CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

AMENAGEUR : CDR Immo
16 boulevard Frédéric Mistral
11 100 NARBONNE
contact@cdr-immo.com

ARCHITECTE COORDONATEUR : BAAAM Architecture
13 rue Gustave Fabre
11 100 NARBONNE
contact@baaam-architecture.fr

SOMMAIRE

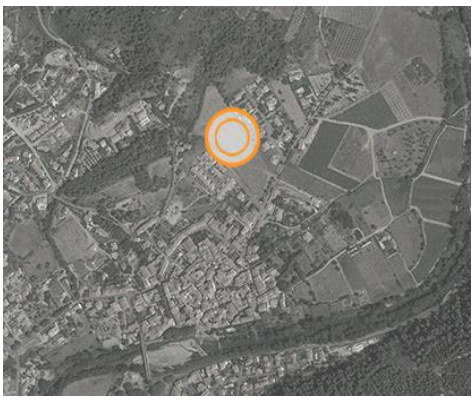
1 INTRODUCTION 3
1.1 LOCALISATION DANS LA COMMUNE 3
1.2 REPERAGE DES LOTS 4
1.3 OBJET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS 5
1.4 COORDINATION ARCHITECTURALE 5
1.4.1 L'architecte coordonnateur 5
1.4.2 Mode de paiement 6
2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES 7
2.1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 7
2.2 Accès et voirie 7
2.3 Desserte par les réseaux 7
2.4 Caractéristiques des terrains 8
2.5 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques 8
2.6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 8
2.7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 8
2.8 Emprise au sol 8
2.9 Hauteur des constructions 8
2.10 Aspect extérieur des constructions 9
2.10.1 Toitures 9
2.10.2 Façades et ouvertures 11
2.10.3 Menuiseries et occultations 12
2.10.4 Serrurerie 14
2.10.5 Appareils de climatisation – Antennes – Energies renouvelables 14
2.10.6 Clôtures 15
2.11 Stationnements 17
2.12 Espaces libres et plantations 17

1 INTRODUCTION

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 la commune de Bize Minervois, demeurant à ce jour applicable.

1.1 LOCALISATION DANS LA COMMUNE

Le présent cahier des prescriptions architecturales et paysagères s'applique aux projets de maisons individuelles implantées dans le périmètre du lotissement « Résidence Sainte Cécile », à Bize-Minervois, il est annexé au plan de vente de chaque lot. Les parcelles concernées s'inscrivent en zone 1 AUa du PLU en vigueur.



1.2 REPERAGE DES LOTS

Le projet de lotissement prévoit la réalisation de 36 lots à bâtir répartis selon le plan de composition suivant :

1.3 OBJET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS

Le présent document s'adresse aux acquéreurs des lots 1 à 36, pour la construction de maisons individuelles.

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 a une durée de 10 ans.

Les prescriptions données ci-après, constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque maître d'œuvre pourra développer son propre projet architectural et paysager. C'est un aide-mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement d'urbanisme en mettant en évidence les obligations, les interdictions et les conseils vis-à-vis de celui-ci.

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères 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.

1.4 COORDINATION ARCHITECTURALE

1.4.1 L'architecte coordonnateur

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 :

BAAAM Architecture
13 rue Gustave Fabre
11 100 NARBONNE
contact@baaam-architecture.fr

La coordination architecturale se fait à la phase Permis de Construire. Les acquéreurs présenteront à l'architecte coordonnateur un dossier complet du permis de construire par mail à l'adresse : contact@baaam-architecture.fr

Ce dernier devra viser le dossier avant le dépôt en Mairie (Dossier complet y compris CERFA). 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.

1.4.2 Mode de paiement

Le montant des honoraires revenant à l'architecte coordonnateur est de **400 € HT** (+ taux de TVA 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 délai de traitement. Une fois l'avis établi, la facture correspondante sera expédiée. A la réception du règlement, l'avis sera envoyé par retour.
Pour les permis de construire modificatifs, la même démarche sera appliquée et facturée **250 € HT** (+ taux de TVA en vigueur).

2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

2.1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

2.2 Accès et voirie

Les lots sont desservis par les voies internes au lotissement tel que défini dans le plan de composition. L'accès au lot se fera par des aires de stationnement non-closes privatives et ouvertes sur la voie. En fonction de sa disposition, chaque lot possèdera 1 ou 2 places non-closes et ouvertes sur la voie.

