LES BELLES VUES
Un cœur de vie exemplaire

FICHES DE LOTS
LOTS LIBRES
A16-A15-A14-A13-A12-A11

MARNIQUET AUBOUIN
architectes urbanistes

atelier LD
Paysage Urbanisme Techniques Environnementales

Octobre 2020

FICHE D' ILOTS

A16-A15-A14-A13-A12-A11 Lots libres

La présente fiche d'ilots décrit le programme spécifique de l'opération ainsi que les prescriptions particulières aux ilots A16,A15,A14,A13,A12 et A11.

Les documents cadres complémentaires de la fiche d'ilots, et que les opérateurs devront également respecter, sont :

- Le PLU
- Le CPAUPE du secteur 1
- Le Cahier des Limites de Prestations Techniques
- La Charte Chantier Vert
- La Charte du Développement durable

Une fiche spécifique à chaque lot libre est fournie en annexe.



Situation dans le périmètre de la phase 1 de la ZAC

Situation

Les ilots A16,A15,A14,A13,A12 et A11 sont situés sur la commune d'Arpajon dans la partie Sud de l'opération des Belles Vues en continuité de la rue du puits Morand.
Les ilots sont desservis par des voies partagées.

Programme

Emprise totale des lots libres:
16 125m²

Logements
60 lots libres

Surfaces des parcelles:
de 205m² à 548m²

PARCELLE	SURFACE (en m²)
ILOT A16	
A16-a	291
A16-b	291
A16-c	291
A16-d	291
A16-e	291
A16-f	314
A16-g	298
A16-h	298
A16-i	298
A16-j	298
A16-k	298
A16-l	299

PARCELLE	SURFACE (en m²)
ILOT A14	
A14-a	241
A14-b	247
A14-c	247
A14-d	247
A14-e	247
A14-f	293
A14-g	240
A14-h	247
A14-i	247
A14-j	247
A14-k	247
A14-l	223

