



Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales _ LOTS LIBRES

Janvier 2019

TGTFP, Architecture, urbanisme (mandataire)

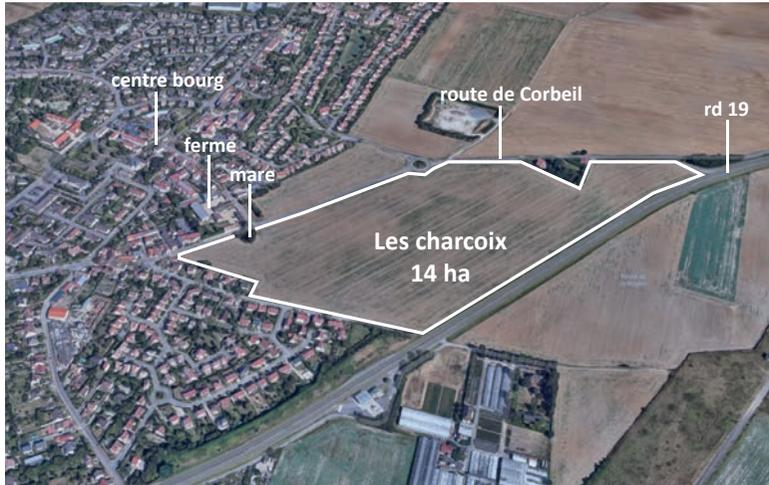
3° PAYSAGE, Paysage

Transfaire, Environnement

Ingétec, Ingénierie



Préambule	04	6- Performances énergétiques	43
1- Le projet urbain	05	6.1 Conception énergétique	44
1.1 Parti général	06	6.2 Recours aux énergies renouvelables	45
1.2 Diversité des formes urbaines	07	7- Suivi de projet et conseil	47
1.3 Registres d'espace public	08	7.1 Suivi architectural	48
1.4 Gestion des eaux pluviales	10	7.2 Management environnemental	49
1.5 Gestion des déchets	11		
1.6 Stationnements publics	12		
1.7 Défense incendie	13		
2- Le projet paysager	15		
2.1 Principe paysager	16		
2.2 Une diversité de paysage	17		
2.3 Les chemins paysager	18		
3- La démarche environnementale	19		
3.1 La charte de développement durable	20		
4- Prescriptions urbaines	23		
4.1 Programmation des îlots	24		
4.2 Épannelage & hauteurs-cadres	25		
4.3 Alignements et retraits	26		
4.4 Stationnement privé	28		
5- Prescriptions architecturales, paysagères et environnementales	29		
5.1 Modes constructifs	30		
5.2 Traitement des façades	32		
5.3 Traitement des toitures	35		
5.4 Intégration des équipements techniques	35		
5.5 Qualité des logements	36		
5.6 Aménagement des espaces extérieurs privés	37		
5.7 Drainage à la parcelle	42		



Préambule

Le projet d'aménagement du futur quartier des Charcoix constitue un enjeu majeur pour l'avenir du Plessis-Pâté et ses habitants, par le saut d'échelle qu'il implique, l'amorce d'une transition morphologique urbaine et l'élan écologique engagé par la commune. Inscrit dans un territoire en pleine mutation, notamment avec les projets de la ZAC Val Vert - Croix Blanche et celui de l'aménagement de la Base aérienne 217, le nouveau quartier des Charcoix doit inspirer le désir d'habiter un lieu singulier, imprégné d'une identité forte qui accompagne les mutations de son territoire.

Le présent Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUE) présente le projet urbain du futur quartier des «Charcoix» destiné aux maîtres d'ouvrage et maîtres d'oeuvre des constructions projetées. Il expose les grandes lignes du nouveau quartier afin de situer les projets architecturaux dans leur futur contexte. Le CPAUE est un outil qui vise à transmettre aux opérateurs et à leur maîtrise d'oeuvre l'ensemble des enjeux du projet urbain et les ambitions de qualité architecturale, paysagère et environnementale recherchés par la SORGEM et la Ville du Plessis-Pâté. Annexé au CCCT, ce document formalise les conditions de l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des futurs lots pour assurer une cohérence d'aménagement sur l'ensemble du quartier des Charcoix. Il décline de façon opérationnelle les engagements de la Charte de développement durable. Il est complété de fiches de lots qui précisent les prescriptions du CPAUE de manière spécifique pour chaque lot. Il est complété de fiches de lots qui précisent les prescriptions du CPAUE de manière spécifique pour chaque lot. Fiches de lot pour les lots libres ?

Il importe de prendre en considération l'ensemble des aménagements ainsi que de la programmation des «Charcoix». Les premières réalisations contribuent, de manière significative, à l'expression du projet d'ensemble et illustrent ses ambitions.

1 • LE PROJET URBAIN

1 • LE PROJET URBAIN

1.1 Parti général

Comme pour chacun de nos projets, nous avons banni toute réplique formelle et cherché à concevoir un quartier qui ne soit pas reproductible ailleurs. Possédant un certain nombre d'atouts historiques, dont les traces peinent aujourd'hui à s'affirmer, ce renouveau des Charcoix est l'occasion de réaffirmer les enjeux du site. TGTFP s'est donc largement inspiré des particularités du contexte pour les transcender dans un projet de quartier contemporain, répondant à un certain nombre d'enjeux qui ont dessiné une série de fils conducteurs :

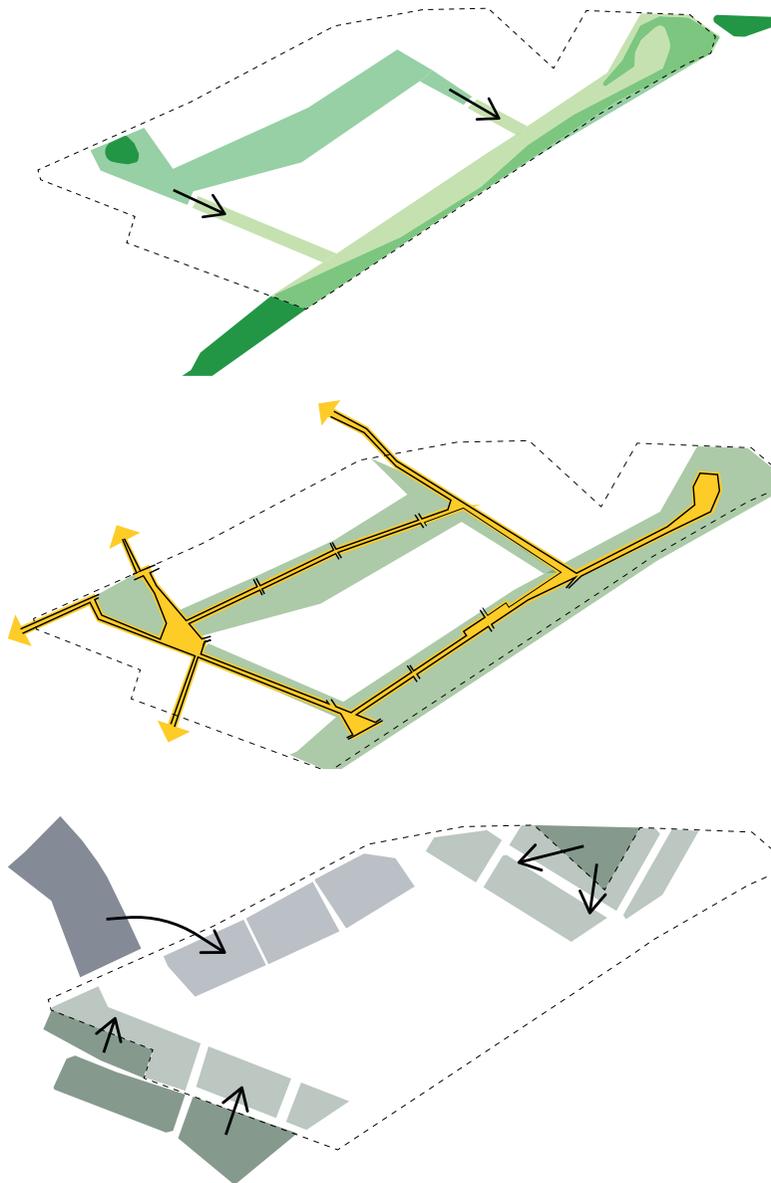
Prolonger les ambiances urbaines et paysagères avoisinantes; «Le Bourg», «La Pouletterie» et le «Hameau Charcoix» pour accompagner une rencontre autour d'éléments singuliers tels que la Ferme, la Mare et le futur parc écologique, c'est l'affirmation d'un désir de créer une osmose et la volonté de provoquer la recherche d'interactions, notamment en se projetant vers le quartier de la Rougère.

Amarrer le parc écologique à la mare existante, comme source d'une nouvelle biodiversité engagée sur le traitement des eaux pluviales. La mare séculaire mise en valeur, avec la «ferme de Corbeil» en fond de scène, devient un symbole du renouveau des Charcoix.

Amplifier le parc par un réseau de «lieux d'usages» aux ambiances paysagères variées disposés en parcours le long du quartier. Des situations urbaines invitant à de nouvelles pratiques de la ville, indispensables au cadre de vie contemporain.

Réécrire, repenser les typologies architecturales existantes ; « La maison libre », celle des lotissements, la maison accolée, mais également des typologies plus anciennes comme les bâtisses « d'ensembles à cours » présentes le long du Bourg.

Proposer un projet évolutif et appropriable, qui favorise l'interaction entre les différents partenaires de l'aménagement et qui encourage les initiatives des riverains.



1 • LE PROJET URBAIN

1.2 Diversité des formes urbaines

Le programme prévoit la construction de 480 logements répartis en différentes typologies : terrains à bâtir, maisons de ville, intermédiaires et petits collectifs. La densité générale sera naturellement supérieure aux tissus pavillonnaires existants et évitera l'étalement urbain. La question se pose sur la naissance d'un projet qui respecte cette densité et s'intègre au Plessis-Pâté. Notre recherche s'est portée sur l'harmonie avec l'existant en s'inspirant des morphologies urbaines et des typologies présentes sur la commune pour les détourner vers des usages plus actuels tentant d'anticiper leurs évolutions.

La maison libre

Le Plessis-Pâté est majoritairement composé de lotissements pavillonnaires récents. Cette typologie sera présente également dans le quartier dans une proportion adaptée à cette nouvelle densité (72 lots libres d'environ 400m²).

