

Domaine des Hauts de Vaugrenier

Modification des articles 12 et 13 du Cahier des charges général

Domaine des Hauts de Vaugrenier

Cahier des prescriptions architecturales

Sommaire

1. Articles 12 et 13 du Cahier des Charges General - rappel	3
2. Les intentions de l'ASLP - rappel	4
3. Les objectifs	6
3.1. Préambule.....	6
3.2. Le contexte à venir	6
3.3. Les principes du cahier des prescriptions architecturales	7
4. L'enveloppe des bâtiments.....	8
4.1. Les toitures	8
4.2. Les gouttières et descentes d'eau pluviale	10
4.3. Les souches de ventilation et conduits de fumée	10
4.4. Les fenêtres de toiture	11
4.5. Les matériaux et couleurs	11
4.6. Les menuiseries extérieures et leurs occultations	13
4.7. Modifications des dimensions des ouvrants ou création de nouvelles ouvertures	16
4.8. Les portes des garages privés.....	18
4.9. Les portes des garages collectifs	19
4.10. Garde-corps des balcons et terrasses	19
4.11. Pose d'auvents et de marquises	19
4.12. Pose de pare-vents en parties latérales des terrasses	21
4.13. Les antennes paraboliques.....	21
4.14. Installations de climatisation	22
4.15. Constructions additionnelles pergolas, abris de jardin, piscines	22
5. Les clôtures	24
5.1. Les clôtures sur voies	24
5.2. Les portails et portillons	26
5.3. Les clôtures sur limites séparatives.....	28
6. Les espaces communs	29
6.1. Les constructions techniques	29
6.2. Le ou les Abribus.....	30
6.3. Les murets, les enrochements et murs de soutènement.....	30
6.4. Le mobilier urbain et la signalisation	32
6.5. Les parking aériens.....	33
7. Observations	35

1. Articles 12 et 13 du Cahier des Charges Général - rappel

Article 12 "Dispositions relatives aux constructions privatives" :

I - Dispositions applicables à la SOCIETE et à ses ayants causes titulaires de droits de construire par elle transmis

Ces dispositions sont devenues sans objet.

II - Dispositions applicables aux acquéreurs de constructions achevées ou en l'état futur d'achèvement et à leurs ayants cause

1. Il est interdit auxdits acquéreurs et à leurs ayants-cause :

a- D'apporter une modification quelconque à l'aspect extérieur des bâtiments, notamment par le remplacement du matériau d'origine par d'autres matériaux ou par le changement de teintes ou couleurs des enduits, tuiles ou autres matériaux et des tentes et pare-soleil.

b- D'édifier des constructions complémentaires ou additionnelles de caractères définitifs; provisoires ou encore démontables, même s'ils ont été autorisés par l'Administration ou encore s'ils étaient dispensés de solliciter une autorisation par la réglementation en vigueur.

Par suite, en cas de destruction totale ou partielle le propriétaire devra, s'il se décide à réparer ou à reconstruire, le faire à "l'identique" et sans apporter à l'aspect extérieur initial aucune modification.

Toutefois, les piscines sont exclues de l'interdiction.

Elles pourront toujours être créées sous réserve que leur propriétaire ait obtenu les autorisations éventuellement nécessaires et que le projet ait reçu au préalable l'agrément d'un architecte désigné par le Directeur de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE.

Les travaux devront obligatoirement être conduits sous la surveillance de cet architecte dont les frais et honoraires seront à la charge du propriétaire.

2. Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur et, à cet effet, d'en assurer l'entretien et de procéder à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs lorsqu'il sera nécessaire et en tout état de cause au moins aux époques fixées par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE.

Article 13 -Clôtures des lots privatifs

Les seules clôtures pouvant être établies sont celles dont il est question ci-après:

a) Les lots privatifs ne comportant pas de bâtiment collectif et provenant du découpage en propriété ou en jouissance des lots primaires, seront sur celles de leurs limites n'étant pas en bordure des voies et (le cas échéant) sur les limites séparatives des fonds distincts qu'ils comprendront, pourvus d'une clôture en bois du modèle choisi par le constructeur ; cette clôture sera implantée sur les lignes divisaires des fonds et incluse dans une haie vive de forme irrégulière déterminée par le constructeur, forme qui devra être maintenue en l'état par les occupants.

Dans cette haie pourront être implantés des arbres de haute futaie. La haie et les arbres compris dans la haie ainsi que plus généralement tous arbres, plantes et arbustes ne seront assujettis à aucune limite de hauteur quelle que soit leur distance de la ligne divisaire, et ce, par dérogation aux articles 671 et 672 du Code Civil.

En outre, chaque fonds pourra être surplombé par les frondaisons des arbres plantés sur un fonds voisin qu'il soit privatif ou dépende de parties communes, sous la seule réserve que ces frondaisons ne présentent pas de risques pour les constructions édifiées dans le fonds servant, et ce par dérogation à l'article 673 du Code Civil.

Les lots privatifs pourront n'être pas clôturés en bordure de voie, et s'ils le sont, la clôture devra être du modèle arrêté par le constructeur ou à défaut par le Directeur de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE ; cette dernière clôture pourra être d'un tout autre type que celui imposé pour les séparations entre propriétés.

b) Dans le cas de bâtiments collectifs leurs espaces communs pourront ne pas être clos - s'ils le sont, la clôture devra être du modèle arrêté par le constructeur ou à défaut par le Directeur de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE.

Quant aux jardinets affectés en jouissance exclusive à certains lots privatifs d'un bâtiment collectif, leur délimitation se fera par une haie vive doublée éventuellement par une clôture dont la nature sera déterminée par le constructeur ou à défaut par le Directeur de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE.

c) -Lorsqu'une clôture sera implantée sur la limite de fonds contigus privatifs, elle sera mitoyenne sans que le propriétaire de l'un des deux fonds puisse renoncer à cette mitoyenneté, et ce par dérogation à l'article 663 du Code Civil.

d) -Dans les diverses hypothèses ci-dessus, le modèle de clôture imposé par le constructeur ou éventuellement par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE devra être strictement respecté en cas de réparation, remplacement, etc...

2. Les intentions de l'ASLP - rappel

Lors de la réunion de travail du 10 avril 2008 des représentants de hameaux, ceux-ci avaient adopté le projet de modification des articles 12 & 13 du CCG suivant (modifications ou compléments en gras) :

Article 12 -Dispositions relatives aux constructions privatives :

1°) Il est interdit aux dits acquéreurs et à leurs ayants cause:

a) -D'apporter une modification quelconque à l'aspect extérieur des bâtiments **sans que le projet ait reçu au préalable l'agrément d'un architecte désigné par l'assemblée générale de l'ASLP dont les frais et honoraires seront à la charge du demandeur. L'intervention de cet architecte aura pour but de vérifier que les modifications souhaitées par le demandeur sont conformes aux dispositions du Cahier des Charges annexé. Cet architecte devra si nécessaire instruire le dossier de demande de travaux auprès des services d'urbanisme de la mairie.**
En application de l'article R 421-39 du Code de l'Urbanisme, dès la notification d'octroi et pendant toute la durée du chantier, la mention de la déclaration de travaux devra être affichée sur le terrain, pendant au moins deux mois, et durant toute la période du chantier, si celle-ci est supérieure à deux mois, de manière visible de la voie publique. Le dossier sera consultable au secrétariat de l'ASLP.

b) -D'édifier des constructions complémentaires ou additionnelles de caractère définitif, provisoire, ou encore démontables, même s'ils ont été autorisés par l'administration ou encore s'ils étaient dispensés de solliciter une autorisation par la réglementation en vigueur. Par suite, en cas de destruction totale ou partielle, le propriétaire devra, s'il se décide à réparer ou à reconstruire, **le faire en ayant obtenu obligatoirement l'agrément de l'architecte désigné par l'assemblée générale de l'ASLP dont les frais et honoraires seront à la charge du demandeur.**

Toutefois, dans le cas où un hameau disposerait de SHON résiduelle, il serait autorisé à son seul titre, à déposer un permis de construire par l'intermédiaire de l'architecte désigné par l'assemblée générale de l'ASLP et de son Directeur de Gestion. Toute augmentation de la SHON donnera ipso-facto et au prorata, une révision des tantièmes au bénéfice de l'ensemble des hameaux du Domaine.

Au surplus, sans que cette liste soit exhaustive, sous réserve de la législation et de la réglementation qui s'impose prioritairement, sous réserve du droit des tiers, les modifications acceptables pourraient concerner après agrément et sous contrôle de l'architecte désigné par l'assemblée générale de l'ASLP :

- la nature des tuiles, des volets, des portes d'entrées, des fenêtres et portes fenêtres, des portes de garages, des gouttières, des enduits, des stores, des pare soleils, des portillons de jardins,
- la construction de murs de clôtures,
- l'ouverture de fenêtres et portes fenêtres,
- la pose de "velux" sur la toiture,
- la suppression de poteaux béton des terrasses couvertes,
- la pose d'auvents et de marquises,
- la pose de coupe vent en verre,
- l'agrandissement et le déplacement de fenêtres et portes fenêtres,
- la pose de pergolas

Article 13 -Clôtures des lots privatifs :

Rappel : cet article a déjà été modifié en ce qui concerne la hauteur des haies séparatives des lots privatifs (résolution N° 4 de l'Assemblée générale du 26 janvier 2004 limitant la hauteur à 3 mètres).

