

# LOTISSEMENT CARPEDIEM

## CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### EMPRISE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Le projet architectural ne doit pas se limiter au volume principal et au garage qui est obligatoire. Un soin particulier sera accordé au traitement des ouvrages divers, notamment aux terrasses, et à l'aménagement paysager des terrains. Cela devra clairement apparaître sur les documents du permis de construire.**

Tout élément architectural sera inscrit dans la zone définie au droit du plan de composition (pièce PA 4 du permis d'aménager).

Hormis pour les lots 5, 6 et 7 les constructions seront en simple rez de chaussée.

Il ne pourra être édifié sur chaque lot qu'une seule construction comportant un seul logement. Un lien architectural devra assurer la continuité entre deux volumes bâtis (hors pool house).

La hauteur du plancher fini du rez de chaussée sera de 0.70 m maximum par rapport au terrain naturel.

**Les constructions en limite de propriété avec les riverains du lotissement seront uniquement en rez-de-chaussée, le faîtage de la toiture sera obligatoirement perpendiculaire à la dite limite ; il en sera de même pour les garages édifiés en limite Nord des lots.**

La profondeur des garages sera de 5,50 m minimum. Leur hauteur ne pourra excéder 4.50 m en tout point mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération.

### ASPECT EXTERIEUR

#### Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Les remblais ou déblais visant à modifier le modelé du terrain naturel ne sont pas autorisés, seuls les mouvements de terrains liés à la construction étant tolérés.

Les remblais des jardins ne seront pas autorisés si cela modifie la pente et l'écoulement naturel des eaux pluviales.

#### Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions et le paysage avoisinant.

Elles devront s'adapter au mieux au terrain naturel qui sera préservé au maximum.

L'orientation du faîtage du volume principal devra respecter celle préconisée sur le plan d'hypothèse d'implantation (pièce PA 9 du permis d'aménager) c'est-à-dire est/ouest.

#### Dispositions particulières

##### Toiture :

Les toitures seront à deux ou quatre pentes.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions anciennes avoisinantes, sera proche de 30%.

La couverture sera obligatoirement réalisée en tuiles de type grand moule à double emboîtement et double recouvrement (tuile DCL) ou canal. Elles seront de couleur locale (paille, teinte vieilles...). Les teintures trop rouges étant à proscrire, le panachage contrasté des tuiles est à exclure.

Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toitures sont interdites.

Les supports des saillies des toits seront réalisés par la mise en œuvre de « génoises », deux rangs minimum.

La mise en œuvre de gouttières et descentes d'eaux pluviales sont obligatoires. Le zinc est vivement conseillé, le PVC est proscrit.

Les toitures terrasses étanchées gravillonnées ou à étanchéité végétalisée pourront être admises à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité, non susceptible de nuire à l'homogénéité de l'ensemble du lotissement et intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Il est autorisé au maximum 1/3 de toitures terrasses par construction.

#### Façade-revêtement :

Les constructions à parement bois ne sont pas admises.

La mise en œuvre de vêtures, de placages et de bardages est interdite. Les murs en pierres de tailles ou moellons maçonnés à pierres vues sont acceptés.

Les parois verticales maçonnées en blocs de ciment seront obligatoirement enduites. Les enduits extérieurs seront exécutés avec une finition « frotassé fin » ou « gratté fin » et présentant une couleur choisie parmi la palette suivante (référence PAREX ou similaire) :

#### Tons clairs :

SABLE O10  
BEIGE ORANGE O30  
SABLE ROSE R20  
SABLE CLAIR T20  
SABLE ORANGE T40  
TERRE DE SABLE T50  
TERRE ROSEE T90  
TON PIERRE G20

#### Tons moyens :

OPALE J30  
BEIGE ROSE PALE O40  
OCRE CLAIR O70  
GREGE T10  
TERRE D'ARGILE T30  
TERRE BEIGE T70  
BEIGE T80

Les couleurs blanches, jaunes et vives sont interdites.

Les surépaisseurs d'enduit au droit des tableaux des ouvertures seront acceptées.

Les enduits au droit des parties maçonnées du PPNC et des clôtures seront identiques à ceux de l'habitation.

