

Maîtrise
d'ouvrage

Les Terres à Maisons

Espace Leader Rue Gustave EIFFEL
76230 BOIS GUILLAUME
Tél : 02 32 19 69 69



CM-CIC Aménagement Foncier

Agence de St-Maur (Siège IDF)
48 Bis Boulevard Rabelais - 94100 - St-Maur-Des-Fossés
Tel: 01 48 84 46 42

CM-CIC Aménagement Foncier

Agence de Versailles
1, Rue Royale - 78000 - Versailles

Commune

LES ALLUETS LE ROI (78)

Opération

Secteur Queue Dès

Emetteur

Atelier LD

Equipe
conception

Atelier LD
Le Blanc Logis
216 Route de Neufchâtel
76420 Bihorel
Tél : 02 35 60 58 77 Fax : 02 35 60 59 62
mail : contact.rouen@atelierld.com



Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER

Phase
N° de pièce

PA

10

Document

Règlement de lotissement

Date / Echelle
Modification

Septembre 2016

A4

Date	Indice	CP	Objet

GENERALITES

Le présent règlement s'applique au secteur «Queue Dès» situé sur le territoire de la Commune des ALLUETS LE ROI. Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ladite opération. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER

22 DEC. 2016



Le Maire,

Pierre GAUTIER

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et les exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier, de commerce et d'artisanat et les installations classées sauf celles visés à l'article 2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m².
- Les carrières, décharges et les dépôts de toute nature.

2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, à condition :
 - de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation,
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des emprises bâties par rapport à l'habitat avoisinant et la disposition des bâtiments par rapport aux constructions voisines.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier et de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, des émanations d'odeur ou la circulation.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.

3. ACCES ET VOIRIES

ACCES

- Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès devra être conforme au plan PA4 du permis d'aménager et réalisés en conformité avec le niveau topographique de la voie.

VOIRIES

Les lots sont desservis par les voies qui seront créées ou réaménagées (chemin de la Vieille rue).

4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. eau potable

Les branchements sont assurés pour chaque parcelle par un citerneau en limite de propriété.

Le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendies).

2. assainissement eaux usées

Un réseau sera créé dans le lotissement avec un branchement pour chaque lot.

Le raccordement à ce réseau est obligatoire. Aucun rejet d'eaux pluviales ne sera toléré dans ce réseau.

3. assainissement eaux pluviales

Chaque acquéreur devra traiter ses rejets d'eaux pluviales sur sa parcelle, émanant des toitures et des accès garages, au moyen d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif, conforme aux normes en vigueur, qui devra être réalisé à ses frais sur sa parcelle.

Les aménagements, mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondation aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Les aménagements réalisés sur chaque lot ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires. La pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie de période de retour inférieure ou égale à 20 ans. Le débit de fuite imposé est limité à 1 l/s/ha.

4. électricité et éventuellement gaz

Les branchements sont amenés à chaque parcelle avec coffrets en limite de propriété.

Ces réseaux seront enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

5. téléphone

Les fourreaux téléphone seront posés en attente.

L'ensemble des réseaux téléphone sera enterré.

Tous travaux de branchement à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

6. Fibre optique

Les fourreaux seront enterrés.

5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Se reporter au plan de composition (PA4)

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter dans le **périmètre d'implantation**. L'emplacement de ces polygones est défini dans le plan de composition PA4. Aucune construction n'est autorisée en dehors du périmètre d'implantation à l'exception des abris de jardin, des piscines, et des terrasses.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER

ORIENTATIONS GÉNÉRALES:

LOTS LIBRES ET MAISONS DE VILLE (orientation à préciser dans le cadre d'une fiche de lot pour les maisons de ville)

- Par rapport à la voie d'accès:

Retrait minimum obligatoire de 5m (angle d'accroche imposé sur certains lots)

- Par rapport à l'espace public:

Minimum 3m

LOTS COLLECTIFS (orientation à préciser dans le cadre d'une fiche de lot)

Implantation bâtie à l'alignement en ordre continu

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

2 2 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER



7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition (PA4) sur lequel sont indiquées les zones d'implantation des bâtiments principaux ; ces zones ne concernent pas les éventuelles annexes (abris de jardin, bûcher, piscines, ...).

