

Commune de Saint Germain les Arpajon
Département de l'Essonne



ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

CAHIER DES PRESCRIPTIONS

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE
25 MARS 2009
ZAC « Des Folies »
ARRIVÉE


Bureau d'études de paysage
fichevalier - m.finaut
architectes paysagistes d.a.s.à.l.
54 rue de la République
91000 PALAISEAU
Tél. 02 28 43 10 24
Fax. 02 28 27 16 00
dev@fichevalier-paysagistes.com


GCO - INFRA
Géomètres Experts Associés
18bis Avenue Jean Jaurès
91604 - 03221 GAGNY Cedex
Tél. 01 45 51 51 51
gco-infra@wanadoo.fr


ACPA architectes
ingénieurs


nexity
Foncier Conseil

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

SOMMAIRE

1 – PREAMBULE

2 – DISPOSITIONS ET REGLES D'URBANISME

3 – PRESCRIPTIONS URBAINES & ARCHITECTURALES

4 – PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1 - PREAMBULE

Le présent cahier a pour objectif d'orienter et de conseiller les pétitionnaires et leurs concepteurs dans leur démarche qualitative de bâtisseurs, en exposant en complément des dispositions réglementaires du POS des recommandations architecturales spatialement plus ciblées.

La liste de ces recommandations ne peut-être exhaustive et n'exclue pas une concertation tripartite incluant la Collectivité, l'Aménageur et le Pétitionnaire; la réussite de l'opération ne pouvant s'accommoder d'une juxtaposition désordonnée d'architectures hétéroclites.

Cependant, afin de ne pas brider la création des concepteurs et éviter la sclérose architecturale, certaines de ces recommandations devront figer les principes d'organisation et de conception du bâti (implantation, accès, mobiliers urbains etc...), alors que d'autres, plus souples, permettront aux Architectes de s'exprimer dans un cadre plus large.

1.1 – LE PROJET URBAIN

La Z.A.C. des Folies est un projet urbain d'aménagement situé sur la commune de ST GERMAIN LES ARPAJON qui va permettre de revitaliser le quartier et lui donner une haute valeur paysagère et qualitative.

Ce quartier intégrera l'aménagement d'espaces publics, vastes et de qualité, où seront traités avec beaucoup d'attention les déplacements et la composition paysagère.

Une attention particulière est portée à la mixité sociale, à l'aménagement du cadre de vie de tous les habitants dans une démarche de qualité urbaine durable afin d'assurer une urbanisation de qualité et une image cohérente du quartier.

1.1-1 LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET

- Intégrer les futures constructions dans l'environnement du site,
- Construire des logements et des équipements sur la base de produits adaptés aux normes et confort actuel
- Mettre en place un réseau de voirie qui assurera une bonne desserte des piétons, cycles et véhicules dans un souci de sécurité et de bien-être.

1.1-2 LES AXES PRIORITAIRES QUI ONT GUIDÉ L'ELABORATION DE CE PROJET URBAIN ET SOCIAL :

- La volonté de réaliser une réelle mixité :
 - Mixité en termes de bâti (logements individuels, logements groupés, logements collectifs, lots libres),
 - Mixité par rapport au statut des habitants (propriétaires, occupants, locataires, logements sociaux),
 - Mixité par rapport à la composition des familles (personnes seules, couples avec enfants, etc...),
 - Mixité par rapport aux fonctions "Habitat" et "Equipement public" (salles de quartiers, salle polyvalente, petite médiathèque, etc...)

1.1-3 L'AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS :

- L'espace central constituera l'élément paysagé majeur.
- Des zones plantées ponctueront le traitement des espaces de circulation.

1.2 – UNE QUALITE URBAINE DURABLE

Le principe de base est celui d'un quartier où une partie des déplacements de proximité peut s'effectuer à pieds ou à vélo dans des conditions de sécurité, de qualité de parcours et de lisibilité.

L'accent sera mis sur le confort urbain et le cadre végétal à l'écart des nuisances de la circulation automobile. La place du véhicule individuel n'est pas niée mais maîtrisée.

La qualité urbaine durable du projet trouve son application dans la qualité paysagère, la qualité des constructions, la gestion de l'énergie et la gestion des chantiers à faibles nuisances.

1.2-1. RELATION HARMONIEUSE DES BATIMENTS AVEC LEUR ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

- Aménagement des espaces verts privés,
- Organisation des stationnements à l'intérieur des limites définies.

1.2-2. GESTION DE L'EAU

- Economie d'eau potable grâce aux choix d'équipements performants
- Gestion des eaux pluviales : il est recommandé pour l'arrosage d'utiliser les eaux pluviales par récupération et stockage total ou partiel

1.2-3. GESTION DE L'ENERGIE

- Réduire la consommation d'énergie non renouvelable par une amélioration de la performance vis-à-vis des besoins de chauffage, d'électricité et d'éclairage public en utilisant des équipements énergétiques efficaces

2 - DISPOSITIONS ET REGLES D'URBANISME

Rappel : Le règlement du POS s'applique de droit, sans restriction et dérogation possibles, autres que les adaptations mineures définies en introduction de celui-ci.
Il prévoit la division du territoire de la Z.A.C. en quatre zones.

- Zone NAUha : Zone destinée principalement à l'accueil d'habitat et équipement collectif
- Zone NAUhb : Zone destinée principalement à l'accueil maisons groupées locatives
- Zone NAUhc : Zone destinée principalement à l'accueil de maison isolées ou jumelées en accession
- Zone NAUhd: Zone destinée principalement à l'accueil de maison individuelles

3 – PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES.

