

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

ARCHITECTE URBANISTE

philippe rubio architectes

73 Allée Sacha Guitry - B52 - ZAC de Tournezy1
34070 Montpellier - France - tel 04 67 424 676 - fax 04 67 996 113
Mail : agence@philipperubio.fr Site web : www.philipperubio.fr
Siret : 489 438 127 00024 - N° ordre National S10934 - Régional S01117

AMÉNAGEUR



Quartier « Le Domaine des Peyrouses »

Commune de Saint-Geniès-des-Mourgues



LE DOMAINE DES
PEYROUSES



INDICE E

1. TABLE DES MATIÈRES

1. SITUATION DU LOTISSEMENT ET REPÉRAGE DES LOTS	PAGE 2
1-1. Situation du lotissement dans la commune	PAGE 2
1-2. Repérage des lots dans le projet	PAGE 2
2. INTRODUCTION	PAGE 3
2-1. Objet du Cahier des Prescriptions	PAGE 3
2-2. Coordination Architecturale	PAGE 3
2-3. La composition des dossiers pour avis	PAGE 4
2-4. Mode de paiement	PAGE 4
3. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	PAGE 5
4. ACCÈS ET VOIRIE	PAGE 5
5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	PAGE 6
6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES	PAGE 6
7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	PAGE 6
8. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	PAGE 7
9. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS	PAGE 8
9-1. Implantation dans le terrain	PAGE 8
9-2. Toitures	PAGE 9
9-3. Traitement de façades	PAGE 9
9-4. Les ouvertures et percements	PAGE 11
9-5. Menuiseries extérieures et occultations	PAGE 12
9-6. Serrurerie	PAGE 13
9-7. Dispositif d'entrée	PAGE 17
9-8. Appareils de climatisation et d'énergies renouvelables, antennes et télécommunications	PAGE 17
9-9. Souches de cheminées	PAGE 18
10. CÔTURES	PAGE 18
10-1. Clôtures donnant sur le domaine public	PAGE 18
10-2. Clôtures en limite séparative	PAGE 21
11. LES AIRES DE STATIONNEMENT	PAGE 23
12. LES ORDURES MÉNAGÈRES	PAGE 24
13. CONCESSIONNAIRES	PAGE 25
14. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	PAGE 26

1. SITUATION DU LOTISSEMENT ET REPÉRAGE DES LOTS

1-1. Situation du lotissement dans la commune



Le présent cahier des prescriptions architecturales et paysagères s'applique aux projets de maisons individuelles implantées dans le périmètre du lotissement « Le Domaine des Peyrouses », à Saint-Geniès-des-Mourgues, il est annexé au plan de vente de chaque lot.

Les parcelles concernées s'inscrivent en zone AU1 du PLU en vigueur.

 Situation de l'opération d'aménagement

1-2. Repérage des lots dans le projet



2. INTRODUCTION

Nota bene

L'aménageur se réserve la possibilité d'apporter toute modification qu'il jugerait utile au présent cahier des prescriptions en accord avec l'architecte coordonnateur. Tout projet étant soumis à l'architecte coordonnateur, celui-ci, se réserve la possibilité de déroger au présent cahier des prescriptions en accord avec l'aménageur. Ce document est basé sur le PLU de Saint-Geniès-de-Mourgues, demeurant à ce jour applicable et sur le règlement du lotissement.

2-1. Objet du cahier des prescriptions

Le présent document s'adresse aux acquéreurs des lots 1 à 68, pour la construction de maisons individuelles et macro-lots A, B et C pour la construction des logements sociaux.

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères est opposable et s'impose à quiconque détient un droit de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou une partie du secteur du lotissement.

Il aura une durée de 10 ans, comme le règlement.

Portée des prescriptions

Les prescriptions données, ci-après, constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque maître d'œuvre pourra développer son propre projet, c'est un aide mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement du lotissement, mettant en évidence :

- les obligations
- les interdictions
- les conseils.

Il n'a pas pour vocation de se substituer au règlement d'urbanisme en vigueur, mais de sensibiliser les acquéreurs à l'impact du bâti dans le paysage.

