

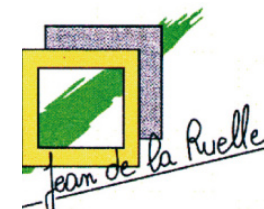
ZAC Alleville Nord
Saint-Jean-de-la-Ruelle



CPAUE - Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales

CAHIER DE SECTEUR «entrée de quartier»

Juillet 2014



atelier15 P Bertrand
architecture & paysage
73 rue Vergniaud
75013 Paris
01 83 64 35 01 / 06 85 90 60 56
atelier15.pbertrand@orange.fr



sommaire

Préambule

I. Présentation générale de la ZAC Alleville Nord

1.1 Plan masse général de la ZAC

1.2 Rappel des objectifs généraux d'aménagement de la ZAC

1.3 Localisation du secteur «entrée de quartier» dans la ZAC d'Alleville

II Le suivi des projets de constructions

III. Règles pour les opérations de logements groupés et l'habitat individuel

3.1 Rappel des règles du PLU concernant le secteur «entrée de quartier - lots libres» secteurs AUz et UCz

- localisation et affectation au PLU

- extrait plan de constructibilité

- extrait sur secteur E7

- synthèse des articles du PLU sur les secteurs AUz et UCz

3.2 Objectifs énergétiques

3.3 Implantation et nivellement

3.4 Volumétrie et toitures

3.5 Extensions ultérieures

3.6 Traitement des façades - Matériaux

3.7 Garages et stationnement

3.8 Clôtures et recul planté

3.9 Domestique urbain (coffrets techniques,boîtes aux lettres, poubelles, abri vélos)

3.10 Prescriptions paysagères

Préambule

Le présent document précise les prescriptions urbaines, architecturales paysagères et environnementale nécessaires à l'élaboration d'un projet cohérent pour le secteur «entrée de quartier».

I présentation générale de la
ZAC Alleville Nord

1.1 Plan masse général de la ZAC d'Alleville



1.2 Rappel des objectifs généraux d'aménagement de la ZAC d'Alleville Nord

Parti d'aménagement général

Le projet a été élaboré dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, au bénéfice d'une proposition d'aménagement respectueuse du contexte et qualitative en terme de développement durable.

L'enjeu principal de l'aménagement d'Alleville Nord vise à créer un nouveau quartier d'habitation articulé avec le projet du déplacement des stades des Trois Fontaines au coeur de la ZAC.

Le périmètre de projet s'inscrit dans une enclave naturelle au sein du tissu de l'agglomération orléanaise, au Nord de Saint-Jean-de-la-Ruelle. L'aménagement de ce secteur représente ainsi une première étape dans l'aménagement du Nord de la commune. La ZAC Alleville Nord s'inscrit dans un projet plus global, dont la deuxième étape concernera l'aménagement du secteur d'Alleville Sud, qui accueillera les équipements de quartier. À terme, l'urbanisation d'Alleville permettra de constituer des continuités entre les différents quartier de la commune (notamment vers le quartier des Chaises) et les futurs quartiers de la ville de Saran.

L'ambition du nouveau quartier d'Alleville Nord est d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants du site, des quartiers voisins et plus largement aux habitants de Saint-Jean-de-la-Ruelle en répondant aux besoins en matière de logements, d'équipements sportifs, de locaux d'activités, et d'espaces verts.

Le quartier d'Alleville Nord développera un environnement agréable basé essentiellement sur la qualité architecturale, la qualité des vues et des espaces publics, le principe développé pour l'aménagement étant celui du développement durable à l'échelle architecturale et urbaine, et l'accessibilité.

En terme de programmation, le projet d'Alleville Nord repose sur une surface de 22 hectares. Il comprend la construction d'environ 400 logements, dont 25 % de logements sociaux, d'un pôle sportif comprenant un terrain d'entraînement et un terrain d'honneur, la création d'un espace vert public majeur d'environ 3 hectares, la plaine d'Alleville, et d'une emprise de 2 hectares destinée à accueillir des locaux d'activités.

- **Une structure paysagère connectée aux espaces naturels et support de biodiversité**

Le quartier s'organise autour de la plaine d'Alleville, qui représente le poumon vert du quartier. Le parti d'aménagement consiste à recréer, à partir de la structure végétale et des arbres existant, une liaison verte qui perrenisera, au travers des aménagements paysagers, la continuité biologique entre le Bois de Saran à l'Ouest, et le quartier des Chaises à l'Est.

La structure paysagère jouera un rôle multiple, tant d'un point de vue environnemental qu'au niveau des usages : protection/développement de la biodiversité, lieux de repos, de détente, loisirs, promenades, etc., gestion des eaux pluviales, constitution de limites entre différentes natures d'espaces, articulation entre tissu urbain et espaces libres...

1.2 Rappel des objectifs généraux d'aménagement de la ZAC d'Alleville Nord

- **Un quartier économe en ressources naturelles, en énergie et une densité qualitative**

Avec une approche volontairement exigeante en terme de qualité environnementale, le projet s'attache à apporter une richesse des formes urbaines et une diversité de typologies. Dans une volonté d'optimiser la ressource foncière, un travail sur la densité et la compacité permet de mettre en place une interaction constante entre l'espace de l'habitat et les espaces verts.

La répartition des éléments du programme au sein du périmètre de projet prend en compte les contraintes du contexte : ainsi les activités s'implantent le long de la Tangentielle, faisant office de protection acoustique pour les secteurs d'habitation, tout en bénéficiant de l'effet vitrine. La continuité urbaine entre le tissu existant et le projet s'effectue par une frange destinée au logement donnant sur la plaine.

Le tissu urbain sera constitué en grande majorité de logements individuels. On trouvera cependant des petits collectifs, et des logements individuels superposés. Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privé, qu'il s'agisse d'un jardin, d'un balcon, ou encore d'une terrasse. Le projet s'attache à proposer à chaque logement une orientation optimale afin de profiter des apports solaires gratuits, et ainsi favoriser les économies en énergie.

La structure paysagère du quartier est le support de la trame bleue : une attention toute particulière s'est portée sur la gestion des eaux pluviales. La recherche de techniques alternatives adaptées et la minimisation de l'imperméabilisation des sols offriront une alternative au rejet des eaux pluviales. Ainsi leur traitement doit intervenir sur les parcelles, sans recourir à un rejet vers un réseau d'assainissement pluvial, par ailleurs non prévu.

La gestion de l'eau en surface offre par ailleurs la possibilité d'apporter une diversité végétale et contribue ainsi à la préservation de la biodiversité.

- **Une organisation du quartier tournée vers les liaisons douces et les transports en commun**

Le projet s'attache à créer des continuités urbaines par la création d'espaces publics favorisant l'accessibilité et donne de l'importance aux circulations douces (dans l'ensemble, les voies sont traitées de façon à privilégier les piétons et les autres modes doux).

L'aménagement propose une hiérarchisation dans le traitement des voies en fonction de leur statut et destination. Deux axes structurants majeurs permettent d'accrocher le projet au maillage existant. Ces deux axes sont dimensionnés de telle manière à permettre le passage de la future ligne de transport en commun au sein du quartier:

- L'axe Nord/Sud, qui permet de connecter la rue d'Alleville à la rue de Fossiante, dont le tracé reprend le tronçon de la rue de la Grade à la jonction avec la rue d'Alleville. Ici, l'alignement d'aulnes est conservé pour une mise en valeur de l'accès principal du quartier.
- L'axe Est/Ouest bordant la plaine d'Alleville au Nord, qui pourra à terme se boucler dans le prolongement de la rue d'Alleville.
- Les autres voies auront un rôle de desserte des différents secteurs du quartier. La plupart seront plantées pour offrir une qualité et un confort des cheminements piétons.
- Le projet prévoit également de nombreuses liaisons douces (piétonnes - vélos) traversant le site.

1.2 Rappel des objectifs généraux d'aménagement de la ZAC d'Alleville Nord

- **Des usages multiples pour une nouvelle polarité à l'échelle de Saint-Jean-de-la-Ruelle**

La plaine d'Alleville, élément public majeur du futur quartier, représente un lieu privilégié pour les usages collectifs. Les stades s'implantent en continuité de la plaine, afin de constituer une « respiration verte » en cœur de quartier.

- **vers une gestion «citoyenne» des ordures ménagères par l'apport volontaire et le tri sélectif**

Il est prévu l'installation de bacs de collecte enterrés (déchets ménagers, emballages carton, verre) répartis de manière homogène dans la ZAC d'Alleville, les habitants devant apporter leurs déchets, préalablement triés, jusqu'aux points de collecte.

L'organisation du tri sélectif vise à limiter la circulation des véhicules de collecte à l'intérieur des quartiers. Pour cela, une réflexion sur l'optimisation du parcours à faire et le nombre de voyages nécessaire par les camions de ramassage sera menée, en partenariat avec les services de l'agglomération.