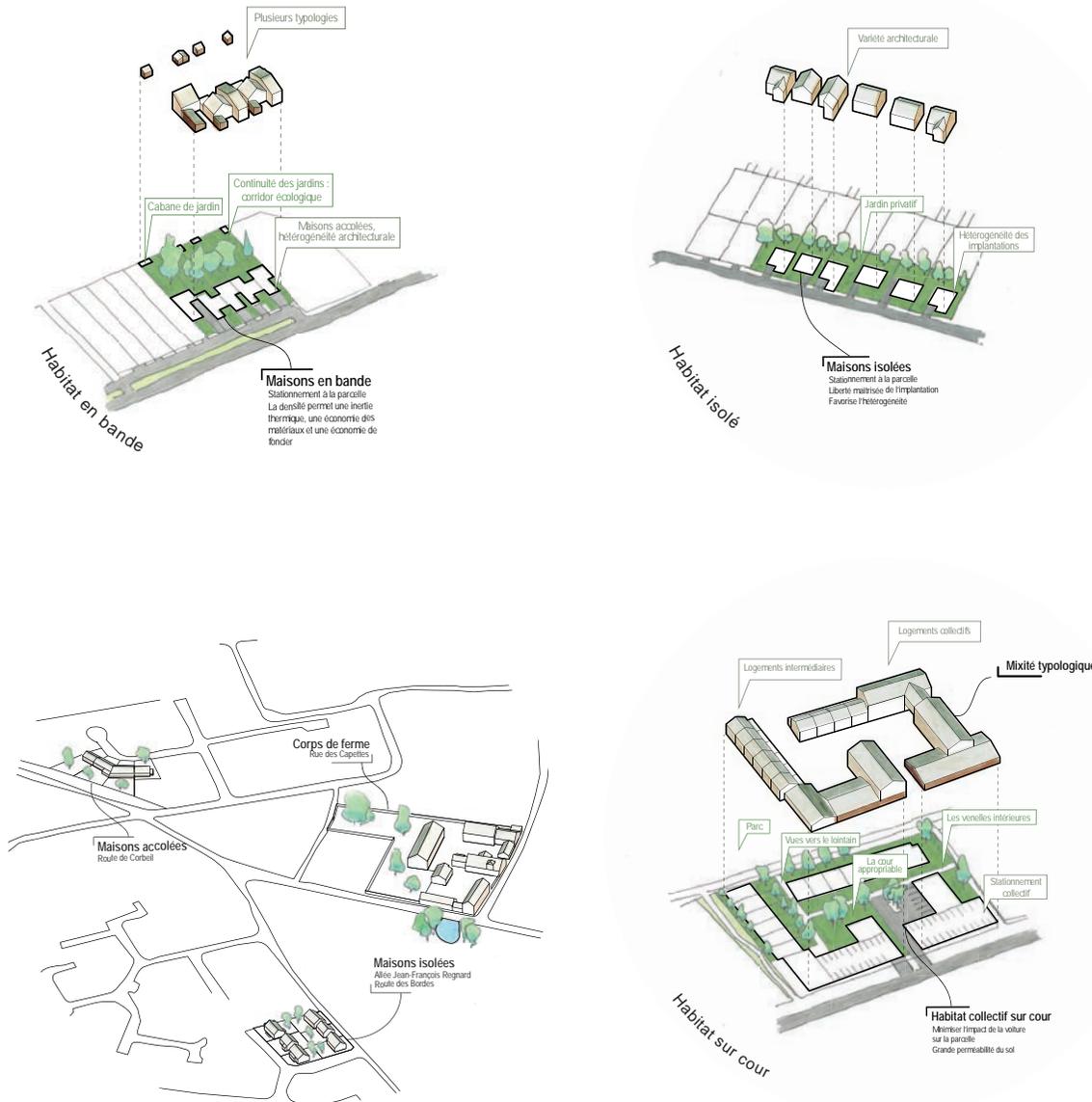
La maison de ville

Les maisons de ville sont des maisons accolées en mitoyenneté. Elles sont installées sur des parcelles plus réduites et forment un front urbain plus ou moins continu. Au Plessis-Pâté, on les retrouve ponctuellement autour de la rue des Castors, de l'avenue du Parc et en centre bourg dans des formes plus anciennes.

La résidence à cours

Pour les petits collectifs et les intermédiaires, assez peu présents au Plessis-Pâté, nous nous sommes inspirés des typologies à cours du vieux bourg que l'on retrouve dans les fermes historiques. Ce modèle nous paraît pertinent, car il centralise les espaces partagés, positionnant les bâtiments autour, à bonne distance. La gestion du stationnement peut se faire en rez-de-chaussée des immeubles, mais également sous des structures légères communes à l'instar des granges ou des fermes agricoles. Ces fermes permettront également de faire muter la place de parking à une nouvelle fonction: atelier de bricolage, local de stockage, mutualisation en locaux communs, etc.

Les immeubles collectifs dépourvus de jardins privatifs seront majoritairement disposés dans les îlots autour du Parc pour profiter des vues dégagées depuis des balcons et des terrasses.



1 • LE PROJET URBAIN

1.3 Registres d'espace public

La route de Corbeil

Les trois accès majeurs au quartier se font depuis la route de Corbeil. Son élargissement permettra d'agrandir le trottoir existant le long de la ferme des Capettes en partie nord. Sur la rive sud, un trottoir sera créé pour accueillir une circulation douce, constituée d'un espace partagé piétons-cycles, d'un alignement d'arbre, de stationnements et d'une noue paysagère. Un plateau piéton sera réalisé depuis l'intersection avec la rue des Capettes et au droit de la mare pour ralentir le trafic automobile et marquer l'entrée de ville. Ce plateau forme une place pour articuler le nouveau quartier avec le bourg historique.

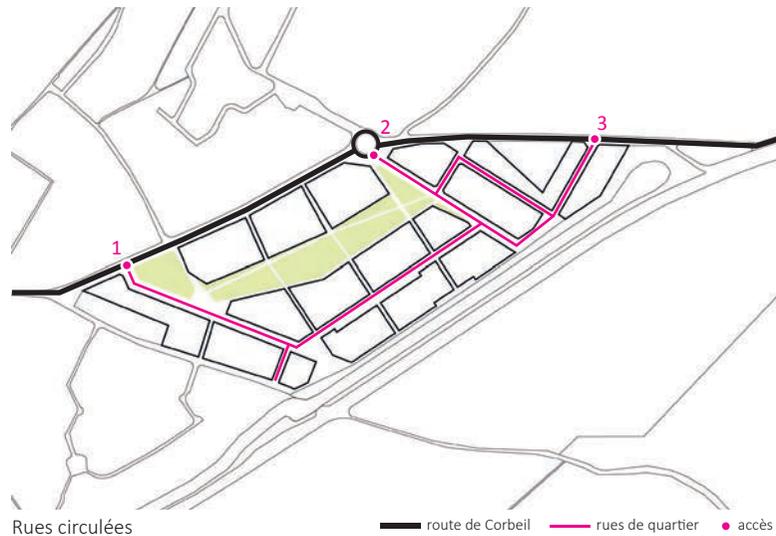
Les rues de quartier

«Les Charcoix» est le prolongement de l'espace public des quartiers limitrophes, il forme une couture en redéfinissant la circulation automobile et la gestion du stationnement. Les objectifs sont multiples : minimiser les rues circulées par la voiture pour restituer le plus d'espace public aux piétons; ralentir la circulation des voitures (dispositifs de dos d'âne), limiter l'entrée des automobiles aux dessertes essentielles (un accès unique par lot, circuit de collecte des déchets, circulation des engins de secours et d'entretien).

Circulations douces

Elles sont réparties en deux typologies. Le circuit « sport et nature », un cheminement primaire d'au moins 3 mètres de large permettant la circulation des piétons et des cycles. Il parcourt le quartier en un circuit lisible et confortable qui relie les diverses polarités, à travers des séquences paysagères et formant une boucle avec le bourg de la ville.

Les venelles secondaires inspirées des cheminements du village. Elles sont plus étroites, plus intimes et proposent des chemins de traverse agissant comme des raccourcis. Ces venelles sont parfois des sentiers semi-forestiers destinés aux piétons et aux cyclistes, destinés aux habitants comme aux visiteurs.



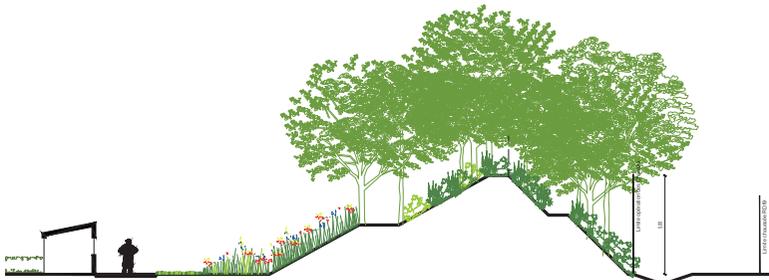
1 • LE PROJET URBAIN



Place de la mare



Vue sur le parc



Coupe de principe du merlon

La place de la Mare

La place s'organise autour de la mare existante qui sera aménagée et amplifiée pour constituer la vitrine du quartier. Ce nouveau lieu, à la fois urbain et paysager, deviendra une nouvelle polarité une articulation de la nouvelle composition urbaine. La place est l'entrée principale vers le futur parc écologique. Son traitement minéral contraste avec les vastes emprises végétales du parc.

Elle est volontairement enrichie des éléments majeurs du programme : la résidence senior, le cabinet de médical, la crèche, l'équipement scolaire et l'équipement sportif.

Le Parc écologique

D'une surface d'environ 2 hectares, il constitue une grande ouverture, un vaste espace public partagé pour les habitants. Ce nouveau lieu de rassemblement propose une offre de nouvelles pratiques dédiées au loisir, au sport et à la détente. Le parc permet de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain, stock les eaux pluviales et favorise le développement de la biodiversité, lui conférant une dimension écologique. Ses grandes dimensions, 40m de large et 300m de long, sont également un atout technique pour l'accès des pompiers et des véhicules d'entretien pour le quartier.

La rétention des eaux pluviales détermine le nivellement singulier du parc. Caractérisé par trois bassins formant des plages descendantes vers le sud, le profil asymétrique se termine par un talus planté partant du point bas des plages pour remonter sur un cheminement en surplomb.

Les plantations proposées évoqueront un jardin de pluies et un petit sous-bois le long du chemin bordant le Sud. Les pentes douces pourront être des prairies fauchées avec des zones tondues plus régulièrement.

Le Merlon

Un merlon paysager inspire la réflexion paysagère. Il est implanté en continuité du merlon existant et du bosquet de la route de Corbeil, le long de la RD 19. C'est une nouvelle unité paysagère plantée dans un esprit forestier pour limiter les pollutions sonores et visuelles au nouveau quartier. C'est un nouvel horizon dans le paysage du quartier des Charcoix.

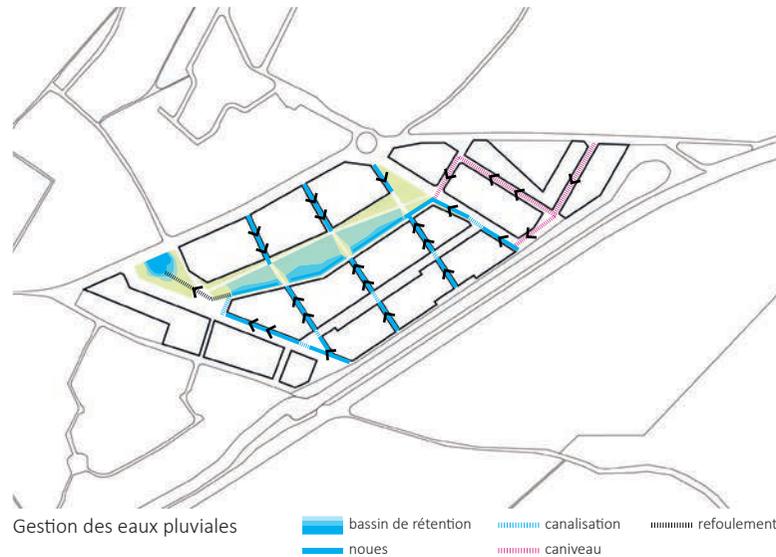
1 • LE PROJET URBAIN

1.4 Gestion des eaux pluviales

Les sols en place ne permettent pas une très bonne infiltration, cependant sur les lots libres la surface est suffisante pour créer les dispositifs d'infiltration nécessaires.