Les lots en partie basse du lotissement seront desservis par une voie centrale à double sens. Ceux en partie haute seront desservis par une voie secondaire à sens unique.

2.3 Desserte par les réseaux

Les lots seront raccordés à l'ensemble des réseaux existants. Les compteurs techniques seront dissimulés derrière des coffrets béton réalisés avec une finition en accord avec les clôtures sur rue.

Exemples d'habillage de coffrets techniques.

2.4 Caractéristiques des terrains

Les plans de vente, annexés à l'acte de vente, comportent les informations relatives à chaque lot.
Chaque lot ne peut être subdivisé et ne contiendra qu'une habitation.

2.5 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). Des reculs différents sont notamment imposés sur chaque lot afin de diversifier les implantations des constructions sur la voie principale.

Les pergolas et carport pourront être implantés en limite séparative.

Les terrasses pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1.00m par rapport à la limite avec une hauteur maximale de 0.60m par rapport au terrain naturel.

2.6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement (PA4).
Si elles sont implantées en retrait des limites séparatives, les constructions devront respecter un recul au moins égal à 3.00m et jamais inférieur à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2).

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1.00m par rapport à la limite et une hauteur maximale de 0.60m par rapport au terrain naturel.

Les terrasses pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1.00m par rapport à la limite avec une hauteur maximale de 0.60m par rapport au terrain naturel.

2.7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Deux volumes bâtis non contigus devront être implantés à une distance minimum de 3.00m.

2.8 Emprise au sol

Non règlementé

2.9 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8.00 m au faîtage. (R+1).
Les volumes ayant une toiture terrasse seront limités au RDC.
Pour les lots 14, 15, 16 et 17, la hauteur des constructions sera limitée à 4.50 m à l'égout des toitures afin de s'insérer dans la trame végétale existante et préserver les vues lointaines.

2.10 Aspect extérieur 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.

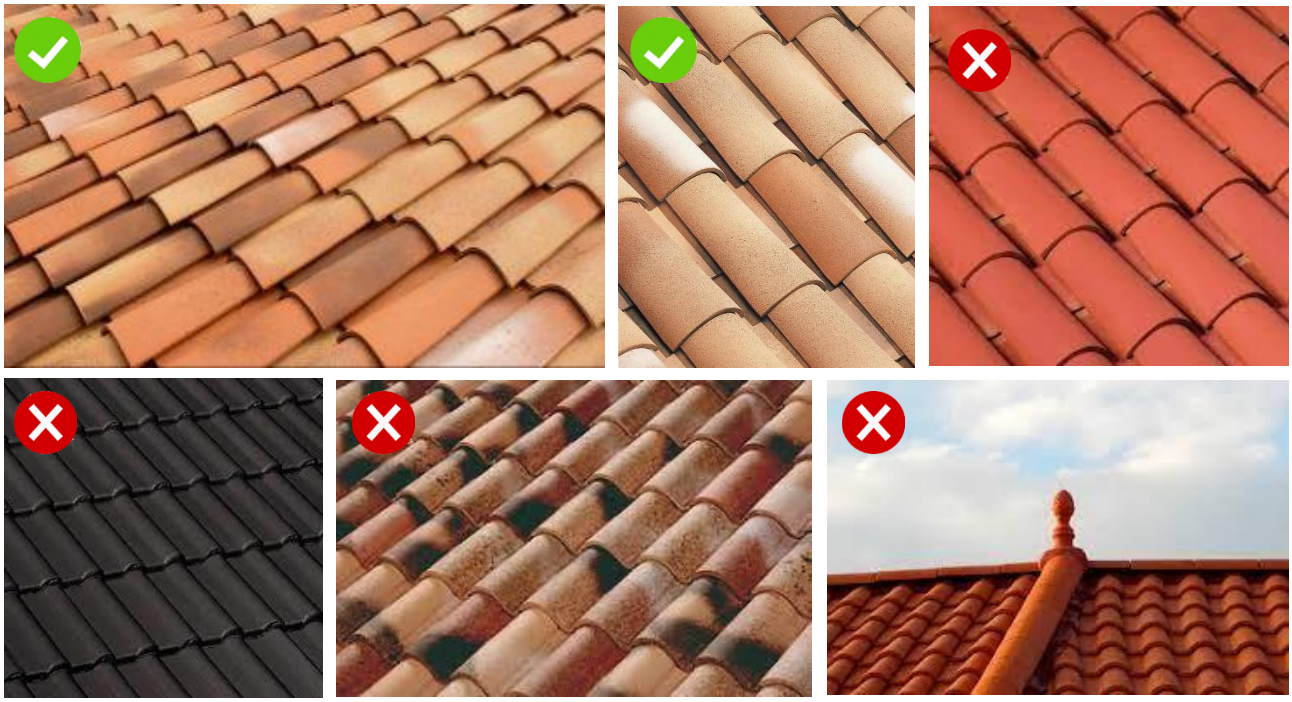
Chaque bâtiment doit pouvoir être distingué des autres, tout en étant identifié comme appartenant à son tissu environnant.

