Bruyères-le-Châtel

ZAC de la Croix de l'Orme



grandparis aménagement

Cœur d'Essonne Agglomération

FICHE DE LOT

LOT 24

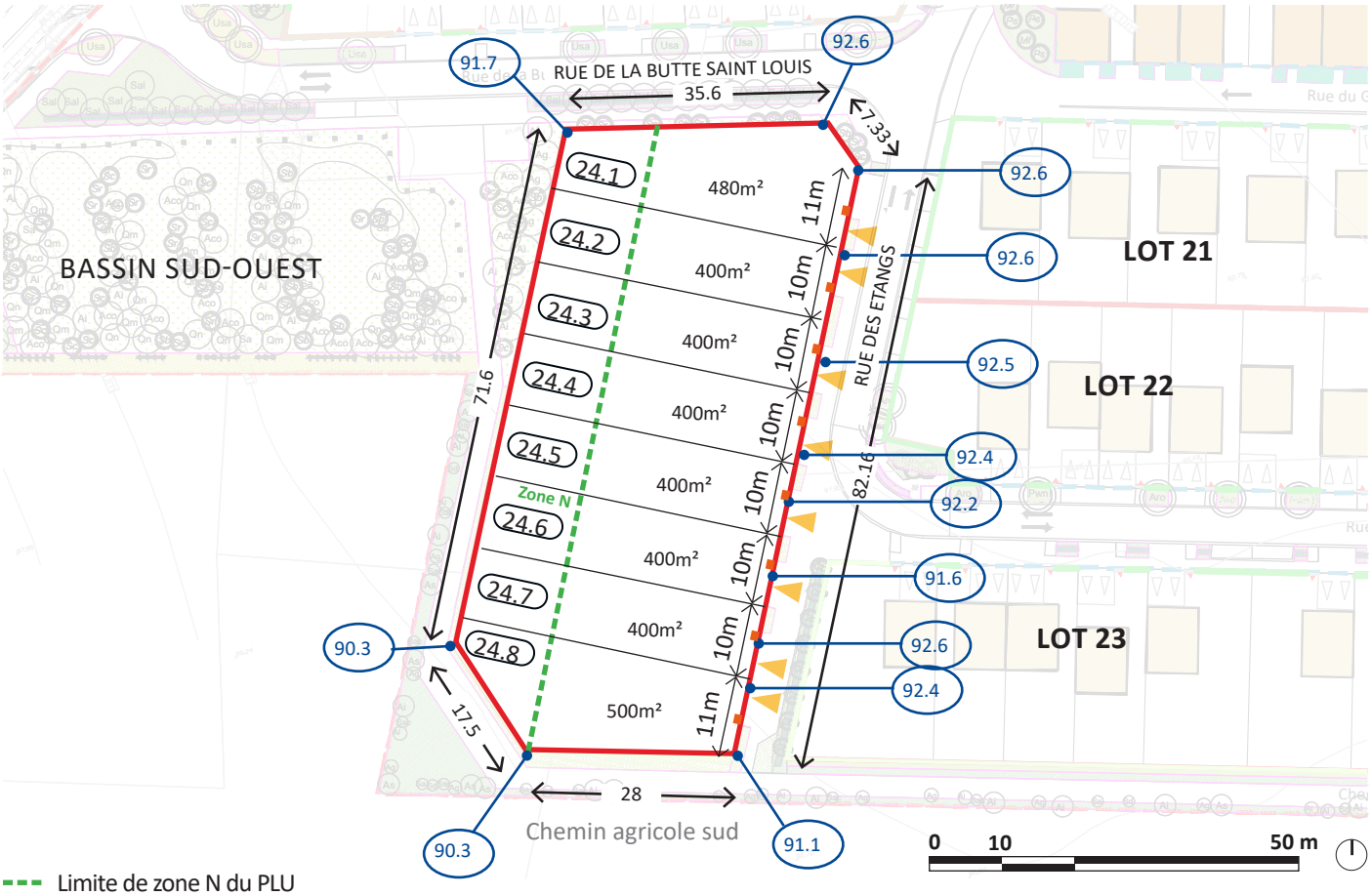
atelier LD
Solutions innovantes pour l'aménagement du territoire

