



Commune de Saint-Sulpice-la-Forêt

« ÎLOT DU TRONCHAY »

CPUAPE

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



plan de composition - échelle 1/500^{ème}

1. PRÉAMBULE

- 1.1 Objectifs du CPAUPE
- 1.2 Présentation de l'opération
- 1.3 L'accompagnement de l'architecte, de la paysagiste et du bureau d'études VRD en conseil

2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

- 2.1 Adaptation au terrain
- 2.2 Orientation et implantation des constructions
- 2.3 Volumétrie, hauteur et gabarit
- 2.4 Couvertures et toitures
- 2.5 Traitement des façades
- 2.6 Gestion du stationnement
- 2.7 Coffrets techniques et boîtes aux lettres
- 2.8 Abri de jardin
- 2.9 Gestion des déchets

3. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

- 3.1 Gestion des limites
- 3.2 Haies
- 3.3 Végétaux

4. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES ET THERMIQUES

- 4.1 Orientation
- 4.2 Compacité
- 4.3 Surfaces vitrées et lumière naturelle
- 4.4 Protection solaire
- 4.5 Choisir ses matériaux
- 4.6 L'énergie
- 4.7 Les consommations d'eau

5. APPRECIATION ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS DE CONSTRUCTION

1. PRÉAMBULE

1.1 OBJECTIFS DU CPAUPE

Ce cahier est remis aux futurs acquéreurs de lots du lotissement de “l’îlot du Tronchay” à Saint-Sulpice-la-Forêt. Le document a pour objectif d’énoncer les grands principes constitutifs d’une qualité architecturale, paysagère et environnementale afin de:

- _favoriser l’insertion des constructions dans le paysage et le tissu urbain voisin.
- _promouvoir une architecture de qualité en cohérence avec les objectifs fixés dans l’aménagement global de l’opération.
- _de promouvoir l’emploi de matériaux biosourcés

Il ne remplace ni ne peut se substituer aux documents d’urbanisme en vigueur notamment le règlement du lotissement et le PLUi opposable au moment de l’instruction du projet.

1.2 PRÉSENTATION DE L’OPÉRATION

Le lotissement de l’îlot du Tronchay à Saint-Sulpice-de-la-Forêt suit des principes de conception durable, avec notamment une gestion des eaux pluviales à la parcelle et dans une chaussée réservoir, la conservation des haies existantes et la plantation de nouveaux arbres, l’habillage d’équipements techniques (coffrets) et la construction d’un abri en terre, et vise à favoriser des constructions plus écologiques et mieux intégrées dans leur contexte.

Le terrain à lotir se trouve sur une partie des terrains de sports de la commune. Appelant à de nouveaux usages, il constitue une opportunité d’urbaniser la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt, au Sud-Ouest du bourg.

Il est bordé sur sa limite Sud d’un lotissement d’habitations: le lotissement du Tronchay. Au Nord et à l’Est, se trouvent des terrains sportifs, tandis qu’à l’Ouest, de l’autre côté de la rue Naise, est implantée la salle des sports de la commune.

Le terrain vient compléter une partie de la figure urbaine entre du centre-bourg et les habitations du lotissement du Tronchay aujourd’hui isolées.

L’ensemble des aménagements est prévu au plus près du terrain naturel.

Les espaces publics sont ainsi construits en évitant les déblais et remblais, et structurés par des haies plantées, et abri en terre en entrée de lotissement.

Des règles d’alignement et de mitoyenneté sont prévus afin de garantir une cohérence globale dans l’implantation du bâti, et de constituer des fronts bâti continus, le long de la voie principale. Des règles d’harmonisation de toitures sont également prévues par le règlement, là où elles seront le plus visibles.

1.3 L'ACCOMPAGNEMENT DE L'ARCHITECTE, DE LA PAYSAGISTE ET DU BUREAU D'ÉTUDES VRD EN CONSEIL

Une équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine* est missionnée par Territoires Publics pour une mission de suivi architectural sur les projets de construction de chaque lot, et notamment pour veiller à l'inscription du bâti dans le site.

Elle est composée des intervenants suivants :

- Celeste | Gwenaël Massot Architecte : Architecte et urbaniste
- Folk Paysage : Paysagiste
- ABEIL : Bureau d'études en aménagement, voiries et réseaux divers.

Tout permis de construire ne pourra être déposé qu'après avoir été visé par chaque membre de l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine selon son domaine de compétence. L'avis final favorable est formalisé par un visa architectural. Cet avis ne peut aucunement se substituer à l'instruction des permis de construire par le service Droit des sols de la Métropole, et ne signifie pas une validation du permis de construire. Afin de s'assurer de la conformité de chaque projet, il convient de solliciter l'architecte conseil*, et ce dès les premières phases d'études du permis de construire.

Est prévu dans la mission de l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine :

- l'envoi par l'acquéreur du lot d'une première esquisse du projet
- l'examen du projet et la formulation d'un avis provisoire avec la formulation d'observations
- le nouvel examen et avis définitif avant le dépôt de la demande de permis de construire
- l'envoi par l'acquéreur du lot d'un dossier de PC complet.

Pour l'étude de chaque dossier par l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine

Éléments à faire figurer sur les plans de permis de construire :

- le niveau de plate-forme du rez-de-chaussée NGF.
- les hauteurs d'égouts, d'acrotères et de faîtages NGF.
- la nature des éléments de couverture (couverture, faîtage, descentes, gouttières).
- la position et matériau des descentes d'Eaux Pluviales.
- le traitement et couleur de chacun des revêtements en façade.
- les couleurs des menuiseries (fenêtres, portes d'entrée et de service, portes de garage) référence et nature de la teinte.
- les conduits de fumée (hauteur, matériaux, couleurs).
- la représentation sur le plan les constructions des lots mitoyens, lorsqu'elles sont déjà réalisées ou en cours de réalisation.
- les aménagements extérieurs : revêtements de sols, plantations, et clôtures.
- les raccordements aux réseaux et le nivellement en interface avec l'espace public.

2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

2.1 ADAPTATION AU TERRAIN

Afin de tirer le meilleur parti de son terrain, et ainsi s'intégrer au mieux à l'environnement, c'est la maison qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse:

- minimiser les déblais/remblais
- ne pas créer de butte artificielle
- préserver la topographie existante
- s'inscrire et harmoniser les aménagements et le bâti par rapport aux courbes de niveau

2.2 ORIENTATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions (volumes principaux, secondaires et bâtiments annexes), doivent obligatoirement s'implanter à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (PA4), en respectant les indications figurant dans les règlements d'urbanismes applicables, ainsi que dans le règlement du lotissement.