3.1 - IMPLANTATION :

3.1-1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées conformément aux dispositions particulières portées au document graphique et aux prescriptions suivantes

- Le règlement graphique définit pour chaque parcelle un polygone d'implantation obligatoire et maximal destiné à recevoir la construction principale et ses annexes isolées et/ou accolées.
- Le long de la voie principale et des voies secondaires, au droit des places et carrefours, le bâti s'implantera à :
 - Dans la zone NAUHa, le bâti sera obligatoirement implanté à 5 m de l'alignement afin de permettre la création d'une seconde place de stationnement extérieure non couverte dite « place du midi ».
 - Dans la zone NAUHd, le bâti sera implanté à 5 m au moins de l'alignement. afin de permettre la création d'une seconde place de stationnement extérieure non couverte dite « place du midi ».
- Dans la zone NAUHa, le bâti sera implanté tel qu'indiqué au POS, à savoir de 5 à 15 m des limites des voies ou des emprises publiques.

3.1-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Le règlement graphique définit pour chaque parcelle un polygone d'implantation obligatoire et maximal destiné à recevoir la construction principale et ses annexes isolées et/ou accolées.

Les constructions seront implantées à l'intérieur du polygone d'implantation défini au plan annexé, dans le respect des dispositions du POS :

- « a) **Dans une bande de 25 m d'épaisseur**, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter sur :
- les deux limites séparatives en NAUHa, NAUHb et NAUHc,
 - une limite séparative en NAUHd.
- b) **Au-delà de la bande des 25m**, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

c) **Dans tous les cas** : les bâtiments annexes peuvent être implanté en limite séparative, la longueur d'implantation en limite ne devra excéder 10m.

d) Lorsqu'une des construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle devra respecter les marges de retrait suivantes :

- la marge sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit avec un minimum de 8 m si la façade comporte des baies assurant l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail, des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol ;
- Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit des bâtiments avec un minimum de 2,50 :
 - si la façade est aveugle
 - ou ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement,
 - ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,80 m de hauteur d'allège,
 - ou ne comporte que l'entrée de la construction,
 - ou ne comporte que des balcons et terrasses dans la profondeur est inférieure à 80 cm ».

3.1-4 BALCONS

Dans le cas de balcons saillants, ceux-ci dès lors qu'ils ne créent pas de S.H.O.N., s'inscrivent dans le polygone d'implantation (lorsque celui-ci existe) ou dans les limites de l'alignement défini au POS ils pourront être débordant du nu de la façade principale.

3.1-5 IMPLANTATION DES PISCINES

L'implantation du bassin peut être autorisée, si celui-ci se situe à une distance des limites séparatives au moins 2 fois égale à la hauteur maximale de la piscine comptée depuis le fond de celle-ci jusqu'au niveau du terrain naturel, avec une distance minimales de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et à la construction principale.

L'implantation des piscines se fera obligatoirement en partie arrière du terrain et sera dans la mesure du possible non vue depuis la rue.

3.1-6 IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN

L'implantation d'un abri de jardin, peut être autorisée, si celui-ci ne dépasse pas les dimensions 3,00 m. x 3,00 m.

L'implantation de l'abri de jardin se fera obligatoirement en partie arrière du terrain et obligatoirement à l'angle des limites séparatives privées.

Les abris de jardin seront en bois naturel ou lasuré ou peint de couleur verte. Tout autre matériau est interdit

3.2 - ALTIMETRIE :

Dans tous les cas, le niveau fini du plancher du R.D.C. ne pourra être inférieur au niveau du sol fini du domaine public au droit de la construction et ne pourra pas s'implanter à une hauteur supérieure de 0,40 m. par rapport au niveau du sol fini du domaine public au droit de la construction.

La pente des accès au garage ne pourra excéder 5%.

Sauf rampe d'accès éventuelle au parc de stationnement en sous sol du bâtiment de logements collectifs.

3.3 – EMPRISE AU SOL :

Rappel du POS : « *L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes piscines et terrasses, ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la parcelle* ».

3.4 - ACCES :

3.4-1 ACCES AUX BATIMENTS DE LOGEMENTS COLLECTIFS :

Un seul accès se fera depuis la voie publique, il pourra desservir des places de stationnement de surface et éventuellement la rampe d'accès d'un parc de stationnement en sous sol.

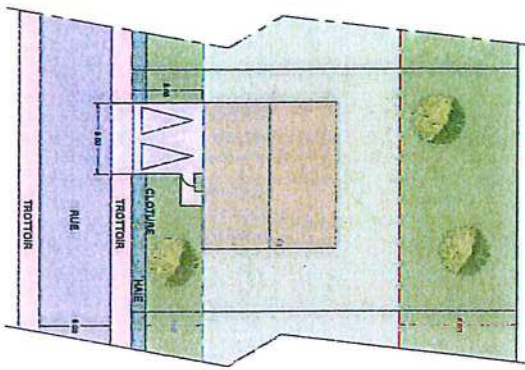
3.4-2 ACCES AUX MAISONS ISOLEES OU JUMEELES ET AUX MAISONS INDIVIDUELLES

Le plan annexé au présent Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères définit l'accès charretier imposé à chaque lot privatif ou maison individuelle groupée.




Le plan définit également, sur chaque lot privatif, un emplacement non clos, dit « stationnement du midi » d'une largeur variable et de 5m de profondeur, destiné à la création d'une ou deux places de stationnement de jour réservées à l'acquéreur.