2.10.1 Toitures

GENERALITES :

- Les toitures doivent être de forme simple afin de permettre une lecture aisée des volumes bâtis.
- Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 33 %
- Pour les constructions mitoyennes avec un sens de faîtage identique, une harmonie des pentes sera à respecter pour assurer une cohérence entre les hauteurs d'égouts et d'acrotères mitoyens.
- Les tuiles seront de type canal, romane, double canal ou canal S. Elles auront des teintes claires panachées (orangé, rosé, ocre et paille à l'exclusion du rouge) et patinées.
- Les tuiles mouchetées sont proscrites.
- Les dispositifs de décoration de faîtage sont interdits.
- Les toitures terrasses seront soit végétalisés, soit recouvertes de gravier de couleur claire.

EXEMPLES DE TYPES DE TUILES PRECONISEES ET INTERDITES :



Pour les lots 1 à 13 et 18 à 36 :

Une diversité de toitures sera recherchée sur cette partie du lotissement :

- Le sens de faîtage n'est pas imposé pour les toitures à pente.
- Les toitures seront à 1 ou 2 pentes maximum pour les volumes principaux des constructions.
- Les faîtages asymétriques sont autorisés.
- Les toitures terrasses sont admises pour les volumes annexes des constructions. Ces volumes permettront de créer des respirations entre les constructions avec toiture à pente.
- Les volumes ayant des pentes ou types de toiture différents, ne devront pas être alignés au même nu en façade. Ils observeront un retrait ou une avancée permettant de bien distinguer les différents volumes bâtis.
- En limite séparative, les cheneaux seront encastrés en bas de pente. Les tuiles pourront être dissimulées par une remontée d'acrotère en pignon.

EXEMPLES DE FORMES DE TOITURES PRECONISEES ET INTERDITES :

Pour les lots 14, 15, 16 et 17 :

- Le sens de faîtage n'est pas imposé pour les toitures à pente.
- Les toitures seront à 1, 2 ou 4 pentes. Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes principaux des constructions comme sur les volumes annexes.
- Les faîtages asymétriques sont autorisés
- Les volumes ayant des pentes ou types de toiture différents, ne devront pas être alignés au même nu en façade. Ils observeront un retrait ou une avancée permettant de bien distinguer les différents volumes bâtis.

2.10.2 Façades et ouvertures

Les volumes bâtis et les façades doivent être de forme simple afin de permettre une lecture aisée de l'architecture.

Les enduits seront réalisés avec une finition talochée ou grattée fin. Ils auront une teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays selon le nuancier consultable en mairie. Les enduits écrasés sont interdits.

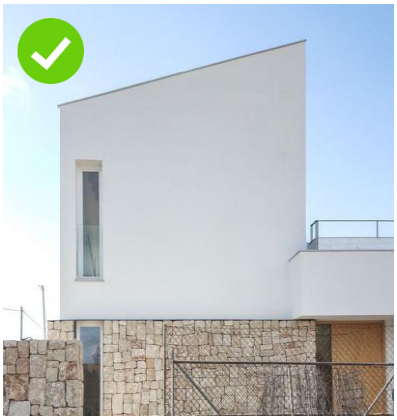
Les murs séparatifs, murs aveugles et bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les couleurs vives d'enduit sont interdites.

