Cahier de recommandations architecturales et paysagères

Son objectif est de préciser le PLU en donnant aux habitants et aux opérateurs immobiliers des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté à la ville de Sartrouville. Sa prise en compte par tous sera le gage d'une amélioration progressive sensible de la qualité de vie.

La commune de Sartrouville souhaite donner à chacun la possibilité d'approfondir son implication dans l'amélioration de la qualité de la ville en éclairant les choix des habitants lorsqu'ils ont un projet de rénovation, d'extension ou de création d'une habitation.

Par ailleurs, ce cahier de recommandations s'adresse aussi aux promoteurs, opérateurs et aménageurs immobiliers, en fixant des principes à respecter pour toute nouvelle opération de construction de logements collectifs, sur le plan de la qualité urbaine du projet mais également de la méthodologie de travail à mettre en place.

Enfin, la Ville souhaite contribuer au développement du commerce de proximité en accompagnant l'ensemble des opérateurs à concevoir des rues commerçantes vivantes et des locaux attractifs. Dans cette perspective, ce cahier de recommandations a pour but de dresser les principaux points de vigilances devant être pris en compte par les maîtres d'œuvres.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères n'a pas de valeur réglementaire. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme demeure l'élément opposable au tiers, et en particulier son article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions.

Ce cahier s'organise en plusieurs parties : des recommandations sur l'architecture à destination du grand public et des opérateurs immobiliers (recommandations applicables pour la réalisation de constructions neuves, traitement des extensions, des volumes rapportés à l'existant, proportion des ouvertures et baies sur les façades, esthétique des toitures, pentes, architecture des lucarnes, matériaux des façades et modénatures, couleurs, clôtures) et sur les plantations (nature et taille des végétaux à planter en fonction du climat, de la nature des sols, de l'épaisseur des terres végétales, de l'humidité, etc.) ; une partie spécifique aux préconisations architecturales et techniques dans le cadre de la conception de locaux à vocation commerciale ; et une partie dédiée aux opérateurs et promoteurs immobiliers souhaitant s'implanter sur la commune et aux réflexions urbaines et en termes de méthodologie de travail à mener en ce sens.

Sommaire

1- Recommandations générales
2- Recommandations applicables pour la réalisation de constructions neuves
3- Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes
4- Dispositions applicables aux clôtures
5- Dispositions applicables aux plantations
6- Recommandations relatives aux implantations commerciales
7- Recommandations relatives aux programmes immobiliers d'ensemble

Rappel : L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme demeure applicable en plus des dispositions du règlement du PLU, et du cahier de recommandations architecturales, et précise que : *« l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

1 - Recommandations générales

a) L'implantation de la construction sur le terrain

L'implantation sur le terrain devra être déterminée en respectant les principes suivants :
- respecter au maximum le terrain naturel notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sol importants, déblais, remblais, pour la construction principale et les accès,
- préserver les éléments de paysage intéressants qui peuvent exister sur le terrain, les arbres remarquables, cônes de vue, perspectives, etc.
- lorsque cela est autorisé par le règlement du PLU, une implantation de la construction en limite latérale de propriété est recommandée pour les raisons suivantes :
* cela permet de mieux profiter de l'espace libre plutôt que d'avoir des espaces résiduels.
* cela limite les effets de pignon aveugle peu esthétiques et assure une bonne protection des fonds de parcelle.
* cela permet de réduire les consommations d'énergie.

- éviter au maximum les servitudes de passage et les servitudes de cours communes, qui sont particulièrement compliquées à gérer au quotidien pour le fonds dominant et le fonds servant.

b) Les dispositions en faveur de la qualité environnementale

Si cela est compatible avec les dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bioclimatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.

- Orientation : Pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
* de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage,
* du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.

- Matériaux utilisés : D'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

- Toitures terrasses : En cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.

- Eaux pluviales : Est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur, etc.

- Les plantations : Est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité. La réalisation de haies de thuyas est déconseillée (Cf. partie 5 – Dispositions applicables aux plantations).

- L'énergie thermique solaire : Le chauffe-eau solaire individuel (CESI) permet de produire l'eau chaude sanitaire d'un logement. En France, 2 à 8 m² de capteurs permettent de produire 40 à 80% des besoins en eau chaude pour une famille ; le reste est apporté par une énergie d'appoint, intégrée au système ou non.
Le chauffage solaire ou système solaire combiné (SSC) assure en moyenne 25 à 60 % des besoins de chauffage d'une maison grâce à un émetteur basse température. Le système assure également la production d'eau chaude sanitaire. En France, 1 m² de capteur permet de chauffer 6 à 10 m² de logement.

Le chauffe-eau solaire collectif, sur le même principe que le chauffe-eau solaire individuel, permet de couvrir 50 % des besoins pour la production d'eau chaude d'un bâtiment collectif.

- Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas, etc.
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures

Si les panneaux solaires sont posés sur toiture inclinée :

- Ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition de tuiles ou d'ardoises, utilisation de tuiles solaires,
- Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord,
- Ils devront être posés de préférence soit en ligne horizontale au faîtage, soit en ligne horizontale à l'égout, soit dans l'alignement des percements.



Exemples d'implantation de panneaux et tuiles solaires

- L'hydro-électricité :

Micro-turbine : Installation dans les canalisations d'une solution de micro-turbine pour transformer l'énergie des réseaux d'eau en électricité.

Mise en place en parallèle à une vanne de régulation, la turbine fonctionne grâce au différentiel de pression entre l'amont et l'aval de la machine. Une installation de micro turbine permet d'avoir un rendement compris entre 60 et 75 % pour une plage de fonctionnement dès 50 % du débit nominal. Cela correspond à une puissance comprise entre 0,2 kW et 350 kW pour une pression allant jusqu'à 50 bars.

- *La lumière naturelle* : Le principe consiste à acheminer et diffuser de la lumière naturelle dans les bâtiments. Cette lumière est captée en toiture, à l'aide d'un bac réfléchissant et conduite au travers de canalisations dessinées spécifiquement pour optimiser le transport de la lumière sans déperdition.

- *Chaufferie à Gaz et la cogénération* : Les chaudières à micro-cogénération, ou éco-générateurs, sont des chaudières fonctionnant au gaz naturel qui produisent de l'électricité, en même temps que la chaleur nécessaire au chauffage et l'eau chaude sanitaire des logements.

2 - Recommandations applicables pour la réalisation de constructions neuves

Par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés, les constructions devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport au paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Choix du parti architectural

Le parti d'architectural peut être soit d'inspiration traditionnelle, soit d'inspiration contemporaine, ce qui n'exclut pas d'avoir recours à des références de l'architecture traditionnelle.

a) Les baies et ouvertures

Les fenêtres sur les façades principales visibles du domaine public devront avoir des proportions verticales : la hauteur devra avoir une valeur supérieure à la largeur.

Les coffrages liés à la création de volets roulants seront disposés à l'intérieur de la construction, aucun coffrage ne devra être visible depuis l'extérieur.

Dans le cas de création de lucarnes ou de châssis de toit, il est recommandé que :

- la composition et le nombre de ces percements soient en fonction de l'ordonnancement et de la longueur des façades,
- la nouvelle lucarne soit positionnée dans l'axe d'une baie située au niveau inférieur,
- les châssis de toit soient installés dans le plan de la pente de toiture et ne pas présenter de saillies,
- la couverture liée à la nouvelle lucarne soit réalisée avec le même matériau que celui de la couverture de la toiture principale,
- les menuiseries soient de même type que les baies des niveaux inférieurs.

b) Les toitures

Les matériaux de couverture devront être choisis de manière à ce que leur aspect extérieur et leur couleur assurent une bonne intégration dans le paysage compte tenu notamment de l'aspect extérieur des constructions situées à proximité.
Les toitures peuvent être à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine : toiture terrasse ou autre.