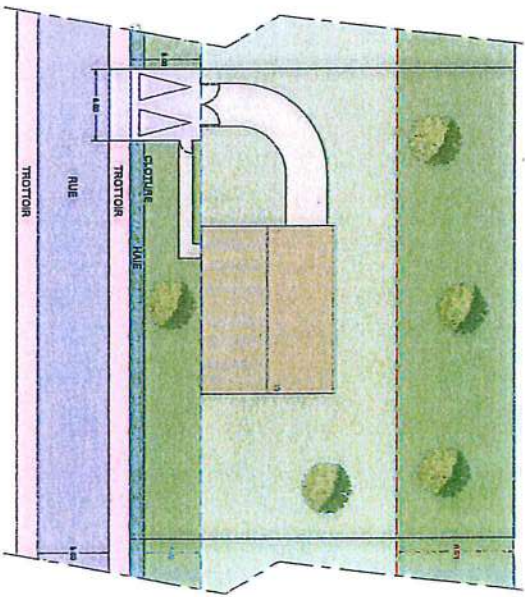
Pour les maisons isolées ou jumelées : Ces aires de stationnement non closes seront réalisées par l'acquéreur, avec des matériaux identiques à ceux mis en œuvre sur le domaine public.

Pour les maisons individuelles : Ces aires de stationnement non closes seront réalisées par l'acquéreur avec des matériaux tels que : pavé, béton balayé, calcaire, enrobé ...



N.B.:
*Dimensions et emplacements
des maisons à titre indicatif.*

-  Zone constructible
-  Stationnement à l'air libre
-  Arbre de haute tige



3.5 – MURETS ET COFFRETS TECHNIQUES

Dans le secteur d'habitat collectif, les coffrets et les différents câbles et réseaux d'alimentation seront intégrés à la maçonnerie de la construction.

3.6 - MOBILIER URBAIN :

Le mobilier urbain qui sera mis en œuvre dans les parties privatives des opérations ayant des espaces communs devra être agréé par la collectivité et l'aménageur.

3.7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément au POS,

« La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour les secteurs NAUJhb ; NAUJhc, NAUJhd : 6m à l'égout de toit et 9m au faîtage, soit un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés ou aménagables,
- pour le secteur NAUJha : 7,20 m à l'égout de toit, soit un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés ou aménagables. »

Pour les maisons groupées, les maisons isolées ou jumelées et maisons individuelles

Sont autorisées :

- les constructions composées d'un rez-de-chaussée avec combles aménagés, aménagables ou non,
 - les constructions composées d'un rez-de-chaussée avec combles aménagés, aménagables ou non.
- Pour les abris de jardin, la hauteur maximale à l'égout sera de 2.50 mètres et la hauteur maximale au faîtage sera de 3.50 mètres.

Pour les bâtiments collectifs :

Toutes les façades des bâtiments collectifs seront visuellement conçues sur le même principe architectural classique, quelques soient le gabarit global et la forme des toitures.

Ces façades seront constituées d'un soubassement (rez-de-chaussée), d'un corps constitué des étages courants et d'un couronnement formant le toit (dernier niveau plus, le cas échéant, les combles) quelle qu'en soit la forme.

3.8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Rappel du POS : « les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme et la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée ».

3.8-1 VOLUMETRIE

On recherchera une volumétrie simple ou une composition à base de volumes simples en préservant une hiérarchisation de ces volumes manifestant l'affectation des locaux. Une volumétrie trop monolithique sera évitée.

3.8-2 MODÉNATURES.

Pour les bâtiments collectifs :

Sur les bâtiments collectifs, le marquage des niveaux visuels (rez-de-chaussée, étage, combles) sera net et concrétisé par la mise en œuvre d'un bandeau faiblement saillant (de préférence une surépaisseur d'enduit) ou d'une corniche entre le soubassement et l'étage courant et d'une corniche plus proéminente ou un entablement entre l'étage courant et le toit.

La couleur de l'enduit du soubassement sera plus foncé et différent de celle des niveaux supérieurs

Si les toitures terrasses sont justifiées par le choix du parti architectural, les acrotères seront traités avec soin.

Si le bâti est constitué de plusieurs volumes juxtaposés à niveaux altimétriques différents, des éléments de modénatures ou volumétriques assureront une transition esthétiquement satisfaisante.

Pour les maisons groupées :

Le soubassement est obligatoire, il sera marqué soit par une surépaisseur d'enduit sur toute sa hauteur ou d'un unique joint creux.

La couleur de l'enduit du soubassement sera plus foncé et différente que celle des niveaux supérieurs.

Si le bâti est constitué de plusieurs volumes juxtaposés à niveaux altimétriques différents, des éléments de modénatures ou volumétriques assureront une transition esthétiquement satisfaisante.

Pour les maisons isolées ou jumelées et les maisons individuelles :

La liaison entre la façade et la toiture sera obligatoirement assurée par une corniche ou un entablement

Si le bâti est constitué de plusieurs volumes juxtaposés à niveaux altimétriques différents, des éléments de modénatures ou volumétriques assureront une transition esthétiquement satisfaisante.

3.8-3 BALCONS.

Les garde-corps des bales, balcons, loggias et terrasses seront métalliques et peintes de couleur identique pour un même bâtiment.

Les tons admis pour les ferromneries sont les suivants :

Blanc :	RAL 9010
Gris :	RAL 7038
Rouge :	RAL 3004
Bleu :	RAL 5007
Vert foncé :	RAL 6028
Vert clair :	RAL 6021

3.8-4 MENUISERIES EXTERIEURES - PERCEMENTS.

Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre et en modèle. D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et de menuiseries ainsi que de leur organisation sera exigée.

Les ouvertures seront en majorité plus hautes que larges. Les ouvertures sur pièces non principales ou de service (garage, cellier, cuisine, salles de bains, WC, abris de jardins, vérandas, ... etc.) pourront être de proportions différentes.

