



ARCHITECTURE

Février 2025

# CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

## LOTISSEMENT « LE CARDINAL »

Lieu-dit « La Chicote »  
VILLENEUVE



### Maitre d'ouvrage

**DAT DEVELOPPEMENT**  
60, chemin de la Salette  
07700 Saint Marcel d'Ardèche  
dat.urbanisme@gmail.com  
06 15 73 17 21

### Géomètre expert

**SELARL Jean-Pierre EPELLEY**  
4 bis Bd Saint-Joseph  
26700 PIERRELATTE  
[jp.epelley@gmail.com](mailto:jp.epelley@gmail.com)  
04 75 96 82 55

### Architecte

**Raphaël SAMUEL**  
**ARCHITECTURE**  
55 rue du Midi - 30130 PONT  
SAINT ESPRIT  
06 24 35 23 23  
[raphael.samuel@architectes.org](mailto:raphael.samuel@architectes.org)

**Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP)**

Lotissement « LE CARDINAL » - VILLENEUVE

Page 1 sur 8



## PREAMBULE

---

Le lotissement « Le Cardinal » sur la commune de Villeneuve, va accueillir un ensemble de constructions à usage d'habitation.

Le présent règlement de construction a pour objectif d'orienter les constructeurs afin de garantir une qualité architecturale au lotissement. Les règles de construction dans ce lotissement sont celles liées au plan de développement, complétées par le présent règlement.

Les projets devront donc s'y conformer et RAPHAEL SAMUEL ARCHITECTURE, architecte conseil sur cette opération, devra donner son visa au projet en préalable au dépôt de la demande de permis de construire. Afin d'obtenir ce visa, les projets devront parvenir à :

M SAMUEL Raphaël,  
RAPHAEL SAMUEL ARCHITECTURE  
55 Rue du Midi 30130 PONT SAINT ESPRIT - 06 24 35 23 23 – [raphael.samuel@architectes.org](mailto:raphael.samuel@architectes.org)

Son VISA sera obligatoirement joint au dossier de demande de PC. Cet avis est une pièce indispensable à la recevabilité du PC. Cet avis est donné au titre de la conformité du projet au CPAP. Il n'engage pas la responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste du seul ressort de l'Acquéreur et de son Maître d'œuvre.

**Ce document est facturé directement à l'acquéreur 380 euros HT soit 456 €ttc.**

## COMMENT OBTENIR LE VISA ?

---

### 1. Transmettre les documents suivants à l'architecte conseil :

Le maître d'ouvrage devra présenter l'ensemble des documents nécessaires à l'obtention du permis de construire, à savoir à minima :

- Imprimé CERFA de demande de permis de construire dûment rempli
- Un plan de situation
- Un plan d'aménagement paysager
- Un plan de masse côté de l'ensemble de la construction, compris annexes et aménagements extérieurs,
  - L'ensemble devra être côté en trois dimensions (longueur, largeur et hauteur) .
  - Les côtes d'implantation par rapport aux limites parcellaire devront clairement figurer.
  - Les éventuels mouvements de terrain, déblais, remblais et décaissements, devront être signalés.
- Une ou plusieurs coupes avec indication de la côte altimétrique (côte NGF de référence du point zéro de la construction) devra être indiquée, ainsi que la hauteur de la construction aux points les plus proches des limites séparatives.
- Une notice conforme à la réglementation en vigueur décrivant le terrain et présentant le projet.
- Les façades de la construction :
  - La colorimétrie des façades dont les teintes seront choisies dans la palette figurant dans le cahier des prescriptions architecturales.
  - Le dessin et la nature de tous les éléments extérieurs (volets, auvents, etc...) devront être précisés.
- Un document graphique conforme à la réglementation en vigueur, permettant d'apprécier l'insertion de l'ensemble du projet dans son environnement.

Il est précisé que cette liste n'est pas exhaustive et que d'autres documents peuvent être réclamés par les services instructeurs.



## 2. Analyse du projet par l'architecte conseil

Le projet sera étudié par l'architecte conseil de l'opération qui veillera aux respects de ce présent règlement. Une fois le projet conforme, l'architecte établira le document VISA nécessaire au dépôt du dossier de permis de construire.

