


CAHIER DE PRESCRIPTIONS architecturales, environnementales, paysagères, techniques et urbaines

Parc habitat du Grand Chemin WIZERNES



Emprise de
La zone habitat

Sommaire

Préambule.....	P 3
Contexte général	P 4
A.1. Plan de principe d'aménagement	P 5
A.2. Identité du quartier	P 6
A.3. Accessibilité/enveloppe.....	P 7 / 11
• Les déplacements	
• Les voiries	
• Liaisons douces	
• Le stationnement	
• Accès parcelle	
A.4. Les réseaux	P 12 / 17
• Raccordements des maisons individuelles – lots A , maisons jumellées – ilot B, maisons groupées – ilot C	
• Assainissement eaux pluviales/ Assainissement eaux usées/ Gaz/ Electricité/ Téléphonie/ Défense incendie/ Eclairage public/ Eau potable	
A.5. Dispositions particulières	P 18 / 44
• Volet architectural	
• Volet paysager	
A.6. Le suivi du projet	P 45 / 46
• La méthodologie	
• La composition urbaine	
A.7. Recommandations foncières	P 47
• Géomètre	
• Fouilles archéologiques	
• Etudes de sol	
A.8. La phase de chantier	P 48

Préambule

- **Pourquoi mettre en place un cahier de prescriptions**

Le cahier de prescriptions a pour objet de réglementer les pétitionnaires dans leurs projets de construction, en les invitant à prendre en compte et à respecter cet héritage local qui participe à l'identité du territoire.

- **Le rôle du cahier de Prescriptions**

Il s'agit d'un document réglementaire qui vise à favoriser une meilleure connaissance du contexte urbain, architectural, technique, paysager de la commune de Wizernes, afin d'assurer la prise en compte des caractéristiques locales dans les projets futurs. Au travers du cahier de prescriptions, il s'agit également d'explicitier la manière dont les projets des investisseurs devront s'inscrire dans leur environnement au regard des résultats attendus par les objectifs fixés dans le règlement du PLUi.

Le cahier de prescriptions a une valeur réglementaire. Il s'imposera non seulement aux acquéreurs et locataires initiaux, mais également à leurs héritiers ayant droit et acquéreurs et locataires successifs. Il sera annexé obligatoirement à tous les actes intéressant les terrains en cause. Les éléments repris dans le présent document prévalent sur le PLUi.

- **L'objectif du cahier de prescriptions**

Garantir une insertion harmonieuse du projet dans son environnement et intégrer les objectifs de développement durable, et d'efficience écologique préconisé par la collectivité.

Contexte général

La commune de WIZERNES se situe dans le département du Pas de Calais, au Sud-Est de la commune de SAINT-OMER. Le territoire communal se caractérise par un développement linéaire, parallèle à la rivière de l'AA, qui correspond aux dynamiques anciennes de développement.

Plus récemment, s'est organisé un développement concentrique au Nord-Est de l'enveloppe urbaine, où l'on retrouve principalement un habitat pavillonnaire dense qui n'offre plus de possibilités de construction ou de renouvellement urbain.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wizernes, puis du PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse, un secteur de développement a été reconnu comme stratégique, au lieudit « Le Grand Chemin », il concerne des terrains de l'actuelle enveloppe urbaine, dans le prolongement des opérations du secteur de « La Large Patte ». Ce projet se fait en connexion directe avec le cœur de la commune.

Au Nord-Est du territoire communal, des terrains ont donc été repris en zone d'urbanisation future, à court terme, 1Aub au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 24 juin 2019. Le périmètre d'opération s'étend sur approximativement 6.8 Ha.

Titre : Vue ensemble de la ZAC du grand chemin



A.1. Plan de principe d'aménagement



Wizernes – zone habitat du grand chemin

A.2. Identité du quartier

Ce nouveau quartier accueille plusieurs typologies d'habitat de densité et d'implantations différentes : des maisons individuelles, des maisons jumelées et des maisons groupés ou petits collectifs.

Le projet offrira à terme une densité d'environ 24 logements/ha, dont 55% à 75% de logements locatifs sociaux selon le scénario choisi.

Typologie :

L'offre sera variée : lots libres, logements intermédiaires et/ou petits collectifs

Section rouge : 24 parcelles individuelles libres de construction commercialisées par la CAPSO




Section bleue : 18 logements individuels jumelés en accession sociale (PSLA) et/ou en locatif social. Répartition à déterminer avec le bailleur social retenu.

Section violette : composée de 2 parcelles devant accueillir environ 60 logements LLS composés de logements dits « intermédiaires » ou de petits collectifs

Taille des logements :

Section bleue : 80% de T.3/T.4 et 20% de T.5

Section violette : 20% de T.2 et 80% de T.3/T.4

-  24 maisons individuelles – lots A
-  18 maisons jumelées – Ilots B
-  60 logements groupés/petits collectifs – Ilots C



A.3. Accessibilité/enveloppe

Les déplacements

Pour des questions de sécurité et de fluidité du trafic routier, l'accès à la zone habitat du Grand Chemin se réalise dans le prolongement des rues Endsdorf et d'Espagne.

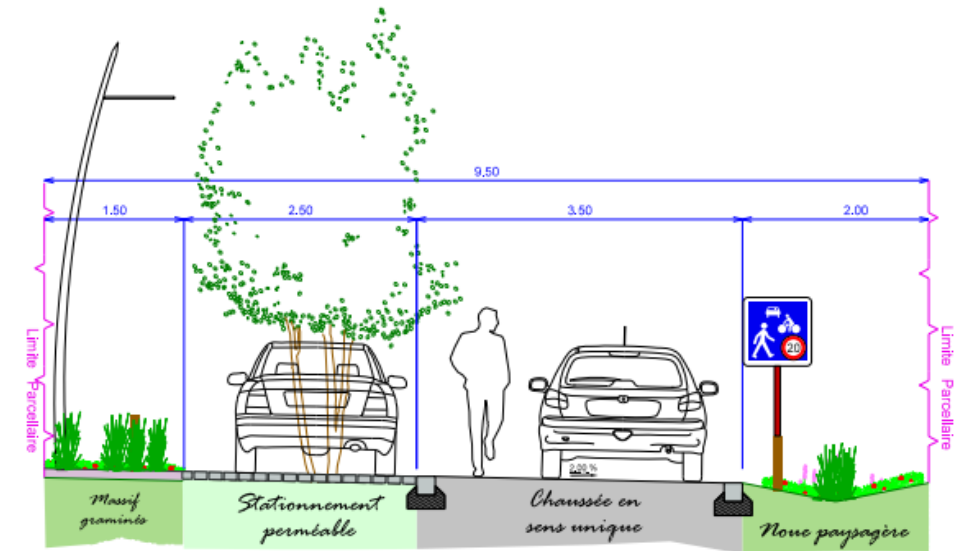
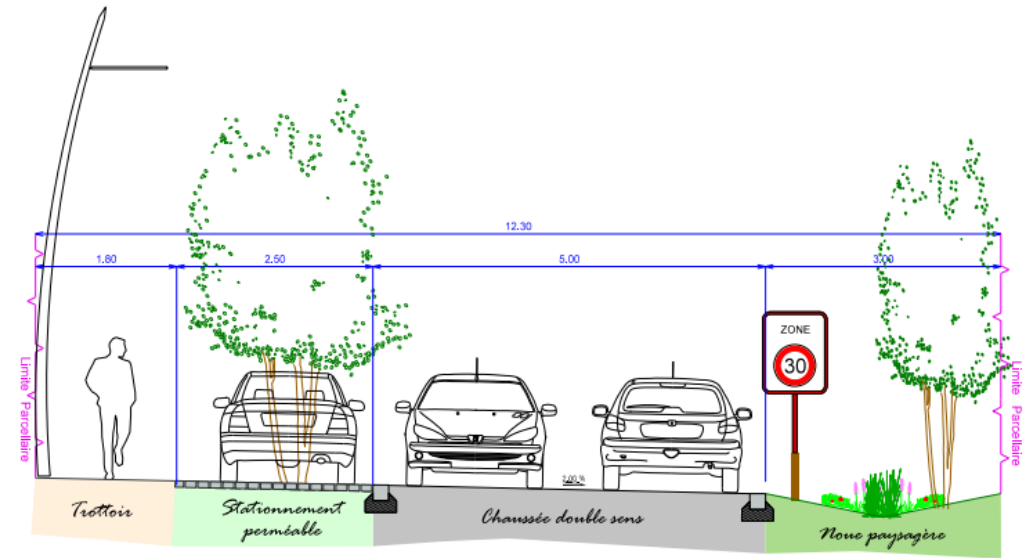


A.3. Accessibilité/enveloppe

Les voiries

Les chaussées en double sens de 5 m de large permettront de desservir les secteurs destinés à l'habitat collectif. Les secteurs destinés à de l'habitat individuel seront essentiellement composés d'une voirie à sens unique et d'une largeur de 3,50 m.

Les abords enherbés et plantés accompagneront la chaussée et apporteront une distance entre les parcelles et la voirie. Les noues seront plantées avec des essences locales et adaptées au climat actuel et futur.



A.3. Accessibilité/enveloppe

Liaisons douces

Deux types de liaisons douces sont créées :

- Des liaisons douces en béton bitumineux aux couleurs claires qui distribuent les différents quartiers.
- Des liaisons douces, perméables (stabilisé par exemple), situées en périphérie, maillent les différents secteurs entre eux. Elles créent des espaces de transition entre les zones habitat et économique, et les plaines agricoles.