SUR LE PERIMETRE DE L'OPERATION

- A l'intérieur d'une bande de 15 m de large à compter de l'alignement, les constructions pourront être implantées soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, au droit de la limite, avec un minimum de 3m.
- Au-delà de la bande de 15 m de large à compter de l'alignement, les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur totale de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 5m. Pour les constructions d'annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout de toiture est inférieures à 2,50m, l'implantation en limite est autorisée.

SUR LES LIMITES SEPARATIVES A L'INTERIEUR DE L'OPERATION

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, les constructions peuvent s'implanter:

- soit en limite
- soit en retrait de 2.50m minimum

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limite, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, au droit de la limite.

8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non jointives sur une même propriété devront être implantées entre elles à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 5m. Ce minimum est ramené à 2.50m lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

L'emprise au sol est fixée à un maximum 13 830m² répartis sur l'opération (40% x 34 586m²).

L'emprise au sol sera répartie à la vente de chaque lot par l'aménageur.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en dessous de l'attique.

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère** en dessous de l'attique, ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris rez-de-chaussée et combles ou attiques éventuels (R+2+C ou R+2+ATT).
- Les bâtiments à toiture terrasse pourront être surmontés d'un attique d'une emprise au plus égale à 40% de la surface de l'étage inférieur.
- En sous-sols, les garages sont interdits, les caves restent autorisées. Les rampes d'accès extérieures sont interdites.
- Les vérandas sont interdites en façade de rue.

LOTS LIBRES et MAISONS DE VILLE

- Les constructions peuvent être de volumétries variables (de type R+1, R+Comble, R+1+C, de plain-pied, garage intégré ou non, etc.).

LOTS COLLECTIFS (orientations à préciser dans le cadre d'une fiche de lot)

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+2+C ou attique

vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER

11. ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

FACADES

- L'ornementation de la façade est réduite à une expression simple.
- Les colonnes et balustres sont interdites.
- Dans le cas d'un enduit, seule la **finition lissée** est autorisée.
Les tons seront choisis dans le respect des traditions locales et en accord avec la palette de couleurs annexée au règlement.

L'utilisation d'une couleur soutenue est autorisée pour souligner les volumes secondaires ou animer façades et pignons, sur un maximum de 35% de la surface de la façade principale, sous réserve de l'accord de l'architecte-coordonateur.



Colonnes et balustres interdits



Motifs sur façade non autorisés



Pas de ruptures de rives de toiture

- Les maisons à ossature ou habillage bois sont autorisées.
- Les maisons de ville n'auront pas une écriture architecturale trop contemporaine.
- Tout projet de modification, transformation ou extension des façades devra se faire en harmonie (formes, volumes, coloris, matériaux) avec la construction à laquelle elle se rattache ainsi qu'avec les constructions voisines.
- La façade principale, ainsi que la ligne de faitage principale des constructions, doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies existantes ou à créer, ou correspondre à une direction de composition du bâti de l'environnement bâti existant.
- L'emploi en façades de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou à angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- Des matériaux plus contemporains pourront être employés dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale, en vue de la mise en oeuvre de dispositifs propices à l'économie d'énergie.
- Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche de qualité architecturale.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER



Exemple de combinaison de couleurs et/ou matériaux possibles

PALETTE D'ENDUITS

CORPS DE FACADE: COULEUR PRINCIPALE

	001 blanc cassé
	279 pierre grisée
	207 beige clair
	015 pierre claire
	016 pierre
	212 terre beige
	203 cendre beige clair
	202 cendre beige foncé

CORPS DE FACADE : COULEUR SECONDAIRE

(ne doit pas être utilisé à plus de 35% sur la façade principale)

	215 ocre rompu		341 terre sombre
	012 brun		202 cendre beige foncé
	013 brun foncé		495 beige schiste
	316 rouge brun foncé		217 gris coloré vert
	330 brique rouge		291 gris ardoise
	345 terre marron		268 cendré vert
	320 rose brun		

TOITURE

VOLUMES

- Plusieurs types de toitures sont possibles :
 - **toitures à deux pans** identiques:
 - Hauteur à l'égout supérieure à 4m: pente comprise entre 30 et 40°
 - Hauteur à l'égout inférieure à 4m: pente comprise entre 40 et 45°
 - **toitures terrasses** (uniquement dans le cas d'une architecture contemporaine nettement affirmée - uniquement sur les lots 11 à 16 et 28 à 32). Interdites pour les lots collectifs et les maisons de ville.

