



Zone d'Aménagement Concerté

« Les Villages du Golf »

*Cahier des Prescriptions Architecturales,
Paysagères et Environnementales (CPAPE)*

Version simplifiée

Le présent document reprend, dans ses grandes lignes, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) réalisé dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Villages du Golf ».

Cette synthèse a pour objectif de recenser les principales règles applicables à la construction des bâtiments d'habitation et à l'aménagement général des lots cédés. Il revient donc à chaque acquéreur de se référer au document d'origine, seul document qui sera pris en compte lors de l'instruction des dossiers d'urbanisme. De plus, seul le document d'origine comprend les différents schémas, notamment pour les clôtures, facilitant la compréhension.

Par ailleurs, le présent document ne comporte pas les essences des arbres et arbustes autorisés sur la zone, qui se trouvent dans le CPAPE.

1) Gestion de la topographie

Un intérêt tout particulier doit être porté à la prise en compte de la topographie et à l'adaptation des aménagements, au relief et au terrain naturel. **Les principes retenus devront clairement figurer au dossier de demande de permis de construire.**

Chaque projet doit tenir compte de son contexte immédiat (construction voisine, espace public...) et respecter les cotes d'accès au lot ainsi que les règles d'implantation des constructions indiquées au plan de composition.

En ce qui concerne les remblais ou décaissements (hors accès) aux abords de la construction et le long de la voie :

- pour un terrain dont la pente est inférieure à 10 %, ils n'excéderont pas **100 cm** par rapport au terrain naturel,
- pour un terrain dont la pente est supérieure à 10 %, ils n'excéderont pas **150 cm** par rapport au terrain naturel.

En ce qui concerne les soutènements :

- ils seront réalisés **préférentiellement** en pierre naturelle non maçonnées avec des matériaux d'origine locales, sur une hauteur limitée à **100 cm** maximum pour les aménagements paysagers / clôtures et ponctuellement à la hauteur maximale de **150 cm** lorsqu'il s'agit d'un soutènement permettant l'installation d'une pièce d'habitation ou d'un équipement spécifique de loisir (piscine, SPA,...) ;
- les espaces entre les soutènements, éventuellement successifs, auront une largeur de **50 cm minimum** afin de pouvoir intégrer des plantations. Ils pourront être revêtus d'une toile biodégradable ou d'un mulch végétal (débris de bois) ;
- les différents ouvrages (talus, soutènement, rampe, etc.) seront effectués dans l'espace privé.

Les murs en béton coulés en place ou préfabriqués, laissés bruts, peuvent être utilisés moyennant une plantation aveuglante (plante grimpante ou haie ou massif). Il en est de même pour les murs en parpaings qui devront être obligatoirement enduits.

Recommandations

Les terrassements doivent conduire à limiter l'évacuation des terres. La pente des talus devra se faire de la façon suivante (H pour la distance horizontale, V pour la distance verticale) :

- *dans le cas d'un talus enherbé : 3 H pour 1 V ;*
- *dans le cas d'un talus planté : 2 H pour 1 V.*

Il est conseillé de réaliser le talus, s'il est nécessaire, en recul de 50 cm minimum de la limite de propriété.

Les retenues de terre réalisées à partir d'éléments en bois s'effectueront avec des bois durs de

type Robinier, chêne ou Châtaignier ayant une certaine durée de vie. Il s'agira d'éléments posés verticalement, de section rectangulaires.

La réalisation de soutènements en pierre naturelle demande un certain soin dans le choix des blocs et leur assemblage. Il est conseillé de ne pas choisir des blocs ayant une hauteur supérieure à 1/5 de la hauteur totale du mur.

Les joints doivent rester creux, peu épais (entre 0 et 6 cm maxi). La pierre peut également constituer l'habillage d'un mur en béton en respectant le même principe de joints secs sans mortier apparent.

Les ouvrages de soutènement réalisés en béton ou en gabions, autorisés, peuvent permettre d'atteindre des hauteurs importantes à des coûts moindres, comparé à des murs traditionnels montés en pierre naturelle.

Les murs préfabriqués ou coulés en place offrant un parement matricé (imitation bois, imitation pierre, motifs moulés) pourront être laissés à nu. Les parements lisses ou grattés s'accompagneront de plantations grimpantes permettant une meilleure intégration (lierre, vigne vierge, ...) ou de végétaux plantés frontalement (haie, massifs, fruitiers en espalier, ...).