- Liaisons douces en béton bitumineux aux couleurs claires
- Liaisons douces perméables (stabilisé)



Wizernes – zone habitat du grand chemin

A.3. Accessibilité/enveloppe

Le stationnement

Conformément au règlement du PLUi les places de stationnement sont implantées sur chaque parcelle.

Pour les maisons individuelle – lots A, il est exigé au moins 2 places de stationnement extérieurs par logement. Celles-ci sont implantées en extérieur mais dans les limites de chaque parcelle. Elles sont figurées par des enclaves de stationnements sur les plans des lots créés. Leur emplacement est obligatoire

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques. Ainsi, il est demandé d'aménager sur la parcelle 2 places de stationnement extérieur libre d'obstacle.

Le stationnement prévu en domaine public est destiné aux visiteurs. Le projet prévoit ainsi la création de 36 places de stationnement sur les voiries.

Le choix de matériaux perméables sera favorisé pour l'ensemble des espaces de stationnement afin d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle (pavés joints enherbés, dalles engazonnées, pavages poreux...)

Des espaces de stationnement vélos seront à réaliser dans les habitats groupés – ilot C. Ils devront s'intégrer dans le quartier avec des matériaux adaptés.

Pour les programmes en LLS, il est demandé une place de stationnement par logement.

Une attention particulière sera apportée au « droit à la prise » conformément au décret n2020-1696 du 23 décembre 2020.



Stationnement à la parcelle



1 place de stationnement par logement



Stationnement public



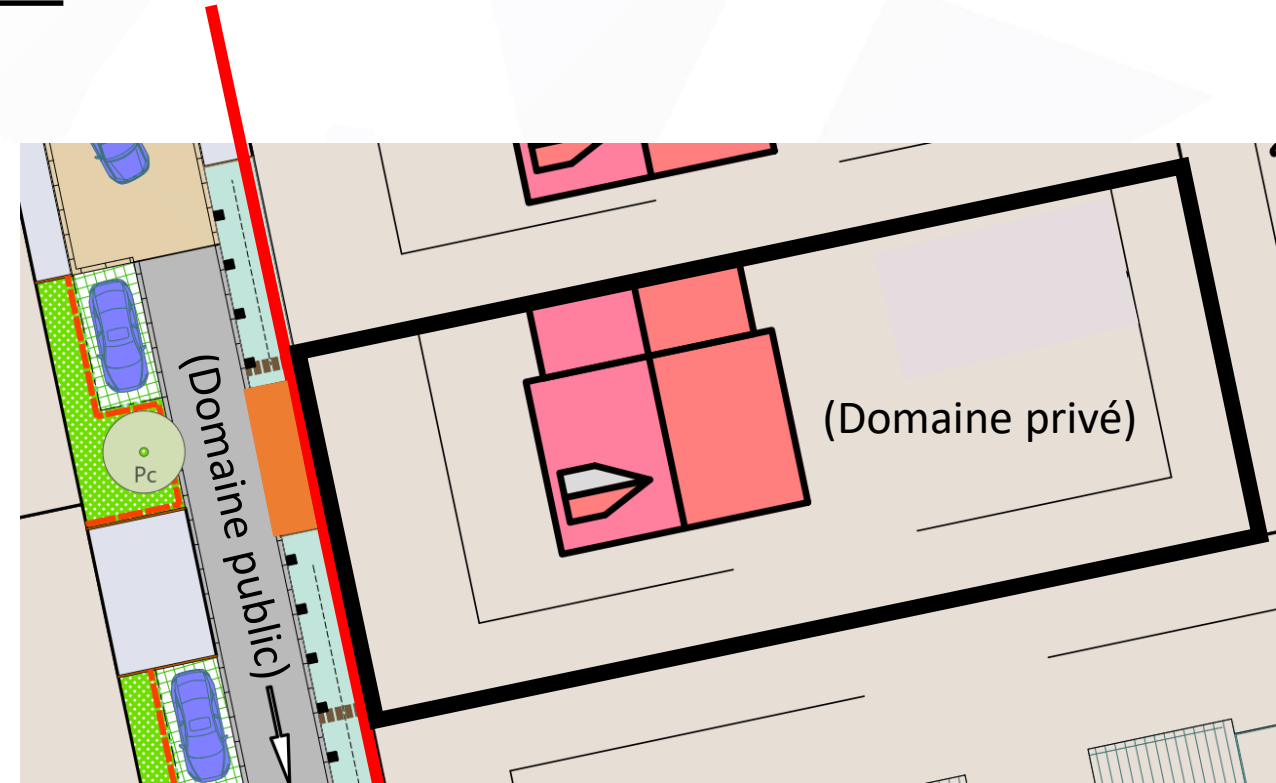
Wizernes – zone habitat du grand chemin

A.3. Accessibilité/enveloppe

Accès parcelle

La CAPSO réalise la placette d'accès à la parcelle située sur le domaine public, et son prolongement en domaine privé est assuré par l'investisseur.

Des matériaux perméables et/ou de couleurs claires seront privilégiés à l'intérieur de la parcelle.



Placette d'accès

Limite de propriété

A.4. Réseaux

Raccordements des maisons individuelles – lots A

L'aménageur réalise les différents branchements en limite de propriété.

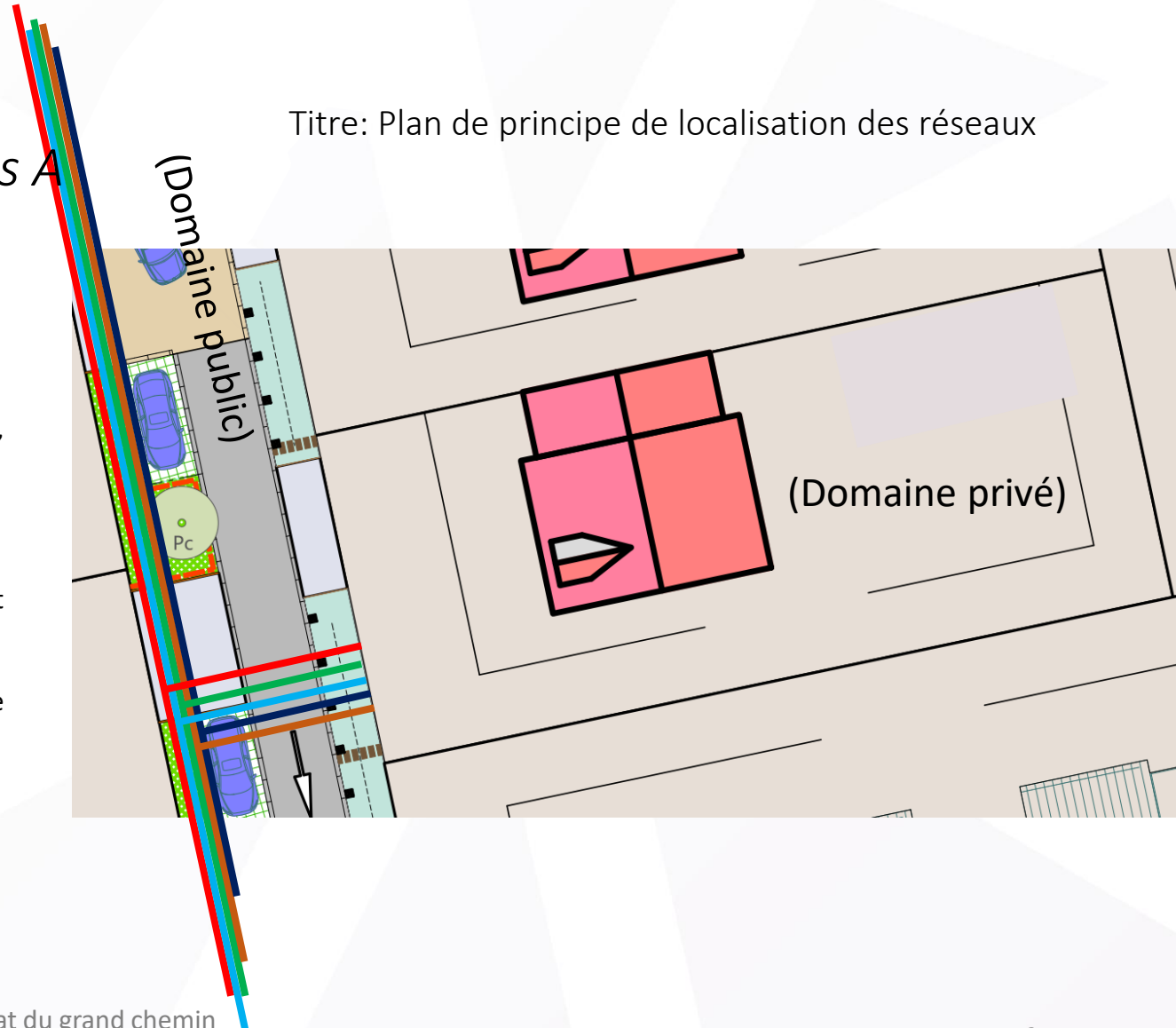
Le raccordement est obligatoire aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'eaux usées, pluviales, de basse tension, téléphonie en limite de la propriété.

La localisation des branchements représentés ci-contre est donnée à titre indicatif.

Pour rappel, les coffrets techniques seront intégrés à la clôture lorsque les façades sont en retrait par rapport à la limite Public / Privé.

Le coffrage et les matériaux devront s'intégrer avec le bâti et les façades. Il en sera de même pour les petits équipements tels les boîtes aux lettres.

Titre: Plan de principe de localisation des réseaux



A.4. Réseaux

Raccordements des maisons jumelées – ilot B

L'aménageur réalise les différents branchements en limite de propriété.