La pente des toitures en tuile ou en ardoise doit être comprise entre 35° et 45° en cas de construction traditionnelle. Toutefois, pour les extensions de constructions existantes dont la pente des toitures ne respecte pas cette disposition, les extensions de toitures peuvent se faire avec la même pente que celle de la toiture existante.
En cas de réfection de toiture, les inclinaisons de pentes seront identiques à celles de la toiture d'origine.

Les matériaux utilisés traditionnellement, et donc à privilégier, sont : la tuile mécanique, la tuile plate, l'ardoise naturelle et le zinc pré-patiné pour les toitures à très faibles pentes.

Les toitures terrasses sont possibles sur les extensions à condition que, sur l'ensemble de la construction, la hauteur des acrotères par rapport au niveau du sol soit inférieure à la hauteur des égouts de toitures (gouttières).

c) Les matériaux des façades

Un ensemble de matériaux pour la réalisation des façades est recommandé :

- la pierre meulière traditionnelle,
- la brique utilisée sur la totalité d'une construction ou partiellement pour souligner des registres horizontaux de façade,
- les enduits grattés ou talochés ; le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont proscrites,
- les bardages bois naturels ou peints pour habiller des façades de petites extensions de maisons.
- les habillages de bois ainsi que les volets pourront recevoir des peintures opaques ou lasurées de tons différents ; l'emploi des matériaux de type pvc n'est pas recommandé.
- les ouvrages en serrurerie de couleurs foncées sont préconisés pour les gardes corps de baies ainsi que pour les balcons.

Les maisons dont le parement est en maçonnerie de pierre, brique ou moellon ne doivent pas être recouvertes d'un enduit.

Les façades devront présenter une bonne qualité esthétique et assurer une bonne intégration de la construction dans le paysage.
Il est préconisé une animation de la façade en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtre. Si les murs sont enduits, les enduits devront être simples et lisses ou avec un léger relief.
Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

d) Les couleurs à utiliser

Les façades de la commune sont majoritairement enduites au plâtre. Les tonalités de coloration restent dans des nuances claires et douces, peu saturées. Une grande homogénéité apparaît par l'emploi d'une palette réduite, mais toute en nuance.
Les enduits ne doivent pas être de couleur blanche mais d'un ton pierre ou sable pouvant aller vers l'ocre ou le beige rosé mais ni trop clair, ni trop sombre.

Les encadrements et les modénatures sont très souvent soit plus clairs que l'enduit soit du même ton. Néanmoins, les menuiseries telles que portes et volets peuvent se présenter souvent en rapport de contraste. Les volets sont, en effet, souvent dans une tonalité différente des autres éléments ce qui apporte une touche de couleur (vert, marron, bordeaux, bleu) dans la ville.

Les menuiseries ou volets peuvent être colorés mais en évitant les teintes trop vives ou trop foncées et en évitant de multiplier les couleurs différentes sur une même construction ou un même ensemble de constructions.
Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, peuvent être interdites.

Le choix de la couleur doit tenir compte du lieu où l'on applique la couleur, de l'environnement coloré dans lequel elle va s'introduire, de la lumière qui éclairera cet endroit. Plus qu'en termes de nuance à déterminer, il convient de raisonner en termes de volume ou de surface colorée et en termes d'harmonie de couleurs.

Les couleurs des façades, des menuiseries et des clôtures, ne doivent pas se présenter de façon agressive : couleurs non mélangées et non saturées.
Deux principes d'harmonie colorée existent :

- Le ton sur ton ou camaïeu.
  Le choix d'une teinte identique à celle de la façade, en plus clair ou plus soutenu, permet de mettre en valeur les murs des façades qui, sans ce procédé, disparaîtraient au profit des tâches colorées des menuiseries. Les couleurs répétitives et ponctuelles sont choisies dans des teintes de même famille que celle de la façade.
- Le rapport de contraste.
  Les couleurs répétitives et ponctuelles sont opposées à celle de la façade. Ce principe est recommandé pour des surfaces moyennes ou petites.

D'une manière générale, il faut choisir des couleurs moyennes, ni trop soutenues, ni trop claires pour couvrir de grandes surfaces ou pour être répétées en grand nombre. Les couleurs les plus denses sont à utiliser sur de petites surfaces pour permettre une meilleure tenue dans le temps.
Dans tous les cas, le décor de façade est dans la tonalité plus claire ou plus foncée de la façade, à l'exception du soubassement qui doit être plus foncé.

Les menuiseries telles que portes et volets pourront se présenter soit en ton sur ton (camaïeu), soit en rapport de contraste. Le choix d'une ou de l'autre disposition dépend de la couleur des murs, du type de bâtiment concerné, de la volonté de faire ressortir ou non les volets par rapport au fond et du contexte coloré avoisinant.

Les ferronneries doivent être de tonalité foncée proche du noir. Il s'agit de noirs colorés tels que des bleu ou des vert, voire des rouge et même des gris, sombres et saturés. Ces couleurs renvoient à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Palette générale pour la coloration dominante de la façade : parement, soubassement et modénatures



Palette ponctuelle pour la coloration des éléments de détail : volets, menuiseries, rive de toiture



3 – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes

La surélévation (extension verticale) doit s'ajouter à la maison d'origine sans la dénaturer. Elle doit la compléter et la moderniser sans la dévaloriser. Elle devra en particulier respecter les proportions du bâtiment principal dans leur hauteur et dans leur emprise au sol. Lorsque la surélévation est envisagée, le volume résultant doit également être en harmonie avec le paysage de la rue environnant.
La surélévation peut nécessiter la création de percements en toiture. Ces derniers seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel situées en arrière de l'égout du toit, soit par des châssis de toit intégrés situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

Sur des façades anciennes rénovées ou réaménagées, les ouvertures respecteront les proportions d'origine et la composition générale de la façade : les rythmes horizontaux et verticaux des baies existantes, le rapport de proportion entre plein et vide, etc.
L'ajout de saillies en façade, leur volumétrie et la surface d'empiétement sur la façade, doivent respecter les caractéristiques et les proportions du bâti existant.
Les menuiseries, châssis de fenêtres, et volets seront de même type et de même couleur que les baies existantes.

Dans le cas d'une extension horizontale, celle-ci doit également s'ajouter à la maison d'origine sans la dénaturer. Elle doit s'affirmer comme un volume nouveau qui redéfinit la volumétrie de l'ensemble en s'y adaptant. Deux possibilités existent :

- La reproduction à l'identique (volume, matériaux, techniques constructives) des constructions traditionnelles,
- L'adjonction d'un volume résolument contemporain.





Exemples de types d'extensions préconisées





Exemples de types d'extensions préconisées



Exemples d'extensions qui ne sont pas souhaitables



La réalisation des extensions devra tenir compte de la fonction qu'elle va jouer dans l'habitation : pièce d'habitation, garage, etc.
Le volume doit être de moindre importance que celui de la maison. Si la toiture est à pente, les pentes de toit devront s'approcher de celles de la toiture de la maison. Les toitures terrasses devront avoir un mur périphérique horizontal (acrotère) qui masque le complexe d'étanchéité.