Les menuiseries extérieures seront peintes, teintées ou dans les mêmes tons que ceux définis plus haut pour les ferronneries. Les volets et pentures des volets seront dans les mêmes tons que ceux définis plus haut pour les ferronneries.

Les profilés P.V.C. sont autorisés.

Les vantaux seront coulissants ou ouvrants à la française.

Les volets battants seront :

- à barres en bois (sans écharpe) ou à ferrures métalliques,
- à lames verticales ou à panneaux,
- persiennes ou semi-persiennes.

Les volets roulants ne sont autorisés que si le coffre est non visible en façade.

Les volets à vantaux, persiennes ou non, ne sont autorisés que si aucun autre type de volet n'est possible (exemple : sur lucarnes).

Les vérandas sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis la rue. Les vérandas présenteront un aspect le plus léger et le plus transparent possible. Elles seront totalement vitrées et les vitrages de façades seront transparents.

Les vérandas réalisées en ossature métallique seront vitrées du sol jusqu'à l'égout de toiture afin de leur conférer le maximum de transparence.

3.8-5 MATERIAUX DE FAÇADES.

Les matériaux des façades en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Le même matériau de ravalement de façade sera utilisé sur toute la hauteur de la construction y compris les soubassements.

Les revêtements seront limités aux enduits grattés pour les parties courantes et lissés fin pour les modénatures.

Les bétons architecturaux bruts et teintés dans la masse pourront être autorisés sous réserve d'agrément de l'Architecte de la ZAC après présentation d'échantillons.

Les bâtiments annexes utiliseront les mêmes matériaux que les bâtiments principaux.

Une unité d'aspect devra être recherchée par un traitement identique de toute la façade (matériaux et coloration), sauf les soubassements et éventuellement les modénatures

Les teintes des enduits de façades sont limitées aux seuls tons pierre

Référence pour mémoire (Nuancier PAREX) :

G 20	blanc cassé
J 20	jaune pâle
J 60	jaune pollen
O 10	sable
O 20	nacré orange
O 60	rose orangé
O 70	ocre clair
T 40	sable orangé

Les projets de constructions groupées ou de logements collectifs pourront faire l'objet de dérogations, dès lors qu'ils proposeront dans le cadre de la demande permis de construire un plan de coloration et que des échantillons seront réalisés in situ préalablement à leur mise en œuvre.

Les appareillages en opus incertum ainsi que les autres appareillages décoratifs sont interdits.

Les saillies et tous éléments de décor tels que fers forgés, contreforts, poteaux décoratifs, cheminées monumentales sont interdits

Tous pastiches, architectures étrangères à la région (fronton grec ou louisianais, colonne classique etc...) sont interdits.

3.8-6 TOITURES

A) Pentes de toiture

La pente des toitures devra être comprise entre 27° et 35° pour les constructions n'abritant pas de combles habitables et entre 35° et 45° pour les constructions abritant des combles habitables.

La toiture à deux pentes des annexes accolées respectera la même pente que celle du volume principal de la construction.

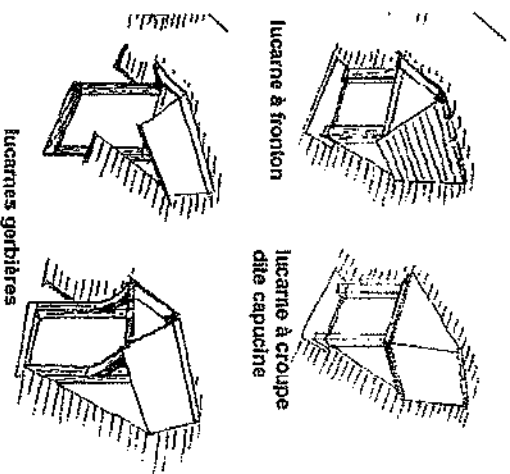
Les volumes accolés au volume principal de l'habitation et présentant un seul pan de toiture, respecteront une pente de 35° minimum et de 50° maximum. Les toitures des extensions vitrées pourront comporter un ou plusieurs pans, dont la pente n'est pas réglementée.

Les annexes isolées ou accolées de SHOB inférieure à 20m² telles que les auvents, les marquises ou les abris de jardin, par exemple, pourront avoir une pente de toiture inférieure avec un minimum de 15°.

Pour les bâtiments collectifs ou à usage d'équipement, conformément aux dispositions du POS : « les toitures terrasses sont toutefois autorisées si elles sont justifiées par le choix du parti architectural et si les bordures (acrotères) sont traitées avec soin ».

Il n'y aura pas de débordement de toiture en pignon. En bas des pentes, la corniche sera limitée à 30 cm.

La croupe de toiture n'est pas autorisée.



B) Eclairage naturel des combles

→ Les lucarnes

La toiture des lucarnes sera à 2 ou 3 pans de pente voisine de celle de leur toiture d'assise.

Les lucarnes autorisées sont :

- les lucarnes à capucine,
- les lucarnes à fronton,
- lucarnes gerbières
- les lucarnes meunières.

Les jouées de lucarne éclairant les combles seront verticales.

→ Les châssis de toit et souches de cheminée

Les châssis de toit sont autorisés, y compris en façade.

Ils seront situés dans le même plan que la toiture et devront être entièrement encastrés.

Leur hauteur sera toujours supérieure à leur largeur.

Les souches de cheminées seront de section rectangulaire et situées le plus près possible du faîtage.

→ Couvertures

Les matériaux de couverture devront être adaptés aux spécificités climatiques locales, à la volumétrie de la construction et à la pente des toitures.