2-2. Coordination architecturale

L'architecte se doit de valoriser aussi bien le patrimoine individuel que le patrimoine de la commune. Il n'est pas là pour imposer sa vision mais pour proposer, encourager et encadrer afin d'affirmer et de rendre cohérent le parti pris architectural du lotissement et son intégration dans le paysage, tout en tirant le meilleur parti du site. Son unique préoccupation est de parfaire le territoire en améliorant les équipements collectifs et la qualité de vie de ses concitoyens.

L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions et leur lecture dans le paysage et ce afin de remplir son rôle de conseil et d'accompagnement.

Identité de l'architecte coordonnateur :

philippe rubio architectes

73 Allée Sacha Guitry - B52 - ZAC de Tournezy1
 34070 Montpellier - France - tel 04 67 424 676 - fax 04 67 996 113
 Mail : agence@philipperubio.fr Site web : www.philipperubio.fr

La coordination architecturale se fait à la phase Permis de Construire.

Les acquéreurs présenteront à l'architecte coordonnateur un dossier complet (au format papier ou mail à l'adresse : coordination@philipperubio.fr) du permis de construire, ce dernier devra viser le dossier avant le dépôt en Mairie. L'avis conforme sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions. Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra exprimer l'architecte coordonnateur, dans le cadre de sa mission de coordination.

Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire, ni n'engage la responsabilité de l'architecte coordonnateur et de l'aménageur sur les projets présentés qui restent du seul ressort de leurs Maîtres d'Ouvrage et Maîtres d'Œuvre.

2-3. La composition des dossiers pour avis

Le dossier de demande de permis de construire doit être soumis à l'architecte coordonnateur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction. Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration (PC 1 à 8 + Tableau des Surfaces - comme modèle ci-dessous).

N° Lot	Surface du lot	Surface de plancher disponible (voir règlement)	Surface de plancher utilisée

2-4. Mode de paiement

Les modalités et le montant des honoraires revenant à l'architecte-coordonnateur sont de 500 € HT (+ TVA taux en vigueur). La mission de coordination sur les demandes de permis de construire sera réglée par les demandeurs.

L'architecte coordonnateur formulera son avis dans les 10 jours ouvrables qui suivent la réception du dossier de demande de permis de construire complet. Toute pièce manquante ou modifiée repoussera le délais de traitement. Une fois l'avis établi la facture sera expédiée. A la réception du règlement, l'avis sera envoyé par retour.

Pour les PC modificatifs, la même démarche sera appliquée et facturée à 250 € HT (+ TVA taux en vigueur).

3. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

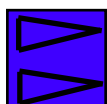
Ce lotissement est à usage principal d'habitation à raison d'un logement par lot.

Toutefois, une partie des locaux d'habitation pourra être utilisée pour l'exercice d'une profession libérale.

4. ACCÈS ET VOIRIE

Les lots sont desservis par les voies internes du lotissement tel que défini au plan de composition.

L'accès aux lots se fera par des aires de stationnements privées non closes, indiquées sur le plan de composition (pièce PA 4) et sur les plans de vente.



Stationnement privatif ouvert sur voie réalisée par l'aménageur en béton balayé



Le règlement du PLU en vigueur prévoit la création de 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 80m² et de 3 places de stationnement pour ceux dont cette dernière est égale ou supérieure à 80m².

Les parcelles auront 2 places de stationnement ouvertes sur le domaine public, à l'exception de lots 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 et 18, qui auront une bande de servitude de passage mutuelle non clôturée et auront leurs places privatives à l'intérieur des parcelles. Le revêtement de la bande de servitude sera fait en stabilisé, à la charge des 2 acquéreurs. Le lot 20 aura également des places privatives à l'intérieur de la parcelle.

5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Le plan de vente, annexé à l'acte de vente, comporte les informations relatives à chaque parcelle. Les parcelles ne peuvent pas être subdivisées. Une seule habitation par lot est autorisée.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement (PA4).

Cas particulier des piscines : Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Cas particulier des terrasses : Les terrasses pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à la limite et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques constituent du bâti, ils sont donc soumis aux mêmes règles d'implantations.

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones constructives définies au plan de composition ; soit avec un retrait (hors débord de toiture autorisé dans la limite de 0.30 mètre de débord) au moins égal à 3 mètres et jamais inférieur à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), soit en limite séparative.

Les pompes à chaleur et autres climatiseurs ne devront pas être à une distance inférieure à 3 m des limites séparatives.

Les débords de toiture pourront déborder de 0.30 mètre de zones constructibles définies au plan de composition sans dépasser les limites de lot.