Il convient de modifier à nouveau cet article en ce qui concerne la construction de murs maçonnés en bordure de la voirie. Le texte sera inclus à la fin du paragraphe a) à savoir :

Les lots privatifs pourront n'être pas clôturés en bordure de voie, et s'ils le sont, la clôture devra être du modèle arrêté par le constructeur ou à défaut par le Directeur de l'Association Syndicale Libre Principale ; cette dernière clôture pourra être d'un tout autre type que celui imposé pour les séparations entre propriétés.

« La construction de murs en maçonnerie ne sera autorisée qu'aux conditions suivantes :

- Hauteur maximum limitée à 1m80 du niveau de la voirie, (voir P27)
- Finition avec un enduit du même type et de la même teinte que l'enduit des façades de la villa,
- Dans la mesure du possible, ce mur devra être masqué par un écran végétal. »

3. Les objectifs

3.1. Préambule

Il peut sembler légitime que des modifications puissent être apportées aux constructions, pour des raisons de simple entretien d'une part, les matériels et les équipements utilisés à l'époque de la réalisation du Domaine remontent pour certaines d'entre elles à plus de trente ans, et ces équipements s'avèrent pour certains obsolètes.

Leur remplacement à l'identique peut se révéler en outre impossible, ces matériels ou équipements n'étant plus fabriqués.

D'autre part, les modes changent, les techniques aussi. D'autres préoccupations sont également intervenues depuis la création du Domaine, en terme de confort, d'isolation et de performance énergétique, ou d'amélioration acoustique. Ces préoccupations doivent pouvoir être prises en compte.

Le problème important qui est rapidement apparu dans le cadre de l'étude, est de parvenir à préserver la cohérence et l'homogénéité qui font l'identité du site. Problème rendu encore plus délicat par la nécessaire prise en compte de l'existant, on ne part pas d'une feuille blanche, et il est impossible de balayer d'un revers de main tout ce qui a déjà été construit. Certaines évolutions sont nécessaires, mais leurs effets ne seront perceptibles qu'à long terme, au fur et à mesure des mises en œuvre.

Une autre interrogation se pose également de savoir si c'est l'identité d'ensemble qui doit être privilégiée, ou s'il est préférable d'envisager une identité pouvant se différencier entre chaque hameau, tout en respectant certains critères communs afin de préserver l'image d'ensemble nécessaire au « Domaine des Hauts de Vaugrenier ».

Certaines solutions d'équipements, de matériaux, ou de mise en œuvre, s'avèrent en outre multiples (menuiseries, ouvrants, clôtures, colorimétrie, etc ...). Des choix devront donc être faits entre différentes variantes et **maintenus ensuite strictement** pour aboutir à la cohérence (ou à l'harmonie) recherchée.

3.2. Le contexte à venir

A ce stade, il est important de rappeler le contexte dans lequel devront impérativement s'inscrire dans l'avenir les travaux qui seront envisagés par les différents demandeurs.

En effet, les travaux prévus devront être projetés en fonction d'un ensemble de règles qui devront être strictement observées pour ne pas retomber dans la situation conflictuelle et de contentieux actuelle.

Les projets devront donc s'inscrire dans les dispositions:

- du Code Civil (par exemple les règles d'instauration des vues sur les fonds voisins, valables également pour les remblais et par conséquent les plateformes ou les terrasses qui seraient créées de cette façon, les règles d'ensevelissement, de mitoyenneté, etc.) ;
- du règlement et du cahier des charges général modifiés ;
- du Code de l'Urbanisme;
- du PLU de la Commune de Villeneuve-Loubet.

Ces différents travaux devront en outre faire l'objet des autorisations d'occupation du sol nécessaires préalablement à leur réalisation :

- DP entre 5 m² et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, les constructions étant situées en zone urbaine du PLU, la surface de plancher ou l'emprise au sol ne devant pas dépasser 170 m² au total,
- DP pour surface du bassin des piscines non couvertes entre 10 m² et 100 m²,
- PC au delà de ces surfaces et emprises au sol,
- DP pour travaux de ravalement ou travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment,
- DP pour travaux changeant la destination d'un bâtiment,
- PC pour travaux changeant la destination d'un bâtiment et les structures porteuses ou modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment.

Ces autorisations devront, de même, faire l'objet des affichages réglementaires.

3.3. Les principes du cahier des prescriptions architecturales

L'objectif de cette partie de l'étude, qui s'inscrit à la suite des conclusions de l'analyse de site, a donc été de vérifier l'adéquation des propositions émises lors de la réunion de travail du 10 avril 2008 des représentants de hameaux, sur le plan de la valeur architecturale d'une part, et de pouvoir y rajouter des éléments qui ont paru opportuns d'autre part, avec comme critères généraux :

- la qualité d'ensemble,
- cohérence et homogénéité, aux réserves près émises ci-dessus, pour favoriser l'identité et l'harmonie propre au Domaine, homogénéité ne devant pas être synonyme d'uniformité ou de monotonie.

Il a semblé également intéressant de pouvoir formuler quelques propositions pour les espaces communs, puisque l'on parle de qualité, et que cette qualité ne devrait pas s'appliquer uniquement aux constructions privatives. Ces espaces communs sont très structurants de l'ensemble du Domaine, et ce sont eux que l'on apprécie au premier abord, et que l'on pratique en permanence.

Ces objectifs se traduisent donc sous la forme de propositions portant sur :

L'enveloppe des bâtiments

- Les toitures et leurs accessoires (gouttières, descente d'eau pluviale, souches et conduits de fumée...),
- Les matériaux et les couleurs,
- La création ou la modification des ouvertures,
- Les menuiseries extérieures et leurs occultations,
- Les portes des garages privatifs et collectifs,
- Garde-corps des balcons et terrasses,
- La pose de fenêtres de toit,
- La pose d'auvents, de marquises, la réalisation des avancées de toiture,
- La pose de coupe-vent (parties latérales des terrasses),
- Les installations des antennes de réception,
- Les installations d'équipement de climatisation,
- La réalisation de constructions annexes (pergolas, abris de jardins, piscines).

Les clôtures

- Clôtures sur voies,
- Clôtures mitoyennes,
- Portails et portillons.

Les espaces communs

- Constructions techniques (abris à containers, abri bus ...),
- Enrochements et murs de soutènement,
- Mobilier urbain et signalisation.

4. L'enveloppe des bâtiments

L'objectif de ces propositions est donc de favoriser l'harmonie architecturale du Domaine, car ce sont bien les bricolages à l'initiative des uns et des autres, qui sont à l'origine de la cacophonie visuelle, peu valorisante, qui a pu être constatée.

Cette harmonie pourra toutefois être différenciée en fonction des hameaux tout en respectant un vocabulaire architectural commun. Il s'agit d'un choix qui devra être fait par les représentants de hameau. (Voir P.12)

Ces propositions concernant le bâti sont bien évidemment effectuées en fonction des typologies architecturales des constructions existantes, et des différents hameaux.

4.1. Les toitures

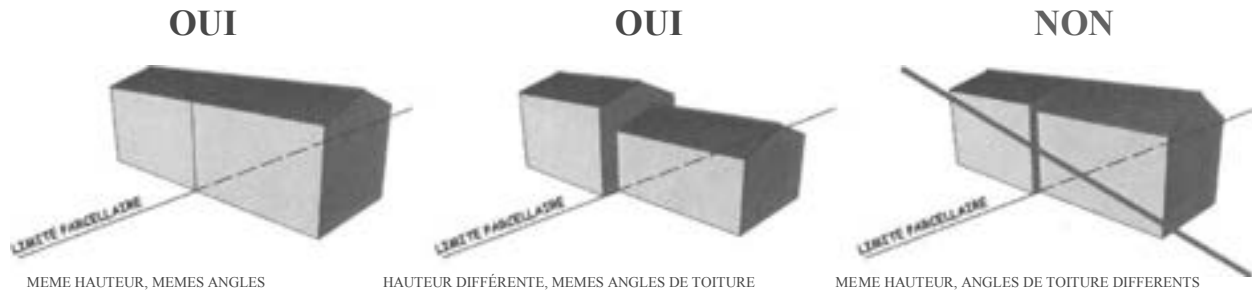
A l'exception du Hameau des Ambassades, les toitures des constructions devront être à deux versants. Les quelques toitures à versant unique, ou à croupes, devront faire l'objet d'une étude au cas par cas.

Les pentes et le sens des faitages seront identiques à celles de la construction existante.

Aucune modification de pente, et aucune surélévation des murs pignons ou gouttereaux ne seront acceptées.