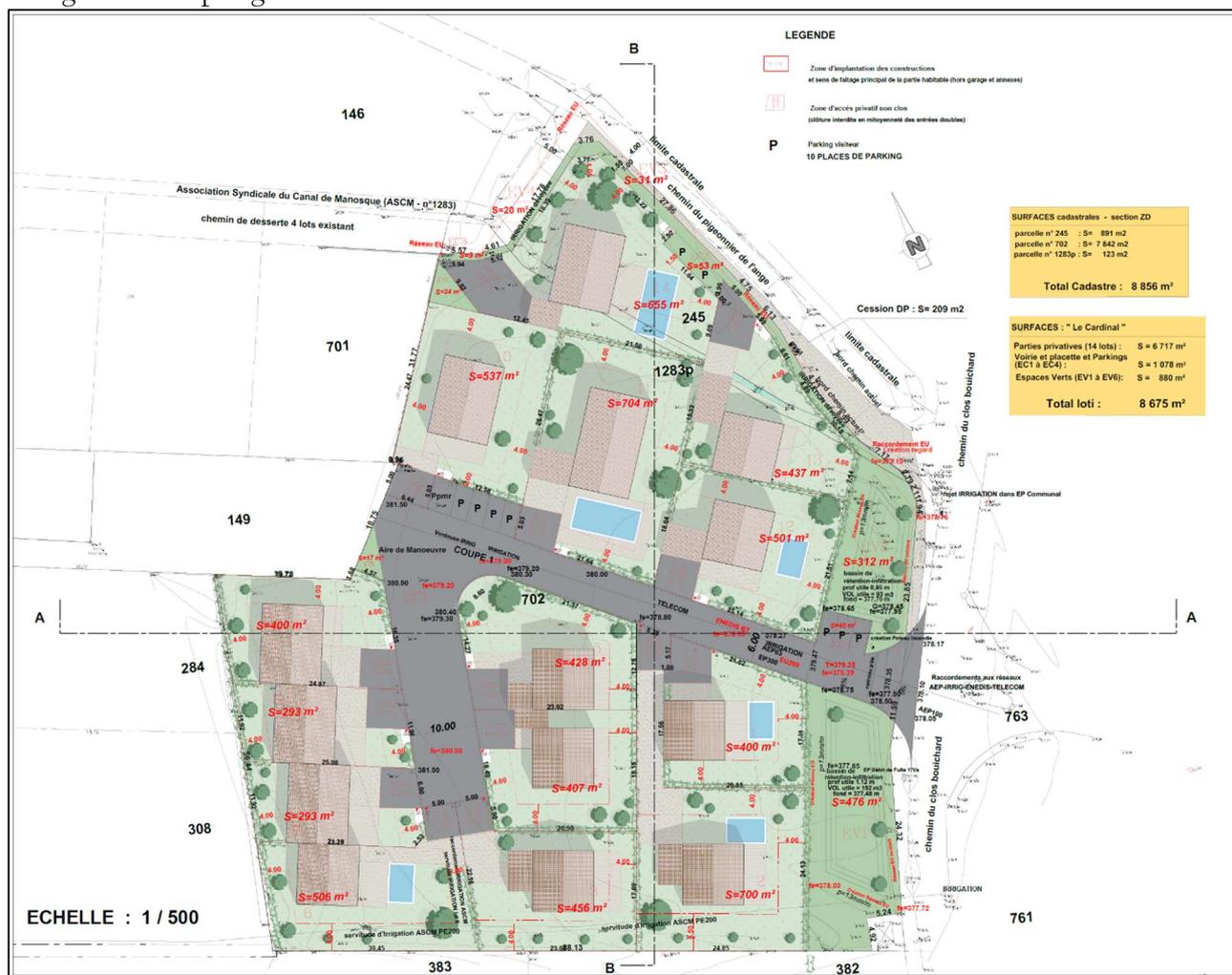
En cas de modification du projet, malgré un accord du PC et à la demande du client, un autre avis consultatif architecte conseil devra être réalisé, et des frais supplémentaires pourront être facturés.

La mission Architecte conseil n'est valable que sur le dossier PC initial. Il ne sera pas sollicité pour les demandes préalables et menus travaux. Attention, cet avis vise à donner une cohérence qualitative d'ensemble au lotissement. Il ne juge et ne peut s'opposer au respect des règles d'urbanisme en vigueur.