Pour les constructions d'annexes jointives, des pentes inférieures pourront être autorisées sous réserve de s'harmoniser avec la construction existante, sans être inférieures à 20°.
Les souches de cheminées sont situées au plus près du faitage. Elles sont interdites dans la moitié inférieure du toit.

MATÉRIAUX

- Toitures à deux pans: lorsqu'elles sont réalisées en tuiles, les couvertures auront un aspect plat d'au minimum 22 tuiles au m² pour les tuiles mécaniques et d'au minimum 80 tuiles au m² pour les tuiles plates traditionnelles. Les couvertures seront de teinte tuile naturelle à l'exception du «rouge-orangé vif».
- Toitures terrasses: bac acier de couleur gris clair ou toiture végétalisée obligatoires
- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encastrés
- Les matériaux ondulés métalliques (ondes courbes), plastiques ou à base de liants minéraux, sont interdits.
- L'emploi de bacs nervurés métalliques à angle vif est autorisé pour les constructions à grands volumes, à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche de qualité architecturale.
- Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, bardeaux d'asphalte, ...) sont interdites.
- Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche de qualité architecturale mais répond à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- Les prescriptions architecturales relatives aux lots collectifs feront l'objet d'une fiche de lot.

Couvertures (toitures double pente)



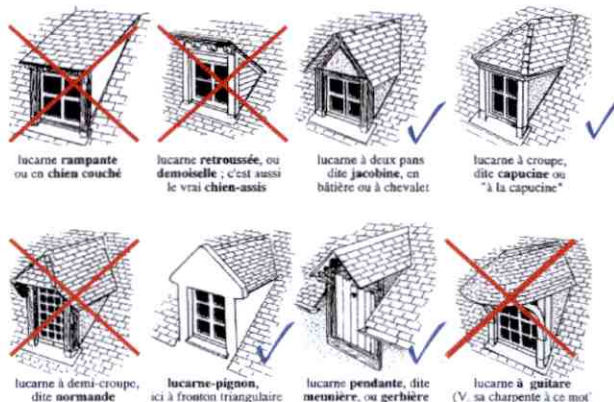
Couvertures (toitures plates)



22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER *Gautier*



PERCEMENTS, PORTES, VOILETS, MENUISERIES

- Pour les **parcelles en angle**, les pignons des constructions sont traités comme des façade principales. Ils ont au **minimum une ouverture donnant sur une pièce de vie sur le mur en pignon** donnant sur l'emprise publique.
- Les menuiseries extérieures sont en **bois**, en **aluminium** ou en **PVC**. Le simple vitrage est interdit.
- Les volets sont en bois (ou dérivés de bois) obligatoirement peints ou en bois brut, ou en alu, et sont intégrés au dessin des façades. Les volets battants et coulissants sont préconisés, les volets persiennés sont autorisés. Dans le cas de volets roulants, les caissons ne sont pas apparents : ils sont dissimulés par un habillage en accord avec la façade.
- La palette des éléments menuisés, ferronneries, volets et persiennes, se réfère aux teintes locales tout en restant en cohérence avec les couleurs de la façade. La teinte est à choisir obligatoirement parmi celles proposées.