L'utilisation de gabions remplis de pierre en vrac (appareillé ou non appareillée) est également offerte avec ou sans végétalisation partielle.

Quels que soient les projets, la hauteur des ouvrages sera limitée à 1.00 m ou 1.50 m maximum, en fonction de la pente du terrain, sauf contraintes techniques particulières.

Le recours à des techniques de soutènement végétalisé reste également possible. Plusieurs procédés et techniques existent et peuvent permettre la réalisation de talutage à forte pente, voire d'atteindre quasiment la verticalité d'un mur.

Ainsi, il peut s'agir d'utiliser des matériaux composites en forme de grilles fixées ou de trames alvéolaires posées sur talus.

L'utilisation de ces techniques permet une végétalisation rapide, herbacée ou arbustive avec un total aveuglement du support.

Les éléments modulaires préfabriqués en béton ou autres matériaux peuvent apporter des solutions à conditions d'utiliser des modules d'un gabarit adaptés à la hauteur du mur et en ayant l'assurance d'une végétalisation rapide, dense et régulière. Il n'est pas acceptable d'utiliser cette technique sans végétalisation.

L'utilisation de blocs de grandes tailles, disproportionnés par rapport à la hauteur du mur est totalement proscrite.

Les plans des permis de construire devront être très précis sur la nature et le traitement des ouvrages de soutènement, en terme de hauteur, épaisseur, type de matériaux, dimensions.

2) Conception globale du bâti

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Pour les lots denses : un front bâti sera recherché sur les voies. L'implantation de ce front bâti sera étudié selon l'orientation. Au nord, il peut ainsi facilement se décliner en limite. Au sud, un recul est à privilégier pour dégager des espaces extérieurs.
- Pour les autres parcelles :
 - Orientées nord-sud (rue perpendiculaire à l'orientation nord-sud) :
 - quand la voie d'accès à la parcelle est située au nord, les constructions futures seront implantées avec un retrait entre 0 et 6 m par rapport à la voie afin de favoriser l'ensoleillement au sud ;

- quand la voie d'accès à la parcelle est située au sud, les constructions futures seront implantées en retrait de la voie avec une distance minimum de 10 m, et peuvent être en fond de parcelle de manière à optimiser l'ensoleillement et les vues de chaque parcelle (prévoir une distance minimum du fond de la parcelle). Les garages peuvent se construire en limite de rue dans la bande des 10 m afin d'éviter une importante imperméabilisation des sols.

- Orientées est-ouest (rue parallèle à l'orientation nord-sud) :

Les constructions doivent être implantées en limite nord afin de dégager une terrasse au sud. Une disposition en quinconce des constructions permettra de dégager des vues depuis chaque maison.

2. Mitoyenneté et limites séparatives

Les mitoyennetés entre deux parcelles seront à privilégier (bâti principal, garages,...), surtout sur des parcelles de faible largeur (< 15 m) et ce afin d'optimiser l'aménagement de la parcelle et d'éviter les espaces résiduels.

Pour les lots denses, la double-mitoyenneté et l'implantation à l'alignement seront imposés. La multiplication et la juxtaposition de différents sens et pentes de toitures sont autorisées dans un cadre contraint, défini par une mitoyenneté sur les deux limites latérales et un alignement obligatoire sur rue.

Le raccordement à la construction voisine se fera par différents moyens :

- faitage ou acrotère communs,
- égout de toiture en cas de façades pignons jumelées,
- par le garage qui aura de préférence une toiture terrasse et ne comportera pas d'étage.

Pour les autres lots, la multiplication et la juxtaposition de différentes pentes de toiture sont à éviter. Les couleurs des enduits devront s'accorder ainsi que la succession de matériaux différents. La mitoyenneté pourra s'opérer de différentes façons : constructions principales jointes par le garage clos, abri non clos de type auvent, pergola...