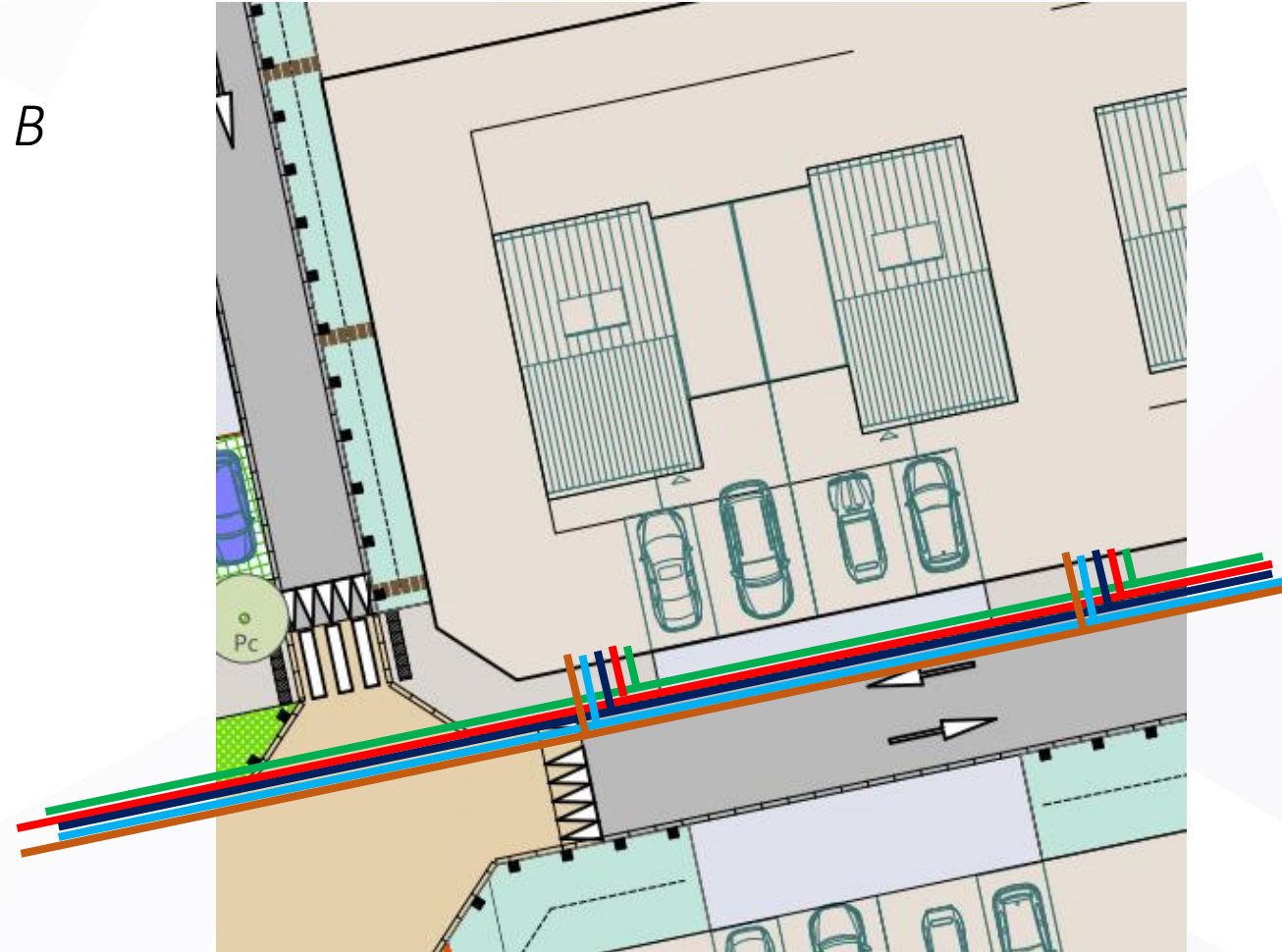
Le raccordement est obligatoire aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'eaux usées, pluviales, de basse tension, téléphonie en limite de la propriété.

Les branchements représentés ci-contre sont donnés à titre indicatif.

Pour rappel, les coffrets techniques seront intégrés à la clôture lorsque les façades sont en retrait par rapport à la limite Public / Privé.

Le coffrage et les matériaux devront s'intégrer avec le bâti et les façades. Il en sera de même pour les petits équipements tels les boîtes aux lettres.

Titre: Plan de principe de localisation des réseaux



A.4. Réseaux

Raccordements des maisons groupées – ilot C

L'aménageur réalise les différentes attentes en limite de propriété.

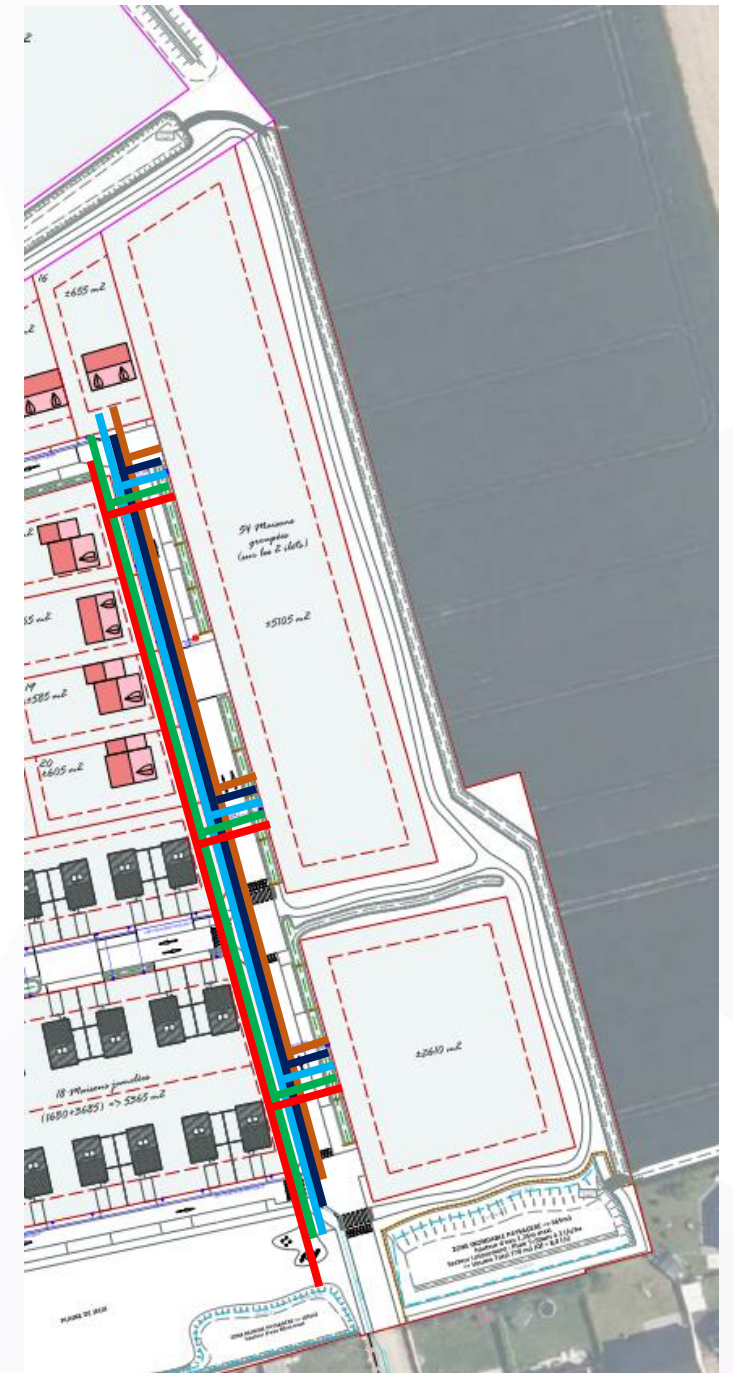
Le raccordement est obligatoire aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'eaux usées, pluviales, de basse tension, téléphonie en limite de la propriété.

La localisation des antennes représentées ci-contre est donnée à titre indicatif.

Pour rappel, les coffrets techniques seront intégrés à la clôture lorsque les façades sont en retrait par rapport à la limite Public / Privé.

Le coffrage et les matériaux devront s'intégrer avec le bâti et les façades. Il en sera de même pour les petits équipements tels les boîtes aux lettres.

Titre: Plan de principe de localisation des réseaux



A.4. Réseaux

Assainissement Eaux Pluviales

L'assainissement prévu est de type séparatif, avec une période de retour de 50 ans.

Les eaux pluviales des toitures seront gérées par infiltration à la parcelle :

- gestion jusqu'à $T = 1$ an, infiltration à 100 % à la parcelle
- Quand $T > 1$ an, trop plein vers réseau public

Il est recommandé pour l'acquéreur de réaliser une notice hydraulique pour dimensionner correctement les ouvrages de rétention.

De plus, pour l'ensemble des constructions, des cuves enterrées de récupération des eaux de pluie seront mise en place pour les usages domestiques (potagers, arrosage jardin, domestique intérieur).

La ou les cuves seront dimensionnées pour une capacité moyenne de stockage de 3000 l mini/habitation.

Une convention d'autorisation de rejet des eaux pluviales au réseau sera signée entre l'acquéreur et la Communauté d'Agglomération. Dès l'achèvement des travaux, la CAPSO fera réaliser un contrôle de conformité du réseau d'eau pluviale.