En cas de mitoyenneté, les toitures devront respecter l'alignement dans la continuité (même pente), ou le décroché à un niveau différent, de celles de la construction mitoyenne, tels qu'existants.

Angles de toiture en mitoyenneté :



Le changement des matériaux de sous-toiture et de couvert est accepté, cependant la couverture devra être réalisée en tuiles "canal" posées à double-tuiles, de teinte rose-paille ou brune identique à celle du hameau où est située la construction.

Les plaques de sous-toiture sont réputées pouvant contenir de l'amiante. Les interventions pour travaux dans ce cadre sont très strictement réglementées par la législation. Un diagnostic préalable, effectué par un organisme agréé, est obligatoire. Dans le cas où des dégradations de l'amiante-ciment seraient constatées, le démontage et la mise en décharge spécialisée des matériaux contenant de l'amiante devront être réalisés par une entreprise bénéficiant obligatoirement des habilitations correspondantes.

Les génoises et rangs de feuillots des murs gouttereaux seront conservés à l'identique. Il est rappelé que la mise en œuvre de gouttières sous génoises n'est pas forcément indiquée.

Les terrasses "tropézienne" sont interdites".

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'éléments ponctuels qui devront faire l'objet d'une étude particulière.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'éléments ponctuels qui devront faire l'objet d'une étude particulière.



Les avancées de toiture sont autorisées, cependant leur versant sera réalisé dans le prolongement de la pente de toiture existante, sans décrochement inutile. L'emprise au sol de ces avancées devra en outre respecter les prescriptions du règlement du PLU applicable à la zone concernée.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits en toiture des bâtiments.

4.2. Les gouttières et descentes d'eau pluviale

Les gouttières et descentes d'eau pluviale, qui seraient remplacées, le seront avec le même matériau que celles déjà en place dans le hameau (en cuivre, à l'exception du Hameau des Ambassades). Les imitations en faux matériaux ne seront pas tolérées.



Gouttière et descente EP en cuivre

Les descentes d'eau pluviale seront obligatoirement raccordées au réseau de collecte des eaux pluviales.

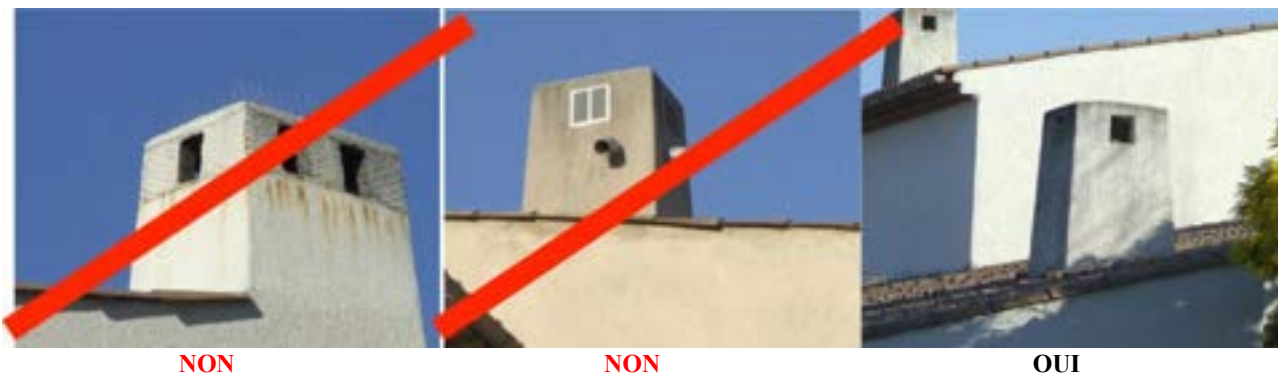


4.3. Les souches de ventilation et conduits de fumée

Les orifices des souches de ventilation et des conduits de fumée en toitures ne doivent pas être obstrués par des grilles apparentes, mais par un système non visible.

Le corps des souches en toiture devra être revêtu du même enduit et de la même couleur que celui utilisé en façades.

Tons accessoires et percements sont interdits sur les corps des souches.



4.4. Les fenêtres de toiture

L'installation de ces équipements ne correspond en fait à aucun besoin réel en terme d'éclairage. Ils sont en revanche très souvent l'indicateur de surfaces de planchers récupérées.

Ces fenêtres de toiture n'apportant rien sur le plan fonctionnel, et leur aspect inesthétique s'avérant préjudiciable, elles devront être proscrites.



4.5. Les matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façades doivent être de dominante naturelle, pierre, enduit, et devront participer à l'aspect homogène de la façade. Le bois ne devra jamais être utilisé en parement à nu et devra obligatoirement être peint ou lasuré pour les pièces apparentes de charpentes.

Les alternances de matériaux sont admises si elles sont limitées à des détails de façades ou à la mise en valeur d'un petit volume se détachant de l'ensemble de la construction (pierres et enduits par exemple).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront impérativement placés au sol ou en pied de façades.

Il est exclu que les matériaux prévus pour être recouverts (parpaings, agglomérés de ciment, béton) soient employés à nu que ce soit pour les murs de façade, les murets, les clôtures. Ils seront recouverts d'un enduit au mortier de ciment ou au mortier bâtard teinté dans la masse.

Sont notamment proscrits :

- les bardages plastiques plans ou ondulés,
- les bardages métalliques,
- le bac acier en couverture des toitures des constructions,

- l'emploi tant en toiture qu'en façade de bardeaux bitumés, de tôle ondulée, de plaques, de matériaux de synthèse opaque et de matériaux dont l'aspect présente une trop forte brillance,
- les imitations de faux bois ou faux matériaux.

Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans les tonalités les plus neutres et les plus discrètes possibles, afin de constituer l'expression dominante des bâtiments, dans le sens de la sobriété.

Des teintes plus marquées ou plus soutenues seront autorisées pour les petits éléments de façades, menuiseries, volets, portes, barreaudages. Cependant une étude de coloris devra être effectuée en fonction des constructions avoisinantes et des tonalités générales du Domaine.

Nature et couleurs des murs de façade:

Les enduits extérieurs seront réalisés au mortier de ciment, au mortier bâtard, ou encore au mortier de chaux, avec sable de carrière. Ils seront teintés dans la masse, et leur finition sera talochée ou frottée finement.

Les finitions rustiques des enduits, les enduits projetés à la tyrolienne, les revêtements plastiques épais (RPE) sont proscrits.

Une polychromie pourra être admise si elle est limitée à des détails de façades (contour des ouvertures par exemple) ou à la mise en valeur d'un petit volume se détachant de l'ensemble de la construction.



Exemple de palette de couleurs, les teintes claires ne devant pas exclure, par à priori, les teintes plus soutenues.

Les couvre-joints en façades (sur joints de dilatation) devront être peints dans les mêmes tons que les façades.

La cohérence entre les constructions mitoyennes, et notamment les villas jumelées, doit être respectée :

Les couleurs des façades des constructions mitoyennes, notamment les villas jumelées, doivent être identiques, sauf en cas de décrochés de façades et de volumes importants.



NON



OUI

Couleurs des menuiseries: Les menuiseries extérieures (portes d'entrées, fenêtres, volets, etc...) seront obligatoirement peintes, laquées, ou pré-laquées.

Lors des ravalements de façades, les peintures garnissantes ou d'imperméabilité seront d'aspect de finition mate. Il est rappelé que les ravalements de façades doivent faire l'objet d'une autorisation administrative préalable.

Les ravalements de façades seront soumis à une étude de couleur, validés par l'architecte désigné par l'ASLP.

4.6. Les menuiseries extérieures et leurs occultations

Les portes d'entrée

Les portes d'entrée des villas et portes palières des appartements seront à panneaux et équipées de moulures décoratives et de quincailleries en fer forgé noir ou en laiton. Les portes d'entrée et leurs quincailleries devront être identiques au modèle fixé pour le hameau où est située la construction, ou pour le Domaine.

Les portes existantes pourront être remplacées par un modèle équivalent du commerce, à haute isolation thermique et phonique, à âme bois ou métallique. Leur couleur de finition devra être identique à celui défini pour le hameau où est située la construction, ou pour le Domaine.

			
Porte existante	Modèles du commerce		Modèle à haute performance phonique et énergétique
Portes en chêne ou bois exotique – couleur de parement à définir			

Les fenêtres, portes fenêtres, et baies coulissantes

L'usure des galets, des rails, ou des closiers, des ouvrants à la française, les besoins en performance d'isolation thermique ou phonique, conduisent à devoir remplacer ces châssis.

Leur remplacement par des châssis à **double vitrage isolant ou phonique** devrait être envisagé par des modèles en aluminium à **ouvrants cachés**, dont la particularité est d'avoir des cadres peu visibles, ces derniers étant totalement masqués par le dormant. Ces châssis présentent l'avantage d'une plus grande élégance des lignes du fait de la réduction des proportions des cadres en aluminium, ainsi que d'une surface éclairante maximale.

