

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

HAUTEURS ET VOLUMÉTRIE

La hauteur des bâtiments est limitée à R+1+combles.

ORIENTATIONS ET OUVERTURES

Les projets devront rechercher un ensoleillement naturel optimal (ombres portées, ensoleillement des espaces extérieurs...). Il faudra veiller à éviter les vues frontales avec les logements à proximité (projet construit ou PC déposé).

Si le séjour comporte une seule baie vitrée, elle sera proscrite sur les façades à moins de 4 m de la limite séparative.

Il est encouragé d'éviter les vues frontales sur les baies vitrées des voisins.

Les maisons devront impérativement bénéficier de deux orientations au moins.

Dans le cas d'une couverture orientée perpendiculairement à la rue, une attention particulière sera portée aux murs pignons et aux toitures basses : vis depuis les habitations voisines et l'espace public, ils devront être traités comme des façades à part entière.

Les constructions situées aux angles des deux voies devront s'adapter à leur situation particulière en travaillant le retour de façade avec la même qualité qu'une façade principale.

Les façades non mitoyennes devront être percées (fenêtre/porte/loggia) par au moins une ouverture, de 60x95 cm minimum. Une façade donnant sur l'espace public sera traitée comme une façade principale.

X ORTANCE M'N' M'N DE 3 M.

AGENCEMENT INTÉRIEUR

Des séjours à double orientation et à double hauteur sont conseillés afin de profiter au maximum d'un bon éclairage naturel et d'une bonne circulation d'air. Pour les façades sur rue au sud, un séjour traversant est préconisé.

La hauteur libre (hauteur sous plafond) du rez-de-chaussée sera de 2,50 m minimum (2,60 m minimum conseillé).

Les pièces humides positionnées contre un mur extérieur devront avoir un ouvrant à l'extérieur pour une ventilation adéquate. Cet ouvrant devra être oscillant dépoli s'il se situe sur une façade latérale.

TOITURES

Les toits en pente sont imposés, conformément au PLU.

Les toitures de coloris foncé (noir, gris anthracite) sont déconseillés.

La sous pente devra profiter aux logements pour créer des volumes intéressants (doubles hauteurs, mezzaines, effets de lumière etc.)

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés si intégrés à l'architecture :

- épousant les pentes de toitures intégrées à l'écriture architecturale : créant un bandeau horizontal ou vertical, par pan de toits, etc.
- peu visibles depuis les rues publiques adjacentes

Les lucarnes sont autorisées. Un minimum de 2,20/m² est imposé pour les tuiles.

Si la couverture est orientée perpendiculairement à la rue, une attention particulière sera apportée aux toitures des constructions et aux murs pignons.

CELLIER ET RANGEMENT

Afin de ne pas pénaliser les espaces publics ou les espaces extérieurs de la parcelle par du stationnement, une **pièce de rangement** (ou une surface disponible, prise en compte dès le PC) devra être prévue, ce afin d'éviter une utilisation des garages à cette fin, ce qui aurait pour conséquence de déplacer le stationnement sur les espaces extérieurs.

Cette pièce de rangement (abri de jardin, réserve, rangement de vélos ou de bacs poubelles, ...) sera obligatoirement attenante au garage, prévu ou habitation afin d'être dans la continuité de la construction.

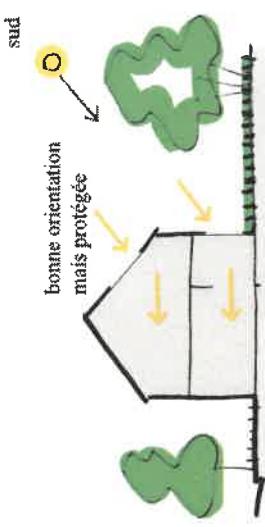
LE BÂTI SUPPORT DE BIODIVERSITÉ

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

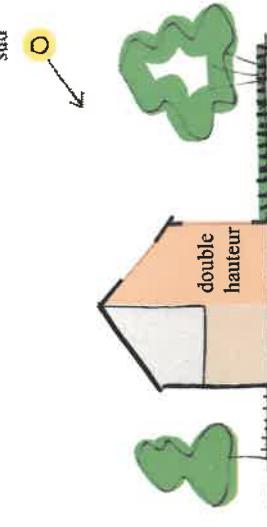
• Aménagement des toitures ou de cavités pour les animaux cavernicoles.

