

PA.10 - VAL D'ARQUET EST

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Articles du PLU impactés par des règles plus restrictives dans le règlement.

- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.
-

Article UM 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales du projet de construction devra se conformer au dossier Loi sur l'eau du projet d'aménagement du lotissement.
- Le projet devra limiter l'imperméabilisation des sols à son strict minimum et atteindre l'ambition zéro rejet jusqu'à la pluie décennale à la parcelle.

Ainsi l'opération devra :

- Pluie courante : assurer l'abattement total de la pluie courante de 10mm en 24H à la parcelle.
- Episodes pluvieux plus importants : l'opération sera dans l'obligation de gérer le volume généré par l'îlot jusqu'à la pluie d'occurrence décennale (55mm en 24H).

Les volumes stockés, devront se vidanger en moins d'une journée.

- Les surverses ou trop-pleins des ouvrages d'infiltration de l'îlot devront être raccordés en limite de propriété vers les espaces publics.
- La mise en valeur de l'eau est fortement encouragée par la mise en place d'ouvrages à ciel ouvert (noue, bassins végétalisés, toitures végétalisées). L'objectif de multifonctionnalité de ces espaces devra être recherché. Les aménagements en surface sur le lot ne devront pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau.

L'opération est encouragée à :

- Récupérer et stocker toutes les eaux pluviales de toitures pour un usage extérieur (arrosage...) ou intérieur (alimentation des WC, des machines à laver...).

- Utiliser, dans le cas où des dispositifs d'irrigation des espaces verts sont prévus, en priorité les eaux pluviales en subirrigation ou à défaut en goutte-à-goutte.
- Répondre aux conditions d'installation, d'entretien et de surveillance comme décrites dans l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie
- Intégrer des espaces verts économes en eau
- Diriger les trop plein des cuves de récupération vers les ouvrages d'infiltration

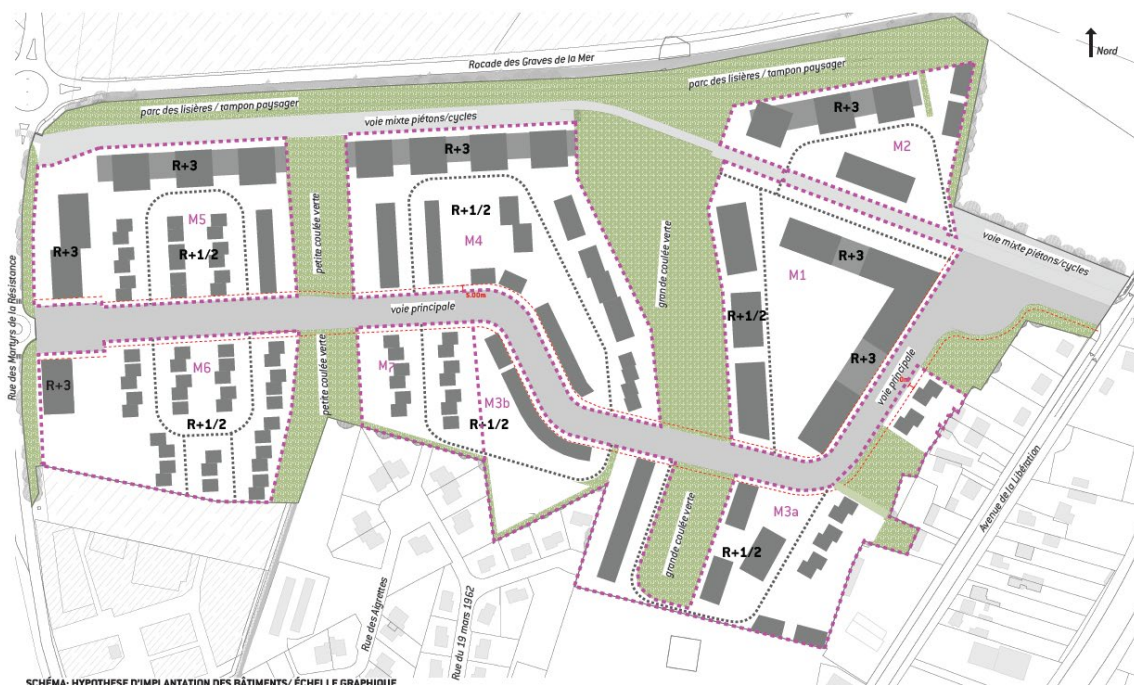
Collecte des déchets :