Mai 2020 Indice D

I. FICHE D'IDENTITÉ : LOT 24 SECTEUR «LES LISIERES»

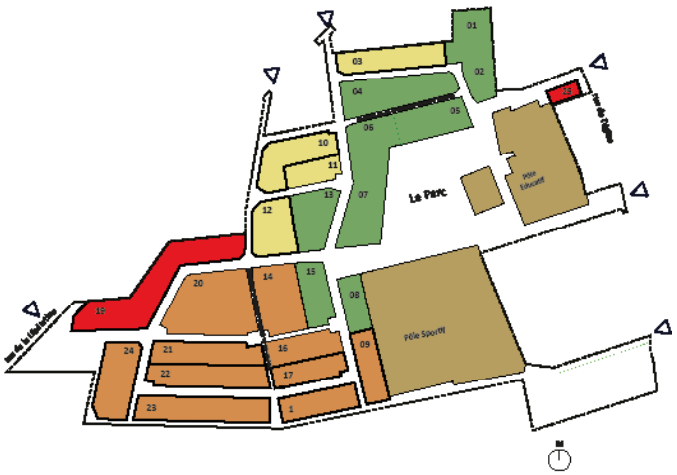
Les principes généraux d'aménagement de la ZAC sont présentés dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environementales (CPAUPE). Les spécificités propres au lot et les contraintes qui s'y rapportent sont précisées dans la présente fiche de lot. Elles sont, avec les documents graphiques joints, complémentaires des dispositions du PLU applicables sur la ZAC, et du CPAUPE.

Les permis de construire sont soumis obligatoirement et préalablement à leur dépôt à l'examen et à l'avis de l'architecte urbaniste conseil de la ZAC. Pour assurer une conception cohérente et validée du projet de construction, et mieux connaître son futur environnement (projets déjà validés), il est conseillé de contacter l'architecte urbaniste conseil très tôt, dès l'élaboration de l'esquisse.



- Limite de zone N du PLU
- Accès véhicules et piétons au lot
- Coffret technique Ht 1m50 *charge aménageur*
- Distance en mètres
- (xx) Cote de nivellement à titre indicatif
  L'acquéreur devra se rapprocher de la maîtrise d'oeuvre du projet d'aménagement, afin de se procurer le plan de conception détaillé du projet d'aménagement et du nivellement.