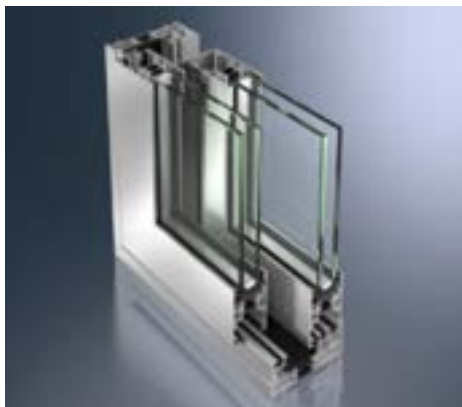
Les châssis à ouvrant cachés et à coupure thermique, outre leur performance dans ce domaine, présentent l'avantage de pouvoir présenter une teinte différente à l'intérieur de celle prévue à l'extérieur, pour permettre une harmonisation avec les décorations intérieures des logements.



Fenêtre existante



Détail d'une menuiserie à ouvrant caché



Exemple de baie coulissante de marque Schüco, type ASS 28, à profilés minces

Le modèle de ces châssis et leur couleur de finition devront toutefois être soigneusement choisis, et devra demeurer identique à celui fixé pour le hameau où est située la construction, ou pour le Domaine, surtout pour les immeubles (dont le remplacement des châssis pourrait être effectué au fur et à mesure sur la base du modèle fixé).

Les châssis à galandages, sous les réserves évoquées plus avant, seront autorisés. Trois couleurs de châssis au maximum devront être arrêtées (blanc, marron, gris). La couleur choisie devra être celle du hameau.

Les volets

Les volets existants sont en bois à lames rases à la française et généralement de couleur blanche (ou verte selon leur localisation au sein des hameaux).

Pour leur remplacement, le nouveau modèle devrait se rapprocher au plus près du modèle existant, notamment en ce qui concerne l'épaisseur, l'écartement des lames, les sections des cadres, les pentures, et la quincaillerie. Les lames ajourées permettent en outre d'assurer une bonne ventilation entre volet et fenêtre.



L'emploi de volets en bois, qui s'y prêtent plus particulièrement, devra se faire à l'identique du modèle existant (section des cadres et des lames, écartements des lames, pentures, quincaillerie). Les bois exotiques seront privilégiés (tenue dans le temps).

L'utilisation de volets pleins à lames larges verticales et ou à écharpes sera interdit.



L'installation de volets roulants peut-être autorisé (modèle d'ensemble à définir), mais devrait être réservé aux ouvertures de grandes dimensions. En revanche, les coffres de volets roulants extérieurs apparents seront strictement interdits, et les glissières devront être de la même teinte que celle fixée pour les châssis des ouvertures.

Le PVC devrait être proscrit, l'utilisation de ce matériau ne correspondant pas au niveau de qualité d'ensemble du Domaine, et est à déconseiller du fait de sa mauvaise tenue dans le temps (sensibilité aux UV) et de sa faible résistance mécanique. L'aluminium peut être accepté mais avec les réserves expresses évoquées ci-dessus. Enfin, il existe des volets à lames en acier galvanisé prélaqué dont l'aspect s'apparente le plus au modèle de volet en bois existant.

Le modèle des volets et leur couleur de finition devront toutefois être également soigneusement choisis, et devront demeurer identiques à ceux fixés pour le hameau où est située la construction, ou pour le Domaine, surtout pour les immeubles (dont le remplacement des volets pourrait être effectué au fur et à mesure sur la base du modèle fixé).

Couleurs pour les volets

ral 9003



ral 6019



ral 5024



ral 7042

Exemple de palette de couleurs pour les volets

Le blanc ne devrait pas être une obligation, de même que le bronze pour les châssis. Cependant les couleurs devront faire l'objet d'une étude de coloris très soignée qui devra devenir le standard pour le hameau où est situé la construction, ou pour le Domaine, surtout pour les immeubles.

4.7. Modifications des dimensions des ouvrants ou création de nouvelles ouvertures

Les créations de nouvelles ouvertures ou les modifications des dimensions des ouvertures existantes seront autorisées. Cependant, ces travaux devront faire l'objet d'une étude de façades au cas par cas, et devront respecter le cadre architectural, et les proportions des ouvrants, existants.

Exemples de modifications envisageables :



AVANT



APRES



AVANT



APRES



AVANT



APRES

Il est rappelé que ces travaux sont assujettis à l'obtention d'une autorisation administrative préalable. Il est également rappelé les dispositions du Code Civil concernant l'instauration de vues droites ou biaisées.

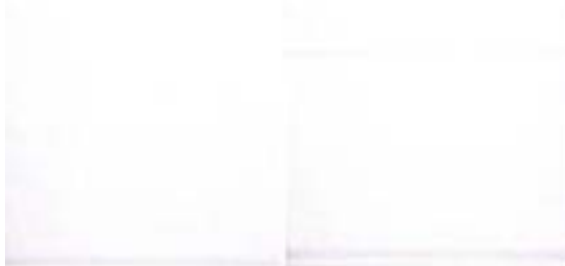
4.8. Les portes des garages privatifs

Les portes des garages privatifs pourront être remplacées par des portes à panneaux basculants lisses, à rainures, ou encore à cassettes, dont les couleurs devront respecter les prescriptions mentionnées plus avant. Toutes les portes pour le hameau où est situé la construction, ou pour le Domaine devront être de type identique au modèle fixé.

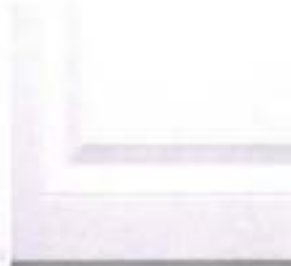
Ces portes pourront bien évidemment être motorisées, cependant leurs montages ne devront présenter aucun vide entre le cadre et les maçonneries.



Porte de garage à cassettes



Détail porte lisse



Détail porte rainurée

Détail porte à cassettes

La cohérence entre les constructions mitoyennes et notamment les villas jumelées devra être strictement respectée:

Les portes des garages privatifs des villas jumelées, ou situées sur une même voie, ou de façon préférable dans le même hameau, devront être identiques.



NON



OUI

La différence entre le jour maçonnerie et le passage net utile ne devra pas être supérieur à 5 cm. Aucune fourrure d'habillage entre le cadre métallique et le jour maçonnerie ne sera tolérée.

Les volets roulants seront interdits en remplacement des portes de garage.

4.9. Les portes des garages collectifs

Les portes des garages collectifs pourront également être remplacées par des portes à panneaux basculants lisses, à rainures, ou encore à cassettes, selon les mêmes modèles retenus pour les garages privatifs, dont les couleurs devront également respecter les prescriptions mentionnées plus avant. Toutes les portes pour le hameau où est située la construction, ou pour le Domaine devront être de type identique au modèle fixé.

Ces portes seront motorisées, et leurs montages ne devront présenter aucun vide entre le cadre et les maçonneries. Les accès piétons aménagés sur une des deux parties latérales, tels qu'à l'existant, seront réalisés avec un portillon métallique assorti aux panneaux des portes principales.

4.10. Garde-corps des balcons et terrasses

Les garde-corps des balcons et terrasses devraient rester strictement conformes à l'identique. Il n'y a en outre pas de réel besoin de remplacement.

De façon générale, les serrureries des garde-corps seront traitées de manière très simple, avec un simple barreaudage vertical fixés sur une lisse basse, avec une lisse haute moulurée. C'est l'esprit de simplicité des ferronneries régionales classiques.

Les ferronneries trop chargées en matière, les garde-corps à balustres ou à claustras, doivent être proscrits.

Les adjonctions de panneaux de verre ou plexiglas translucides ou encore de cannisses naturelles ou en PVC doivent être strictement proscrites.



NON

OUI

OUI

En revanche les stores et les toiles, plus communément appelées "tours de balcons", en tissus de couleur blanche, ou plus exactement écru, prévues actuellement au Cahier des Charges Général, demeureront bien évidemment autorisées.

4.11. Pose d'auvents et de marquises

Les auvents en tuiles à jambages en bois pour abriter une porte d'entrée relèvent d'une erreur d'esthétique, surtout en murs pignons. Il serait souhaitable de leur préférer une marquise en verre bien travaillée, ou même une simple dalle avec relevés en maçonnerie enduite, ou tout autre dispositif d'un aspect acceptable.



OUI



OUI



Modèle classique



Les modèles classiques ne devant pas interdire des modèles plus modernes ...



Les profilés métalliques pouvant être peints de couleurs diverses, blanc, gris, vert ...



même très épurés...

Les modèles pouvant être déclinés à l'infini, du plus classique au plus moderne, les auvents ou marquises devront faire l'objet d'un choix de la part de l'architecte désigné par l'ASLP, de façon à être en harmonie avec le reste du hameau ou est située la construction, ou pour le Domaine.

4.12. Pose de pare-vents en parties latérales des terrasses

La pose de pare-vents sur les parties latérales des terrasses couvertes d'immeubles, qui contribuent à se protéger de la pluie mais surtout du vent, devrait être tolérée.