Les toitures de toute construction de SHOB supérieure ou égale à 12m² seront couvertes :

- soit en tuiles plates terre cuite dont l'épaisseur du nez sera inférieure à 3 cm, avec un minimum de 20 tuiles au m². Les coloris de tuile autorisés seront : ardoisé, rouge sienne, brun badiane.
- soit en ardoises rectangulaires naturelles ou artificielles de teinte ardoise.

Les toitures des annexes isolées ou accolées de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) inférieure à 12m² telles que les vérandas, auvents et marquises, par exemple, pourront recevoir un autre type de couverture à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

La couverture des abris de jardins sera identique à celle de l'habitation, ou en bardeau bitumineux de dimension maximale de 30x30. Tout autre matériau de couverture est interdit.

Tout autre matériau de couverture pourra être mis en œuvre, s'il est justifié par le choix du parti architectural à l'exclusion des plaques ondulées en tôle, plastique ou fibrociment, des bandeaux d'asphalte et membrane.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au pan de toiture.

3.8-7 LES ENTREES / LES PORCHES.

Ils seront fortement marqués verticalement et assureront la transition entre le bâti et l'espace public. Les entrées seront implantées en retrait du nu de la façade de façon à permettre une protection de l'utilisateur en cas d'intempéries.

3.8-8 TRAITEMENT DES LIMITES AVEC VOIRIES ET ESPACES PUBLICS

Les talutages entre la façade et le domaine public sont proscrits.

Pour les bâtiments collectifs et les maisons groupées, le traitement de l'espace compris entre la limite du domaine public et les façades, qu'il soit minéral ou végétal sera réalisé avec des matériaux identiques à ceux mis en œuvre sur le domaine public.

3.8-9 LOCAUX ET AIRES DE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Pour les bâtiments collectifs

Les locaux O.M. seront intégrés au bâti

Les aires de ramassage seront jumelées avec les accès des parkings. Elles seront dimensionnées de façon à recevoir la totalité des containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères sans déborder sur le domaine public et masquées depuis celui-ci (tri collectif) Elles devront cependant être facilement accessibles. Le traitement visuel devra faire l'objet d'un soin tout particulier afin qu'elles ne puissent être vues depuis la rue.

Pour les maisons groupées, les maisons isolées ou jumelées et maisons individuelles

En tout état de cause, les poubelles ne pourront pas être entreposées à l'extérieur de toute construction. En maison individuelle un local par logement est requis (emplacement dédié au sein du garage ou local spécifique) apportant un supplément de surface, intégré au volume des locaux annexes.

3.8-10 PISCINES

Le niveau des plages ne pourra excéder 0.40 m. par rapport au niveau du terrain naturel.

Les Piscines pourront être couvertes dès lors que le niveau maximal des superstructures n'exécède pas 3.50 m. par rapport au niveau du terrain naturel.

Les superstructures seront constituées de verres clairs enchâssés dans des profilés d'aluminium laqué d'une couleur blanche ou identique à celle des menuiseries extérieures. Les profilés d'aluminium naturel sont interdits.

L'ossature de ces superstructures pourra éventuellement être réalisée en bois, dès lors que celle-ci sera peinte de couleur blanche ou identique à celle des menuiseries extérieures.

3.9 – CLOTURES ET STATIONNEMENT

Les plans des clôtures sur rue et des limites séparatives latérales et arrière devront être annexés aux plans du Permis de Construire.

3.9-1 AIRES DE STATIONNEMENT NON CLOSÉS

Le plan annexé au présent règlement définit pour chaque terrain destiné à des maisons groupées ou à de l'habitat individuel, la localisation du polygone d'implantation obligatoire d'une aire de stationnement privée. Les clôtures, portails et portillons sur façade rue préserveront cette aire de stationnement non close à l'entrée du terrain.

3.9-2 CLOTURES EN LIMITE SUR VOIRIES ET ESPACES PUBLICS

Sont autorisées les haies végétales doublées d'un grillage :

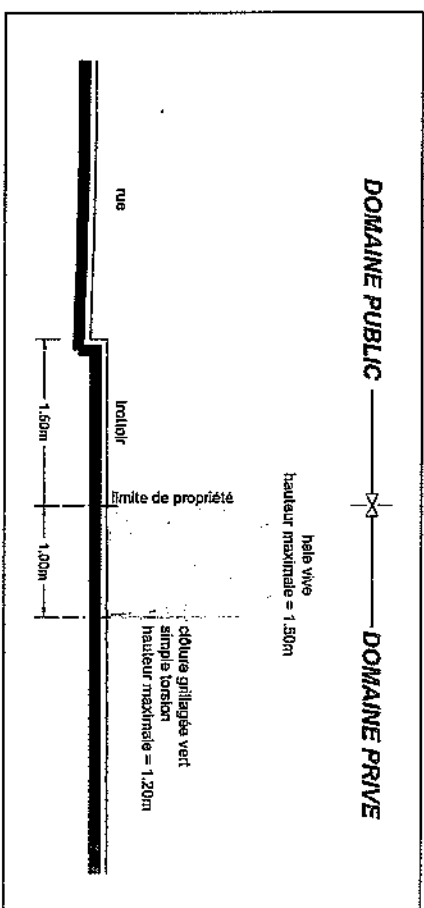
Elles seront constituées de végétaux (haie ou forme libre) dont la hauteur maximum est fixée à 1,50m (cote prise au milieu de la façade avec pour les terrains en pente, une tolérance de plus ou moins 0,20m). Elles pourront être doublées d'un grillage simple torsion sur piquets métalliques de hauteur maximale 1,20m, le tout de couleur vert sombre, placé en arrière de la haie végétale, à 1 m de la limite avec l'espace public, afin d'être masqué depuis la rue.