- **Instauration de règles particulières de recul pour une diversité maximum**

Cette caractéristique (inscrite au PLU) vise à favoriser une diversité maximum au niveau des implantations des bâtiments et ainsi avoir un espace public de qualité, comparable à ceux que l'on peut trouver dans un village ou une implantation traditionnelle.

Ces règles de recul ne doivent pas être une contrainte, elles proposent un éventail de possibilités d'implantation propre à apporter une qualité d'usage, une diversification des espaces extérieurs, un prolongement des logements, des accès aux logements individualisés, une multiplication des vues sur le paysage intérieur de l'îlot comme sur les espaces paysagers plus larges.

1.3 localisation du secteur «entrée de quartier» dans la ZAC Alleville nord

Le secteur entrée de quartier, conformément aux principes mis en place pour l'ensemble de la ZAC d'Alleville Nord, développera un projet basé sur le **développement durable** :

- avec une volonté d'économie en ressources naturelles et en énergie,
- avec une exigence de qualité architecturale,
- avec une recherche de qualité des vues et des espaces publics.

Le secteur «entrée de quartier» se situe dans la partie Sud du projet d'aménagement général, au sud des stades.

Il se décompose en deux sous secteurs :

- « l'entrée de quartier » en bordure de la voie Nord Sud, avec un ensemble à l'identité architecturale et paysagère de qualité composé de logements de type intermédiaire.
- le secteur «lots libres» situé à l'arrière des stades, aux règles particulières, détaillée dans le présent cahier des charges.



Il le suivi des projets de
construction

types d'opérations prévues sur le secteur entrée de quartier

- collectifs
- opérations d'habitat de type intermédiaire
- lots libres

composition de l'équipe de suivi des projets de constructions :

- la Maîtrise d'Ouvrage : **Vallogis**
- **la Ville de St Jean de la Ruelle**
- l'équipe de maîtrise d'oeuvre de la ZAC : l'architecte-urbaniste et paysagiste (**Patrick Bertrand Atelier 15**), et le spécialiste VRD (**INFRASERVICES**)

Rôle de l'équipe de suivi des projets :

- assurer la cohérence entre les différentes exigences, architecturales, urbaines, environnementales, techniques, économiques et réglementaires.
- accompagner les maîtres d'oeuvre en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le projet urbain général de la ZAC et les objectifs qualitatifs attendus (à voir en pages 6, 7 et 8 du présent document).
- vérifier la conformité des projets avec le présent cahier de prescriptions.

Validation des projets:

En préalable au dépôt de la demande de permis de construire, le Maître d'Ouvrage du projet devra fournir un dossier complet permettant à l'Architecte-Urbaniste de ZAC et au spécialiste VRD de vérifier sa conformité avec le Cahier des Prescriptions, ainsi que la conception et le dimensionnement des dispositifs prévu pour recueillir et infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle.

La validation des dossiers interviendra sous forme de visas de l'Architecte-Urbaniste et du spécialiste VRD, avec ou sans réserves.

Dans le cas de réserves émises, le Maître d'Ouvrage du projet veillera à faire évoluer son projet et sa demande de Permis de Construire en conséquence.

Contenu des dossiers à minima à transmettre à l'aménageur en préalable au dépôt de la demande de permis de construire :

- pièces réglementaires et obligatoires,
- documents complémentaires, niveau esquisse, permettant d'apprécier la qualité du projet et sa conformité aux objectifs attendus :
 - façades au 1/00 avec les traitements envisagés en liaison avec les espaces extérieurs, privés ou publics,
 - plan masse au 1/100 du RDC et des espaces extérieurs, renseigné (matériaux de façade, matériaux de sol, plantations envisagées, essences...)
 - une coupe générale au 1/100 montrant l'implantation des bâtiments sur le terrain, intégrant l'espace public environnant,
 - une notice environnementale du projet, permettant d'apprécier le respect des performances exigées (principes constructifs, matériaux utilisés, choix des systèmes et équipements techniques en terme de chauffage, ECS, éclairage),
- l'explication des moyens utilisés pour remplir les objectifs en matière d'acoustique, de thermique et d'impacts visuels,
- plan masse géo référencé de façon identique au plan de bornage transmis par le géomètre,
- l'indication des cotes NGF (absolues) dalle RDC et garage. Les cotes NGF doivent être reportées sur l'ensemble des façades

Rendu des documents (pour l'ensemble des opérations):

Outre les dossiers papiers, les éléments graphiques du projet devront être fournis au format dwg ou dxf et PDF.

Accompagnement complémentaire en amont des projets de collectifs, logements individuels groupés et intermédiaires, conduits par une maîtrise d'œuvre :

En préalable à l'élaboration de sa demande de Permis de Construire, une réunion de travail interviendra entre l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet de construction et l'urbaniste de la ZAC, pour examiner le projet au niveau esquisse, dès le choix de l'opérateur.

L'objet de cette réunion est d'expliquer les objectifs de la ZAC ainsi que les principes architecturaux, environnementaux... à mettre en oeuvre par chacun.

Une seconde réunion sera organisée pour la validation du projet avant visa définitif.

Les éléments demandés à cette présentation sont les suivants :

- l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet,
- la définition de l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés, harmonisation par rapport aux projets des lots mitoyens...)
- la définition des matériaux et du mode constructif,
- les détails du traitement des façades et éventuellement des clôtures,
- la conformité par rapport à la conception et au dimensionnement des dispositifs destinés à conserver l'assainissement pluvial du projet.

Pour les constructions individuelles :

- examen des projets
- vérification de la conformité du projet avec le présent cahier des prescriptions.
- validation de la conception et du dimensionnement des dispositifs destinés à assurer l'assainissement pluvial des projets.

Les règles du PLU concernant le secteur «entrée de quartier» sont synthétisées dans le chapitre III, règles pour les opérations de logements, paragraphe 3.1.

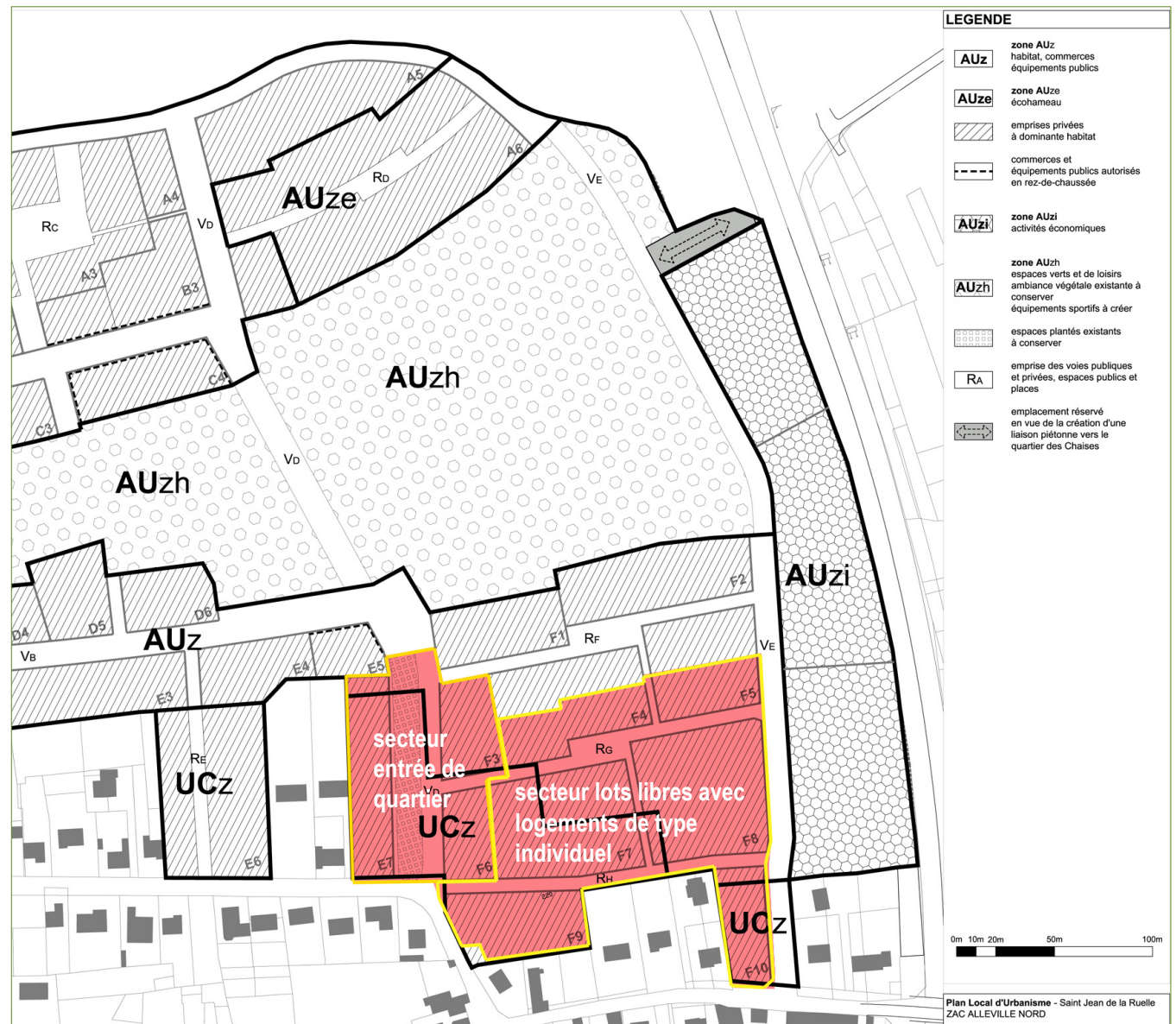
III Règles pour les opérations
de logements groupés et
l'habitat individuel

