

Commune de SAINT-GERMAIN-LES-ARPAJON

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
Annexe 4 au C.C.C.T.

Quartier des Gournais
zone d'aménagement concerté



Madame la Maire,

Monique GOGUÉLAT
Monique GOGUÉLAT

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE
19 MARS 2014

ARRIVEE

PREAMBULE

Le présent cahier des prescriptions architecturales élaboré sous le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) concerne les zones NAUHD et NB*, modifié notamment par délibération n°5b du 6 avril 2006, enregistrée en Sous-Préfecture le 12 avril 2006, en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Quartier des Gournais ».

Depuis, le P.O.S a été transformé en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé le 14 décembre 2010, rectifié le 28 avril 2011 et mis en révision par délibération n°62 du Conseil Municipal du 20 juin 2013 et modifié par délibération du Conseil Municipal le 12 décembre 2013,

Le règlement local d'urbanisme reste intégralement applicable à chaque construction, avec les compléments suivants qui en précisent l'application.

NOTA : Tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés préalablement au dépôt par l'urbaniste coordinateur du lotissement :

François Goussot / GERU ; 89 rue Barrault 75013 Paris tel : 01 45 88 15 15

Les dossiers de demande de permis de construire devront comprendre les plans de clôtures (en plan masse et élévations) ainsi que l'implantation et la nature des plantations prévues.

Il est rappelé que le constructeur devra justifier lors de sa demande de permis de construire des dispositions prises pour réduire l'impact environnemental de la construction, notamment en terme d'économies d'énergie, et lors du chantier.

ARTICLE 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Voir le PLU

ARTICLE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Voir le PLU

ARTICLE 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voir le PLU

Les accès aux constructions devront être indiqués sur les demandes de permis de construire selon le **plan-masse d'implantation fourni à chaque constructeur en application de l'art.16 du Cahier des charges de cession de terrain**, sur les emplacements désignés comme « accès ».

ARTICLE 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Voir le PLU

Eaux pluviales:

Eléments issus du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, juin 2006, note technique, document d'incidence

Afin de limiter les surcharges hydrauliques d'eaux de ruissellement, les particuliers devront infiltrer les eaux pluviales sur leur parcelle.

Le choix de la technique et du mode de rétention devra figurer dans chaque dossier de demande de permis de construire, ainsi qu'une note de calcul répondant à l'article 1AUH4.2 du PLU et au règlement d'assainissement du SIVOA.

Il est préconisé à chacun des acquéreurs :

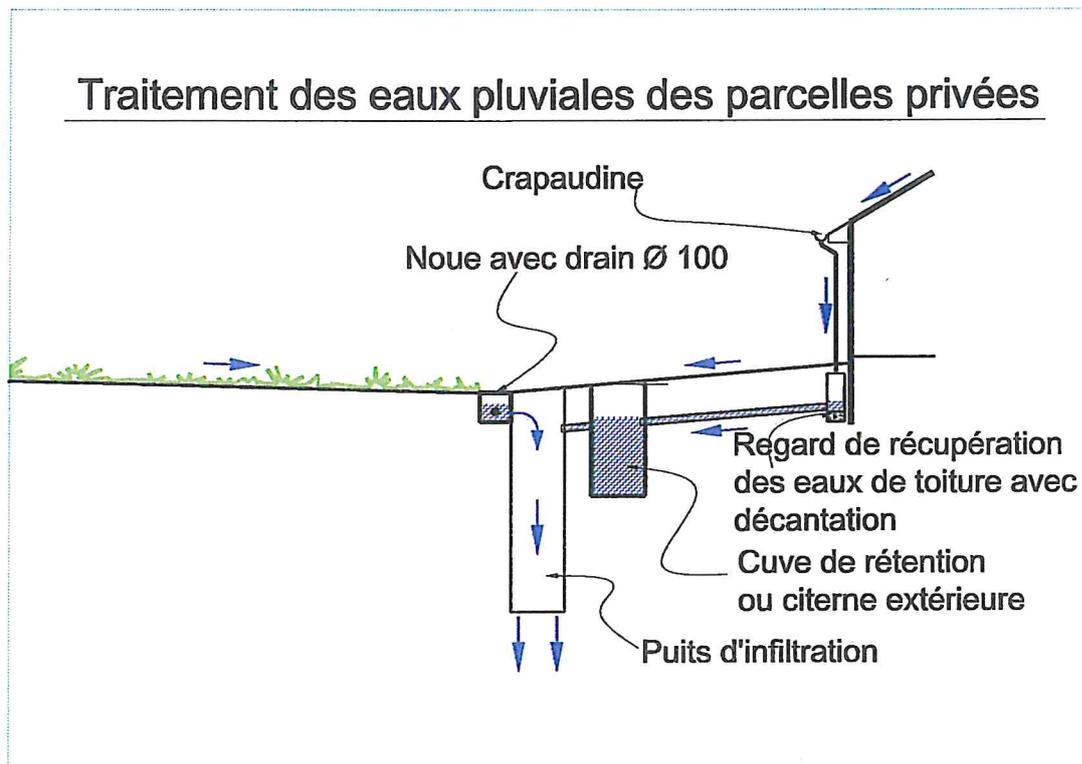
- Récupération des eaux de ruissellement du terrain libre par noue visible constituée d'une récupération par drain \varnothing 100 mm enrobé de gravillons jusqu'au niveau du T.N., évacuation par puits filtrant.