Volets coulissants



Volets à persiennes et encadrement de baie



Volets pleins



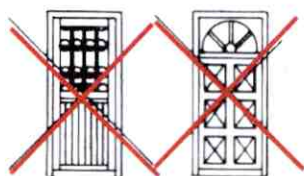
Portes sobres



Portail droit



Porte de garage à cassette



Ferronneries décoratives

«Pointes de diamant» et demi-lune



Garde-corps à croisillons



Corbeaux



Portail avec cintrage



Volets à croisillons

Ne sont pas autorisés

- Les arceaux et voûtes
- Les corbeaux
- Les garde-corps à croisillons
- Les volets à croisillons
- Les colonnes et chapiteaux
- Les ferronneries décoratives ou de style défensif
- Les frontons triangulaires
- Les arches arrondies
- Les volets battants en PVC
- Les portes de garage à cassettes
- Le bois exotique non certifié

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER

PALETTE

PORTES, VOLETS, FENETRES, BOITES AUX LETTRES

	RAL 9010 blanc pur
	RAL 1036 or nacré
	RAL 8011 brun noisette
	RAL 1035 beige nacré
	RAL 7022 gris terre d'ombre
	RAL 1000 beige vert
	RAL 7032 gris silex
	RAL 6013 vert jonc
	RAL 6021 vert pale
	RAL 6027 vert clair
	RAL 5024 bleu pastel
	RAL 5021 bleu d'eau
	RAL 5019 bleu capri
	RAL 6004 vert bleu
	RAL 7005 gris souris
	RAL 7023 gris béton
	RAL 7048 gris souris nacré
	RAL 7016 gris anthracite
	RAL 7015 Gris ardoise

TRAITEMENT DES LIMITES - LOTS INDIVIDUELS

- Les clôtures sont toujours associées à une végétation dense permettant d'assurer des continuités paysagères entre public et privé.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Cette hauteur est ramenée à 1,50 m sur rue ou lorsque la clôture est constituée de grillages. Elle se mesure par rapport au niveau de la voirie.

- L'ensemble des clôtures de type treillis soudé ou barreaudage sera de teinte grise RAL 7015.

- Les brises vues sont interdits.

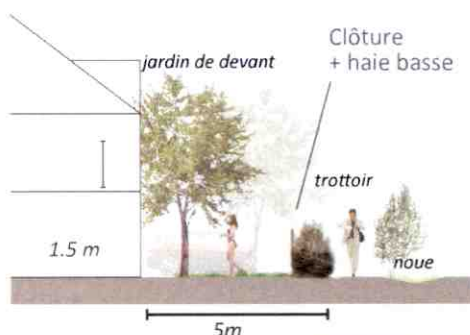
- Des précisions et spécificités seront apportées dans la fiche de lot pour les maisons de ville et les logements collectifs

Clôtures en limite avec la rue

1

- Une clôture en treillis soudé de 1,50 m de hauteur maximum implantée en retrait de 0,80m par rapport à la limite de propriété, doublée côté rue d'une haie basse taillée à cette même hauteur, réalisées par l'aménageur.

- Les murets formant clôtures ou soubassements maçonnés en façade de rue sont interdits pour les lots individuels.



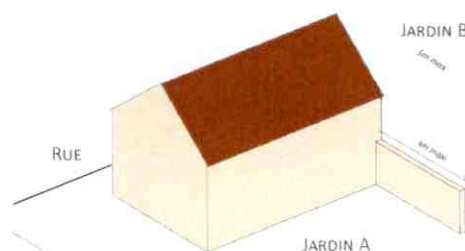
Vue depuis l'espace public

Clôtures en limite mitoyenne et en limite ouest

2

- Les limites seront traitées par un treillis soudé d'une hauteur de 1,50m doublé sur chaque parcelle mitoyenne d'une haie végétale d'une hauteur de 1,80m environ.

- En cas de mitoyenneté entre deux maisons à bâtir, sur la façade arrière (côté jardin), il est autorisé de construire soit un mur en maçonnerie enduite, strictement identique d'aspect au bâti auquel il se rattache obligatoirement, soit une clôture bois (aspect sobre et forme droite). La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m. La longueur maximale à partir de la façade arrière est de 5,00 m.