3.1 rappel des règles du PLU concernant le secteur «entrée de quartier» des zones AUz et UCz

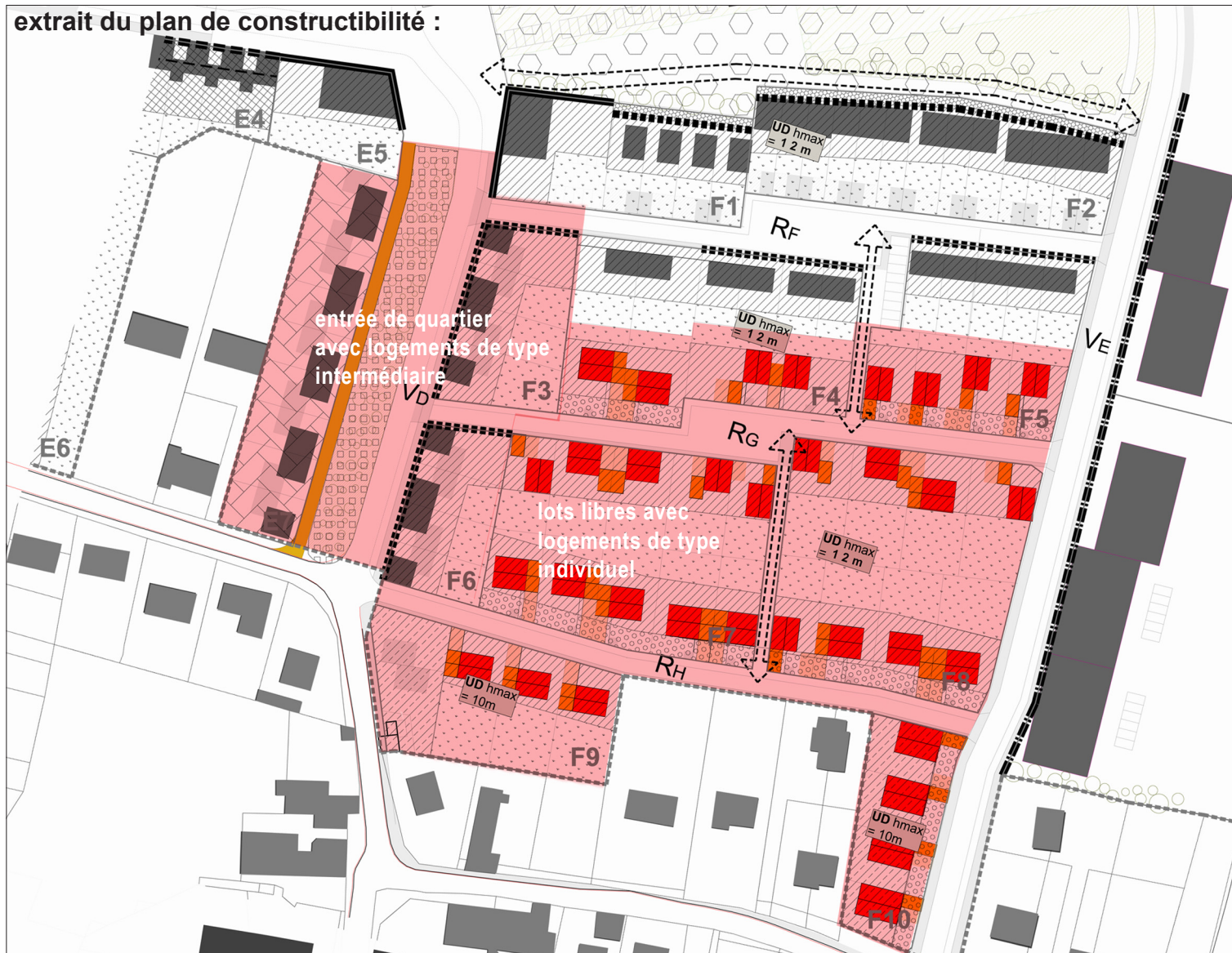
Localisation et affectation au PLU :

Le secteur de l'entrée de quartier s'étend en partie sur le secteur AUz et en partie sur le secteur UCz.

Il faudra se rapporter au règlement de ces deux secteurs pour tout projet de construction.



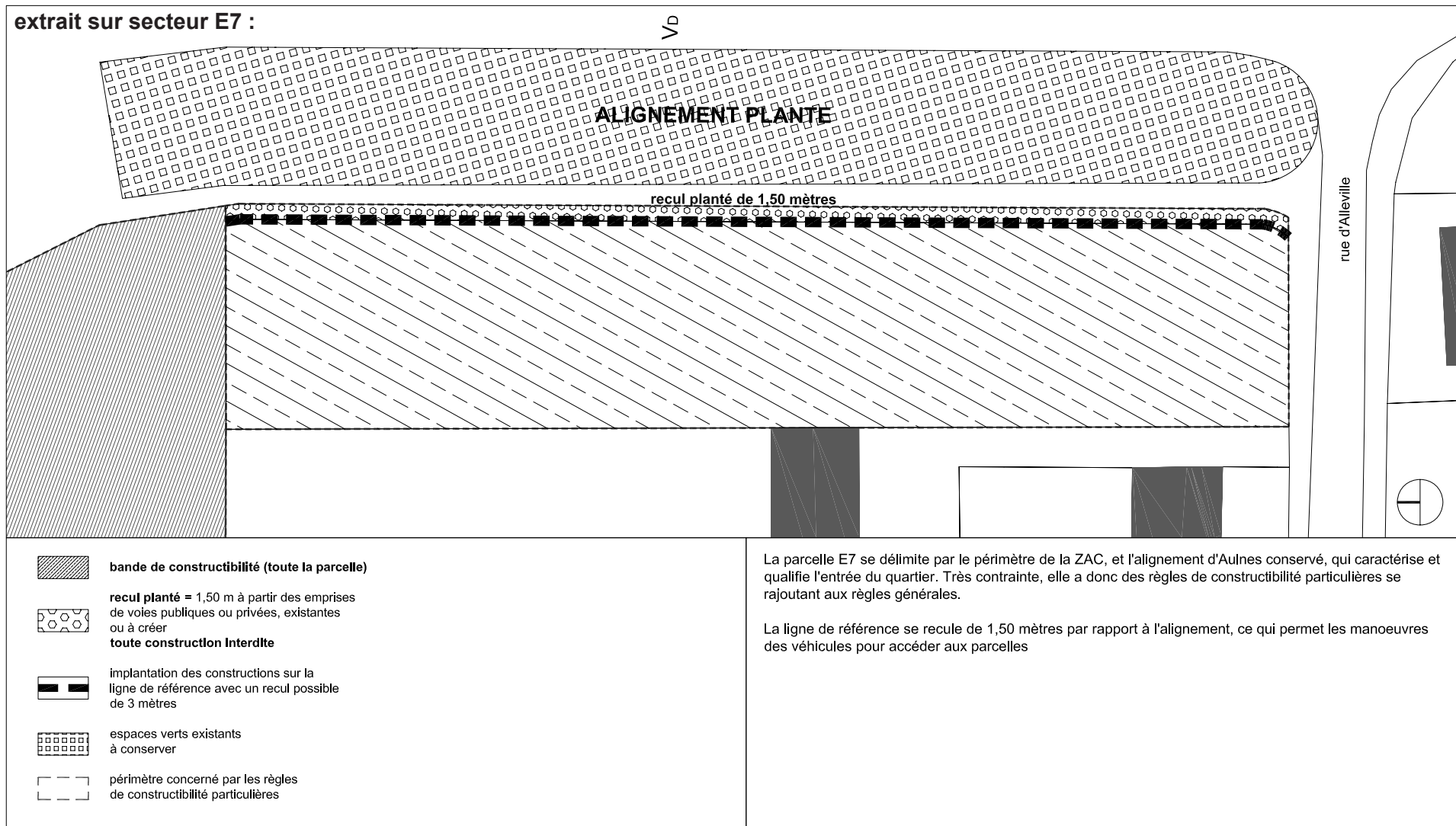
3.1 rappel des règles du PLU concernant le secteur «entrée de quartier» des zones AUz et UCz