L'extension devra respecter la composition et les proportions des baies et de la maison. Les travées de l'extension doivent être dans le prolongement de celles de la maison.
Les hauteurs doivent également respecter les hauteurs existantes (larmier ou bandeau intermédiaire, soubassement, appuis de fenêtres).

Concernant les vérandas, pour des raisons thermiques et de durabilité, les vérandas entièrement vitrées de la couverture au sol, sont à éviter. Toute conception d'une véranda devra prendre en compte le chauffage, l'isolation, et la ventilation.

4 – Dispositions relatives aux clôtures

Implantées le long des rues, des voies et des chemins, les clôtures figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage. Elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre. Souvent associées à la végétation, elles assurent la transition entre espaces publics et privés.
Les clôtures participent à la composition du paysage urbain, elles offrent au regard du public la « façade » de la ville. Leurs principales fonctions sont :

- technique pour la préservation de la propriété et de l'intimité de l'habitation,
- esthétique pour la constitution du paysage urbain.

Le traitement des clôtures nécessite donc un soin tout particulier : styles, matériaux, végétation, hauteur.

a) Les différentes catégories de clôtures

Il est à noter qu'en hyper-centre et en centre ville, la majorité des constructions existantes sont implantées à l'alignement et sur les limites de propriétés de part et d'autre de la parcelle, formant ainsi un front bâti continu. Il y a donc essentiellement des murs pleins, et quelques clôtures qualitatives constituées de murets surmontés de barreaudage vertical.

Dans les autres secteurs de la ville, dont la vocation est principalement pavillonnaire, la présence des clôtures depuis le domaine public est très prégnante. Il existe actuellement sur les secteurs pavillonnaires de la commune, principalement, deux sortes de clôtures :

- Le mur bahut surmonté d'une grille, élément à privilégier dans le cadre de la constitution de clôtures sur rue,
- La grille plantée d'une haie vive, élément à proscrire.

Dans tous les cas, l'évolution de la clôture ne devra pas favoriser l'isolement visuel. Il est préférable de recréer des clôtures végétales ou semi-végétales (mur bahut surmonté d'une grille et complété de végétation), avec un choix judicieux d'essences de telle sorte que les végétaux évoluent au fil des saisons et participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

b) Recommandations par catégories de clôtures

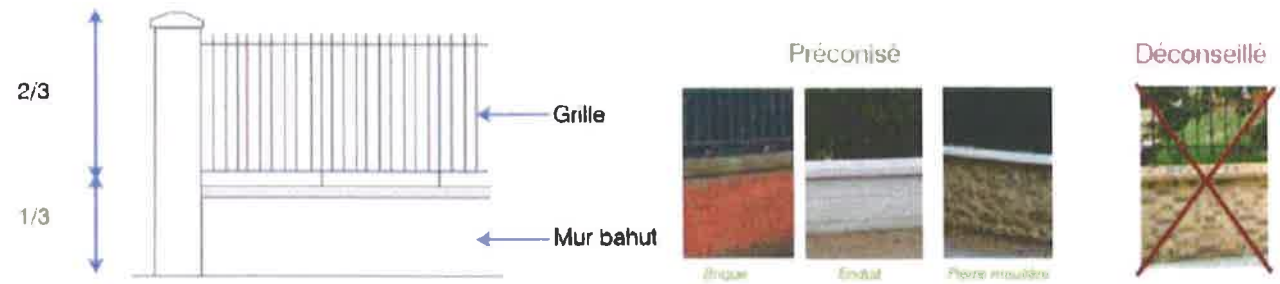
La clôture est réglementée par l'article 11 (Aspect extérieur) dans le règlement du PLU.

Pour rappel, les clôtures sur rue seront constituées de préférence soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales. Les murs pleins ne sont pas autorisés, afin de préserver un caractère qualitatif aux clôtures de la Commune.
Les clôtures sur rue constituées d'un grillage ne représentent pas un aspect qualitatif et sont donc proscrites.
Les haies végétales doivent être plantées à au moins 0,50 mètres de la limite de terrain. La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et sera comprise entre 50 cm et 1 mètre pour les murs bahut.
Aucun claustra ou cache ne devra être disposé en arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.
Les matériaux à privilégier et constitutifs d'une clôture seront le métal et le bois.

Pour le mur bahut, les matériaux utilisés peuvent être en :

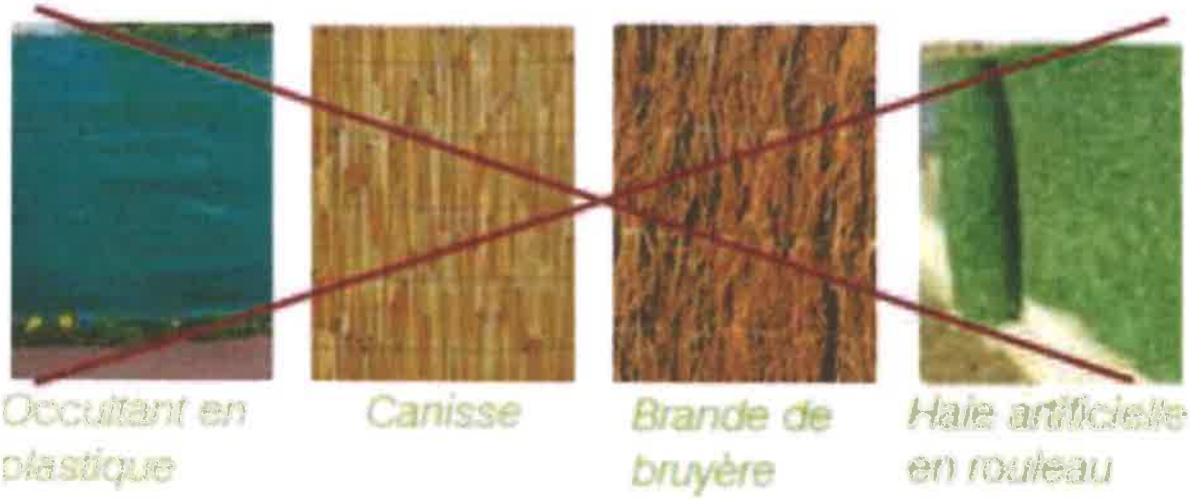
- Moellon,
- Pierre taillée,
- Brique,
- Enduit comme les murs de façade,
- Parpaings enduits.

Concernant les éléments à claire-voie en bois, ils peuvent être constitués d'un simple barreaudage muni de planches plates de bois peint de 5 à 7 cm de largeur et espacées de 3 à 5 cm. Les planches sont arrondies à leur sommet, la pointe ainsi arrondie devant dépasser de la lisse horizontale.
Concernant les éléments à claire-voie en métal, ils seront constitués d'un barreaudage fin et espacés de 3 à 5 cm.
Les éléments en métal sont recommandés.





L'usage de films plastiques, canisse, ou haie artificielle à l'arrière des grilles ou grillage est fortement proscrit, il faut privilégier la végétalisation.



Les portes et portails sont des éléments importants du traitement de la clôture. Les encadrements et piliers des accès qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie. Leur hauteur doit s'accorder avec celle de la grille et des portes et portails.

La position des portes et portails dépend :

- De l'entrée dans la maison,
- Du linéaire de clôture,
- De la continuité de la rue,
- De la position des arbres formant un alignement dans la rue,
- De l'aménagement du jardin.