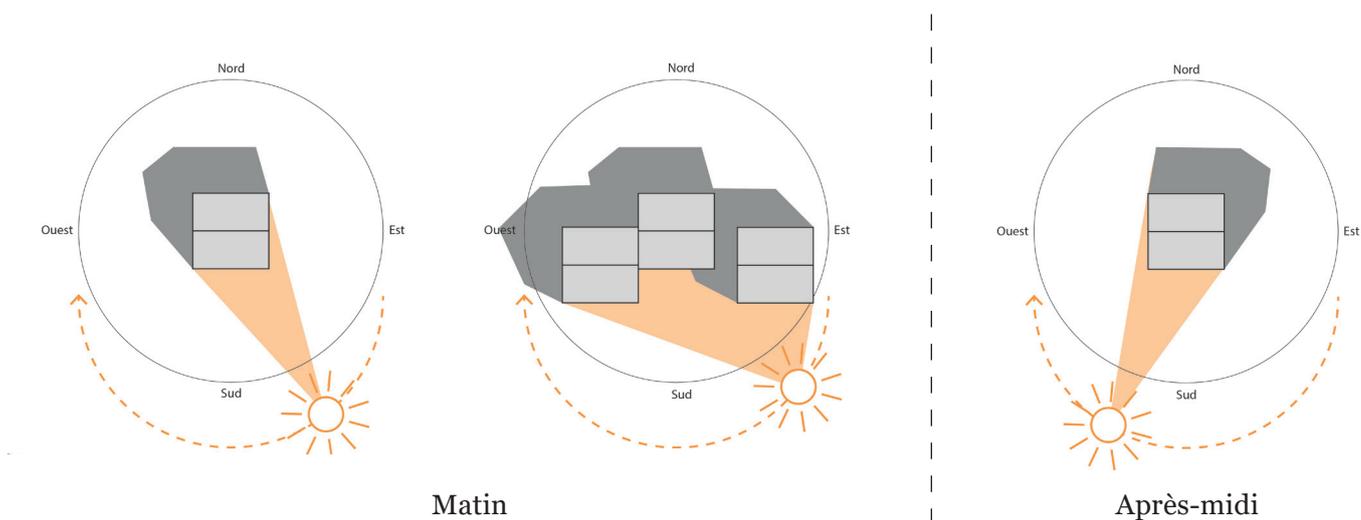
2.2.1 ORIENTATION DES CONSTRUCTION :

L'orientation des constructions, et la répartition des différentes pièces des logements, devront tenir compte de l'exposition au soleil, de l'exposition aux vents dominants et aux intempéries, ainsi que de la vue donnée sur le paysage environnant.

Les toitures respecteront les orientations de faitage imposées, soit un sens Nord/Sud.

Ombres portées

Schéma de la courbe de l'ensoleillement



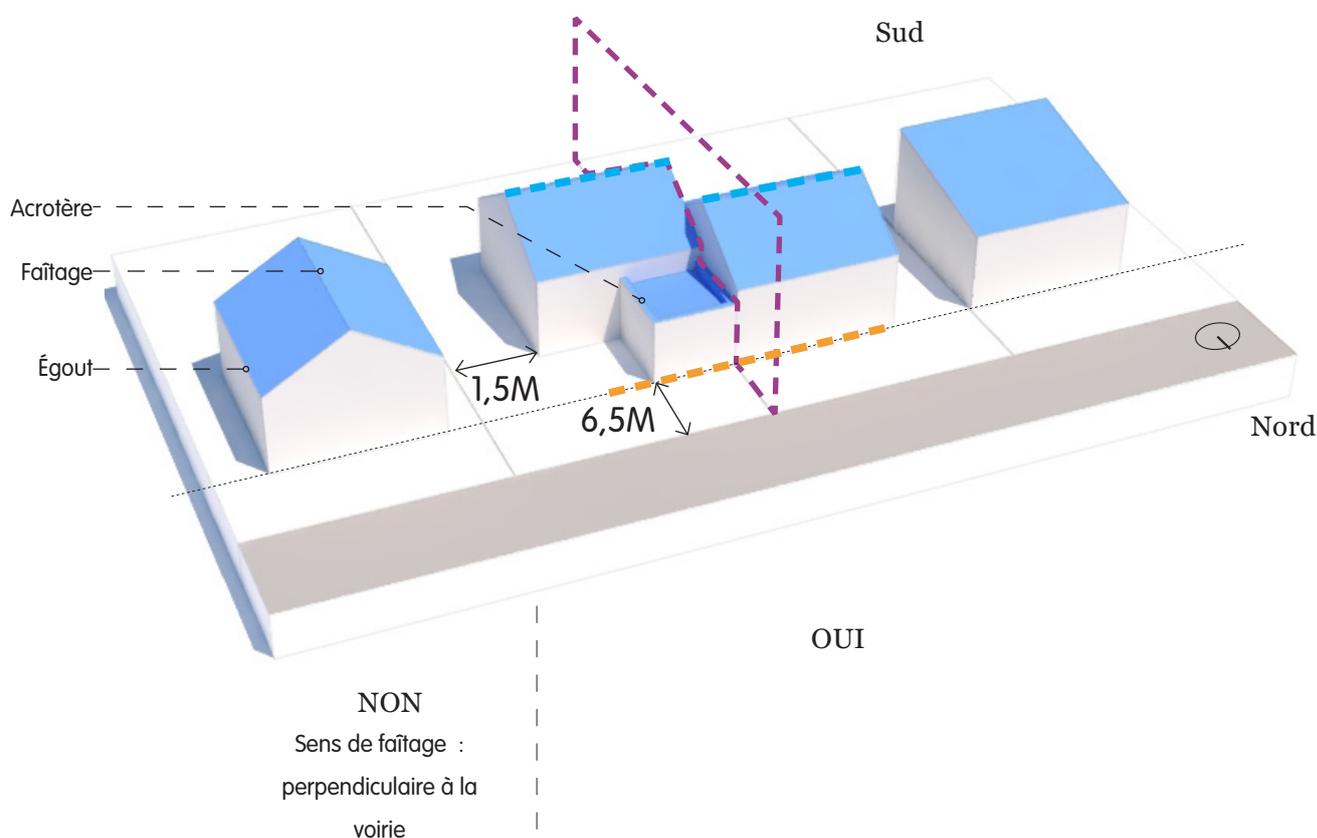
2.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions principales et les garages devront s'implanter dans l'emprise constructible et, le cas échéant, sur la ligne d'alignement et/ou de mitoyenneté indiqués sur le document graphique de composition (PA4) :

- Ligne d'alignement en orange discontinue : Alignement obligatoire pour 50% de la façade, pour l'ensemble des lots.
- Ligne de mitoyenneté en violet discontinue : mitoyenneté obligatoire, au moins sur une limite
- Ligne bleue discontinue : Sens d'orientation du faîtage du volume principal (volume le plus long et/ou le plus haut). Celui-ci privilégie un sens de faîtage Est Ouest offrant une orientation vers le Sud, orientation qui s'applique pour les toitures monopentes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,5 mètres.



Définitions :

Faîtage : ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Égout du toit : l'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, les gouttières, vers lesquelles ruissellent les eaux de pluie.

Acrotère : élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Attique : une attique correspond au(x) dernier(s) étage(s) droit(s) situé(s) au sommet d'une construction de proportion et de surface moindre que l'étage courant ou partiel directement inférieur. L'attique peut être symétrique ou dissymétrique.

2.3 VOLUMÉTRIE, HAUTEUR ET GABARIT

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les constructions pourront être refusées si, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au site (se référer à l'Article *R111-27 du code de l'urbanisme).