LÉGENDE

- = 15 m à partir de la ligne de référence
 - = 20m à partir de la ligne de référence
 - = sur la totalité de la parcelle
- RECLUS PLANTES**
- (seules constructions autorisées : carport, auvent, local vélos, locaux poubelles, etc)
- = 5,50 m à partir des emprises de voies publiques ou privées, existantes ou à créer
 - = 3 m à partir des emprises de voies publiques ou privées, existantes ou à créer
- règles particulières de constructibilité (cf fiches annexées)
- LIGNES DE REFERENCE**
- implantation des constructions sur la ligne de référence
 - implantation des constructions sur la ligne de référence avec un recul possible de 3 mètres
 - (UDI) implantation des constructions sur la ligne de référence avec un recul possible de 5 mètres
 - implantation des constructions sur la ligne de référence avec un recul possible de 5,50 mètres (recul imposé pour les volumes de garage)
- HAUTEURS**
- UD hmax : plafond maximum augmenté de 3 m si pente comprise entre 35° et 70°
 - liaisons piétonnes à créer ou à conserver
 - emplacement réservé en vue de la création d'une liaison piétonne vers le quartier des Chaises
 - espaces verts et de loisirs
 - équipements sportifs à créer
 - espaces verts existant à conserver
 - espaces libres (seules constructions autorisées : annexes et volumes de garages)
 - RA : emprise des voies publiques et privées, espaces publics et places

3.1 rappel des règles du PLU concernant le secteur «entrée de quartier» des zones AUz et UCz



3.1 rappel des règles du PLU concernant le secteur «entrée de quartier» des zones AUz et UCz

ARTICLE AU 2 (= UC2)

paragraphe 2.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

L'implantation des constructions à destination d'habitat est autorisée, sous réserve que leur efficacité énergétique soit supérieure ou égale à la norme BBC bâtiment basse consommation.

Seules sont autorisées dans le « recul planté » tel que défini dans le document graphique « plan de référence -constructibilité » les structures légères accueillant des fonctions annexes au logement (auvent, carport, abri poubelles, abri vélo, etc.). Elles devront également être parfaitement intégrées au projet.

En dehors de la « bande de constructibilité principale », telle que définie dans le document graphique « plan de référence constructibilité », (correspondant à la dénomination «espaces libres»), seules sont autorisées les annexes telles que les abris de jardins, garages, etc.

ARTICLE AU4 (= UC4) : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

paragraphe 4.2 - assainissement - évacuation des eaux pluviales

Dans le secteur AUz, le principe de «zéro rejet» est recherché au niveau des parcelles. Si les perméabilités de terrains ne le permettent pas et/ou s'il est démontré techniquement une impossibilité de faire, les constructions ou installations nouvelles pourront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (canalisations et/ou noues) en respectant ses caractéristiques.

ARTICLE AU5 (= UC5) : superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AU6 (= UC6) : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

AU 6.2 (= UC6.2) - définitions applicables au secteur AUz et à ses sous secteurs

la ligne de référence est constituée :

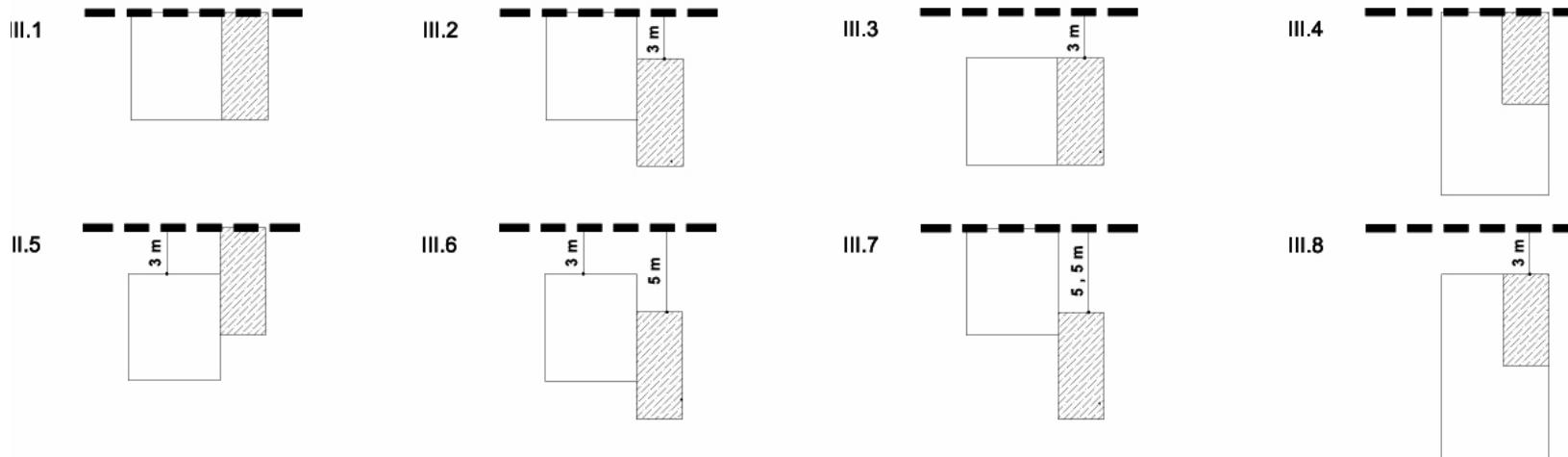
- soit par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée (limite parcellaire).
- soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, ...),
- soit par une marge de recul , telle que définie dans le document graphique «plan de référence constructibilité» (voir schémas d'implantation des bâtiments).

AU 6.3 (= UC6.3) - Règles applicables au secteur AUz, à l'exception des sous secteurs AUzh et AUzi

a) Lorsque l'implantation des constructions est définie au document graphique «plan de référence-constructibilité», les constructions seront édifiées :

3.1 rappel des règles du PLU concernant le secteur «entrée de quartier» de la zone AUz

sur la ligne de référence avec un recu possible de 3 mètres (le volume de garage pourra observer un recul de 5,50 mètres).



Dans le recul planté de 3 mètres ou de 5,50 mètres, les structures légères seront en limite de voie ou d'emprises publiques.

b) En l'absence de lignes de références figurant au document graphique «plan de référence -constructibilité», les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite d'emprise publique et/ou de voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'un minimum de 5,50 m.

AU 6.4 (= UC6.4) - Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur AUz et ses sous secteurs

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le plan de «référence constructibilité» pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).

ARTICLE AU7 (= UC7) : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

AU 7.2 (= UC7.2) - règles particulières de la zone AUz et de ses sous secteurs

L'implantation des constructions est définie au document graphique «plan de référence-constructibilité». Les constructions devront être implantées dans la «bande de constructibilité principale».

3.1 rappel des règles du PLU concernant le secteur «entrée de quartier» des zones AUz et UCz

a) Dans la bande de constructibilité principale, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque la construction ne joint pas l'autre limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être supérieure ou égale à 1,90 m.

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond de parcelles avec une distance (L) égale à la hauteur (H). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

Cette règle de recul s'applique, même lorsque la bande de constructibilité est à une distance inférieure à 6 mètres de la limite de fond de parcelle.

Lorsqu'une parcelle est entièrement incluse dans la bande de constructibilité principale, la distance de la limite du fond de parcelle est de 4 mètres minimum sans prospect.

b) En dehors de la bande de constructibilité principale, «espaces libres» définis au document graphique «plan de référence constructibilité»:

Seules seront autorisées les annexes à l'habitation (abri de jardins, garages...) sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient édifiées :
- soit en limite (s) séparative (s),
- soit en retrait des limites séparatives avec une distance (L) ne pouvant pas être inférieure à 1,90 mètre.

7.3 (= UC7.3) - dispositions particulières pour l'ensemble de la zone AUz et ses sous secteurs

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le plan de «référence constructibilité» pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).

ARTICLE AU8 (= UC8) : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

AU 8.2 (= UC8.2) - règles particulières du secteur AUz et de ses sous secteurs :

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera dans des conditions préservant leur éclaircissement.

Lorsque deux constructions ne sont pas reliées par un élément construit indissociable, (balcon coursive, portique, etc.) la distance (L) entre façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (He). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 3,80m.

$L = He / 2$ avec $L \geq 3,80$ m

3.1 rappel des règles du PLU concernant le secteur «entrée de quartier» des zones AUz et UCz

AU 8.3 (=UC8.3) - dispositions particulières pour l'ensemble du secteur AUz et ses sous secteurs

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le plan de «référence constructibilité» pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).