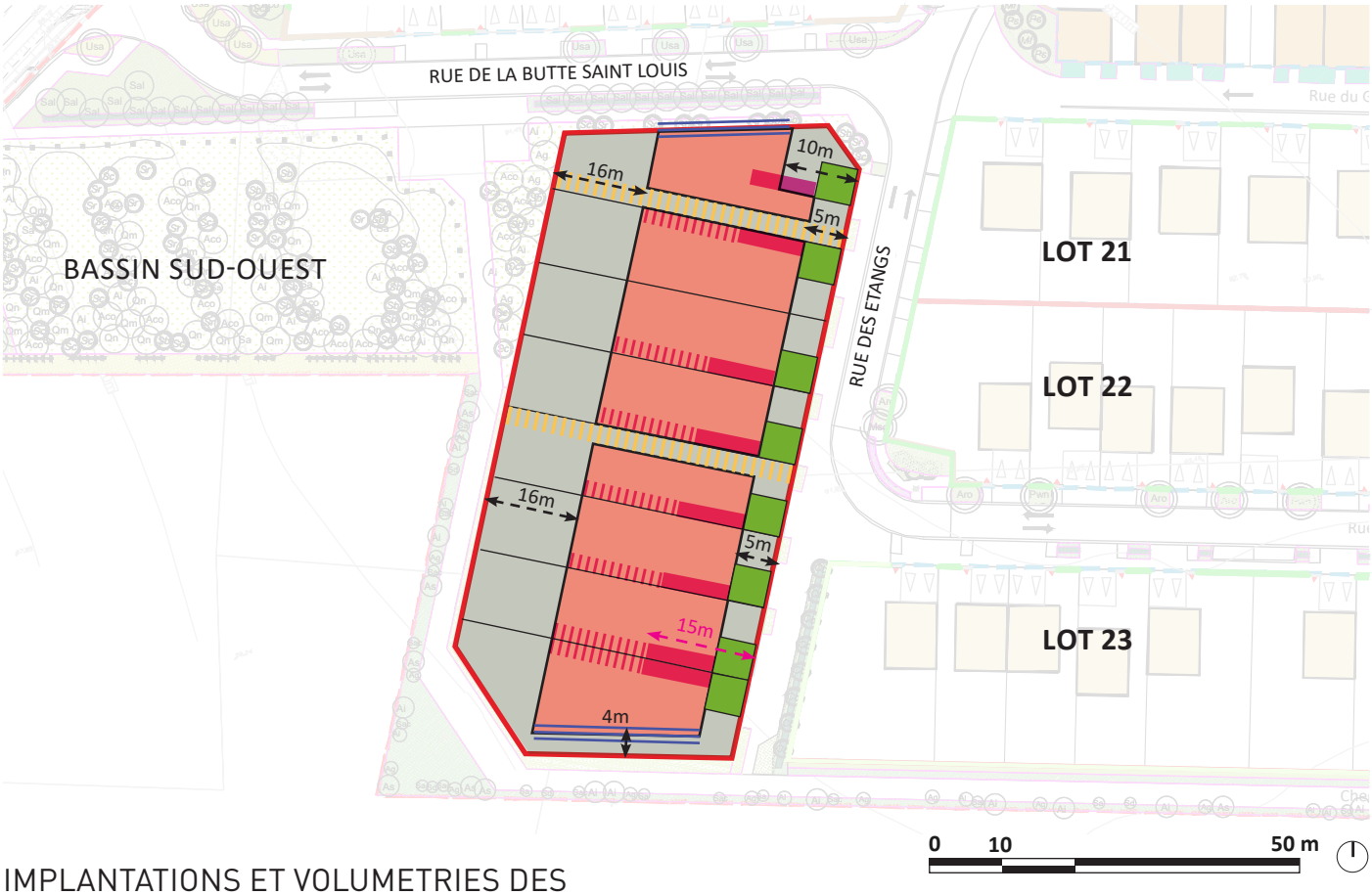
Ambiance 'LES LISIERES'



Zone selon PLU	UGc*
Secteur d'ambiance de la ZAC	'Les Lisières'
Emprise totale indicative	3385m²
Nombre de Lots à bâtir	8
Programme	8 logements individuels
Hauteur max de construction	R+1+combles
Adressage	Rue des Etangs

* En cas de divergence entre le PLU et la Fiche de Lot, la règle la plus strice est appliquée.

II. PLAN DE COMPOSITION URBAINE : LOT 24



IMPLANTATIONS ET VOLUMETRIES DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie générale des constructions sera justifiée par les fonctions et usages du logement mais également au regard de leur intégration urbaine. Elle doit être simple, épurée et compacte pour répondre aux exigences thermiques en vigueur.
Les typologies retenues pour ces maisons individuelles doivent être de type A, B, C ou D selon le CPAUPE / *Prescriptions architecturales : 2.3 Typologies des maisons.*

Polygone d'implantation possible des constructions principales, obligatoirement en retrait des limites sur espace public selon les distances minimales indiquées au schéma.
Seul le lot 24.1 comprend en sa limite nord un alignement en limite obligatoire selon le schéma.

Façade et angles adjacents à impact visuel pour l'environnement : ces éléments devront obligatoirement présenter un traitement particulièrement soigné et un jeu de volumétrie : ouverture et/ou saillie et/ou des volumes en retrait, qui doivent être justifiés en cohérence avec les fonctions intérieures et/ou l'environnement paysager et/ou un parti architectural fort.
Ex : larges baies vitrées, balcons, terrasses apparentes, cage d'escalier, bow-window, loggias, alcôves..

Faille attendue d'une largeur minimum de 2m50 : percée visuelle et physique : non constructible et obligatoirement plantée selon les prescriptions paysagères du CPAUPE.

Zone d'implantation possible des annexes de type abri léger

Emprise non constructible de la parcelle (dont Zone N du PLU).