#### Menuiseries – Ferronneries :

D'un ordre général les ouvertures (hors baies vitrées et cuisines) seront de dimensions plus hautes que dans un rapport compris entre 1/3 et 1/5. D'autres types de percements pourront être étudiés s'ils justifient une architecture clairement définie.

Les linteaux des percements seront droits (Les cintres maçonnés sont interdits y compris au droit des terrasse, pergola, portail, etc...).

Elles seront occultées par des volets à battants en bois pleins ou à persiennes sans barre ni écharpe. Ils seront peints. Leur teinte sera déclinée à partir des couleurs suivantes : Gris, Vert, Bleu ou Beige dans des tons pastel à harmoniser avec la teinte de l'enduit.

Les volets roulants seront également autorisés mais seulement pour les portes fenêtres et les baies vitrées. Ils seront de teinte grise tout comme les portes d'entrée et du garage.

Les pavés de verre seront interdits.

Les barreaudages des petits percements devront être verticaux et inscrits dans les tableaux des ouvertures. Ils seront laqués noirs ou gris.

Les gardes corps seront métalliques à barreaudage vertical. Ils seront laqués noirs ou gris.

## **CLOTURES**

#### Clôtures en bordure des voies communes de l'opération :

Elles seront réalisées par l'aménageur.

La clôture sera constituée d'un grillage soudé mailles 100x50 mm sur supports métalliques d'une hauteur de 1.80 m, placée en retrait de 1.00 m à l'intérieur du lot et doublé côté extérieur d'une haie libre composée d'essences variées. Les parties maçonnées ne seront pas visibles.

La couleur blanche est interdite.

#### Au droit des PPNC :

Les clôtures seront interdites entre deux « Parkings Privatifs Non Clos » mitoyens.

Les murs ou poteaux au droit des coffrets et du PPNC seront tolérés. Ils seront d'une hauteur maximale de 2,00 m. Les murs ne pourront pas dépasser 4 m linéaires continus comptés horizontalement.

Ils devront être interrompus par des portails ou des portillons.

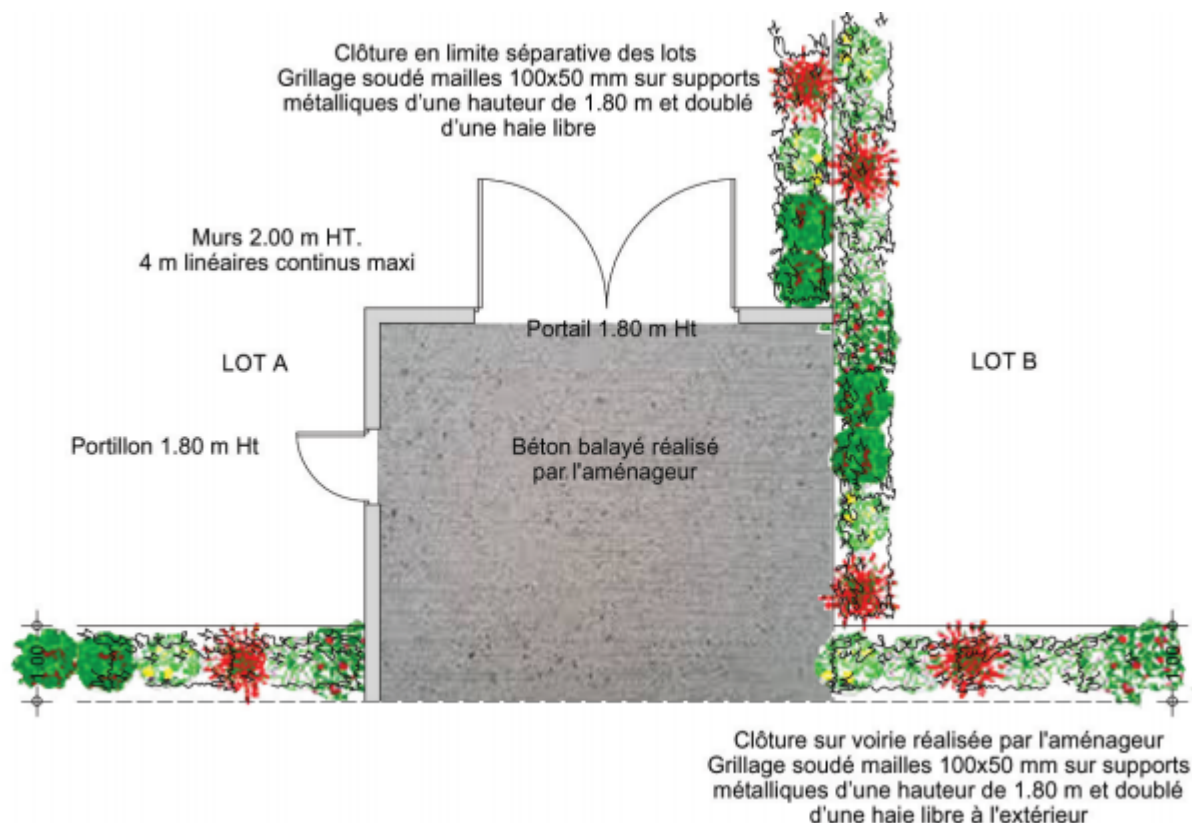
Ces éléments seront métalliques et d'une hauteur de 1.80 m. Ils seront peints de couleurs gris ou noir.  
Les zones grillagées (un coté du PPNC obligatoirement) ne comporteront aucune partie maçonnée visible. Elles seront constituées d'un grillage soudé mailles 100x50 mm sur supports métalliques d'une hauteur de 1.80 m et doublé d'une