Pour l'ensemble des propositions, il s'agira de favoriser au maximum les matériaux perméables tels que les pavés poreux, les pavés à joints enherbés, les dalles engazonnées.

A.4. Réseaux

Assainissement Eaux Usées

Le raccordement se réalise à la limite de propriété sur une boîte de branchement laissée en attente par l'aménageur. Tous les réseaux gravitaires et les refoulements sur la parcelle sont à la charge de l'acquéreur. Les eaux usées seront séparées des eaux pluviales. Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public.

Gaz naturel

SANS OBJET

Le quartier n'est pas desservi en gaz naturel.

Eau potable

Pour les maisons individuelles (lots A) et jumelées (ilot B), le réseau d'eau potable, son branchement et le compteur seront pris en charge par l'aménageur sur l'intégralité de l'espace public.

Pour les maisons groupées (ilot C), seul le branchement (en limite de propriété) sera pris en charge par l'aménagement. L'extension du réseau à l'intérieur de la parcelle, les branchements et les compteurs seront pris en charge par le bailleur.

A.4. Réseaux

Electricité

L'aménageur a en charge le réseau primaire (HTA), les postes de transformations publics ainsi que le réseau secondaire (BT) dans l'emprise des voiries publiques de la zone d'activités.

Pour les maisons individuelles (lots A) et jumelées (ilot B), l'acquéreur se raccordera sur le coffret laissé en attente par l'aménageur en limite de propriété.

Pour les maisons groupées (ilot C), l'acquéreur réalisera les extensions de réseaux depuis les coffrets fausses coupures laissés en attente par l'aménageur en limite de parcelle.

Fibre

L'aménageur réalise le génie civil du réseau principal, y compris la chambre de tirage en limite de parcelle pour les maisons individuelles (lots A) et maisons jumelées (ilot B), tandis que le branchement à l'intérieur de la parcelle, son raccordement, le tirage de la fibre et son raccordement sont à la charge de l'acquéreur. (coffres, équipements, etc). Concernant la demande de raccordement l'acquéreur devra traiter en direct avec l'opérateur.

Pour les maisons groupées (ilot C) le réseau sera laissé en attente en limite de propriété. Son extension à l'intérieur de la parcelle est à la charge du bailleur.

Défense incendie

La défense incendie est assurée en domaine public avec une capacité de 180 m³ ou 90 m²/h pendant 2 heures et répartie tous les 200 ml. L'aménagement de cette défense incendie est pris en charge par l'aménageur. Si le service prévention du SDIS demandait une protection complémentaire, celle-ci serait pris en charge par l'acquéreur (besoin spécifique pour les maisons groupées).

A.5. Dispositions particulières

Volet architectural

Compte tenu de l'environnement proche du site, le permis de construire pourra être refusé ou accordé, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en application de la règle d'urbanisme fixée par le code de l'urbanisme à l'article R 111.27. Il est à noter que le lotissement existant à proximité du site est composé d'un habitat mixte présentant des densités variables plus ou moins forte (650m² en moyenne). Globalement sur le reste du village des densités plutôt fortes dominent avec un habitat de type mitoyen.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Il est nécessaire de rechercher et de garantir une cohérence urbaine et architecturale sur l'ensemble du projet, ainsi qu'avec son environnement. Notamment en s'appuyant sur l'architecture locale (reprise des volumétries, toitures à doubles pentes...). Une volumétrie compacte sera privilégiée, permettant une optimisation des performances énergétiques et de limiter autant que possible l'artificialisation des parcelles.

Une approche bioclimatique sera demandée pour l'implantation des logements. En cela, quelques principes seront à mettre en œuvre notamment par : le développement de techniques dites « passives » : l'agencement des pièces de vie en fonction de leurs usages (heures d'utilisation, besoin en lumière et chauffage, ...), la maximisation de la lumière naturelle en orientant et en dimensionnant convenablement les ouvertures (y compris pour les salles d'eau et sanitaires quand cela est possible), la mise en place des protections solaires pour éviter la surchauffe en été (casquette, stores réglables, végétation à feuillage caduque, ...) et par la mise en œuvre de ventilation naturelle traversante et nocturne. Les logements seront de préférence traversants, ou à minima bi-orientés. La mono-orientation sera interdite au Nord. Il est recommandé de viser un indice d'ouverture (rapport entre surface des fenêtres et surfaces de plancher) de 20 à 25 % pour optimiser les apports solaires en hiver tout en évitant la surchauffe en été et de privilégier des produits sains, notamment pour la qualité de l'air intérieur. Pour rappel, la RE2020 prévaut sur ces principes en cas d'incompatibilité.

Pour les maisons jumelées (ilot B) et groupées (ilot C) la réversibilité des constructions sera privilégiée, avec une intégration en amont de la conception d'une possible division / extension / suppression d'une partie / réaménagement intérieur. Le bailleur favorisera les systèmes porteurs poteaux/dalles, ou de système de pièces partagées entre 2 ou plusieurs appartements. **Une approche bas carbone** sera étudiée, avec l'emploi de matériaux biosourcés et géosourcés (ex : menuiseries bois, isolation en fibre de bois, ...). Le confort thermique de l'habitat et/ou locaux doit être pensé tout au long de l'année, en hiver comme en été. La construction doit donc être pensée pour éviter la surchauffe. Favoriser les matériaux de réemploi pour développer une architecture bas carbone. L'usage de matériaux sains permettra de garantir la qualité de l'air intérieur pour les habitants.

A.5. Dispositions particulières

Volet architectural

1) Dispositions spécifiques pour les maisons individuelles – lots A

De l'usage de la brique :

Sur l'habitation, il est imposé l'usage de la brique sur au moins 25 % de la surface des façades. Seront privilégiées la ou les façades côté rue, ou à minima, visible depuis l'espace public. L'utilisation de la brique est aussi recommandée pour la réalisation des soubassements, des encadrements de fenêtres, linteaux et appuis, des seuils, des murs éperons.

Cette prescription ne s'applique pas sur les abris de jardin et les carports.

La brique sera dans les teintes rouge à rosé.

Tous rajouts, décors ou modénatures non justifiés, les bardages PVC, imitation de matériaux (fausses briques ...) sont interdits.

De l'usage de l'enduit :

L'enduit, lorsqu'il est utilisé en complément de la brique, sera sans relief prononcé ni rugosité excessive. Il sera réalisé dans l'une des finitions suivantes : gratté ou similaire. Les teintes seront choisies parmi les suivantes : « ton pierre », pierre calcaire, ocre-rouge, beige, beige-ocré, blanc-ocré. Ceux-ci ne devront pas présenter au fil du temps, de « fantômes » ou de coulées noirâtres sur les façades et/ou sous les appuis de fenêtres, laissant paraître un habitat dégradé.

Les baies :

La proportion des baies marquera la verticalité par des ouvertures plus hautes que larges.

Les baies vitrées sont autorisées.

les teintes des huisseries devront être en harmonie avec le reste des façades. Les teintes vives sur les huisseries sont interdites.

A.5. Dispositions particulières

Volets :

Les volets battants, lorsqu'ils sont utilisés, seront à barres horizontales (volets Z ou à écharpes interdits),

Les coffres de volets roulants seront intégrés à la construction et non visibles depuis l'extérieur.

Toitures :

Les pentes de toitures seront supérieures ou égales à 40°. Le matériau de couverture de la construction principale sera la tuile flamande de terre cuite ou de béton, donnant l'aspect de la tuile « petit moule » (20 à 22 tuiles au m²).

La teinte sera de dominante rouge-orangé non vieilli ou peu vieilli.

La tuile fortement vieillie, l'amarante rustique et similaires sont interdites. Les tuiles vernissées sont interdites.

De manière générale, la matérialité des toitures devra s'harmoniser avec les matériaux et teintes des façades.

L'ardoise est interdite. En pignon, la toiture suivra le nu de la maçonnerie, sans débord apparent. Néanmoins, la couverture d'un balcon (type loggia) est possible sous réserve que l'aplomb de la toiture soit au nu de la maçonnerie du rez-de-chaussée, sans débord.

Les châssis de type « houteaux » sont interdits.

La toiture terrasse ou la monopente pour les garages/annexes pourra être autorisée.

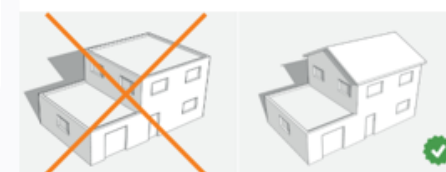
Les toitures terrasses pourront être plantées et permettent une rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses en R+1 ne sont pas autorisées.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les couvertures de garages et d'abri de jardin ou appentis ne sont pas concernés par la contrainte des 40° de pente de toiture minimum.

Les éléments favorables à la biodiversité pourront être intégrés dès la conception des bâtiments et des garages/carports (par exemple des nichoirs, cavités...)



A.5. Dispositions particulières

Les espaces extérieurs

En fonction de l'orientation du terrain, il faudra veiller à l'implantation du bâti afin que le jardin puisse profiter dans la mesure du possible à une exposition SUD et/ou OUEST. On veillera à l'implantation des arbres tiges en fonction de leur ombre portée : on privilégiera les essences caduques afin de profiter de l'ombre en été et de la lumière qu'elles laissent filtrer en hiver.

Les énergies renouvelables

Dans le but de promouvoir des constructions exemplaires sur le plan énergétique, il est conseillé d'opter pour au moins une ou deux sources d'énergies renouvelables et de concevoir la maison selon les principes bioclimatiques :

- pièces de vie exposées au SUD
- installation de protections solaires sur les façades concernées

Il est également recommandé d'opter pour des matériaux biosourcés, recyclables et disposant d'un écolabel. L'usage du bois pour les ossatures et les menuiseries est également recommandé.