Cependant, là aussi un minimum d'homogénéité et de discrétion s'impose, leur installation devrait donc être conforme à un modèle en verre securit toute hauteur, ouvrant pour l'entretien.



4.13. Les antennes paraboliques

Les antennes de réception à réflecteur paraboloidal doivent être interdites, car elles constituent une véritable pollution visuelle.

A défaut d'un réseau de télédistribution qui autoriserait la distribution des signaux satellites (imposant un câblage en fibre optique), et qui serait la meilleure solution, ces antennes doivent être remplacées par des antennes de réception à caisson rectangulaire considérablement plus discrètes, mais sous certaines conditions.

Il existe même des antennes de réception satellite qu'il est possible de placer au sol.



Ces antennes ne doivent pas être posées en toitures, ni en façades, ni sur les garde-corps des terrasses. En revanche, elles pourront être posées au sol en pied de façades, ou en fond de terrasses couvertes ou de loggias, dans la partie la plus haute afin que celles-ci soient le moins visibles depuis les extérieurs.



4.14. Installations de climatisation

Les installations de climatisation trop visibles doivent être proscrites. En effet, il existe des solutions techniques beaucoup plus discrètes pour réaliser de façon efficace ce genre d'installations (groupes sous les auvents ou au sol en pied des façades peu visibles, canalisations en gaines intérieures).

Les goulottes, les canalisations frigorifiques, les câbles d'alimentation, seront interdits en façades des bâtiments. Les groupes extérieurs de climatisation devront être installés le plus discrètement possible, uniquement en pied de façades, en fond de loggias ou de balcons.

Les appareils de climatisation ne devront provoquer aucune nuisance sonore, le niveau de leurs émissions sonores devra être conforme à la réglementation les concernant.

4.15. Constructions additionnelles pergolas, abris de jardin, piscines ...

Les pergolas

L'installation de pergolas, ou de tonnelles à ossature métallique, pourra être autorisée, après avis de l'architecte désigné par l'ASLP

Les pergolas, seront de préférence en bois ouvragé et peint. Les pergolas en "dur", ou dont les bois seraient lasurés ou de teinte sombre, seront en revanche proscrites.

Les couvertures des pergolas devront être traitées avec des velums en toiles blanches ou écruées. Les couvertures à lames orientables pourront être autorisées après avis de l'architecte désigné par l'ASLP.



NON



OUI



Exemples de tonnelles adosses

Il convient également de rappeler que ces constructions additionnelles devront respecter le règlement du PLU de la Commune de Villeneuve-Loubet (hauteur, distances par rapport aux limites, par exemple...).

Les abris de jardin démontables

Les abris de jardins, démontables ou non, s'avèrent trop préjudiciables la qualité de l'ensemble bâti. Ils doivent être proscrits.



NON



NON

Les piscines

Les piscines seront bien évidemment autorisées, comme c'est le cas actuellement.

On rappellera cependant que la construction des piscines est soumise à une demande préalable d'autorisation d'occupation du sol.

On rappellera aussi les précautions à prendre eu égard aux dispositions du Code Civil concernant l'instauration des vues sur les fonds voisins, ces dispositions sont également applicables aux remblais réalisés à cette occasion (et par conséquent les plateformes ou les terrasses qui seraient créées de cette façon), les règles d'ensoleillement, la hauteur des murs d'encuvement ou de soutènement, les affouillements ou exhaussements du sol, qui, selon leur hauteur, sont soumis à une autorisation administrative préalable, etc ...

L'accord donné par l'ASLP sera sous condition que le chantier soit sous l'entière responsabilité d'un architecte ou bureau d'études ayant présenté une attestation d'assurance en responsabilité civile et une assurance dommage ouvrage.

Il convient également de préciser que les piscines sont soumises à des normes de sécurité (dispositif d'alarme, barrière...).

5. Les clôtures

5.1. Les clôtures sur voies

Les clôtures devraient contribuer, entre autres, par leur traitement et leur aspect, renforcer la perception urbaine et de l'image "d'ensemble" du Domaine. Elles contribuent la caractérisation, et la perception, des espaces communs et structurants, du lotissement.

Les murs hauts de clôture conduisent à une caractérisation des voies communes trop resserrée et trop fermée, ce ne seraient plus des boulevards ou des avenues, mais des ruelles... Ils sont donc préjudiciables à ce titre.

Les clôtures sur voies sont constituées actuellement :

- soit par un muret de 30 à 40 centimètres de haut, rehaussé d'un treillis en croisillons de châtaignier, et doublé par une haie vive,
- soit par un muret maçonné d'une hauteur de 1 m à 1 ,20 m encadrant Fortes et portillons.



NON



NON



PEUT MIEUX FAIRE...

Il convient ce sujet de rappeler la rédaction de l'article II du PLU :

"Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours. La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre dont 0,70 mètres pour la partie pleine (mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie). Le doublage de la clôture avec des bois pleins ou des filets opaques est interdit."

La hauteur **totale** des clôtures sur voies ainsi composées ne doit donc pas dépasser 1,80 mètre.

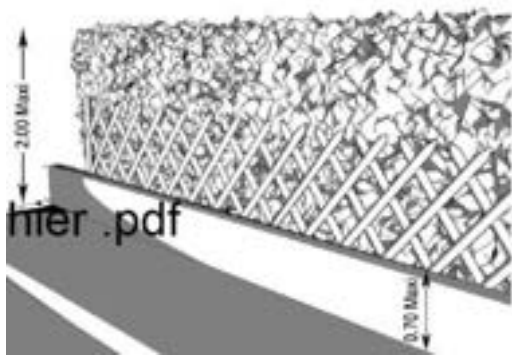
Les doublages de clôtures avec des matériaux tels que canisses naturels ou plastiques, lisses de bois pleins ou autres pare-vues, devront être proscrits.

En revanche, des compositions très différentes de clôtures peuvent être envisagées.

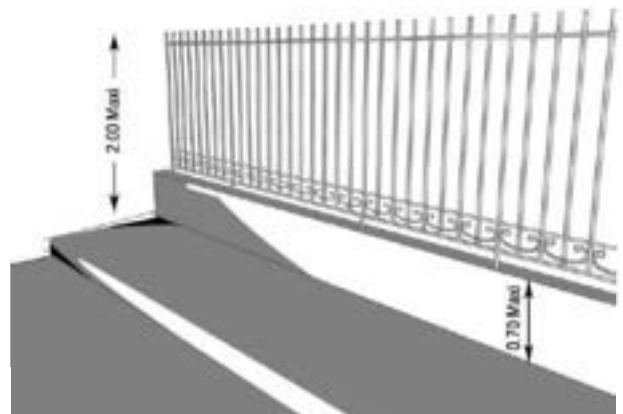
Le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m devrait être constitué par une maçonnerie revêtu d'un enduit au mortier de ciment ou au mortier bâtard teint dans la masse. Les couleurs des enduits devraient être identiques pour le hameau on est situ la construction, ou pour le Domaine.

Le mur bahut peut être également réalisé en pierres soigneusement appareillées dont la provenance (et par conséquent la teinte, voir plus avant) devrait être définie pour la totalité du Domaine. La provenance des pierres devrait être la même que Celle prévue pour les murs de soutènement.

Une clôture d'une hauteur maximale de 1,30 m sera prévue en couronnement du mur bahut. Ce couronnement pouvant être réalisé par des croisillons en bois de châtaignier, ou par une ferronnerie barreaudage, ou autres.

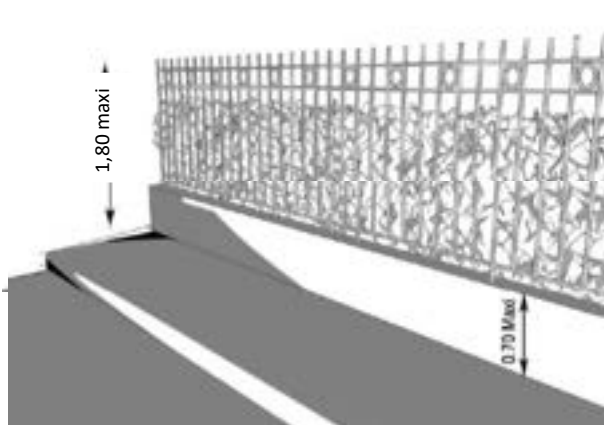


Clôture maçonnerie, croisillons bois et haie végétale

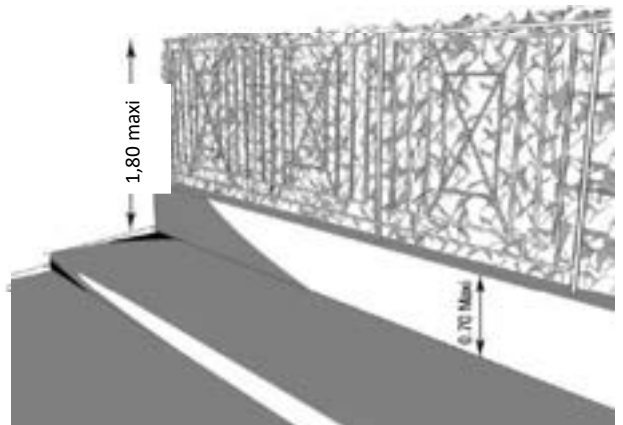


Clôture maçonnerie et ferronnerie à barreaudage

Il serait en outre très opportun que les clôtures sur voies puissent être doublées par une haie vive. Le barreaudage n'tant pas une obligation, il pourrait même lui être substitué cette seule haie.