haie libre composée d'essences variées.

Les parties maçonnées doivent être enduites en même temps que la construction principale et dans le même ton.

Le PPNC sera traité en béton balayé (réalisé par l'aménageur).

La couleur blanche est interdite.



#### Clôtures en limites séparatives des lots :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les clôtures d'une hauteur de 1,80m seront réalisées avec un grillage soudé mailles 100x50 mm sur supports métalliques et doublé d'une haie champêtre. Les zones grillagées ne comporteront aucune partie maçonnée visible.

Les dispositifs permettant durablement l'occultation des clôtures (Film PVC, tôles pleines, pailis, etc...) seront prohibés.

La couleur blanche est interdite.

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur chaque lot, la surface libre végétalisée devra représenter au minimum 40% de la surface du lot. Chaque propriétaire se reportera à la brochure « Guide de plantation pour les Bouches du Rhône », [http://www.territoires-durables-paca.org/files/20120822\\_GuideplantationAmgtBdRCAUE132008.pdf](http://www.territoires-durables-paca.org/files/20120822_GuideplantationAmgtBdRCAUE132008.pdf) les objectifs recherchés sont d'installer une végétation typique et spécifique à partir d'essences adaptées au climat méditerranéen avec :

- Des arbres de haute tige (tilleul, micocoulier, érable de Montpellier, arbre de Judée, ...), un à minima ;
- Des haies composites à traiter en épaisseur (ciste blanc, amélanchier commun, baguenaudier, filaire à feuilles étroites, filaire à feuilles larges, laurier tin, cade, laurier noble, lentisque,...) ;
- Des plantes grimpantes à installer sur des treilles (vigne, vigne-mère, passiflore, jasmin, jasmin étoilé, bignone, ...) ;
- Des massifs pourront être plantés à partir des essences variées présentées dans le guide

Au gazon il sera préféré la plantation de plantes couvre-sol plus adaptées au climat.

Divers :

Aucun élément technique (climatiseur, PAC, antenne,...) ne sera autorisé en saillie des façades. Les appareils devront être isolés de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

**Les éléments du présent document devront être précisément repris lors de la rédaction de la pièce PCMI 4 (notice descriptive) du permis de construire.**

#### **MODE OPERATOIRE RELATIF A LA MISSION D'ARCHITECTE CONSEIL**

##### **ETAPE 1**

- Transmettre par mail à l'architecte conseil (pj.guillot@orange.fr) le plan de vente du lot, un plan de masse coté dans les 3 dimensions et une coupe du projet ;
- Visa de l'architecte conseil.

##### **ETAPE 2**

- Transmettre par mail à l'architecte conseil un dossier complet du permis de construire avec le formulaire de demande de permis de construire complété ;
- Visa de l'architecte conseil.

#### ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR AU RESPECT DU PRESENT CAHIER

**Mr et Mme**

**Lot n°**

DATE:

SIGNATURE :