ARTICLE AU9 (= UC9) : emprise au sol des constructions :

AU 9.2 (= UC9.2) règles particulières du secteur AUz et de ses sous secteurs

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE AU10 : hauteur maximale des constructions

AU 10.1 (= UC.1) - Définition

La hauteur des constructions est mesurée à parir de sol existant, jusqu'au sommet du bâtiment.

Au dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que cheminées, éléments techniques, garde-corps ajourés, etc...

AU 10.3 - Règles particulières du secteur AUz et de ses sous secteurs

La hauteur maximale (Hmax) des constructions est définie au document graphique «plan de référence - constructibilité».

- 12 mètres pouvant être augmenté de 3 mètres dans le cas de constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 70° pour les îlots définis au document graphique «plan de référence -constructibilité» : F3, F4, F5, F7et F8.

Dans le recul planté, la hauteur des structures légères accueillant des fonctions annexes au logement (auvent, car port, abri poubelles, abri vélos, etc.) ne pourra être supérieure à 3 mètres.

ARTICLE UC10 : hauteur maximale des constructions

UC 10.3 - Règles particulières du secteur UCz

La hauteur maximale des constructions est définie au document graphique «plan de référence - constructibilité».

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UC6, UC7 et UC 8, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à :

- 12 mètres pouvant être augmenté de 3 mètres dans le cas de constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 70° pour les îlots définis au document graphique «plan de référence -constructibilité» : F3, F4, F6, F7et F8.

- 10 mètres pour les îlots définis au document graphique «plan de référence -constructibilité» : E7, F9 et F10.

Dans le recul planté, la hauteur des structures légères accueillant des fonctions annexes au logement (auvent, car port, abri poubelles, abri vélos, etc.) ne pourra être supérieure à 3 mètres.

3.1 rappel des règles du PLU concernant le secteur «entrée de quartier» des zones AUz et UCz

ARTICLE AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

AU 11.2 - Règles particulières du secteur AUz et de ses sous secteurs

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité.
La végétalisation sera privilégiée.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseurs, VMC...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Les prises ou rejets d'air de type «ventouse», les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Toutefois ils pourront être autorisés s'ils sont parfaitement intégrés.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

Les transformateurs électriques devront être parfaitement intégrés à l'environnement.

Pour la réalisation d'aires de stationnement, il sera favorisé l'emploi de matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation (revêtements poreux, dalles engazonnées, ou sur pavés joints enherbés...).

ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

UC 11.1 - Règles générales de la zone UC

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

AU 11.3 (= UC 11.3) - Règles relatives aux clôtures du secteur AUz et de ses sous secteurs

Les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Un intérêt particulier sera porté à l'esthétique du projet et à son insertion dans le site (couleur, matériaux...).

3.1 rappel des règles du PLU concernant le secteur «entrée de quartier» des zones AUz et UCz

Les clôtures en limite de voie seront constituées :

- soit d'un muret de 0,60 mètre surmonté d'une grille. La hauteur totale de cet ensemble ne pourra dépasser 1,50 mètre et pourra être accompagné d'une végétation de type grim pant.
- soit de grilles, lisses verticales ou horizontales de 1,50 mètre de hauteur maximum.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie de 1,5 m de hauteur maximum.

Les clôtures en limites séparatives (entre deux espaces privés) seront constituées :

a) en limites latérales entre deux espaces privés :

- soit d'une clôture opaque de type claustra ou d'un mur d'une hauteur de 2 mètres maximum sur une distance maximale de 3 mètres qui pourra être prolongée par une structure plus légère (grillage doublé ou non d'une haie),
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie de 2 mètres de hauteur maximum (sauf pour les sujets existants remarquables conservés),

b) en limites de fond de parcelle entre deux espaces privés :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie de 2 mètres de hauteur maximum (sauf pour les sujets existants remarquables conservés),

ARTICLE AU12 (= UC 12) : Obligations imposées en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

AU 12.1 (= UC 12.1) - Règles particulières du secteur AUz et de ses sous secteurs

les besoins à prendre en compte sont :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement devront être réalisées. Elles seront soit réalisées sur la parcelle, soit mutualisées sur une parcelle proche du lieu d'habitation sans que la distance entre l'habitation et le lieu de stationnement n'excède 100 mètres. Ces espaces de stationnement pourront être intégrés au domaine public après leur réalisation.

le stationnement et le remisage sécurisé des vélos devra être prévu et leur implantation devra apparaître dans toute demande d'occupation des sols.

AU 12.2 (= UC 12.2) - Dispositions particulières du secteur AUz et de ses sous secteurs

3.1 rappel des règles du PLU concernant le secteur «entrée de quartier» des zones AUz et UCz

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacement nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en application de l'article L 421.3 du code de l'urbanisme, être tenu quitte de cette obligation en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement fixée par délibération du conseil municipal.

ARTICLE AU13 (=UC 13) : Obligations imposées en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

AU 13.1 (= UC 13.1) - Règles générales de la zone AU

Les arbres existant doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

AU 13.2 - (= UC 13.2) - Règles particulières du secteur AUz et de ses sous secteurs

Il doit être planté un arbre pour 100 m² d'espace libre en cas de construction à destination d'habitation. au sein du recul planté, les arbres ou arbustes seront plantés à raison d'un sujet par tranche de façade de 10 mètres, avec un minimum de un arbre par parcelle. En accompagnement, des haies champêtres marqueront la limite entre emprise publique et emprise privée.

Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 6 places.

ARTICLE AU14 (= UC 14) : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

3.2. objectifs énergétiques

Ces règles viennent en complément des articles AU2 et UC2 du PLU (occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

Normes énergétiques requises :

Le niveau en vigueur doit être supérieur ou égal à celui défini par la RT 2012.

PRECONISATIONS

Pour arriver à un résultat le plus performant possible, la conception des logements reposera sur plusieurs principes :

1. Une enveloppe des bâtiments performante

Le travail sur l'enveloppe limite les déperditions et améliore l'aptitude des bâtiments à réduire les besoins énergétiques en été comme en hiver, par exemple pour limiter les besoins de chauffage.

Le coefficient de forme (ou compacité) des bâtiments est idéalement inférieur à 0,8 (rapport entre la surface totale extérieure et le volume habitable, en m^2/m^3).

2. Une orientation optimisée pour bénéficier au mieux des apports solaires passifs

Une orientation et des ouvertures favorables par rapport à la course du soleil, une protection par rapport au vent, une recherche d'inertie et de tout autre mécanisme permettant de bénéficier du confort d'été (vitrages performants).

NB : la proportion des vitrages au Sud doit se situer entre 20-30% de la surface des baies rapportée à la surface des pièces concernées, pour valoriser les apports solaires, mais il faut alors veiller à la surchauffe d'été par le biais d'occultations.

3. Une isolation renforcée de l'enveloppe

Poste Niveau minimal pour un bâtiment performant

Isolation des planchers bas sous chape $R > 4,5$, ou sous dalle $R > 2,8$

Isolation par l'intérieur des murs maçonnés en polystyrène expansé de 120+13 mm $R > 5$

Isolation des murs à ossature bois avec laine minérale de 150+70 mm $R > 7$

Isolation des combles en laine minérale de 300 mm $R = 8,5$ ou 400 mm $R = 11$

Fenêtres et porte d'entrée $U_w < 1,5$ avec double vitrage à isolation renforcée 4/16/4 ou triple vitrage.

4. Une ventilation performante

Système de ventilation double flux avec récupération de chaleur (préchauffage de l'air entrant par l'air extrait) ou, par dérogation, ventilation de type Hygro B si le niveau d'isolation le justifie.

5. Utilisation d'énergie renouvelable pour les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire

Recours à des systèmes de production d'énergies renouvelables pour la production de chaleur et d'électricité et en particulier pour la production d'eau chaude sanitaire.

3.3 implantation et nivellement

Ces règles viennent en complément des articles du PLU AU6 et UC6 (implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques), AU7 et UC7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), AU8 et UC8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

Gestion des niveaux finis de la dalle de RDC du bâtiment et de son terrain :

La cote de niveau fini de la dalle de RDC de chaque logement ne doit pas être inférieure à la cote finie de la voirie. Des adaptations de cette règle sont possibles.

Elles sont soumises à l'accord de l'équipe de suivi des projets sur la ZAC.

De même, une implantation du niveau fini de la dalle de RDC du bâtiment en surélévation sur une butte de terre est proscrite.

Les volumes de terres excédentaires (terre de déblais) générés par la construction des bâtiments doivent être évacués des parcelles et en aucun cas régalé sur la surface du terrain.

Des adaptations du nivellement des parcelles peuvent être exigées en fonction de celui des projets riverains, pour un raccordement correct du niveau des clôtures entre elles et aux espaces publics mitoyens et voiries si besoin.

Intégration des principes bio climatiques (apports solaires) dans la conception du plan masse :

Chaque construction devra impérativement s'inscrire dans la zone constructible figurant au plan de composition et dans le respect du règlement du PLU.

