

Commune de **CONGENIES**



LOTISSEMENT La Tonnellerie

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Architecte coordinateur :

Mr ACQUAVIVA Hervé
1216 Chemin du Quartier d'Espagne
30900 NÎMES
06.61.53.71.40 – herve@acquaviva-archi.fr

Préambule

Le présent cahier des prescriptions architecturales et paysagères ne se substitue pas au règlement du PLU en vigueur sur la commune de CONGENIES mais complète les orientations architecturales pour chaque projet de construction sur le lotissement « La Tonnellerie ».

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.

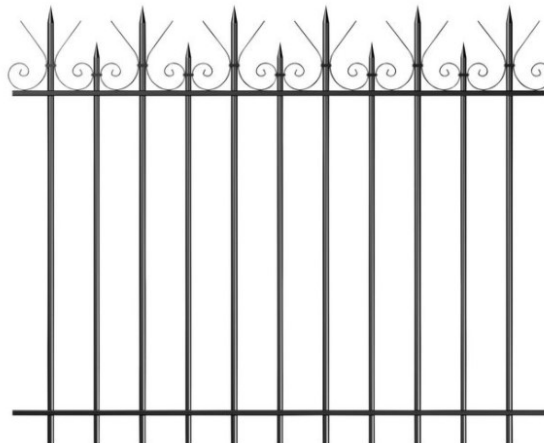
Les décaissés rendus nécessaires pour l'implantation des constructions sur des terrains pentés ne pourront donner lieu à des talus, qu'elle qu'en soit la pente, d'une hauteur supérieure à 1,20 m, ni à des murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,60 m.

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 0,60 m) et d'une grille en ferronnerie d'une hauteur de 1,20m identique à celle posée par l'aménageur (exemple ci-dessous).



Les clôtures entre lots et en périphérie seront traitées en grillage souple à mailles torsadées 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 ;

02.3.2 – Les toitures :

Les toitures seront réalisées en tuiles canal terre cuite, posées en courant et en couvert, la tuile dite « romane ou à emboîtement » n'est pas autorisée.

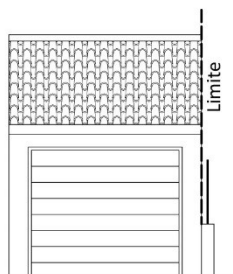
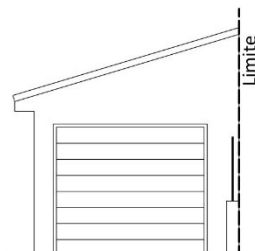
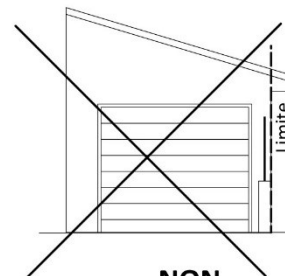
Les débords de toit seront marqués par des génoises dans le respect de l'architecture traditionnelle du village.

Les versants de toitures présenteront une pente comprise entre 25% et 32 %.

**OUI****NON**

Les débords de toiture en PVC ou autre sont interdits

Les pentes de toitures inclinées vers une mitoyenneté sont interdites.

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

La toiture de la construction principale sera obligatoirement à 2 pentes et aura une orientation imposée (voir plan règlementaire).