- Récupération des eaux de toitures dans une cuve étanche de 2 m³ environ permettant une réutilisation pour l'arrosage ou lavage des terrasses, etc (Hors véhicules et zones de stationnement de ceux – ci sans traitement par séparateur à hydrocarbures avant rejet).

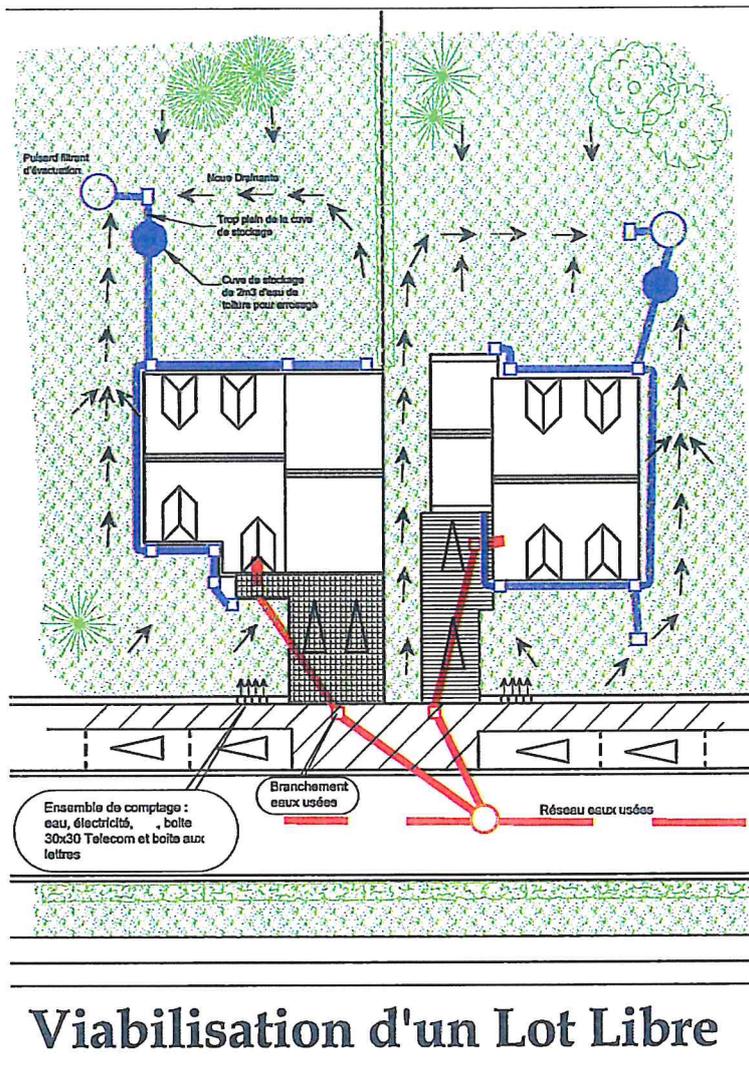
La cuve sera équipée d'une surverse raccordée au puits filtrant.

- Récupération des eaux issues des accès garages et terrasses qui seront dirigées vers les puits infiltrant utilisés pour la rétention des eaux de toitures. Le dimensionnement des tranchées drainantes et des puits infiltrant doit correspondre à 5.5m³ / 100m² de terrain imperméabilisé.