Afin de maintenir la cohérence de la clôture, les portes et portails seront traités :

- En ferronnerie si la clôture est accompagnée d'un barreaudage vertical métallique,
- En bois si la clôture est accompagnée d'un barreaudage vertical en bois.

Ils seront peints de couleur sombre identique à celle de la clôture.

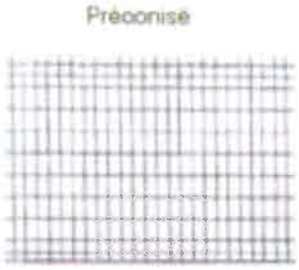
Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

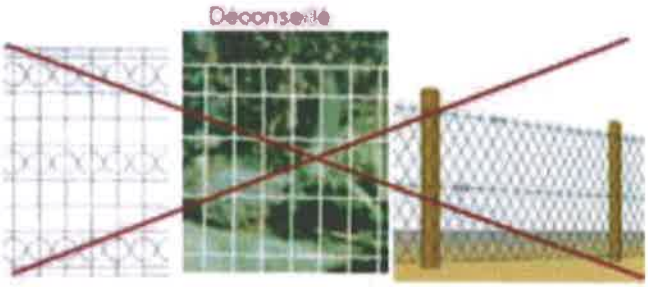


Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.
Pour rappel, les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par des haies végétales.

A noter que les clôtures formées par une haie vive ou taillée permettent le développement de l'aspect paysagé du quartier. La haie peut-être doublée par un grillage de couleur vert foncé (afin qu'il se confonde avec le feuillage), qui est masqué par la haie. Dans ce cas, la haie et le grillage doivent être de la même hauteur sans dépasser 2 m au dessus du sol naturel.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués n'est pas conseillé.





5 - Dispositions applicables aux plantations

Un ensemble d'éléments est à prendre en compte pour le choix des végétaux à planter :

- Le climat,
- La nature du sol : calcaire ou acide,
- L'épaisseur des terres végétales,
- L'humidité du sol : sol sec ou humide,
- La taille des végétaux adultes.

La géologie et la pédologie ont, en effet, une forte influence sur la qualité et la pérennité des plantations. Il est important de connaître la nature du sol car certains végétaux ne supportent pas le calcaire ; ils sont dits calcifuges. Ces espèces croissent mal dans des sols où le PH est supérieur à la neutralité. Les espèces concernées sont entre autre : les chênes, les châtaigniers, les pins, les rhododendrons, les camélias, etc.

L'épaisseur des terres dites végétales est également à prendre en compte.
Il faudra plutôt choisir des végétaux à enracinement traçant (les racines sont à l'horizontale) dans les secteurs où l'épaisseur est faible et réserver les arbres à enracinement pivotant (les racines sont à la verticale) dans les zones où l'épaisseur est plus grande.
Les végétaux à enracinement superficiel dit traçant ont toutefois l'inconvénient de causer des désordres sur les voiries, l'asphalte des chemins piétons ou les parcs de stationnement.
On évitera par conséquent dans ce cas les Peupliers, déjà peu recommandés du fait de leur faible longévité, les Cèdres, les Hêtres, les Saules, voire les Marronniers ou les Sophoras.

Enfin, il est indispensable d'adapter la taille adulte des végétaux à la taille de la parcelle et des bâtiments pour éviter les tailles trop fréquentes sources de maladies et de dépérissements.

a) Les haies végétales

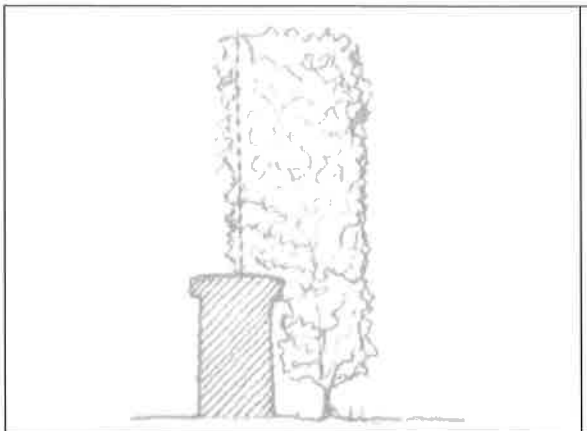
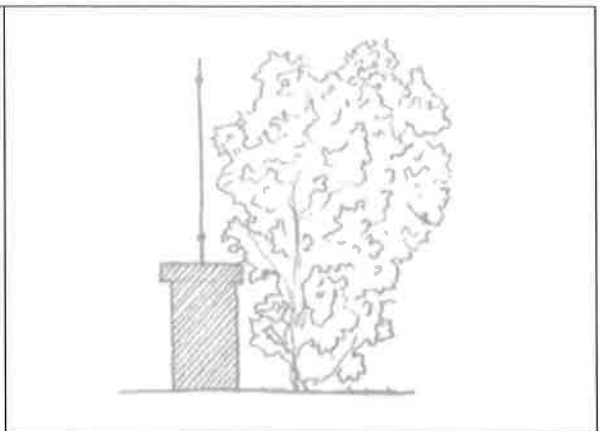
Il existe différentes fonctions de la haie :

- Une fonction de structuration : la haie marque la limite de propriété, elle vient végétaliser une clôture ou, si elle est dense, fait elle-même office de clôture,
- Une fonction ornementale : les feuillages, les fleurs ou les fruits des arbustes offrent un panel de couleurs et de senteurs qui viennent rythmer le paysage au fil des saisons,
- Une fonction d'isolement visuel : la haie est souvent plantée dans l'objectif de s'isoler rapidement mais on oublie souvent de préserver quelques ouvertures visuelles,

- Une fonction climatique : elle protège les espaces stratégiques du jardin et de la maison contre le vent, le froid et le soleil,
- Une fonction écologique : une haie locale offre une diversité végétale qui procure abri et nourriture aux insectes, rongeurs et oiseaux du jardin ;

Deux formes de haies sont préconisées :

- La haie taillée. Elle ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse. Un espace doit être aménagé entre la haie et le barreaudage et ce dernier doit rester visible côté rue.
- La haie libre. Elle doit être plantée en retrait de 1 m au moins par rapport au barreaudage afin de laisser les végétaux développer leur port naturel. Elle pourra passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. Sinon, un élagage est obligatoire et à la charge du propriétaire. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

	
Haie taillée	Haie libre

Les distances de plantation peuvent varier en fonction de la densité souhaitée. Généralement, les végétaux sont plantés en moyenne tous les 60 cm à 80 cm.

En général les haies persistantes formées de conifères, et de « prunus laurocerasus » (communément appelé laurier cerise) sont déconseillées. Ce ne sont pas des essences locales. Lorsqu'elles sont employées de façon systématique, elles banalisent et uniformisent le paysage. Elles sont souvent utilisées dans un souci de s'isoler rapidement de son voisin mais elles deviennent vite ingérables. De pousse rapide, ils impliquent une taille très importante, à la longue ils présentent plus de tronc et de branches que de feuilles. Ils sont également particulièrement gélifs : sensibles au froid et au vent.

Les haies locales offrent des formes, des couleurs et des senteurs variées qui participent à l'agrément du jardin, valorisent l'identité paysagère de la commune et favorisent la diversité écologique.

