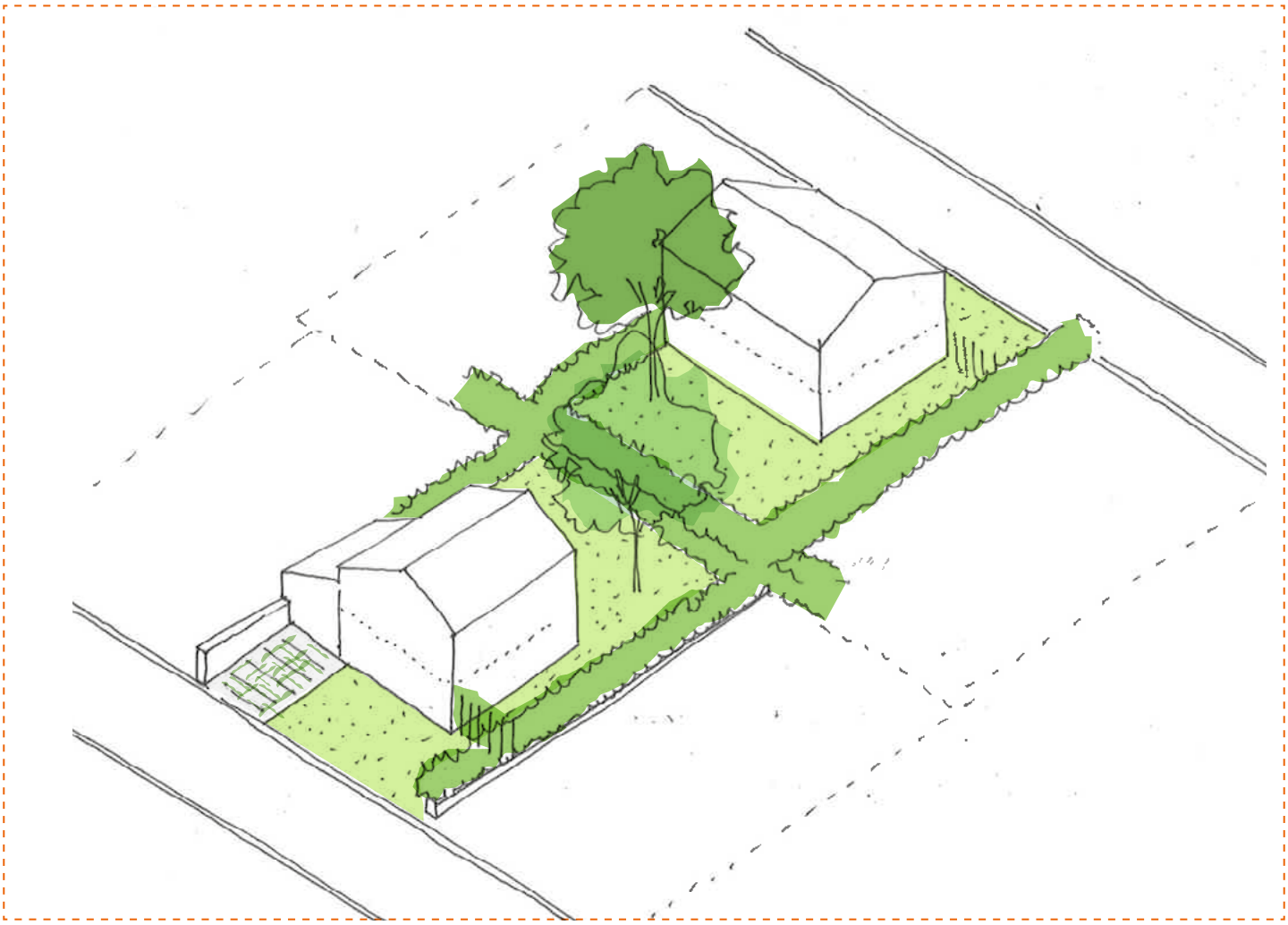
LES BELLES VUES

Un cœur de vie exemplaire

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS - Secteur 1

URBAINES, PAYSAGERES, ECOLOGIQUES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PROGRAMMATIQUES

Volet IV: Lots libres



OCTOBRE 2020

Les lots libres 3

Le type A 4
Règles d'implantations des constructions 5
Alignements et retraits 5
Adresses et accès circulés 6
Stationnement 7