Enfin, sont recommandés pour le chauffage des maisons le chauffage au bois ou le chauffage solaire, y compris pour la production d'eau chaude.

Les pompes à chaleur à détente directe (PAC air/air), ou air/eau pour le chauffage, et qui disposent d'un module extérieur sont très fortement déconseillées. En effet, ces systèmes nécessitent un appoint électrique générant des appels de puissance en hiver pour le chauffage. Ils génèrent par ailleurs des nuisances sonores non adaptées à des parcelles de petite surface vis-à-vis des bruits de voisinage. Il est conseillé de réaliser une étude d'impact acoustique prévisionnel (arrêté du 31 août 2006).

A.5. Dispositions particulières

Garages et sous-sol :

Les garages seront incorporés ou accolés à l'habitation. Les carports sont autorisés s'ils sont incorporés ou accolés à l'habitation.

Les garages en sous-sol et les sous-sols sont interdits.

Les caves sont interdites.

Les toitures des garages pourront être plantées et permettent une infiltration et récupération des eaux de pluie.

Les éléments favorables à la biodiversité pourront être intégrés aux garages et/ou carports (nichoirs, cavités...)

Constructions annexes et extensions :

Dès l'étude des projets, il convient de prévoir la possibilité de leur greffer des constructions annexes (abris à bois, atelier, de bricolage, abris de jardin, vérandas, serres, etc ...)

Toutefois,

- Les vérandas et serres, par nature, devront être vitrées au maximum
- Les bâtiments isolés de type abris de jardin seront limités à 16 m² d'emprise au sol

Clôtures :

Les clôtures sont autorisées mais ne sont pas obligatoires. Les limites seront traitées dans leurs largeurs et seront qualifiées en favorisant des limites végétales. Celles-ci devront créer une limite paysagère entre les jardins privés et assurer une lisière végétale notamment entre les espaces agricoles et la zone d'habitat.

A.5. Dispositions particulières

Les limites répondront aux critères suivants :

- Soit une haie vive végétale multi spécifique,
- Soit une haie vive végétale multi spécifique, doublée d'un grillage plastifié vert,
- Soit un muret de briques dont la teinte sera identique à celle de la construction d'une hauteur max de 0,80 m, d'une clôture à claire-voie, associée ou non à une haie,
- Soit une clôture en claustra de bois à claire-voie,
- Soit une clôture en claustra de bois à claire-voie à proximité des habitations (espaces de vie, terrasse) suivi d'une haie vive végétale multi spécifique en fond de jardin

Il s'agira de favoriser les limites dites perméables, afin de favoriser le passage de l'eau et d'éviter les impacts en cas de ruissellement. Cela favorisera également le passage de la petite faune (à minima sur une partie du jardin, par exemple en fond de parcelle). En cela, les clôtures avec des soubassements ne permettant pas le passage de la petite faune et le ruissellement seront interdites.

Les clôtures entièrement pleines, en parpaings nus ainsi que les clôtures en plaques de ciment moulés, sont interdites.

La hauteur maximale est de 2 mètres. Pour une question de sécurité routière, elle est limitée à 0,80 mètre de hauteur en front à rue, dans la marge de recul et à l'angle de 2 voies, sur une distance de 10 mètres à compter de l'intersection.

Toutes limites faisant partie d'un concept d'aménagement lié à l'architecture ou intégrant des fonctions urbaines particulières entraînant des prescriptions et règles de hauteurs différentes devra faire l'objet d'un plan de détail joint au permis de construire.

A.5. Dispositions particulières

2) Dispositions spécifiques aux maisons jumelées – ilot B :

Le projet consiste en la construction de 18 maisons jumelées, réparties sur trois parallèles, permettant de reconstituer un front bâti le long de deux axes routiers.

Les trois blocs de maisons jumelées, soit 6 maisons sur chaque axe, seront parfaitement alignés.

Pour des raisons acoustiques, les garages seront systématiquement implantés au centre de deux habitations. Les garages seront traités pour qu'ils s'intègrent harmonieusement aux habitations. Les toitures des garages pourront être végétalisées en favorisant une infiltration et récupération des eaux de toitures.

Une cohérence architecturale est souhaitée entre les blocs de maisons jumelées, elle pourra néanmoins varier sur chaque axe pour enrichir l'espace et créer une dynamique.

Les pentes des toitures seront parallèles à la voirie.

Volumétries, hauteurs et gabarits

Les volumes seront simples, épurés et compacts et devront respecter un gabarit de R+1+comble au maximum. Les largeurs et les volumétries pourront être variées suivant les différentes propositions, elles devront s'adapter et s'intégrer en harmonie avec l'ensemble des constructions.

De l'usage de la brique :

Sur l'habitation, il est imposé l'usage de la brique sur au moins 25 % de la surface des façades. Seront privilégiées la ou les façades côté rue, ou à minima, visible depuis l'espace public. L'utilisation de la brique est aussi recommandée pour la réalisation des soubassements, des encadrements de fenêtres, linteaux et appuis, des seuils, des murs éperons.

Cette prescription ne s'applique pas sur les abris de jardin et les carports.

La brique sera dans les teintes rouge à rosé.

Tous rajouts, décors ou modénatures non justifiés, les bardages PVC, imitation de matériaux (fausses briques ...) sont interdits.

A.5. Dispositions particulières

De l'usage de l'enduit :

L'enduit, lorsqu'il est utilisé en complément de la brique, sera sans relief prononcé ni rugosité excessive. Il sera réalisé dans l'une des finitions suivantes : gratté ou similaire. Les teintes seront choisies parmi les suivantes : « ton pierre », pierre calcaire, ocre-rouge, beige, beige-ocré, blanc-ocré. Ceux-ci ne devront pas présenter au fil du temps, de « fantômes » ou de coulées noirâtres sur les façades et/ou sous les appuis de fenêtres, laissant paraître un habitat dégradé.

Les baies :

La proportion des baies marquera la verticalité par des ouvertures plus hautes que larges.

Les baies vitrées sont autorisées.

les teintes des huisseries devront être en harmonie avec le reste des façades. Les teintes vives sur les huisseries sont interdites.

A.5. Dispositions particulières

Volets :

Les volets battants, lorsqu'ils sont utilisés, seront à barres horizontales (volets Z ou à écharpes interdits),

Les coffres de volets roulants seront intégrés à la construction et non visibles depuis l'extérieur.

Toitures :

Les pentes de toitures seront supérieures ou égales à 40°. Le matériau de couverture de la construction principale sera la tuile flamande de terre cuite ou de béton, donnant l'aspect de la tuile « petit moule » (20 à 22 tuiles au m²).

La teinte sera de dominante rouge-orangé non vieilli ou peu vieilli.

La tuile fortement vieillie, l'amarante rustique et similaires sont interdites. Les tuiles vernissées sont interdites.

De manière générale, la matérialité des toitures devra s'harmoniser avec les matériaux et teintes des façades.

L'ardoise est interdite. En pignon, la toiture suivra le nu de la maçonnerie, sans débord apparent. Néanmoins, la couverture d'un balcon (type loggia) est possible sous réserve que l'aplomb de la toiture soit au nu de la maçonnerie du rez-de-chaussée, sans débord.

Les châssis de type « houteaux » sont interdits.

La toiture terrasse ou la monopente pour les garages/annexes pourra être autorisée.

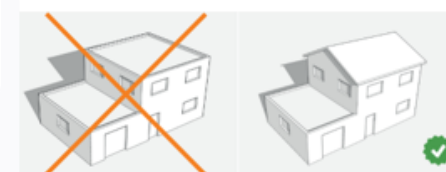
Les toitures terrasses pourront être plantées et permettent une rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses en R+1 ne sont pas autorisées.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les couvertures de garages et d'abri de jardin ou appentis ne sont pas concernés par la contrainte des 40° de pente de toiture minimum.

Les éléments favorables à la biodiversité pourront être intégrés dès la conception des bâtiments et des garages/carports (par exemple des nichoirs, cavités...)



A.5. Dispositions particulières

Les espaces extérieurs

En fonction de l'orientation du terrain, il faudra veiller à l'implantation du bâti afin que le jardin puisse profiter dans la mesure du possible à une exposition SUD et/ou OUEST. On veillera à l'implantation des arbres tiges en fonction de leur ombre portée : on privilégiera les essences caduques afin de profiter de l'ombre en été et de la lumière qu'elles laissent filtrer en hiver.

Les énergies renouvelables

Dans le but de promouvoir des constructions exemplaires sur le plan énergétique, il est conseillé d'opter pour au moins une ou deux sources d'énergies renouvelables et de concevoir la maison selon les principes bioclimatiques :

- pièces de vie exposées au SUD
- installation de protections solaires sur les façades concernées

Il est également recommandé d'opter pour des matériaux biosourcés, recyclables et disposant d'un écolabel. L'usage du bois pour les ossatures et les menuiseries est également recommandé.

Enfin, sont recommandés pour le chauffage des maisons le chauffage au bois ou le chauffage solaire, y compris pour la production d'eau chaude.

Les pompes à chaleur à détente directe (PAC air/air), ou air/eau pour le chauffage, et qui disposent d'un module extérieur sont très fortement déconseillées. En effet, ces systèmes nécessitent un appoint électrique générant des appels de puissance en hiver pour le chauffage. Ils génèrent par ailleurs des nuisances sonores non adaptées à des parcelles de petite surface vis-à-vis des bruits de voisinage. Elles sont conditionnées à la réalisation d'une étude d'impact acoustique prévisionnel (arrêté du 31 août 2006) implantation de la PAC à préciser.