La plantation de haie persistante et de plantes grimpantes devra être privilégiée.

3.9-3 CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur piquets métalliques, le tout de couleur vert sombre pouvant être doublé d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 2m.

Les poteaux et plaques en béton et métal sont interdites. Les plaques béton semi-enterrées dites anti-lapins posées en pied des clôtures sont autorisées avec une hauteur maximale de 0,15m.



3.9-4 PORTAILS ET PORTILLONS

Lots pour maisons individuelles et maisons isolées ou jumelées

Il pourra être construit soit un seul portail pour accès voitures et piétons, soit un portail accès voitures et un portillon accès piétons indépendant si celui-ci donne sur la place de jour. L'implantation d'un portillon accès piétons indépendant est interdite dans tous les autres cas de figure ou sur le domaine public.

L'acquéreur pourra installer un portail unique pour accès charretier qui sera placé :

- soit dans le prolongement de la façade sur rue de la construction (en respectant un recul par rapport à l'alignement identique à celui de la construction),
- soit perpendiculairement à la façade sur rue de la construction (en respectant le recul obligatoire des clôtures sur rue),

Des piliers 40 x 40 cm. en maçonnerie recouverte d'enduit identique à celui des maisons, seront construits en accompagnement des portails et entrées.

Les portails et portillons auront une hauteur comprise entre 1.20 m et 1,50 m. et seront à lames jointives (horizontales, verticales ou obliques) prises dans un encadrement.

Les lames et encadrement seront au même nu extérieur et de matériaux et teintes identiques à ceux des menuiseries extérieures.

Les portails et portillons seront peints ou laqués d'une teinte discrète. Le blanc pur et le marron sont interdits.

4 - RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

3-11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les végétaux utilisés pour ces espaces verts, les parkings et l'intégration des dépôts et aires de stockage comprendront essentiellement des espèces locales.

Les aires de stationnement concentrées (et non en linéaire de rue) de plus de 300m² doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes de permis de construire. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement des vues environnantes.

Un projet de plantation devra être joint à toute demande d'occupation du sol.

Des arbres tiges ou en cépées seront plantés à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain.

Dans le cas d'un retrait imposé, sur façades rues et sur limites avec un espace collectif, le demandeur aura l'obligation de planter côté domaine public, afin de masquer le grillage, une haie vive d'une hauteur maximale de 1,50m.

3.11-1 COMPOSITION DU RIDEAU BOISE

Compte tenu de la nature du terrain, les essences recommandées sont les suivantes :

- ACER campestris (Erable champêtre)
- BUXUS sempervirens "Rotundifolia" (Buis à feuilles rondes)
- CORNUS mas (Cornouiller mâle)
- EVONYMIUS europaeus
- MALUS sieboldi (pommiers à fleurs d'ornement à petits fruits jaunes)
- PYRUS calleryana "Bradford" (Poirier d'ornement pyramidal)
- SAMBUSCUS nigra (Sureau commun)
- SYRINGA vulgaris (lilas), syr. afghanica, syr. microphylla 'Superba' (Lilas d'été, rose clair parfumée)
- TAXUS x media "Straight Hedge" (If à port étroit)
- AMELANCHIER canadensis (Amélanchier du Canada)
- CARPINUS betulus 'Fastigiata' (Charnille)
- CORYLUS colurna, avellana (noisetiers,...)
- HIBISCUS syriacus (althéa)
- PRUNUS lusitanica (Laurier du Portugal)
- RHAMNUS alaternus (Alaterne, bourdaine persistante)
- VIBURNUM tinus (Laurier tin commun, fleurs blanches)

3.11-2 ARBRES EXISTANTS

À préserver s'ils sont sains.

3.11-3 AIRES DE STATIONNEMENT COLLECTIVES

Plantation d'un arbre pour trois places de stationnement.
Les plantations seront adaptées aux configurations multiples (voir planche illustrative ci-contre)

Les plantations seront adaptées aux configurations multiples (voir planche illustrative) :

- arbres sur épis séparatifs avec arbustes
- arbres sur épis longitudinaux à positionner à 1 mètre minimum en retrait de la bordure et sur axe des lignes séparatives des places pour éviter le contact des pare-chocs.
- arbres alignés sur la bordure avec protection par bordure
- arbres isolés ou groupés sur îlots élargis toutes les 6 places.