Le raccordement à la construction voisine se fera par différents moyens :

- plan de façade commun sur une longueur minimale de 1 m de part et d'autre de la limite de propriété (soit 2 m cumulés au minimum),
- faitage commun sur une longueur minimale de 1 m de part et d'autre de la limite de propriété (soit 2 m cumulés au minimum),
- partie de toiture sur un même plan sur linéaire minimum de 2 m, mesurée dans la plus grande pente,
- égout de toiture à la même hauteur sur une longueur minimale de 1 m de part et d'autre de la limite de propriété (soit 2 m cumulés au minimum), sauf dans la cas d'un raccordement avec un garage ou un abri.

3. Faïtage

Le sens de faïtage des constructions est à indiquer sur le plan de composition de chaque macro-lot, avec un souci de cohérence de l'ensemble des parcelles.

Les constructions situées en bordure de deux voies ou d'espaces publics non circulés (espaces verts, chemins piétons) pourront s'adapter en travaillant un retour de façade, tout en respectant la cohérence de la composition.

Des effets de transition seront recherchés en cas de décrochement des volumes, en façade ou en toiture. Les volumes secondaires devront présenter une importance limitée, compatible avec la volumétrie d'ensemble de la construction.

3) Prescriptions architecturales

1. Hauteur et volumétrie

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 m au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Les volumes devront rester simples. Les volumes disproportionnés ou présentant un déséquilibre dans la juxtaposition de deux volumes, le mélange des familles de forme, ou la référence à des familles inusitées (tourelles), ou faisant référence à des typologies architecturales régionales trop prononcées seront refusés.

Les pergolas, appentis, vérandas, porches, préaux,...seront autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le volume général de la construction principale.

2. Toitures

Les toitures plates et toitures à deux versants principaux (pente maximale de 35%) seront à privilégier pour les constructions principales.

Les toitures à 4 pentes sont autorisées à condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les toitures plates, la réalisation de toitures végétalisées est préconisée, en particulier dans les secteurs de parcelles en pentes où des vues dégagées doivent se trouver entre constructions. Les toitures plates nues sont interdites (étanchéité sans protection).

Deux matériaux sont autorisés par toiture sur le volume principal. L'ardoise est interdite. Pour les toitures en tuiles, il est demandé de favoriser les tonalités locales et d'éviter les couleurs vives. Les tuiles vernissées sont interdites. Les toitures bois sont autorisées.

Pour les autres toitures, favoriser une couleur grise (ex : bac acier en gris anthracite, zinc...).

En cas de constructions jumelées, les hauteurs, les volumes, l'écriture et la cohérence architecturale seront particulièrement étudiés. Le dernier acquéreur à présenter un permis de construire devra se conformer à la pente de toiture du premier acquéreur, pour la partie jumelée.

Le raccordement entre les toitures et les façades sera particulièrement soigné. Les couleurs des descentes et des gouttières devront être en harmonie avec les matériaux de façade .

3. Pignons

Les pignons feront l'objet d'une attention particulière et seront, autant que possible, percés d'ouvertures. Ceux situés en bordure de voies ouvertes à la circulation automobile et autres emprises publiques (espaces verts, chemins piétons...) seront particulièrement soignés (présence d'ouverture(s) imposée).

Ils devront donc être traités avec la même qualité qu'une façade.

4. Cheminées

En règle générale, la souche de cheminée ne doit pas constituer un élément incongru massif en toiture. Elle doit respecter la volumétrie générale de la construction, et doit se situer de préférence en pignon.

Afin d'assurer une meilleure intégration, il est préférable d'utiliser des matériaux pérennes : enduit dans le ton de celui des façades, brique, métal... Les souches de cheminée ne pourront excéder le nombre de deux et devront s'harmoniser avec les constructions environnantes.

5. Éléments techniques

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent dans le plan de la couverture (pose encastrée) ou participent à l'harmonie de la volumétrie d'ensemble. Les ouvrages de ventilations nécessaires – sorties VMC et chatières – seront à traiter dans la même teinte que la toiture. Les paraboles en saillie sur les façades ou toitures sont interdites. Elles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser 0,80 m de diamètre.

6. Ouvertures

Elles seront de formes simples et s'harmoniseront entre elles de par leurs proportions, leur géométrie et l'arase de leur linteau. Une seule famille de forme par construction sera acceptée pour une composition homogène.

Les couleurs vives des menuiseries sont proscrites.

Les châssis de toit de type Velux seront obligatoirement en pose encastrée. On évitera les formes de lucarnes agressives ou trop imposantes (mal proportionnées et/ou mal positionnées) ou ressortant de manière trop prononcée.