La collecte sera assurée par l'intermédiaire des points d'apport volontaire (PAV). Ce système de collecte dispense de l'obligation de réaliser des locaux de stockage des déchets. Les colonnes d'apport volontaire seront intégrées sur l'espace privé, en conformité avec le Cahier des prescriptions techniques de Dieppe maritime. Les PAV seront intégrées aux aménagements des voies, en limite directe de la voirie accessible aux camions de collecte. Les voies accessibles aux camions de collecte auront les caractéristiques et notamment la portance, conformes au Cahier des prescriptions de Dieppe maritime.

Déchets verts

La mise en place du compostage collectif par lot est obligatoire. Ce composteur fonctionnera en « circuit fermé » et son entretien sera assuré par la copropriété. Les déchets verts sont ramassés aux portes à porte.

Article UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Article UM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Pour les bâtiments de logements collectifs l'épaisseur du bâti n'excèdera pas 13,5 mètres.

Le linéaire bâti maximum est de :

- 45mètres pour les bâtiments de la Résidence Mobilité,
- 35 mètres pour les logements collectifs situés le long de la rue des Martyrs de la Résistance,
- 21 mètres pour les plots de logements collectifs implantés le long de la Rocade des Graves de la Mer.

Article UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

Revêtements extérieurs :

Les revêtements extérieurs des façades des construction du lotissement se limiteront aux trois matériaux suivants :

- Brique de teinte naturelle
- Bardage bois vertical pré-grisé
- Enduit taloché fin de teinte naturelle (monocouche proscrit) sur une hauteur de façade complète – Palette à respecter : Blanc / terre de sienne / terracotta :

Dans le cas de toitures végétalisées, une épaisseur de substrat allant de 40 à 80 cm est installée.



Logements social, Oost-Vleteren (Belgique) Urban Architectencollectief



50 Maisons, Essex (Angleterre), LOM architecture



101 logements, Lille, SNI Nord Est, ANAA Architectes



69 logements sociaux, Vert-St-Denis, 3F, Elisabeth Veit architecte



72 logements, Brétigny-Sur-Orge, ICADE, Harari architectes



8 maisons, St-Germain-en-Laye, CG 78, Po&Po



49 logements sociaux à Saulx-les-Chartreux, I3F, Harari architectes (bois pré-grisé)



30 logements sociaux à Chanteloup-en Brie, 3F Seine et Marne, Architectures Raphael Gabrion





32 logements à Quesnoy-sur-Deûle, Logis Métropole, Atelier Hart Berteloot



25 maisons accession sociale, Garges-Lès-Gonesse, I3F, MDNH Bureau et logements, Neu-Ulm (Allemagne) Fink + Jocher



96 logements, Noisy-le-Grand, LA architectures



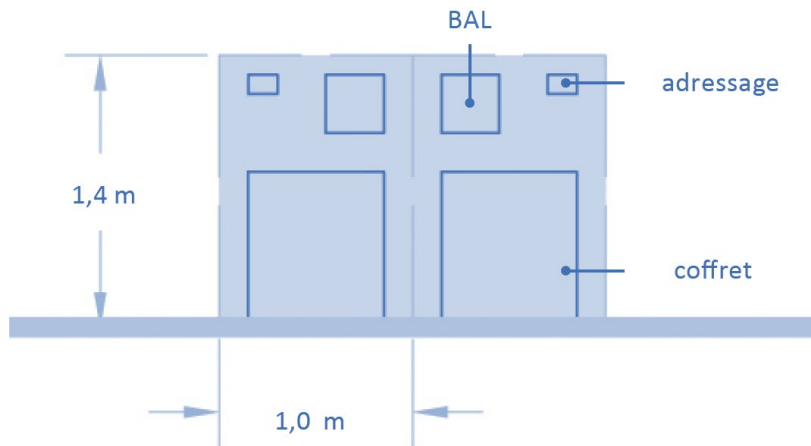
76 logements sociaux, Bagneux, I3F, Tolila Gilliland



96 logements, Biganos, Aquitanis, Dumont Legrand Architectes

Dispositifs techniques :