Clôture maçonnerie et ferronnerie barreaudage avec haie végétale en doublage



Clôture maçonnerie et ferronnerie à cadres avec haie végétale en doublage

Cependant, les clôtures (mur bahut et couronnement) devraient être identiques au modèle fixé, pour le hameau où est situé la construction, ou pour le Domaine.

Les clôtures, les portails et portillons, les murets techniques, donnant sur voies, constituent un ensemble, et doivent bénéficier à ce titre d'un traitement leur assurant une homogénéité d'aspect nécessaire.

5.2. Les portails et portillons

Les portails et portillons pourront être en bois à lames pleines et peint, ou en ferronnerie peu chargée et peinte. L'emploi du PVC et de l'aluminium devrait être proscrit.



NON

NON

NON

Comme pour le traitement des clôtures sur voies, le portail d'accès peut recevoir un barreaudage, des panneaux peints pouvant cependant être envisagés. Un traitement classique de l'ensemble "portail + clôture" ne devant pas proscrire un traitement plus moderne...



Ce type de traitement d'une entrée de villa est parfaitement recevable...

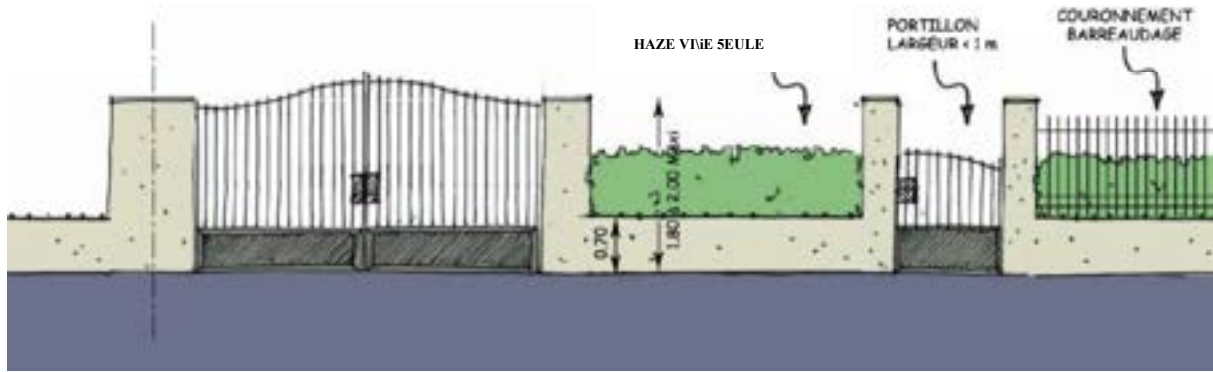


le problème, est que ce modèle de ferronnerie trop chargée, est installé le long de la même voie...

Le portail pourra être accompagné d'un portillon présentant les mêmes caractéristiques (couleur, matériaux, style).

Un portillon indépendant de même type peut également être prévu pour donner accès directement en fond de parcelle.

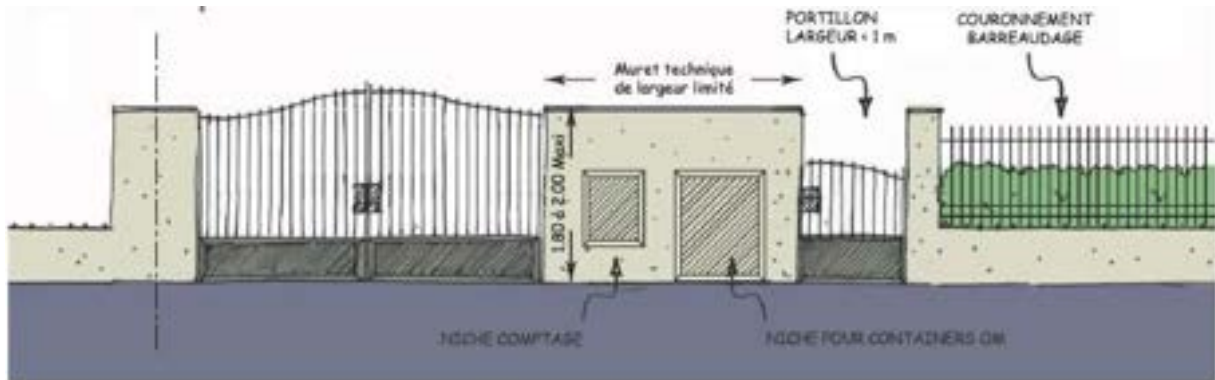
INSERTION PORTAIL ET PORTILLON



LIMITE
SEPARATIVE

L'insertion, de part ou d'autre du portail, d'un muret "technique" supportant les niches de comptages et pour le stockage des ordures ménagères, est de même envisageable. Cependant, ce dispositif devrait être réservé aux hameaux pour lesquels la tournée de collecte dessert effectivement les villas. Dans le cas où immeubles et villas utilisent les abris de stockage ce dispositif s'avère inutile.

INSERTION PORTAIL ET PORTILLON



LIMITE
SEPARATIVE

Le traitement de l'ensemble "clôture + portail" peut également être décliné à l'infini. Il conviendrait donc que cet ensemble soit soumis à l'approbation de l'architecte conseil désigné par l'ASLP. Les clôtures, les portails et portillons, devraient être de type identique au modèle fixé pour le hameau où est située la construction, ou pour le Domaine.

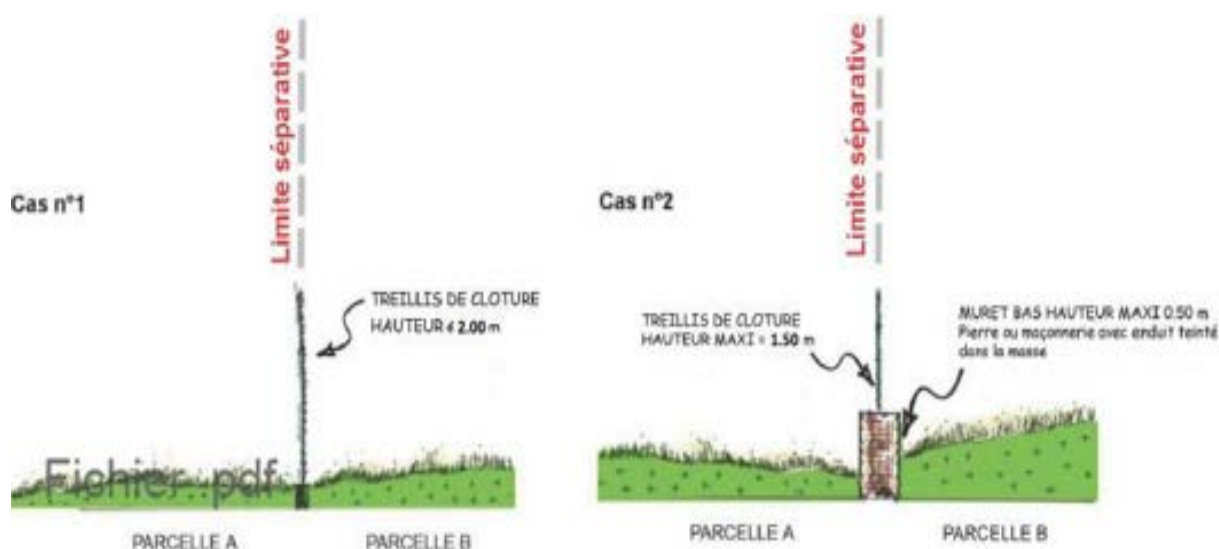
5.3. Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives sont prévues au Cahier des Charges Général en (croisillons de) bois incluse dans une haie vive.