Les eaux pluviales des espaces publics seront collectées par des caniveaux et des noues pour être acheminées vers le parc. Le recours à des canalisations de collecte a été réduit au strict nécessaire afin de ne pas approfondir le fil d'eau et ainsi favoriser des ouvrages de gestion des eaux pluviales moins profonds.

Les eaux pluviales seront ensuite stockées temporairement dans trois ouvrages de rétentions creusés au cœur du parc. Ces ouvrages assureront une régulation des eaux pluviales vers le réseau communal.



1 • LE PROJET URBAIN

1.5 Gestion des déchets

La route de Corbeil

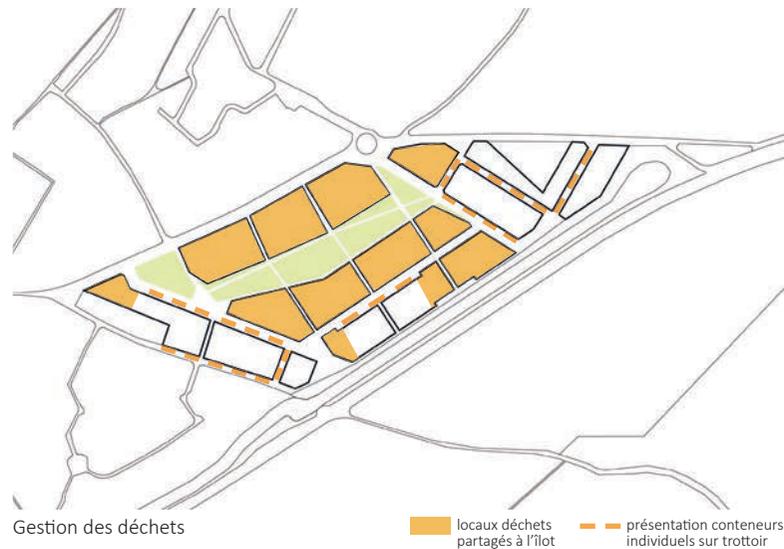
La collecte s'effectue par ramassage des bacs OM et TRI, le traitement du verre s'effectue par l'intermédiaire de Point d'Apport Volontaire (PAV). Les locaux seront dimensionnés pour le nombre de bacs nécessaires à la collecte des déchets selon le règlement du CDEA (cf. annexe1 du règlement).

Le local déchets est mutualisé pour les îlots à cour. Il n'y a pas de locaux encombrants à prévoir.

Principe de calcul :

- 1 pers/F1, 2pers/F2, 3pers/F3 (etc.)
- 8L/jour/hab
- Collectif: 5 jours de stockage en C2 (collecte 2 fois par semaine)
- Individuel: 8 jours de stockage en C1 (collecte 1 fois par semaine)

OM: (Nombre de logements x Nombre de personnes x 8 x 5)=
... L
TRI: (Nombre de logements x Nombre de personnes x 8 x 5)=
... L



1 • LE PROJET URBAIN

1.6 Stationnements publics

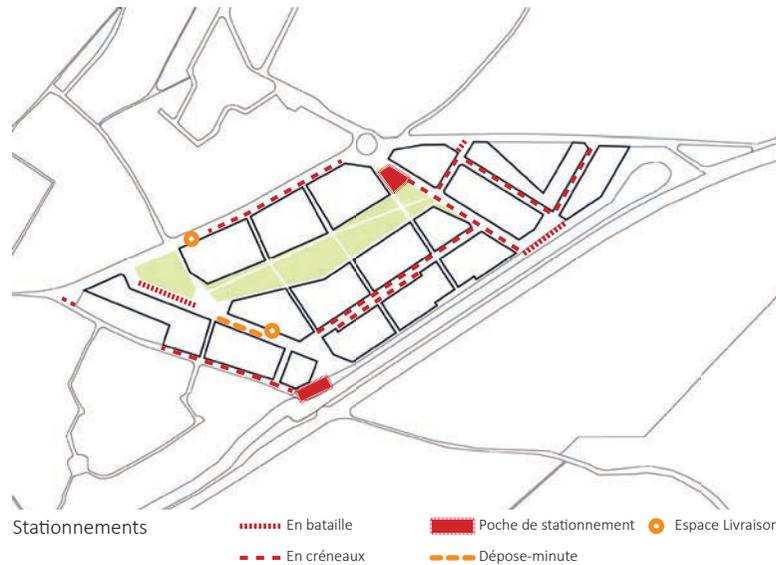
Une offre de stationnement sur l'espace est répartie sur l'ensemble du nouveau quartier : en bataille, en créneaux ou bien en «poche».

Dépose-minute

Stationnement temporaire destiné à la dépose de passagers en pleine sécurité. Ces places sont disposées à proximité du projet d'équipement scolaire et sportif. Aucun stationnement prolongé n'y sera toléré.

Espace livraison

Places et accès dédiés à la livraison des équipements scolaire et sportif, mais également pour le programme de logements multigénérationnels et de la maison médicale.



1 • LE PROJET URBAIN

1.7 La défense incendie

Afin d'assurer la sécurité contre l'incendie des bâtiments, les voies principales du quartier seront accessibles aux engins de pompiers (voie engin en rouge). Il n'est pas prévu que les venelles acceptent le passage d'engins de secours.

Défense incendie des Établissements Recevant du Public (ERP)

Tous les équipements publics ainsi que les établissements recevant du public sont desservis par une voirie accessible aux engins de secours. Des voies engins ou échelles supplémentaires seront à étudier au cas par cas en fonction de la position définitive des ERP et leurs effectifs. Il faudra veiller dans chacun des projets à ne pas altérer la qualité de l'espace public (pas de raquette de retournement, pas de suppression d'arbres ou luminaires...)

Défense incendie des habitations

Les engins de secours resteront sur l'emprise publique, ils n'entreront pas dans les îlots. De plus, contrairement aux ERP, aucun aménagement spécifique sur l'espace public (voie spéciale, suppression de noue, d'arbres...) ne sera admis pour défendre les immeubles d'habitation. Compte tenu des hauteurs maximales des bâtiments dans le quartier, les bâtiments d'habitation seront de 1^{ère} ou 2^{ème} famille.

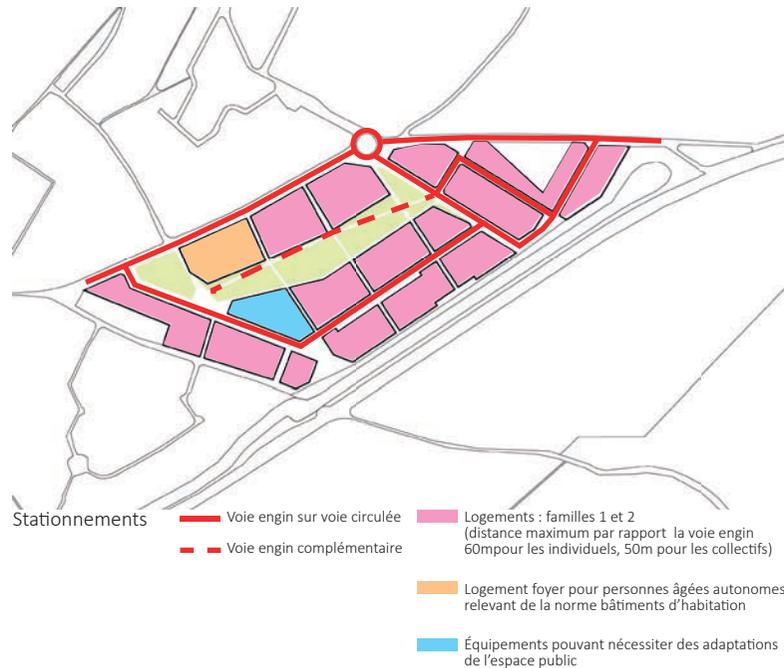
1^{ère} Famille : habitations individuelles jusqu'à R+1 (isolées ou en bande à structure indépendante)

2^{ème} famille :

- habitations individuelles >R+1 (isolées ou en bande)
- habitations collectives jusqu'à R+3 (ou R+4 si duplex aux derniers niveaux)

La distance entre la voie engin et la cage d'escalier sera de 60 m au maximum pour les individuels et 50 m maxi pour les collectifs et intermédiaires (sources : SDIS 91)

Les colonnes sèches ne sont pas autorisées.



1 • LE PROJET URBAIN



2 • LE PROJET PAYSAGE

2 • LE PROJET PAYSAGE

2.1 Principe paysager

Le point de départ

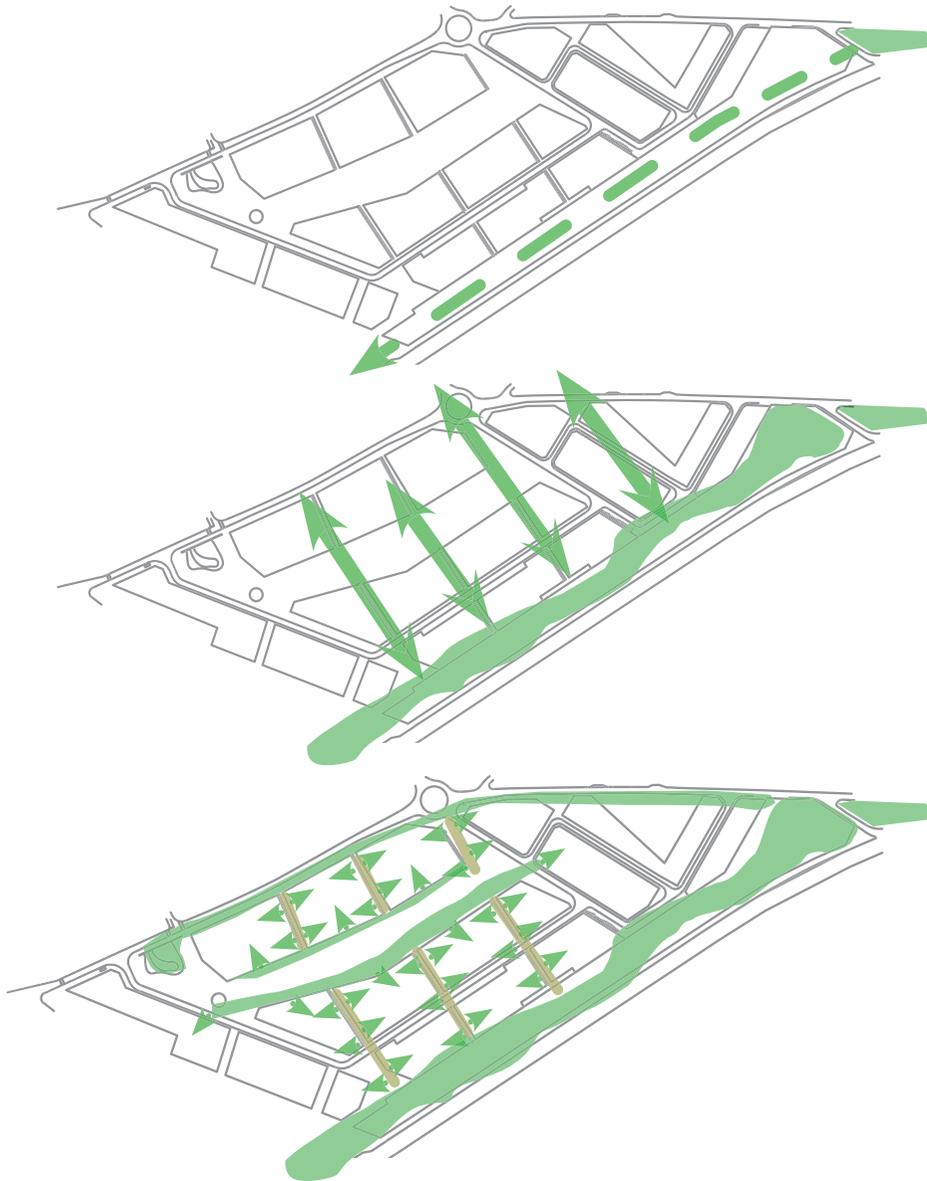
Pour bâtir le parti paysager, il fallait trouver un fil conducteur pour créer un paysage cohérent avec l'existant. Nous nous sommes donc appuyés sur le bosquet existant de la route de Corbeil pour l'étendre au quartier des Charcoix et ainsi le faire évoluer en un cordon boisé.