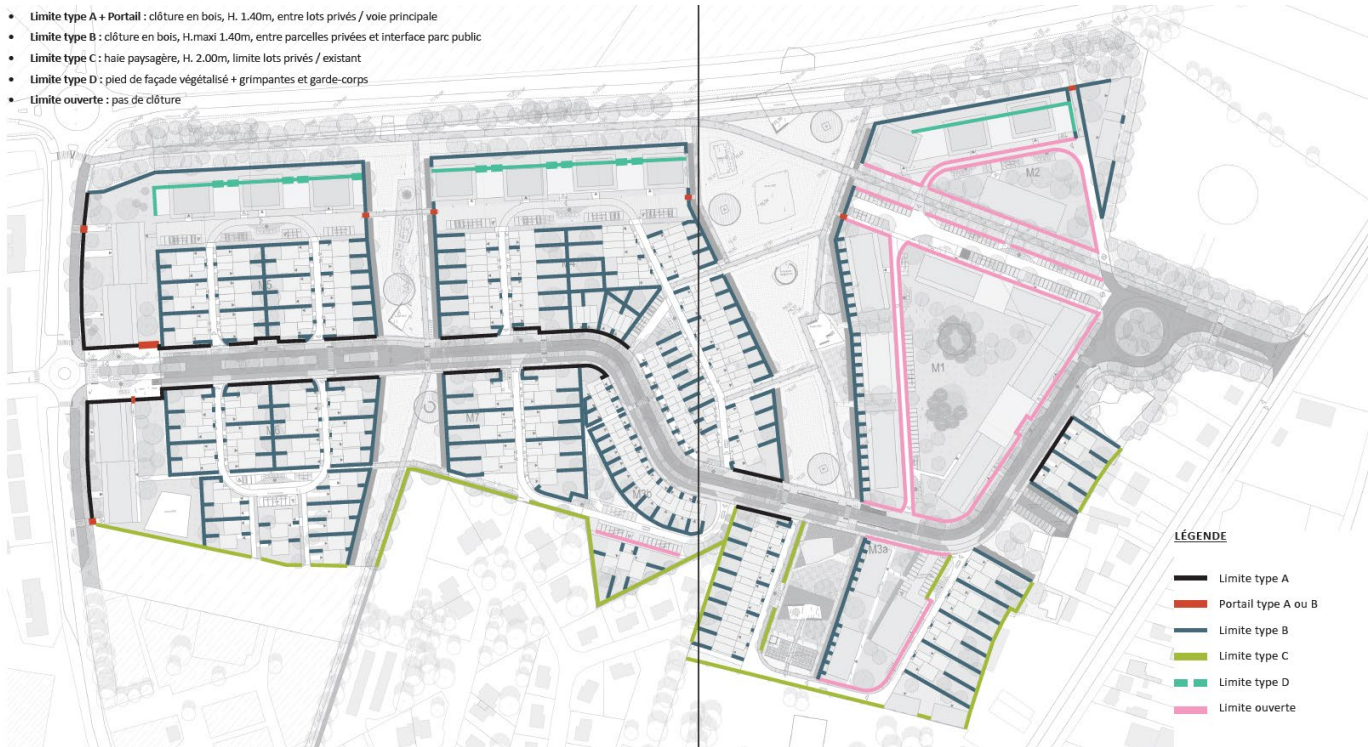
Les locaux et installations techniques, visibles depuis l'espace public devront être limités et regroupés dans un bloc d'encastrement selon le schéma suivant afin de préserver le caractère paysager du quartier.



Clôtures :

Les clôtures respecteront impérativement le plan des clôtures. Tout autre matériau que le bois est interdit. Les portails d'accès s'inscrivent dans la continuité de la clôture. Ils sont conçus dans le même matériau et avec un barreaudage et une hauteur identique. La hauteur maximale de la clôture n'excédera pas +1,40m, à l'exception du cas où la clôture joue un rôle de continuité de façade traitée à l'identique, sur toute la hauteur du rez-de-chaussée.

- Limite type A + Portail : clôture en bois, H. 1.40m, entre lots privés / voie principale
- Limite type B : clôture en bois, H.maxi 1.40m, entre parcelles privées et interface parc public
- Limite type C : haie paysagère, H. 2.00m, limite lots privés / existant
- Limite type D : pied de façade végétalisé + grimpantes et garde-corps
- Limite ouverte : pas de clôture



Limite type A + Portail : clôture en bois, H. 1.40m, entre lots privés / voie principale

Une clôture mixte : barreaudage en bois d'une hauteur de 1,4m sera mise en place.