L'emprise de la zone constructible a été réfléchi pour encourager une organisation du projet qui facilite des implantations bâties orientées préférentiellement selon une orientation Nord / Sud, favorable à la valorisation des apports gratuits en lumière et en chaleur.

Une évaluation des conditions de confort du plan masse sera réalisée (droit à la lumière, sensation thermique, vent).

Le végétal est un élément important dans la maîtrise de la radiation solaire et des températures.

Pour les parcelles orientées Est Ouest (îlots F9 en partie et F10), il serait souhaitable que les constructions futures soient implantées en limite nord afin de dégager une terrasse et des apports solaires au sud pour un gain d'énergie en solaire passif .

3.4 volumétrie et toitures

pour les opérations de logements collectifs, individuels groupés et intermédiaires :

Ces règles viennent en complément des articles AU10.3 et UC10.3 du PLU (hauteur maximale des constructions)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet du bâtiment.

hauteur définie pour l'ilôt E5 : 14 mètres (type d'opération prévue : logement collectif)

hauteur définie pour l'ilôt E7 : 10 mètres (type d'opération prévue : habitat de type intermédiaire)

hauteur définie pour les ilôts F3 et F6 : 12 mètres pouvant être augmentés de 3 mètres dans le cas de constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 70° (type d'opération prévue : habitat de type intermédiaire)

type de toitures autorisées, (bâtiments principaux, hormis abris et édicules domestique urbain) : double pente, monopente et plate

détails de toiture autorisés :

La mise en oeuvre des détails de toiture destinés à rapporter de la lumière pour une utilisation des combles devra être contemporaine, sans mise en oeuvre de type pastiche.

matériaux de toitures :

La tuile, le zinc, l'ardoise naturelle et artificielle sont autorisés.

Des matériaux différents pourront être autorisés pour les toitures des bâtiments annexes.

couleurs des matériaux de toiture :

La couleur sera celle des matériaux, le gris pour l'ardoise, l'anthracite pour la tuile et le bleu gris pour le zinc.



architectes CharTier - Dalix - 3 logements à Conches sur Gondoire



architectes Jean et Aline Harari - logements collectifs et individuels à Chanteloup en Brie

3.4 volumétrie et toitures

pour les opérations de logements individuels:

Ces règles viennent en complément des articles AU10.3 et UC10.3 du PLU (hauteur maximale des constructions)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet du bâtiment.

hauteur maximale des constructions

(se reporter aux hauteurs définies sur le plan de référence constructibilité)

type de toitures autorisées, (bâtiments principaux, hormis abris et édicules domestique urbain) : double pente

détails de toiture autorisés :

La mise en oeuvre des détails de toiture destinés à rapporter de la lumière pour une utilisation des combles devra être contemporaine, sans mise en oeuvre de type pastiche.

matériaux de toitures :

La tuile, le zinc, l'ardoise naturelle et artificielle sont autorisés.

Des matériaux différents pourront être autorisés pour les toitures des bâtiments annexes.

couleurs des matériaux de toiture :

La couleur sera celle des matériaux, le gris pour l'ardoise, l'anthracite pour la tuile et le bleu gris pour le zinc.

harmonisation des projets mitoyens :

Des adaptations du projet de construction, concernant la volumétrie et les toitures, peuvent être exigées en fonction des projets développés sur les lots mitoyens libres.



exemples d'association de maisons refusée



exemples d'association de maisons possible.



architecte Vandkusten - logements à Viken



architectes S333 - ouvertures de type velux dans le toit, traitées de manière contemporaine



architecte Boucheton
ouverture de type velux dans le toit,
traitée de manière contemporaine

3.5 extensions ultérieures

Extensions ultérieures

il est recommandé de prévoir les extensions futures dès l'origine du projet.

Ces extensions ou agrandissements pourraient faire l'objet :

1. Soit d'une surélévation (exemple : rehaussement de garage),
2. Soit d'un changement de destination d'une terrasse ou loggia en pièce de vie,
3. Soit d'une extension sur parcelle.

3.6 traitement des façades - matériaux

Ces règles viennent en complément des articles AU11 et UC11 du PLU (aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords)

Une image contemporaine sera recherchée dans le traitement des façades.

Les volumétries, les compositions de façades et les teintes seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles.

matériaux et couleurs

La (ou les) façades principales donnant sur l'espace public seront réalisées principalement avec des matériaux de type naturel : la brique ou le bois, ou avec un mélange des deux.

Les matériaux composites bois ciment pourront être autorisés, sous réserve de l'accord de l'architecte urbaniste de la ZAC.

L'emploi de plusieurs teintes ou matériaux sur chaque parcelle est autorisé. Ce nombre comprend les teintes ou matériaux de la construction, des menuiseries, du garage, du portillon et du portail.

Les différents volumes des bâtiments devront être traités en matériaux durables et faciles d'entretien. Ils devront avoir des qualités d'aspect satisfaisant : ils devront être pérennes, non salissants et satisfaire notamment aux recommandations et labels environnementaux en vigueur.

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

Des dispositifs de protection des façades contre les salissures, issues du ruissellement de l'eau devront être mis en place : bavettes, couvertines, goutte d'eau, ... Ces éléments doivent être précisés pour les appuis de fenêtres, les auvents et débords de toiture.

Matériaux pour les gouttières et les descentes d'eaux pluviales : zinc ou aluminium teinté.

Matériaux pour les menuiseries extérieures : bois, aluminium ou mixte bois-aluminium, PVC.

Constructions situés à l'angle de deux rues

Les façades situées à l'angle de deux rues seront traitées chacune de manière spécifique.



architecte J P. Watel - logements en brique à Cergy Pontoise



architectes Jean et Aline Harari - logements brique et bois
Chanteloup en Brie

3.7 garages et stationnement

Ces règles viennent en complément de l'article AU 10 et UC10 (hauteur maximale des constructions) , AU12 et UC12 du PLU (obligations imposées en matière de réalisations d'aires de stationnement)

Pour les constructions à usage d'habitation, le ratio est de deux places par parcelle, dont 1 place pourra être close.

NOTA : cette règle ne s'applique pas pour le logement locatif social.

Lorsque le garage est accolé à l'habitation ou inclus dans la volumétrie du bâti, une attention particulière devra être portée à l'intégration de la porte de garage dans la façade (teinte et matériau). Les portes d'aspect PVC sont proscrites.
Les volumes de garages peuvent être simplement traités en car port.

Lorsque le garage n'est pas accolé à l'habitation et qu'il se trouve dans la bande de «recul planté», il sera obligatoirement traité en car port ouvert (volumes de garage clos interdits) et réalisé en bois. Sa hauteur sera limitée à 3,00 mètres maximum et sa toiture sera obligatoirement constituée par un toit plat ou à très faible pente (30 degrés maximum) qui pourra être végétalisé.

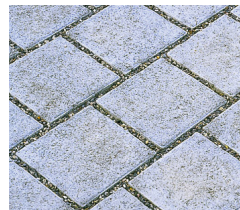
Un emplacement sous car port pour une seule voiture est autorisé. Un emplacement ouvert en stationnement complémentaire est possible.

Le car port pourra être implanté en limite séparative de lot et être groupé avec celui de la parcelle voisine.
Les garages (de quelque nature qu'ils soient, volume intégrés au bâtiment principal, extérieur au bâtiment principal ou car ports, seront dessinés dans le permis de construire et clairement identifiables sur les plans. Ils seront livrés avec les bâtiments, et leur réalisation ne sera en aucun cas laissée à la charge des usagers.

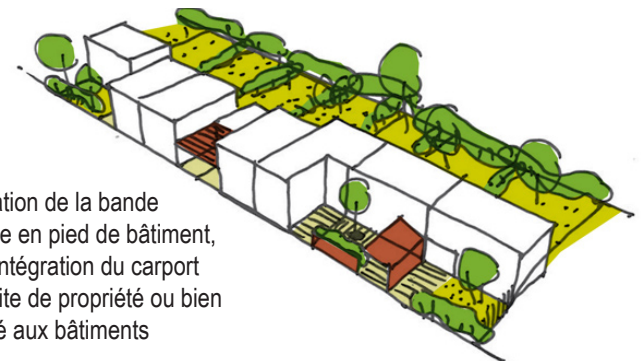
matériaux de sols pour entrées de garages :

systèmes de bande de roulement ou de pavés disjoints enherbés sur les places de stationnement extérieur jusqu'au droit de leur garage (ou tout autre système équivalent). Ce système favorise l'infiltration de l'eau et permet de conserver un jardin paysager.

exemple de pavés béton à joints drainants et de bande roulantes avec gazon



exemple de car port réalisé en bois, dans le cas de logements collectifs ou intermédiaire groupés



simulation de la bande plantée en pied de bâtiment, avec intégration du carport en limite de propriété ou bien intégré aux bâtiments

3.8 clôtures et recul planté

Ces règles viennent en complément des articles AU11 et UC11 du PLU (aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords)

Clôture en limite de voies

La clôture en limite de voie est obligatoire .