Multiplication de la trame

Dans un second temps nous avons démultiplié le cordon boisé pour créer une résonance dans le projet en accompagnant la structure urbaine. Ainsi une succession de lanières parallèles accompagnent les rues et le parc.

Diffusion du paysage

Depuis les grandes unités boisées (merlon, parc et route des Corbeil), des venelles forment des liaisons transversales pour diffuser la végétation à l'intérieur des îlots à cours tout en traversant le parc et les rues. Ce paysage structuré devrait se diffuser dans le reste de la ville afin de créer une liaison cohérence entre le bourg du Plessis-Pâté et le nouveau quartier des Charcoix.



2 • LE PROJET PAYSAGE

2.2 Une diversité de paysage

La place de la Mare

Emblématique pour le quartier, elle reprendra vie par une topographie adéquate: des pentes douces pour s'approcher de l'eau et des pentes plus abruptes afin de préserver une certaine intimité. Le tout participera à son développement écologique. La création d'une réelle ripisylve comme interface paysagère permettant de faire le lien entre l'eau, les berges, le parc et le paysage d'ensemble. La mare deviendra le point de départ du parc écologique et des plantations aux abords découleront celles du parc.

Le Parc écologique

D'une surface d'environ 2 hectares, il constitue une grande ouverture, un vaste espace public partagé pour les habitants. Le paysage de ce parc se veut simple afin de laisser les usages se créer avec les nouveaux habitants. Il se constitue d'une topographie adoucie comme un vallon, où se retrouve une succession de bassins composés d'une végétation humide et sèche adaptée aux variations d'humidité.

Au coeur du parc, une grande prairie fauchée se redessine au grès des usages, des activités et des événements qui s'y dérouleront.

Ce parc sera enveloppé d'une lisière, au niveau des limites nord et sud, permettant de créer une réelle transition. Les plantations proposées évoqueront un jardin de pluies et un petit sous-bois le long du chemin bordant le Sud.

Le Merlon

Un merlon paysager, départ de la réflexion, est implanté en continuité du talus existant et du bosquet de la route de Corbeil, le long de la RD 19. Son installation marque une séparation entre le quartier des Charcoix et la route départementale, il est aussi une protection contre les pollutions visuelles et sonores. Cette nouvelle unité paysagère sera plantée dans un esprit forestier marqué par une importante densité d'arbres de formes et d'âges différents. Enfin le merlon sera un nouvel horizon dans le paysage qui caractérisera le quartier des Charcoix.



Ambiance de vallon et de prairie fleurie fauchés



Ambiance de sous bois

2 • LE PROJET PAYSAGE

2.3 Les chemins paysagers

Les venelles

À l'instar des venelles historiques du vieux bourg, elles forment un tissu piéton intime, des chemins de traverse plus directs. Ces liaisons permettent également la continuité paysagère avec le parc pour les promeneurs. Les venelles forment également des espaces de respiration entre les îlots. Elles seront plantées principalement de vivaces, d'arbustes et de grimpantes odorantes, offrant des bouquets de multiples couleurs et de textures variées.

Les rues

Elles structurent la desserte de l'ensemble du quartier tout en soignant la continuité paysagère mise en place dans le cadre du parc et du merlon. Les rues sont structurantes, elles forment la cohérence paysagère d'ensemble. Ces rues seront plantées d'arbre tige, de couvre-sol et de quelques arbustes.

Les Noues

Le réseau de rues et de venelles sera accompagné de noues paysagères plantées de rhizomes, de couvre sols et de quelques arbustes de faible développement. Ce dédale de noues permet d'alimenter les bassins tout en participant à la création du paysage.



Ambiance de venelle à échelle humaine



Paysage de noue au travers un paysage urbain



3 • LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

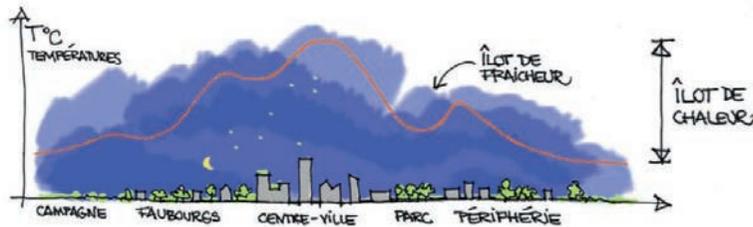
3 • LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

3.1 La charte de développement durable

La démarche de développement durable proposée pour l'opération des Charcoix est la synthèse de l'ensemble des disciplines intervenant sur le projet. Cette charte permet de couvrir l'ensemble des enjeux comme l'environnement physique, le milieu naturel, le contexte sociodémographique ou encore les mobilités pour ne citer que ceux-là. La Charte de développement durable inscrit également les ambitions sur la qualité de vie et de l'usage (bien-être, diversité, santé), sur les interactions sociales envisagées (mixité, mobilité, programmation d'activités) et sur le rapport au vivant (sobriété, biodiversité, durabilité).

Feuille de route environnementale du quartier, la Charte de Développement Durable vient encadrer la démarche de développement durable conduite sur l'opération en traduisant l'engagement des acteurs du projet. 3 axes d'engagement ont été définis pour répondre aux enjeux majeurs du quartier identifiés lors du diagnostic. Ils représentent les valeurs environnementales du projet. Chaque axe d'engagement est associé à des objectifs à mener et permet de guider le projet. Les objectifs sont déclinés de manière opérationnelle dans le présent CPAUPE qui définit le niveau d'exigence recherché (objectif quantifié, prescriptions (obligations) ou recommandations (conseils)).

Une vision synthétique des engagements et objectifs de la charte est donnée ci-contre.



3 • LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Engagements	Objectifs
 <p>#1 - Concevoir un quartier vivant, respectueux de la santé et du bien-être de ses habitants : <i>Le quartier se développe aux abords d'axes routiers fréquentés générateurs de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. Il s'agit de proposer une conception limitant l'exposition des habitants aux nuisances et pollutions présentes. Les aménagements au sein du quartier doivent permettre le développement des alternatives à l'usage individuel de la voiture et l'appropriation de l'espace public par tous pour créer un quartier animé, vecteur de lien social.</i></p>	<p># Objectif 1.1 Donner vie aux Charcoix en proposant des espaces publics de qualité, animés et appropriables par tous</p> <p># Objectif 1.2 Favoriser l'éco-mobilité au sein des Charcoix</p> <p># Objectif 1.3 Concevoir un quartier en toute conscience des nuisances sonores existantes (s'en éloigner, s'en protéger, créer des zones calmes)</p> <p># Objectif 1.4 Concevoir un quartier sain (enjeu de qualité de l'air)</p>
 <p>#2 - Créer un paysage de qualité et multifonctionnel connecté à son environnement : <i>Il s'agit de créer du lien entre les Charcoix et les quartiers environnants par la diffusion d'une trame paysagère structurée et qualitative. Cette trame paysagère qui s'appuie sur le développement d'une Trame Verte et Bleue au sein de l'opération est pensée comme une réponse aux problématiques de réduction d'îlot de chaleur, de mobilités, de qualité urbaine et paysagère, de maîtrise des ruissellements, d'amélioration de la qualité de l'air, de nature en ville. Elle s'appuie sur des éléments fédérateurs que sont le merlon paysager en bord de RD19, le parc écologique au cœur du quartier, la mare, les ouvrages de gestion des eaux pluviales et les venelles qui se diffusent au sein de l'opération. La trame paysagère se poursuit jusque dans les cœurs d'îlots pour irriguer l'ensemble de l'opération.</i></p>	<p># Objectif 2.1 S'appuyer sur le paysage pour constituer une trame écologiquement fonctionnelle au sein des Charcoix</p> <p># Objectif 2.2 Mettre à profit la gestion des eaux pluviales pour créer une sous-trame humide</p> <p># Objectif 2.3 Gérer durablement les espaces extérieurs pour un coût d'entretien maîtrisé et une pérennité des aménagements</p> <p># Objectif 2.4 Développer les usages et les services rendus par la trame verte et bleue</p>
 <p>#3 - Viser la sobriété des besoins et une gestion raisonnée des ressources : <i>Le projet prévoit à terme la construction de 480 logements induisant des besoins en matériaux pour les constructions et les aménagements, des consommations énergétiques et une augmentation des consommations en eau potable pour satisfaire aux besoins des nouveaux habitants. Le développement du nouveau quartier se veut ambitieux sur le plan des consommations de ressources aussi bien en matière de sobriété que de valorisation des ressources locales.</i></p>	<p># Objectif 3.1 Définir un niveau d'ambition élevé pour les constructions neuves</p> <p># Objectif 3.2 Être vertueux sur les espaces publics et privés extérieurs</p> <p># Objectif 3.3 Réduire l'empreinte environnementale du quartier en mobilisant des ressources locales, biosourcées, à faible énergie grise</p> <p># Objectif 3.4 Proposer une gestion performante des déchets lors des chantiers et au quotidien</p>

4 • PRESCRIPTIONS URBAINES

4 • PRESCRIPTIONS URBAINES

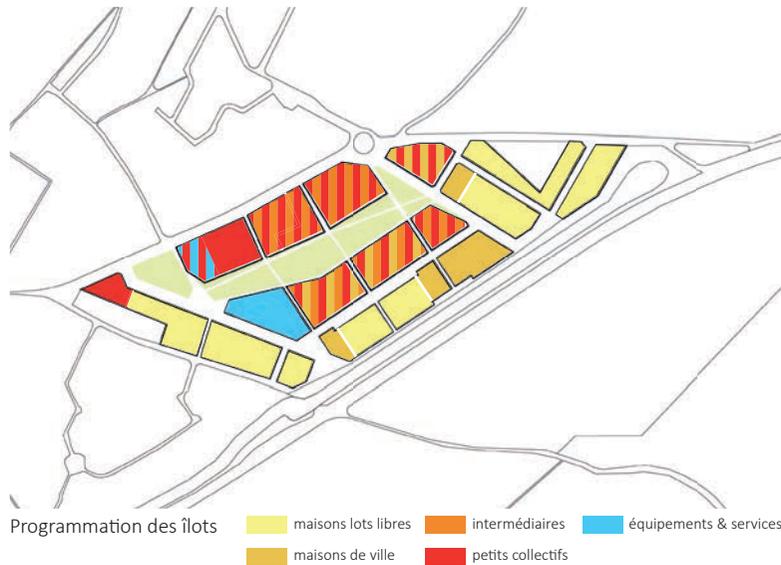
4.1 Programmation des îlots

Le projet propose une diversité des typologies de bâtis : maisons sur lots libres, maisons individuelles groupées, logements intermédiaires et petits collectifs.