Inévitable pour garder une haie taillée dans les proportions souhaitées, la taille commence dès la plantation. Elle renforce et densifie la haie. Pour obtenir une belle haie, des périodes de taille sont préconisées, en fonction du type de haie. Elles peuvent avoir lieu une à deux fois dans l'année généralement entre avril/mai et septembre/octobre.

Pour rappel, bien que pouvant apparaitre très pratique, le dallage en lieu et place des espaces engazonnés est à proscrire. Il est fortement préconisé de maintenir les espaces engazonnés afin de favoriser l'infiltration d'eau de pluie et ainsi d'éviter le ruissèlement des eaux menant à de possibles inondations.

b) Les arbres

Le PLU impose l'aménagement, la végétalisation ou la plantation de la parcelle à travers l'article 13 (espaces libres et plantations) dans le règlement.
Pour rappel, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon des plantations de remplacement équivalentes seront réalisées. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface de terrain libre.

Pour réaliser de nouvelles plantations, il est important de repérer les vues à préserver pour que les plantations permettent de cadrer les perspectives, de savoir d'où viennent les vents dominants pour mettre en place une bande boisée afin de s'en protéger ; de savoir comment accompagner la terrasse afin de choisir un arbre au feuillage caduque offrant un ombrage l'été et un ensoleillement l'hiver.

Le choix des essences se fera, comme pour la haie, en fonction de l'adaptation au milieu : climat, sol, volume disponible pour le feuillage et les racines et tiendra compte du port (forme générale) de l'arbre, de la forme des feuilles, et des variations saisonnières : couleur des feuilles, fleurs, fruits, etc.

Une liste d'arbres en fonction de sa taille adulte est fournie à titre indicatif :

- Les arbres de haut port, au moins 20 mètres à l'âge adulte :

Marronnier blanc, Ailante, Frêne d'Amérique, Frêne d'Europe, Noyer d'Europe, Charme houblon, Philodendron, Chêne de Hongrie, Chêne rouvre, Chêne sessile, Chêne pédonculé, Tilleul des Bois du Caucase, Tilleul argenté, Cèdre de l'Atlas, Cèdre du Liban, Arbre aux quarante écus, Séquoia, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Châtaignier commun, Pommier sauvage, Peuplier tremble, Orme champêtre, etc.

- Les arbres de deuxième grandeur, entre 10 à 20 mètres à l'âge adulte :
  Micocoulier, Marronnier rouge, Bouleau commun, Catalpa, Noisetier de Byzance, Frêne ornus, Paulownia, Poirier sauvage, Chêne vert, Sophora, Erable champêtre, Aulne glutineux, Hêtre, Prunier merisier, Poirasse, Sorbier des Oiseleurs, Orme glabre, etc.
- Les arbres de troisième grandeur, de moins de 10 mètres à l'âge adulte :
  Mûrier à papier, Cornouiller mâle, Aubépines, Fusain d'Europe, Cytise, Laurier noble, Pommier à fleurs, Néflier, Sumac, Saule Marsault, Lilas communs, Tamarix, Viorne aubier, Genévrier fastigié, Mûrier-platane, Epine-vinette, Cornouiller sanguin, Noisetier, Néflier, Genêt à balai, Bonet d'évêque, bourdaine, Houx, Troène, Chèvrefeuille, Bois de Sainte-Lucie, Prunellier, Nerprun purgatif, Groseillier à maquereaux, Eglantiers, Saules, Osier, If à baies, Ajonc d'Europe, Viorne mancienne, Viorne obier, etc.

6 - Recommandations relatives aux implantations commerciales

La Ville de Sartrouville souhaite contribuer au développement du commerce de proximité en accompagnant l'ensemble des opérateurs publics ou privés à concevoir des rues commerçantes vivantes et des locaux attractifs en mesure de s'adapter à l'évolution des modes de consommation (consommation sur les lieux de travail ou sur les trajets de déplacements, augmentation de la part de e-commerce, m-commerce).
Dans cette perspective, un cahier de recommandations a été établi. Celui-ci a pour but de dresser les principaux points de vigilances devant être pris en compte par les maîtres d'œuvre, dès l'amont du projet.

Principes de conception de cellules commerciales

- Indépendances des locaux commerciaux
- Modularité / mutabilité
- Homogénéité architecturale
- Fonctionnalité
- Respect de la réglementation en vigueur notamment le code du travail, le code de la construction et de l'habitat, toutes les règlementations ERP (accessibilité et sécurité), ou encore les règles relatives à l'hygiène alimentaire
- Durabilité, qualité des matériaux

D'UNE CELLULE COMMERCIALE FONCTIONNELLE....

- **Volumétrie**

Afin de permettre à l'exploitant de rentabiliser son local commercial, il convient de privilégier des formes rectangulaires en rez-de-chaussée en évitant la création d'espaces résiduels et donc de mezzanines.
Hauteur à privilégier : 3,50 mètres sous plafond. Cette hauteur est susceptible d'être plus élevée selon les types d'activités commerciales envisagées (ex : concessionnaires automobiles, surfaces moyennes spécialisées, salles de sport, supermarchés, etc.).
Prévoir une division en volume des rez-de-chaussée commerciaux.

- **Gros œuvre et second œuvre**

Prévoir des trémies pour des possibles gaines d'extraction
Dans un souci d'optimisation et d'évolutivité des cellules, les espaces conçus doivent être libres de toutes structures porteuses (poteaux, descente de charges,...) en particulier sur les espaces de vente. D'autre part, des structures poutres-poteaux devront être privilégiées.

La dalle devra pouvoir supporter des charges maximum d'exploitation.

- **Réseaux (VMC, Extraction, canalisations, gaines)**

Chaque cellule doit bénéficier de son réseau. Ceux-ci devront être intégrés dans la volumétrie des constructions. L'installation de trémies permettra l'évacuation de fumée, vapeur et climatisation par le toit. Aucune sortie d'air ne sera visible en façade.

A noter, chaque cellule commerciale nouvelle devra impérativement permettre l'aménagement future d'activités de restauration et de métiers de bouche en intégrant les spécificités des réglementations spécifiques :

- Dispositif d'extraction
- Bac à graisse
- Climatisation air chaud/froid
- Gaz
- Traitement des odeurs
- Réglementation incendie

Les ventes d'alcool et/ ou de tabac sont réglementées. Il convient de vérifier en amont de l'implantation des activités concernées que les conditions d'obtention des licences d'exploitation (distance minimale à respecter par rapport à certaines catégories d'établissements tels que les lieux de culte, établissements scolaires, etc.) sont respectées.

- **Luminosité**

L'éclairage naturel doit être privilégié pour l'ensemble du local commercial. La hauteur des vitrines devra être supérieure à 2,50 mètres et inférieur à 3 mètres. Le nettoyage doit pouvoir être réalisé à bas coût. La vitre devra être résistance aux effractions et permettre une pénétration suffisante de la lumière à l'intérieur du local.

- **Accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)**

Il est préconisé l'absence d'emmarchement à l'entrée des commerces et dans le magasin (seuil maximal de 2 cm). Si un ressaut existe et mesure entre 2 et 4 cm, l'entrée doit être atténuée par un chanfrein. Si le ressaut est supérieur à 4 cm, l'entrée doit être équipée d'une rampe avec un pallier horizontal devant la porte (sauf si celle-ci est automatique).

Pour la pose d'une rampe amovible sur l'espace public (autorisation à obtenir de l'autorité compétente) : le trottoir doit permettre aux PMR d'accéder en toute sécurité au magasin.