Le type B 8
Règles d'implantations des construction 9
Alignements et retraits 10
Adresses et accès circulés 10
Stationnement 11

Le type A et B 13
Architecture des bâtiments 13
Hauteurs 13
Toitures 13
Mitoyenneté 13
Clôtures 14
Clôtures végétales 14
Clôtures maçonnées 15
Aménagements paysagers 16
Les jardins 16
Recommandations générales 16
Palettes végétales 17
Pour les clôtures 17
Pour les jardins 17

Prescriptions environnementales - Les ENR 18



Situation des lots libres dans le Secteur 1

Les lots libres

Dans le secteur 1 de la ZAC des Belles vues, les lots libres se situent en partie sud, dans le quartier du Puits Morand et à proximité de la RN 20.

Cet ensemble se compose de 60 lots à bâtir répartis sur 6 ilots. Il est accessible depuis l'Avenue Sud au nord et la rue du Puits Morand au sud, voie prolongée au coeur du quartier.

Deux types de lots libres sont décrits dans ce cahier: le Type A et le Type B.

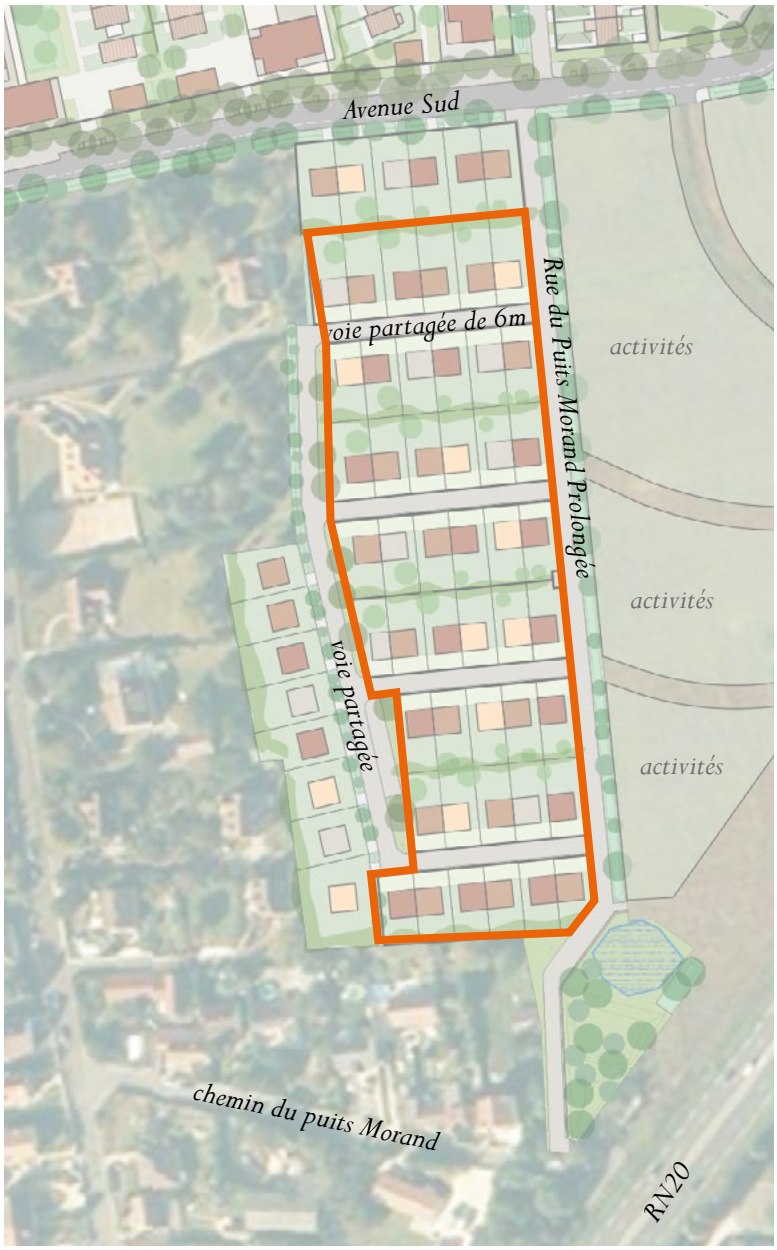
L'enjeu principal d'aménagement de cet ensemble de lots à bâtir est de développer **un tissu d'habitat individuel singulier** en évitant le lotissement traditionnel souvent monotone (répétition d'une même unité architecturale ou maison de catalogue dans un même rapport aux limites parcellaires et à l'espace public).