Les franges en relation avec le quartier de la Pouletterie sont majoritairement constituées de lots libres peu denses afin de terminer le tissu urbain déjà existant comme une transition.

Cette couture amorcée le quartier se densifie à proportion des nouveaux espaces publics plus généreux. Au nord du parc central, le projet installe des logements collectifs et ponctués d'intermédiaires agissant en rempart de la route de Corbeil tout en ouvrant la vue au Sud. Sur l'autre bord du parc la densité est pondérée par une offre de logements de maisons de ville s'ajoutant aux collectifs et aux intermédiaires. Cette densité décroissante vers le merlon propose alors des îlots alternants des ensembles de maisons de ville avec des maisons individuelles sur lots libres.

Les équipements sont implantés autour de la place de la mare à l'entrée du quartier depuis le bourg.



4 • PRESCRIPTIONS URBAINES

4.2 Épannelage & hauteurs-cadres

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m, permettant de réaliser des R+2 avec des toitures en pente. La hauteur des bâtiments vis-à-vis de domaine public permettra de cerner l'espace urbain. Les hauteurs et la gestion de l'épannelage forment un fond de scène qui enrichira ponctuellement la rue, le parc ou bien la place. Les choix des typologies indiquent également les typologies les plus adaptées aux situations urbaines du quartier.

Quatre typologies d'habitats sont proposées :

Maisons de ville : maisons groupées, accolées en RDC et R+1.

Maisons isolées sur lots libres : RDC+combles ou R+1+combles

Logements intermédiaires : RDC à R+2

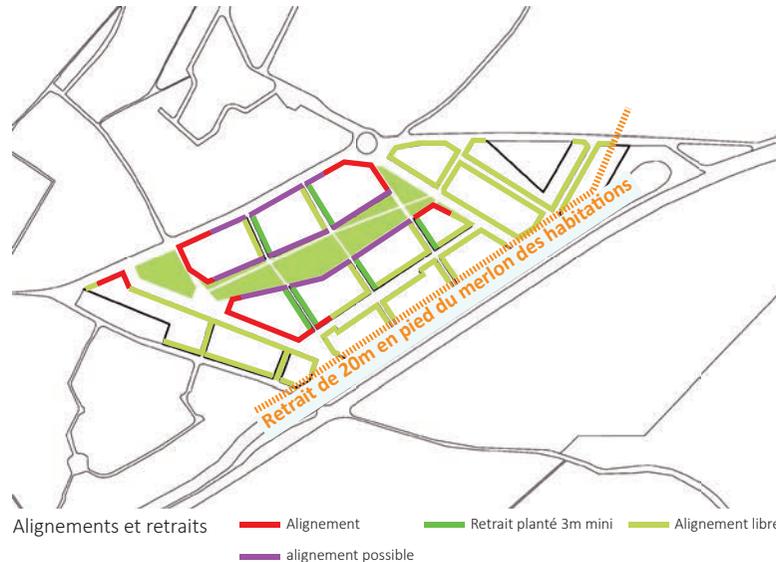
Petits collectifs : de R+1 à R+2 avec stationnement en RDC

Retenons que les bâtiments en R+2 bordent les espaces publics majeurs comme la route de Corbeil, le Parc écologique et la place de la mare.



4 • PRESCRIPTIONS URBAINES

4.3 Alignements et retraits



Limites sur rue

Pour les limites de parcelle sur la rue un retrait minimum de 3 mètres est imposé, quelle que soit la hauteur de la construction à l'exception de certaines parcelles (voir fiche de lot). Pour les lots faisant exception, les ouvertures sur rue devront observer une allège d'au moins 1,5 mètre de haut.

Limites séparatives

Les bâtiments ou parties de bâtiment pourront être implantés en limite séparative si la façade ne comporte aucune vue. Tout retrait de la limite séparative devra observer une distance d'au moins 3 mètres. Ces retraits respecteront également les dispositions du PLU ($L=H/2$).

Limites de fond de parcelles

Pour les limites de fond parcelle un retrait minimum de 5 mètres est imposé, quelque soit la hauteur de la construction. Ces retraits respecteront également les dispositions du PLU ($L=H/2$).

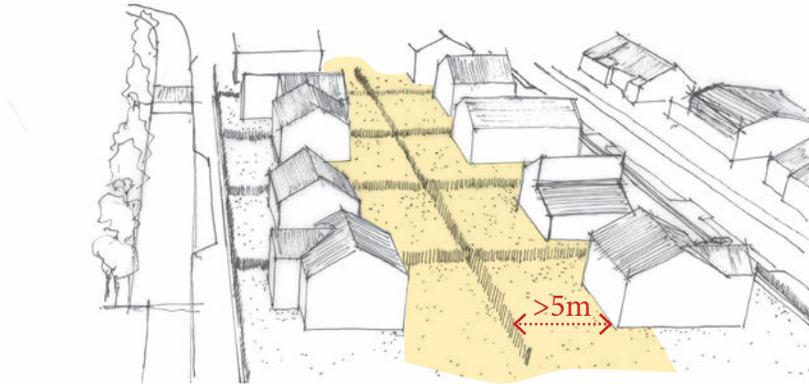
En revanche une construction annexe non habitable de type cabanon de jardin pourra être implantée en limite ou en retrait de 3 mètres minimum. Toute fois leur hauteur est limitée à 2,70 mètres. L'alignement sur la limite de fond de parcelle d'une construction annexe est limité à un linaire de 35% pour chaque portion de limite. Les parties des annexes situées en limite de fond de parcelle ou en mitoyenneté respecteront les dispositions des traitements des limites et clôtures (cf. 5.8 Aménagements des espaces extérieurs privés).

Ces constructions seront prises en compte dans le calcul des surfaces construites à déduire à la pleine terre du lot.

Situations de retraits

Tous les retraits, même dans le cas des situations d'alignements libres, sont définis par une profondeur minimum dans chacune des fiches de lot.

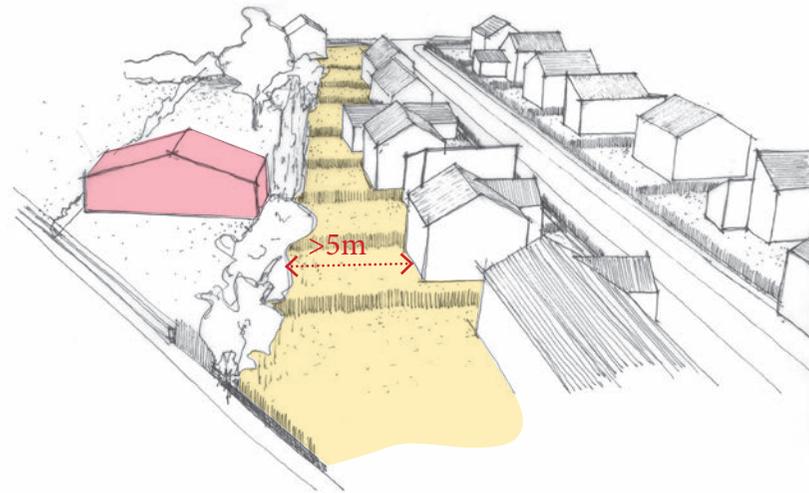
4 • PRESCRIPTIONS URBAINES



Retrait de fond de parcelle
de lot à lot



Retrait sur rue de 3m
Retrait du pied de merlon distance 20m



Retrait de fond de parcelle
du lot au contexte existant



Constructions annexes non habitables autorisées
Alignement libre

4 • PRESCRIPTIONS URBAINES

4.4 Stationnement privé

Maisons sur lot libre

2 places par logement, dont une couverte.

L'entrée des véhicules dans les parcelles privée s'effectue directement depuis la rue. Deux places de stationnements, dont une place couverte en rez-de-chaussée de la maison ou sous un garage extérieur en bois. Un seul accès véhicule motorisé est autorisé, sa largeur n'excédera pas une largeur de 3,5 mètres de passage libre.

Un emplacement suffisant pour le rangement des vélos à l'abri et facilement accessible est prévu.



Stationnements privés

◇◇◇◇ Individuel maison libre	▤▤▤▤ Ilot à cours
▤▤▤▤ Individuel en bande	▤▤▤▤ Cours communes de parking
▤▤▤▤ Parking sous-terrain autorisé	▤▤▤▤ Parking sous ferme

5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le choix des matériaux employés et le mode constructif retenu par les concepteurs s'inscrit dans la démarche pour la réduction de l'empreinte carbone de l'opération. Afin d'en maîtriser la technique et les coûts, ces solutions doivent être intégrées au projet dès les premières esquisses.

Le but pour l'ensemble des projets est de mobiliser des matériaux dits «bas carbone» (matériaux biosourcés et/ou recyclés, bois, lin, pailles d'oléagineux laine, miscanthus, paille de céréales, chanvre, papier recyclé, coton recyclé, le liège) et à faible empreinte écologique en prenant en compte l'impact carbone du transport des matériaux de construction, mais également de la gestion durable des ressources mobilisées.

Les produits et matériaux de construction retenus sont de provenance et de fabrication locale et a minima européenne.

Tous les bois employés sont labellisés FSC ou PEFC.

5.1 Modes constructifs

Le type d'isolation reste libre selon le procédé constructif choisi.

Constructions en structure bois

Le nouveau quartier des Charcoix n'accueille aucune construction béton, qu'elles soient en béton coulé, préfabriqué, Monomur ou en parpaing-ciment. L'initiative de ce projet urbain est de promouvoir les constructions à structure bois.

L'utilisation du bois est imposée pour la structure et la charpente des constructions. Le bois est présent dans un registre mineur en façade et favorisé pour les bâtiments annexes (garage, cabanon).

5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Construction mixte en bois et terre crue

Répondant à une alternative à l'utilisation du béton, l'utilisation de terre crue, en association au bois, dans les constructions est encouragée.

Pour inscrire le projet dans une dynamique d'économie circulaire, une valorisation des terres excavées dans le cadre des travaux d'aménagements pourrait être étudiée à l'image du projet « Cycle terre », lancé en septembre 2018 sur le territoire de « Sevrans Terres d'avenir » qui consiste à réutiliser les terres excavées du Grand Paris Express pour en faire de nouveaux matériaux de construction (brique, panneaux d'argile, terre allégée, enduits) utilisables à proximité immédiate des chantiers du réseau de transports.

Construction en Pierres massives

Les constructions ou parties de constructions en pierres massives sont également autorisées. Les pierres mises en œuvre doivent néanmoins être issues de carrières éloignées de moins de 1000 km (limitation des distances de transport).

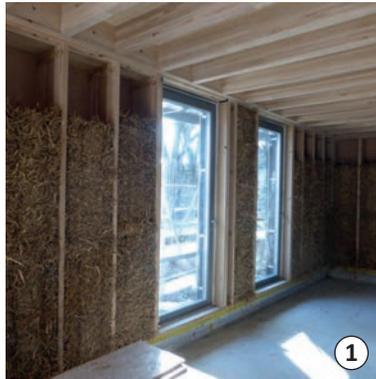
Recours à des matériaux bas carbone

Au-delà des éléments de structure, sur le gros œuvre (isolation par exemple) comme sur le second œuvre (menuiseries par exemple), la mise en œuvre de matériaux bas carbone est encouragée. Le PVC est proscrit.

