte devra respecter la palette choisie dans le nuancier ci-joint au cahier des prescriptions.

NUANCIER DES ENDUITS DE FACADE – PAREX/LANKO ou similaire :



Les enduits seront obligatoirement talochés fins à l'exclusion de finition de type rustique à fort relief ou forte rugosité. Les enduits écrasés sont proscrits.



NON

NON

OUI

Les matériaux non destinés à être employés en façade sont interdits ainsi que tous les matériaux d'imitation.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons, 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 agglomérés, les briques creuses, etc ...

L'utilisation ponctuelle de la pierre en parement (dans l'esprit « pierres sèches) est autorisée.

Le traitement des façades fera l'objet de précisions dans la pièce PCMI 5 du dossier de permis de construire.



OUI



OUI



NON

02.3.4 – Les ouvertures :

Les ouvertures seront à dominante verticale pour l'ensemble des percements à l'exception des baies vitrées et des baies sur cuisines qui pourront être traitées en fenêtres bandeaux.

L'ensemble des ouvertures d'une habitation pourra recevoir des encadrements en saillie de teinte claire.

Les portes de garage s'harmoniseront avec les menuiseries dans la teinte et les modénatures et ne devront pas présenter de débord en position ouverte.

Les fermetures et protections seront réalisées par des volets roulants de teinte neutre ou ponctuellement par des volets en aluminium laqués ou PVC. Les volets bois sont interdits.



NON



OUI



OUI

Dans tous les cas les volets roulants sont fortement conseillés.

L'implantation des climatisations en façade et sur console est interdite ou devra être dissimulée sans saillie par une grille. Les groupes extérieurs pourront être positionnés en pied de façade en rez-de-chaussée et dissimulés par une haie végétale dense et non visible depuis la voie ; il pourra être proposé des équipements répondant à cette occultation.

**NON****OUI****OUI**

Le choix et l'implantation des appareils extérieurs seront précisés dans le permis de construire pour avis.

02.3.5 – Energies renouvelables :

Les superstructures et structures destinées à la production d'énergie renouvelable type panneaux photovoltaïques ou production d'eau chaude solaire devront faire l'objet d'un traitement soigné et devront être parfaitement intégrés à la construction pour une vision réduite depuis l'espace public. Ces éléments devront apparaître dans le dossier de permis de construire et notamment dans l'insertion paysagère.

**OUI****NON**

02.3.6 – Espaces libres et plantations :

Le traitement paysager végétal à réaliser devra prendre en compte l'orientation du lot et les ombres portées à chaque saison pour optimiser la position des plantations.

Il est obligatoire de traiter 20 % d'espaces libres plantés par rapport à l'emprise du terrain.

Le choix des végétaux doit être esthétique et phytotechnique avec une approche des besoins en eau, résistance au soleil, au vent et développement de la plante à court et moyen terme.

Les haies seront de préférence traitées de plusieurs essences en évitant les thuyas et les cyprès ainsi que toute espèce allergisante.

Chaque lot devra être planté d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'emprise.

Les arbres de haute tige existants seront conservés dans la mesure du possible afin de ne pas détériorer le site.

Proposition d'arbres conseillés en pleine terre :

Mûriers



Oliviers



Figuiers



Micocouliers



Chênes verts



Proposition d'arbustes adaptés pour les haies séparatives :

Pittosperum



Laurier tin



Laurier rose



Pistachier

