



COMMUNE DE SONCHAMP (78 120) - **LA HUNIERE**

PA10 - REGLEMENT

22/12/2016

(SOMMAIRE SYNTHÈSE RÈGLEMENT)

I. Dispositions Générales

- 1.1 Champ d'application
- 1.2 Désignation de la propriété à lotir
- 1.3 Division du terrain
- 1.4 Modifications

II. Mode d'utilisation et d'occupation du sol

- 2.1 Occupations et utilisations du sol admises
- 2.2 Occupations et utilisations du sol interdites
- 2.3 Accès et voiries
- 2.4 desserte par les réseaux
- 2.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 2.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 2.8 Implantation des constructions sur une même propriété
- 2.9 Emprise au sol
- 2.10 Hauteur maximale des constructions
- 2.11 Aspect extérieur des constructions et clôtures
- 2.12 Stationnements
- 2.13 Espaces libres et plantations

CHAPITRE 1 / DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1 Champ d'application

Le présent règlement fixe les règles applicables à l'intérieur du lotissement dit de la « HUNIERE » ci-après identifié.

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Sonchamps, et contenues dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Il est opposable à quiconque détient, à quelques titres que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement d'habitations.

Le présent règlement doit être rappelé dans tous actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Article 1.2 Désignation de la propriété à lotir

Le secteur à lotir, d'une surface de 64 483m² figure sur les plans cadastraux du hameau de la Hunière (Commune de Sonchamp) sous les numéros de parcelle suivants : n° 47, 71 et n° 148. Il est situé au nord de la commune sur le hameau de 'la Hunière'.

Article 1.3 Division du terrain

Le lotissement prévoit la création de terrains à bâtir, maisons de ville, logements intermédiaires et logements sociaux.

Article 1.4 Modifications

Toutes modifications de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'autorisation de lotir ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L 142.10 et suivants du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

Il sera fait application des règles d'urbanisme en vigueur (zone NA-UHc) complétées et précisées par les articles suivants :

Article 2.1 Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- Toutes les constructions et installations répondant au caractère de la zone (constructions à usage d'habitation...) sous réserve que l'aménagement soit bien intégré dans leur environnement paysager et naturel immédiat
- Les stationnements liés au caractère de la zone (logements) sous réserve d'une intégration paysagère

Article 2.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions ou installations qui par leur nature ne correspondent pas à la destination générale de la zone.
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols ;
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles ;
- Les campings et caravaning, hôtels, restaurants, parcs résidentiels de loisirs.

Article 2.3 Accès et voirie

- Tous les lots seront raccordés aux réseaux mis en place sous la voirie du lotissement.
- Les accès aux lots se feront conformément au plan de composition.
- Le lotissement sera desservi à partir d'une voie principale et de voies de dessertes secondaires en sens uniques construites dans le cadre de la viabilité du lotissement et suivant le programme des travaux à la charge du maître d'ouvrage.
- Les lots auront un seul accès direct sur une des voiries du lotissement.

Article 2.4 Desserte par les réseaux

Les réseaux techniques divers (eau potable, assainissement, eaux usées et eaux pluviales, électricité, gaz et fibre optique téléphone) seront conduits en limite de propriété. A charge des acquéreurs des lots de raccorder leurs bâtiments sur les réseaux aux points prévus au plan masse des réseaux.

Tous les raccordements de réseaux seront enterrés, les réseaux aériens sont interdits.

Eau potable

- Toute construction devra être alimentée depuis le point de raccordement prévu par la collectivité lors de la réalisation du lotissement. L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions de l'autorité compétente concernée.
- Un regard compteur sera mis en place sur chaque lot

Assainissement

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement communal est obligatoire pour toutes les futures constructions. L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions de l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement devra respecter les côtes fil d'eau et la position prévues par le gestionnaire du réseau public.
- Le réseau d'assainissement des eaux usées sera impérativement un réseau eaux usées strictes.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eau pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Pour les terrains à bâtir et maisons de ville:

- La gestion des eaux pluviales sur la parcelle est obligatoire pour chaque futur acquéreur.
- L'acquéreur devra assurer sur sa parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales.
- Aucun raccordement ne sera autorisé à l'exception du trop-plein.
- Le volume minimal pour la gestion privée des eaux pluviales est défini dans la pièce PA8a du programme des travaux du Permis d'Aménager.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées ne sera accepté.
- Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront à privilégier.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, des solutions alternatives devront

être recherchées notamment au droit des zones de stationnement (dalle engazonnée, enrobé poreux, stabilisé, etc.)

Pour les macro-lots S1, S2, S3, S4, S5, C1 et C2:

- La gestion des eaux pluviales sur la parcelle est obligatoire.
- Le projet devra prévoir la rétention des eaux pluviales et le rejet sera assuré par un débit régulé.
- Le volume total de rétention sera déterminé avec un volume de $6,7m^3/100m^2$ de surfaces imperméabilisées.
- Le débit de fuite autorisé est de $0,2l/s/macro-lot$.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées ne sera accepté.
- Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront à privilégier.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, des solutions alternatives devront être recherchées notamment au droit des zones de stationnement (dalle engazonnée, enrobé poreux, stabilisé, etc.)

Réseaux divers

- L'ensemble des réseaux divers (électricité, télécommunication, fibre optique, éclairage) devra impérativement être enterré.
- L'acquéreur devra se raccorder sur les organes de coupure prévus par la collectivité lors de la réalisation du lotissement.
- L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions de l'autorité compétente concernée.

Article 2.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les zones d'implantations obligatoires définies dans l'annexe du règlement.

Les constructions seront implantées conformément aux limites définies sur le plan de composition :

- A l'alignement;
- Avec un recul (minimum de 1 m) de l'alignement de la voie de desserte et des emprises publiques,

Les constructions implantées le long de la coulée verte et des prairies humides devront s'ouvrir généreusement dessus et ne pas proposer de façade aveugle ou secondaire. L'implantation des piscines et abris de jardin est interdite à l'avant de la construction principale.

Article 2.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les zones d'implantations obligatoires définies dans l'annexe du règlement.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette dernière d'une distance supérieure ou égale à 1m.

Une façade comportant au moins une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides) ne pourra jamais être située à une distance inférieure à 8 mètres de la limite séparative au droit des baies.

Une façade ne comportant pas de vue directe pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Article 2.8 Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus en face de toute baie transparente ou vue.

Lorsque des bâtiments d'un même lot ne sont pas jointifs, la continuité pourra éventuellement être assurée le long des alignements par des éléments architecturaux de liaison.

- les abris de jardins ne devront pas excéder 10m² de surfaces et il ne sera admis qu'un seul abri de jardin par parcelle
- les piscines devront être implantées à au moins 4m des limites séparatives

Article 2.9 Emprise au sol

Les bâtiments doivent être édifiés à l'intérieur du plan des zones d'implantation obligatoire.

Les piscines et abris de jardins pourront déroger à cette zone d'implantation tout en respectant les zones suivantes :

- leur implantation est interdite à l'avant de la construction principale
- les abris de jardins ne devront pas excéder 10m² de surfaces et il ne sera admis qu'un seul abri de jardin par parcelle
- les piscines devront être implantées à au moins 4m des limites séparatives

Article 2.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions principales ne dépassera pas 10,00m. au faitage.

Pour les terrains à bâtir et maisons de ville :

- En complément, la hauteur de façade des constructions principales ne dépassera pas :
 - 6,00m à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente.
 - 3,50m à l'acrotère dans le cas d'un toit-terrasse.

Pour les logements locatifs sociaux et les logements intermédiaires :

- En complément, la hauteur de façade des constructions principales ne dépassera pas :
 - 8,00m à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente.
 - 6,00m à l'acrotère dans le cas d'un toit-terrasse.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50m.

Article 2.11 Aspect extérieur des constructions et clôtures

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment de la végétation existante, de la topographie du terrain naturel et des constructions environnantes.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux appariés et les détails architecturaux, l'adaptation du terrain naturel et l'aménagement des espaces extérieurs. Les façades et les couvertures auront des teintes en harmonie. Les couleurs et les matériaux à favoriser sont indiqués dans le cahier de recommandations joint en annexe.

LA VOLUMÉTRIE

La volumétrie des constructions devra faire l'objet d'un soin particulier, notamment au travers de l'articulation des volumes, du jeu entre les pleins et les vides et du rapport avec le site.

L'utilisation de volumes traditionnels pourra être enrichie par l'adjonction de volumes plus contemporains abritant par exemple le garage ou une pièce de la maison: cuisine, chambre, véranda, etc.

Les volumes traditionnels peuvent également être réinterprétés avec un langage plus contemporain. Cela peut passer par l'utilisation de matériaux tels que le verre, le métal ou le bois, le dessin de lucarnes contemporaines.

Attention, lorsque la décomposition des volumes n'est pas équilibrée, l'effet recherché peut être contre-productif.

De même, l'utilisation de couleurs trop contrastées nuit à l'harmonie générale de la maison.

LES FAÇADES/COULEURS ET MATÉRIAUX

Les teintes des constructions devront s'intégrer au contexte bâti et végétal.

Les façades seront revêtues de préférence par des couleurs de teintes claires.

Les enduits seront lissés (talochés) ou grattés fin dans les teintes d'Ile-de-France en s'inspirant des préconisations des guides du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Toutes les façades et pignons visibles devront être traités avec le même soin.

Toutes les sous-faces dues à des surplombs devront être habillées de manière à dissimuler toute isolation et conduit apparent. Elles devront offrir un aspect de surface cohérent avec la façade.

Les couleurs vives ne pourront être autorisées que sur certaines surfaces restreintes pour souligner certains effets architecturaux, sous réserve d'une harmonie d'ensemble et de la validation de l'architecte coordinateur.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration du bois dans la composition architecturale. Le choix du type de bois devra prendre en compte le vieillissement et l'entretien de ce matériau.