Mur autorisé, séparant les 5 premiers mètres des jardins

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER

Gautier

22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER *P. Gautier*

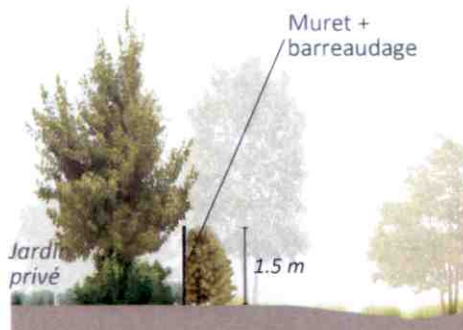
TRAITEMENT DES LIMITES - TRONÇONS SPECIFIQUES

Clôtures en limite avec la D45

3

- Les limites seront marquées par une clôture travaillée. Cette limite permettra l'intégration des boîtes de raccordement. La hauteur de clôture est limitée à 1.50m. La clôture sera réalisée avec un muret enduit d'environ 50cm de hauteur et surmontée d'un barreaudage.

Cette clôture sera doublée d'une haie végétale. La haie aura une hauteur de 1.50m pour la limite des lots collectifs, et de 1.80m pour la limite des lots groupés, formant un écran végétal entre la départementale et l'espace privé.

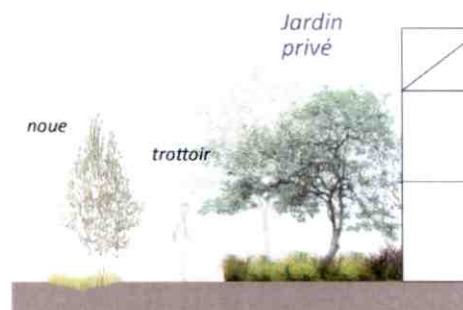


Muret + barreaudage

Clôtures en limite du bassin

4

- Les jardins de devant seront ouverts, non clôturés dans une bande de 5m depuis la voie d'accès.
- Une clôture en treillis soudé de 1,50 m de hauteur maximum doublée d'une haie basse taillée à cette même hauteur, de part et d'autre, sera implantée à partir de l'angle de la maison afin de clôturer le jardin de derrière.



Vue depuis l'espace public

ABRIS DE JARDINS ET ANNEXES

- Les abris de jardin auront une emprise de 10 m² maximum située à l'un ou l'autre des angles arrières de la parcelle (de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public)

Ils seront obligatoirement en bois dans une teinte proche de celle du bois naturel, et auront une toiture plate. La hauteur n'exèdera pas 2.20m.



Références : abris de jardin

Les vérandas, marquises, auvents en verre sont autorisés. Toutefois, leurs dimensions pourront être limitées en vue de préserver l'expression d'une recherche de qualité architecturale au regard des contraintes techniques de réalisation.

12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

LOTS LIBRES et MAISONS DE VILLE (orientation à préciser dans le cadre d'une fiche de lot pour les maisons de ville)

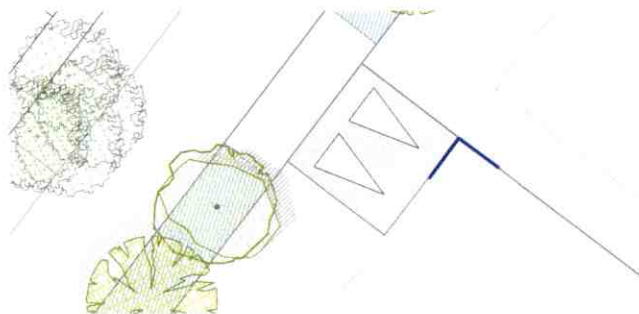
- 3 places de stationnement minimum :
 - deux non closes sur rue (5 x 5m)
 - une couverte accolée ou intégrée à l'habitation (garage)
- 2 emplacements vélos dans un local intégré à la construction

LOTS COLLECTIFS (orientation à préciser dans le cadre d'une fiche de lot)





- 3/4 du stationnement devra être intégré à la construction ou en sous-sol (orientation à préciser dans le cadre d'une fiche de lot)
- 1 place par logements de 2 pièces ou moins
2 places par logement de 3 pièces et plus
- 1 emplacements vélos par logements de 2 pièces ou moins
2 emplacements vélos par logement de 3 pièces et plus

REVETEMENT DES PLACES DE MIDI DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

Elles seront réalisées par l'aménageur, et auront un revêtement de type béton de ciment de la même finition que l'accès à l'entrée de midi.