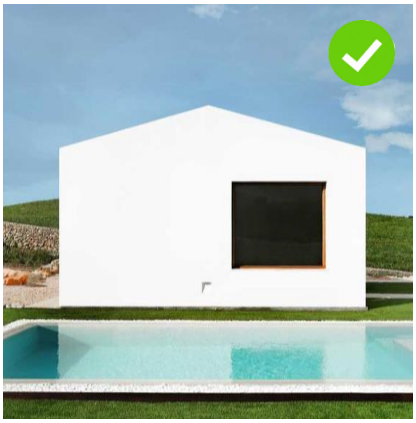
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les bardages extérieurs (pierre, bois, métal, zinc, ...) peuvent être autorisés sur tout ou partie des constructions. Le béton brut également. Ils pourront contribuer à la différenciation des volumes bâtis.

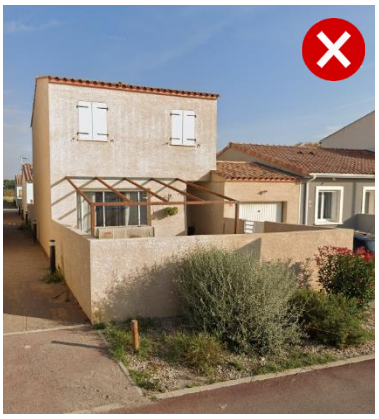
Une attention particulière sera apportée à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides. Les ouvertures devront être adaptées en fonction de l'implantation de la construction et de l'exposition des façades. Elles n'auront pas seulement un rôle « d'usage » par rapport aux pièces intérieures mais devront être pensées comme composantes à part entière de la façade.

EXEMPLES D'OUVERTURES PRECONISEES :





EXEMPLES D'OUVERTURES A EVITER :



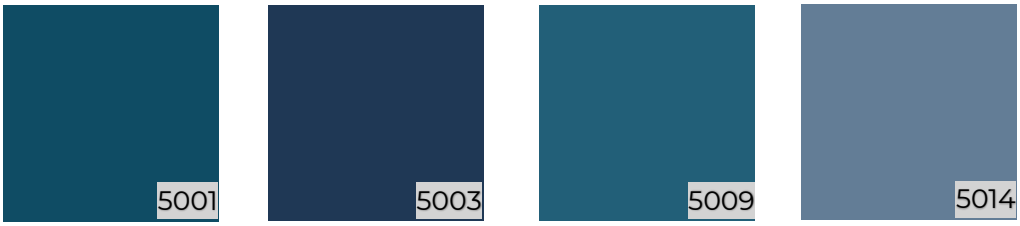
2.10.3 Menuiseries et occultations

Les menuiseries extérieures seront soit :
- en bois traité d'aspect naturel clair ou peint,
- en aluminium thermolaqué.

Une diversité des teintes et couleurs sera recherchée entre chaque habitation au sein du lotissement. Sur une même parcelle, les menuiseries seront traitées dans un matériau et avec une couleur et une finition unique.
Les menuiseries de couleurs blanches et gris anthracite (RAL 7016) sont interdites ou devront être rigoureusement justifiées dans une composition globale de la construction et des matériaux utilisés en façade.

Les teintes préconisées pour les menuiseries et occultations extérieures sont les suivantes : (d'autres teintes peuvent être proposées en accord avec l'architecte coordonnateur et les Architectes des Bâtiments de France)

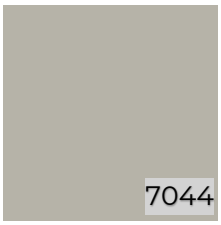
- Bleus : bleu-vert (RAL 5001), bleu saphir (RAL 5003), bleu azur (RAL 5009), bleu pigeon (RAL 5014).

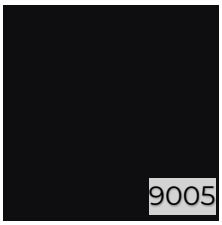


- Verts : vert olive (RAL 6003), vert bleu (RAL 6004), vert mousse (RAL 6005), vert pin (RAL 6028), vert réséda (RAL 6011).

- Marrons : mars rouille (RAL 2525), brun pâle (RAL 8025),

- Gris : Gris silex (RAL 7032), gris soie (RAL 7044), gris graphite (RAL 7024), noir (RAL 9005).