Si une marche existe à l'entrée, elle doit être sécurisée (contraste visuel, bandes d'éveil et de vigilance, mains courantes).

- **Sorties de secours**

Prévoir la création d'une ou de plusieurs sorties de secours selon l'activité pressentie

- **Déchets**

Intégrer un local déchet fermé et ventilé dans la cellule commerciale en prévoyant un accès par l'espace public.

Il convient de prévoir des locaux poubelles distincts des locaux abritant les denrées alimentaires.

- **Réserves**

La taille des réserves varie en fonction des activités. On compte 5% à 15% de la surface globale pour les réserves sauf pour les moyennes surfaces alimentaires (20% à 40%).

Certains commerces ont besoin d'une cave en liaison directe avec le magasin (ex : boulanger pour le stockage de la farine, brasserie pour les futs de bières, etc.)

- **Locaux sociaux**

Evaluer les besoins en fonction de l'activité pressentie.

- **Sanitaires**

Evaluer les besoins en fonction de l'activité pressentie.

A UNE RUE COMMERÇANTE ATTRACTIVE

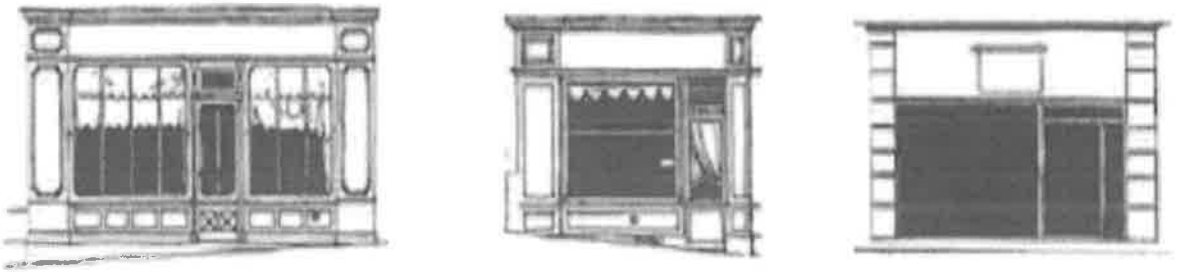
- **Façade, Enseigne, Devanture**

Prévoir des matériaux pérennes et faciles d'entretien. Il est conseillé de travailler avec l'architecte du projet pour établir l'emplacement des enseignes commerciales (continuité visuelle à privilégier), les systèmes de fermetures adéquates (systèmes ajourés à favoriser pour éviter les tags), l'installation de boites aux lettres.

Les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Les façades devront être au maximum vitrées.

Voir le règlement local de publicité mis en place et approuvé pour les préconisations en matière de conception d'enseignes et pré-enseignes.



Exemples de devantures préconisées

- **Terrasse**

Pour les établissements nécessitant la création d'une terrasse, prévoir un espace accessible au public de 20% à 30% de la surface totale de l'établissement.

- **Accès et livraisons**

Favoriser l'accessibilité directe aux commerces par rapport aux flux.

Compter 1 place pour 20m² de commerce.

Prévoir des livraisons par l'arrière en particulier pour les activités de boucherie.

Les conditions de livraison des commerces d'alimentation doivent respecter les règles d'hygiène (circuit propres/circuits sales).

Selon les activités, il convient de se rapprocher des services techniques pour l'aménagement d'une place de livraison (banques, etc.).

- **Sécurité**

Prévoir l'accessibilité aux forces de sécurité et de secours.

Dans la mesure du possible, regrouper les activités victimes de délinquance violente (PMU, bijouterie) et limiter leur accès direct en voiture.

Livraison des cellules commerciales

L'ensemble des cellules neuves devra être livré brute de béton (sauf accords contractuels autres), prévoir l'installation des vitrines, des rideaux de fer, un compteur individualisé et la boîte aux lettres. Les réseaux seront installés et bouchonnés pour ceux le nécessitant.

7- Recommandations relatives aux programmes immobiliers d'ensemble

Face aux grands projets urbains qui s'érigent et à l'attractivité du territoire, la Ville de Sartrouville souhaite réaffirmer ses valeurs et ses ambitions par la création de ce cahier de recommandations architectural et paysager, relatif aux programmes immobiliers d'ensemble.
A cet effet, l'ambition portée est de permettre la construction de programmes urbains durables, de qualité, et qui permettent à tous de se loger.

Loin d'être un frein à la construction, ce cahier de recommandations est bénéfique à tous : aux résidents bien sûr, mais également aux promoteurs qui, en co-élaborant leur projet avec la Ville, répondent aux besoins des habitants tout en favorisant l'innovation architecturale.

En facilitant les opérations d'accession à la propriété libre et sociale, ce cahier répond à la diversité des situations résidentielles et aux besoins de construction de logements.

Avec ce cahier de recommandations, la Ville porte au cœur ses exigences en terme de durabilité, de qualité de vie, d'insertion urbaine pour construire une ville responsable, citoyenne et solidaire, tournée vers le vivre ensemble.

Aussi, si cette partie est spécialement dédiée aux opérateurs immobiliers, les chapitres précédents de ce cahier de recommandations architecturales et paysagères concernent également les promoteurs, qui devront s'approprier l'ensemble des éléments indiqués afin de s'inscrire dans une démarche urbaine de long terme avec la Ville, et avec des méthodes de travail permettant une valorisation du programme immobilier, de l'architecture, et du cadre de vie.

a) Les principes

Outil de partenariat fort avec les opérateurs immobiliers, les bailleurs sociaux et les aménageurs du territoire, le présent cahier de recommandations architecturales et paysagères a pour objectif de poser les bases d'une relation concertée visant à la production de projets innovants, durables et bien insérés dans la ville.

Il s'applique tout à la fois aux opérations issues de parcelles maîtrisées par la Ville, aux opérations privées, aux opérations d'aménagement comme au diffus.

Il complète, dans une démarche qualitative le PLU, et y sera annexé.

L'évolution du tissu urbain de la ville, lié au nombre conséquent de nouveaux logements en construction sur le territoire, nécessite en effet une exigence égale et coordonnée en termes de qualité urbaine, architecturale et fonctionnelle.

L'objectif reste l'amélioration du confort des usagers et de l'intégration du projet au quartier, à la ville et à la dynamique de développement qui l'accompagne.

À chaque projet, certains points sont des invariants :

- Le respect du processus de pilotage du projet, notamment de la mise en place d'une co-construction du projet avec la Ville,
- Les modalités de commercialisation et les délais qui y sont inhérents,
- La définition conjointe avec la ville des caractéristiques de la communication urbaine,

Le cahier de recommandations propose donc un cadre chronologique et méthodologique d'élaboration du projet afin que tous les acteurs de la construction puissent anticiper les attentes de la ville.
Le respect de l'ensemble de ces phases, et des objectifs sous-jacents, est un point primordial de l'évaluation de la qualité de chaque projet par la ville, ainsi que de la rapidité du processus de validation et d'instruction réglementaire du permis de construire qui pourra s'en suivre.

Le temps nécessaire en amont à la définition du projet permettra d'en gagner au moment de l'analyse du permis de construire et des phases opérationnelles, tout en assurant la qualité du projet développé et son adéquation avec les ambitions portées par la ville.