Toitures végétalisées et privilierger la diversité des espèces plutôt que des modèles à une seule espèce tout en évitant l'introduction d'espèces invasives.

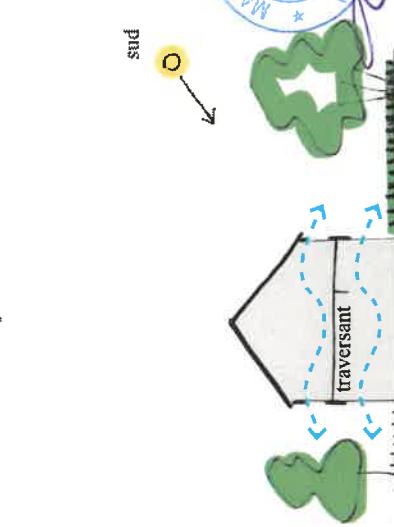
• Implantation d'abris pour la faune : Hérisson d'Europe, Nichoirs : Utilisation des possibilités offertes par le bâti ou les arbres plantés.



1. Ensoleillement



2. Double hauteur des pièces de vie



3. Ventilation naturelle et traversante



PREScriptions ARCHITECTURALES

MATERIAUX ET COULEURS

La palette des matériaux est coordonnée dans le cadre de la mission d'ensemble de l'architecte-urbaniste coordonnateur.

Seront privilégiés les matériaux :

- facilement recyclables
- à faible énergie grise
- au bilan carbone faible et/ou neutre
- bio-sourcés

Le bardage bois est proscrit en façade.

L'utilisation du verre en garde-corps est interdite.

Concernant les façades, les matériaux de parement préconisés sont :

- **L'enduit de parement dans le nuancier ci-dessous, 2 teintes au maximum à choisir sur la même famille.**
- la pierre meulière naturelle (plaquage ou massif) ou autre pierre naturelle
- du béton matricé teinté dans la masse, à dessin soigné

Si peinture, une peinture minérale sera exigée.

Les menuiseries et volets seront en bois, en aluminium ou mixte (bois/aluminium), en finition bois traitée ou gris anthracite (RAL 7016). Les blanc est donc proscrit. Des touches de couleurs autres pourront être proposées afin d'égayer la composition générale de la façade.

Nuancier enduits A : famille pierre meulière



Pierre griseée Grège soutenu Ocre rompu
(type Weber 279) (type Weber 221) (type Weber 215)

Nuancier enduits B : famille bleuté



Blanc bleuté Gris coloré froid Gris bleuté soutenu
(type Weber 211) (type Weber 221) (type Weber 215)

ÉLÉMENTS INTERDITS

L'usage du PVC et des matériaux plastiques est proscrit:

- pour les gouttières, les descentes d'eau pluviale, les débords de toiture.
- pour les occultations extérieures (volet roulant et volet battant)
- pour les menuiseries (portes, fenêtres, portes de garage et autres)
- pour les clôtures et portails, les garde-corps et mains-courantes

Le bardage bois est proscrit en façade.

L'utilisation du verre en garde-corps est interdite.

Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, seront interdits (ex : frontons, fausses pierres/briques...).

Sont également interdits :

- les descentes d'eaux pluviales et boîtes à eaux peintes d'une couleur différente des façades,
- les caissons des volants roulants non encastrés,
- les murs aveugles des façades pignons visibles depuis la rue,
- les linteaux cintrés des ouvertures (fenêtres, porches...).

Les bacs acier et les bardaques bitumineux en toiture et le papier goudronné sont interdits.

Les expressions régionalistes de l'architecture ne pourront faire référence qu'à l'Ile-de-France.

Les sous-sols sont déconseillés.

ÉMERGENCES TECHNIQUES

Tout crutoire d'extraction non intégré est interdit sur toutes les façades, même arrête, notamment les ventouses de chaudières et les PAC. Ils pourront être reconduits en toiture et dissimulés à l'aide de dispositifs architecturaux. Plusieurs techniques existent pour éviter les groupes extérieurs des PAC trop visibles et exposés :

- Intégration dans une réservation dans la façade ou complètement à l'intérieur dans un espace ventile (solution préconisée).
- Habillage/camouflage par un élément rapporté.
- Les PACs, même habillés, sont interdits en façade donnant sur rue.

Les locaux ou installations techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