A.5. Dispositions particulières

Garages et sous-sol :

Les garages seront incorporés ou accolés à l'habitation. Les carports sont autorisés s'ils sont incorporés ou accolés à l'habitation.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les caves sont interdites.

Les toitures des garages pourront être plantées et permettent une infiltration et récupération des eaux de pluie.

Les éléments favorables à la biodiversité pourront être intégrés aux garages et/ou carports (nichoirs, cavités...)

Constructions annexes et extensions :

Dès l'étude des projets, il convient de prévoir la possibilité de leur greffer des constructions annexes (abris à bois, atelier, de bricolage, abris de jardin, vérandas, serres, etc ...)

Toutefois,

- Les vérandas et serres, par nature, devront être vitrées au maximum
- Les bâtiments isolés de type abris de jardin seront limités à 16 m² d'emprise au sol par habitation.

Clôtures :

Les clôtures sont autorisées mais ne sont pas obligatoires. Les limites seront traitées dans leurs largeurs et seront qualifiées en favorisant des limites végétales. Celles-ci devront créer une limite paysagère entre les jardins privés et assurer une lisière végétale notamment entre les espaces agricoles et la zone d'habitat.

A.5. Dispositions particulières

3) Dispositions spécifiques aux habitats groupés – ilot C

Les habitats groupés sont répartis sur deux ilots pour constituer un ensemble d'environ 60 maisons.

Implantation : Les blocs de maisons seront répartis si possible sur plusieurs axes et dans le sens Est/Ouest pour privilégier les expositions bioclimatiques et conserver une perspective sur les terres agricoles. Le projet devra tenir compte du relief existant pour intégrer au maximum les habitations groupées et éviter les co-visibilité depuis la D928.

Les pourtours des habitations seront végétalisés afin d'assurer une transition douce entre les espaces agricoles et les habitations. En cela, l'implantation des jardins se fera en limite Est du site.

Type d'habitat :

De l'habitat intermédiaire et du petit collectif pourront être proposés. Une mixité des deux typologies d'habitats sur l'ensemble du projet pourra être recherchée.

Si l'habitat est de type intermédiaire, il s'agira de traiter de manière qualitative les accès privés pour chacun des logements, permettant plus d'intimité, notamment pour les entrées. En cela, quelques liaisons douces pourront être créées pour accéder aux logements, elles devront être accessibles aux PMR. Les habitations pourront être quelques peu désaxées les unes des autres pour favoriser des espaces plus intimes, traiter la limite privé / public et limiter les vis-à-vis (l'alignement en front de rue n'est pas nécessairement recherché).

Si l'habitat est de type collectif, il s'agira de traiter les espaces communs de manière qualitative en recherchant au maximum la lumière naturelle, en proposant des larges volumes et en proposant un lien entre intérieur / extérieur (par exemple par des vues sur le paysage, les jardins).

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif et qualitatif de type balcon, loggias ou terrasse. Tous les logements en RDC seront, soit adaptés aux PMR soit posséderont une chambre et une salle d'eau/ de bains en rez-de-chaussée.

Wizernes – zone habitat du grand chemin



A.5. Dispositions particulières

Volumétries, hauteurs et gabarits :

Les volumes seront simples, épurés et compacts et devront respecter un gabarit de R+1+Comble, voir de R+2 au maximum si la densité de logements n'est pas atteinte.

Afin d'éviter les co-visibilités depuis le D928 et d'assurer une frange entre les espaces agricoles et les habitations, les volumétries proposées devront favoriser les hauteurs en R+2 en front de rue (à l'ouest) et les volumes en R+1+comble, coté lisière agricole (à l'est).

Afin d'allier densité et qualité, il sera recherché « une densité heureuse ». En cela, il s'agira de s'appuyer sur quelques principes :

- Maîtriser l'ensoleillement et garantir l'intimité ;
- Concevoir un habitat évolutif et adaptable ;
- Prolonger les logements par des espaces extérieurs pensés comme des pièces à vivre ;
- Offrir des espaces intermédiaires, entre privé et public, pour offrir un sentiment d'intimité ;
- Favoriser la présence de la nature, facteur déterminant pour le bien-être et la bonne perception de la densité ;
- Proposer une pièce « en plus » grâce aux locaux partagés ;
- Repenser la place de l'automobile.



A.5. Dispositions particulières

De l'usage de la brique :

Sur l'habitation, il est imposé l'usage de la brique sur au moins 25 % de la surface des façades. Seront privilégiées la ou les façades côté rue, ou à minima, visible depuis l'espace public. L'utilisation de la brique est aussi recommandée pour la réalisation des soubassements, des encadrements de fenêtres, linteaux et appuis, des seuils, des murs éperons.

Cette prescription ne s'applique pas sur les abris de jardin et les carports.

La brique sera dans les teintes rouge à rosé.

Tous rajouts, décors ou modénatures non justifiés, les bardages PVC, imitation de matériaux (fausses briques ...) sont interdits.

De l'usage de l'enduit :

L'enduit, lorsqu'il est utilisé en complément de la brique, sera sans relief prononcé ni rugosité excessive. Il sera réalisé dans l'une des finitions suivantes : gratté ou similaire. Les teintes seront choisies parmi les suivantes : « ton pierre », pierre calcaire, ocre-rouge, beige, beige-ocré, blanc-ocré. Ceux-ci ne devront pas présenter au fil du temps, de « fantômes » ou de coulées noirâtres sur les façades et/ou sous les appuis de fenêtres, laissant paraître un habitat dégradé.

Les baies :

La proportion des baies marquera la verticalité par des ouvertures plus hautes que larges.

Les baies vitrées sont autorisées.

les teintes des huisseries devront être en harmonie avec le reste des façades. Les teintes vives sur les huisseries sont interdites.

A.5. Dispositions particulières

Volets :

Les volets battants, lorsqu'ils sont utilisés, seront à barres horizontales (volets Z ou à écharpes interdits),

Les coffres de volets roulants seront intégrés à la construction et non visibles depuis l'extérieur.

Toitures :

Les pentes de toitures seront supérieures ou égales à 40°. Le matériau de couverture de la construction principale sera la tuile flamande de terre cuite ou de béton, donnant l'aspect de la tuile « petit moule » (20 à 22 tuiles au m²).

La teinte sera de dominante rouge-orangé non vieilli ou peu vieilli.

La tuile fortement vieillie, l'amarante rustique et similaires sont interdites. Les tuiles vernissées sont interdites.

De manière générale, la matérialité des toitures devra s'harmoniser avec les matériaux et teintes des façades.

L'ardoise est interdite. En pignon, la toiture suivra le nu de la maçonnerie, sans débord apparent. Néanmoins, la couverture d'un balcon (type loggia) est possible sous réserve que l'aplomb de la toiture soit au nu de la maçonnerie du rez-de-chaussée, sans débord.

Les châssis de type « houteaux » sont interdits.

La toiture terrasse ou la monopente pour les garages/annexes pourra être autorisée.

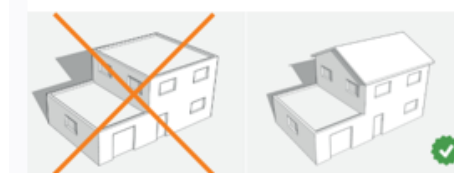
Les toitures terrasses pourront être plantées et permettent une rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses en R+1 ne sont pas autorisées.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les couvertures de garages et d'abri de jardin ou appentis ne sont pas concernés par la contrainte des 40° de pente de toiture minimum.

Les éléments favorables à la biodiversité pourront être intégrés dès la conception des bâtiments et des garages/carports (par exemple des nichoirs, cavités...)



A.5. Dispositions particulières

Garages et sous-sol :

Les garages seront incorporés ou accolés à l'habitation. Les carports sont autorisés s'ils sont incorporés ou accolés à l'habitation.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les caves sont interdites.

Les toitures des garages pourront être plantées et permettent une infiltration et récupération des eaux de pluie.

Les éléments favorables à la biodiversité pourront être intégrés aux garages et/ou carports (nichoirs, cavités...)

Constructions annexes et extensions :

Dès l'étude des projets, il convient de prévoir la possibilité de leur greffer des constructions annexes (abris à bois, atelier, de bricolage, abris de jardin, vérandas, serres, etc ...)

Toutefois,

- Les vérandas et serres, par nature, devront être vitrées au maximum
- Les bâtiments isolés de type abris de jardin seront limités à 16 m² d'emprise au sol par habitation

A.5. Dispositions particulières

Les limites :

Les deux îlots sont positionnés entre un habitat dense à l'Ouest et des grandes plaines de cultures agricoles à l'Est.

Il s'agira de traiter cette limite entre les espaces agricoles et les habitations afin de qualifier à la fois l'entrée de ville (co-visibilités depuis la D928) et à la fois les espaces paysagers autour des habitations. En cela, une lisière végétale pourra être proposée en implantant les jardins du côté des espaces agricoles et en végétalisant ceux-ci.

Cette lisière végétale pourra également s'appuyer sur les éléments paysagers proposés le long du cheminement piétons.

Des noues paysagères pourront également être proposées pour gérer cette limite, elles seront largement plantées.

La limite Ouest avec les habitats jumelés et les lots libres sera également qualifiée pour intégrer les habitats groupés avec les espaces publics et la voirie (traitement des limites privés / publics, espaces jardinets, petits murets...)