Limite type B : clôture en bois, hauteur maximum 1.40m, entre parcelles privées et interface parc public

Les 3 types de clôtures suivants sont recommandés :

1. Clôture en barreaudage en bois d'une hauteur maximum de 1,40m (type A) :



2. Clôture en ganivelle avec l'implantation d'un poteau tous les 2 mètres reliés par du fil de fer en acier inoxydable et contreventé dans les angles :



3. Grillage à moutons impérativement doublée d'une haie paysagère ou de plantes grimpantes côté espace privé :



Limite type C : haie paysagère, H. 2.00m, limite lots privés / existant :

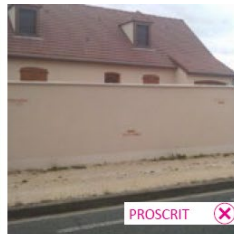
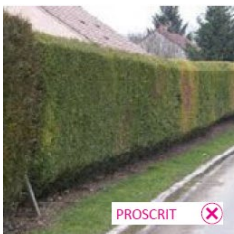


Les haies monospécifiques et opaques (type thuya, chamaecyparis, cyprès des landes...) sont proscrites. Toutes les haies séparatives seront traitées de manière champêtre et composées d'essences locales ou horticoles. Elles seront composées de deux strates à minima (basse/moyenne ou moyenne/haute), avec notamment des arbustes à développement moyen (hauteur inférieure à 1,8m). Des plantations de plus grande hauteur (arbre de haute tige ou cépée) seront implantées régulièrement pour rythmer la limite.

Limite type D : pied de façade végétalisé + grimpantes et garde-corps :



Sont proscrits : l'utilisation de grillage nu, type treillis soudé, sans plantation, et les simples barreaudages défensifs, panneaux pleins ou éléments opacifiants.



Article UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

La majorité des places de stationnement des logements collectifs en R+3 devra impérativement être intégrée dans l'emprise des bâtiments.

Article UM 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

La palette végétale est imposée. Un travail de multi stratification est à prévoir sur l'ensemble des zones plantées afin de favoriser la biodiversité et les habitats. Des grimpantes sont prescrites au niveau de la clôture type B. 70% des arbres seront fournis dans la pépinière du projet. Les nouveaux arbres plantés devront se distancer de 2 m des réseaux existants.

Densité et taille des arbres à la plantation

1 arbre par 260m² de la surface de la parcelle (force min. 18/20 à 20/25tige, 250/300 à 300/350cépée) d'alliances végétales variables selon palette végétale.

Les arbres plantés en proximité des bâtiments sont de troisième ou quatrième grandeur en rive (< 10/15 m), à port conique ou fastigié laissant passer la lumière, distants de 3m des façades pour les arbres de 2e/3e grandeur, 5m des façades pour les arbres de 1ère grandeur.

Dimensions des fosses plantées

Les arbres doivent être plantés dans des fosses à dimensions minimales de 4 x 4 x 1,2m, avec un volume minimal de 19m³ par fosse de plantation. Les fosses continues sont à privilégier, à l'exception des fosses d'arbres d'alignement.

Protection des ressources (eau et sol) :

Un paillage (feuilles mortes et/ou BRF) sera mis en place, d'une épaisseur minimale de 8 cm sur toutes les surfaces d'arbustes et de plantes vivaces, et sur 1m² autour des fosses d'arbres. Les jardins privés se constitueront de la palette végétale prescrite pour les prairies et bosquets isolés, ainsi que des arbres de l'alliance B. La haie mono spécifique est interdite. La pelouse et les arbres fruitiers locaux sont acceptés. La strate herbacée + la strate arbustive seront déployées sur environ 90 % des surfaces non construites du lot.