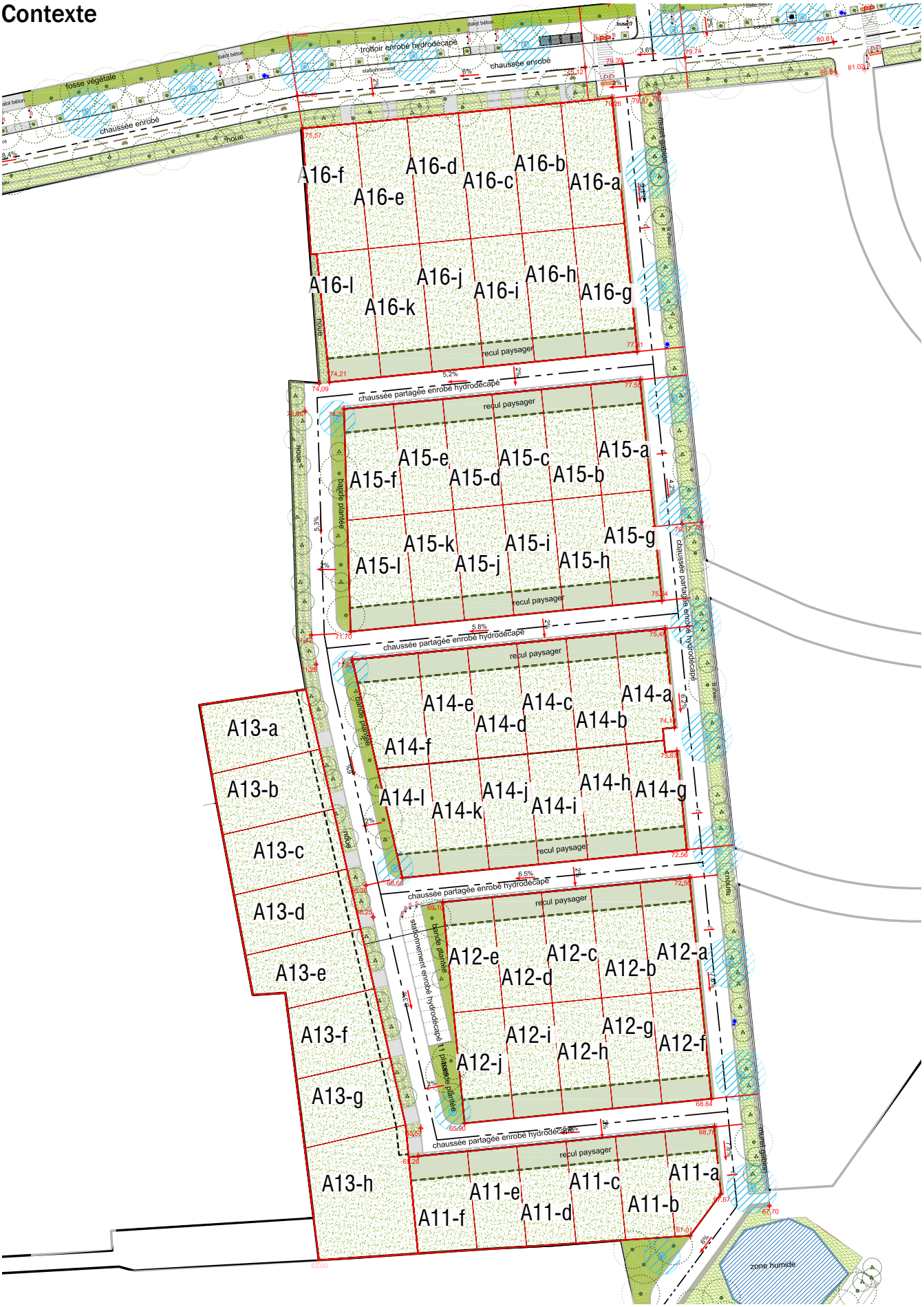
PARCELLE	SURFACE (en m²)
ILOT A12	
A12-a	247
A12-b	247
A12-c	247
A12-d	247
A12-e	247
A12-f	247
A12-g	247
A12-h	247
A12-i	247
A12-j	247

PARCELLE	SURFACE (en m²)
ILOT A15	
A15-a	247
A15-b	247
A15-c	247
A15-d	247
A15-e	247
A15-f	266
A15-g	247
A15-h	247
A15-i	247
A15-j	247
A15-k	247
A15-l	303

PARCELLE	SURFACE (en m²)
ILOT A13	
A13-a	321
A13-b	309
A13-c	316
A13-d	322
A13-e	302
A13-f	295
A13-g	309
A13-h	548

PARCELLE	SURFACE (en m²)
ILOT A11	
A11-a	205
A11-b	232
A11-c	229
A11-d	226
A11-e	221
A11-f	259