LES OUVERTURES ET PERCEMENTS

Les ouvertures devront être conçues comme le prolongement du travail sur la volumétrie de la construction. Leurs formes devront être simples.

De même, les systèmes d'occultation devront faire l'objet d'une attention particulière afin d'en garantir l'intégration et la cohérence avec les ouvertures et la composition des façades.

Selon l'effet recherché, les ouvertures pourront exprimer soit:

- des **percements** dans un mur plein,
- des **transparences** ou **failles** entre deux éléments pleins
- des **façades vitrées** sur de larges dimensions.

Les menuiseries en bois ou en métal sont préconisées.

Systèmes d'occultation.

Selon l'effet recherché, les systèmes d'occultation pourront être soit:

- des volets coulissants,
- des volets roulants dont le coffre devra être dissimulé à l'intérieur des constructions,
- des volets ouvrants à la française et oscillo-battants.
- des volets intérieurs.

Les occultations en bois ou métal sont préconisées.

Les occultations en PVC sont proscrites excepté pour le cas des volets roulants.

Dans ce cas, les volets roulants PVC devront être de couleur grise.

Protections solaires.

Les éléments de protection solaire seront autorisés sous réserve de leur intégration

avec la construction et pourront prendre la forme de pergolas, pare-soleils, etc.

Les structures devront être légères (métal ou bois) et pourront être support à des éléments en bois, métal, verre, toile tendue, plantes grimpances, etc.

Les protections solaires en PVC sont proscrites.

LES TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les tourelles sont interdites.

> Toitures en pente.

Dans le cas des terrains à bâtir type 1, les couvertures en pente seront :

- En tuiles plates.
- La pente sera de 35°.

Dans les autres cas, les couvertures en pente seront :

- En tuiles plates, en ardoise ou en zinc.
- La pente sera comprise entre 35° et 45° pour les tuiles.

Dans tous les cas, les couvertures en tuiles devront :

- Être en tuiles de terre cuite plates et comporter 20 tuiles au m² minimum.
- Respecter les teintes de l'Île-de-France du PNR.
- Les tuiles ardoisées, noires, etc. sont interdites.
- Les rives seront scellées. Les tuiles de rive ou à rabat sont interdites.

Les descentes EP et gouttières seront en zinc pour les logements locaux sociaux et intermédiaires.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par :

- des ouvertures en lucarnes de type à capucine, à bâtière ou rampante. Elles sont d'une largeur maximum de 1,20m. La largeur minimum entre deux lucarnes est d'au moins 1,50m. La largeur cumulée des lucarnes ne peut excéder le tiers du long pan.
- ou, par des châssis vitrés posés encastrés dans le pan du toit et placés de préférence du côté le moins vu depuis l'espace public.

> Toitures terrasses.

Afin de mettre à profit les particularités du site et de favoriser l'appropriation des toits terrasses, ceux-ci devront être accessibles à chaque fois que cela est possible.

> Toitures végétalisées.

Les toitures-végétalisées présentent de nombreux avantages esthétiques mais aussi

environnementaux :

- isolation thermique renforcée,
- élément tampon des eaux pluviales,
- biodiversité faune et flore.

L'épaisseur minimale de terre est d'environ 5cm (toits extensifs). Une épaisseur de terre comprise entre 10 et 20cm est conseillée pour les gazons et graminés.

LES ESPACES DE TRANSITION ENTRE L'INTÉRIEUR ET L'EXTÉRIEUR

Loggias et terrasses.

Les loggias et terrasses seront préférées aux balcons.

Les loggias et les terrasses pourront être fermées par des systèmes de persiennes fixes ou orientables.

Les terrasses perméables sont à privilégier. Aucune terrasse imperméabilisée n'est autorisée en dehors des zones d'implantation.

Ces éléments pourront assurer la protection du vent et du soleil selon les saisons mais aussi permettre d'intimiser ces espaces extérieurs.

Les persiennes en PVC sont proscrites.

Patios.

Véritable pièce à vivre extérieure, le patio permet d'apporter la lumière au cœur de l'habitation et multiplie les vues et échappées visuelles.

Il peut être traité comme un élément central autour duquel la maison s'organise comme un prolongement extérieur intime d'une pièce.

La plantation d'arbres de haute tige n'y est possible qu'à la condition de respecter les exigences de salubrité (ensoleillement, distance d'implantation, etc).

LES CLÔTURES ET ACCÈS

Les éléments de clôture et d'accès devront obligatoirement figurer dans le dossier de demande de permis de construire qui devra comporter :

- Leur implantation générale sur le plan de masse du lot dessiné au 1/200.
- Une élévation des clôtures sur les espaces publics.
- Un plan de détail des éléments d'entrée au 1/100.

Les clôtures, portails et portillons en PVC sont proscrits. De même les murs en plaque de béton sont interdits

Clôtures sur les espaces publics

Les clôtures devront respecter le « plan des clôtures ».
Les typologies prévues sur le site sont les suivantes:

- > **Murs en pierre** de meulière d'une hauteur de 1,60m chapeauté d'éléments de pierre ou de béton blanc.
- > **Murs ou murets** maçonnés enduit teinte pierre.
- > **Palissades bois** type ganivelles bois en châtaignier
- > **Clôtures grillage métallique**, maintenu par des poteaux bois type châtaignier.
- Leur hauteur sera de 1,60m. maximum et elles devront être doublées d'une haie vive d'essence locale taillée à une hauteur de 2,00m maximum.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage métallique à maille carrée, maintenu par des poteaux en bois de type châtaignier.
Leur hauteur ne dépassera pas 1,60m. et elles devront être doublées d'une haie vive d'essence locale taillée à une hauteur de 2,00m maximum.

Les accès piétons, voitures et coffrets techniques devront être réalisées avec une même cohérence d'ensemble.
L'intégration des bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif est obligatoire afin d'éviter de polluer visuellement le cadre de vie du quartier.
Les garages en sous-sol sont interdits.

Accès Lots libres type B:

Les lots libres devront obligatoirement comporter 2 stationnements extérieurs non clos tels que définis sur les documents graphiques et ci-après:
> Réalisation d'une aire de stationnement 5,00 x 5,50m (pxl) en béton désactivé.
> Clôture murs bardage bois sur la face visible depuis la rue + couverture alu / hauteur 1,60m.

- > Intégration des coffrets techniques et boîte à lettre dans le retour en façade sur voie.
- > Portails et portillons seront en bois ou métalliques. Ils seront obligatoirement sobres (pas de formes type vague, etc.) et pleins. Ils seront implantés en retrait de l'alignement du mur au droit de l'aire de stationnement.
- > Emplacement pour ranger les bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif.

Accès Maisons de ville type A:

Les maisons de ville devront obligatoirement comporter 1 stationnement extérieur non clos tels que définis sur les documents graphiques et ci-après:
> Réalisation d'une aire de stationnement 3,30 x 5,00m en béton désactivé.
> Intégration des coffrets techniques et boîte à lettre dans un muret technique en façade sur voie (h=1,20m).
> Clôture possible avec grillage plastifié vert au droit de ces stationnements formant retour en façade sur voie (h=1,20m).
> Portails et portillons seront en bois ou métalliques. Ils seront obligatoirement sobres (pas de formes type vague, etc.) et pleins. Ils seront implantés en retrait de l'alignement du mur au droit de l'aire de stationnement.
> Emplacement pour ranger les bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif.

Article 2.12 Stationnement

- Pour les terrains de type A:
 - Il est exigé 2 places de stationnement par logement dont 1 place extérieure non close.
- Pour les terrains à bâtir de type B:
 - Il est exigé 3 places de stationnement par logement dont 2 places extérieures non closes.
- Pour les logements intermédiaires (C1 et C2):
 - Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Article 2.13 Espaces libres et plantations

L'implantation d'une végétation de qualité sur les parcelles participe à l'intégration de l'habitat et du quartier en général, dans son environnement naturel.

Les espaces extérieurs des parcelles devront être végétalisés à au moins 50%. Ils feront l'objet d'un traitement soigné tout en restant simples et faciles d'entretien. Ils devront être pensés en lien étroit avec le bâti et en cohérence avec les espaces publics adjacents.

Les surfaces extérieures non plantées (allées, terrasses...) seront traitées avec des matériaux naturels recyclables, si possible perméables. L'utilisation de bâches non biodégradables pour le paillage est interdite.

Afin de s'intégrer au paysage environnant, la palette végétale proposée privilégie des essences rustiques et champêtres, adaptées au climat et au sol. Elle se compose d'espèces locales et enrichies de variétés plus ornementales et fleuries mêlant feuillage persistant et caduque, et ayant une floraison étalée au fil des saisons afin de garantir une harmonie et un rythme tout au long de l'année.

Ces plantations de végétaux mellifères envisagées permettront de développer la biodiversité du site. Les essences choisies s'inscrivent dans une logique de naturalisation du site.

CHOIX DES ESSENCES

Les essences arborées seront puisées dans la palette des arbres locaux (Cf liste des essences recommandées dans la charte du PNR de la vallée de Chevreuse), elles seront choisies en fonction de la couleur du feuillage ou des fleurs (rose, blanche, orangée, etc.) et de la période de floraison pour apporter une dynamique au paysage du lotissement au gré des saisons.

Leurs faibles gabarits permettent de préserver les vues et les échappées visuelles vers le lointain et accompagnent les constructions sans les camoufler. Compte tenu de leur faible envergure (6-8m), l'espacement entre chaque arbre variera entre 8 et 10 m à la plantation.

D'une manière générale les arbres seront utilisés de manière à souligner le caractère propre de chaque jardin. On privilégiera donc une essence ou un groupe d'essence pour chaque jardin. Cépées, tiges basses branchues, arbres fruitiers et à faible développement, ils sont des punctuations colorées, printanières ou automnales. Leur taille à échelle humaine participe à l'ambiance plus intime et pourront être caducs ou persistants. Les espèces mentionnés sont données à titre d'exemple, une grande liberté est donnée

au choix de chaque jardin. (Cf p28) Les arbres à petit développement seront des essences locales, limitant les besoins en eau et en entretien. Les arbres persistants ne sont pas préconisés sauf cas exceptionnel.