Type de clôtures

Trois types de clôtures sont autorisés :

- clôture métallique, réalisée avec un barreaudage fin vertical , de couleur grise ou galvanisée .
- clôture métallique sur muret, réalisée avec un barreaudage fin vertical , de couleur grise ou galvanisée.
- clôture bois sans muret

couleur des clôtures

Elles seront de couleur grise ou galvanisée.

Les clôtures de couleur noire ou verte sont proscrites .

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 mètres.

Les clôtures seront dessinées dans le permis de construire et clairement identifiables sur les plans. Elle seront livrées avec les bâtiments, et leur réalisation en aucun cas laissées à la charge des usagers.

Les clôtures sera doublée, coté privé, d'une haie basse (maximum 1,50 mètre de haut), en port libre (voir chapitre 3.11 prescriptions paysagères).

recul planté en bordure de voie

Le retrait planté (5,50 m) représente un espace de transition entre le volume principal du logement et l'espace public. Il permet de structurer les abords des voies, de gérer le stationnement privatif (extérieur), de garantir une réponse qualitative dans la gestion de l'articulation espace public/ espace privé, et d'assurer une continuité d'écriture entre différentes opérations au sein de la ZAC. La construction de volumes de garage clos y est proscrite, et il devra obligatoirement être traité de façon à minimiser l'imperméabilisation du sol.

Le recul planté est également bordé d'une clôture.

On peut planter, coté parcelle privée, une haie ou des massifs composés de vivaces, arbustes, petits arbres, complétée d'un engazonnement.



exemple de clôture métallique à barreaudage vertical, de couleur grise



exemple de clôture réalisée en bois (architecte P Bertrand, Chateauroux)



exemples de recul planté avec arbres, massifs et vivaces

3.8 clôtures et recul planté

Pour les logements individuels : un arbre minimum devra y être planté

Clôtures en limite latérale et en fond de parcelle (entre deux espaces privés)

Elles seront de type grillage soudé ou maillé d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles seront doublées de part et d'autre d'une haie de type champêtre , en port libre (voir chapitre 3.11 prescriptions paysagères).

couleur des clôtures

Elles seront de couleur grise ou galvanisée.

Les clôtures de couleur noire ou verte sont proscrites .

Portails et portillons

Les portails et portillons ne sont pas obligatoires, mais seront de même hauteur que la clôture dans le cas où une clôture a été réalisée.

Ils seront réalisés en bois, ou en grille métallique à l'écriture sobre et sans fioritures , dans le style de la clôture.

Leurs teintes s'harmoniseront avec les menuiseries de la construction principale et de la clôture. L'utilisation du PVC pour les portails et portillons est proscrite.

Pare-vue

Afin de préserver l'intimité, il sera autorisé la mise en place de pare-vues en limite séparative et en prolongement de l'habitation ; ils auront une hauteur maximum de 1.80 m sur une longueur de 3 m maximum de profondeur, afin d'isoler visuellement les espaces extérieurs en continuité des pièces de vie. Ils pourront être réalisés en maçonnerie enduite, en panneaux bois, avec un matériau identique à la façade, ou encore en structure légère bois pouvant servir de support à la végétation.



grillage à maille nouée de couleur grise, pour les clôtures mitoyennes



exemple de grillage à maille soudée, de couleur grise



exemples de pare vues bois entre deux logements

3.9 domestique urbain (annexes - dépendances)

Domestique urbain = abris pour le stockage des déchets, le stationnement des vélos, les boîtes aux lettres, les coffrets techniques, les abris de jardins, etc.

Coffrets techniques et boîtes aux lettres

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront prévus en béton et réalisés par l'aménageur, disposés en limite de propriété et parallèlement à l'espace public ou à la voie.

Ils seront implantés à l'alignement du muret ou de la clôture marquant la limite de propriété, ou s'il s'agit d'un recul planté, en limite de propriété et au droit des entrées des lots.

Ils seront intégrés à la façade lorsque la construction est à l'alignement.

Édicules - abris pour les poubelles - vélos (pour les collectifs, les logements individuels groupés et l'habitat intermédiaire)

Dans le cas où le système de collecte des ordures ménagères s'effectue de manière classique et nécessite un ramassage des poubelles, un abri ou édicule destiné au stockage des déchets en attente de collecte devra être aménagé en limite de parcelle et du domaine public. Cet abri s'implantera dans la continuité de la limite privée, qu'elle soit clôture, haie ou recul planté).

Ces édicules peuvent également servir à ranger les vélos.

Ces bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal en utilisant le même langage architectural. Ils pourront également être revêtus d'un bardage en bois. La toiture sera plate ou monopente et /ou végétalisée.

Ces édicules seront réalisés avec soin et participeront à la qualification de l'espace public.

Abris de jardins (dans le cas de logements individuels groupés, d'habitat intermédiaire et de constructions individuelles)

Les abris de jardins seront édifiés sur la limite d'emprise de la parcelle privée. Ces bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal en utilisant le même langage architectural.

Ils pourront également être revêtus d'un bardage en bois. La toiture sera plate ou monopente et /ou végétalisée.



intégration des coffrets et boîtes à lettre et disposition en limite d'emprise privée

exemples d'abris à vélos et domestique urbain (quartier Vauban à Freiburg)



3.10 prescriptions paysagères

Ces règles viennent en complément des articles AU13 et UC13 du PLU (obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations)

Les haies mono-spécifiques de conifères (thuyas...) et de lauriers (laurier cerise - prunus laurocerasus) sont proscrites pour plusieurs raisons : elle poussent très rapidement, produisent des déchets verts difficilement valorisables pour le compostage. Elles acidifient également le sol à leur pied et sont également des espèces très vulnérables aux maladies, car ces plants sont la plupart du temps issu de clonage.

Ces haies offrent d'autre part peu d'abri et de nourriture à la faune locale.

Il est également déconseillé de planter des bambous car il s'agit d'une plante invasive à propagation très rapide, dont il est difficile de se débarrasser une fois installée.

haies mélangées :

Les haies telles qu'elles ont été conçues sont des associations d'arbustes à feuilles caduques et / ou persistantes, à dominante champêtre.

Le mélange d'arbustes comporte également une proportion d'espèces horticoles et à fleurs, en accompagnement des espèces champêtres.

Les avantages des haies mélangées sont nombreux : un grand choix d'espèces, couleurs, senteurs variant toute l'année, des plantes adaptées au climat local, au sol, plus sobres en eau et moins vulnérables aux maladies.

distances de plantations

Les distances de plantations ont été définies pour que ces arbustes se développent en port libre (0,80 m à 1m entre chaque plant).

Lorsque la haie devient trop haute et/ou se dégarnit à la base, on peut la recéper (rabattre) entre 50 et 100 cm. Elle repartira vigoureusement.

renouvellement des plantations (haies et arbres)

Le renouvellement des haies et arbres du recul planté et des jardins venant à disparaître est imposé, dans le respect dans la liste d'espèces proposées. La plantation d'autres espèces est néanmoins autorisée, et laissée au choix des habitants (ormis les conifères type thuyas et laurier cerise, dans une proportion de 50%.



clôture basse constituées de petits fruitiers (groseillers)



haie mixte intégrant un arbre fruitier, dans le cas de végétaux existant à conserver sur la parcelle

3.10 prescriptions paysagères

Palette végétale pour haie basse mélangée:

1. liste pour haie mélangée à petit développement (haies de devant) :

espèces champêtres :

Cornouiller sanguin (cornus sanguinea) hauteur maximum 1,5 / 2 m, caduc

Fusain d'Europe (variété non panachée) (eonymus europaeus) hauteur maximum 3 m, caduc

Bourdaine (rhamnus frangula) hauteur maximum 2 / 3 m, caduc

Troène d'Europe (ligustrum 'atrovirens') hauteur maximum 3 m, persistant, croissance rapide

Buis commun à feuilles rondes (buxus sempervirens 'rotundifolia') hauteur maximum 3 / 5 m, persistant, croissance lente

espèces horticoles à petit développement et /ou à fleurs, en accompagnement des espèces champêtres :

Rosier des champs (rosa arvensis) hauteur maximum 0,5 / 1 m, caduc, floraison printanière

Chèvrefeuille d'hiver (Lonicera fragrantissima) hauteur maximum 2 m, caduc, floraison très parfumée janvier à mars

Chèvrefeuille de Tartarie : Lonicera tatarica hauteur maximum 4 m, caduc, floraison printanière

Abélia à grande fleur : Abelia grandiflora hauteur maximum 3 m, semi persistant, floraison printanière