Pour se faire, les principes d'aménagement sont :

1- Une diversité d'architecture : les préconisations architecturales offrent une liberté d'écriture propre à chaque preneur tout en garantissant la qualité et la robustesse des constructions. Les implantations sur la parcelles sont flexibles hormis le rapport à la voie de desserte réglé selon les préconisations spécifiques pour chaque type.

2- Des parcelles arborées participant fortement au caractère paysager recherché sur l'ensemble du quartier.

Le type A



Les lots à bâtir de type A consituent les terrains desservis par les voies est ouest du secteur. Ces voies d'adresse sont des voies partagées de 6m de large se bouclant à la rue du Puits Morand prolongée et la nouvelle voie nord sud des lots libres.

Le terrain naturel de ce secteur est en pente moyenne à forte.

Les lots à bâtir ont des surfaces variables, allant de 205 m2 à 316 m2.

Règles d'implantation des constructions



recul du bâti de 5m

Alignement ou retrait de 3m min

Alignements et retraits

En limites d'espaces publics:

Le long des voies de desserte, les logements seront construits en **retrait de 5m de la limite avec l'espace public**.

Ce recul non constructible sera dédié au **traitement paysager** et au stationnement à ciel ouvert.

Le long des voies nord-sud, les logements seront construits **à l'alignement ou en retrait de 3m minimum.**

En limite séparatives:

En limites latérales: les constructions en limite séparative sont autorisées. Sinon, le recul sera de 3m minimum.

En fond de parcelle: Les constructions seront en retrait de 5m minimum. Ce recul est dédié au traitement paysager et à la gestion des eaux pluviales.