Les arbres devront être plantés au minimum à 5 m des constructions, sauf si un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m est mis en place entre l'arbre et la construction.

Taille minimum à la plantation :

- Arbres 18/20 transplantés au moins 3 fois

Ex : Acer, Corylus, Alnus, Fraxinus, Salix, Prunus, Malus, Pyrus, Sorbus

Les surfaces d'arbustes seront composées de 1/3 de persistants et 2/3 de caduques.

Les haies végétales seront constituées de 3 à 5 variétés figurant dans la palette végétale recommandée. Les plantations répétitives sont proscrites afin de favoriser une ambiance végétale variée et de qualité. (Cf p28)

Pour la constitution des haies et autres limites paysagères, de hautes graminées, de grandes vivaces et des haies libres sont recommandées.

La haie libre est inspirée de la haie bocagère avec des végétaux décoratifs souples et foisonnants divers et colorés. Les plantes s'y mélange et enchevêtrant leurs formes libres et souples. Arbustes à fleurs ou à feuillage colorés, les caducs s'associent aux persistants touffus pour une haie vivante. Au fil des saisons, la haie change de couleurs, change d'aspect et permet de plus un entretien limité. La proportion d'espèces caduques doit être de 2/3 environ en privilégiant les arbustes à fleurs. Côté plantes à feuillage persistant, les conifères sont à proscrire.

L'écartement moyen entre deux arbustes est de 1 m (contre 2 m à 2m50 dans les massifs).

Densité minimum à la plantation

- Arbustes 1.50m de hauteur : 2U/m²

- Couvres sols: 5U/m²

- Vivaces/graminées : 9U/m²

Espèces recommandées : Spirée, Choisya, Cornus Rhus, Pyrus, Malus... Syringa, Amelanchier, Viburnum, ribes...

Les plantes grimpances peuvent agrémentés quelques pieds de bâtiments ou grilles.

Le choix se portera sur un mélange entre espèces caducs (clématites, chèvrefeuille, houblons) et des espèces persistantes (chèvrefeuille, lierre).

Les plantes vivaces peuvent également jouer un rôle important dans la composition des jardins et nécessitent peu d'entretien.



COMMUNE DE SONCHAMP (78 120) - **LA HUNIERE**

**PA10 - ANNEXE CAHIER DE REGLEMENT
DETAIL DES PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

22/12/2016

I. Objet du Règlement

- 1.1 Domaine d'application
- 1.2 VISAS et Permis de Construire

II. Présentation de l'Aménagement

- 2.1 Principes de composition urbaine
 - 2.1.1 Le site
 - 2.1.2 Intégration du projet
 - 2.1.3 La trame paysagère
 - 2.1.4 Plan de composition

III. Prescriptions Architecturales

- 3.1 Programme
- 3.2 Implantation des constructions
 - 3.2.1 Principes d'implantation
 - 3.2.2 Limites et angles forts
 - 3.2.3 Plan des zones d'implantation
- 3.3 volumétrie des constructions
 - 3.3.1 Hauteurs
 - 3.3.2 Composition volumétrique
 - 3.3.3 Toitures
- 3.4 Façades et matériaux
- 3.5 Ouvertures et percements
- 3.6 Espaces de transition entre intérieur et extérieur
- 3.7 Clôtures et accès
 - 3.7.1 Typologie des clôtures
 - 3.7.2 Plan des clôtures
 - 3.7.3 Traitement des accès
 - 3.7.4 Plan de principe des accès 2 places non closes
 - 3.7.5 Plan de principe des accès 1 place non close
- 3.8 Solutions environnementales

IV. Prescriptions Paysagères

- 4.1 Projet paysager
 - 4.1.1 Les différents types de jardin
 - 4.1.2 La végétalisation des parcelles
- 4.2 La palette végétale
 - 4.3.1 La palette arborée
 - 4.3.2 La palette arbustive
 - 4.3.3 La palette herbacée et vivaces
 - 4.3.4 Synthèse
- 4.3.5 Annexe: végétaux recommandés par le PNR

(SOMMAIRE)

1- OBJET DU REGLEMENT

1.1 - DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les règles et recommandations énoncées ci-après sont établies afin de garantir la cohérence architecturale et paysagère de l'ensemble de cette opération.

La ligne directrice qui en découle permet de définir un cadre de vie de qualité dans lequel chaque projet pourra être développé avec sa propre expression.

Les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur du périmètre du site de LA HUNIERE correspondent à la zone NA-UHc telle que définie au POS de la commune de SONCHAMP. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation sous la forme de logements individuels groupés et de terrains à bâtir.

Le présent règlement définit des règles de construction à respecter en complément de celles définies par la commune de SONCHAMP.

LISTE DES ABREVIATIONS :

Afin de faciliter la lecture du document, les abréviations suivantes seront utilisées :

Permis de Construire.....	PC
Plan d'Occupation des Sols.....	POS
Plan Local d'Urbanisme.....	PLU

METHODOLOGIE

Phase 1/ En amont du projet

Le pétitionnaire devra soumettre le projet faisant apparaître la construction, les clôtures et les végétaux à l'architecte coordonnateur pour avis.
A ce stade, le Parc Naturel Régional (PNR) pourra être consulté.

Après analyse, l'architecte coordonnateur transmet si nécessaire ses remarques et observations pour intégration au projet.

Phase 2/ Finalisation du projet

Une fois les modifications apportées, le pétitionnaire devra renvoyer un exemplaire papier du PERMIS DE CONSTRUIRE DEFINITIF SIGNE à la suite de quoi, après vérification de la bonne prise en compte des remarques, l'architecte coordonnateur délivre le VISA.

Ce VISA devra être joint aux dossiers de demande de PERMIS DE CONSTRUIRE déposés en mairie.

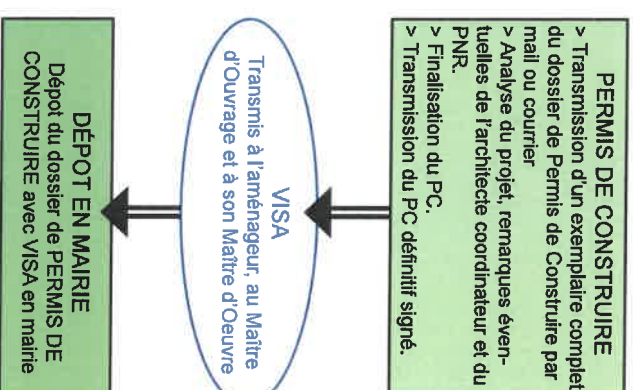
DOCUMENTS A FOURNIR

Chaque acquéreur devra fournir un exemplaire du permis de construire conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre des documents qui font également partie d'une demande de permis de construire, le demandeur précisera entre autres, sur les dessins de toutes les façades, coupes et plan de toitures :

- > L'ensemble des points altimétriques du projet (accès, terrain et construction).
- > Les positions exactes de tout édicule, conduit de cheminée et sortie de ventilation ainsi que les machineries destinées à être à l'air libre et situées sur les toits ou sur les différentes façades.
- > La forme, la nature et la couleur des clôtures, les portails et portillons d'accès sur l'espace public, sur les voies privées et entre les lots de propriété. S'il n'y a pas de clôtures sur ces limites, ce choix sera exprimé clairement.
- > La position exacte des coffrets EDF-GDF et la manière de les intégrer, seront également indiquées avec précision.

La perspective d'insertion du projet est obligatoire pour l'obtention du VISA.



Rappel

Le VISA est donné au titre de la conformité du projet avec les prescriptions architecturales et paysagères du présent règlement. Il ne préjuge pas de la recevabilité par les services chargés de l'instruction administrative du dossier de demande de permis de construire.

Ce VISA n'engage pas la responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste du seul ressort du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'Oeuvre.

2- PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - LES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

2.1.1 - LE SITE

UN SITE INSCRIT DANS UNE MOSAÏQUE AGRICOLE

Situé en marge du hameau de la Hunière en limite avec les espaces agricoles, le site offre des perspectives lointaines sur le grand paysage et en particulier vert le nord ouest. Il s'inscrit dans les tracés directeurs d'un parcellaire agricole, marqué par l'ordonnement de motifs répétitifs et géométriques (géométrie des parcelles, lignes de plantations parallèles, sillons agricoles...). Ces tracés soulignent et dessinent le territoire et sont ponctuellement interrompus par des constructions ou des zones boisées.

UNE INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE QUALITÉ

Le site est encadré par des lisières boisées (typologie de clos), créant un environnement calme et verdoyant, propice à une bonne intégration du projet dans son environnement. Ces lisières constituent la toile de fond du lotissement de la Hunière, elles marquent la limite des grandes étendues agricoles.

Le lotissement de la Hunière, de part sa programmation et son emprise au sol va constituer un événement dans le paysage actuel. A cet égard, l'intégration paysagère du lotissement est assurée par son intégration dans son environnement proche en s'appuyant sur la trame paysagère existante matérialisée entre autre par les lisières boisées, les arbres remarquables en cœur de site et la préservation des vues lointaines.

2.1.2 - INTÉGRATION DU PROJET DANS LE TISSU URBAIN ET AGRICOLE ENVIRONNANT

UN PROJET ACCESSIBLE ET OUVERT SUR LE HAMEAU

Le projet permet d'assurer une desserte satisfaisante du site en privilégiant les modes doux et en définissant une accroche urbaine harmonieuse avec le hameau et les espaces ruraux environnants.

Le projet s'inscrit dans son environnement naturel et a pour vocation de mettre en valeur les caractéristiques paysagères qui le composent. Le projet d'aménagement s'est donc attaché à intégrer les caractéristiques du site tout en développant les objectifs définis par la commune de Sonchamps.