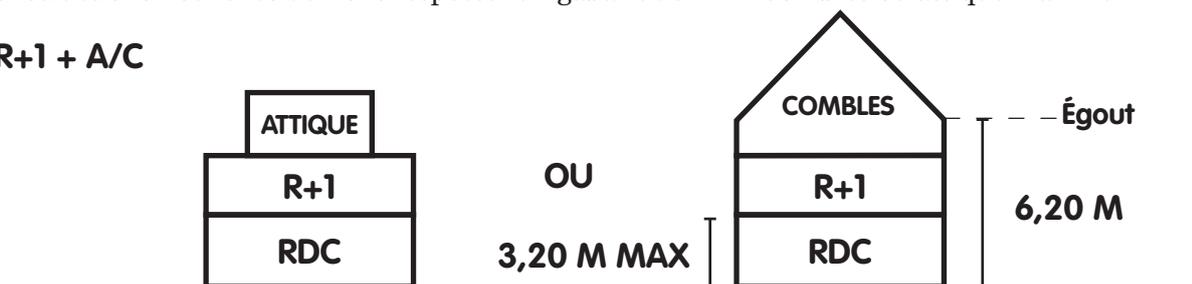
La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Hauteur :

Volume principal :

Les constructions nouvelles devront respecter un gabarit de R+1+Combles ou attique maximum

$$H = R+1 + A/C$$



Rappel réglementaire

Hauteur maximum :

Les constructions, hors toitures, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons, pignons ne pourront dépasser, hors attique, 6,2 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère), comptés à partir du terrain naturel situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable de la future construction.

Pour les constructions, le niveau du sol fini au rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Hauteur de Rez-de-chaussée et d'étage courant

La hauteur du rez-de-chaussée et des étages courants est de 3,20 m maximum à l'exception des volumes communs à un même logement (duplex, triplex,...).

Annexes :

La hauteur doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 2,5 mètres de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel ou terrain aménagé, mesuré à l'aplomb des limites séparatives. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à compter du niveau du terrain naturel ou terrain aménagé.

Dans le cas d'adossement à une construction voisine en limite séparative, une hauteur supérieure est admise sans dépasser le gabarit de la construction voisine et dans la limite de 4 m de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel ou terrain aménagé.

Définitions :

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

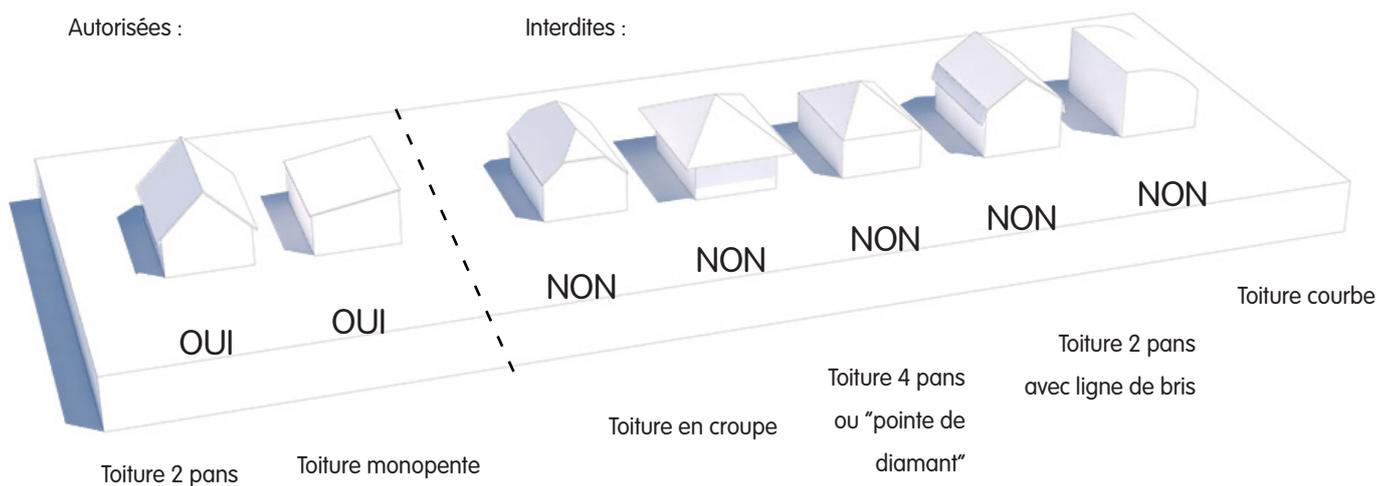
Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (*).

2.4 COUVERTURES ET TOITURES

Le sens de faîtage est imposé, à l'exception des constructions à toiture plate (cf: le plan de composition PA4) pour l'intégration paysagère du bâti.

En cas de constructions jointives sur deux lots différents, il pourra être imposé que la toiture d'un projet s'aligne sur la toiture de l'autre, à l'égout et/ou au faîtage. Ce sujet fera l'objet d'un suivi de l'architecte conseil.

Toitures autorisées et interdites :



Sont autorisés :

- _Les toits terrasses couverts d'une étanchéité
- _Les toitures végétalisées.
- _Les toits d'ardoise naturelle ou d'ardoise artificielle anthracite à bord épaufré.
- _Les toits en zinc
- _Les toits en acier de teinte sombre, sous réserve de leur bonne intégration.

LES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET SOLAIRES

Les panneaux photovoltaïques et solaires devront faire l'objet d'une intégration en toiture. Ils devront être encastrés, et participer à la composition de la façade. Les joints et encastrement seront de teinte noir ou approchant.

Sont autorisés :



toiture à 2 pans en ardoise



toiture à 2 pans en zinc



toiture végétalisée



toiture monopente en zinc

Sont interdits :



toiture courbe



toiture pointe de diamant

Exemple d'intégration de panneaux photovoltaïques :



panneaux photovoltaïques

2.5 TRAITEMENT DES FAÇADES

2.5.1 MATÉRIAUX

De manière générale, il est encouragé l'utilisation de matériaux à faible incidence sur l'environnement et la santé (terre, terre cuite alvéolée, ossature bois, béton cellulaire, bardage bois, enduit terre, chaux ...).

Il est également souhaitable que le bois utilisé réponde au label de traçabilité des bois issus de forêts gérées (PEFC).

Matériaux préconisés :

- >ossature bois
- >bardage en bois (naturel, sans traitement, au calepinage travaillé)
- >bardage métallique (au calepinage travaillé)
- >maçonnerie enduite, avec des enduits ou recouvrements à base de matériaux naturels (chaux aérienne, chanvre, pierres de taille, pierres agrafées)
- >terre cuite ou crue en remplacement du parpaing

Matériaux interdits :

- >enduits monocouches
- >bardage en PVC et autres matières plastiques
- >bardage en matériau composite
- >imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...)

Références :



façade mixte bois et métal



façade bois vertical



façade enduite



façade en bardeaux de bois

2.5.2 GAMME CHROMATIQUE

L'emploi des couleurs et de matériaux différents en façade doit être limité et doit correspondre à des volumes (creux, saillie), ou éléments liés à la structure du bâtiment (par exemple étage à ossature bois, contours d'ouvertures).

Sont interdits :

- > la juxtaposition de matériaux dans un but purement décoratif est interdite.
- > l'utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.).

L'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par le projet global. De même, les teintes des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le reste des façades.

Pour les enduits, les teintes terre et pierre seront privilégiées, ou dans un langage contemporain :

- > les teintes terres, pierres sont à proposer en teinte dominante.
- > les teintes grises ne sont pas souhaitées.
- > les couleurs vives peuvent être proposées et le bardage en bois est encouragé.
- > le blanc pur ou type blanc littoral est interdit.

Les coffres de volets roulants seront intégrés aux menuiseries extérieures.