Les volets seront réalisés dans le même matériau et dans les mêmes teintes que les menuiseries extérieures.

Les volet bois seront soit coulissants, soit à battants (à large lames sans barre ni écharpe).

Les persiennes sont autorisées.

Les volets roulants auront obligatoirement des coffres intégrés dans la maçonnerie pour ne pas être visibles depuis l'extérieur.

Les portails de garage et portes de services seront assorties aux autres menuiseries.

EXEMPLES DE VOLETS PRECONISES ET INTERDITS :

2.10.4 Serrurerie

Les portails, portillons et portes de garage seront réalisés dans les mêmes matériaux et les mêmes couleur et finition que les menuiseries extérieures.
Les portillons seront de la même hauteur que la clôture.

Les grilles et garde-corps seront de facture simple, sans volutes ou arabesques. Le barreaudage sera vertical ou horizontal, de petite section, ou avec de légères inclinaisons aléatoires. Les garde-corps pourront également être pleins ou perforés.

Les pergolas ou carports seront réalisés en structure métallique et de forme simple, permettant la mise en place d'une végétation grimpante.

2.10.5 Appareils de climatisation – Antennes – Energies renouvelables

L'ensemble de ces éléments devra faire partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans annexés à la demande de permis de construire
Les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans la pente des toitures. Ils devront être disposés dans une réflexion ave l'ensemble de la façade, notamment les ouvertures.
Les blocs extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis la rue.

2.10.6 Clôtures

La réalisation des clôtures sera à la charge des acquéreurs de chaque lot. Elles seront définies selon le plan ci-dessous.

Type 1 : Ganivelles h = 1.20m

Type 2 : mur bahut h = 0.20m enduit deux faces + treillis acier galvanisé et poteaux bois
(Finition pour grimpantes permettant de végétaliser les clôtures)

Type 3 : mur bahut h = 0.80m + treillis acier galvanisé et poteaux bois (hauteur totale h = 1.50m)
(Finition pour grimpantes permettant de végétaliser les clôtures)

Le mur bahut sera soit appareillé en pierres de pays ou enduit avec une finition grattée ou talochée fin et une teinte rappelant la pierre locale.

Type 4 : grillage souple h = 1.50m + haie

2.11 Stationnements

Chaque logement devra comporter deux places de stationnement dont au moins une sera non close et accessible directement depuis la voirie. Ces places extérieures seront traitées comme le prolongement de l'espace public. Elles seront réalisées en béton balayé ou en dalles alvéolaires perméables, engravillonnées ou enherbées.

2.12 Espaces libres et plantations

Les clôtures seront soit doublées de haies vives ou bien devront permettre l'implantation de plantes grimpantes. Les haies seront constituées d'essences variées, avec au moins trois essences différentes comportant à la fois des caduques et des persistantes. Ces essences seront locales, non invasives et ne nécessitant que peu d'entretien en eau.

Les arbres présents sur chaque parcelle devront être conservés. Chaque arbre coupé devra être remplacé par un arbre de gabarit équivalent.

Un arbre de haute tige sera planté tous les 100 m² d'espace libre au sein de chaque parcelle. Lorsque le nombre n'est pas un entier, il sera arrondi à la valeur supérieure (ex : espace libre de 242 m² > 2,42 arbres donc 3 arbres de haute tige à planter).

Sur les lots 14, 15, 16 et 17, la zone paysagère existante sera conservée (voir emprise sur le plan de composition PA 4). Les arbres de haute tige qui y sont plantés devront être maintenus. En dehors des accès aménagés par le lotisseur et des clôtures, aucune construction ni aucun aménagement ne seront autorisés. Le muret en pierres devra être également conservé et restauré.

Exemples d'essences à utiliser dans les haies variées :

Pittosporum tobira	photinia fraserii	rhammus alaternus	viburnum tinus

rosier chinensis

cassia corymbosa

phlomis fruticosa

buddleja

cotinus coggyria

vitex agnus

phillyrea latifolia

pistacia lantiscus

Exemples d'essences d'arbres à utiliser :

chêne vert

frêne à fleurs

amandier

chêne pubescent

Arbousier

figuier

grenadier

olivier