Extrait du plan présentant l'accès imposé pour les lots individuels et groupés

-  Accès à la parcelle non clos
-  Périmètre d'implantation de la construction
-  Ouverture obligatoire en pignon
-  Angle d'accroche obligatoire de la construction



Revêtement en béton

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER

22 DEC. 2016

13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Le Maire,
Pierre GAUTIER *P. Gautier*

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.

Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

Les haies végétales seront implantées avec un retrait minimum de 0,70m par rapport aux limites séparatives et seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers etc..., et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs. L'utilisation d'essences notoirement allergisantes est interdite.

Les végétaux plantés sur le domaine privé devront être taillés de sorte à ne pas dépasser sur le domaine public ou les espaces communs.

LES ARBRES

Les jardins en façade de rue sont des espaces privés qui participent directement au paysage de l'espace public. Ces espaces seront plantés d'au moins un arbre tige ou de cépées isolées sur un parterre herbacé (couvre-sol). Il peut s'agir d'arbres fruitiers mais également d'arbres d'ornement ou forestiers.

Pour les arbres fruitiers, il convient de se référer à des vendeurs ou des associations spécialistes des variétés locales.

Les espèces suivantes ne sont pas autorisées : variétés de prunus (p. cerasifera...) au feuillage pourpre, espèces exotiques invasives (Abelia floribunda, agave, toutes espèces de palmier, yucca).

PF= potentiel allergisant fort

PALETTE AUTORISEE

ARBRES FRUITIERS



Pommier *Malus sieboldii*



Poirier *Pyrus communis*



Cognassier *Cydonia oblonga*



Sorbier des oiseleurs
Sorbus aucuparia



Cerisier *Prunus subhirtella*



Mirabelier *Prunus domestica subsp. syriaca*

ALISIERS, SORBIERS ET ARBRES À NOIX



Cormier *Sorbus domestica*



Alisier de Fontainebleau
Sorbus latifolia



Noyer noir *Juglans nigra*



Sorbier de Huppeh
Sorbus huppehensis



Alisier blanc *Sorbus aria*



Noisetier *Corylus avellana*

PF

ARBRES D'ORNEMENT ET FORESTIERS POUR GRANDS JARDINS



Châtaignier *Castanea sativa*



Chêne sessile *Quercus petraea*



Magnolia *Magnolia kobus*



Hêtre *Fagus sylvatica*



Orme *Ulmus resistans* (résistant à la graphiose)



Liriodendron *Liriodendron tulipifera*



Charme *Carpinus betulus* PF



Erable champêtre *Acer campestre*



Gainier de Chine *Cercis chinensis*



Cerisier à fleurs *Prunus subhirtella*



Erable argenté *Acer saccharinum*



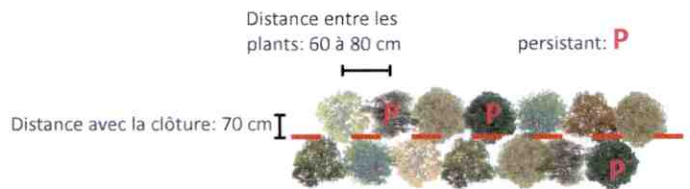
Micocoulier *Celtis sinensis*

GESTION DES LIMITES

Les limites seront marquées par une clôture (H:1.50m) avec plantation de plantes grimpantes ou d'une haie arbustive sur un rang. La haie devra être plutôt large pour former un écran.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites (thuyas, cyprès, ifs, eleagnus, lauriers palmes sont des espèces proscrites sur le projet). Ces haies peuvent comporter au maximum 30% d'espèces persistantes. Tous les végétaux plantés sur le quartier seront des espèces locales.