STATIONNEMENTS

Espace privatif non clos obligatoire de 5mx5m destiné à l'accueil de deux places de jours.
L'une de ces deux places pourra être couverte d'un dispositif de type pergola ou carport uniquement.
Le traitement de sol devra obligatoirement être de type mixte minéral/végétal selon le CPAUPE / *3.3 : Espace non clos.*

Emprise possible du stationnement au-delà de l'espace privatif non clos. Dans l'hypothèse de création d'un garage, celui-ci ne devra pas être accolé à la construction principale.

TOITURES

Sens de faîtage obligatoirement parallèle ou perpendiculaire aux voies en limite.
Les toitures 4 pentes sont interdites.
Couverture souhaitée : ardoise naturelle / tuiles plates couleurs ardoisée ou brun, toiture terrasse végétalisée.

MATERIALITE ET COLORIMETRIE

Les façades
Elles doivent respecter les teintes du nuancier présenté dans le CPAUPE / *Prescriptions architecturales : Matérialité et Colorimétrie, Ambiance «Les Lisières».*
Un choix de 3 revêtements au maximum par construction (menuiseries incluses / couverture exclue) est autorisé.
Un choix de 2 teintes au maximum est autorisé pour les enduits de façades et à justifier en cohérence avec la volumétrie.
Les clôtures
Rappel : teinte des clôtures treillis soudé : RAL 7037.
Complémentairement à la Palette du CPAUPE, ce RAL est autorisé , et recommandé pour les menuiseries et portes.

RAL 7037

III. PLAN DE COMPOSITION PAYSAGÈRE : LOT 24



TRAITEMENT DES LIMITES

Treillis soudé RAL 7037 Ht = 1.5 doublé d'une haie arbustive
Clôture charge aménageur en limite publique

Ganivelle en échalas de châtaignier : Ht = 1.2 m.
Clôture charge aménageur en limite publique

Haie plantée recommandée en limites séparatives et selon la Palette végétale *«Limite mitoyenne» du* CPAUPE / *Prescriptions paysagères : Espaces verts privatifs : Ambiance «Les Lisières» 5.1.*
Possibilité de la doubler d'un grillage simple torsion en galva brut ou d'un treillis soudé RAL 7037 (cf : identique au type de clôture en limite publique-privée)
Clôture charge acquéreur.

Sur une longueur max de 3m à partir de la façade, cette clôture pourra être traitée de façon opaque pour préserver l'intimité : dans ce cas, elle sera obligatoirement en bois, implantée dans le prolongement de la façade et harmonisée avec celle-ci et la clôture en continuité, avec une hauteur maximale de 1m50.

ESPACES PLANTES

Jardins plantés obligatoirement dans une ambiance de verger selon le CPAUPE / *Prescriptions paysagères : Espaces verts privatifs : Ambiance «Les Lisières» 5.1.*

Plantations obligatoires de 3 essences minimum dans le jardin de devant selon la Palette végétale *«Côté rue»* du CPAUPE / *Prescriptions paysagères : Espaces verts privatifs : Ambiance «Les Lisières» 5.1.*

Plantations obligatoires d'au moins 2 arbres dans le jardin de derrière selon la Palette végétale *«Arbres»* du CPAUPE / *Prescriptions paysagères : Espaces verts privatifs : Ambiance «Les Lisières» 5.1.*

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les ouvrages de rétention-infiltration devront avoir une capacité totale de 37 m3, soit l'équivalent de 4,6 m3 par parcelle.
La surface des ouvrages de rétention-infiltration doit représenter au moins 10% de la surface de la parcelle.

Les trop-pleins (surverses) des ouvrages de rétention sont autorisés uniquement sur le linéaire indiqué sur le schéma.

L'acquéreur devra se rapprocher de l'Atelier LD afin de valider les modalités précises, l'altimétrie et la position exacte des surverses d'eaux pluviales vers l'espace public.

RÉSEAUX

L'acquéreur devra prendre contact avec les services concessionnaires des réseaux en service pour valider les modalités de raccordement et branchement sur les réseaux existants. Il devra également se rapprocher de l'Atelier LD afin d'obtenir la dernière version du plan des aménagements pour préciser les points de raccordements.
Les raccordement devront s'effectuer sur le coffret technique et regards EU AEP Télécom posés par l'aménageur.