Oranger du Mexique : Choisya ternata hauteur maximum 2,5 m, persistant, floraison printanière et automnale

Kolkwitzia : Kolkwitzia amabilis hauteur maximum 1,5 / 2 m, caduc, floraison printanière

Lilas de chine : syringa microphylla hauteur maximum 2 m, caduc, floraison printanière

Stéphanandra : stéphanandra incisa hauteur maximum 0,60 / 1 m, caduc, floraison été

Ronce à fleur : rubus spectabilis 'flore pleno' hauteur maximum 1,5 / 2 m, caduc, floraison printanière

Rosier rugueux : rosa rugosa hauteur maximum 1,5 / 2 m, caduc,

floraison de mai aux gelées

Chalef : eleagnus ebbingei hauteur maximum 1,5 / 2 m, persistant, floraison automnale très parfumée

espèces à fruit à petit développement, en accompagnement des espèces champêtres :

Groseiller commun : ribes rubrum hauteur maximum 1,5 m, caduc

Cassis : ribes nigrum hauteur maximum 1,5 m, caduc

Framboisier commun : rubus idaeus hauteur maximum 1,5 / 2 m, caduc

2. liste pour haie mélangée à plus grand développement (utilisable pour haies mitoyennes ou de fond de parcelle) :

espèces champêtres :

Charme commun : (carpinus betulus) hauteur maximum 10 à 15 m (arbre), très utilisé en haie champêtre, marcescent

Erable champêtre : (acer campestre) hauteur maximum 10 à 15 m (arbre), très utilisé en haie champêtre, caduc

Cornouiller mâle : (cornus mas) hauteur maximum 5 m, caduc, floraison février mars, mellifère, fructification automne

Aubépine monogyne : (crataegus monogyna) hauteur maximum 10 m, floraison mai, caduc

Houx : (ilex aquifolium) hauteur maximum 5 m, persistant, fructification novembre à mars

Noisetier : (coryllus avellana) hauteur maximum 6 m, floraison février à avril, caduc, fructification automne

Prunellier : (prunus spinosa) hauteur maximum 4 m, floraison mars à avril, caduc, mellifère, fructification automne

Sureau noir : (sambucus nigra) hauteur maximum 6 m, floraison juin, caduc, mellifère, fructification juillet

espèces horticoles et /ou à fleurs, en accompagnement des espèces champêtres :

- **Amélanchier du Canada** : (amelanchier canadensis) hauteur maximum 8 m, floraison avril, caduc

3.10 prescriptions paysagères

- **Laurier tin** : (*viburnum tinus*) hauteur maximum 4 m, floraison janvier à avril, persistant
- **Laurier sauce** : (*laurus nobilis*) hauteur maximum 6 à 10 m, persistant, feuillage aromatique
- **Lilas commun** : (*syringa vulgaris*) hauteur maximum 6 m, floraison avril à juin, caduc
- **Viorne obier** : (*viburnum opulus*) hauteur maximum 4 m, floraison mai à juin, caduc
- **Corète du japon** : (*kerria japonica*) hauteur maximum 3 m, floraison avril à mai, caduc
- **Hamamélis** : (*hamamélis*) hauteur maximum 5 m, floraison hivernale, caduc
- **Seringat des jardins** : (*philadelphus coronarius*) hauteur maximum 3 m, floraison mai à juillet, caduc
- **Arbre à perruque** : (*cotinus coggygria*) hauteur maximum 5 m, floraison juin à juillet, caduc



- espèce 1 exemple de module de plantation
- espèce 2
- espèce 3
- espèce 4

3. Arbres à petit et moyen développement :

- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable plane : acer platanoïdes
- Orme résistant : *Ulmus résista* 'sapporo Gold'
- Cerisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*)

- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Cerisier à grappes (*Prunus padus*)
- Pommier hupehensis : (*Malus hupehensis*)
- Pommier à petits fruits (*Malus baccata*)
- Pommier odorant (*Malus coronaria*)
- Poirier à feuilles de saule (*Pyrus salicifolia*)
- Tilleul de mongolie (*Tilia mongolica*)
- Magnolia de Kobé
- Murier blanc (*morus alba* 'fruitless')
- Aulne à feuille en coeur : *Alnus cordata*

4. Arbres fruitiers (de production) pour jardins

- Noyer « Parisienne »
- Poiriers, variétés classiques : Beurre Hardy, Conférence, Curé, Doyenné du Comice, Louise Bonne d'Avranches...
- Pommiers (quelques variétés locales) : Belle Fille de Salins, Bénédicte, Colapuy, Court-pendu gris, Faro, Gros Locard, Reinette Abry.
- Pommiers : Belle de Boskoop, Cox's Orange, Grand Alexandre, Reine des reinettes, Reinette clochard, Reinette de Caux, Reinette grise du Canada, Transparente de Croucels.
- Pruniers : Mirabelle de Nancy, Reine-Claude d'Oullins, Reine-Claude Dorée, Reine-Claude violette, Quetsche commune.
- Cognassier « Champion »
- Cerisiers, variétés classiques : Anglaise hâtive, Early Rivers, Géant d'Heldefingen, Hâtif burlat, Burlat Van Napoléon, Montmorency...

3.10 prescriptions paysagères

1. illustrations espèces champêtres pour haie mélangée à petit développement (haies de devant) :



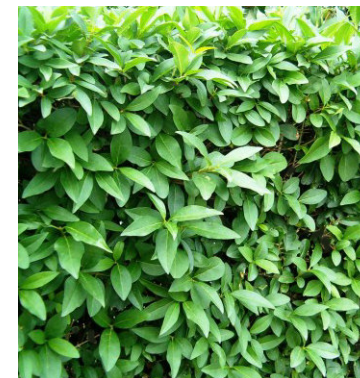
cornouiller sanguin



fusain d'Europe (floraison et fructification)



bourdaine



troène 'atrovirens'



rosier des champs



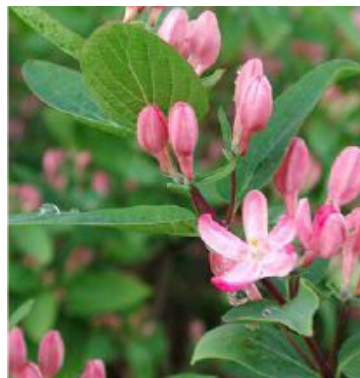
buis commun à feuilles rondes

3.10 prescriptions paysagères

espèces horticoles à petit développement et /ou à fleurs, en accompagnement des espèces champêtres :



chèvrefeuille d'hiver



chèvrefeuille de tartarie



chèvrefeuille pileata



abélia à grandes fleurs



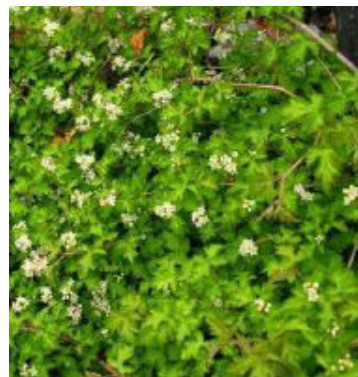
oranger du mexique



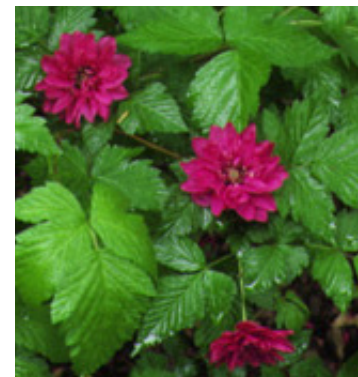
kolkwitzia



lilas de chine



stéphanandra



ronce à fleurs



rosier rugueux



chalef ou éleagnus

espèces à fruit à petit développement , en accompagnement des espèces champêtres :



groseiller commun (à fruits)



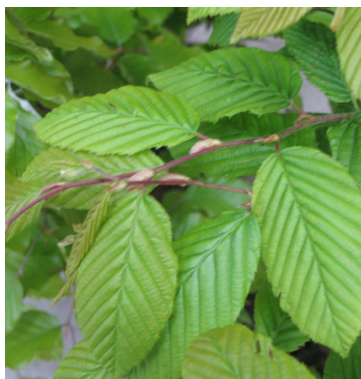
cassissier



framboisier

3.10 prescriptions paysagères

2. illustrations espèces pour haie mélangée à plus grand développement (haies mitoyennes ou de fond de parcelle) :



charmillle



érable champêtre



cornouiller mâle



aubépine monogyne



houx



noisetier



prunellier sauvage



sureau noir

3.10 prescriptions paysagères

2. illustrations espèces horticoles et /ou à fleurs en accompagnement des espèces champêtres:



amélanchier du canada



laurier tin (*viburnum tinus*)



laurier sauce (*laurus nobilis*)



lilas commun



viorne obier



corète du japon



hamamélis



seringat des jardins



arbre à perruque