Nous attirons l'attention des acquéreurs sur le fait que l'infiltration sur le Quartier des Gournais est très faible et qu'il sera nécessaire d'en tenir compte pour le dimensionnement des puits infiltrant et de leur profondeur.



M



Viabilisation d'un Lot Libre

ARTICLE 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Voir le PLU

ARTICLE 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir le PLU

Les constructions principales seront implantées en respectant le **plan-masse fourni à chaque constructeur en application de l'art.16 du Cahier des charges de cession de terrain** sur lequel sont indiquées :

- Les zones d'implantation dans lesquelles les constructions sont autorisées (« zone constructible »), dans le respect des règles de prospect du PLU.
- L'accès des véhicules.
- La zone d'implantation d'un éventuel abri de jardin, inférieur ou égal à **10m²**

Seul les abris de jardin, **terrasses non couvertes**, piscines non couvertes pourront être implantés en dehors des « zones constructibles »

ARTICLE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir le PLU

Les constructions principales seront implantées en respectant le **plan-masse d'implantation fourni à chaque constructeur en application de l'art.16 du Cahier des charges de cession de terrain** sur lequel sont **précisées** les zones d'implantation dans lesquelles les constructions sont autorisées (« zone constructible »), dans le respect des règles de prospect du PLU.

Seul les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égal à 10m², terrasses non couvertes, piscines non couvertes pourront être implantés en dehors des « zones constructibles »

ARTICLE 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir le PLU

ARTICLE 9 : L'emprise au sol des constructions

Voir le PLU

Les constructions principales et leurs extensions seront implantées en respectant le **plan-masse d'implantation fourni à chaque constructeur en application de l'art.16 du Cahier des charges de cession de terrain** sur lequel sont précisées les zones d'implantation dans lesquelles les constructions sont autorisées (« zone constructible »), dans le respect des règles du PLU.

ARTICLE 10 : La hauteur maximale des constructions

Voir le PLU

ARTICLE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Voir le PLU

11.1 – Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone, les prescriptions édictées par le présent article, pourront ne pas être imposées pour les constructions ou nouvelles ou innovantes et les extensions, s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bio-climatique ...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas, pourront être mis en œuvre par exemple des matériaux non traditionnels tel le bardage ou autre matériau renouvelable...

Le nivellement du bâtiment et du terrain devra être précisé dans chaque permis de construire en cote NGF.

Les rez-de-chaussée des constructions devront être implantés au plus près du sol naturel, en cohérence avec le niveau du trottoir et les implantations voisines.

L'aménagement du jardin situé à l'arrière de la construction devra être précisé sur le permis de construire : traitement des dénivelés, terrasses, murs de soutènement.

Les matériaux de revêtement des cheminements piétonniers doivent être perméables afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas où ceux-ci seraient imperméables, ils devront être pris en compte dans le calcul des 50% d'emprise au sol maximum à respecter et pour le calcul du volume nécessaire à la récupération et à l'infiltration des eaux de pluie.

11.2 - Façades :

En cas de maçonneries enduites, les enduits seront lissés, grattés fin ou talochés, avec un travail de modénature pour mettre en valeur les éléments spécifiques de l'architecture (chainages d'angles, encadrement de baies, soubassement...).

Certaines façades ou pignons devront obligatoirement comporter une ou plusieurs baies principales, selon indications portées sur le **plan-masse d'implantation fourni à chaque constructeur en application de l'art.16 du Cahier des charges de cession de terrain** (« baie obligatoire»). Ces baies seront de préférence implantées en étage.

Le volet roulant pourra être utilisé à condition que le mécanisme et son coffre soient intégrés à la maçonnerie, du côté intérieur du mur.

11.3 - Toitures :

En cas de couvertures en tuiles, celles-ci seront d'aspect plat, de 17/m² minimum. Les souches de cheminées seront situées le plus près possible du faîtage et du pignon, à moins de 1,50 m du faîtage.

Le sens de faîtage de la toiture principale sera toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison.

Il respectera de plus les indications portées sur le **plan-masse d'implantation fourni à chaque constructeur en application de l'art.16 du Cahier des charges de cession de terrain** (« sens de faîtage»).

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Les jouées de lucarnes seront verticales. Les outeaux sont interdits. Les châssis de toiture de plus de 60x80 cm sont interdits sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics.

Tous les châssis seront entièrement encastrés dans les toitures.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition de s'intégrer dans une conception d'ensemble de la construction, et d'être encastrés dans les toitures.