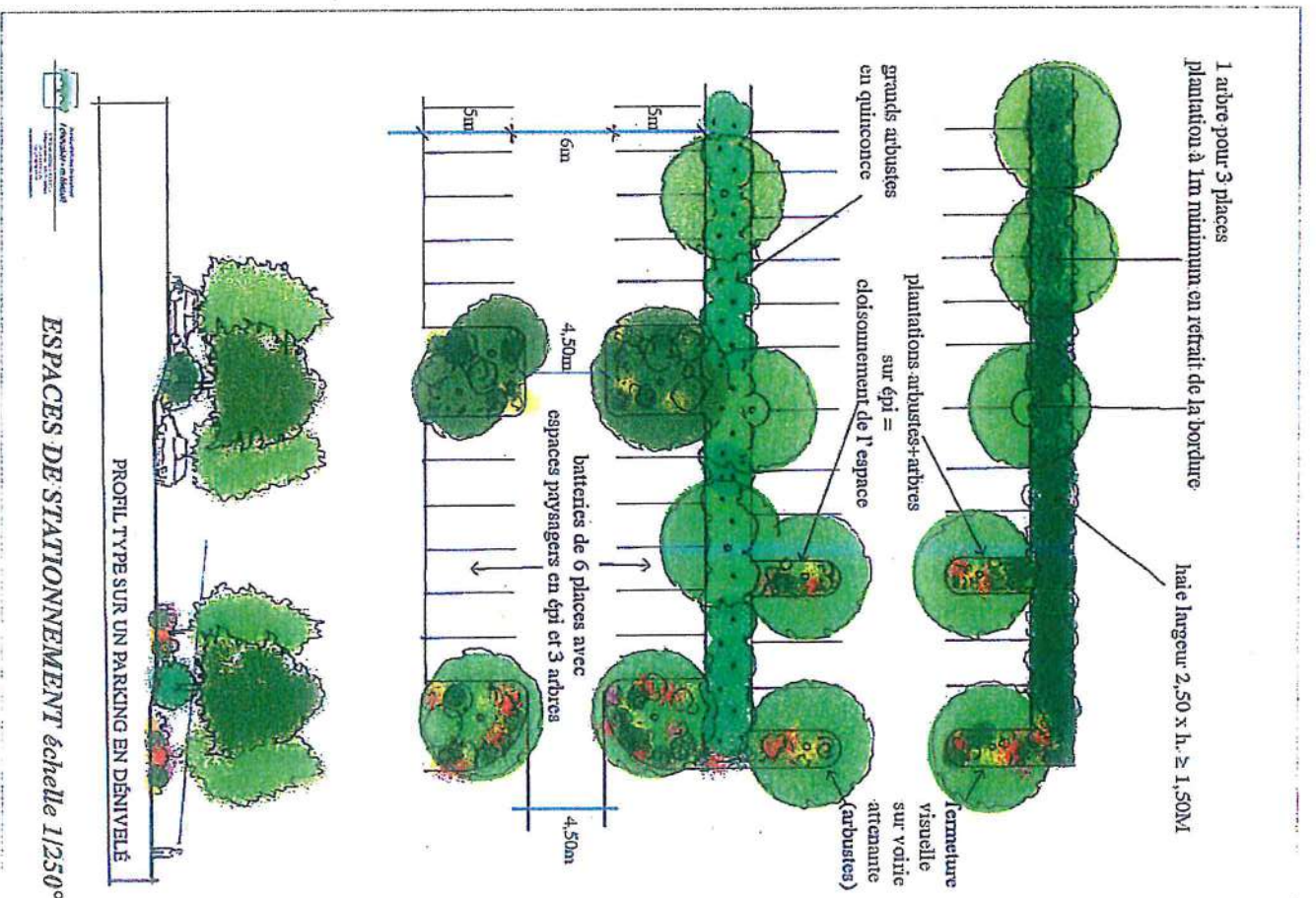
Les terre-pleins séparatifs seront plantés, suivant leur largeur, d'arbustes couvre-sol, d'arbustes moyens ou de grands arbustes. Ils peuvent être utilisés comme éléments de cloisonnement et de rétrécissement de la voirie centrale.

Le principe de terre-plein séparatif longitudinal est particulièrement important dans le cas de parking en dénivelé. Dans ce cas, il convient de prévoir une largeur de 2,50m à 3,00m permettant la plantation de grands arbustes masquant la vue sur les voitures.

3.11-4 HAIES

En limite séparative, les végétaux pourront être plantés à moins de deux mètres de la clôture si les plantes ont une hauteur inférieure à 2 mètres.

En revanche, elles devront être implantées avec un recul de 2 mètres au minimum de la clôture si les végétaux ont une hauteur égale ou supérieure à 2 mètres.



De manière générale, les haies pourront être :

- des haies naturelles : compte tenu de la nature du terrain, les essences recommandées sont les suivantes :
 - ACER campestris (Erable champêtre)
 - EVONYMUS europaeus 'Red Cascade'(Fusain d'Europe)
 - LIGUSTRUM vulgare 'Atrovirens Select' (+persistant)
 - OSMANTHUS heterophyllus (osmanthe)
 - (Alatere, bourdaine persistante)
 - SYRINGA vulgaris (lilas)
 - VIBURNUM carlesii (viorne)
 - CRATAEGUS oxyacantha type et craet. 'Rosea Plena' @Saphyr (aubépine rose)

- des haies libres fleuries : elles pourront être composées des essences suivantes :

- ABELLA grandiflora,
- BUDDLEIA davidii (Arbre aux Papillons)
- BUXUS sempervirens type
- CORNUS sanguinea, stolonifera (Cornouillers sanguin)
- EVONYMUS (Fusain), EVONYMUS alatus "Compactus" (Fusain ailé)
- ELEAGNUS (Chalef)
- FORSYTHIA
- HIBISCUS syriacus (Althea)
- HYPERICUM (Millepertuis)
- KERRIA (Corète)
- KOLWITZIA amabilis
- LONICERA (Chèvrefeuille arbustif)
- MAHONIA
- OSMAREA burkwoodii (=OSMANTHUS burkwoodi)
- PHILADELPHUS (Seringuat)
- ROSA (Rosiers buissons)
- SAMBUSCUS nigra (Sureau noir)
- SPIRAEA arguta et thunbergii (Spirées)
- SYRINGA microphylla 'Superba' (Lilas d'été, rose clair parfumée)
- VIBURNUM X burkwoodi (Viorne à fleurs blanches odorantes)
- VIBURNUM opulus (Viorne obier) et opulus 'Compactum' ; tinus (persistant)
- VIBURNUM x pragensense (Viorne à fil persistante)
- WEIGELIA

les suivantes :

- CARPINUS betulus (Charmille)
- ILEX aquifolium (houx)
- OSMAREA burkwoodii (=OSMANTHUS burkwoodi)
- PRUNUS sphinosa (Prunellier, épine noir)
- RHAMNUS alaternus
- SAMBUSCUS nigra (Sureau commun)
- VIBURNUM x pragensense (Viorne à fil persistante)



HAIES MONOVARIÉTALES (conifères : thuyas ou laurier palme)
interdites. Dureté du paysage, mauvaise intégration, difficultés sanitaires



Prunus sanguinea, Prunus stolonifera



Malva sylvestris, Hibiscus syriacus

PRINCIPE DE HAIES DIVERSES :
caractère plus souple et naturel avec possibilité d'association de couleurs (fleurs, feuilles, fruits). Composition à base de végétaux caducs ou persistants.