Chaque projet atteint a minima les objectifs fixés par :

- Le niveau 1 du label Bâtiment Biosourcé soit un volume minimal de matériaux biosourcés de 18 kg/m²SDP.
- Le niveau C1 du label Energie Positive & Réduction Carbone (E+C-).

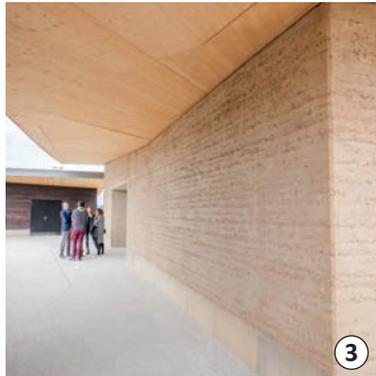
Des objectifs plus ambitieux sont fixés pour certains lots (Équipements). Ils sont précisés dans les fiches de lots.



1



2



3



4



5

1/ Maison individuelle à PREUSCHDORF - Studio 1984.

2/ Maison individuelle - Autriche - Martin Raush architecte

3/ MPT - FOUR (38) - OnsiteArchitecture

4/ Groupe scolaire Myriam Makéba à Nanterre - toa | architectes associés

5/ «Manufacture sur Seine / Réinventer la terre» lauréat de #réinventer la seine Joly&Loiret, Wang Shu, Lipsky+Rollet, Topager

5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

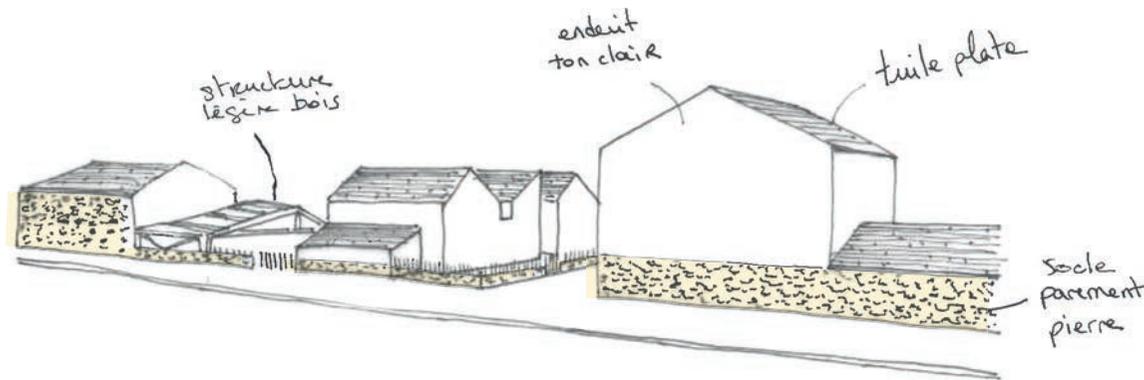
5.2 Traitement des façades

Aucune construction ne doit présenter un gabarit identique au-delà de 30m de linéaire. L'expression architecturale est sobre et élégante. Les volumes et percements sont de forme régulière. Les murs pignons aveugles sont proscrits sauf en limite séparative.

Façade sur rue / Façade sur cœur d'îlot

Les façades sur rue devront présenter un soubassement marqué en pierre ou en moellon d'une hauteur de 50 cm minimum. Le dessin des façades doit favoriser une lecture claire du soubassement dont la matérialité peut être élargie à un pan de mur. L'incrustation ponctuelle de la pierre en façade est proscrite. Les parties non recouvertes de pierre seront majoritairement traitées en enduit fin dans des teintes de ton naturel. Pour les constructions utilisant la terre crue, la mise en valeur du matériau est encouragée.

Les façades sur le cœur d'îlot bénéficient d'une plus grande liberté architecturale. Les balcons et loggias y sont favorisés. L'emploi du bois peut se faire en proportion plus importante que sur rue.



Principe de façade sur rue



5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le bâti support de biodiversité

Un travail sur le bâti peut être initié pour créer des conditions favorables à la faune.

Il s'agit par exemple d'intégrer des refuges de biodiversité dans les façades, les balcons, les garde-corps, les clôtures (nichoirs, gîtes à chauves-souris, abris pour les hérissons...). L'installation de ces éléments tient compte des besoins écologiques des espèces (hauteur, exposition, animal colonial ou pas...).

Des dispositifs de végétalisation de certaines façades peuvent également être étudié, avec un regard attentif sur le rapport complexité / gain biodiversité. Des systèmes simples de type treillis, avec une plante grimpante comme le Lierre, et associée par exemple à des nichoirs, peuvent déjà apporter de la variété dans les espèces.



5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Orientations et ouvertures

Toute forme de menuiserie PVC est proscrite.
L'ensemble des menuiseries extérieures (fenêtre et occultations) seront en bois, en aluminium ou bien mixte aluminium/bois. Les fenêtres doivent être de grandes baies, leur allège n'excédant pas 45cm.
Une attention particulière est réclamée sur l'apport lumineux dans les logements. Les ouvertures au Sud seront privilégiées et les dispositifs de protections pour prévenir de la surchauffe des habitations devront être mis en place (voir 3.5 qualité des logements).

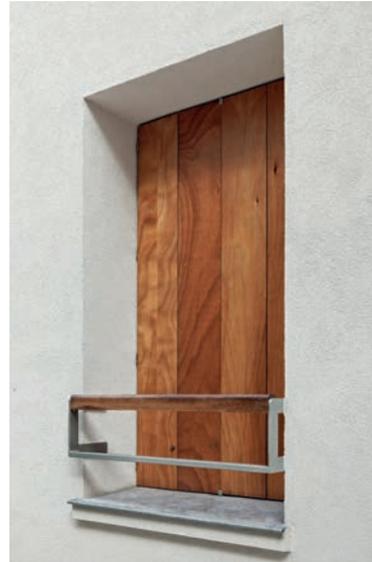
Prolongement du logement sur l'extérieur

Les prolongements devront être réalisés en harmonie avec le reste de la construction. Ils sont obligatoires pour tous les intermédiaires.

Garde-corps : verre proscrit, en serrurerie ou en bois. Ils devront préserver l'intimité des logements, pour cela, une trame resserrée est préconisée afin d'éviter les canisses.

-> Si isolation par extérieur : désolidariser les balcons de l'enveloppe du bâti pour éviter les ponts thermiques

Les espaces extérieurs des logements seront généreux pour favoriser l'appropriation et une vie de demi-saison. Leur profondeur sera au minimum de 1,50m afin de permettre un réel usage (déjeuner extérieur).



5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

5.3 Traitement des toitures

Afin de conserver l'esprit du bourg, l'ensemble des toitures seront en pente. Les toitures-terrasses non accessibles sont proscrites, seules les toitures-terrasses accessibles sont autorisées. Les combles créés permettront également de dissimuler les équipements techniques. Le traitement de ces toits pourra être :

- en tuiles de terre cuite pour les pentes de 30°.
- en zinc ou bac acier pour les annexes, dont les pentes plus faibles favoriseront leur intégration.

Cependant des toitures ayant un intérêt environnemental ou biosourcé pourront être autorisées telles que les toitures de chaume.

Matériaux interdits : tuiles PVC, fausses tuiles (type tôle ondulée), revêtements autoprotégés apparents.

5.4 Intégration des équipements techniques

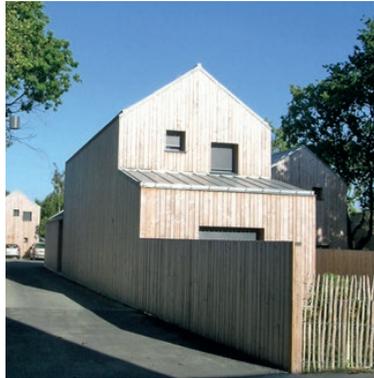
La totalité des équipements techniques, qu'ils soient liés aux postes transformateurs, aux branchements concessionnaires, aux sorties de gaines ou aux capteurs solaires en toiture, devra être intégrée dans l'architecture ou habillée afin qu'ils soient invisibles depuis l'espace public, mais également à la vue des résidents.

Afin d'optimiser la production, les panneaux solaires (pour la production d'eau chaude sanitaire ou d'électricité) sont préférentiellement orientés au sud. L'inclinaison optimale en Ile-de-France est de 36° par rapport à l'horizontale. L'implantation de panneaux dans d'autres configurations est possible, le rendement sera toutefois moins bon et la surface à installer plus importante pour couvrir les mêmes besoins.

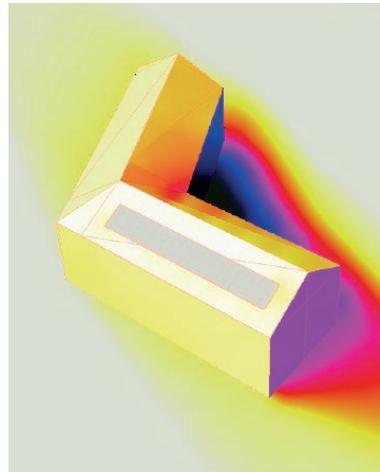
L'ensemble des dispositifs de production énergétique devront être intégrés à l'architecture.

Locaux OM

Les bacs d'ordures ménagères et de tri devront avoir un emplacement affecté et être abrité et dissimulé.



INCLINAISON \ ORIENTATION	0°	30°	60°	90°
EST	93%	90%	78%	55%
SUD - EST	93%	96%	88%	66%
SUD	93%	100%	91%	68%
SUD - OUEST	93%	96%	88%	66%
OUEST	93%	90%	78%	55%



5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

5.5 Qualité des logements

Accès à la lumière naturelle

L'ensemble des pièces de vie sont éclairées naturellement, y compris la salle d'eau principale.

Confort d'été

Le confort d'été est recherché via des solutions passives (protection solaire, ventilation naturelle, climatiseurs proscrits). Les occupants doivent avoir la possibilité de contrôler les ambiances hygro-thermiques : thermostat d'ambiance par radiateur, occultations extérieures amovibles pour toutes les ouvertures.

Qualité de l'air intérieur

Dans le but de limiter les risques sanitaires et notamment les émissions polluantes impactant la qualité de l'air intérieur, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- PVC proscrit.
- Étiquette A+ pour tous les matériaux en contact avec l'intérieur.
- Peinture 0 COV dans les locaux à occupation prolongée.
- En cas de bois traité, traitement certifié CTB P+.
- En cas de ventilation double flux, filtration de type G4 + F7 a minima.