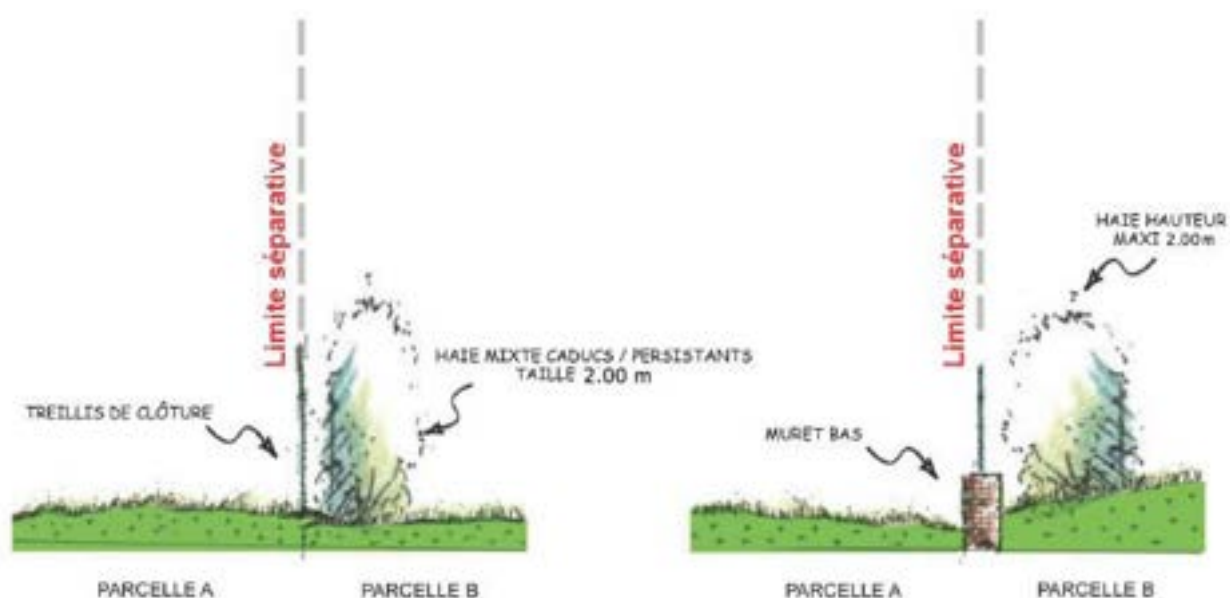
Les clôtures entre deux parcelles pourraient toutefois être réalisées selon les deux méthodes suivantes :

- simple clôture séparative d'une hauteur maximale de 2,00 m à l'axe de la limite, constitué d'un treillis ajouré en clins de bois, ou en ferronnerie très peu chargée;
- clôture avec muret bas d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un treillis ajouré, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Les grillages torsadés en acier galvanisé, ou plastifié, fixés sur potelets métalliques, doivent être proscrits.



La plantation d'une haie vive en doublage de la clôture sur limites pourra être réalisée dans les conditions suivantes: plantation mixte caducs / persistants et maintien par la taille d'une hauteur de 1,80 m à 2,00 m maximum. Les haies mono variétales de persistants doivent être proscrites.



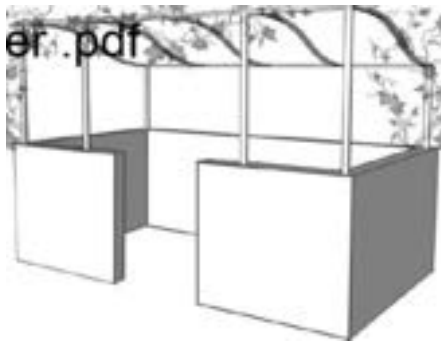
6. Les espaces communs

6.1. Les constructions techniques

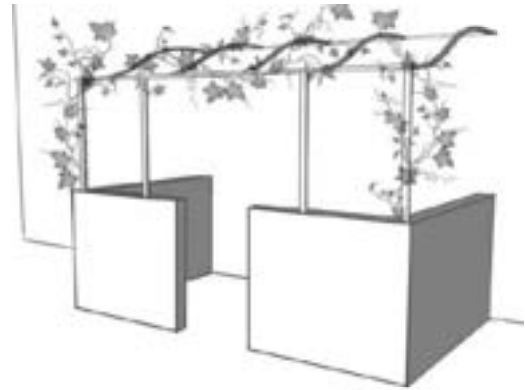
Les abris de stockages des containers à ordures devraient être installés en harmonie à minima par hameau, ou pour l'ensemble du domaine. Les schémas ci-dessous ne constituent toutefois que des propositions.

Il conviendrait cependant, que leurs dimensions soient calculées en fonction de la quantité de déchets produite par résident permettant de déduire le nombre de bacs à stocker, et de la fréquence de la collecte avec réserve de 4 jours, et du tri sélectif. L'accès à ces abris doit se faire à l'axe avec stockage latéral afin d'optimiser au mieux et réduire le plus possible le volume de ces constructions, tout en permettant une manœuvre aisée des bacs.

Leurs emplacements devront en outre être localisés en fonction des conditions de circulation de la collecte, des dimensions des bennes, et de leur stationnement pendant le chargement.



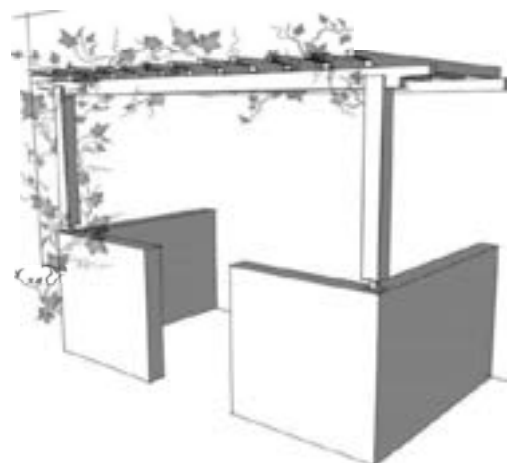
Local containers avec tonnelle métallique



Local containers adossé avec tonnelle métallique



Local containers avec pergola bois



Local containers adossé avec pergola bois

6.2. Le ou les Abribus

L'abribus adossé au poste de contrôle mériterait un traitement plus adapté à l'architecture de ce bâtiment, même si celui-ci dénote quelque peu des caractéristiques du bâti propres au Domaine.



Abri bus existant

Ce qui conviendrait de faire dans l'hypothèse où ...

De même, l'abribus situé à l'entrée du domaine, au hameau de la Foux, dont l'aspect relève plutôt d'une construction précaire, mériterait un traitement architectural plus en phase avec l'image que devrait avoir le Domaine, son emplacement à l'entrée de l'ensemble immobilier le justifiant plus particulièrement. Une réflexion quant à sa reconstruction devrait être engagée, prenant en compte la justification de son volume, la libre circulation sur le trottoir qui le longe, et son aspect...

6.3. Les murets, les enrochements et murs de soutènement

Les enrochements en limites de propriétés, et surplombant les espaces communs, devraient être réalisés avec des blocs de pierre monolithiques correctement appareillés. Certains ouvrages, qui tiennent plus du bricolage, s'avèrent en outre dangereux.

Le choix de la carrière de provenance doit permettre de fixer les coloris de référence qui devront être de préférence blanchâtre à gris plutôt que le jaune-orangé des carrières de Roquefort ou de Gourdon (voir ci-dessus en ce qui concerne l'abribus du poste de contrôle) qui s'adapte mal au site andésitique du Massif de Biot. La pose des blocs devra être effectuée à joints croisés, avec une alternance de petites parties soigneusement calées, mais sans exagération.



Le savoir faire de l'entreprise s'avère primordial dans ce genre de travaux. On notera à ce sujet que certains ouvrages de ce type ont été correctement réalisés sur le site dans ce cadre, mais malheureusement pas la majorité. Il convient de rappeler également que la roche andésitique locale est très sensible aux agressions et agents atmosphériques, et doit être proscrite pour ce type d'ouvrage, d'où la nécessité de lui substituer une roche calcaire dense, mais dont les coloris s'apparentent au mieux à la dominante du site.

Ce qu'il conviendrait d'éviter :



Ce qu'il faudrait rechercher :



Les murets pourront être réalisés en maçonnerie de pierres soigneusement appareillée, ou en maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse, la finition devant être frotassé fin. En revanche la couleur des enduits devra être soigneusement choisie en fonction des dominantes du site, on évitera notamment les couleurs d'enduit trop claires.

Il convient de rappeler que les ouvrages de soutènement sont soumis à des règles de calcul, et à des conditions de mise en œuvre très strictes (semelle et encastrement en pied, section, fruit, appareillage, bétonnage, scellement des petites parties, drainage et matériaux de remblaiement).

6.4. Le mobilier urbain et la signalisation

Le mobilier urbain (bancs, barrières, corbeilles à papiers, signalétique, appuis-vélos, potelets et bornes, etc ...) gagnerait à être harmonisé sur l'ensemble du Domaine. En fait, c'est l'ensemble des espaces extérieurs communs qui mériterait un traitement de qualité.

Dans ce cadre également, les modèles peuvent varier à l'infini. Les collections ci-après, volontairement en opposition, n'ont pour but que d'illustrer les possibilités de choix dans ce domaine, dans un style moderne ou plus classique, et dans des matériaux très différents.