Cas particulier des piscines : les piscines enterrées pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et hauteur maximale de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

Cas particulier des terrasses : Les terrasses pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à la limite et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques constituent du bâti, ils sont donc soumis aux mêmes règles d'implantations.

8. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au milieu des façades de chaque volume bâti. Les façades de volumes bâtis très longs sont divisées en sections égales n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle. La construction doit également s'adapter au terrain naturel.

Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux (R+1) et 9.00 m.

9. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les pastiches et anachronismes doivent être proscrits.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace environnant. Cet espace résulte du climat, de la topographie, de la végétation existante, des constructions voisines, de la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

9-1. Implantation dans le terrain

La construction doit respecter la topographie du site et les remblais et déblais doivent être évités au maximum.

9-2. Toitures

- **Généralités :**

Sont admises les toitures terrasse ou à pentes.

Les toitures à pentes seront composées de tuiles de type canal ou romane de teinte vieillie.

Les dispositifs de décoration en faitage sont interdits.

Un débord de toiture d'au moins 20 cm par rapport au nu des murs de façade devra être respecté. Les débord de toiture sont interdits en rives.



Dans le cas de maisons jumelées, l'architecte coordonnateur vous accompagnera pour garantir une cohérence entre les hauteurs d'égouts ou d'acrotères mitoyens.



9-3. Traitement de façades

- **Généralités :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Toutes les façades, y compris pignons situés en mitoyenneté, sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les pignons aveugles sont interdits, sauf dans les cas des murs mitoyens.

Les constructions seront réalisées avec simplicité avec des volumes simples et compacts, en évitant les verrues et décrochés intempestifs. La différenciation des volumes de la construction peut s'obtenir par des changements de matériaux et/ou des couleurs.

• **Matériaux et couleurs :**

Les matériaux *autorisés sont* : enduits de façade de finition taloché ou gratté au grain fin, le béton brut ou peint. La pierre et le bois sont autorisés jusqu'à 50 % de la surface totale des façades. Les façades en pierres sont autorisées s'il s'agit des vrais matériaux et non d'imitations. Les bois composites sont autorisés.

Les crépis écrasés et les finitions «rustiques» sont interdits.

Les teintes autorisées seront similaires au nuancier ci-après et devront être dans des tons de terre rompus (cf. PLU de la commune). Elles devront être indiquées d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire.

Tons saturés				Tons moyens				Tons clairs			
O90*	O80*	O70	T70	T30	T80	T60	T90	T50	O10	J39	G20
J70	J60	J50	J30	R40	O60	O40	J10	J40	J20	G10	BL10**
B30	B20	G50	G40	T10	G30	V10	V30	B10	V20	T40	G00
R91	R152	J87	J53	T181*	R147	T177	O147	G60*	V52	B68	B43
R64	R61	J29	O163	T164	O181	T193	O84	G16	V42	G76	B64
R32	R11	J33	J19	T153	O116	T48	O135	G71	V22	G101	B14

Référence Parexlanko ou équivalent

9-4. Les ouvertures et percements

Votre projet doit répondre à une logique de composition d'ensemble. Il doit prendre en compte:

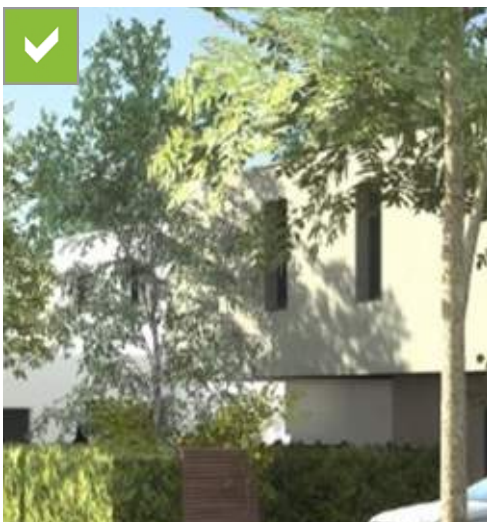
- L'orientation de votre parcelle,
- L'ensoleillement et ses apports calorifique,
- La promiscuité et les vis à vis.

De manière générale, favorisez les ouvertures verticales ou horizontales, leurs rapports de proportion n'est pas neutre et la construction prendra du caractère.