Les bardages bois pourront être laissés grisés naturellement, ou passés à l'huile de lin ou similaire, ou de couleur, avec notamment l'emploi de saturateurs.

Teintes issues du nuancier PRB à préconiser :



Cévennes



Franche Comté



Berry



Carthage



Lascaux

Références :



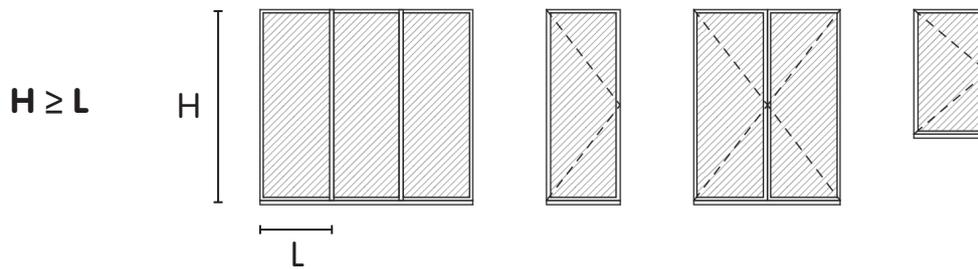
toiture plate Bois, Toiture à deux pans zinc



bardage vertical bois

2.5.3 LES OUVERTURES

Les fenêtres et baies seront de proportions verticales.



Les menuiseries en bois ou aluminium de teinte soutenue (blanc pur exclu) sont préconisées.
Le PVC est proscrit.

Références :



OUI

NON

2.5.4 INTÉGRATION DES ÉLÉMENTS TECHNIQUE

2.5.4.1 LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES :

Il est recommandé de traiter la gestion des eaux pluviales en intégrant les descente d'eau pluviales dans le volume construit (chéneaux intérieurs) ou en la traitant dans un aspect brut lorsque les descentes EP seront visibles (acier galvanisé).



OUI



NON

2.5.4.2 POMPE À CHALEUR :

Pour des raisons esthétiques et de confort phonique les pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration :

- _ ne pas disposer la PAC côté rue
- _ éviter l'installation en angle génératrice de nuisances sonores
- _ ne pas diriger les ventilations vers les voisins
- _ installer la PAC loin des limites de propriété
- _ ne pas installer sous les fenêtres
- _ atténuer les nuisances par l'installation d'un écran anti-bruit constitué d'un matériau isolant
- _ intégrer le dispositif par un aménagement de type muret



Disposition à proscrire



PAC correctement placée

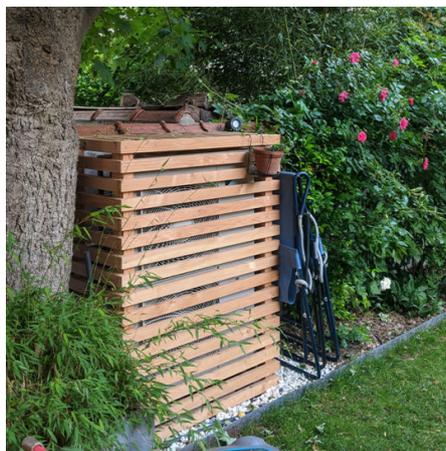
Disposition à proscrire



PAC correctement placée



Disposition à proscrire



habillage bois de la PAC

2.6 GESTION DU STATIONNEMENT

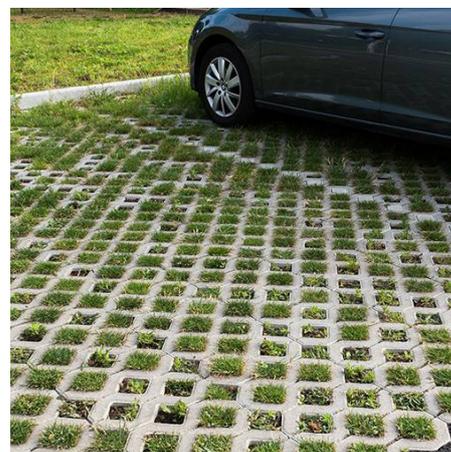
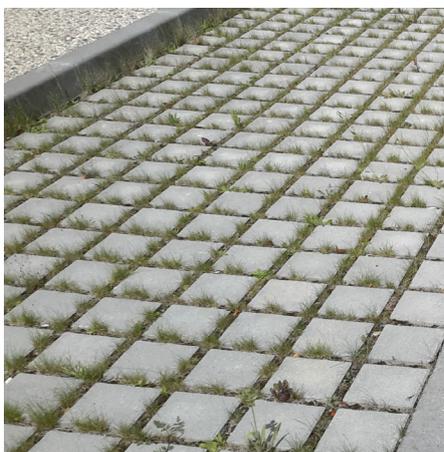
Pour le traitement des places de stationnement, il est attendu que la surface au sol des places de stationnements soit perméable si celles-ci ne sont pas closes et couvertes. Le traitement attendu sera de type :

- deux bandes roulantes pavés ou stabilisés
- en pavés béton joints enherbés
- en briques joints enherbés
- en grave enherbée / mélange terre-pierre

Tous les matériaux à base de produits hydrocarbonés sont interdits (bicouches, enrobés noirs, enrobés agrégats clairs, enrobés colorés, asphaltes, etc.).

D'autres matériaux pourront être envisagés s'ils présentent un intérêt justifié par le projet et en cohérence avec les aménagements prévus sur les espaces publics ainsi que pour les places PMR. L'avis de l'architecte-conseil du lotissement sera alors requis.

Références :



place de stationnement engazonné



bandes roulantes en béton



pavé à joint sec

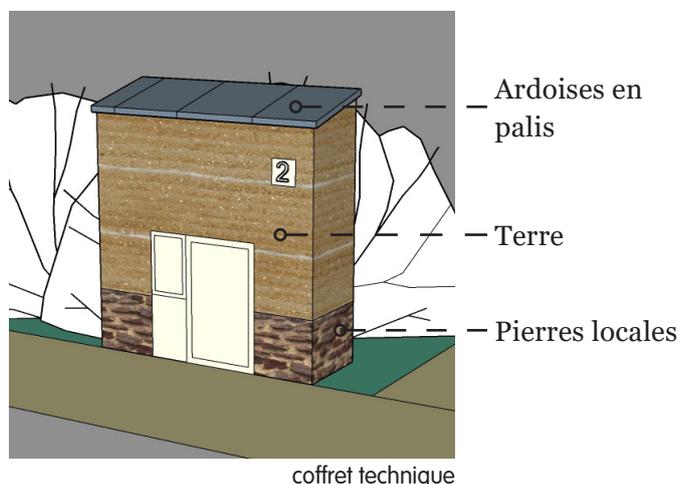
Le stationnement couvert s'intègre dans le bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

2.7 COFFRETS TECHNIQUES ET BOITES AUX LETTRES

2.7.1 COFFRETS TECHNIQUES

Les coffrets techniques seront intégrés dans un muret maçonné réalisé par l'aménageur dans le cadre des aménagements des espaces publics. L'entretien reviendra à la charge de l'acquéreur du lot.

En cas de remplacement ou réparation de ce muret, il devra être refait à l'identique.



2.7.2 BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres seront intégrées dans un abri en terre réalisé dans le cadre des aménagements des espaces publics. Il sera situé en entrée de lotissement.