Le parti d'aménagement s'appuie sur la géographie du site et sa topographie qui orientent le tracé des parcelles et de la voie principale structurant le projet. L'environnement paysager de qualité du site (parcellaire agricole et lisières boisées) restent le support principale de la composition du projet.



2- PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - LES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

2.1.3 - LA TRAME PAYSAGÈRE

Le projet propose la mise en place d'une trame globale : l'ossature paysagère qui renvoie à l'histoire du site. Cette trame sera interrompue de la même manière que sur un territoire agricole par d'autres typologies paysagères comme des lisières ou encore des constructions.

Des cônes de vues préférentiels guident la trame paysagère : alternance des vides et des pleins donnant une rythmique au projet et guidant le regard vers les éléments identitaires du grand paysage.

De manière générale, l'aspect paysager constitue le cœur de la démarche du projet. La densité végétale proposée permettra d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants. Cette omniprésence du végétal s'entend aussi bien dans le traitement des espaces publics que dans le traitement des espaces privés.

Différentes typologies d'espaces paysagers sont déclinés dans le projet :

- Une coulée verte principale accompagnant la voirie principale et d'orientation Nord Sud, déclinant une strate de végétation basse, rustique et foisonnante rappelant la typologie des espaces agricoles environnant, et intégrant un parcours ludique
- Une esplanade récréative, visant à polariser le cœur du lotissement et plus généralement du hameau
- Un jardin humide, ayant double vocation: celle de récupérer les eaux pluviales du lotissement et celle d'offrir aux habitants un espace de contemplation végétalisé et généreux inscrit à l'échelle du hameau
- Des franges boisées et paysagères favorisant l'intégration du lotissement dans son contexte urbain et agricole

2- PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - LES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE





2.1.4 - LE PLAN DE COMPOSITION



PLAN DE COMPOSITION



Répartition du programme

	logements intermédiaires
	logements sociaux
	terrains à bâtir type A
	terrains à bâtir type B

> **Les terrains à bâtir type A**

Ces logements sont le plus souvent implanté sur les 2 limites séparatives, assurant une continuité bâtie et une bonne performance thermique.

A chaque fois que cela est possible, les implantations devront tenir compte des critères d'ensoleillement afin d'optimiser l'éclairage naturel des pièces.

L'écriture architecturale pourra reprendre des éléments ponctuels de toiture-terrasse et d'habillage bois communs à l'ensemble de l'opération.

> **Les terrains à bâtir type B**

Ces logements sont le plus souvent implanté sur une limite séparative.. A chaque fois que cela est possible, les implantations devront tenir compte des critères d'ensoleillement afin d'optimiser l'éclairage naturel des pièces.

L'écriture architecturale pourra reprendre des éléments ponctuels de toiture-terrasse et d'habillage bois communs à l'ensemble de l'opération.

> **Les logements locatifs sociaux**

Ces logements seront répartis sur le site, essentiellement le long des espaces structurants.

Ils reprendront une typologie soit de maisons de ville, soit de petits collectifs.

L'écriture architecturale pourra reprendre des éléments ponctuels de toiture-terrasse et d'habillage bois communs à l'ensemble de l'opération.

> **Les logements intermédiaires**

Ces logements seront implantés à l'articulation de la coulée verte et de la rue de Louvier. Ils reprendront une typologie soit de logements intermédiaires.

L'écriture architecturale pourra reprendre des éléments ponctuels de toiture-terrasse et d'habillage bois communs à l'ensemble de l'opération.

3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.2.1 - PRINCIPES D'IMPLANTATION

Les implantations doivent procéder d'un plan d'ensemble cohérent en tenant compte de l'occupation du sol sur les parcelles voisines. Elles devront respecter le terrain naturel en s'adaptant aux lignes de force du site et du projet d'aménagement.

Les constructions devront par ailleurs respecter les zones d'implantation indiquées sur le « plan des zones d'implantation » ci après.

Les piscines et les abris de jardin pourront déroger à cette zone d'implantation tout en respectant les règles suivantes :

- leur implantation est interdite sur l'avant de la construction principale.
- les abris de jardins ne devront pas excéder 10 m² de surface et il ne sera admis qu'un seul abri de jardin par parcelle.
- les piscines devront être implantées à au moins 4m des limites séparatives.

La coulée verte et les prairies humides, un paysage qui structure ce nouveau quartier.

Les emprises de la coulée verte et des prairies humides en font un élément structurant fédérateur de La Hunière. Les constructions implantées le long de cette coulée verte devront s'ouvrir généreusement dessus et ne pas proposer de façade aveugle ou secondaire.



Exemple d'implantation des bâtiments

3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.2.2 - LIMITES ET ANGLES FORTS



3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.2.3 - PLAN DES ZONES D'IMPLANTATION



3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.3 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

3.3.1 - HAUTEURS

Hauteur des constructions

La hauteur de façade de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'au point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions principales ne dépassera pas 10,00m. au faitage.

Pour les terrains à bâtir et maisons de ville :

En complément, la hauteur de façade des constructions principales ne dépassera pas :

- 6,00m à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente.
- 3,50m à l'acrotère dans le cas d'un toit-terrasse.

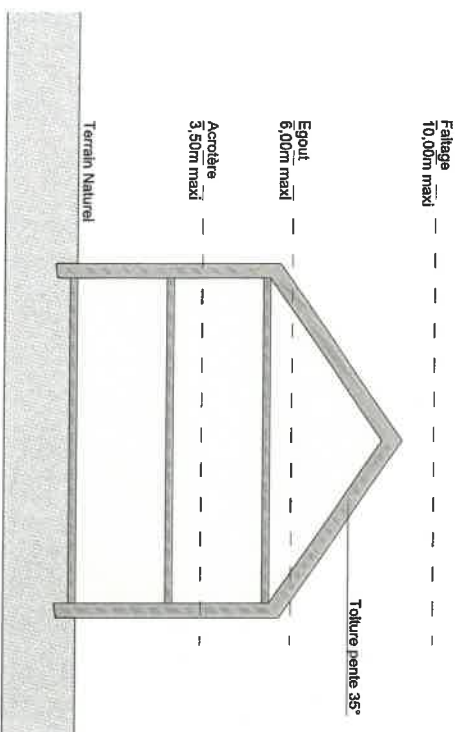
Pour les logements locatifs sociaux et les logements intermédiaires :

En complément, la hauteur de façade des constructions principales ne dépassera pas :

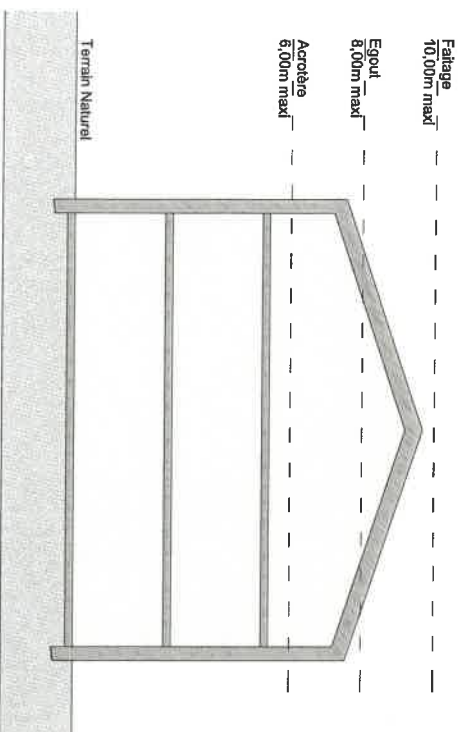
- 8,00m à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente.
- 6,00m à l'acrotère dans le cas d'un toit-terrasse.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50m.

Coupe de principe des hauteurs
Maisons de ville et terrain à bâtir



Coupe de principe des hauteurs
Logements intermédiaires et sociaux



3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

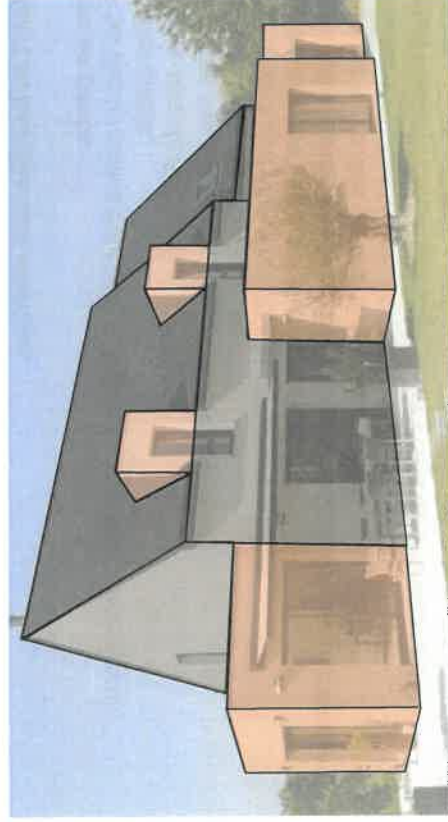
3.3 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS 3.3.2 - COMPOSITIONS VOLUMÉTRIQUES

La volumétrie des constructions devra faire l'objet d'un soin particulier, notamment au travers de l'articulation des volumes, du jeu entre les pleins et les vides et du rapport avec le site.

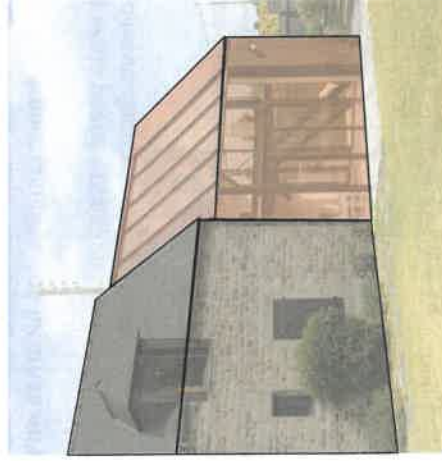
L'utilisation de volumes traditionnels pourra être enrichie par l'adjonction de volumes plus contemporains abritant par exemple le garage ou une pièce de la maison: cuisine, chambre, véranda, etc.