Respectez la hauteurs de linteaux, alignez les ouvertures, simplifiez la lecture de la construction.

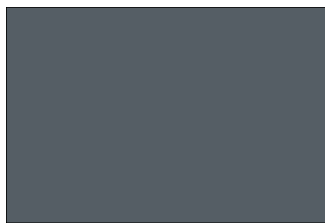
Une composition horizontale des ouvertures permettra l'utilisation de volets battants ou coulissants tandis qu'une composition verticale ne tolérera qu'un volet roulant.

Pensez à faire entrer un maximum de lumière en hiver et composez avec les volumes et les plans pour vous en protéger l'été.

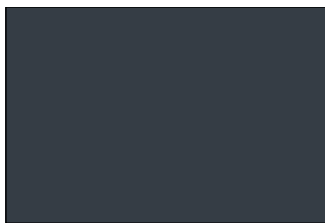


9-5. Menuiseries extérieures et occultations

Les menuiseries seront en bois traités aspect naturel, en aluminium thermolaqué ou en PVC. L'unité de couleurs des menuiseries et des occultations est obligatoire sur les façades donnant sur le domaine public. Hormis les les menuiseries en bois aspect naturel, les teintes seront choisies parmi les 3 couleurs suivantes:



Référence: RAL 7012



Référence: RAL 7016



PVC blanc

Référence: RAL 9003

- **Les ouvertures**

Les fenêtres contemporaines seront à privilégier de forme verticale ou horizontale en bandeau. Les encadrements ne sont acceptés qu'en faible sur-épaisseur marqués par un changement de texture ou par une couleur quasi identique à la façade.



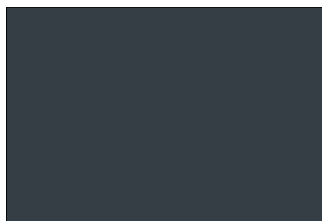
- **Les occultations**

- Les volets pourront être soit coulissants, soit battants (sans barre ni écharpe), soit roulants (coffre intégré obligatoire).
- Ils peuvent avoir un aspect bois naturel ou être peints de couleur unie assortie aux huisseries, voir nuancier §9-5, *Menuiseries extérieures et occultations*.



9-6. Serrurerie

Les portes de garages, portillons, garde-corps et serrureries seront de couleur gris anthracite RAL 7016.



Référence: RAL 7016

- **Les grilles et garde-corps**

Les grilles seront de facture simple, les volutes sont proscrites. Le barreaudage sera horizontal ou vertical composé de tubes ou de fer plat de petite section. Une conception de barreaudage légèrement inclinée sera tolérée.

Conseillé:



Autorisé:

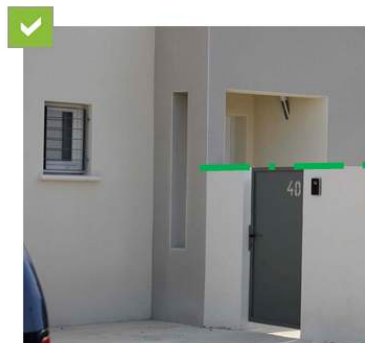


Interdit:



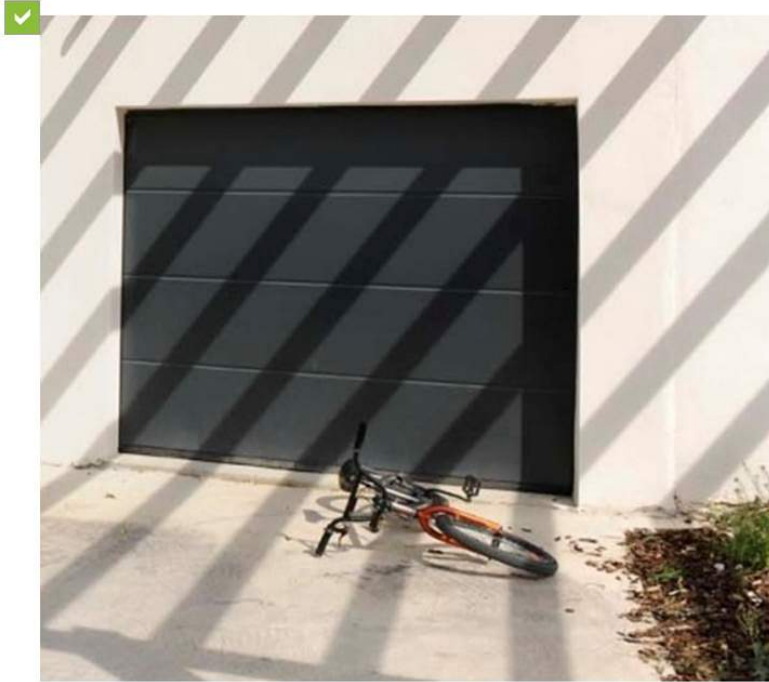
- **Les portails et portillons**

Les portillons seront métalliques thermolaqués pleins sur une hauteur de 1.80 m maximum. Rien ne doit dépasser la ligne haute de la clôture. Les portails et portillons doivent, de préférence, affleurer.



- **Les portes de garages**

Les portes de garages seront métalliques thermolaqués. Les volets roulants et les portes en imitation bois sont interdites.



9-7. Dispositif d'entrée

Les dispositifs d'entrée ne devront pas alourdir la composition, ils y seront intégrés.



9-8. Appareils de climatisation et d'énergies renouvelables, antennes et télécommunications

Ces éléments techniques devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire et présentés à l'architecte coordonnateur.



9-9. Souches de cheminées

Les conduits ou souches de cheminées devront faire partie intégrante du volume bâti, aucune saillie sur les murs n'est autorisée.

Pour les villas traditionnelles, les souches seront exécutées en maçonnerie et recevront le même enduit que les façades.

10. CLÔTURES

9-10. Clôtures donnant sur le domaine public

Tout mur de clôture doit avoir un aspect et une teinte type de finition lissée ou grain fin. Les murs seront obligatoirement enduits 2 faces (voir nuancier ci-après) et recouverts d'un chaperon.

Le doublement des clôtures grillagées par une haie vive est obligatoire. Toutes les haies végétales seront constituées d'au moins 3 essences, cela va garantir la pérennité du végétal. Les espèces locales sont privilégiées (voir page 29 les types de haies en mélange).

L'aire de stationnements privative est conçue, dans sa perception, comme une prolongation de l'espace public. Sur sa périphérie la clôture est constituée:

- Soit par le retournement du muret maçonné,
- Soit par le bâti lui même.

Couvertines :

Les murs seront recouverts d'un chaperon, par ex une couvertine béton ou aluminium.



Nota :

La clôture grillagée sur limite publique sera obligatoirement un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides soudés à maille rectangulaires avec plis ou nervures de couleur verte (RAL 6009) de type AXIS SR diamètre fil horizontal 6mm, vertical 5mm – maille 100 X 50 – hauteur 1,40m des Ets. DIRICKX ou similaire avec poteaux de clôture assortis (type AXIS Design) de couleur verte (R.A.L. 6009) à l'exclusion de tout grillage soudé en rouleau ou simple torsion ou tissé ou noué.



Juillet 2015
1/1000



Plan de clôtures

sarphilippe rubio architectes
www.philipperubio.fr

- Exemple de clôtures :



Clôture bois avec soubassement maçonné



Clôture panneaux rigides + haie



Clôture en maille noué pour le chemin champêtre

Teintes autorisées pour le mur de clôture :