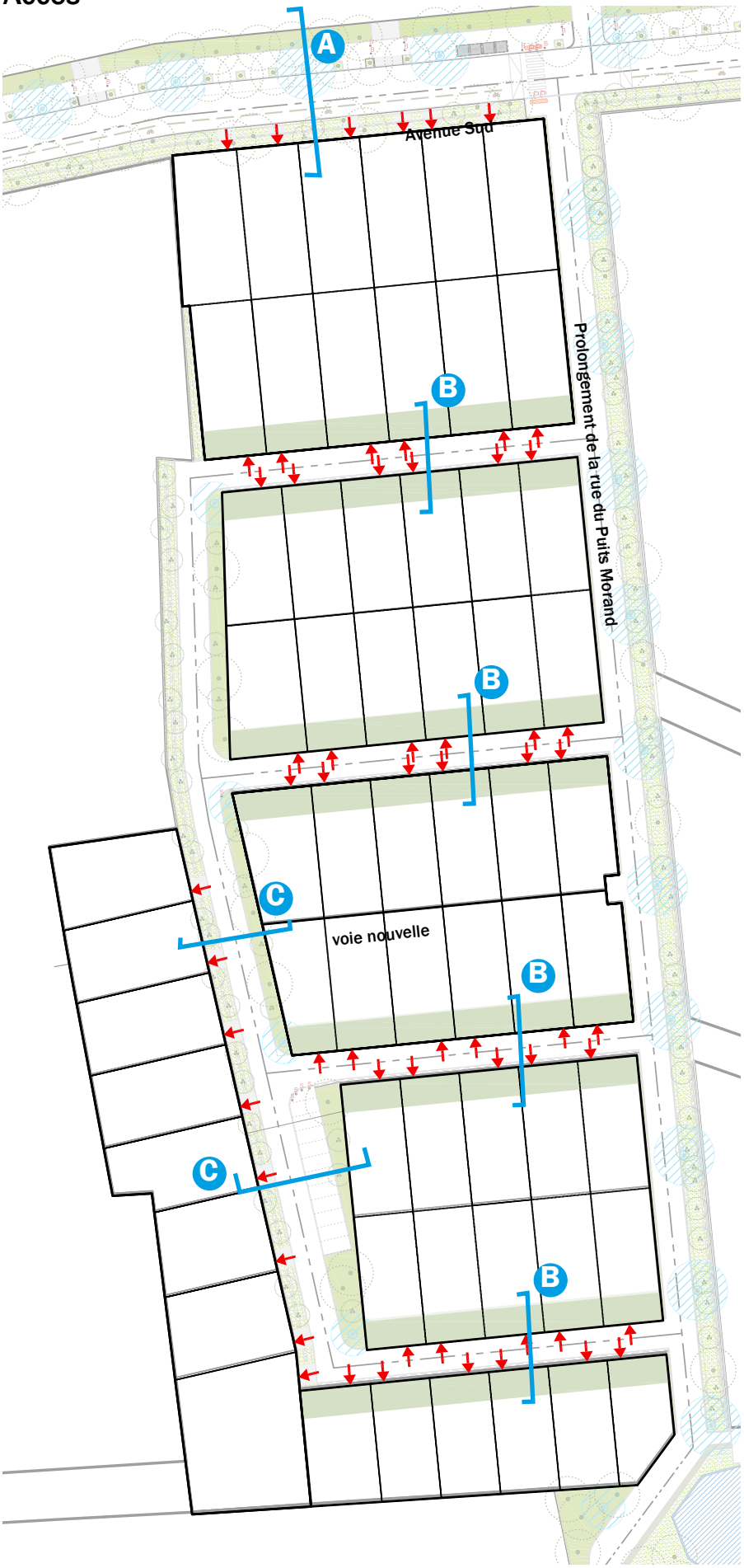
Contexte



5 15 30m 50m

Nota: Le projet d'espace public donné ici est indicatif et susceptible d'évoluer.

Accès



- **A** Sur l'Avenue Sud: Chaque parcelle est accessible au nord par un dalot de franchissement de noue.

- **B** Sur les voies de desserte est-ouest: Chaque accès se fait par un dalot dans le recul paysager. Le terrassement du recul paysager sera réalisé dans le cadre des espaces publics.

- **C** Sur les voies de desserte nord sud: Chaque parcelle est accessible au nord par un dalot de franchissement de noue.