Prescriptions

PRAIRIE HUMIDE ET PRAIRIE SÈCHE

Strate arborée (arbres alliance A)

- *Juglans nigra* (Noyer commun)
- *Quercus petraea* (Chêne sessile)
- *Tilia platyphyllos* (Tilleul à grandes feuilles)

Strate herbacée (alliance de prairie humide)*

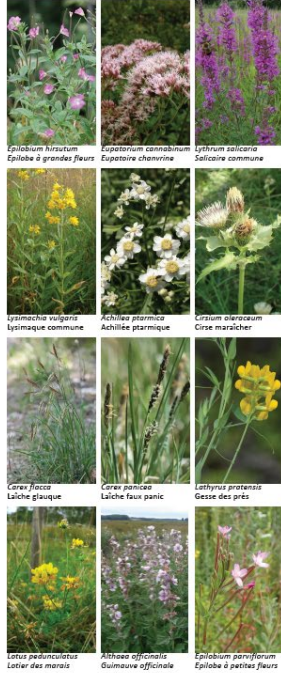
- *Epidobium hirsutum* (Épilobe à grandes fleurs)
- *Eupatorium cannabinum* (Eupatoire chanvrine)
- *Lythrum salicaria* (Salicaire commune)
- *Lysimachia vulgaris* (Lysimachie commune)
- *Achillea ptarmica* (Achillée ptarmique)
- *Cirsium oleraceum* (Cirse marsaicher)
- *Cirsium palustre* (Cirse des marais)
- *Myosotis scorpioides* (Myosotis des marais)
- *Symphytum officinale* (Grande consoude)
- *Cardamine pratensis* (Cardamine des prés)
- *Valeriana dioica* (Valériane dioïque)
- *Carex acutiformis* (Laïche des marais)
- *Carex flacca* (Laïche glauque)
- *Carex panicea* (Laïche faux panic)
- *Lathyrus pratensis* (Gesse des prés)
- *Lotus pedunculatus* (Lotier des marais)
- *Althaea officinalis* (Guimauve officinale)
- *Epidobium parviflorum* (Épilobe à petites fleurs)

*palette illustrée ci-contre à titre indicatif et non-exhaustive

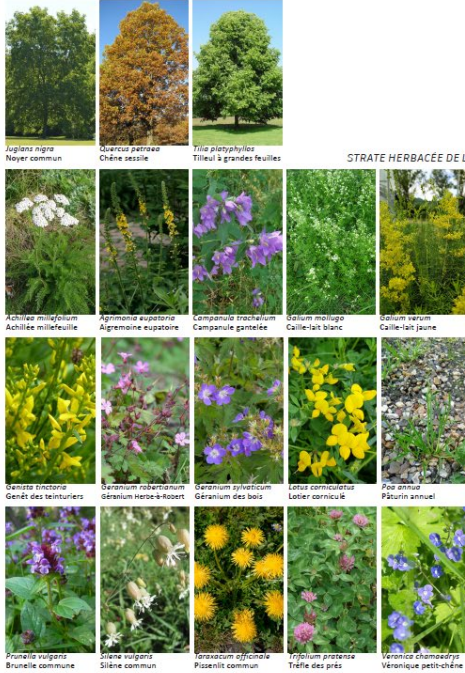
Strate herbacée (alliance de prairie sèche)

- *Achillea millefolium* (Achillée millefeuille)
- *Aligremoine eupatori* (Aligremoine eupatoire)
- *Campanula trachelium* (Campanule gantelée)
- *Galium mollugo* (Caille-lait blanc)
- *Galium verum* (Caille-lait jaune)
- *Genista tinctoria* (Genêt des teinturiers)
- *Geranium robertianum* (Géranium Herbe-à-Robert)
- *Geranium sylvaticum* (Géranium des bois)
- *Lotus corniculatus* (Lotier corniculé)
- *Poa annua* (Pâturin annuel)
- *Prunella vulgaris* (Brunelle commune)
- *Silene vulgaris* (Silène commun)
- *Taraxacum officinale* (Pissenit commun)
- *Trifolium pratense* (Trèfle des prés)
- *Veronica chamaedrys* (Véronique petit-chêne)

STRATE HERBACÉE DE LA PRAIRIE HUMIDE



STRATE ARBORÉE



STRATE HERBACÉE DE LA PRAIRIE SÈCHE

Prescriptions

BOSQUET ISOLÉ ET ARBRES D'ALIGNEMENT

Strate arborée (arbres alliance B)

- *Acer platanoides* (Érable plane)
- *Carpinus betulus* (Charme commun)
- *Prunus avium* (Merisier)
- *Ulmus glabra* (Orme de montagne)