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### Introduction

Plan général et repérage des lots :





### Adaptation au terrain

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain. Les terrassements ne pourront être réalisés qu'après l'obtention du permis de construire, sachant que toute construction édifée sur un terrain en pente devra être conçue en plusieurs niveaux ou paliers destinés à épouser la déclivité et donc à intégrer le bâtiment dans le paysage. Sont interdits les terrassements visant à "poser" de plain-pied toute forme de construction.

Les murs et restanques supérieures à 80/100cm de hauteur ne pourront être admis surtout dans le but d'aplanir la parcelle dans sa totalité.

### Alignement et implantation des constructions

Pour chaque lot, un plan de masse type a été élaboré. Il indique l'emprise constructible et les reculs à respecter, établis dans le PLU de la ville.

Les alignements des constructions seront établis à partir des limites de propriété.

Concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites de voies publiques et privées, aux limites séparatives, aux hauteurs maximales et implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle, il convient de se référer au règlement du PLU.

### Aspect architectural

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages, notamment en ce qui concerne leur hauteur.

Les constructions s'inspireront de préférence des maisons néo provençales : l'unité d'aspect doit être recherchée.

Le plan de chaque maison sera de forme simple privilégiant un axe principal, composé d'un corps principal et de deux volumes supplémentaires maximum.

Toutes les maisons pourront être en plain-pied ou R+1 maximum.

### Matériaux de construction

Il est recommandé une structure conçue en maçonnerie, l'utilisation de bois en structure pourra être autorisée sur avis de l'architecte coordonnateur.

Le concepteur pourra utiliser au choix :

- Pierre  
Les constructions pourront être réalisées en partie ou dans leur totalité en pierre. Celle-ci devra être issue d'une carrière locale. Leur mise en œuvre devra respecter les techniques traditionnelles locales. Certains éléments de modénatures (encadrements, linteaux, corniches, etc.) pourront être réalisés en pierre de taille.
- Bloc béton (briques, parpaings, agglos)  
Les constructions pourront être réalisées en blocs béton à condition que le matériau ne soit pas laissé à nu et soit recouvert par un enduit. (cf. « Les enduits de façade »)
- Béton armé apparent, banché  
Sauf exécution remarquable contemporaine, les maçonneries devront être revêtues d'un enduit. (cf. « Les enduits de façade ») Son utilisation devra être validée par l'architecte coordonnateur.



## Façades

### Les enduits

Tout système de construction n'ayant pas vocation à être employé brut devra recevoir un parement.

Au maximum 2 teintes d'enduit par lot seront choisies.

Les enduits seront obligatoirement de finition lissée ou frottée fin, ton minéral pas trop clair ( du type T80,T50,J20,J30,O10 de Parex), ou équivalent

### Les bardages

Hormis sur le corps principal de la construction, le bardage bois naturel pré-grisé pourra être accepté. (Châtaignier...). Pose verticale.

Sa référence devra être validée par l'architecte conseil.



### Les menuiseries

Les menuiseries extérieures ne pourront pas être de teintes RAL 7016 ou 7022. Les menuiseries auront une teinte gris clair type RAL 7035,7037,7038,7040,7046 ou blanc.

### Les volets

Les volets seront en bois à peindre, ferrures comprises, ton gris ou gris coloré (bleu gris, gris vert, taupe...).

Les volets extérieurs ne pourront pas être de teintes RAL 7016 ou 7022. Les volets auront une teinte gris clair type RAL 7035,7037,7038,7040,7046 ou blanc.

Aucun volet roulant ne sera installé à l'étage et sur les ouvertures dont la largeur est inférieure à 1m60.

## Toitures

### Forme

Le faitage sera aligné sur la plus grande façade.

Les toitures devront avoir une pente minimal de 25%.

Les toitures terrasses ne seront autorisées qu'à condition d'être pourvues d'un revêtement non brillant, leur superficie ne devra pas dépasser 25% de la projection au sol des toitures projetées

Les égouts de toiture seront traités par à minima 1 rang de génoises.

### Type de tuiles

Pour la cohérence architecturale de l'ensemble, les tuiles seront des tuiles rondes canal ou double canal. Elles seront d'aspect vieilli.