Les volumes traditionnels peuvent également être réinterprétés avec un langage plus contemporain. Cela peut passer par l'utilisation de matériaux tels que le verre, le métal ou le bois, le dessin de lucarnes contemporaines.

Attention, lorsque la décomposition des volumes n'est pas équilibrée, l'effet recherché peut être contre-productif.
De même, l'utilisation de couleurs trop contrastées nuit à l'harmonie générale de la maison.



Volume principal traditionnel + ajout de volumes contemporains



Volume principal traditionnel réinterprété avec des matériaux contemporains



Exemple d'une maison réinterprétant les formes traditionnelles



Contre-exemple

Cette maison présente une avancée mal intégrée du fait de ses proportions et du choix colorimétrique.

3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.3 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS 3.3.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les tourelles sont interdites.

> Toitures en pente.

Dans le cas des terrains à bâtir type A, les couvertures en pente seront :

- En tuiles plates.
- La pente sera de 35°.

Dans les autres cas, les couvertures en pente seront :

- En tuiles plates, en ardoise ou en zinc.
- La pente sera comprise entre 35° et 45° pour les tuiles.

Dans tous les cas, les couvertures en tuiles devront :

- Etre en tuiles de terre cuite plates et comporter 20 tuiles au m² minimum.
- Respecter les teintes de l'Île-de-France du PNR.
- Les tuiles ardoisées, noires, etc. sont interdites.
- Les rives seront scellés. Les tuiles de rive ou à rabat sont interdites.

Les descentes EP et gouttières seront en zinc pour les logements locatifs sociaux et intermédiaires.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par:

- des ouvertures en lucarnes de type à capucine, à bâtière ou rampante. Elles sont d'une largeur maximum de 1,20m. La largeur minimum entre deux lucarnes est d'au moins 1,50m. La largeur cumulée des lucarnes ne peut excéder le tiers du long pan.
- ou, par des châssis vitrés posés encastrés dans le pan du toit et placés de préférence du côté le moins vu depuis l'espace public.

> Toitures terrasses.

Afin de mettre à profit les particularités du site et de favoriser l'appropriation des toits terrasses, ceux-ci devront être accessibles à chaque fois que cela est possible.

> Toitures végétalisées.

Les toitures-végétalisées présentent de nombreux avantages esthétiques mais aussi environnementaux:

- isolation thermique renforcée,
- élément tampon des eaux pluviales,
- biodiversité faune et flore.

L'épaisseur minimale de terre est d'environ 5cm (toits extensifs). Une épaisseur de terre comprise entre 10 et 20cm est conseillée pour les gazons et graminées.



3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.4 - FAÇADES ET MATÉRIAUX



Matériaux et matériaux

Les teintes des constructions devront s'intégrer au contexte bâti et végétal.

Les façades seront revêtues de préférence par des couleurs de teintes claires.

Les enduits seront lissés (talochés) ou grattés fin dans les teintes d'Ile-de-France en s'inspirant des préconisations des guides du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Toutes les façades et pignons visibles devront être traités avec le même soin.

Toutes les sous faces dues à des surplombs devront être habillées de manière à dissimuler toute isolation et conduit apparent. Elles devront offrir un aspect de surface cohérent avec la façade.

Les couleurs vives ne pourront être autorisées que sur certaines surfaces restreintes pour souligner certains effets architecturaux, sous réserve d'une harmonie d'ensemble et de la validation de l'architecte coordinateur.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration du bois dans la composition architecturale. Le choix du type de bois devra prendre en compte le vieillissement et l'entretien de ce matériau.



A 04



A 08



A 12



A 16



A 20

Teintes d'enduit préconisées
Extrait de la palette du Parc «Maisons rurales»

3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.5 - OUVERTURES ET PERCEMENTS



Ouvertures et systèmes d'occultation

La forme des ouvertures modifie la perception du paysage depuis la maison



A 21	A 22	A 23	A 24
A 25	A 26	A 27	A 28
A 29	A 30	A 31	A 32
A 33	A 34	A 35	A 36
A 37	A 38	A 39	A 40

Teintes de menuiseries/volets préconisées
Extrait de la palette du Parc «Maisons rurales»

Les ouvertures devront être conçues comme le prolongement du travail sur la volumétrie de la construction. Leurs formes devront être simples.

De même, les systèmes d'occultation devront faire l'objet d'une attention particulière afin d'en garantir l'intégration et la cohérence avec les ouvertures et la composition des façades.

Selon l'effet recherché, les ouvertures pourront exprimer soit:

- des percements dans un mur plein,
- des transparences ou failles entre deux éléments pleins
- des façades vitrées sur de larges dimensions.

Les menuiseries en bois ou en métal sont préconisées.

Systèmes d'occultation.

Selon l'effet recherché, les systèmes d'occultation pourront être soit:

- des volets coulissants,
- des volets roulants dont le coffre devra être dissimulé à l'intérieur des constructions,
- des volets ouvrants à la française et oscillo-battants.
- des volets intérieurs.

Les occultations en bois ou métal sont préconisées.

Les occultations en PVC sont proscrites excepté pour le cas des volets roulants.

Dans ce cas, les volets roulants PVC devront être de couleur grise.

Protections solaires.

Les éléments de protection solaire seront autorisés sous réserve de leur intégration avec la construction et pourront prendre la forme de pergolas, pare-soleils, etc.

Les structures devront être légères (métal ou bois) et pourront être support à des éléments en bois, métal, verre, toile tendue, plantes grimpantes, etc.

Les protections solaires en PVC sont proscrites.

3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.6 - ESPACES DE TRANSITION ENTRE L'INTÉRIEUR ET L'EXTÉRIEUR



Loggias et terrasses.

Les loggias et terrasses seront préférées aux balcons.

Les loggias et les terrasses pourront être fermées par des systèmes de persiennes fixes ou orientables.

Les terrasses perméables sont à privilégier. Aucune terrasse imperméabilisée n'est autorisée en dehors des zones d'implantation.

Ces éléments pourront assurer la protection du vent et du soleil selon les saisons mais aussi permettre d'intimiser ces espaces extérieurs.

Les persiennes en PVC sont proscrites.

Patios.

Véritable pièce à vivre extérieure, le patio permet d'apporter la lumière au cœur de l'habitation et multiplie les vues et échappées visuelles.

Il peut être traité comme un élément central autour duquel la maison s'organise comme un prolongement extérieur intime d'une pièce.

Cours et patios: des pièces extérieures



La plantation d'arbres de haute tige n'y est possible qu'à la condition de respecter les exigences de salubrité (ensoleillement, distance d'implantation, etc).



3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.7 - CLÔTURES ET ACCÈS

3.7.1 - TYPOLOGIE DES CLÔTURES

Les éléments de clôture et d'accès devront obligatoirement figurer dans le dossier de demande de permis de construire qui devra comporter :

- Leur implantation générale sur le plan de masse du lot dessiné au 1/200.
- Une élévation des clôtures sur les espaces publics.
- Un plan de détail des éléments d'entrée au 1/100.

Les clôtures, portails et portillons en PVC sont proscrits.



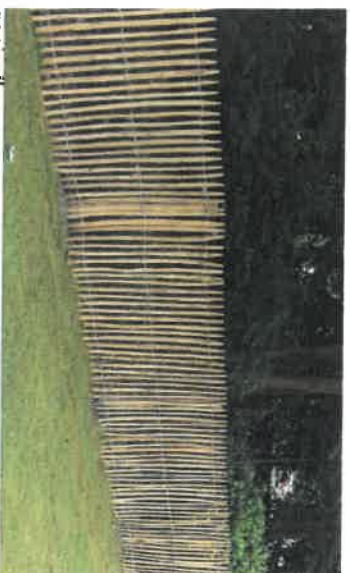
mur moellon des champs

Clôtures sur les espaces publics

Les clôtures devront respecter le « plan des clôtures ».

Les typologies prévues sur le site sont les suivantes:

- > Murs en pierre de meulière d'une hauteur de 1,60m chapeauté d'éléments de pierre ou de béton blanc.
 - > Murs ou murets maçonnés enduit teinte pierre.
 - > Palissades bois type ganivelles bois en châtaignier
 - > Clôtures grillage métallique, maintenu par des poteaux bois type châtaignier.
- Leur hauteur sera de 1,60m. maximum et elles devront être doublées d'une haie vive d'essence locale taillée à une hauteur de 2,00m maximum.



ganivelle

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié vert à maille carrée, maintenu par des poteaux métalliques peints en vert.

Leur hauteur ne dépassera pas 1,60m. et elles devront être doublées d'une haie vive d'essence locale taillée à une hauteur de 2,00m maximum.



clôture grillagée + poteaux châtaignier



3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.7 - CLÔTURES ET ACCÈS

3.7.2 - PLAN DES CLÔTURES



3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.7 - CLÔTURES ET ACCÈS 3.7.3 - TRAITEMENT DES ACCES

Les accès piétons, voitures et coffrets techniques devront être réalisés avec une même cohérence d'ensemble.

L'intégration des bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif est obligatoire afin d'éviter de polluer visuellement le cadre de vie du quartier.
Les garages en sous-sol sont interdits.



Accès Lots libres

Les lots libres devront obligatoirement comporter 2 stationnements extérieurs non clos tels que définis sur les documents graphiques et ci-après:

- > Réalisation d'une aire de stationnement 5,00 x 5,50m (pxl) en béton désactivé.
- > Clôture murs bardage bois sur la face visible depuis la rue + couverture alu / hauteur 1,60m.
- > Intégration des coffrets techniques et boîte à lettre dans le retour en façade sur voie.
- > Portails et portillons seront en bois ou métalliques. Ils seront obligatoirement sobres (pas de formes type vague, etc.) et pleins. Ils seront implantés en retrait de l'alignement du mur au droit de l'aire de stationnement.
- > Emplacement pour ranger les bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif.