Strate arbustive

- *Berberis vulgaris* (Épine-vinette)
- *Ilex aquifolium* (Houx commun)
- *Ligustrum vulgare* (Troène commun)
- *Lonicera periclymenum* (Chèvrefeuille des bois)
- *Ruscus aculeatus* (Fragon faux-houx)

Grimpantes

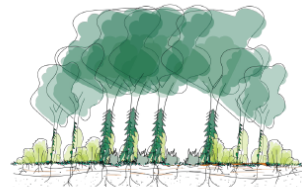
L'importance des grimpantes est majeure dans le bosquet forestier. La colonisation spontanée pourra être accélérée si besoin par des plantations complémentaires :

- *Hedera helix* (Lierre grimpant)

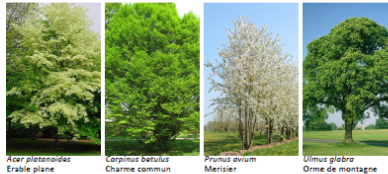
Couvre sol

Tout aussi important que les grimpantes, les couvre sols sont attendus en génération spontanée, mais peuvent être accélérés si besoin par des plantations complémentaires :

- *Vinca minor* (Petite pervenche)
- *Stellaria nemorum* (Stellaire des bois)
- *Euphorbia amygdaloides* (Euphorbe des bois)
- *Anthriscus sylvestris* (Cerfeuil sauvage)
- *Anemone nemorosa* (Anémone des bois)
- *Alliaria petiolata* (Alliaire officinale)



STRATE ARBORÉE



STRATE ARBUSTIVE ET GRIMPANTE



STRATE HERBACÉE



Mobilier urbain :

Le choix du mobilier urbain et du matériel d'éclairage extérieur sera identique à celui déployé sur l'ensemble de l'espace public.

Eclairage :

L'éclairage des voies secondaires situées dans l'emprise des macrolots devra présenter une hauteur de feu 4m, le même modèle sera obligatoirement implanté sur l'ensemble des macrolots.

Le cœur d'îlot est d'abord un espace naturel, et en tant que tel il sera protégé des nuisances lumineuses.

Pendant la nuit, l'éclairage privé doit préserver une ambiance calme et apaisante. Il ne débordera pas sur l'espace public.

L'éclairage des jardins privés sera très ponctuel. Il ne créera pas de nuisances visuelles vis-à-vis du parc.

Le matériel d'éclairage (y compris les éclairages des balcons, les loggias et les terrasses, doit permettre d'orienter le flux lumineux vers le bas, afin d'éviter la pollution lumineuse.

RÉFÉRENCES ASSISES

HARPO d'Urbidermis
ou similaire

> banc et chaise, avec accoudoirs

Ce modèle est fabriqué en bois massif tropical, structure en fonte.

IDN de TMC

ou similaire

> banc avec accoudoirs et la banquette

Ce modèle est fabriqué en bois massif de robinier, structure en acier peinture «corten».

RÉFÉRENCES ARCEAUX VÉLOS

> modèle KERTA de Seri

> modèle AC0921COR de Abricyclette

RÉFÉRENCES POTELETS

> modèle BASIC de Concept urbain

> modèle ACROPOLE de Area

RÉFÉRENCES CORBEILLES DE PROPRETÉ

> modèle FONTANA d'Urbidermis

> modèle IDN d'TMC

RÉFÉRENCES BUTOIRS STATIONNEMENT

> modèle 25 chez Stradus

RÉFÉRENCES GANIVELLE BOIS

> ganivelle châtaigner, h.50-70cm

RÉFÉRENCES MÂT D'ÉCLAIRAGE

> modèle ED1 chez TCM ou équivalent, avec éclairage LED.



Aires de stationnement :

Les places de stationnement seront obligatoirement réalisées en dalles béton à joint végétalisé.

Sols minéraux :

Les emprises des sols minéraux sont volontairement minimisées au profit de sols plantés.

Les revêtements minéraux sont obligatoirement de teinte claire :

- Les voies circulées seront obligatoirement réalisées en béton clair désactivé identiques sur l'ensemble des macrolots.

- Les chemin piétons seront obligatoirement réalisés en stabilisé renforcé de teinte claire.