7. Matériaux

Il sera porté une attention particulière au rapport harmonieux des couleurs et matériaux entre les différentes entités de la façade. Les coloris pastels seront à éviter. Les bardages bois peuvent être teintés, lasurés (pigments naturels pérennes) ou naturels.

Sur une même construction, il est autorisé en façades l'association de trois teintes ou matières maximum. Une attention sera portée à l'intégration du bâti avec les constructions voisines (utilisation de couleurs et matériaux identiques, rappels entres constructions).

Les enduits lisses seront préférés aux enduits de type monocouche gratté (mauvais vieillissement et entretien plus fréquent et régulier).

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents : parpaings, briques, ...

Dans le cas de maisons mitoyennes, une harmonie sera exigée.

8. Garages et stationnements

- Lots denses (plateau haut)

Des poches de stationnements seront prévues pour les lots denses qui ne permettent pas d'intégrer des places au sein de la parcelle, avec une équivalence de deux places par parcelle.

- Autres lots

Au moins deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain de la construction. Elles seront non closes sur l'espace public mais peuvent être couvertes. Un éventuel portail pourra être implanté uniquement en fond d'enclave avec ouverture obligatoire vers l'intérieur du lot.

La zone de roulement devra être réduite et le choix du revêtement devra permettre de limiter l'imperméabilisation du sol.

L'emplacement des places de stationnement est indiqué pour chaque parcelle dans le plan de composition. Il est différent suivant l'implantation des constructions sur la parcelle, suivant leur orientation et la pente du terrain.

L'emplacement, l'aménagement (traitement de sol, plantations, clôture, repérage des deux places de stationnement, etc...) et le nivellement des surfaces dédiées au stationnement devront apparaître au dossier de permis de construire.

La construction d'un garage supplémentaire est possible. Les car ports et les préaux doivent être intégrés aux volumes des constructions, avec une surface maximum de 30 % de la surface au sol de la construction.

Lorsque la construction principale est implantée le long de la voie avec un retrait compris entre 0 et 6 m, le garage est impérativement accolé à la construction principale ou inclus dans la volumétrie du bâti.

La hauteur des garages au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale.

Les garages en sous-sol et en demi-niveaux sont autorisés sous réserve de respecter les hauteurs maximales de remblais / déblais autorisées.

Lorsque le garage est accolé à l'habitation ou inclus dans la volumétrie du bâti, une attention particulière devra être portée à l'intégration de la porte de garage dans la façade.

9. Locaux annexes

Par construction de bâtiments annexes, il faut entendre les constructions de faible importance édifiées à l'écart de la construction principale ou accolées à celle-ci. Un seul bâtiment annexe séparé de la construction principale sera autorisé.

Les bâtiments annexes (ex : espace jacuzzi, piscine, atelier de bricolage, abris de jardin, etc....) devront être accolés à la construction si la surface d'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Les annexes seront sur un seul niveau (rez-de-chaussée). La toiture aura une pente maximum de 35%.

Une attention sera portée à l'impact visuel de ces annexes depuis l'espace public pour les parcelles en limite d'espaces publics.

10. Clôtures

D'une manière générale, **les clôtures ne sont jamais obligatoires**. Si elles s'avèrent nécessaires, elles seront composées d'une haie qui pourra éventuellement être doublée, côté lot, d'un grillage. Dans tous les cas, **les haies mono-spécifiques sont interdites**.

En cas de mise en place d'un grillage, une plantation en quinconce des haies de part et d'autre du grillage est recommandée.

Les panneaux de clôtures à lames de PVC ne sont pas autorisés. Conformément au PLU, l'utilisation des plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits reste interdite.

Les portails et portillons, s'ils s'avèrent nécessaires, seront construits avec des matériaux solides et demandant peu d'entretien. Leur teinte sera en harmonie avec celle de la construction.

10.1 Clôtures donnant sur une voie ouverte à la circulation automobile

Haie : Implantée à minimum 0,75m de la limite de propriété pour une hauteur à terme comprise entre 1m et 1m60.

Grillage éventuel : Type grillage à mouton galvanisé, ganivelle en châtaigner fixée sur poteaux bois ou un grillage simple torsion galvanisé ou plastifié vert, d'une **hauteur maximale de 1m20**.