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



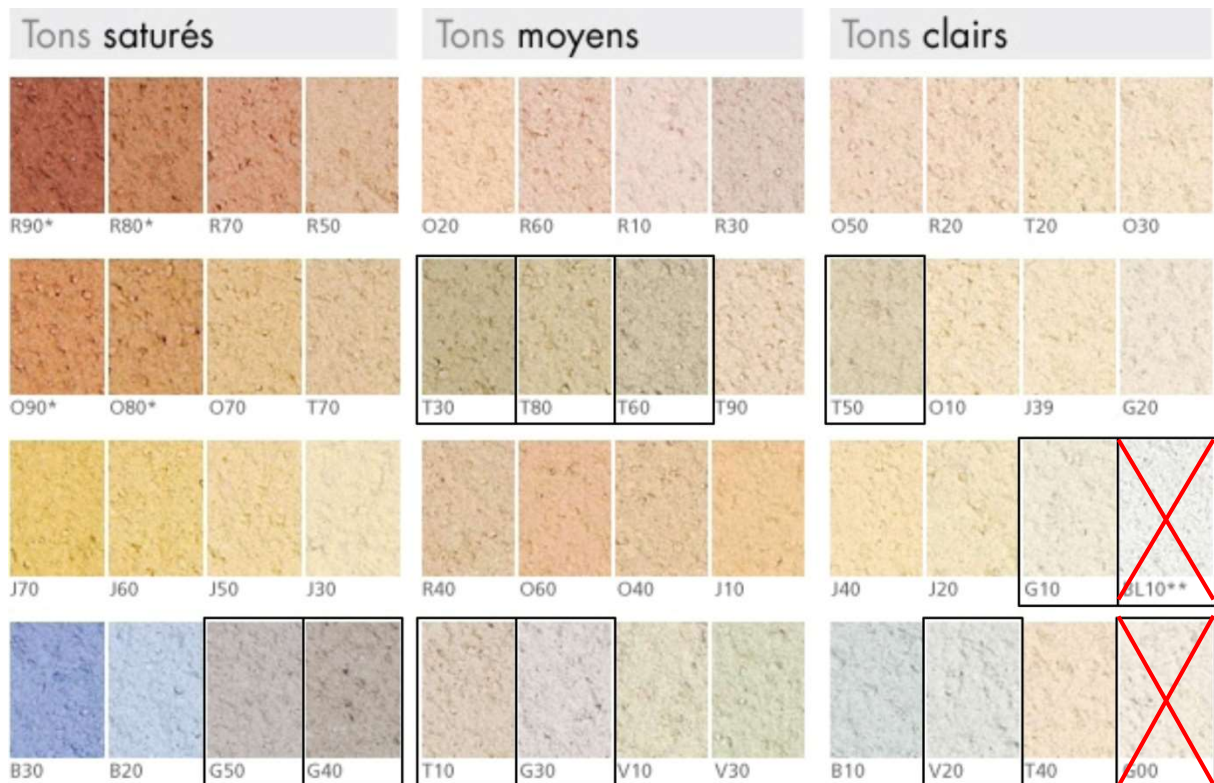
NON

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 ou gratté fin. Les enduits écrasés et grattés sont proscrits.



NON



RUSTIQUE ECRASÉ

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 ...

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

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 menuiseries seront en bois ou en aluminium laqué.

Sur les ouvertures de taille traditionnelle, les volets seront en bois, battants et à peindre.

L'implantation des climatisations se fera obligatoirement en pied de façade. Il est fortement conseillé de les dissimuler par un caisson ou des haies végétales. Ils seront non visibles depuis la voie.

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. Ils seront positionnés soit sur les annexes soit directement au sol. Il est interdit de les installer sur la toiture principale.

Ces éléments devront apparaître dans le dossier de permis de construire et notamment dans l'insertion paysagère.

02.3.6 – Traitement de l'entrée du lot :

Chaque parcelle devra être accessible par une seule aire de stationnement de 3,00 m de largeur par 5,00 m de longueur.

Les clôtures et aménagements autour de cet espace ne sont pas traités par l'aménageur.

Le demandeur devra se conformer aux prescriptions décrites à l'article des clôtures.

Il sera prévu un portail d'accès complété ou non d'un portillon. Leurs dimensions et aspects seront précisés dans le permis de construire. Ils seront en bois ou en métal. L'emploi du PVC est strictement interdit.

02.3.7 – 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 10 % 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. L'emploi de thuyas et de cyprès est formellement interdit.

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