2.8 ABRI DE JARDIN

L'emprise maximale autorisée pour les abris de jardin est de 12 m². De plus, l'implantation des abris-de-jardin doit respecter le principe d'implantation sur le plan PA4.

Les abris de jardin devront être inscrits dans la continuité des clôtures de fond de parcelle, en limite de propriété si cela est possible. Ils pourront aussi être intégrés en extension du volume bâti de la maison.

Les abris de jardin seront exclusivement construits en bois, en métal ou en maçonnerie enduite, dans les mêmes règles que pour la construction principale. Ils auront une hauteur maximum de 2,50 m au faîtage.

La résine et le plastique sont interdits, ainsi que les toitures en plaques en fibrociment.

Les eaux pluviales de toiture seront guidées vers le réseau.

Références :



abri de jardin monopente



abri de jardin à deux pans

2.9 GESTION DES DECHETS

2.9.1 ORDURES MÉNAGÈRES

Une aire de présentation située en entrée de lotissement et réalisée dans le cadre des aménagements des espaces publics, regroupera les bacs individuels des déchets ménagers.

2.9.2 COMPOSTEURS ET DÉCHETS VERTS

Les composteurs domestiques devront faire l'objet d'une intégration dans la continuité d'un élément construit tel que : l'abris de jardin, une annexe, le bâti principal, son extension, ou à défaut en fond de parcelle.

Ils devront être réalisés en bois ou seront habillés d'un revêtement bois.



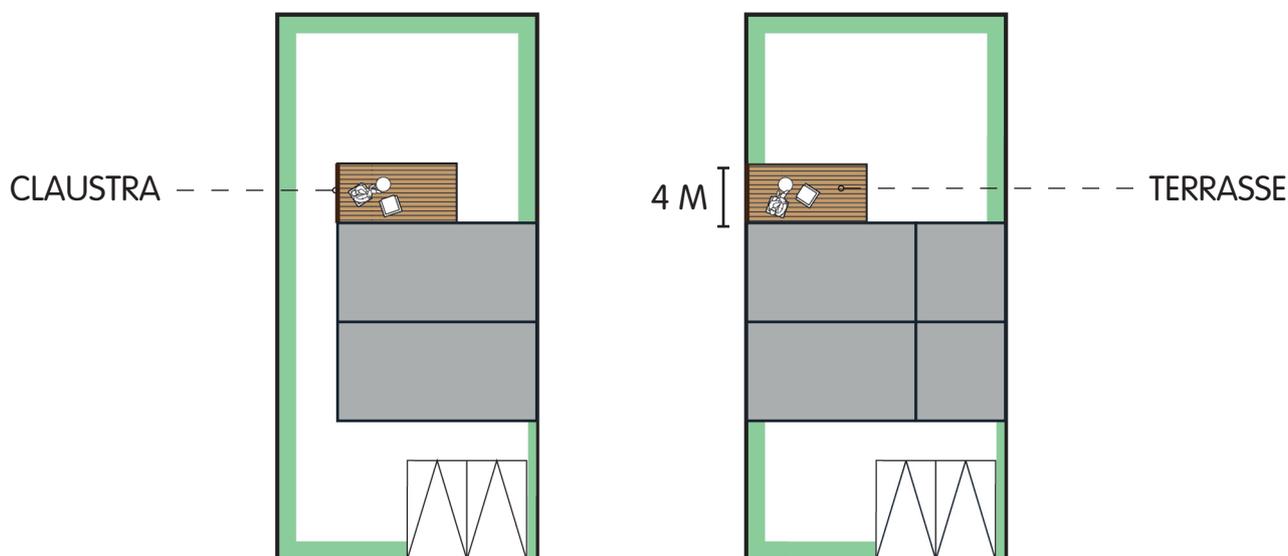
référence de composteurs en bois

3 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

3.1 GESTION DES LIMITES

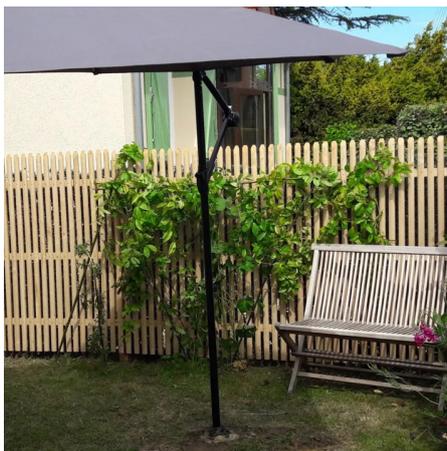
3.1.1 PARE-VUE À L'INTÉRIEUR DES LOTS

Des règles sont énoncées dans le règlement du lotissement. Par extension de la construction, est autorisé l'installation d'un panneau occultant sur un linéaire maximal de 4 m, en appui sur un mur de la construction principale, à l'intérieur des lots. Les panneaux occultants auront une hauteur maximale de 1,8m.



cas autorisés pour l'installation d'un panneau occultant

Références :



exemple de dispositifs pleins à titre indicatif

Exemples de dispositifs non autorisés :



3.1.2 CLÔTURE

Généralités

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :
_ dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
_ s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Des clôtures et des plantations sont réalisées dans le cadre des aménagements des espaces publics :



plan de repérage des clôtures et des végétaux réalisés dans le cadre des aménagements des espaces publics - échelle 1/500ème
■ ■ ■ ■ ■ Clôtures ■ ■ ■ ■ ■ Végétaux

Hauteur

_La hauteur des clôtures sur voies et emprises ouvertes au public ne dépasse pas 1,20 m. La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture.

_La hauteur des clôtures en limite séparative ne dépasse pas 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Matériaux et aspect

Les clôtures peuvent être réalisées :

_soit en piquets de bois de châtaignier ou acacia et maille galvanisée grise type « grillage à moutons », maille carrée. Les piquets bois seront plantés en fosses drainées avec des cailloux fins.

_soit d'un dispositif plein sur une distance maximale de 4 m dans le prolongement de la construction en limite séparative. Au-delà de 4 m, la clôture ne peut comporter des parties pleines sur plus d'un tiers de sa hauteur.

_ soit de haie végétales doublant éventuellement les dispositifs précédents.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont de préférence composées d'essences variées et locales. Elles sont éventuellement complétées d'une clôture perméable : grillage sans soubassement et sans brise-vue, ni lames de jointoiement, et de préférence à mailles larges. En l'absence de haie arbustive, le grillage peut être le support de plantes grimpantes.

En limite séparative, un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

En cas de remplacement ou de réparation, les clôtures implantées dans le cadre de l'aménagement (en périphérie des lots, hors clôtures sud, composées de piquets de bois de châtaignier ou acacia et maille galvanisée grise type « grillage à moutons ») seront à remplacer à l'identique.

Les clôtures et pare-vues peuvent être complétés d'une végétation arbustive de préférence composées d'essences variées et locales et/ou servir de support à des plantes grimpantes.



ganivelle



fil à mouton

3.1.3 PORTAIL ET PORTILLIONS

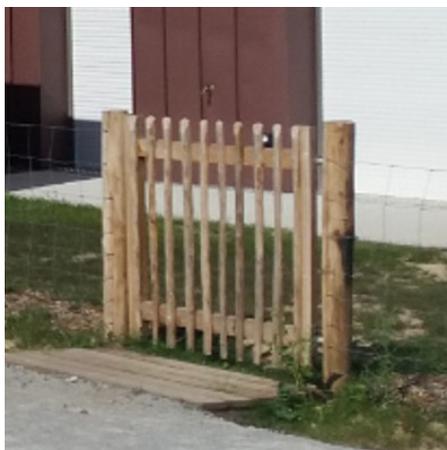
S'ils existent, les portillons seront ajourés en bois naturel ou métal et d'une hauteur maximale de 1m20.