Principe de clôture en limite séparative entre deux propriétés:



ARBUSTES CADUQUES



Aubépine *Crataegus monogyna*



Prunellier *Prunus spinosa*



Charme *Carpinus betulus* PF



Viorne manceienne *Viburnum lantana*



Camerisier à balais *Lonicera xylosteum*



Camerisier à balais *Lonicera xylosteum*



Hêtre *Fagus sylvatica*



Viorne obier *Viburnum opulus*



Erable champêtre *Acer campestre* (à tailler)



Nerprun purgatif *Rhamnus cathartica*



Amélanchier *Amelanchier laevis*



Noisetier *Coryllus avellana* PF

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016

Le Maire,
Pierre GAUTIER



PERSISTANTS



Genêt *Cytisus scoparius*



Buis *Buxus sempervirens*



Troène *Ligustrum vulgare* (semi persistant)



Genévrier *Juniperus communis*



Cotoneastre laiteux *Cotoneaster lacteus*



Nerprun alaternus *Rhamnus alaternus*

PLANTES GRIMPANTES



Clématite *Clématite General Sikorky*



Clématite blanche *Clématite vitalba*



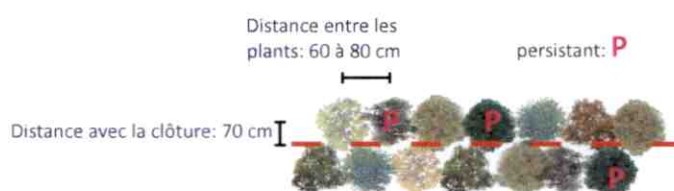
Clématite *Clématite armandii*

GESTION DE LA LIMITE OUEST

Les limites seront marquées par une clôture (H:1.50m) avec plantation d'une haie arbustive sur un rang d'une largeur de 1.00m. Une deuxième ligne sera plantée d'arbres de hautes tiges sur des distances variables. La bande de haie sera d'une largeur totale de 2.50m composée de mulch.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites (thuyas, cyprès, ifs, eleagnus, lauriers palmes sont des espèces proscrites sur le projet). Ces haies peuvent comporter au maximum 30% d'espèces persistantes. Tous les végétaux plantés sur le quartier seront des espèces locales.

Principe de clôture en limite séparative entre deux propriétés:



ARBRES TIGES DANS LA PARCELLE



Chêne sessile *Quercus petraea*



Hêtre *Fagus sylvatica*



Châtaignier *Castanea sativa*



Noisetier *Corylus avellana*



Erable champêtre *Acer campestre* (à tailler)

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER

P. Gautier

ARBUSTES CADUQUES



Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*



Prunellier *Prunus spinosa*



Noisetier *Corylus avellana*



Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*



Groseiller *Ribes sanguineum*



Cassis *Ribes nigrum*



Erable champêtre *Acer campestre* (à tailler)



Nerprun purgatif *Rhamnus cathartica*



Troène *Ligustrum vulgare*



Rosier *Rosa canina*



Amélanchier *Amelanchier laevis*



Groseiller à maquereau *Ribes uva-crispa*

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER *P. Gautier*

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016

EXEMPLES DE VÉGÉTALISATION DES PARCELLES

Pour créer l'ambiance d'un verger traditionnel, il est préconisé d'y planter des arbres fruitiers (sur tige), choisis auprès d'organismes ou d'associations spécialistes des variétés locales.

Sous les arbres, le choix est libre: prairie rase (tondue régulièrement), haute (deux fauches /an), massifs de vivaces, etc.