Adresses et accès circulés

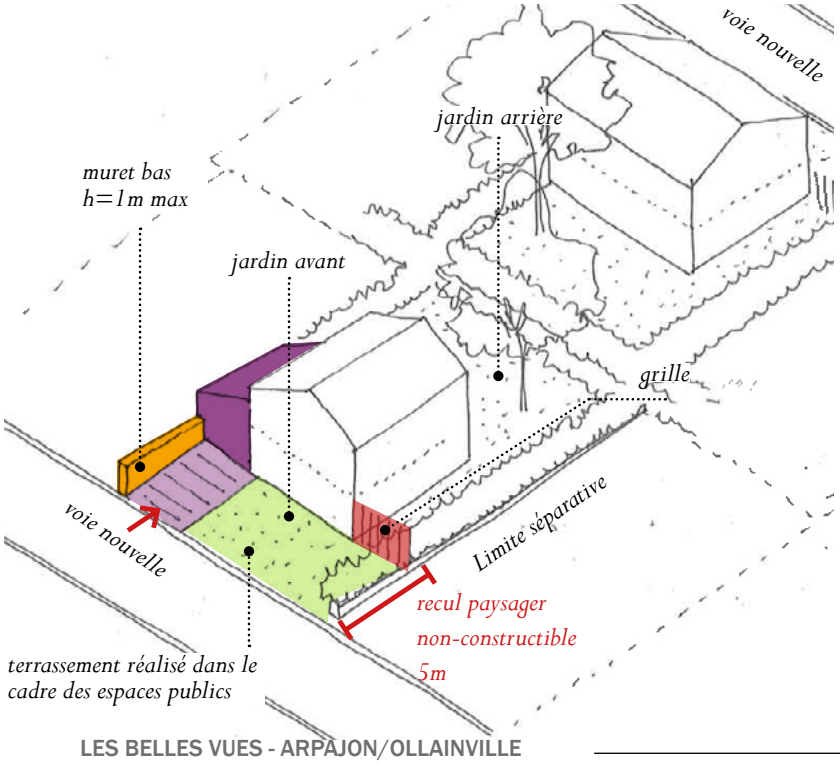




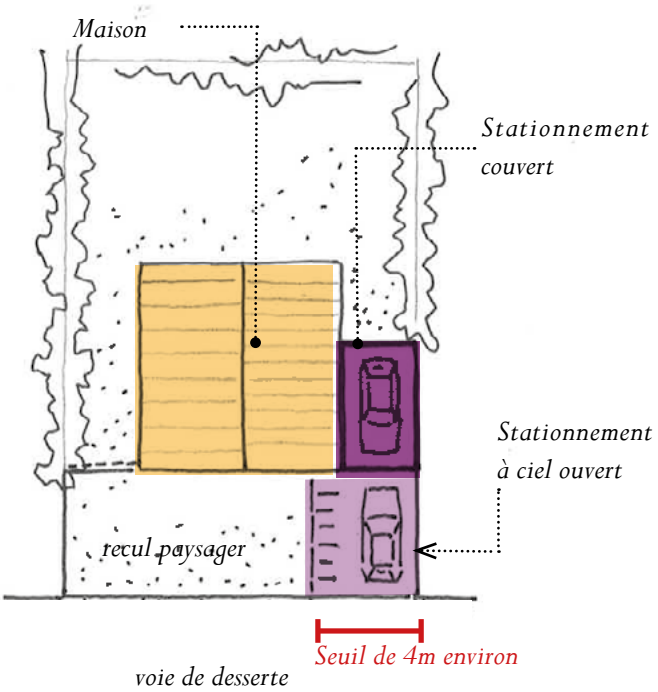
Le seuil d'accès et de stationnement au lot sera aménagé dans le recul paysager et en limite séparative sans rupture de sol avec la voie de desserte. Son nivellement suit le nivellement du recul paysager qui sera préterrassé dans le cadre des espaces publics. Le traitement de ce seuil doit être qualitatif avec un revêtement en pavés engazonnés privilégié.

Les boîtes aux lettres et boîtiers de raccordement aux réseaux concessionnaires doivent être intégrés dans un muret bas maçonné aménagé dans la profondeur du recul paysager associé au dalot d'accès et en limite séparative.

La clôture (grille) sera alignée à la construction.
Un portillon de hauteur équivalent pourra être associé à cette grille.Pas de grille ni muret n'est autorisé à l'alignement sur rue.



Stationnement

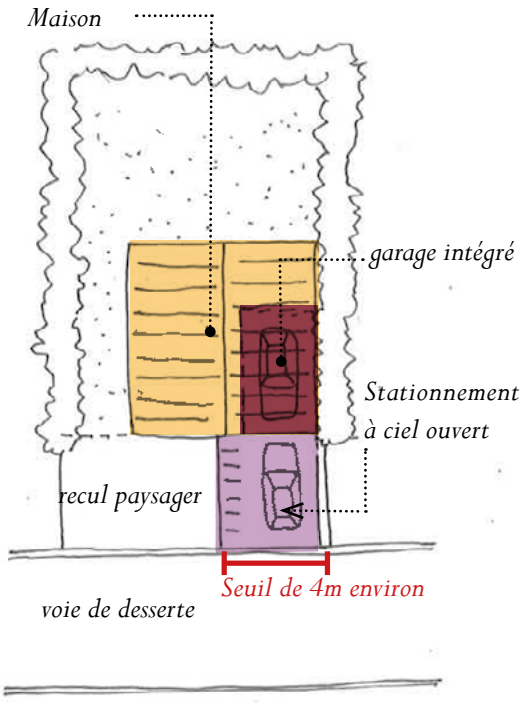


Une première place à ciel ouvert est aménagée sur le dalot d'accès au lot libre aménagé dans le recul paysager.

Elle dessert une deuxième place de stationnement couverte et aménagée soit :

1 - en garage (maçonné ou simple auvent) attenant à l'habitation

2 - en garage intégré dans le volume de l'habitation





Le type B



Le type B correspond:

- aux six lots de l'ilot A16 donnant sur l'Avenue Sud au Nord du secteur.
- aux huit lots en adossement de parcelles d'habitat individuel existantes, donnant sur la voie partagée nord sud.

Ces lots à bâtir ont des surfaces variables, allant de 291m² à 548m².