Référence : Parexlanko ou équivalent

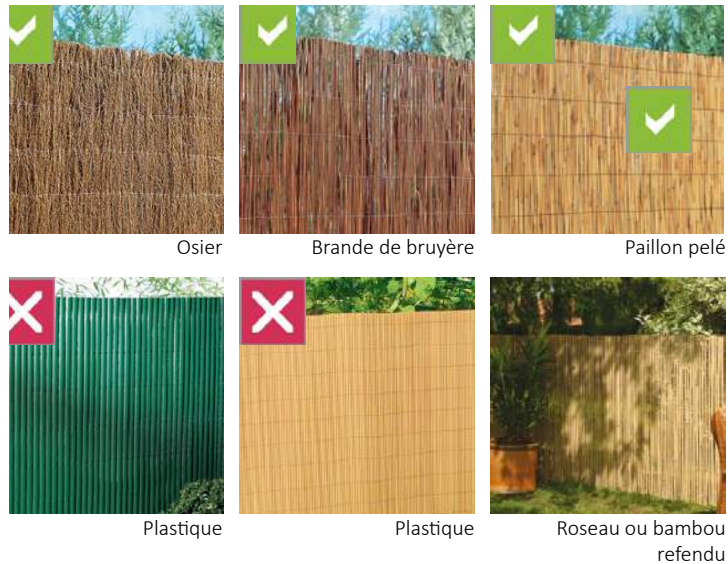
10-2. Clôtures en limite séparative

En limite séparative, entre voisins, la clôture sera constituée soit d'un grillage plastifié de 1.80 m de hauteur maximum, posé sur des potelets plastifiés (un calage de 40 centimètres maximum en dur pourra être autorisé en pied de clôture, sans que la hauteur totale dépasse 1.80 m), soit d'un mur enduit, hauteur maximum 1.80 m.

Ces éléments devront figurer sur les plans annexés à la demande de permis de construire.

- **Les brises vues**

Les brises vues de clôture seront évités au maximum. Dans le cas où ils seraient nécessaires, ils seront constitués des matériaux naturels. Toutes les protections visuelles artificielles sont interdites.



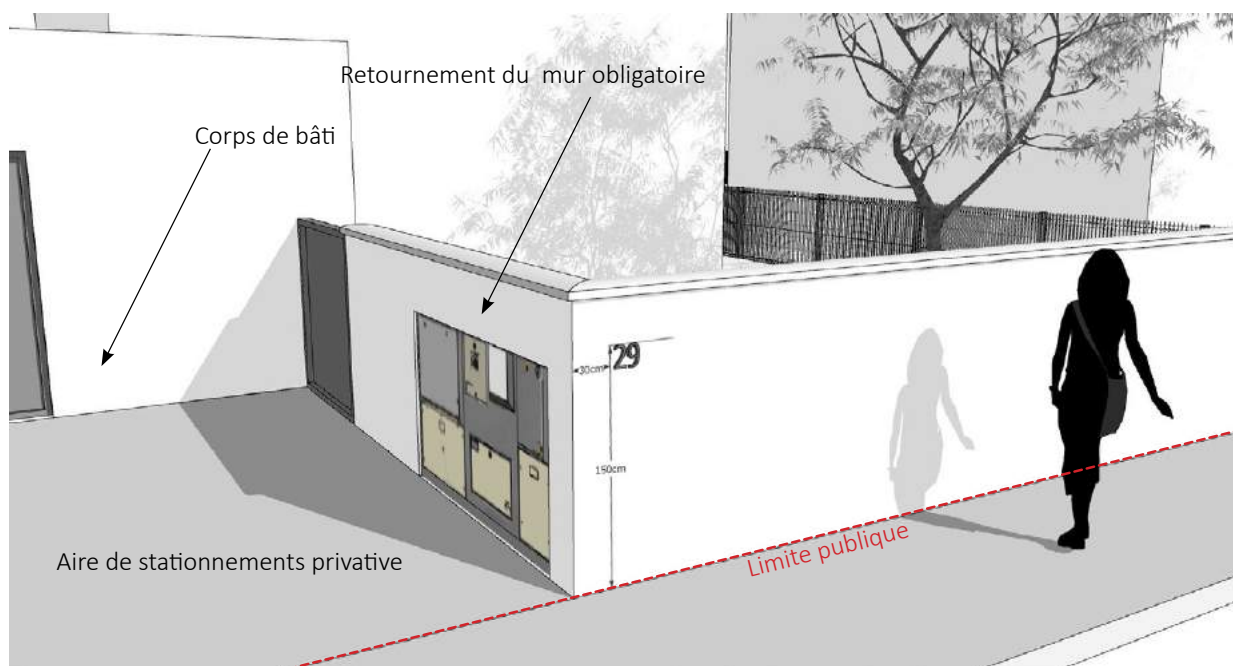
- **Numéro**

Les numéros des maisons seront offerts par l'aménageur lors de l'achat du terrain. Nous vous conseillons de le fixer sur le mur de clôture à 150 cm du sol et 30 cm (horizontalement).



11. LES AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque lot (hormis ceux avec une bande de servitude de passage mutuelle) aura un emplacement de 5x5 m en béton balayé ouvert sur l'espace public, destiné au stationnement des 2 voitures. Il sera réalisé par l'aménageur. Le retour de mur, le portillon et les éventuels portails seront à la charge de l'acquéreur.