La Ville permet de son côté aux promoteurs de bénéficier de deux éléments :

b) Elaboration et validation du projet avec les services de la Ville

Cette phase constitue la première approche par les promoteurs des services de la Ville, à travers l'élaboration d'un avant projet et sa validation de principe, avant la présentation d'une version définitive aux élus, base de l'instruction du Permis de Construire.

Sartrouville souhaite également conserver un développement contrôlé de son territoire en intégrant au mieux les opérations neuves au tissu urbain et architectural existant. Si le PLU encadre déjà d'un point de vue réglementaire ces constructions, il est également essentiel pour la Ville de préciser ses exigences qualitatives.
Celles-ci recoupent différents domaines, de l'habitabilité au développement durable, en passant par la qualité urbaine et architecturale.

En partant des exigences de la ville, chaque promoteur devra proposer à la Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Attractivité Commerciale (DAUAC) un avant-projet présentant les grands principes urbains du programme immobilier : implantation, emprise au sol, gabarit, volumétrie, choix fonctionnels, circulations, accès véhicules et piétons, stationnements, espaces verts et gestion, programmation, typologie et orientations des logements.
Les rez-de-chaussée en particulier commerciaux devront faire l'objet d'un traitement particulier et d'une présentation de la programmation commerciale envisagée.

Les attendus, à ce moment-là, seront ceux d'un plan masse avec une esquisse des étages, la répartition indicative des surfaces de plancher par usage, un nombre de logements estimé et leur répartition typologique et en termes d'orientation, ainsi qu'une notice intégrant des propositions en terme d'insertion urbaine et architecturale, de développement des espaces verts, de principes de fonctionnement, notamment en cas d'usages différents, de gestion des stationnements.
Il s'agit bien de principes qui sont attendus à ce moment là. C'est à partir de cette proposition que pourra se développer le projet qui entrera en phase opérationnelle et devra continuer à être discuté avec les services de la Ville avant que le Permis de Construire ne soit déposé.

Prospection foncière et intention de programmation

Prise de contact avec la Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Attractivité Commerciale (DAUAC)

Présentation des intentions (localisation, programmation).
Proposition d'un avant-projet présentant les grands principes urbains du programme : implantation, gabarit, volumétrie, choix fonctionnels, circulations, accès, stationnements, espaces verts, programmation, typologie et orientations des logements.

Validation de la programmation

Point interne DAUAC

Validation de principe par le Groupe de Travail Urbanisme, composé de techniciens et d'élus, du choix du site et de la programmation

Elaboration du projet et validation politique

Calage du projet avec la DAUAC
Préparation de la réunion de présentation politique du programme entre les services et le promoteur

Réunion de présentation politique du projet par l'opérateur fléché par la Ville
Objectif : Validation du projet dans sa dimension urbaine et architecturale par les élus et la Direction Générale des Services

Dépôt du Permis de Construire, instruction, et obtention du PC

Finalisation du projet avec le service instructeur de la DAUAC

Rendez-vous avec le service instructeur de la DAUAC afin de finaliser le projet dans sa dimension réglementaire au regard du PLU

Commercialisation

Chantier

Point Communication

Modalités de mise en place de l'information

Point Direction de la Voirie

Modalités de mise en place du chantier et de l'arrivée des matériaux

Suivi de la livraison

Livraison

Visite du site (élus et services concernés)

Inauguration

Contrôle par la DAUAC de la conformité des travaux

- ***Insertion urbaine : volumétrie, gabarit, implantation au sol***

L'insertion urbaine correspond à la manière dont le projet s'intègre au quartier existant et s'ouvre sur celui-ci. En ce sens, la mixité des opérations sera valorisée puisqu'elle permet de diversifier le tissu urbain. De même, la variété des formes urbaines sur des opérations de plusieurs bâtiments sera un plus dans l'approche que la Ville mène.

Les gabarits devront être compatibles avec ceux des constructions environnantes.

Les proportions, notamment le rapport entre la hauteur et les longueurs de *façade* devront être équilibrées.

- ***Stationnements et espaces libres non construits***

Les parkings, entrées et sorties des véhicules sur le domaine public, devront faire l'objet d'un traitement particulier en ce qui concerne leurs accès, la sécurité publique (gestion des flux, des carrefours, etc.), leur esthétique, leur éclairage et la limitation de l'emprise des bateaux sur l'espace public. A cet égard, on s'efforcera de faire en sorte que la largeur des portes des garages donnant sur la voirie ne dépasse pas 3,5 mètres.

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement devront être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La Ville de Sartrouville demande à ce que les places de stationnements soient intégrées en sous-sol de la construction, afin de permettre une végétalisation maximale des parcelles en pleine terre, plutôt que des espaces verts sur dalle.

En surface, le stationnement de type « evergreen » n'est pas recommandé et ne sera pas comptabilisé comme de l'espace vert de pleine terre.

Aucune place de stationnement ne sera « commandée ou double », mais toutes devront être librement accessibles.

Les sous-sols devront également comporter des caves, de 4 m² minimum, à raison d'une cave par T3 créé.

Les espaces libres non construits conjugueront l'esthétisme, la pérennité du mobilier urbain en concevant une organisation du bâti qui tende à favoriser les espaces en pleine-terre. Cette conception devra en outre prendre en compte la minimisation des coûts d'entretien. Pour ce faire, un paysagiste pourra être associé par le maître d'œuvre aux études en amont. L'arrosage sera plutôt automatique sur les petites parcelles de pelouse.

Les transparences de clôtures en bordure de l'espace public seront privilégiées, valorisant ainsi la qualité des cheminements piétons.

- ***Habitabilité, parties communes et copropriété :***

Cette thématique évaluera l'aménagement intérieur des logements, des parties communes ainsi que le fonctionnement de la copropriété. Un regard sera particulièrement porté sur la minimisation des espaces de dégagement, sur la générosité des espaces de vie et des chambres, ainsi que de l'optimisation de l'éclairage naturel (parties communes et logements).

La question de la réversibilité des espaces est essentielle dans la construction des résidences actuelles. Elle concerne tout à la fois l'organisation des logements (espaces modulables, fonctions évolutives), mais également leur traduction dans le règlement de copropriété, afin de laisser l'opportunité d'en faire évoluer les usages (évolution d'un local en rez-de-chaussée de logement ou de service à un commerce qualitatif de bouche par exemple).

Les espaces communs (espaces de desserte et d'entrée, jardins partagés, locaux complémentaires), sont des lieux de sociabilité et d'échanges ; ils doivent être conçus avec soin : qualité de l'éclairage (naturel de préférence), des matériaux, des couleurs, des dimensions.
Les halls d'immeubles devront recevoir une attention particulière, ils devront être larges et spacieux, bien entretenus, conçus avec des matériaux de qualité et les boites aux lettres à l'intérieur des halls devront s'intégrer pleinement et qualitativement dans cet ensemble.

Concernant l'intérieur des logements, les éléments suivants sont demandés :
- Aménager une véritable entrée après le palier.
- Ne pas constituer de logements mono-orientés à partir du trois pièces,
- Ménager des séparations jour/nuit pour permettre des usages différenciés,
- Privilégier la ventilation naturelle des pièces humides et la VMC dans les salles de bain ; et respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) en matière de ventilation
- Prévoir des espaces de rangement optimisés, de façon à éviter les stockages inesthétiques dans les parties communes et sur les balcons (un placard intégré pour les T1 et T2, au moins deux placards intégrés pour les T3 et T4 et au moins trois placards intégrés pour les T5 ou plus),
- Donner la préférence à un mode de chauffage économique et écologique pour les futurs occupants (certification habitat & environnement ou équivalent).
L'isolation thermique sera labellisée,
- Réaliser des balcons bien dimensionnés avec un revêtement de qualité donnant si possible sur les parties arrière des immeubles et non sur les grandes artères circulantes. Il est demandé un balcon ou une terrasse par appartement, qui puisse permettre un usage fréquent et qualitatif.