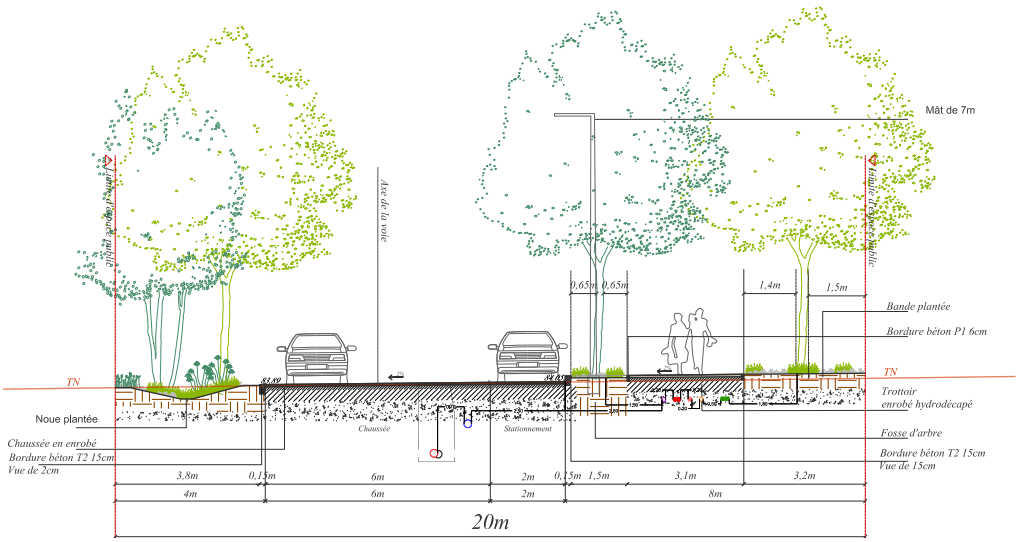
Accès

Recul paysager *

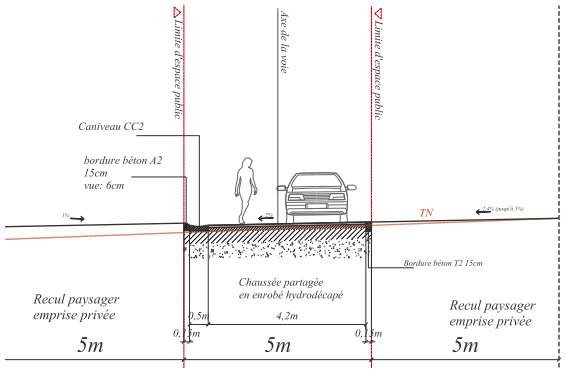
** terrassement réalisé dans le cadre de l'aménagement des espaces publics*

5 15 30m 50m

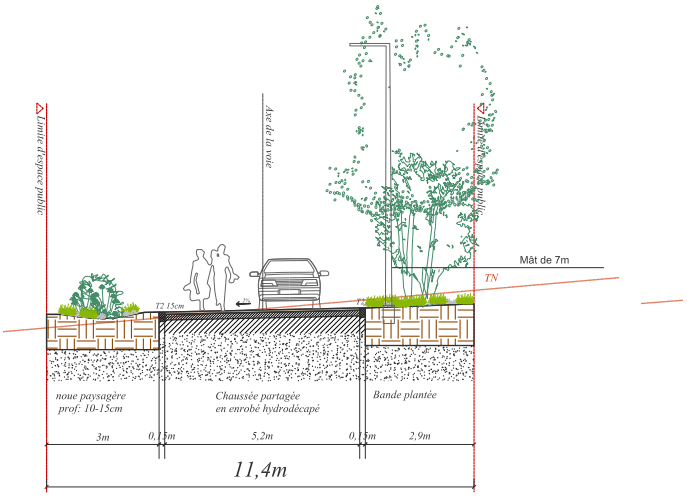
Nota: Le projet d'espace public donné ici est indicatif et susceptible d'évoluer.