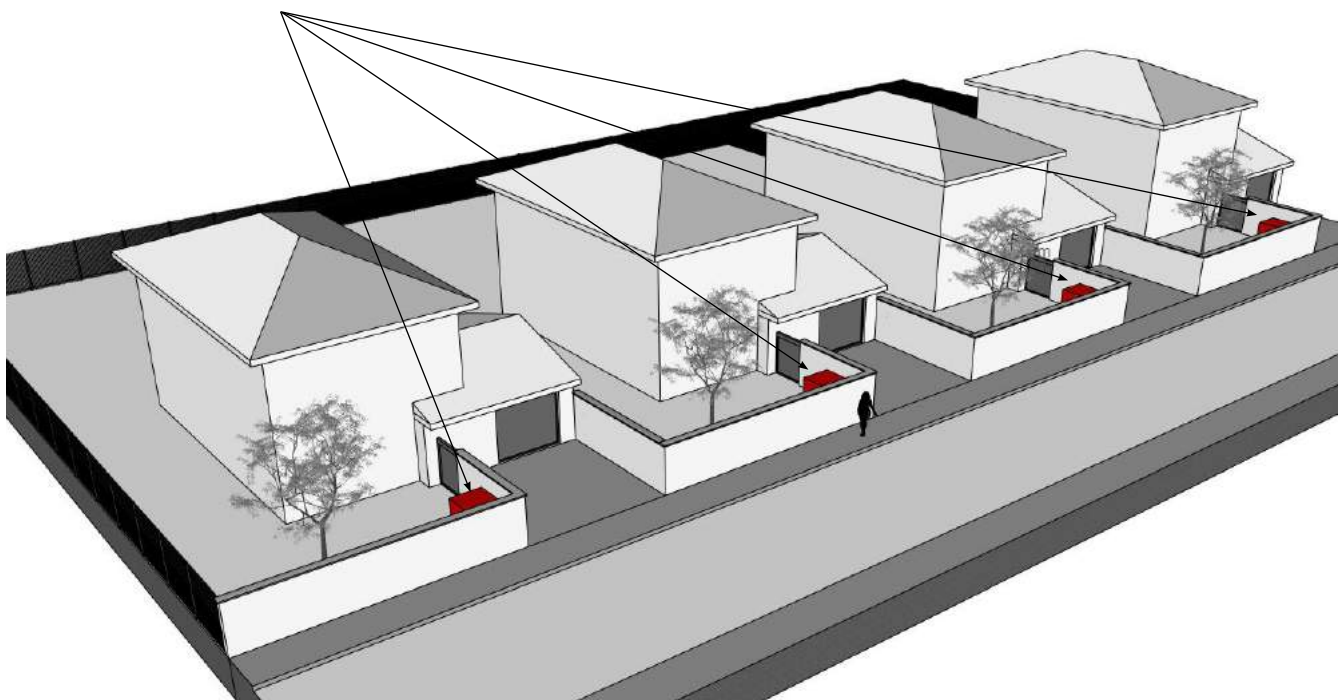
12. LES ORDURES MÉNAGÈRES

Les conteneurs ne devront pas être visibles du domaine public hors périodes de collectes. Un dispositif devra être mis en place permettant aux bacs destinés aux ordures ménagères de rester facilement accessibles tout en disparaissant du paysage.

Ce dispositif devra être explicité dans les dossier de permis.