Exemples
d'intégration
des coffrets

Accès Maisons de ville

Les maisons de ville devront obligatoirement comporter 1 stationnement extérieur non clos tels que définis sur les documents graphiques et ci-après:

- > Réalisation d'une aire de stationnement 3,30 x 5,00m en béton désactivé.
- > Intégration des coffrets techniques et boîte à lettre dans un muret technique en façade sur voie (h=1,20m).
- > Clôture possible avec grillage plastifié vert au droit de ces stationnements formant retour en façade sur voie (h=1,20m).
- > Portails et portillons seront en bois ou métalliques. Ils seront obligatoirement sobres (pas de formes type vague, etc.) et pleins. Ils seront implantés en retrait de l'alignement du mur au droit de l'aire de stationnement.
- > Emplacement pour ranger les bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif.



3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

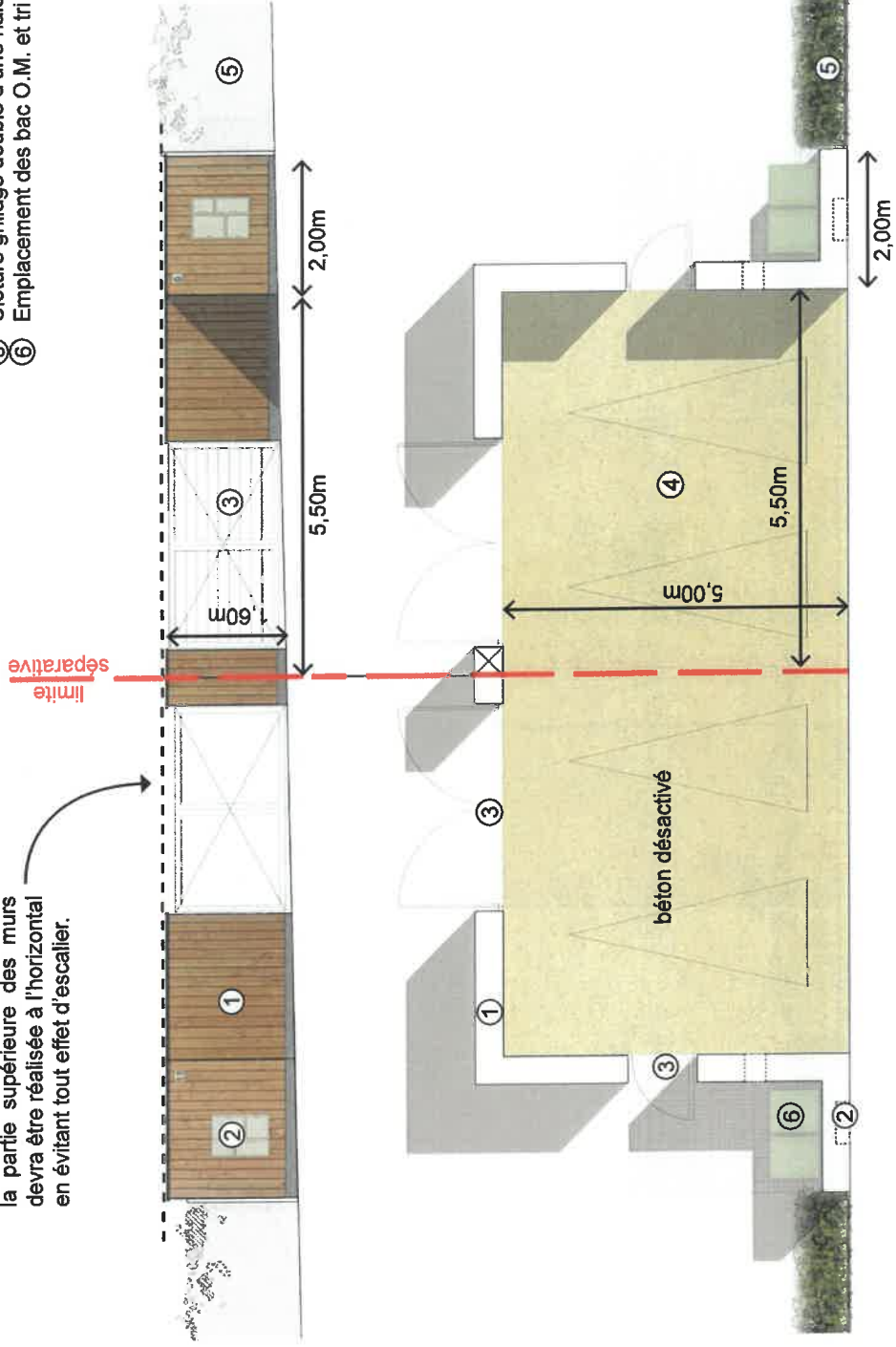
3.7 - CLÔTURES ET ACCÈS

3.7.4 - PLANS DE PRINCIPE DES ACCÈS

ENTREE DE LOT - TERRAINS A BATIR: 2 PLACES EXTERIEURES NON CLOSES

- ① Murs bardage bois sur la face visible depuis la rue + couverture alu / hauteur 1,60m.
- ② Intégration des coffrets techniques et des boîtes aux lettres.
- ③ Portails et portillons métal ou bois, plein, de forme simple. (rectangulaire) / hauteur 1,60m.
- ④ Aire de stationnements en béton désactivé.
- ⑤ Clôture grillage doublé d'une haie / hauteur 1,60m.
- ⑥ Emplacement des bac O.M. et tri sélectif.

Dans le cas de terrains en pente, la partie supérieure des murs devra être réalisée à l'horizontal en évitant tout effet d'escalier.



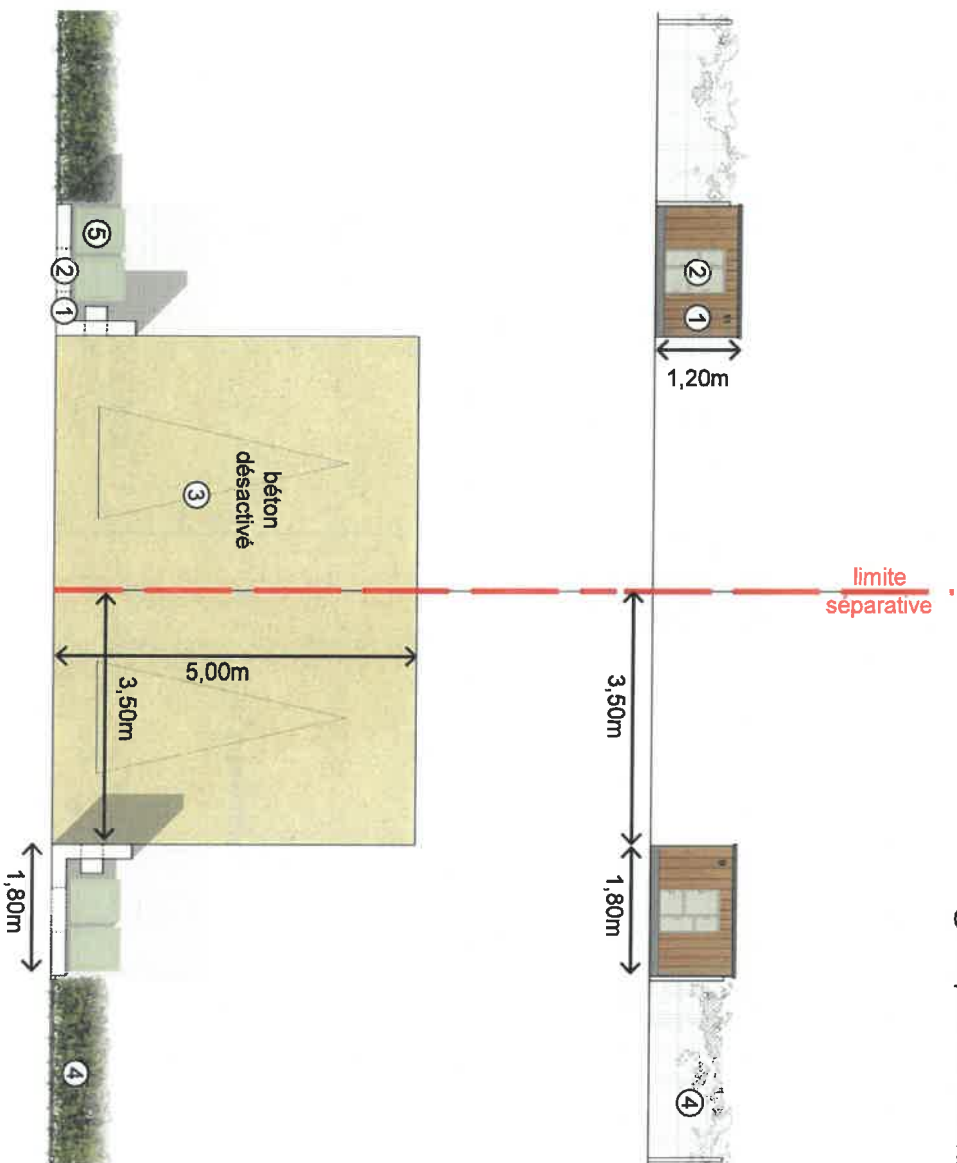
3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.7 - CLÔTURES ET ACCÈS

3.7.5 - PLANS DE PRINCIPE DES ACCES

ENTREE DE LOT - MAISONS DE VILLE: 1 PLACE NON CLOSE

- ① Muret technique bardage bois + couverture alu / hauteur 1,20m.
- ② Intégration des coffrets techniques et des boîtes aux lettres.
- ③ Aire de stationnements en béton désactivé
- ④ Clôture grillage ou ganivelle doublé d'une haie / hauteur = 1,00m.
- ⑤ Emplacement des bac O.M. et tri sélectif



3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES 3.8 - SOLUTIONS ENVIRONNEMENTALES

D'une manière générale, le recours aux solutions environnementales est encouragé. Une attention particulière sera portée sur leur intégration, en particulier sur les panneaux solaires et les systèmes de récupération des eaux de pluie. Les systèmes de récupération (cuves, bacs, baches, etc) seront de préférence enterrés. Dans le cas contraire, ils devront être obligatoirement être intégrés à la construction (principale ou annexe).