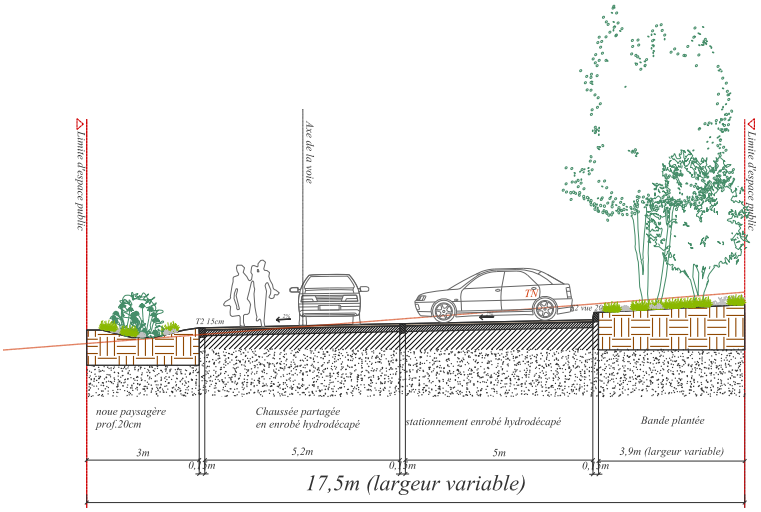
Coupe Avenue Sud **A**



Coupe voie partagée est-ouest:
voie de desserte **B**

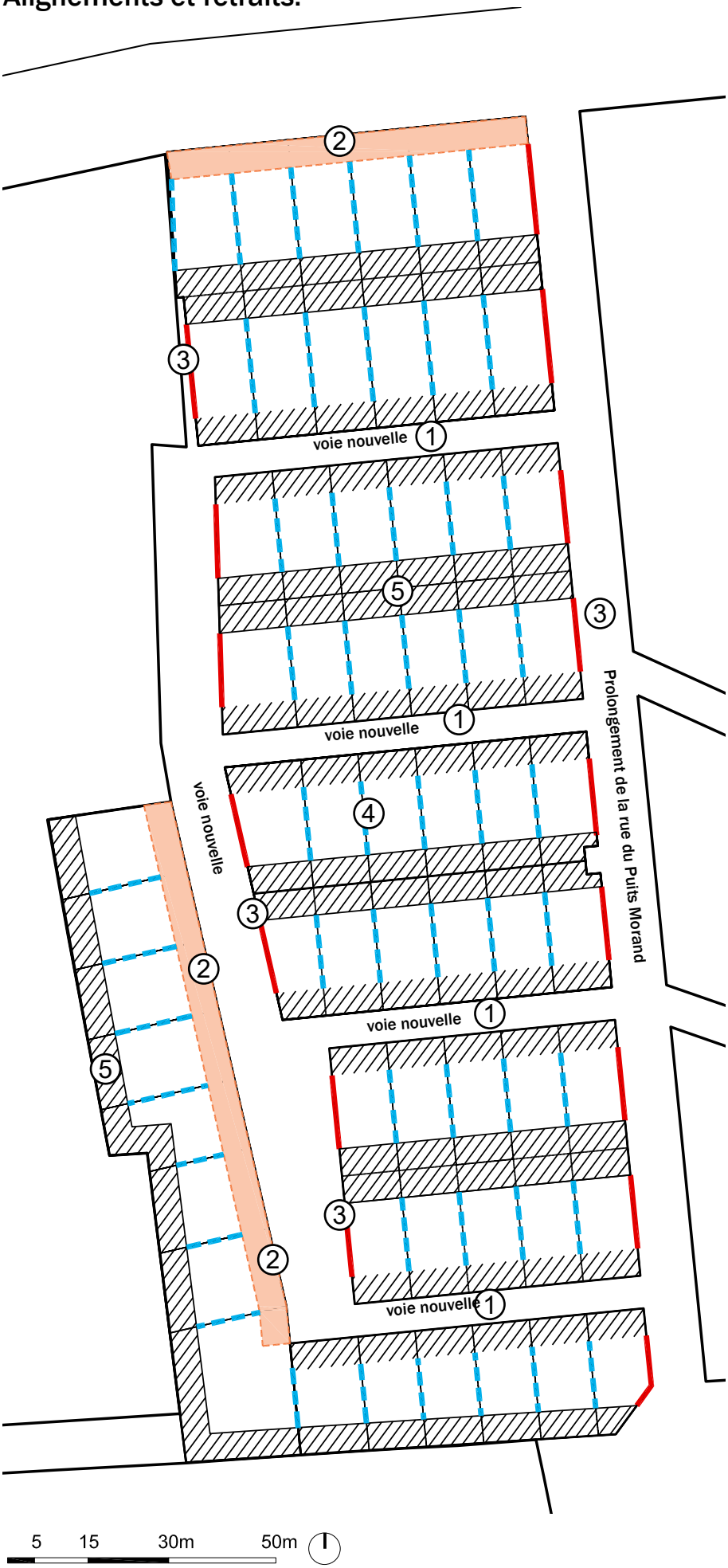


Coupe voie partagée nord/sud:
voie de desserte **C**



Coupe voie partagée nord/sud:
voie de desserte **D**

Alignements et retraits:



En limite d'espace public :

- ① Sur les voies de desserte est/ ouest : Les constructions seront en retrait de 5m minimum. Ce recul dédié au traitement paysager sera terrassé dans le cadre des espaces publics.

- ② Sur l'Avenue Sud et en limite ouest de la voie nouvelle nord sud: Les constructions en RDC pourront être à l'alignement discontinu. Leur largeur ne devra pas dépasser 1/3 du linéaire sur rue de la parcelle. Sinon le retrait sera de 5m minimum.

- ③ Sur la voie nouvelle en prolongement de la rue du Puits Morand, en limite est de la voie nouvelle nord sud et le long des noues publiques : Les constructions seront à l'alignement ou en retrait de 3m minimum.

En limite séparative :

- ④ <u>En limites latérales:</u> les constructions en limite séparative sont autorisées. Sinon, le recul sera de 3m minimum.

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

Alignement ou retrait de 3m

Alignement en limite latérale ou retrait de 3m

Construction autorisée en RDC sur 1/3 maximum du linéaire de la parcelle

retrait de 5m

Clôtures:



- ① Sur les voies de desserte est/ ouest : Les clôtures en retrait de 5m seront végétalisées et associées à une grille. En limite d'espace public, aucune clôture n'est autorisée dans ce cas. Dans la profondeur du recul paysager, un muret en limite séparative d'une hauteur de 1m maximum sera aménagé. Il pourra accueillir les boîtiers concessionnaires et pourra être associé à une clôture paysagère.