Règles d'implantation des constructions



Alignement limité au RDC ou retrait de 5m min

Alignements et retraits

En limites d'espaces publics:

Le long de la voie de desserte, les logements seront construits en **retrait de 5m minimum par rapport à l'espace public.** Toutefois dans ce recul, les constructions à RDC sont autorisées sur un linéaire limité au tiers de la largeur de la parcelle.

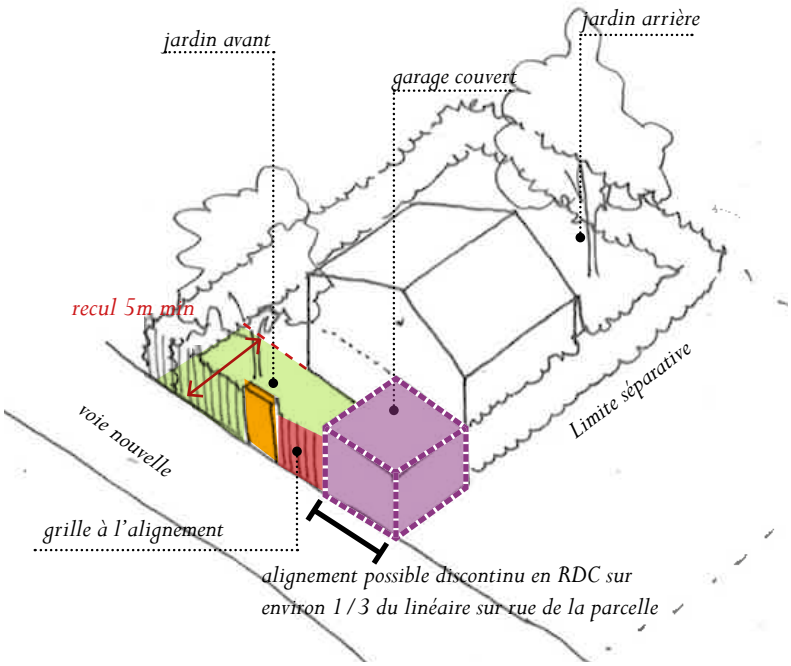
Le long de la rue du Puits Morand prolongée, les constructions sont à l'alignement ou en recul de 3m minimum

En limites séparatives:

En limites latérales: les constructions en limite séparative sont autorisées. Sinon, le recul sera de 3m minimum.

En fond de parcelle: Les constructions seront en retrait de 5m minimum. Ce recul est dédié au traitement paysager et à la gestion des eaux pluviales.

Adresses et accès circulés



Les boîtes aux lettres et boîtiers de raccordement aux réseaux concessionnaires sont situés à l'alignement et devront être intégrés à la clôtures dans un muret maçonné.

La clôture (grille) sera alignée aux espaces publics. Un portillon de hauteur équivalent pourra être associé à cette grille.

Stationnement

Une première place est aménagée dans le recul paysager soit:

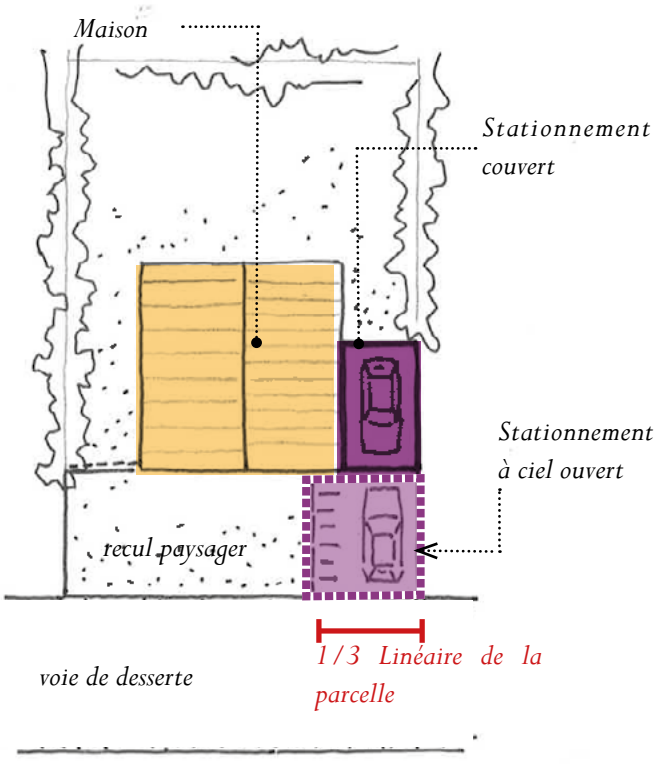
- à ciel ouvert sur le dalot d'accès

-en garage couvert (maçonné ou simple auvent) pouvant être construit à l'alignement de l'espace public.