L'éventuel grillage sera obligatoirement implanté derrière la haie.

Le grillage devra être implanté à une distance minimale de 0,50m de la ligne de plantation de la haie. Les piquets supportant le grillage seront placés à une distance d'environ 1,50m les uns des autres.

Alternatives :

- édification d'un mur d'une hauteur comprise entre 0.50m et 1.60m. Sa construction peut s'établir selon une pente constante et régulière, ou de manière horizontale avec des redans. Dans ce second cas, les redans auront, selon la hauteur du mur, le décroché correspondra au tiers de la hauteur maximale du mur ou du muret ;
- mur bahut d'une hauteur minimale de 0.50 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage soudé (pas de grillage simple torsion). L'ensemble (muret + grille) n'excédera pas une hauteur de 1.60 m et devra respecter des proportions harmonieuses (1/3 – 2/3 ou 1/2-1/2).

10.2 Clôtures en limite d'espaces publics hors voirie

Haie : Implantée à minimum 0,50m de la limite de propriété pour une hauteur à terme comprise entre 1,50 et 2m.

Grillage éventuel : Type grillage à mouton galvanisé, ganivelle en châtaigner fixée sur poteaux bois ou un grillage simple torsion galvanisé ou plastifié vert, d'une **hauteur maximale de 1m20**. **L'éventuel grillage sera obligatoirement implanté derrière la haie.**

Pour les limites non bordées d'une noue, la haie éventuellement doublée d'un grillage pourra intégrer un portillon en bois de teinte naturelle de même hauteur que l'éventuel grillage limitée à 1,20m et d'une largeur maximale de 1,00m.

Le grillage devra être implanté à une distance minimale de 0,50m de la ligne de plantation de la haie. Les piquets supportant le grillage seront placés à une distance d'environ 1,50m les uns des autres.

10.3 Clôtures en limite privative

Haie : Implantée à minimum 0,50m de la limite de propriété pour une hauteur à terme comprise entre 1,50 et 2m.

Grillage éventuel : Type grillage à mouton galvanisé, ganivelle en châtaigner fixée sur poteaux bois ou un grillage simple torsion galvanisé ou plastifié vert, d'une **hauteur maximale de 1m20**. **L'éventuel grillage sera obligatoirement implanté en limite de propriété.**

Pour les constructions implantées en contiguïté, il est autorisé des **brises-vues**, en **façade arrière**, sur la ou les limites latérales sur laquelle la construction est implantée. A chaque fois que ceux-ci semblent nécessaires, ils seront prévus dès l'origine du projet et **matérialisés au dossier de demande de permis de construire**.

Les pare-vues seront réalisés en bois de teinte naturelle ou en matériau déjà utilisé pour la construction et implantés en limite séparative **en continuité du bâti**. Leur dimension est limitée à **2m de hauteur et à une longueur de 4m** à partir de la façade arrière. En **façade avant**, ce dispositif est autorisé uniquement pour les parcelles à entrée de lot sud et en respectant un recul de 3,00m minimum de la limite de propriété sud.

Recommandations :

Penser les pare-vues afin qu'ils puissent constituer un support à des plantations grimpantes.

Intégrer dans la haie quelques arbustes fruitiers (type fruits rouges) ainsi qu'un ou deux arbres fruitiers, type poirier ou pommier qui peuvent être palissés, après entente avec le voisin, pour le plaisir de tous.

Initier entre voisins une haie végétale commune.

Les piquets bois supportant le grillage seront placés à une distance de 1,50m environ les uns des autres.

10.4 Particularité des clôtures dans les pentes

Dans certains cas de terrains pentus, l'aménagement de la parcelle peut nécessiter des terrassements plaçant le terrain en partie supérieure ou inférieure à la rue.

Pour ces cas particuliers, le traitement de la déclivité se réalise selon les différents modes exprimés ci avant (soutènement ou talus, avec respect des hauteurs de remblai ou de décaissement selon la pente du terrain) et la clôture s'implante selon l'endroit où elle est implantée (points 10.1 à 10.3).

Toutefois, en l'absence de mur de soutènement, une distance minimale de 0,50m devra être respectée entre le début de la pente et la limite de propriété.