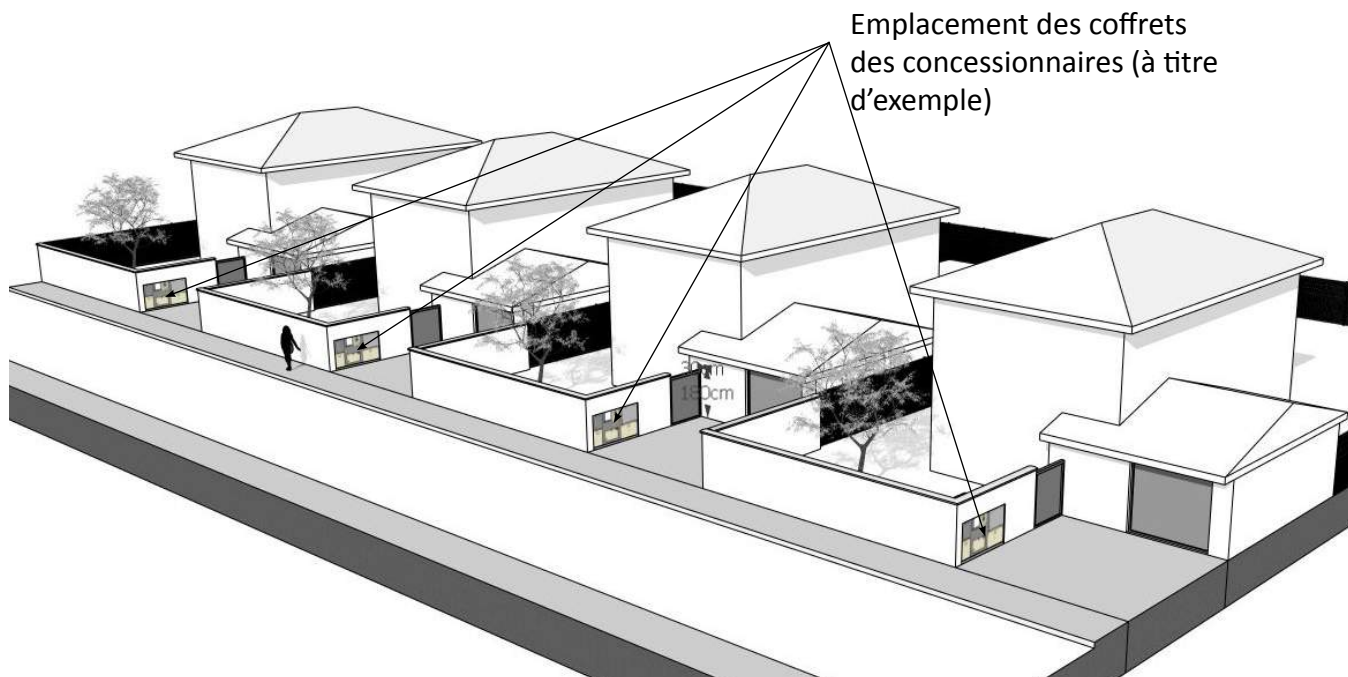
Exemple de dispositif permettant le stockage des containers à ordures ménagères en dehors de la vue depuis le domaine public



13. COFFRETS TECHNIQUES

Les coffrets des concessionnaires vous sont livrés par l'aménageur.

Les parties en béton des coffrets seront traitées de la même couleur que le mur de clôture, la réalisation de l'enduit est à la charge de l'acquéreur.



14. ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Pour chaque lot doivent être maintenus au moins 40 % d'espaces libres dont 50 % au moins en pleine terre et végétalisés.

Pour les jardins, les arbres de haute tige suivants sont recommandés :



Quercus ilex, suber
(Chêne vert, liège)



Fraxinus ornus
(Frêne à fleurs)



Prunus dulcis
(Amandier)



Quercus pubescens
(Chêne pubescent)

Ainsi que les fruitiers locaux : prunus, olivier, grenadier, figuier, arbousier...



Arbousier



Figuier



Grenadier



Oliver

Pour les haies vives composant les clôtures les arbustes suivant sont indiqués

Haies moyennes à feuillage persistant (2m)

a) Haie taillée

1 - *eleagnus ebengii*

2 - *rhamnus alaternus*

3 - *pittosporum tobira*

4 - *viburnum tinus*

5 - *photinia fraserii*

Schéma de plantation 1 1 5 3 3 4 1 2 4 3 5

Distance de plantation : 1 m



b) Haie fleurie

1 – laurier rose (moyen developpement)

2 – rosier chinensis mutabilis

3 – cassia corymbosa

4 – phlomis fruticosa

5 – buddleja (non persistant)

Schéma de plantation 1 1 2 4 4 1 2 3 5

Distance de plantation : 1 m



1



2



3



4



5

c) Haie mixte non taillée

1 – cotinus coggygria

2 – vitex agnus

3 - grevillea

4 – phillyrea latifolia

5 – pistacia lantiscus

Schéma de plantation 1 1 4 2 3

Distance de plantation : 1,20 m



1



2



3



4



5

d) Haie mixte non taillée

1 – choisia ternata

2 – teucrium

3 – laurier rose (moyen développement)

4 – mahonia aquifolium

5 – cassia corymbosa

Schéma de plantation 4 2 5 1 1 3 5 4 2 2

Distance de plantation : 1,20 m



1



2



3



4



5