11.4 - Local destiné aux ordures ménagères :

Les containers d'ordures ménagères (tri sélectif) visibles des voies, cheminements et espaces verts doivent être accompagnés d'un écran végétal persistant, ou masqués par la clôture afin de rester hors de vue des espaces publics. Leur emplacement devra figurer dans chaque dossier de demande de permis de construire

11.5 - Clôtures :

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret en redan de 0,40 à 60cm de hauteur, surmonté d'une grille, le tout devant respecter une hauteur de 1,80m maximum.

Les coffrets techniques EDF, France Télécom, TV, situés en limite de parcelle, ainsi que les boîtes aux lettres, seront implantés dans un mur d'une hauteur d'1.80m.

Le tout à charge de l'aménageur.

Les acquéreurs pourront doubler cette clôture d'une haie vive sur la partie privative ou d'un festonnage, de même matériau et teinte que les grilles mises en place sur les murets.

Les terrains pourront être clôturés par les Acquéreurs en continuité des murets à l'aide d'un portail coulissant ou battant à condition que leur ouverture et fermeture soient actionnées par un système motorisé. Dans le cas d'un portail battant, les portes devront s'ouvrir et se fermer sur l'espace privatif et ne devront en rien gêner les stationnements dits « de jour ». Le portail ainsi que le portillon seront constitués dans les mêmes conditions que celles citées ci-dessus.

Les portails à barreaux horizontaux ajourés ne seront pas autorisés.

Les matériaux et teintes de ces portails et portillons devront être en harmonie avec les grilles implantées en façade de terrain ou à défaut, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale.

Les clôtures sur fond de parcelle réalisées par l'Aménageur seront constituées d'un grillage plastifié à maille double torsion vert de 1.80 mètres de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives latérales réalisées par l'Aménageur seront constituées d'un grillage plastifié à maille double torsion vert de 1.20 mètres de hauteur.

Les acquéreurs pourront doubler ces clôtures grillagées d'une haie végétale sur la partie privative pour une hauteur maximum de 1.80m. Aucun occultant rigide, plastifiée, bois ou autre matériau ne sera autorisé pour ces clôtures.

Pour les terrains dont la construction principale est implantée en limite séparative latérale, il sera autorisé dans le prolongement de la façade en limite de propriété, l'édification d'une clôture constituée d'un muret jusqu'à la clôture sur rue.

Ce muret sera identique à celui de la clôture sur rue, d'une hauteur comprise entre 40 et 60cm, il pourra être surmonté d'un grillage vert double torsion avec écran végétal de type vigne vierge, lierre...etc, ou de grilles identiques à celles sur rue.

Illustration d'un muret réalisé par acquéreur en limite séparative surmonté d'une grille