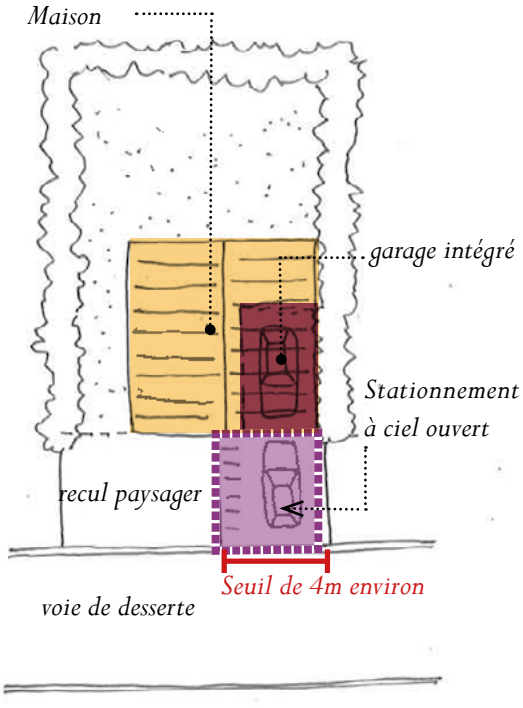
Cette première place dessert une deuxième place de stationnement couverte et aménagée soit :

1 - en garage (maçonné ou simple auvent) attenant à l'habitation

2 - en garage intégré dans le volume de l'habitation



1



2





Le type A et B

Architecture des bâtiments







Hauteurs

Les hauteurs sont libres. Le PLU en vigueur constitue le texte de référence.
Les volumétries seront précisées dans les fiches de lot.

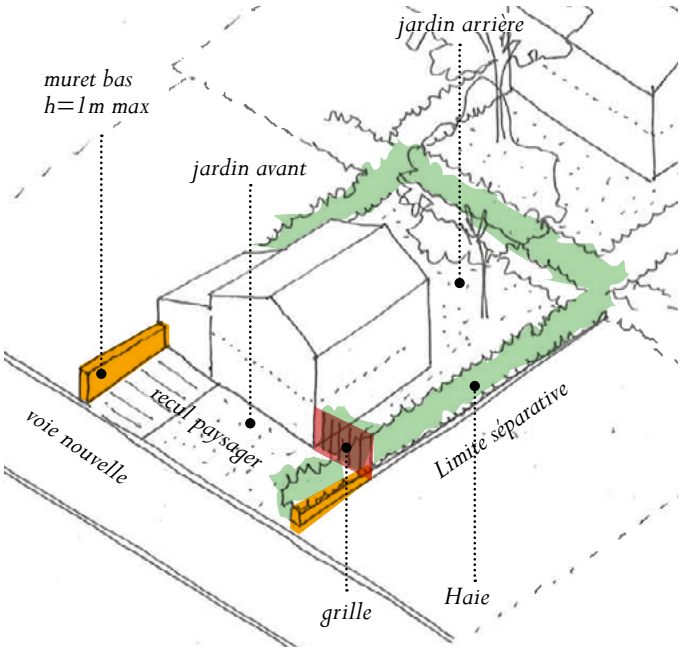
Toitures

Tous les types de toiture seront autorisés.