Confort acoustique

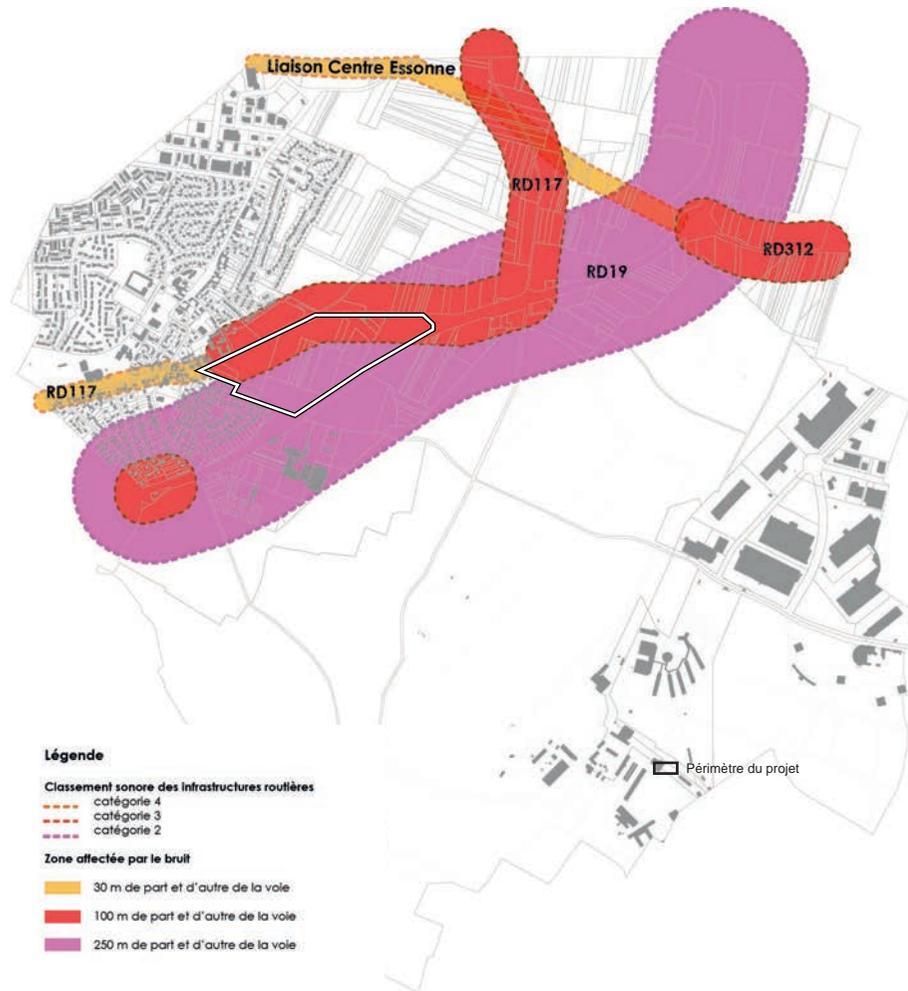
La RD19 et la RD117 font l'objet d'un classement acoustique. L'ensemble du projet est concerné par les couloirs de bruit de ses infrastructures. L'ensemble des constructions devra se conformer à l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, qui fixe les niveaux d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation requis (DnT,A,tr) en fonction de la catégorie de la voie. Le niveau minimal d'isolement requis étant DnT,A,tr \geq 30 dB.

Le niveau d'isolement est modulé selon l'orientation et la distance de la façade vis-à-vis de la ou des sources de bruit.

Économies d'eau potable

Des dispositifs hydro-économiques sont systématiquement mis en place.

La mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'un potager ou l'entretien des espaces extérieurs est encouragée.



5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

5.6 Aménagement des espaces extérieurs privés

Traitement des limites public

Un muret en pierre ou moellon haut de 30 à 50cm avec une clôture légère en bardage bois de type claire-voie, l'ensemble mesurant 2m au maximum.

Éléments proscrits : grillages, clôtures PVC, verre, béton et panneaux pleins.

Traitement des mitoyennetés

Les murets en pierres ne sont pas imposés en clôtures séparatives. Les murets en terre crue ou cuite sont admis sur une hauteur maximum de 50cm. Avec ou sans muret, les clôtures séparatives sont à claire-voie bois, accompagnées d'une haie végétale. La hauteur maximum des séparatifs est limitée à 2m.

Éléments proscrits : grillages, clôtures PVC, verre, béton et panneaux pleins.

Traitement du portail et portillon

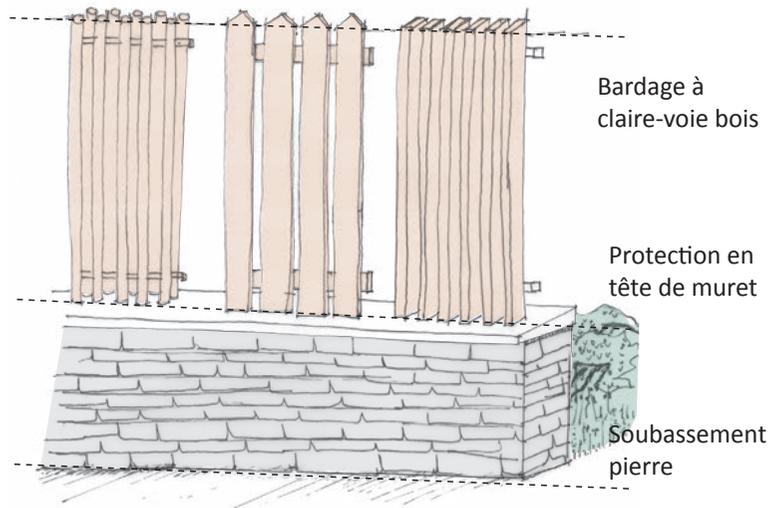
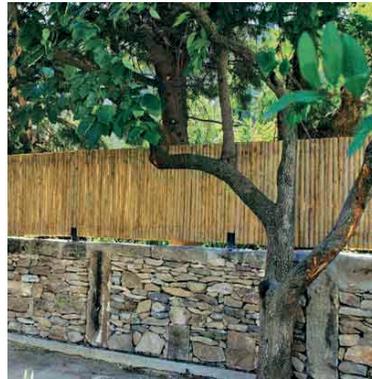
Ils pourront être réalisés en serrurerie.

Éléments proscrits : grillages, clôtures PVC, verre et panneaux pleins.

Accompagnement végétal

Les haies ne doivent pas être monospécifiques, mais doivent comporter au moins 3 essences différentes. Elles pourront être composées d'arbustes locaux persistants, d'arbustes rampants, de plantes vivaces, de plantes grimpantes, d'une végétation buissonnante ou encore de petits arbres. Elles pourront également intégrer des végétaux fructifères pour alimenter l'avifaune. Les murets intègrent des dispositifs pour le passage de la petite faune au sol d'au moins 15 cm.

Éléments proscrits : Thuya, Renouée, Laurier cerise, Cyprès



5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Boîte aux lettres

Elles ne seront jamais en saillie sur l'espace public. Les boîtes aux lettres en plastique sont proscrites.

Coffrets techniques

Ils devront être intégrés et dissimulés dans le bâti ou bien le volume de la clôture. Ils ne seront jamais en saillie sur l'espace public.



Mode de stationnements

Selon les typologies, le stationnement peut être proposé dans différentes dispositions :

- En rez-de-chaussée sous la maison d'habitation.
- Sous des structures bois légères ou cabanons privés.
- Les stationnements en aérien non couvert sont tolérés pour la seconde place.



5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sur les lots libres devront préserver 50 % de pleine terre végétale (les terrasses extérieures correspondent à de l'emprise construite). Les parcelles seront donc largement paysagées.

L'opportunité de mettre en place des systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'entretien des espaces extérieurs est encouragée.

Traitement paysager

Le sol :

Il est essentiel de préserver le sol en respectant sa mise en œuvre dans les règles de l'art.

Les gazons synthétiques sont interdits. Pour la création de terrasses, il faudra favoriser les dispositifs de dalle sur plots tout en minimisant l'impact des fondations et préserver au mieux l'imperméabilité du sol.

Les limites :

Le pied des clôtures (voir cf. 5.8) devra être végétalisé afin de participer au paysage du quartier. Cette végétalisation formant une haie sera composée de plusieurs essences pour éviter les haies mono spécifiques et ainsi éviter la propagation des maladies. Cette végétation participera au développement de la biodiversité du quartier. Les essences sont libres tant qu'elles sont adaptées aux conditions climatiques de l'île de France. Par contre, le Thuya, Cyprès, Leylandii, est strictement interdit.

Le bambou est strictement interdit sauf si des barrières anti-racinaires sont installées à la plantation (dans la fosse de plantation). Cette protection doit être adaptée au bambou et descendre à 60 cm de profondeur minimums en faisant le tour de la fosse de plantation. Dans le cas contraire, vous serez responsable des dégâts engendrés chez les voisins et sur l'espace public.

Les pare vues seront tolérés le temps que la végétation se développe, par contre la matière PVC tissé ou non, de diverses couleurs sont interdites. Il faudra favoriser les pare-vues en canisse de bruyère, bambou, etc.



5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Plantations

Il est demandé de favoriser la mixité des essences, pour participer à la création d'un paysage vivant (arbustes et arbres), les essences locales seront valorisées. La renouée est strictement interdite, car c'est une plante inscrite comme plante invasive.

Pour les arbres, la plantation de fruitiers est à valoriser (type cerisier, pommier, poirier). Dans le cas où le fruitier ne serait pas apprécié, le choix d'un autre arbre reste libre s'il est adapté au climat francilien.

Essence locale proposée : Chêne, Charme, le Hêtre, le Merisier, etc.

Différents cultivars proposent des teintes de feuilles différentes. Les essences d'arbres tige ou cépée dites « exotiques » peuvent être plantées afin de créer de la diversité dans le paysage.

Essences exotiques proposées : Cèdre du Liban, Mélèze, Tulipier de Virginie, Liquidembar, Arbre à 40 écus (femelle), etc.

La taille des arbres à la plantation doit être au minimum de 12/14 (avec un tuteurage). La plantation de ces arbres doit respecter scrupuleusement les préconisations décrites au PLU et réalisé dans les règles de l'art.

Entretien

Il est rappelé que l'usage du glyphosate est strictement interdit. Il faudra limiter tout type de traitement chimique. L'apport d'engrais devra être limité à des apports de type organique. Il est conseillé de créer une zone de compost dans le jardin afin de recycler les déchets des entretiens.

Il faudra surement prévoir pour les jeunes plantes des protections de petit gibier (lièvre, etc.) pouvant détruire les jeunes arbres ou arbustes

5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

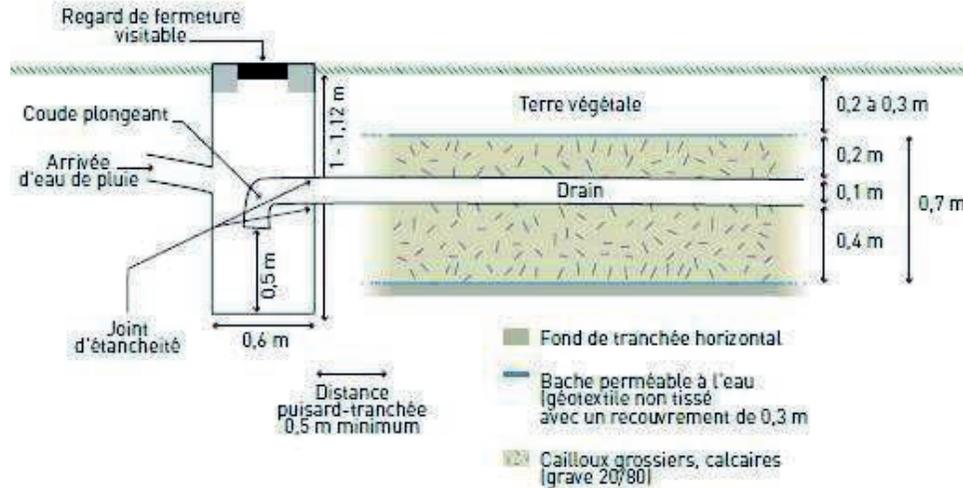
5.7 Drainage à la parcelle

Une rétention des eaux à la parcelle sera imposée pour les parcelles individuelles dont la surface d'espace libre est suffisante pour permettre la mise en place de tranchées drainantes, dimensionnées pour gérer une pluie d'occurrence vicennale.