### Ombrage

Pour la protection solaire (ombrage) des terrasses et/ou façades il ne sera accepté de larges passes de toit « volantes » ou portée par des alignements de colonnes. Ceci procède d'architectures non locales. Un même avis défavorable sera donné pour des structures disproportionnés. L'équipement en panneaux photovoltaïques ou photothermique est autorisé et leur positionnement sera indiqué sous validation de l'architecte conseil.



ARCHITECTURE

### Ouvrage divers

Les souches de cheminées seront enduites.

Les panneaux photovoltaïques ou photothermiques sont autorisés sous réserve d'un positionnement en toiture équilibré. Un plan d'implantation devra être transmis.

### Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception.....) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète.
- Les climatiseurs devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins) et ne devront pas être visible depuis l'espace public. Ils pourront être masqués.

### Clôtures

#### Le long des emprises des voiries publiques

Le long de toutes les voies, il est imposé une bande végétale d'environ 1,00m, qui devra être végétalisée et plantée. La clôture sera donc en retrait.

Les clôtures ne seront pas occultantes, ni composées de grillage rigide. Il faudra privilégier les grillages de types simples torsion en galva. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale d'arbustes non homogènes d'essences locales et méditerranéennes.

La hauteur du grillage sera limitée à 1,80m.

#### Le long des emprises des voiries internes à l'opération

Le long de toutes les voies, il est imposé une bande végétale d'environ 1,00m, qui devra être végétalisée et plantée. La clôture sera donc en retrait.

Les clôtures ne seront pas occultantes, ni composées de grillage rigide. Il faudra privilégier les grillages de types simples torsion en galva. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale d'arbustes non homogènes d'essences locales et méditerranéennes.

La hauteur du grillage sera limitée à 1,80m.

#### Entre parcelles et limites séparatives

Dans le cas d'installation de clôture en limite de lot, les clôtures seront en grillage torsadé. Elles pourront être doublées par une haie végétale d'essence locales et méditerranéennes.

La hauteur du grillage sera limitée à 1,80m.

#### Portail/portillons

Les portails et portillons ne devront pas être composé d'une tôle lisse et opaque. Ils devront prévoir un dessin en relief et/ou des ajourassions.

Les portails et portillons ne pourront pas être de teintes RAL 7016 ou 7022. Ils auront une teinte gris clair type RAL 7035,7037,7038,7040,7046 ou blanc.

### Piscines

Les piscines devront impérativement faire partie de la demande de PC. Leur implantation est régie par le PLU. Leur dimensions, forme et emplacement sont à considérer soigneusement pour être compatibles avec l'environnement naturel et projeté. La piscine et ses servitudes doivent être du même style que le projet quant à l'emplacement, les matériaux et les finitions.



### Végétation

#### L'acquéreur d'un lot devra obligatoirement planter au moins un arbre de haute tige.

Bien que le projet de lotissement donne libre cours à la diversité et l'individualité, il est important d'assurer une unité à l'ensemble. Dans ce but, la philosophie générale suivante servira à guider la réalisation des jardins résidentiels paysagers. En règle générale, toutes les plantes doivent être locales, facilement disponibles et compatibles avec les variétés de la liste de plantes approuvées et annexées au présent CPAP. Cette liste est proposée en considérant les facteurs tels que résistance, disponibilité et entretien local.

Les propositions suivantes seront refusées :

- Limites de la propriété soulignées par des haies taillées.
- Utilisation excessive de plantes dont les formes et la couleur ne sont pas natives de la région.
- Introduction de plantes exotiques.

#### Haies de doublage de clôture

En cas de doublage par une haie végétale des clôtures, les haies seront mixtes bocagères, associant arbustes caducs et persistants, champêtres et plus horticoles, à floraison et fructification.





Arbres de haute tige

Chaque lot devra comporter au minimum 1 arbre de haute tige parmi la palette ci-dessous.



CAROUBIER

CHARMES

AMANDIER

OLIVIER



MARGOUSIER

PEUPLIER NOIR

CÉRISIER

CHENE VERT COMMUN



MELEZE

PIN D'ALEP

CHENE D'EUROPE

MARRONNIER



TILLEUIL

SORBIER

POIRIER

TAMARIS