- ② 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 sont composées d'un muret de soutènement associé à une clôture végétale.

- ③ 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 et à un muret de soutènement si nécessaire.

Dans les autres cas, les clôtures en limite d'espace public et en limite séparative seront végétalisées et associées à une grille et un mur de soutènement si nécessaire.

L'ensemble des clôtures et les traitements paysagers devront faire l'objet d'une notice spécifique décrivant la nature des clôtures (détails) et les palettes végétales choisies. Cette notice sera associée au dossier de demande de permis de construire.

- Grille
- Clôture végétale
- Muret
- Mur de soutènement associé à une clôture végétale

Gestion des eaux pluviales:



La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle. Après rétention dans les emprises privées, le rejet vers les espaces publics doit respecter un débit de fuite maximal de 1L/s/Ha.

Pour les ilots A16, A15, A14, A12:

- le rejet se fait en gravitaire:

① pour les parcelles en amont en fond de parcelle par le biais d'un drain conduisant les eaux pluviales jusqu'au réseau public.

② pour les parcelles en aval au droit de la voie de desserte directement dans les espaces publics.

Pour les ilots A13 et A11:

③ Du fait de la forte déclivité des terrains, la mise en place d'une pompe de relevage est nécessaire pour le rejet des eaux pluviales vers les espaces publics situés en amont.

Point de rejet privé des eaux pluviales

Drain

G Rejet en gravitaire

PR Pompe de relevage