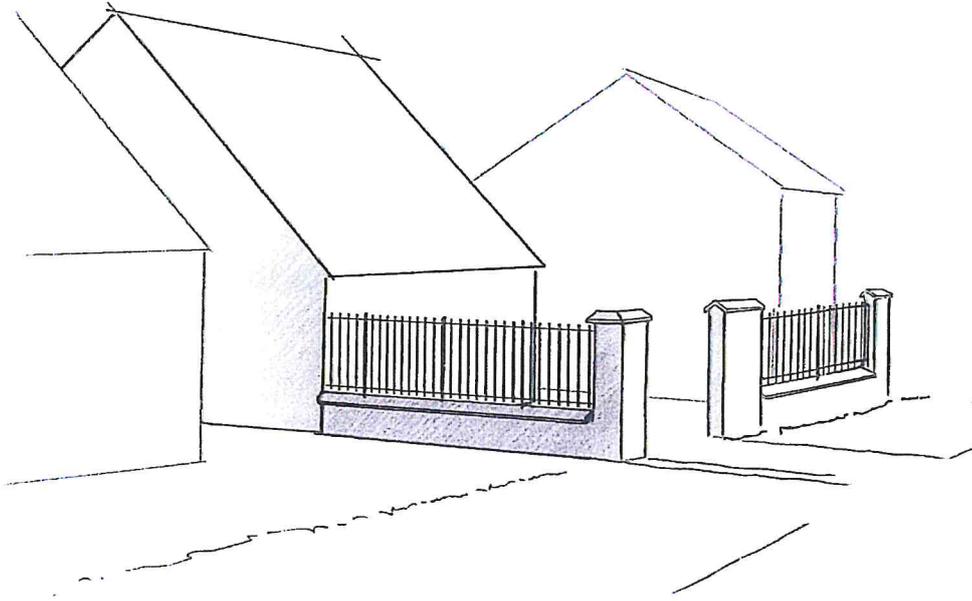
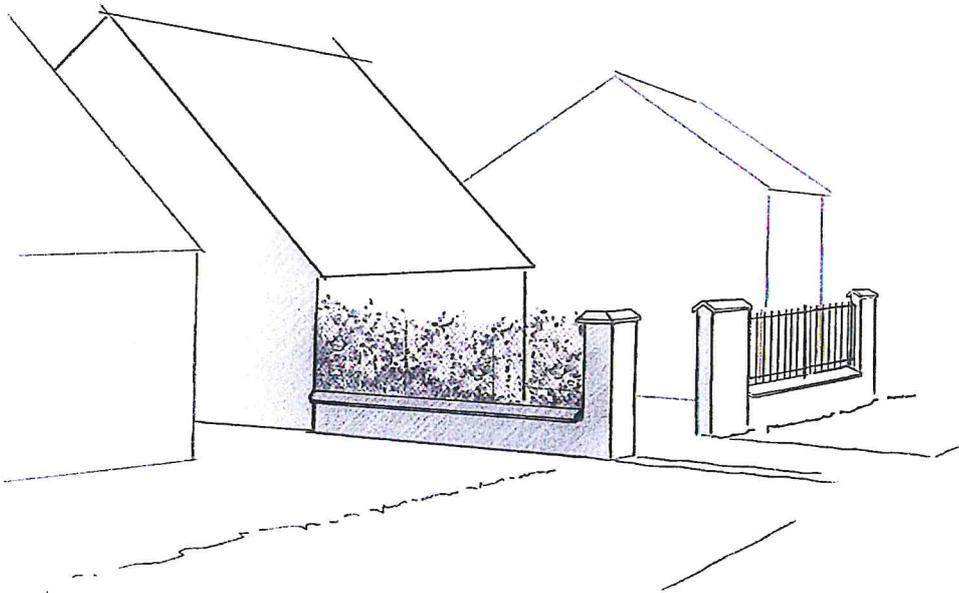


Illustration d'un muret réalisé par acquéreur en limite séparative surmonté d'un grillage végétalisé



Handwritten signature or initials.

11.6 - Antennes paraboliques

Voir le PLU

11.7 - Couleurs :

Les enduits de façade seront choisis parmi les teintes suivantes : ton pierre, beige clair, ocre clair.

Les abris de jardin seront en bois couleur naturelle, peints en vert foncé, ou en maçonnerie de couleur identique à celle de la construction principale.

Les menuiseries extérieures seront de couleur blanc, vert, bleu, bordeaux ou gris clair.

Les portes de garages seront de couleur blanche ou assortie à la couleur de l'enduit de façade.

ARTICLE 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Voir le PLU

Les constructions à usage d'habitation comporteront, sur l'emprise de leur parcelle, au moins trois places de stationnement, dont au moins deux places directement accessibles depuis la voie de desserte et au moins une place couverte.

La dimension minimale des places extérieures sera 5 x 2,40 m.

La pente des rampes d'accès aux aires de stationnement ne devra pas excéder 5% sur les 5 premiers mètres depuis la rue, afin de garantir l'accessibilité aux places dites « de Jour ». Au-delà, la pente maximale autorisée est de 18%.

Pour les terrains en pente descendante depuis la rue, une pente maximum de 10% sur les 5 premiers mètres depuis la rue, est acceptée pour permettre l'implantation du rez-de-chaussée au plus près du terrain naturel. Ceci pour éviter au maximum les talus à l'arrière des terrains.

ARTICLE 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'aménagement du lot, le choix des essences et l'implantation des éléments végétaux devront être précisés dans le dossier de permis de construire et pris en compte dans le volet paysager.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur chaque parcelle il sera planté au moins un arbre sur le devant des maisons, en alignement sur rue. Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), ou de récupération d'eau de pluie visibles des voies, cheminements et espaces verts doivent être accompagnées d'un écran végétal persistant.

ARTICLE 14 : Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

La SHON de l'opération du Quartier des Gournais est répartie lot par lot et approuvée par la Mairie à l'aide d'un additif au Cahier des Charges de Cession des Terrains.

46