Les débits de fuite des différents dispositifs seront raccordés aux espaces publics (noues, canalisations, bassins) ou bien directement au réseau d'assainissement de la commune.

Pour 100m² imperméabilisés il est imposé de mettre en oeuvre une tranchée drainante de dimensions minimales:

- 12,5m de long
- 1m de largeur
- 1m de profondeur utile.



Coupe de principe sur une tranchée drainante

6 • PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

6 • PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

6.1 Conception énergétique

Chaque projet vise avant tout à réduire toute consommation énergétique inutile (éclairage trop puissant ou trop longtemps par exemple) ou facilement évitable (déperditions par l'enveloppe, infiltrations...).

Les premières opérations des Charcoix devraient sortir dans le contexte de la future réglementation thermique 2020 (la RE2020) qui viendra remplacer la RT2012 actuellement applicable. Dans ce contexte, les projets doivent viser un niveau de performance allant au-delà de la RT2012.

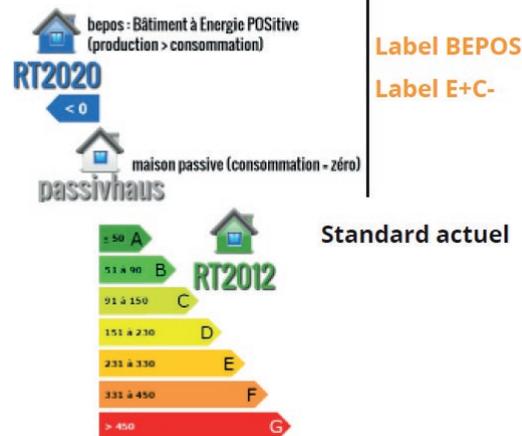
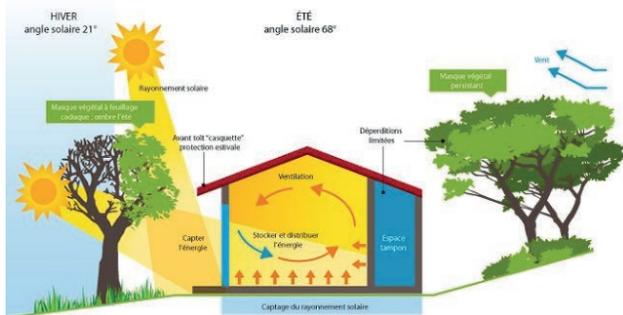
Aussi, la consommation énergétique de chaque projet (Cep) doit être inférieure de 30% au niveau de consommation énergétique maximale (Cep max) fixée par la RT2012.
> Cep (consommation en énergie primaire) ≤ Cep max¹ - 30 %.

Le calcul des consommations porte sur 5 postes : chauffage, refroidissement, ECS (eau chaude sanitaire), éclairage, auxiliaires (de chauffage, de refroidissement, d'ECS et de ventilation).

L'atteinte de cet objectif passe en premier lieu par une conception bioclimatique s'inscrivant dans le respect des prescriptions architecturales et urbaines fixées par ailleurs. Cela implique la recherche d'une bonne orientation, d'une bonne solarisation, d'une bonne protection solaire en été, d'une ventilation naturelle efficace, d'une compacité et d'une bonne inertie. La réduction des besoins énergétiques passe également par la conception d'une enveloppe performante. Les moyens minimums à mettre en œuvre sont :

- **Une isolation renforcée avec un coefficient de transmission thermique $U < 0,13 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ pour les toitures et $U < 0,17 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ pour les façades.**
- **Des menuiseries extérieures performantes respectant un $U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$.**
- **Des protections solaires extérieures mobiles pour tous les locaux exposés (a minima en façades sud, sud-est, sud-ouest, est et ouest).**

1 Selon la réglementation thermique RT2012 en vigueur

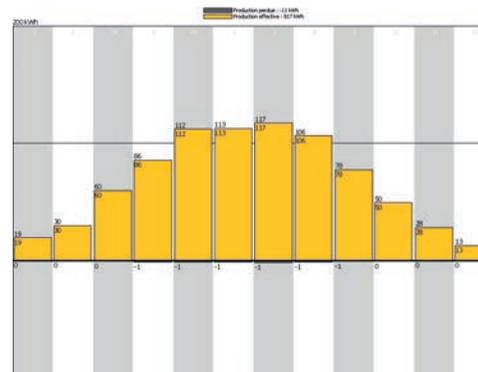
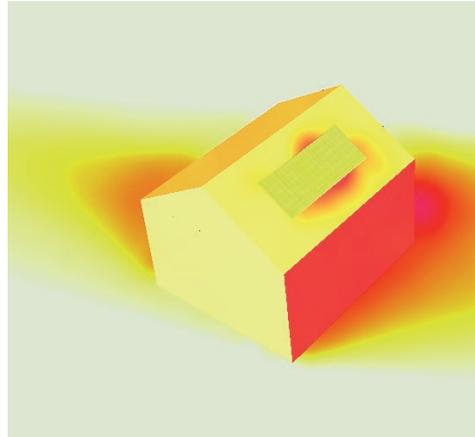


6.2 Recours aux énergies renouvelables

De façon à limiter les impacts des énergies mobilisées pour le projet, en termes d'émissions de gaz à effet de serre, d'épuisement des ressources, de déchets nucléaires...chaque projet aura recours aux énergies renouvelables et/ou de récupération.

Chaque projet vise :

- **Une couverture d'une part des besoins (25 % minimum) en Eau Chaude Sanitaire et en chauffage** du projet en ayant recours à un système de production alimenté par de la géothermie, de la biomasse (bois-énergie), du solaire (panneau solaire thermique) ou de la récupération de chaleur sur eaux grises. Le recours à un autre système sera justifié dans la notice descriptive du PC.
- **Et de la production d'électricité in situ.** L'installation d'une puissance crête de 1000 WC (correspondant à l'installation d'environ 4 panneaux) est visée a minima. L'autoconsommation énergétique sera privilégiée.



Production électrique mensuelle pour 8 m² de panneaux photovoltaïques

7 • SUIVI DE PROJET ET CONSEIL

7• SUIVI DE PROJET ET CONSEIL

L'urbaniste émettra alors un visa valant autorisation de dépôt du permis de construire.

En chantier

Le groupement de maîtrise d'oeuvre urbain pourra demander des visites de chantier, à sa propre initiative, durant la période de travaux, en présence des architectes mandatés par les acquéreurs et/ou de ses entreprises de construction.

À la livraison du bâtiment, les urbanistes délivreront un quitus de conformité de l'ouvrage.

Les acquéreurs doivent respecter les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères durant l'ensemble des phases de leur projet de maison individuelle.

Le déroulement opérationnel des constructions sur les lots libres sera contrôlé par le groupement de maîtrise d'oeuvre composé d'urbanistes, de paysagistes et d'ingénieurs. Cette maîtrise d'oeuvre possède un droit de regard sur les projets envisagés par les acquéreurs. Ces derniers devront respecter l'ensemble des démarches décrites dans le suivi architectural pour construire dans le quartier des Charcoix.

Pour faciliter le déroulement du suivi des projets et sécuriser les acquéreurs, il leur est conseillé d'avoir recours aux services d'un Architecte inscrit au tableau de l'Ordre. Ce dernier prendra donc la responsabilité du protocole demandé par l'Urbaniste et l'Aménageur pour accompagner, conseiller et concevoir avec son client.

En France, le recours à l'architecte est obligatoire :

> Pour l'établissement du projet architectural faisant l'objet d'une demande de permis de construire (sauf pour les cas dérogatoires prévus par l'article 4 de la loi sur l'architecture), qu'il s'agisse de la construction d'une maison, de la transformation ou de l'agrandissement d'un bâtiment, d'un local professionnel, commercial ou d'activité (article 3 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

> Si la surface de plancher ou l'emprise au sol excède 150m² (ou si une extension a pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 150m²).

Si un acquéreur le souhaite, les urbanistes pourront le conseiller dans le choix d'un architecte.

Ordre des architectes

www.architectes.org

148, rue du Faubourg Saint-Martin
75010 Paris

7.1 Suivi architectural

Démarrage des projets

Les Urbanistes présenteront aux acquéreurs, accompagnés d'Architectes, le présent CPAUPE ainsi que les fiches de lots. Cette présentation se fera sous forme d'atelier groupé (10 parcelles minimum) pour échanger sur le déroulement opérationnel des projets.

Le pré-PC

Avant chaque dépôt de permis de construire, les acquéreurs, ou par l'intermédiaire de leur Architecte, devront fournir leurs documents de plans, coupes, images perspectives et schémas permettant d'apprécier la réponse architecturale et paysagère. Ces documents devront explicitement faire apparaître l'intégration des prescriptions du présent CPAUPE. Ces documents devront notamment présenter l'ensemble des volumétries, emprises, implantations, hauteurs et ambiances.

Une notice descriptive de la charpente bois et du mode structurel bois sera demandée. Pour rappel toutes les constructions seront en structure bois (la terre crue et la pierre massive porteuse sont autorisées).

Concernant les espaces paysagés, un plan de plantations indiquant les végétaux et les surfaces de pleine terre engazonnées sera remis.

Chaque projet devra notamment justifier des bonnes prescriptions aux exigences techniques demandées, notamment pour le drainage des sols.

Les documents remis permettront notamment au groupement de maîtrise d'oeuvre urbaine (Urbaniste, paysagiste, et BET) d'émettre un avis sur les éléments suivants:

- plan des nivellements.
- Implantations des bateaux d'accès voiture.
- Implantation des éléments et réseaux techniques.
- Pièces du PC
- Respect du CPAUPE

7.2 Management environnemental

Les acquéreurs s'engagent à respecter toutes les exigences environnementales du présent CPAUPE et à les intégrer dans la préparation du permis de construire.

Opportunité de labellisation

Il pourra être recherché une labellisation des projets comme :

- Le label E+C- (Énergie positive, Réduction carbone) qui préfigure la future réglementation thermique.
- Le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) qui fixe un niveau plus exigeant sur l'aspect carbone.
- Le label Bâtiment Biosourcé.

La labellisation permet de valoriser son bien immobilier en garantissant un niveau de performance énergétique et de bénéficier de tous les avantages d'un bâtiment à basse consommation :

- Économies d'énergies, donc des charges.
- Valorisation du patrimoine.
- Avantage financier en cas de revente ultérieure.
- Assurance d'atténuer les futures hausses de prix de l'énergie.
- Préservation de la planète (faible émission de CO2).
- Confort amélioré en hiver et en été.
- Meilleure isolation acoustique.
- Diminution des coûts d'entretien.

Avant le dépôt du permis de construire

Afin d'analyser la bonne intégration des exigences du CPAUPE, **il est demandé à chaque acquéreur de compléter et de transmettre le tableau des indicateurs fourni avec la fiche de lot en amont du dépôt de permis de construire.**

En phase chantier

La démarche environnementale menée sur le projet d'ensemble se traduit également par la mise en oeuvre de chantier à faible impact environnemental.

Pour les lots libres, il est proposé aux acquéreurs, de façon incitative, un ensemble de clauses environnementales que ces derniers pourront inclure au contrat qu'ils seront amenés à passer avec un maître d'oeuvre ou un artisan.

Ces clauses portent sur la bonne gestion des eaux, des déchets, de la terre végétale, la prise en compte des aléas éventuels, la préservation des éléments sensibles du secteur (mare) et la préservation de la tranquillité des riverains ainsi qu'à la limitation de consommation des ressources.