Banc métal et béton



Corbeille inox



Potelets inox



Banc fonte et bois



Corbeille bois



Barrière métallique

6.5 Les parkings aériens

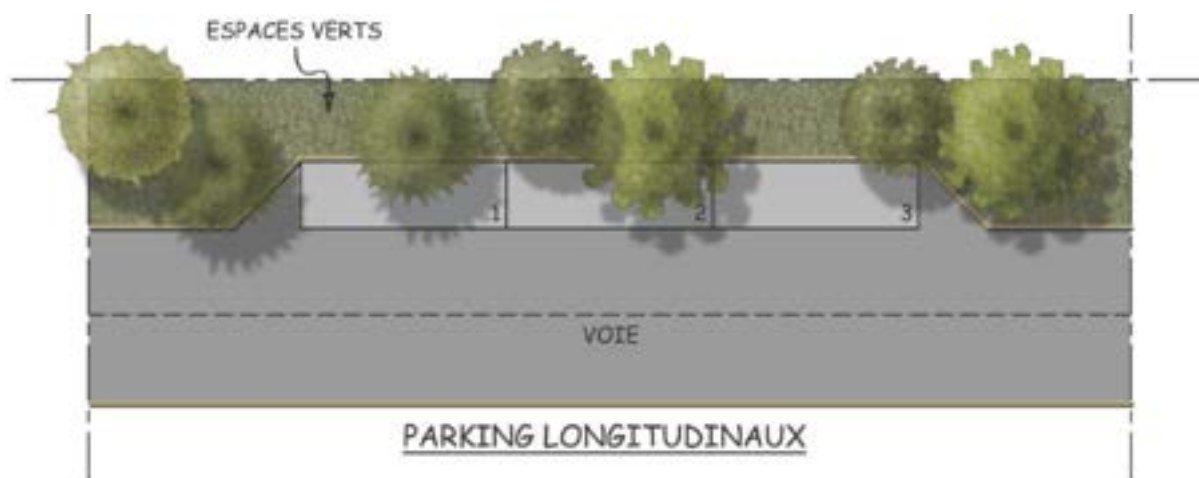
Le stationnement est devenu un problème épineux à l'intérieur du Domaine, pour lequel les projets de construction prévoyaient à l'origine 1 place de stationnement par logement. Les besoins à ce sujet ont considérablement évolué. En outre, l'utilisation de garages privatifs à d'autres fins a pour effet d'accentuer le problème.

Cependant, l'aménagement de ce type d'installation se heurte à l'obstacle du manque d'espace disponible. A tel point, que la densité de certains hameaux compromet toute solution à cet effet.

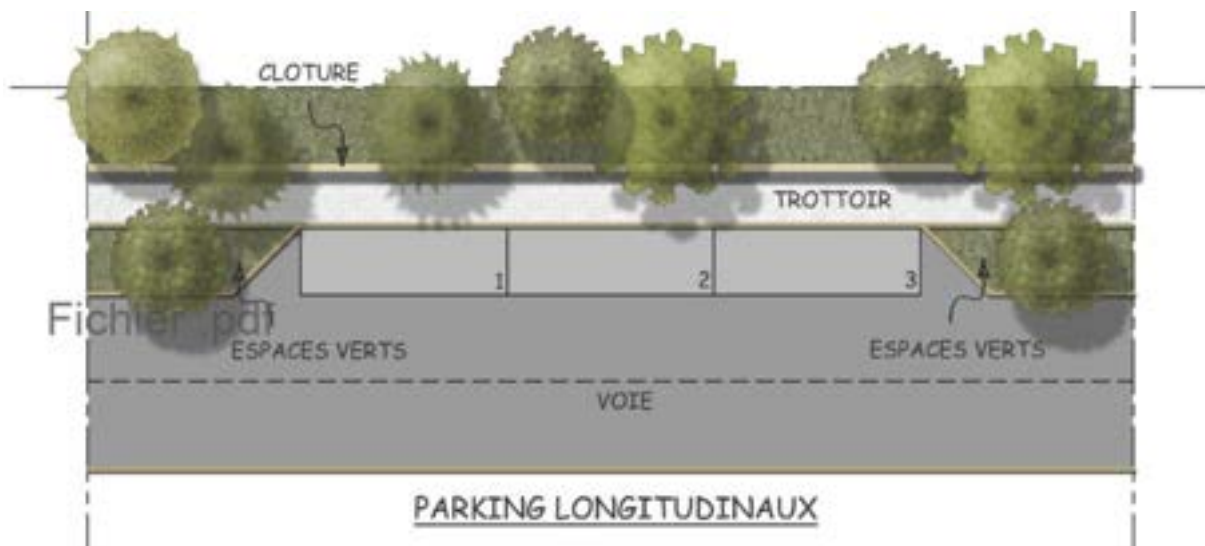
Bien évidemment, les nouveaux parkings devront être réalisés sans empiéter sur l'emprise des voies de circulation. On notera malgré tout que des voies de circulations inutilement larges contribuent à une vitesse excessive, mais ce n'est pas aux abords des grands boulevards du Domaine que les besoins en stationnement sont prépondérants. En revanche, certaines voies sont encombrées par le stationnement des véhicules, qui y rend la circulation à double sens impossible.

Toutefois, dans l'hypothèse où les espaces nécessaires pourraient être trouvés, des précautions devraient être prises afin que l'aménagement de parkings ne contribue pas à trop minéraliser l'environnement paysagé dans lequel sont situés les différents hameaux. L'alternance parkings / espaces verts permettrait d'apporter une réponse cohérente à cette préoccupation.

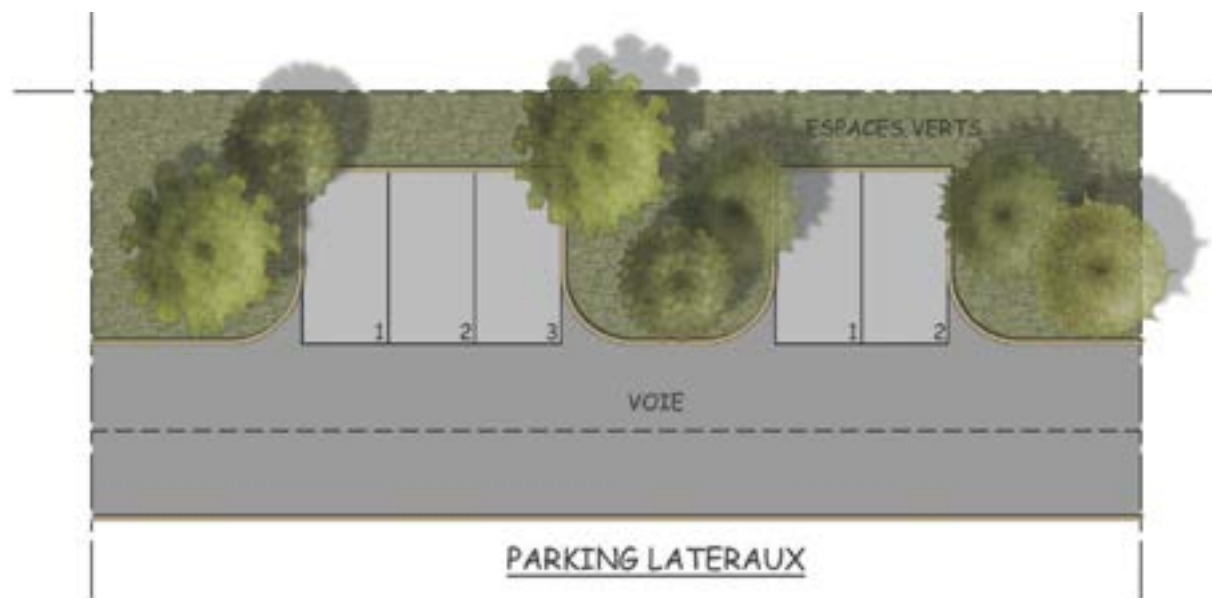
Parkings longitudinaux :



Parkings longitudinaux avec trottoir :



Parkings à l'équerre ou en épi :



7. Observations

Le cahier n° 1 de l'étude expose les conditions réglementaires, et le processus, qu'il conviendra d'observer pour procéder à la modification des articles 12 et 13 (et éventuellement l'harmonisation de l'article 14) du Cahier des Charges Général régissant le Domaine des Hauts de Vaugrenier.

Au préalable, les représentants de hameaux devront arrêter un certain nombre de choix, dont, en amont, celui de déterminer si les modifications que permettront les futurs articles 12 et 13 devront être individualisées par hameau, ou, si une harmonie d'ensemble pour le Domaine des Hauts de Vaugrenier doit être recherchée et prévaloir.

Bien évidemment, cette priorité peut être fixée pour certaines propositions évoquées dans ce cahier uniquement, les autres choix à intervenir devant alors être faits hameau par hameau.

A l'issue de ces choix, le présent cahier n° 3 de l'étude pourra être résumé afin d'être présenté lors de la consultation des co-lotis, et contribuer au projet de demande de modification du lotissement à déposer auprès de l'autorité compétente.

Il appartiendra, cependant, et également au préalable, aux représentants de hameaux de s'assurer de la conformité des choix effectués, et du cahier des prescriptions architecturales en découlant, avec les dispositions du PLU de la Commune de Villeneuve-Loubet, et notamment, son article II.

En effet, la demande de modification des règles d'un lotissement ne peut être acceptée que si elle est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le lotissement.

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France devra également être recueilli, celui-ci étant amené à se prononcer sur la demande de modification, mais également au sujet des autorisations d'occupation du sol qui devraient en découler.