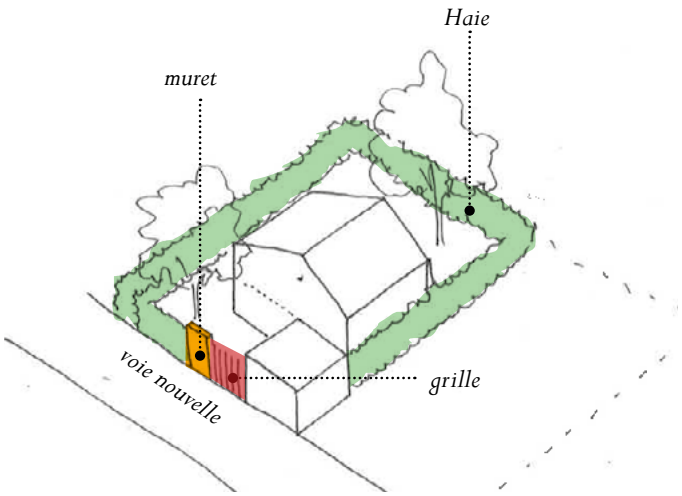
Il est souhaité que les toitures terrasses constituent des espaces d'usages pour le logement.

Pour les toitures en pente, il est souhaité que l'orientation soit favorable à l'installation de panneaux photovoltaïques.

Clôtures végétales



A



B

En limites d'espaces publics:

Pour le type (A)

Sur les voies de desserte est/ ouest: Les clôtures en retrait de 5m seront végétalisées et associées à une grille.

Pour le type (B)

Le long de l'avenue sud et en limite ouest de la voie nouvelle nord sud, les clôtures seront à l'alignement de l'espace public, végétalisées et associées à une grille.

En limites séparatives:

En limites séparatives, les clôtures seront traitées en haie végétale opaque associée à un grillage rigide.
Ces haies pourront comporter au maximum 30% d'espèces persistantes.

Les détails seront précisées dans les fiches de lot.





Clôtures maçonnées





Pour le type (A)

Le long de la voie nouvelle en prolongement de la rue du Puits Morand ainsi qu'en limite est de la voie nouvelle nord sud, les clôtures seront composées d'un mur de soutènement maçonné en harmonie avec la construction et augmenté d'une clôture végétale ou qualitative.

Dans la profondeur du recul paysager, un muret en limite séparative d'une hauteur de 1m maximum sera aménagé. Il pourra être associé à une clôture paysagère. Ce muret devra être maçonné et intégrer les boîtiers concessionnaires.

Pour le type (B)

Seuls les murets d'intégration des boîtiers concessionnaires et les murets bas de soutènement sont autorisés.



Les jardins

Le jardin avant: situé en rapport immédiat avec l'espace public. Ce jardin sera engazonné et planté d'au moins un arbre à tiges et de cépées.

Le jardin arrière sera clôturé d'une haie végétale. Cet espace sera engazonné et planté d'au moins 2 arbres à tiges (d'ornement ou fruitier).

Les jardins des lots libres pourront être aménagés pour retenir les eaux pluviales des jardins et des toitures.

Recommandations générales

Pour la plantation des arbres en pleine terre dans les parcelles privatives, la terre devra présenter les qualités d'une bonne terre de jardin : équilibrée dans sa structure physique (sable 30% minimum, limons et argiles 70% maximum, pierres et graviers 5% maximum); pas de déchets divers.

Cette composition pourra changer pour certaines espèces d'arbres qui apprécient des sols sableux, drainants ou, au contraire, des sols argileux. Mais on peut considérer qu'elle convient dans 80% des cas.
Les engrais organiques sont à préférer aux engrais chimiques (qui sont plus polluants).

Les espèces allergènes sont à éviter.

Palettes végétales


Sureau noir


Prunelier


Aubépine


Neflier


Pommier


Sorbier des oiseleurs


Erable champêtre


Cerisier


Cognassier

Pour les clôtures

Pommier (malus golden hornet), Poirier (pyrus communis), Sorbier des oiseleurs (sorbus aucuparia), Merisier (prunus avium), Cognassier (cydonia oblonga), Mirabellier (prunus domestica), Prunellier (prunus spinosa), Aubépine (crataegus monogyna), Cornouiller mâle (cornus mas), Bourdaine (frangula alnus), Viorne obier (viburnum opulus), Sureau noir (sambuscus nigra), Saule marsault (salix caprea), Camérisier à balais (lonicera xylosteum), Cerisier de ste lucie (prunus mahaleb), Neflier (mespilus germanica), Amélanchier (amelanchier laevis), Alisier de fontainebleau (sorbus latifolia), Viorne tin (viburnum tinus).