Hieracium, Ranunculus

Cornus sanguinea, Prunus stolonifera

Si, ponctuellement, des riverains ont besoin de se protéger des vues, les haies monovariétales de type thuyas, cyprès, laurier du Caucase sont proscrites du fait de leur aspect très prégnant dans le paysage (hauteur, effet de "mur" vert) :

On s'orientera plutôt vers des haies d'arbustes persistants diversifiés :

BUXUS sempervirens "Rotundifolia" (Buis à feuilles rondes)
 ILEX aquifolium (Houx commun)
 OSMAREA burkwoodii (=OSMANTHUS)
 OSMANTHUS heterophyllus
 PYRANCATHA saphyr -jaune, orange, rouge -(Pyracantha à fruits jaune, orange, rouge)
 RHAMNUS alaternus (Alatérne, bourdaine persistante)
 VIBURNUM x pragensense (Viorne à fil persistante)
 VIBURNUM tinus (Laurier tin commun, fleurs blanches)
 TAXUS x media "Straight Hedge" (If à port étroit)

ou vers des haies d'arbustes semi-persistants :

ABELIA grandiflora
 COTONEASTER franchetii (cotonaster à branches souples, fleurs rosées)
 LIGUSTRUM vulgare "Atrovirens Select", LIGUSTRUM sinense (troëne)
 VIBURNUM X burkwoodii (Viorne à fleurs blanches odorantes)

3.11-5 ESPACES LIBRES : POSITIONNEMENT ET CHOIX DES ARBRES

Sur les espaces libres des lots ou jardins privés, l'implantation et le choix des essences d'arbres devront être faits en respect des critères ci-dessous :

Distances de plantations :

La plantation d'arbres tiges ou en cépées est interdite à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Par rapport aux arbres d'alignement plantés en accompagnement des voiries, les arbres sur lots privés devront :

- être plantés à une distance supérieure ou égale à 4 mètres des arbres d'alignement pour des arbres étroits ou fastigiés ou de petit développement (emprise minimale) :

Essences indicatives :

- ACER campestre (Acer champêtre)
- AMELANCHIER canadensis (Amélanquier du Canada)
- BROUSSONETIA papyrifera (Arbre à papier de Chine)
- CORYLUS colurna, avellana (noisetiers,...)
- EVONYMUS europaeus
- MALUS spectabilis (Pommier d'ornement)
- MALUS sieboldi (pommiers à fleurs d'ornement)
- PRUNUS padus (Merisier à grappes - fleurs blanches)
- PRUNUS subhirtella 'Autumnalis' (fleuraison automnale, hivernale, blanc)
- SALIX daphnoïdes (Saulle érigé)
- SALIX alba "Chermesina"="Britzensis" (Saulle blanc à bois cuivre en hiver)
- SALIX exigua

- être plantés à une distance de 7 mètres des arbres d'alignement et de 10 mètres des maisons pour des arbres de moyenne grandeur :

Essences indicatives :

- ACER cappadocicum (Acer de Cappadoce)
- CARPINUS betulus (Charnille)
- BETULA verrucosa (Bouleau)
- CERCIS siliquastrum (Arbre de Judée)
- COLUTEA arborescens
- FRAXINUS angustifolia 'Raywood'
- KOELREUTERIA
- MORUS (Mûrier)
- OSTRYA carpinifolia
- PYRUS calleyriana Bradford (Poirier d'ornement)
- ROBINIA (Robinier, faux-acacia)
- SOPHORA
- SORBUS (Sorbier)

- être plantés à une distance de 10 mètres des arbres d'alignement et de 12 à 15 mètres minimum des maisons pour des arbres à grand développement de type :

- ACER platanoides (Érable plane)
- ACER pseudoplatanus (Érable sycomore)
- AESCULUS (Marronnier)
- GINKGO biloba (Arbre aux 40 écus)
- PLATANUS orientalis (Platane)
- QUERCUS divers (Chênes)
- SALIX

Densité de 1 arbre pour 200 m² d'espace de terrain :

Ce principe est modulable suivant les types d'espaces à traiter, compte tenu des développements des sujets mis en oeuvre : volumes et ports variés dans le cas d'un jardin privatif :

Exemple : jardin de 750 m², soit 4 arbres : il n'est pas envisageable de planter quatre hautes tiges sur un tel espace.

Possibilité de choix :

- 2 arbres tiges moyens (robinia, cercis)
- 2 arbres tiges ou cépées à petit développement (pommiers, amélanchiers...)
- 1 arbre colonnaire (cerisier à fleurs...)

En tout état de cause, les arbres devront être adaptés à l'espace et aux volumes (végétaux et bâtis) les environnant.

Arbres à proscrire :

- Arbres avec système racinaire problématique par rapport aux réseaux (peupliers et grands saules : toutes variétés)
- Arbres d'aspect trop sophistiqué : pins bleus, érables rouges, conifères monovariétaux, arbres exotiques.

Formes végétales à proscrire :

- Eviter des alignements qui deviendraient trop artificiels ou feraient doublons avec les alignements des espaces publics. Préférer les formes libres, souples et paysagères.