Hédé-Bazouges



Hédé-Bazouges



Eperlecques béguinage et école

A.5. Dispositions particulières

Les stationnements :

Les matériaux perméables seront favorisés pour l'ensemble des espaces de stationnements afin d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle (pavés joints enherbés, dalles engazonnées, pavages poreux, mixte bandes enherbées centrales et béton bitumineux clair pour les espaces de roulements..). Les espaces de stationnement seront végétalisés afin de constituer des îlots de fraîcheurs.

Stationnement vélo :

Des espaces de stationnement vélos seront à intégrer avec les habitations groupées – lot C, ils pourront constituer une entité indépendante à proximité des poches de stationnements. Ils devront s'intégrer dans le quartier avec des matériaux adaptés et en lien avec les bâtiments. Les toitures pourront être végétalisées pour infiltrer et récupérer les eaux pluviales.

Les espaces d'apport volontaire, les composteurs et/ou les boîtes aux lettres seront mutualisés autour de ces poches de stationnements.



La Teste-de-Buch



Arques – résidence des roseaux

A.5. Dispositions particulières

Liaisons douces / accessibilité au bâti :

Les accès aux habitations devront se faire via des liaisons piétonnes qui donneront également accès aux espaces publics et aux cheminements autour de la parcelle. Elles seront accessibles aux personnes à mobilités réduites.

Ces liaisons seront accompagnées de plantation (par exemple en pieds de façade ou de plantes grimpantes d'essences locales et en pleine terre). Ces éléments participeront à qualifier les limites privés/publics.

Ces liaisons piétonnes seront dotées d'un revêtement de sol perméable (type stabilisé). Les bordures sont interdites en vue de favoriser l'écoulement des eaux pluviales vers les espaces verts.

Voiries :

Elles seront limitées au maximum et permettront l'accès aux poches de stationnements. Les voiries seront traitées en sens unique et en zone de rencontre (limité à 20km).

Les voiries d'accès aux poches de stationnements privilégieront des matériaux clairs (béton bitumineux, enrobé clair) et si possible drainant. Les bordures sont interdites en vue de favoriser l'écoulement des eaux pluviales vers les espaces verts et pour améliorer l'accessibilité des espaces et voiries par tous (PMR, poussettes etc).

Les voiries et poches de stationnements devront favoriser une ambiance apaisée et participeront à une mutualisation des usages (possible espaces publics, utilisation pour les vélos, skate par exemple)



Eperlecques - Béguinage



La Teste-de-Buch



Solaize - 69

L'aménagement des rues et stationnement du quartier des Eparviers permet de multiples usages : sans bordure ni marquage, ces espaces plutôt dédiés à l'automobile se transforment en terrain de jeux, piste de skate ou de vélos lorsque les voitures sont absentes.

A.5. Dispositions particulières

Volet paysager

L'aménagement des espaces paysagers devra être orienté vers une harmonisation avec l'architecture du bâtiment.

Les limites de chaque lot, à la charge de l'acquéreur, devront être généreusement plantées d'essences locales.

D'une manière générale, tout espace extérieur libre (hors bâtiment, stationnements et aires de manœuvre) devra être valorisé par un travail végétal et par le choix des matériaux et des revêtements de sols. Il s'agira notamment de favoriser des matériaux perméables pour les espaces de stationnements par exemple, et de favoriser des coloris clairs (stabilisé, béton bitumineux clair) pour les cheminements piétons.

Afin de favoriser diverses ambiances paysagères ainsi que divers milieux écologiques, les limites et les espaces publics devront s'appuyer sur une diversité de strates végétales, notamment en associant des essences arborées, arbustives, des espaces enherbées ainsi que des massifs et prairies fleuries. Il sera également privilégié une diversité des feuillages (persistant, caduc, textures, coloration automnale) et dans l'étalement des floraisons. Les végétaux seront issus d'essences locales, indigènes permettant une bonne intégration dans le paysage avoisinant. (voir la liste ci-dessous).

L'usage de bâche plastique non biodégradable est proscrit pour des raisons de meilleure reprise des plantations. Les bâches en matière naturelle à dégradation rapide (1-2 ans) seront autorisées à condition d'être remplacées par un paillage après leur dégradation. Le paillage des massifs privilégiera des matériaux naturels permettant l'infiltration des eaux pluviales et possiblement issu des déchets verts de gestion du site (copeaux de bois, feuilles mortes, déchets de taille...)

Les essences exotiques envahissantes sont interdites ainsi que les haies monospécifiques (notamment de thuya et de cyprès)

A.5. Dispositions particulières

Espaces publics / jardins :

Les habitats groupés pourront bénéficier d'espaces publics partagés, notamment par la création d'espace public collectifs à proximité des habitations.

Ceux-ci pourront être situés, selon les formes du bâti et le type d'habitats sélectionnés, :

- soit entre les habitats et les espaces agricoles afin de créer une lisière paysagère
- soit en cœur d'îlots selon les formes du bâti et le type d'habitats.

Les espaces publics permettront l'implantation de petits espaces potagers et/ou de vergers par exemple avec des fruitiers d'essences locales. Quelques espaces de convivialité seront créés avec du mobilier comme des tables, des bancs.

Quelques jeux pourront également être mis en place sur les sols enherbés ou en copeaux de bois (avec maximum 1m de hauteur de chute pour préserver les sol enherbés), par exemple par l'implantation de poutres en bois, jeux d'équilibres, labyrinthe enherbé...

Les teintes de l'ensemble du mobilier urbain seront en cohérence avec les premiers espaces publics et en lien avec les bâtiments.

Wizernes – zone habitat du grand chemin



Eperlecques béguinage



hilberinkbosch architecten - rosmalen

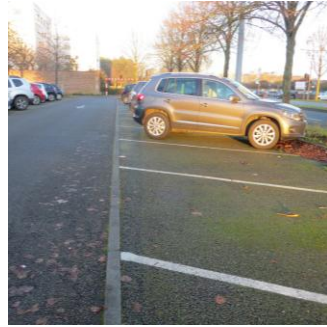


Vertou (44)

Exemple de revêtements perméables



Béton bitumeux clair
et noues paysagères



Chaussée drainante
et infiltrante



Dalles



Dalles
enherbées



Pavés
enherbés

Joints



Bande enherbée centrale
et bande de roulement



Stabilisé



Copeaux de bois



Paillage aire de jeux



Espaces enherbés



Prairies fleuries

Palette végétale (liste non exhaustive)

Strate arbustive



Corylus
avellana



Euonymus europaeus



Cornus sanguinea



Ligustrum
vulgare



Rahmnus frangula



Crataegus
monogyna



Cornus mas

Strate arborée



Acer
pseudoplatanus



Betula pendula



Carpinus betulus



Fagus sylvatica



Prunus spinosa

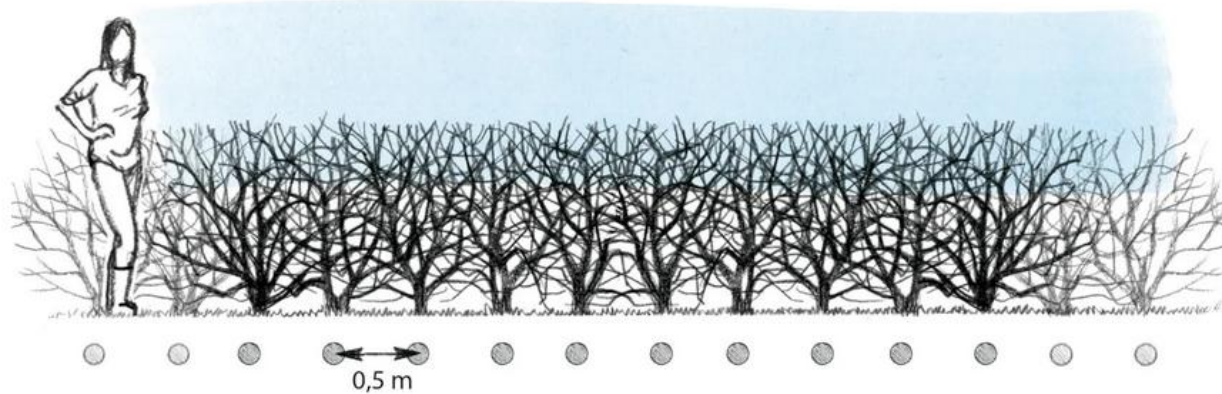


Salix caprea

A.5. Dispositions particulières

Motifs de plantation des haies libres (extrait du parc naturel régional)

La haie taillée sur une rangée de plantation



La haie basse taillée sert essentiellement à délimiter une parcelle, un jardin ou un potager. Ces haies sont souvent devant la maison, en front de rue. Leur hauteur varie entre 1,20 m et 1,40 m, mais peut également atteindre 2 m de haut.

Les essences à privilégier

Charme commun, troène d'Europe, fusain d'Europe, hêtre, érable champêtre, orme champêtre.

A.5. Dispositions particulières

La haie basse taillée sur une rangée avec têtards ou haut-jets

Plantée sur une rangée, ce type de haie se trouve le plus souvent en milieu agricole. Cependant, elle peut aussi être plantée au fond d'un jardin, dans le prolongement d'un espace agricole. Les plants doivent être espacés de 50 cm. Un arbre sera disposé tous les 8 à 12 m.

Ce type d'aménagement permet d'avoir des ouvertures sur le paysage, tout en donnant du volume à la haie et par conséquent un effet esthétique indéniable. Elle présente plusieurs avantages : c'est un abri pour l'avifaune et, la taille périodique des arbres têtards et des arbres de hauts-jets permet la production de bois de chauffage ou de bois d'œuvre selon le port de l'arbre choisi. La haie quant à elle sera taillée à environ 1,5 mètre.