Diminuer les besoins énergétiques par des dispositifs passifs:

- application du principe de «**bio-climatisme**» afin de diminuer les besoins de chauffage en hiver et maintenir une température agréable en été sans utilisation de climatiseurs,
- mise en oeuvre de procédés d'**isolation par l'extérieur**,
- mise en oeuvre de toitures végétalisées,
- choix de **matériaux à haute performance énergétique**, durables et demandant un faible entretien,
- mise en oeuvre de systèmes constructifs à **ventilation naturelle** (création d'ouvertures à des niveaux différents, effet cheminée, etc.)

Augmenter les apports énergétiques par des dispositifs actifs:

- mise en place de **capteurs thermiques** couplés à une chaudière ou à un système de chauffage adapté, sous réserve d'intégration à la construction,
- mise en place de **capteurs photovoltaïques** pour la production d'énergie,
- mise en oeuvre de systèmes de **puits canadiens**, sous réserve d'intégration à la construction.

Diminuer la consommation d'eau potable:

- mise en oeuvre de dispositifs réduisant les consommations (chasse d'eau double flux, réducteurs de débit, robinets mitigeurs),

Augmenter les apports naturels d'eau:

- L'intégration de cuves de récupération d'eaux pluviales pour réutilisation à l'extérieur de la maison (arrosage du jardin, nettoyage de la voiture, etc.)

Diminuer l'impact de l'urbanisation sur le cycle de l'eau:

- limitation du coefficient d'imperméabilisation des sols,
- mise en oeuvre de techniques alternatives visant à stocker les eaux de pluie ou à réduire la vitesse d'écoulement des eaux (toiture végétalisée par exemple)
- mise en oeuvre de puisard d'infiltration lorsque les conditions le permettent.

PROCÉDÉS BIOCLIMATIQUES

- en hiver: développer la «stratégie du chaud» en laissant entrer la chaleur le jour pour la restituer le soir.
- en été: développer la «stratégie du froid» en se protégeant du soleil le jour (volets, stores, arbres caducs plantés au sud, etc.) et en ventilant naturellement au maximum.

3- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.8 - SOLUTIONS ENVIRONNEMENTALES

INTÉGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

Le recours à des capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) ne sera autorisé qu'à condition d'être parfaitement intégrés à la construction. Cette intégration s'entend par la volumétrie et la composition architecturale (façade et toiture).



Contre-exemple:
panneaux solaires non intégrés

Exemples d'intégration de panneaux solaires en toiture



INTÉGRATION DES CUVES DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Le recours à des systèmes de récupération des eaux pluviales ne sera autorisé qu'à condition d'être enterrés ou parfaitement intégrés à la construction.



Contre-exemple:
cuve de récupération non intégrée

Principe d'intégration du système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales



4- PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

4.1 - LE PROJET PAYSAGER

4.1.1 - LES DIFFÉRENTS TYPES DE JARDINS

Le paysage est un élément fondamental de cohérence et d'articulation à l'échelle du lotissement. Les recommandations paysagères qui suivent visent notamment à garantir la cohérence et l'articulation entre les espaces publics et les espaces libres dans les parcelles privées. Le paysage des espaces publics vise à favoriser une continuité paysagère à l'échelle de la commune et permettra un développement important de la biodiversité. Les espaces privés du lotissement doivent être le relais de celle-ci.

Le lotissement de la Hunière se décompose en plusieurs typologies d'espaces végétalisés :

- Les espaces publics : Le lotissement est structuré autour d'une coulée verte centrale largement végétalisée et accompagnant la voie de desserte principale ainsi que des jardins humides en périphérie.

- Les jardins collectifs : Les coeurs d'îlots sont autant d'« îles » clairement identifiables qui permettent une transition douce entre l'espace public et l'espace privé. Ces espaces proposeront plusieurs strates végétales de hauteurs différentes donnant plusieurs échelles au paysage perçu. Ils sont traités sous forme de jardin de contemplation ou chaque logement bénéficie d'une vue sur le végétal.

- Les jardins privés

En limite d'espaces publics : ces bandes jardinées viennent occuper les retraits de 5m en permettant de préserver les RDC de l'espace public. Ces espaces de nature variée, présenteront un caractère très végétalisé avec la mise en place d'une végétation basse en pied de construction et le traitement des accès véhicules en pavés avec joints engazonnés.

En coeur d'îlot : les jardins privés seront systématiquement plantés d'arbres fruitiers ou fleuris et de massifs arbustifs champêtres afin de garantir l'intégration du quartier dans son environnement.

- Les espaces de lisière : Les lisières existantes seront renforcées par la mise en place de haies composées de strates végétales de hauteurs différentes. Des arbrisseaux et cépées plus basses s'étaleront sous la strate arborée haute existante et permettront de donner plusieurs échelles au paysage perçu selon le point de vue.



4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Jardins collectifs



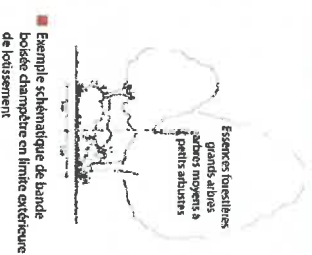
Jardins privatifs en limite d'espaces publics de voirie



Jardins privatifs en coeur d'îlot



Espace de lisière



L'implantation d'une végétation de qualité sur les parcelles participe à l'intégration de l'habitat et du quartier en général, dans son environnement naturel.

Les espaces extérieurs des parcelles devront être végétalisés à au moins 50%. Ils feront l'objet d'un traitement soigné tout en restant simples et faciles d'entretien. Ils devront être pensé en lien étroit avec le bâti et en cohérence avec les espaces publics adjacents.

Les surfaces extérieures non plantées (allées, terrasses...) seront traitées avec des matériaux naturels recyclables, si possible perméables. L'utilisation de bâches non biodégradables pour le paillage est interdite.

Afin de s'intégrer au paysage environnant, la palette végétale proposée privilégie des essences rustiques et champêtres, adaptées au climat et au sol. Elle se compose d'espèces locales et enrichies de variétés plus ornementales et fleuries mêlant feuillage persistant et caduque, et ayant une floraison étalée au fil des saisons afin de garantir une harmonie et un rythme tout au long de l'année.

Ces plantations de végétaux mellifères envisagées permettront de développer la biodiversité du site. Les essences choisies s'inscrivent dans une logique de naturalisation du site.

4- PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

4.2 - LA PALETTE VÉGÉTALE

4.2.1 - LA PALETTE ARBORÉE



FRÊNE A FLEURS
 FRAXINUS ORNUS
 TAILLE ADULTE 10M

SAULE MARSALUT
 SALIX CAPREA
 TAILLE ADULTE 10M

ALISIER BLANC
 SORBUS ARIA
 TAILLE ADULTE 8-10M

POIRIER SAUVAGE
 PYRUS COMMUNIS
 TAILLE ADULTE 8-20M



CERISIER A FLEURS
 PRUNUS 'ACCOLADE'
 TAILLE ADULTE 5M



NOISETIER
 CORYLUS AVELLANA
 TAILLE ADULTE 8M



PARROTIE DE PERSE
 PARROTIA PERSICA
 TAILLE ADULTE 8M



MERISIER
 PRUNUS AVIUM
 TAILLE ADULTE 10M



SAULE BLANC
 SALIX ALBA
 TAILLE ADULTE 15-20M



POMMIER A FLEURS
 MALUS 'EVEREST'
 TAILLE ADULTE 6M



SORBIER DES OISEAUX
 SORBUS AUCUPARIA
 TAILLE ADULTE 8M



AUBEPINE
 CRATAEGUS MONOGYNA
 TAILLE ADULTE 8M

Le PLU de Sonchamps ne prévoit pas d'obligation minimum de plantation d'arbres tiges dans les espaces libres.

Les essences arborées seront puisées dans la palette des arbres locaux (Cf liste des essences recommandées dans la charte du PNR de la vallée de Chevreuse), elles seront choisies en fonction de la couleur du feuillage ou des fleurs (rose, blanche, orangée, etc.) et de la période de floraison pour apporter une dynamique au paysage du lotissement au gré des saisons.

Leurs faibles gabarits permettent de préserver les vues et les échappées visuelles vers le lointain et accompagnent les constructions sans les camoufler. Compte tenu de leur faible envergure (6-8m), l'espacement entre chaque arbre variera entre 8 et 10 m à la plantation.

D'une manière générale les arbres seront utilisés de manière à souligner le caractère propre de chaque jardin. On privilégiera donc une essence ou un groupe d'essence pour chaque jardin. Cépées, tiges basses branchues, arbres fruitiers et à faible développement, ils sont des punctuations colorées, printanières ou automnales. Leur taille à échelle humaine participe à l'ambiance plus intime et pourront être caducs ou persistants. Les espèces mentionnées sont données à titre d'exemple, une grande liberté est donnée au choix de chaque jardin.(Cf p28) Les arbres à petit développement seront des essences locales, limitant les besoins en eau et en entretien. Les arbres persistants ne sont pas préconisés sauf cas exceptionnel.

Les arbres devront être plantés au minimum à 5 m des constructions, sauf si un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m est mis en place entre l'arbre et la construction.