Le Maire,
Pierre GAUTIER *P. Gautier*



Verger



Poirier *Pyrus communis*

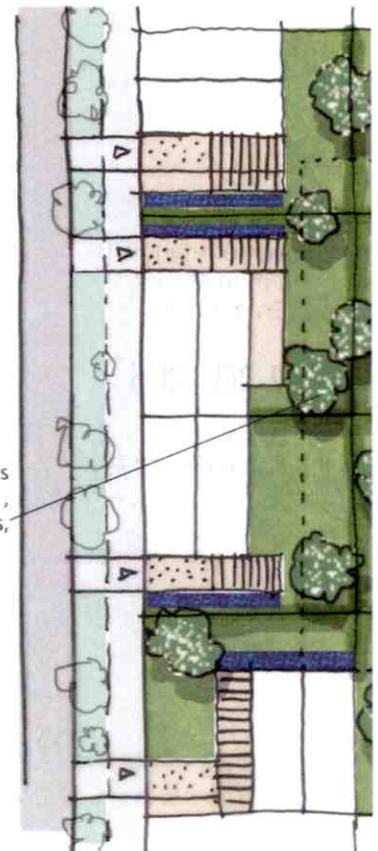


Mirabelier *Prunus domestica subsp. syriaca*



Cognassier *Cydonia oblonga*

Arbres fruitiers
(pommiers,
poiriers, cerisiers,
pruniers)



Pour certaines parcelles, les jardins jouent un rôle de distanciation entre la rue et les habitations. La présence d'arbres masquant plus ou moins les façades permet de préserver l'intimité des habitants.

La palette végétale pour ces jardins s'inspire d'essences fruitières et forestières locales comme l'alisier de Fontainebleau, le noyer, le cormier...



Cormier



Groseillier



Canche flexueuse



Fougère mâle



Erable champêtre



Camerisier



Berce spondyle



Geranium des bois



Exemple de jardin «de devant» avec vivaces et allée en revêtement poreux

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016



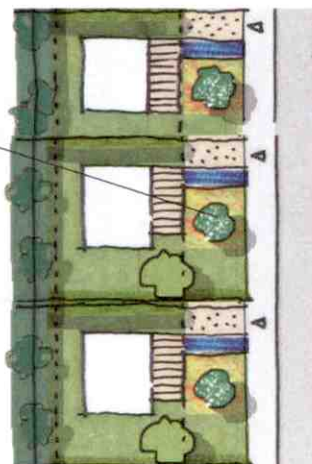
Le Maire,
Pierre GAUTIER



haie vive maisons jardins de rue maison
vive devant

Arbre de devant: Alisier de
Fontainebleau, cormier, sorbier,
noyer, cognassier, poirier,
pommier...

Nappe herbacée/fleurie de
mise à distance



ENTRETIEN DES HAIES

La taille des haies

L'entretien des haies est indispensable pour obtenir un développement optimal. Il permet en effet la croissance harmonieuse de l'ensemble des plants, favorise la floraison des arbustes à fleurs et à fruits, maintient une végétation diversifiée, favorise la régénération naturelle, augmente la résistance de la haie contre les maladies. Un certain nombre de règles sont à respecter afin d'obtenir ces résultats et sont détaillées ci-dessous.

La taille ne devra pas être réalisée systématiquement et sa fréquence sera adaptée au développement de la végétation.

Conduite de la haie

Il est important de bien distinguer les tailles de formation au cours des 2 premières années, des tailles d'entretien intervenant par la suite, une fois que la haie a atteint la physionomie désirée. La première année après la plantation, la conduite de la haie doit comprendre le rabattage de moitié des végétaux afin de densifier la base de la haie.

La seconde année, la gestion comprend un éclaircissement en coupant à la base les branches les plus hautes, de manière à réduire le volume souhaité tout en gardant une forme.

Entretien ultérieur

Les modalités d'entretien courant sont à adapter en fonction des types de haies concernés :

- Haies libres: les haies libres seront taillées uniquement en largeur, tous les deux ans, afin de contenir leur extension. La taille de limitera aux rameaux de l'année précédente,

- Haies libres avec arbres de haut jet : l'entretien sera réalisé selon les mêmes modalités que la haie libre, avec en plus un élagage des arbres de haut jet tous les 10 à 15 ans environ (en fonction de leur développement).

La taille peut se pratiquer toute l'année, sauf pendant la période d'apparition des feuilles (débourrement) et pendant la période précédant la chute des feuilles (descente de sève).

14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La surface de plancher de l'opération est de 12 000m². Cette surface de plancher sera répartie à la vente de chaque lot par l'aménageur.

15. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction nouvelle le nécessitant doit comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre de les manipuler sans difficulté.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les locaux de stockage peuvent être collectifs. Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

16. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique existant ou futur.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :

22 DEC. 2016



Le Maire,
Pierre GAUTIER