Veiller à proposer une largeur assez épaisse pour créer un écrin paysager et favorable à la faune

Ce type d'aménagement Charme commun, troène d'Europe, fusain d'Europe, hêtre, érable champêtre, orme champêtre.

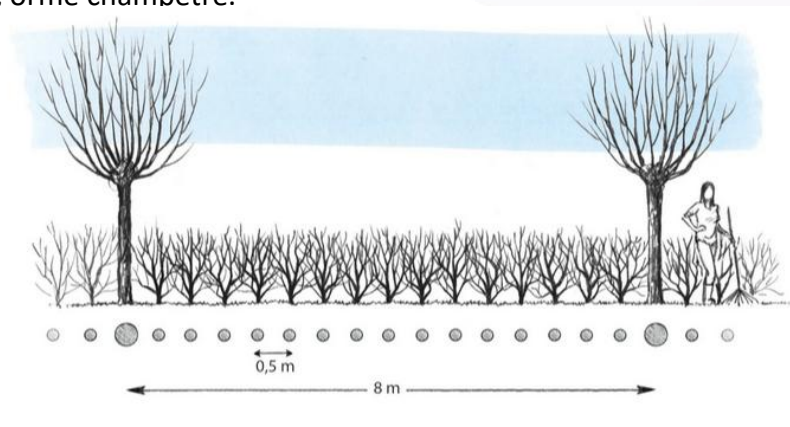
Usage

Le plus souvent en milieu agricole, elle peut être plantée au fond du jardin.

Ce type de haie pourra être mit en place en lisière des espaces agricoles

Les essences à privilégier pour les arbres têtards

Charme commun, saule blanc, érable champêtre et aulne glutineux.



A.5. Dispositions particulières

La haie libre

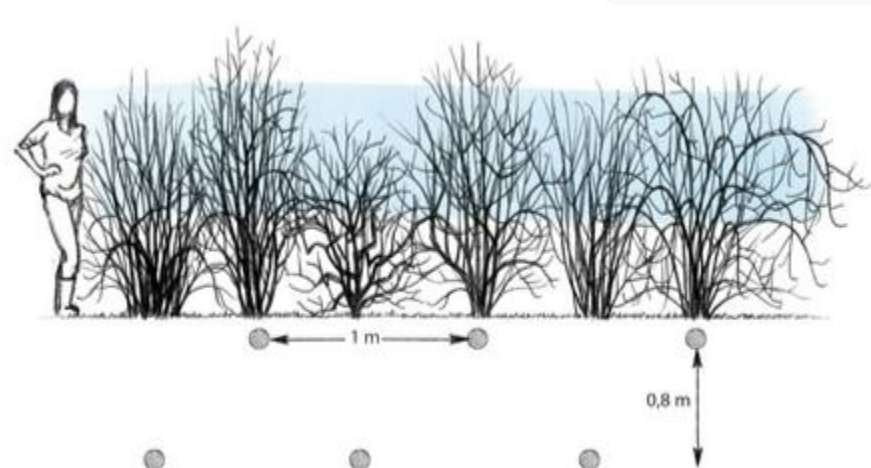
Ecran naturel de 2 à 5 m de haut, la haie libre pourra être disposée autour du jardin ou autour d'un bâtiment à intégrer dans le paysage. La haie libre, appelé aussi haie « quatre saisons » peut être composée d'une grande diversité d'arbustes. Elle joue un rôle de refuge pour les animaux et peut-être fournir du petit bois de chauffage. Son aspect paysager est très intéressant. En effet, les arbustes y sont conduits en port naturel, mettant en valeur les différentes floraisons, fruits et couleurs de feuillage à l'automne.

La plantation peut se faire sur un axe de plantation avec un plant tous les 0,75 m à 1 m si le terrain est étroit, ou sur deux rangées espacées de 0,80 m. cet agencement permet de donner du volume.

Veiller à proposer une largeur assez épaisse pour créer un écrin paysager et favorable à la faune

Les essences à privilégier pour les arbres têtards

Bourdain, cornouiller sanguin, églantier, fusain d'Europe, noisetier, prunellier, troène d'Eur



Exemple de palette végétale (Parc Naturel Régional)

ARBRES

Aulne glutineux	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Bouleau pubescent	(<i>Betula pubescens</i>)
Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
Châtaignier	(<i>Castanea sativa</i>)
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)
Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Erable plane	(<i>Acer platanoïdes</i>)
Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
Peuplier tremble*	(<i>Populus tremula</i>)
Poirier sauvage	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Pommier sauvage	(<i>Malus sylvestris</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
Saule osier	(<i>Salix alba vittelina</i>)
Saule des vanniers	(<i>Salix viminalis</i>)
Sorbier des oiseleurs	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

ARBUSTES

Ajonc d'Europe*	(<i>Ulex europaeus</i>)
Aubépines **	(<i>Crataegus monogyna et C. laevigata</i>)
Argousier*	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Bourdaïne	(<i>Frangula alnus</i>)
Cornouiller sanguin °	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Genêt à balais*	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Groseillier noir	(<i>Ribes nigrum</i>)
Groseillier rouge	(<i>Ribes rubrum</i>)
Groseillier épineux	(<i>Ribes uva-crispa</i>)
Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Néflier	(<i>Mespilus germanica</i>)
Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
Orme champêtre***	(<i>Ulmus minor</i>)
Orme des montagnes***	(<i>Ulmus glabra</i>)
Prunellier*°	(<i>Prunus spinosa</i>)
Saule cendré*	(<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault*	(<i>Salix caprea</i>)
Saule roux*	(<i>Salix atrocinerea</i>)
Saule à trois étamines*	(<i>Salix triandra</i>)
Sureau noir*	(<i>Sambucus nigra</i>)
Troène commun*	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viorne lantane	(<i>Viburnum lantana</i>)
Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers	
Poiriers	de variétés
Cerisiers	régionales
Pruniers	

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

Buis	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Chèvrefeuille des bois	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Cytise	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
Groseillier sanguin	(<i>Ribes sanguineum</i>)
If	(<i>Taxus baccata</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Seringat	(<i>Philadelphus coronarius</i>)

PLANTES COUVRE-SOLS

Alchemille	(<i>Alchemilla mollis</i>)
Bruyère d'hiver	(<i>Erica darleyensis</i>)
Bugle rampant	(<i>Ajuga reptans</i>)
Géranium vivace	(<i>Geranium macrorrhizum</i>)
Petite pervenche	(<i>Vinca minor</i>)
Lamier	(<i>Lamium maculatum</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Nepeta	(<i>Nepeta mussinii</i>)

A.6. Le suivi de projet

La méthodologie

Les équipes de la CAPSO se tiennent à la disposition des acquéreurs pour, au préalable du dépôt de leur dossier de permis de construire, si le projet le nécessite de :

- valider l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet,
- définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnement, espaces privés ...)

Le dossier de PC complet sera déposé en Mairie de Wizernes ou sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme.

Le service commun du droit des sols de la CAPSO sera chargé de l'instruction du dossier.

L'autorisation d'urbanisme sera délivrée par la mairie de Wizernes.

A.7. Recommandations foncières

Géomètre

L'aménageur prend en charge les frais afférents à la division et au bornage des terrains.

Fouilles archéologiques

Les terrains ont bien été purgés de toutes contraintes archéologiques. Une attestation de libération de purge des contraintes archéologiques pourra être produite.

Etudes de sol

Les terrains étant situés dans une zone de retrait gonflement à l'argile, l'aménageur réalisera une étude géotechnique de type G1. L'étude sera annexée au compromis et acte de vente.

L'acquéreur prend en charge les études géotechniques complémentaires en lien avec son projet de construction.

A.8. La phase de chantier

Surveillance :

Les responsables des travaux devront être sensibilisés aux précautions à mettre en œuvre lors du chantier. Une surveillance accrue sera demandée sur l'état des véhicules, avec vérification régulière de l'absence de fuite ainsi que sur l'état de propreté du site des travaux.

Gestion des eaux de ruissellement amont :

Pour éviter l'apport de polluants ou de matières fines par les eaux de ruissellement :

- Un nettoyage régulier des voiries empruntées (surtout à proximité du site des travaux) par les véhicules de chantier sera réalisé.

Gestion sur le site des travaux : pour éviter l'infiltration de polluants ou de matières fines, il convient :

- De réaliser les travaux en période sèche afin de limiter les risques d'entraînement de particules fines par des eaux pluviales. Si un épisode pluvieux trop important intervient durant les travaux, le chantier sera immédiatement arrêté.
- D'interdire tous dépôts de déchets résultant de travaux en dehors des bennes étanches,
- De stocker les hydrocarbures et autres produits dangereux sur des aires étanches,
- D'imposer un nettoyage du site chaque soir et en fin de semaine,
- D'imposer une évacuation des déblais au fur et à mesure de leur retrait,
- D'imposer que les matériaux utilisés pour remblayer seront choisis pour leur innocuité chimique et bactériologique concernant les risques de pollution des eaux. A cet effet, si des produits non inertes sont mis à jour lors du chantier, ils seront éliminés dans une structure adaptée,
- De tasser les fonds de fouilles chaque soir et en fin de semaine, pour limiter les infiltrations et l'entraînement de particules fines.

En cas de pollution accidentelle, les services de secours devront être alertés immédiatement et les produits déversés récupérés le plus rapidement possible. En fin de chantier, le site et ses abords seront nettoyés et remis en état.