Taille minimum à la plantation :

- Arbres 18/20 transplantés au moins 3 fois

Ex : Acer, Corylus, Alnus, Fraxinus, Salix, Prunus, Malus, Pyrus, Sorbus

4- PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

4.2 - LA PALETTE VÉGÉTALE 4.2.1 - LA PALETTE ARBUSTIVE

Exemple de persistants recommandés



LAURIER TIN
VIBURNUM TINUS
PERSISTANT
TAILLE ADULTE: 2-4M



VIOIRNE LANTANE
VIBURNUM LANTANA
PERSISTANT
TAILLE ADULTE: 1-3M



CORNOUILLE BLANC
CORNUS ALBA ELEGAN-
TISSIMA
PERSISTANT
TAILLE ADULTE: 2M



IF
TAXUS BACCATA
PERSISTANT
TAILLE ADULTE: 2M



TROÈNE COMMUN
LIGUSTRUM VULGARE
PERSISTANT
TAILLE ADULTE: 2-4 M



AMELANCHIER D'AMÉRIQUE
AMELANCHIER X GRANDIFLORA
CADUQUE
TAILLE ADULTE: 3-5M



GROSEILLER A FLEURS
RIBES SANGUINEUM
CADUQUE
TAILLE ADULTE: 2M



VIOIRNE OBIER
VIBURNUM OPULUS
CADUQUE
TAILLE ADULTE: 4M



LILAS COMMUN
SYRINGA VULGARIS
CADUQUE
TAILLE ADULTE: 5-6M



NOISETIER TORTUEUX
CORYLUS AVELLANA 'RED
MAJESTIC' / CADUQUE
TAILLE ADULTE: 2M



CORNIER
SORBUS DOMESTICA
CADUQUE
TAILLE ADULTE: 5M



EGLANTIER
RUBUS IDAEUS
CADUQUE
TAILLE ADULTE: 5M



GROSEILLER COMMUN
RIBES RUBRUM
CADUQUE
TAILLE ADULTE: 1-2M



CASSISIER
RIBES NIGRUM
CADUQUE
TAILLE ADULTE: 1-2M



MURIER SAUVAGE
RUBUS FRUTICOSUS
CADUQUE
TAILLE ADULTE: 1-2M



FRAMBOISIER
RUBUS IDAEUS
CADUQUE
TAILLE ADULTE: 1-2M

Les surfaces d'arbustes seront composées de 1/3 de persistants et 2/3 de caduques.
Les haies végétales seront constituées de 3 à 5 variétés figurant dans la palette végétale recommandée. Les plantations répétitives sont proscrites afin de favoriser une ambiance végétale variée et de qualité. (Cf p28)
Pour la constitution des haies et autres limites paysagères, de hautes graminées, de grandes vivaces et des haies libres sont recommandées.
La haie libre est inspirée de la haie bocagère avec des végétaux décoratifs souples et foisonnants divers et colorés. Les plantes s'y mélangent et enchevêtrant leurs formes libres et souples. Arbustes à fleurs ou à feuillage colorés, les caducs s'associent aux persistants touffus pour une haie vivante. Au fil des saisons, la haie change de couleurs, change d'aspect et permet de plus un entretien limité. La proportion d'espèces caduques doit être de 2/3 environ en privilégiant les arbustes à fleurs. Côté plantes à feuillage persistant, les confères sont à proscrire.
L'écartement moyen entre deux arbustes est de 1 m (contre 2 m à 2m50 dans les massifs).

Densité minimum à la plantation
- Arbustes 1.50m de hauteur : 2U/m²
- Couvres sols: 5U/m²
- Vivaces/ graminées : 9U/m²
Espèces recommandés : Spirée, Choisyra, Cornus Rhus, Pyrus, Malus... Syringa, Amelanchier, Viburnum, ribes...

4- PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

4.2 - LA PALETTE HERBACÉE ET VIVACES

Exemple de vivaces et graminées recommandées



ASTER
ASTER SEDIFOLIUS
VIVACE
TAILLE ADULTE : 0.7M



ASTER 'ASHVI'
ASTER AGERATOIDES 'ASHVI'
VIVACE
TAILLE ADULTE : 0.6M



BOULE AZUREE
ASTER ECHINOPS BANMATICUS
'BLUE GLOBE'
VIVACE
TAILLE ADULTE : 0.9M



PEROVSKIA
PEROVSKIA ATRIPLICIFOLIA
VIVACE
TAILLE ADULTE : 1.2M



CANCHE CESPITEUSE
DESCHAMPSIA CESPITOSA
GRAMINÉE
TAILLE ADULTE : 1.5M



LUZULE
LUZULA SYLVATICA
GRAMINÉE
TAILLE ADULTE : 0.7M



GRANDE PERVENCHE
VINCA MAJOR
COUVRE-SOL PERSTANT
TAILLE ADULTE : 0.5M

Les plantes grimpanes peuvent agrémentés quelques pieds de bâtiments ou grilles.

Le choix se portera sur un mélange entre espèces caducs (clématites, chèvrefeuille, houblons) et des espèces persistantes (chèvrefeuille, lierre)

Les plantes vivaces peuvent également jouer un rôle important dans la composition des jardins et nécessitent peu d'entretien.

Exemple de grimpanes recommandées



HOUBLON
HUMULUS LUPULUS
GRIMPANTE CADUC
TAILLE ADULTE : 2 à 5M



EGLANTIER
ROSA CANINA
GRIMPANTE CADUC
TAILLE ADULTE : 2 à 5M



CLÉMATITE DES HAIES
CLEMATIS VITALBA
GRIMPANTE CADUC
TAILLE ADULTE : 20M



CHÈVREFEUILLE DES BOIS
LONICERA PERICLYNEMUM
GRIMPANTE CADUC
TAILLE ADULTE : 2 à 4M



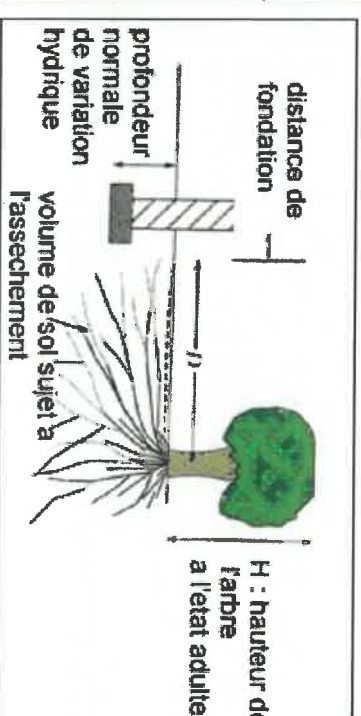
LIÈRE COMMUN
HEDERA HELIX
GRIMPANTE PERSISTANTE
TAILLE ADULTE : 30M

Végétaux recommandés (CF tableau des végétaux recommandés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse)

- Les arbres fruitiers, petits fruits...;
- Les végétaux pour haies rustiques et champêtres : lilas, viornes, noisetiers, charmes, rosiers, églantiers, cornouillers, fusain...;
- Les plantes grimpances pour façades, clôtures, tonnelles et pergolas : clématites, rosiers, chèvrefeuille, bigones, vignes, aristoloche...;
- Les plantes couvre-sols ou d'écorces bois (elles limitent la pousse des mauvaises herbes et évitent le débordage chimique):

Espèce	H	D	D/H	Distances moyennes avec désordres observés	Classe
Chêne	16-24	30	1,5	8,5-13	Très agressifs
Peuplier	24-28	30	1,25	11-15	
Frêne	14-23	21	1	6-10	
Orme	17-25	25	1	8-12	
Sauls	15-25	40	2	7-11	
Tilleul	16-24	20	1	6-8	Moyennement agressifs
Marronnier	12-25	23	1	8	
Platane	25-30	15	0,5	5,5-7,5	
Faux acacia	18-20	13	0,70	7	
Aubépines	10	11,5	1	5-7	
Sycamore, érable	17-24	20	1	6-9	Peu agressifs
Hêtre	20	15	0,75	6-9	
Cerisier, prunier	6-12	11	1	3-6	
Pommier, poirier	6-12	10	1	4	
Bouleau	12-14	10	0,75	4-7	
Cyprés (hors cyprés chauve)	15-25	20	1	2,5-3,5	

Distances moyennes de plantations des arbres vis à vis des constructions



Les arbres

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Type de haie	Hauteur (m)	Croissance	Longévité (ans)	Type de feuillage		Floraison	Type de taille	Exposition	À éviter en zone humide	Intérêt pour la faune	Mellifère*
	LIBRE				TAILLÉE	PERSISTANT*						
Alisier blanc (Sorbus aria)		8 à 10	●●●	250								
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)		15 à 30	●●●	150								
Bouleau pubescent (Betula pubescens)	■	15 à 20	●●●	60-100								
Bouleau verrucosus (Betula verrucosa)	■	15 à 20	●●●	100								
Chêne pédonculé (Quercus robur)		20 à 30	●●●	500-1000	■	■						
Chêne sessile (Quercus petraea)		20 à 40	●●●	500-1000								
Érable champêtre (Acer campestre)	■	10 à 20	●●●	150-200								
Érable plane (Acer pseudo-platanus)	■	15 à 35	●●●	300-400								
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	■	15 à 35	●●●	250								
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	■	20 à 45	●●●	150-300	■	■						
Houx commun (Ilex aquifolium)	■	2 à 25	●●●	300-500								
Merisier (Prunus avium)	■	15 à 20	●●●	80-100								
Orme champêtre (Ulmus minor)	■	20 à 35	●●●	400-500								
Peuplier blanc (Populus alba)	■	25 à 35	●●●	300-400								
Peuplier noir (Populus nigra)	■	25 à 30	●●●	400								
Poirier sauvage (Pyrus communis)	■	8 à 20	●●●	100-100								
Pommier (Malus sylvestris)	■	6 à 15	●●●	70-100								
Saute blanc (Salix alba)	■	15 à 20	●●●	150-300								
Saute fragile (Salix fragilis)	■	15 à 25	●●●	200								
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)		10 à 15	●●●	80-150								
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	■	20 à 30	●●●	500-1000								
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	■	20 à 30	●●●	500-1000								
Tremble (Populus tremula)	■	25 à 30	●●●	70-80								