En frange Nord, en cas de remplacement, il sera demandé de remplacer les portillons à l'identique.

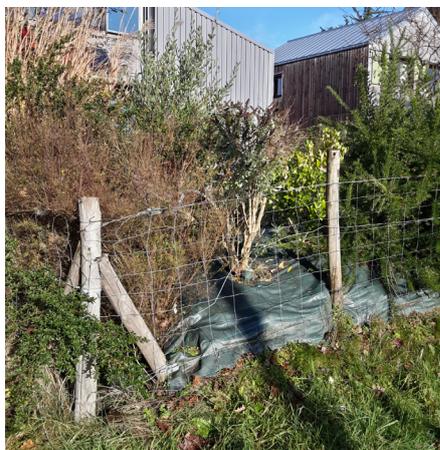
S'ils sont peints, les portails et portillons auront une couleur unie, ou seront en harmonie avec les teinte des menuiseries de la construction principale.

Les portillons :

- _ seront encadrés latéralement soit par des éléments en bois, métal ou des piliers maçonnés enduits ou en pierre/parement pierre d'une hauteur maximale de 1m 20.
- _ devront pour les lots 6, 7, 8, et 9 respecter l'aspect et les teinte des portillons déjà réalisés dans le cadre de l'opération,
- pour les lots 1, 2, 3, 4 et 5 être dans la continuité des teintes et aspect des limites (clôtures, murets, etc.) déjà réalisé sur ces lots



exemple de portillon bois et clôture de type
« grillage à moutons »



exemple de haie à essences variées

3.1.4 MURETS

En limite avec l'espace public, les murets sont interdits, à l'exception des murets d'habillage des coffrets techniques réalisés dans le cadre des aménagements publics.

3.2 HAIE

Les haies ne devront pas être monospécifiques, mais composées de plusieurs essences végétales associées, plantées en alternance.

LES HAIES, HORMIS EN LIMITE DE RUELLE

_Les haies seront entretenues à une hauteur maximale de 2m.

_Les haies de charmilles pourront atteindre des hauteurs au-delà de 2m. L'entretien de la haie de charmes sera réalisé de façon à assurer sa pérennité, soit en maintenant son port en Charmille, soit en port libre dans le respect des limites de propriété. En cas de dépérissement du sujet, prévoir le remplacement par du charme ou par une autre essence champêtre (noisetier, sureau, cornouiller, prunellier, aubépine, amélanchier, ...).

LES HAIES EN LIMITE DE RUELLE

Les haies seront entretenues à une hauteur maximum de 1,50m.

En cas de dépérissement de végétaux fournis dans le cadre de l'opération d'aménagement, le remplacement des plantations par l'acquéreur du lot se fera à l'identique. Les haies sont doublées d'une clôture.

3.3 VÉGÉTAUX

LISTE DES VÉGÉTAUX NON AUTORISÉS ET INTERDITS :

- *Azolla filiculoides*, Fausse fougère
- *Crassula helmsii*, Crassule de Helms
- *Hydrocotyle ranunculoides*, Hydrocotyle fausse renoncule
- *Egeria densa*, Elodée dense
- *Eichhornia crassipes*, Jacinthe d'eau ou camalote
- *Pistia stratiotes*, Laitue d'eau
- *Ambrosia artemisiifolia*, Ambrosie à feuilles d'armoïse
- *Impatiens glandulifera*, Balsamine de l'Himalaya
- *Cotula coronopifolia*, Cotule pied-de-corbeau
- *Carpobrotus edulis*, Griffes de sorcière
- *Lindernia dubia*, Lindernie fausse Gratiolle
- *Senecio inaequidens*, Sénéçon du Cap
- *Cortaderia seloana*, Herbe de la pampa
- *Phytolacca americana*, Raisin d'Amérique
- *Baccharis halimifolia*, Sénéçon en arbre
- *Ailanthus altissima*, Ailante
- *Elodea canadensis*, Élodée du Canada
- *Elodea nuttallii*, Élodée de Nuttall
- *Ludwigia grandiflora*, Jussies
- *Lagarosiphon major*, Grand lagarosiphon
- *Myriophyllum aquaticum*, Myriophylle du Brésil
- *Petasites fragrans*, Hélioïtrophe d'hiver
- *Allium triquetrum*, Ail à trois angles
- *Aster lanceolatus* Willd, Asters américains
- *Claytonia perfoliata*, Claytonia perfoliée
- *Conyza canadensis*, Vergerette
- *Conyza bonariensis*, Vergerette
- *Conyza floribunda*, Vergerette
- *Conyza sumatrensis*, Vergerette
- *Heracleum mantegazzianum*, Berce du Caucase
- *Reynoutria japonica*, Renouée asiatique
- *Reynoutria sabalifolia*, Renouée asiatique
- *Reynoutria x bohemica*, Renouée asiatique
- *Polygonum polystachyum*, Renouée à nombreux épis
- *Buddleia davidii*, Arbre à papillons
- *Acer negundo*, Erable negundo
- *Prunus laurocerasus*, Laurier palme
- *Rhododendron ponticum*, Rhododendron des parcs
- *Amorpha fruticosa*, Amorphe buissonnante
- *Bidens frondosa*, Bident à fruit noirs
- *Caulerpa racemosa*, Caulerpe racémeuse
- *Caulerpa taxifolia*, Caulerpe à feuille d'if

- *Prunus serotina*, Cerisier tardif
- *Elodea canadensis*, Élodée du Canada
- *Amorpha fruticosa*, Faux-Indigo
- *Acacia dealbata*, Mimosa
- *Paspalum dilatatum*, Paspalum dilatatum
- *Paspalum distichum*, Paspale distique
- *Robinia pseudoacacia*, Robinier faux-acacia
- *Solidago gigantea*, Solidage géant
- *Helianthus tuberosus*, Topinambour

LISTE EXHAUSTIVE DES ESSENCES PRÉCONISÉES :

- *Abelia grandifolia* 'Edouard Goucher', Abélia
- *Chaenomeles japonica*, Cognassier du Japon
- *Choisya 'Aztec pearl'*, Oranger du Mexique 'Astec pearl'
- *Cornus alba*, Cornouiller
- *Weigela x kosteriana 'Variegata'*, Weigélia panaché à fleurs
- *Deutzia scabra*, Deutzia
- *Euonymus alatus*, Fusain ailé
- *Euonymus fortunei 'Emerald n gold'*, Fusain persistant 'Emerald and Gold'
- *Forsythia*, *Forsythia intermedia*
- *Hebe franciscana 'Blue Gem'*, Véronique arbustive
- *Kerria japonica*, Corète du Japon
- *Lavatera olbia 'Rosea'*, Mauve en arbre
- *Osmanthus x burkwoodii*, Osmanthe de burkwood
- *Spiraea nipponica 'Snowmound'*, Spirée du Japon 'Snowmound'
- *Viburnum x burkwoodii*, Viorne de burkwood
- Bugle rampant, *Ajuga reptans*
- Aspérule odorante, *Galium odoratum*
- Lierre commun, *Hedera helix*
- *Hedera helix*, *Vinca minor*

4. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES ET THERMIQUES

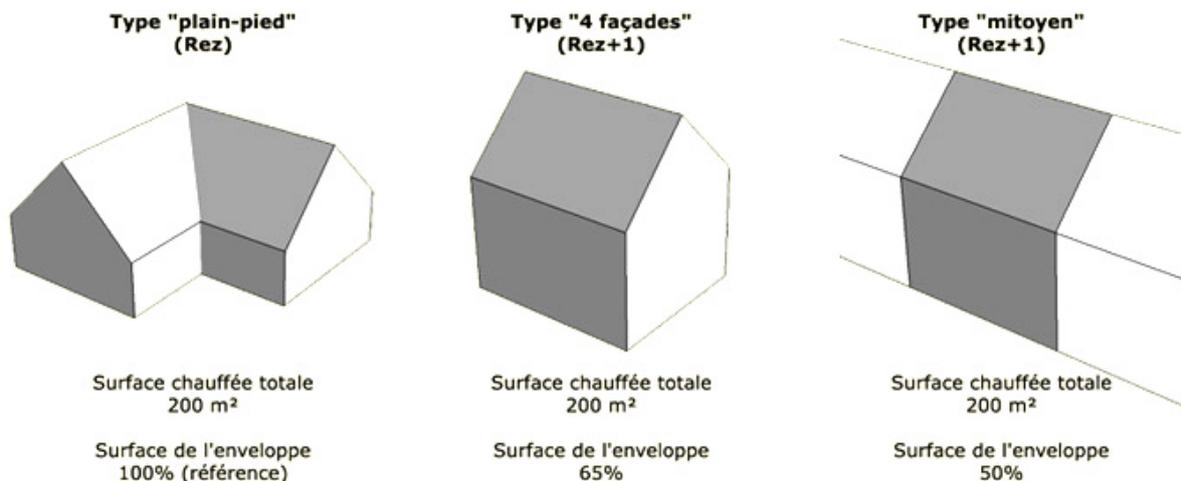
4.1 ORIENTATION

Privilégier une orientation des façades principales au Sud (faîtage orienté Est - Ouest), dans le but d'optimiser les apports naturels du soleil.

4.2 COMPACTITÉ

Plus un bâtiment est compact, moins il comprend de surface en contact avec l'extérieur, et moins il perd de chaleur.

Pour un volume habité équivalent, l'enveloppe présentant la plus faible surface de parois extérieures sera celle présentant le moins de déperditions thermiques.



4.3 SURFACES VITRÉES ET LUMIÈRE NATURELLE

Le vitrage sert à l'apport de lumière naturelle, mais constitue effectivement un point de déperdition thermique. Néanmoins, les performances thermiques du bâtiment ne doivent pas concourir à l'inconfort du logement par manque d'éclairage naturel. Les pièces de vie des logements doivent être éclairés naturellement, comme les pièces humides, et proposer un rapport visuel entre intérieur et extérieur.

Privilégier des apports solaires directs, dans la disposition des pièces au sein du logement et un éclairage naturel pour le plus de pièces possibles.

Il est possible la mise en oeuvre de puits de lumière naturelle pour les pièces aveugles.

4.4 PROTECTION SOLAIRE

Il est recommandé de mettre en oeuvre des protections solaires sous la forme de débords de toitures et de brise-soleils dimensionnés en fonction de l'exposition (brise-soleils de type casquettes ou débords de toiture au Sud et stores extérieurs à lamelles à l'Ouest et à l'Est)



exemple de protection au soleil

4.5 CHOISIR SES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Le choix des matériaux de construction sont importants à plusieurs titres:

- _ils façonnent la cohérence et l'ambiance de l'ensemble du lotissement
- _ils représentent des choix important en terme d'impact de la construction sur l'environnement, notamment par le choix de matériaux recyclables
- _ils soutiennent le développement local, par le choix de matériaux ou locaux, favorisant les circuits courts et par la mise en valeur de savoir-faire locaux.
- _ils ne sont pas neutres en terme de santé, notamment concernant la qualité de l'air intérieur

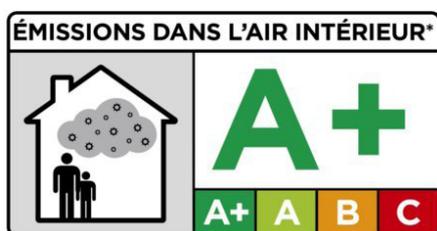
La recherche de matériaux sûrs, sains, au meilleur rapport qualité/prix, à faible empreinte énergétique et carbone, avec la capacité d'être recyclé à terme, aboutit souvent à l'utilisation de matériaux locaux: bois, pierre, terre, etc.

4.5.1 MATÉRIAUX ET SANTÉ

Le choix de matériaux n'est pas sans conséquences sur la salubrité de notre habitat. En effet, la pollution de notre environnement concerne également l'intérieur de notre habitat, par le choix des peintures, des colles, des solvants, etc.

Des alternatives plus saines à certains matériaux sont possibles et encouragées, afin de limiter les rejets polluants dans l'air intérieur :

- recours à des revêtements intérieurs (revêtements de sol, revêtements et peintures des murs) faiblement émissifs en COV et formaldéhydes.
- recours à des matériaux classés A+ pour les émissions dans l'air intérieur



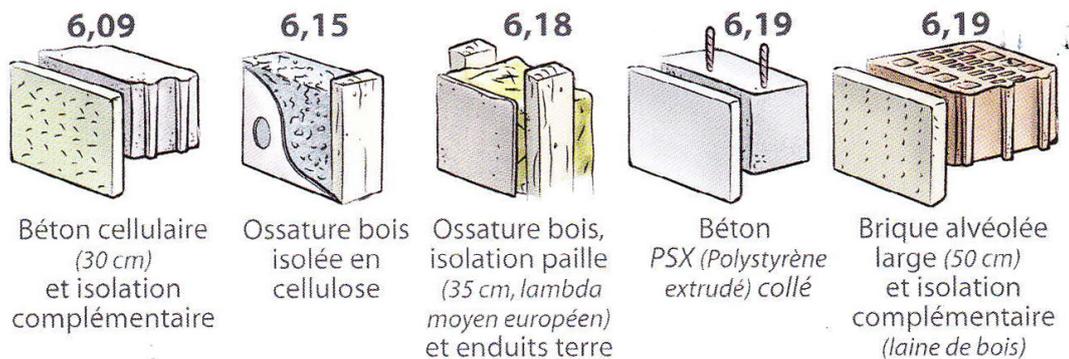
“Plus de 100 000 substances chimiques sont dispersées, parfois insidieusement, dans les produits, matériaux et objets qui nous entourent. [...] De nombreuses voix, dont le groupe Maugard du Grenelle de l'environnement ou l'UFC-Que Choisir, demandent leur interdiction dans les produits de construction ou de décoration. [...] Faisant suite à plusieurs études ayant abouti à des conclusions alarmantes, un rapport de 2007 du Sénat, appelé “rapport Blandin”, a confirmé ces inquiétudes: l'intérieur de nos habitations est davantage pollué que l'environnement extérieur.”