Le confort des pièces de vie et des pièces de nuit, notamment concernant leur taille et leur disposition au sein du logement, constitue un enjeu fort sur lequel la Ville souhaite qu'une

réflexion soit menée. De trop importants espaces de dégagement font perdre du potentiel de meilleur confort pour les usagers.

Enfin, il sera demandé que les logements ne soient pas semi-enterrés par rapport au Terrain Naturel (TN) et au terrain fini, afin de privilégier la clarté et la bonne habitabilité du logement. Tous les espaces enterrés et semi-enterrés devront être affectés à des caves non aménageables en logement, des locaux deux-roues, techniques, ou des espaces de stationnement.

- ***Développement durable***

La Ville de Sartrouville portera un regard sur les propositions qui sont faites en ce qui concerne l'énergie, la mobilité, le stationnement et la qualité des espaces extérieurs aménagés.
Le promoteur proposera en parallèle sa propre grille d'analyse afin de constituer un échange avec la Ville sur les raisons qui le pousse à valoriser tel ou tel projet.
La gestion des mobilités, notamment par une définition claire des espaces de rangement des vélos, et par une étude des modalités de recharge des véhicules électriques au sein des parkings, doit également être posée au sein de chaque projet.
Par ailleurs, il est à signaler que le chauffe-eau solaire collectif, sur le même principe que le chauffe-eau solaire individuel, permet de couvrir 50 % des besoins pour la production d'eau chaude d'un bâtiment collectif.

- ***Programmation***

La programmation correspondra à l'adéquation de la proposition faite avec les attentes de la Ville en termes de diversité de typologie et de produits. Chaque opération devra permettre de répondre à un besoin ciblé, et qui fasse sens au niveau local.

Concernant les typologies de logements, il sera demandé au moins 60% de T3 et plus, et un minimum de T1. Les surfaces moyennes de logements par type seront les suivantes :
- 45 m² de surface habitable pour les logements de type T2
- 60 m² de surface habitable pour les logements de type T3
- 75 m² de surface habitable pour les logements de type T4
- 90 m² pour une maison ou un T5

Au-delà d'un nombre aussi important que possible de logements double-orientés ou traversant, il est essentiel que soit conduite une réflexion autour de l'utilisation de la lumière selon les pièces du logement et que ne soient pas négligés des espaces tels que cuisine et salles de bains.
Une faible profondeur d'immeuble permettra d'autant plus de logements traversant.

La Ville de Sartrouville demande également à ce qu'il n'y ait aucun logement mono-orienté Nord, et aucun logement mono-orienté à partir du logement de type T3.

Les logements en rez-de-chaussée devront recevoir un traitement spécifique et particulièrement qualitatif ; selon le cas, des logements de type Duplex devront être conçus afin de permettre une mixité dans la programmation et un projet plus qualitatif.

La Ville sera également particulièrement attentive au faible nombre de logements desservis par pallier, et à l'absence de grand couloir aux étages de type « hôtel » ou prison».

Enfin, il convient de rappeler que la programmation finale et le nombre de logements dans une opération dépend de l'ensemble des éléments urbains identifiées plus haut, et non d'un calcul fait à partir de l'emprise au sol et de la hauteur maximale données par le règlement du PLU.
La Ville sera donc particulièrement attentive à ce qu'il n'y ait pas de « remplissage » d'une parcelle, car le « bilan-promoteurs » aurait simplement été fait à partir de l'emprise au sol et de la hauteur indiquée par le PLU. Toute proposition de projet allant dans ce sens sera fermement rejetée par les services de la Ville.

- ***Écriture architecturale***

Chronologiquement, l'écriture architecturale d'un projet doit se réfléchir en dernier, et s'adapter nécessairement à la dimension et au parti pris urbain de chaque projet.
L'écriture architecturale correspond à l'identité du bâtiment et à ses caractéristiques : Traitement des façades, de l'attique, des combles, qualité et pérennité des matériaux, etc. La valorisation ou le rappel de l'histoire du site, par la conservation d'un ou plusieurs éléments architecturaux appartenant à l'ancien élément implanté sur le site, pourra constituer un plus dans la conception du projet immobilier. De même, un échange aura lieu entre le promoteur et la Ville sur la question du rapport entre la qualité architecturale proposée et l'évaluation du coût de construction.

Une attention particulière sera portée sur l'animation et la rythmique des façades, le traitement soigné des ouvertures, des ferronneries et des toitures, et la réalisation de balcons non transparents. Concernant les garde-corps des balcons et la constitution des clôtures, la Ville demande des propositions qualitatives et originales (Cf. parties Infra du cahier de recommandations), afin de dissuader les futurs occupants de stockages inesthétiques sur les balcons, et d'installation de canisses, claustras, brise-vues sur les clôtures.
La Ville demande enfin à ce que les règlements de copropriété créés interdisent toutes installations et stockages inesthétiques sur les balcons, terrasses et clôtures.

c) Développement du projet, mise en place du chantier et livraison

À partir du moment où le Permis de Construire est délivré, sur la base du projet co-élaboré entre l'opérateur et la Ville, s'engage une nouvelle phase d'échanges à partir de laquelle se jouent la commercialisation et la communication.
La ville de Sartrouville souhaite faciliter l'accès des logements vendus aux ménages sartrouvillois. Il s'agit de pouvoir permettre aux ménages qui habitent et/ou travaillent sur le territoire de bénéficier de ces opportunités de développement de parcours résidentiel.
Un bilan de commercialisation sera transmis à la Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Attractivité Commerciale (DAUAC).

Avant livraison et suivi qualité
La Ville a identifié deux enjeux forts accompagnant le processus de livraison : l'information auprès des futurs acquéreurs et le suivi qualité des projets.
Il est donc important de pouvoir accompagner les acquéreurs afin de garantir le bon fonctionnement de la copropriété, sur laquelle il est difficile d'intervenir une fois qu'elle est livrée. L'accent doit donc être mis sur la sensibilisation, et ce en amont de la livraison.
Il est également attendu un retour de la part des promoteurs concernant les retours qualité qu'ils reçoivent plusieurs mois après la livraison de l'opération. Cette information, parallèle à celle des bilans de commercialisation, doit permettre à la Ville de bénéficier d'une meilleure appréhension de chaque opération et de disposer d'une vision plus globale à l'échelle de la ville.

La formation des copropriétaires
Pour toute opération de plus de 15 logements, une formation, en amont de la première assemblée générale et de la livraison, doit être organisée par le promoteur (si possible accompagné d'un organisme indépendant), afin d'accompagner la copropriété dans sa création, concernant la question de la levée des réserves, ainsi que les droits et devoirs des copropriétaires.

Un livret d'accueil devra également être fourni au moment de la livraison afin que chaque copropriétaire puisse avoir une information sur la bonne utilisation de son logement.

La Ville encourage également les promoteurs à organiser des visites à des moments clés des travaux (par exemple au moment du cloisonnement) afin de faire comprendre aux acquéreurs les conditions d'avancée de l'opération.