Jean-Claude Mengoni - La Construction Ecologique - éditions Terre Vivante - 2011

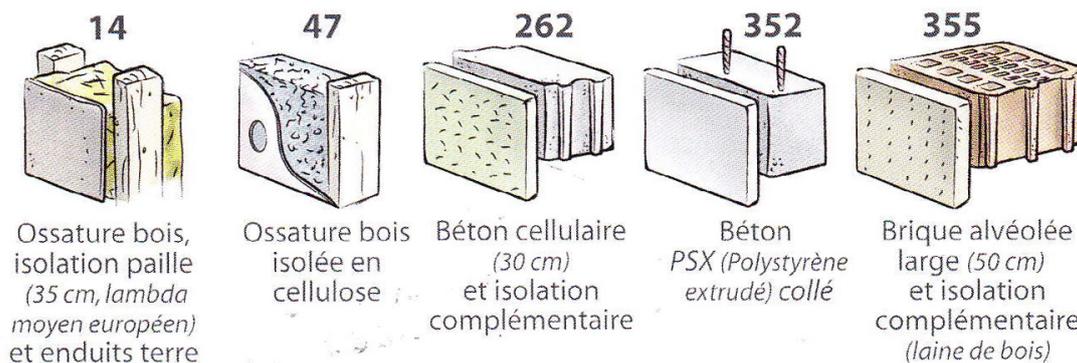
4.5.2 OSSATURE ET ISOLATION

Le choix de l'ossature d'une construction, et de son mode d'isolation associé, porte un triple enjeu environnemental:

- _la performance thermique
- _l'empreinte environnementale de la fabrication: l'énergie grise nécessaire
- _la capacité de recyclage



comparaison de 5 systèmes constructifs au regard de la performance thermique - indice R



comparaison des 5 mêmes systèmes constructifs au regard de l'énergie grise nécessaire - indice Energie grise non renouvelable (en KWh) par m² de mur

> Plus la valeur est faible, moins l'énergie grise nécessaire est importante.

4.5.3 VOLUMES, MATIÈRES ET TEINTES

Sont interdits tous rajouts, décors ou modénatures non justifiés (colonnade, fronton, tourelle, bande enduite...). La volumétrie générale de la construction est justifiée par les fonctions et usages du logement. Ces volumes doivent justifier de leur l'environnement urbain et paysager adjacent.

Des protections doivent être mises en oeuvre afin d'éviter les salissures liées au ruissellement de l'eau sur les éléments sensibles (acrotères, pignons, nez de balcons, entourages de fenêtres...).

Les volumes secondaires devront être en cohérence avec le volume principal de la construction.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Ils seront réalisés avec le même soin et, le cas échéant, intégrés dans le dossier de demande de Permis de Construire.

L'emploi de matériaux différents doit être limité et doit correspondre à des volumes (creux, saillie) ou éléments liés à la structure du bâtiment (par exemple, étage à ossature bois).

Les teintes des enduits, des revêtements, des bardages bois, des menuiseries devront être soumises à l'avis de l'architecte-conseil du lotissement lors de l'avant-projet, avant dépôt du dossier de demande de Permis de Construire.

4.6 L'ÉNERGIE

Tous les modes d'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés dans le lotissement de l'îlot du Tronchay à condition que cela s'intègre à l'architecture de l'habitation ainsi que dans le paysage.

SOURCES D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Pour économiser les énergies de type non renouvelables, d'autres sources d'énergie sont envisageables.

Vous avez notamment le choix entre :

- _la production d'eau chaude sanitaire grâce à des capteurs solaires thermiques ou un chauffe-eau thermodynamique ;
- _le chauffage de votre maison et éventuellement de l'eau sanitaire grâce à une chaudière à bois, un poêle à bois, certaines pompes à chaleur, etc
- _la production d'électricité grâce à des panneaux photovoltaïques.

4.7 LES CONSOMMATIONS D'EAU

GESTION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

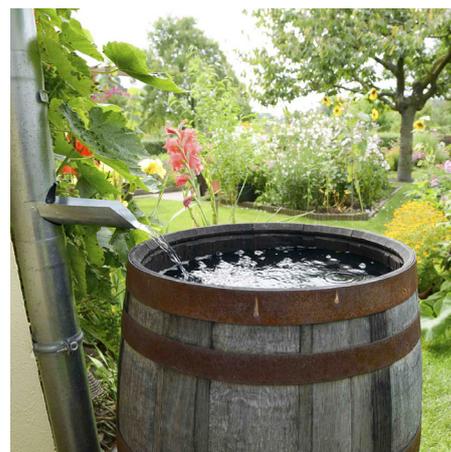
L'aménagement du lotissement de l'îlot du Tronchay est conçu sur un système de gestion des eaux de pluies à la parcelle. Ce dispositif nécessite la réalisation par l'acquéreur du lot une tranchée drainante et d'une noue d'infiltration sur sa parcelle.

Il s'agit d'une conception simple et de faible emprise au sol, à la mise en oeuvre facile et maîtrisée, permettant une infiltration des eaux de pluie vers la nappe.

Ces dispositifs assurent le transit des eaux de ruissellement vers les couches perméables du sol. Ils sont utilisés essentiellement pour recevoir les eaux de toitures.

RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES DE TOITURES

La récupération des eaux de pluie est encouragée. L'utilisation de cette eau est à usage non sanitaire.



Exemples d'intégration de citernes de récupération d'eau de pluie à titre indicatif

LES SYSTÈMES D'ÉCONOMIE D'EAU

- les réducteurs de débit, pouvant être installés sur les robinets (économie de 50% selon usages)
- pommes de douche à turbulence (économie de 50% selon usages)
- robinets thermostatiques (réglage direct de la température)
- chasse d'eau à deux vitesses (3l / 6l)

5. APPRECIATION ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS DE CONSTRUCTION

Il sera demandé à chaque acquéreur de répondre, a minima, à l'une des grandes thématiques (ci-dessous) dans le cadre de leur projet :

> Utilisation de matériaux biosourcés :

- justifier de l'emploi de plusieurs matériaux en biosourcé (fiches produits/ cahier technique) dans des quantités significatives au regard de la construction, ou de l'utilisation d'un matériau biosourcé de manière manifeste.

> Gestion des déchets de chantier :

- capacité de recyclage des matériaux : le choix des matériaux doit également être effectué au regard de sa capacité à être recyclé.

- démarche Cradle to Cradle : des objectifs de recyclage de matériaux peuvent faire référence à la démarche cradle to cradle vers une économie circulaire à impact positif. Il s'agira de mettre en place des processus constructifs qui, non seulement ne viennent pas impacter l'environnement, mais qui sont éco-bénéficients, c'est à dire qu'ils bénéficient à la planète et à ses habitants sans impact négatif (même minime ou compensé).

> Préservation de la biodiversité :

- à travers la gestion des aménagements extérieurs (végétaux, etc).

- mise en place de foyer pour la petite faune et les insectes : nichoirs, boîte/maison à insectes, passage pour la petite faune à travers les grillages.

- choix et gestion des végétaux divers en synergie, dont l'objectif est de produire un environnement harmonieux, résilient, productif et soutenable.

- réalisation de murets en pierres sèches, pour abriter la faune et la flore.

> Innovation dans le domaine des énergies

- pose de panneaux solaires et/ou photovoltaïques.

- gestion des eaux de pluie.

- système de gestion des eaux usées (non noires).