Bruyères-le-Châtel ZAC de la Croix de l'Orme



FICHE DE LOT

LOT 9, 17 et 18

Septembre 2023 Indice C

I. FICHE D'IDENTITÉ : LOT 9, 17 ET 18 - 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.

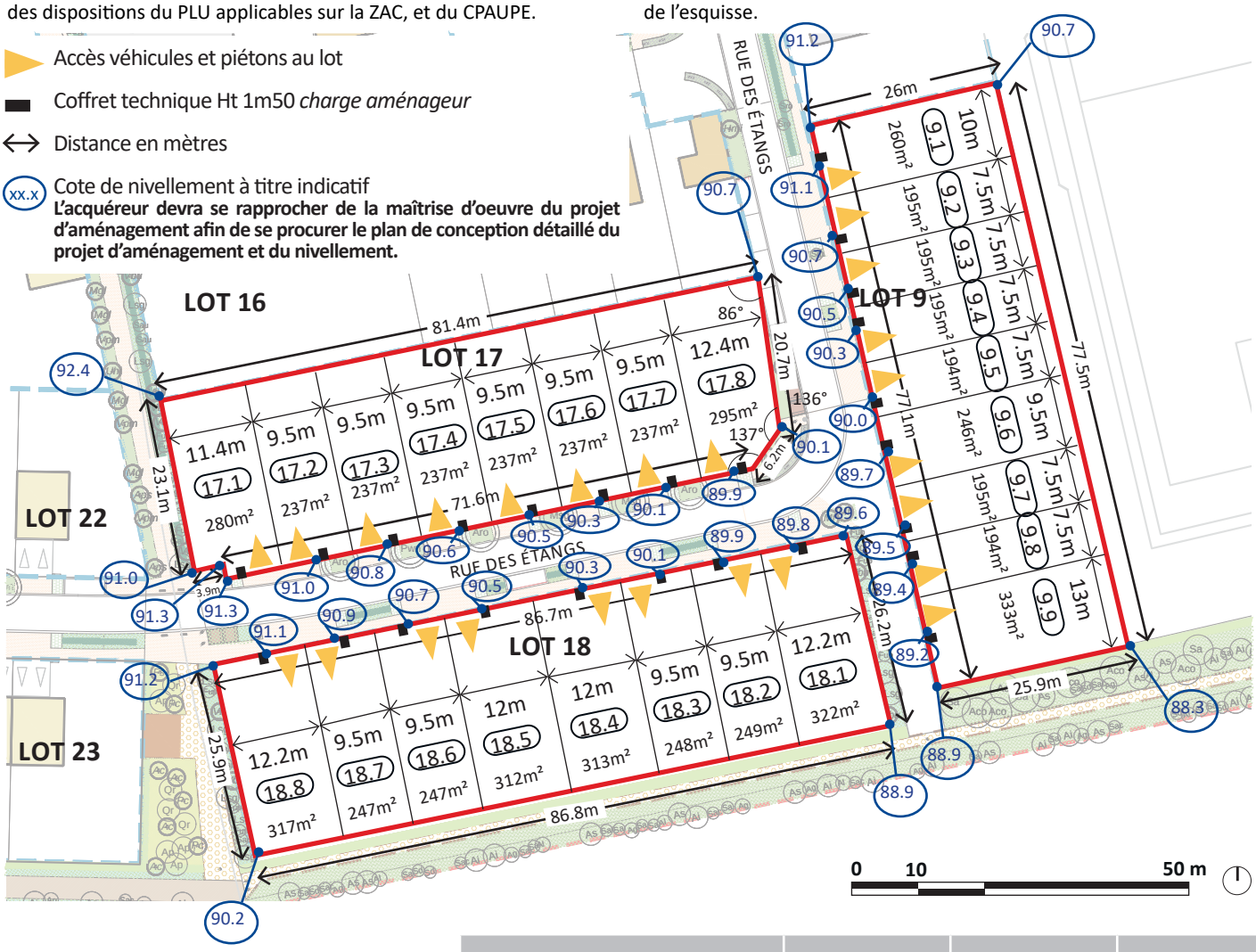
Les permis de construire sont soumis obligatoirement et préalablement à leur dépôt à l'examen et à l'avis de l'urbaniste conseil de la ZAC. Pour assurer une conception cohérente et validée du projet de construction, et mieux connaître son futur environnement (projets déjà validés), il est conseillé de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

Accès véhicules et piétons au lot

Coffret technique Ht 1m50 *charge aménageur*

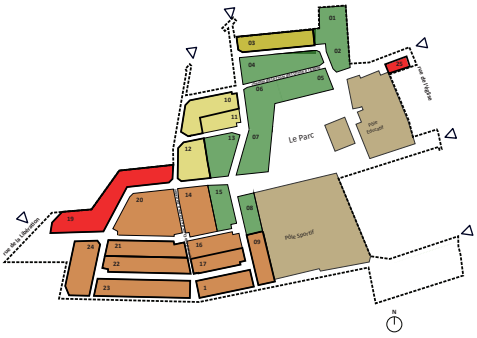
Distance en mètres

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'

Rappel CPAUPE, p. 25 : «Quartier vibrant : volumétrie variée, ambiance colorée, toitures mixtes renforçant la diversité des modèles novateurs.»



	LOT 9	LOT 17	LOT 18
Zone selon PLU	UGc*		
Secteur d'ambiance de la ZAC	'Les Lisières'		
Hauteur max de construction	R+1+combles		
Emprise totale indicative	2 009m²	1 998m²	2 255m²
Nombre de Lots à bâtir	9	8	8
Programme	9 logements individuels	8 logements individuels	8 logements individuels
Adressage	Rue des Etangs		

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

II. PLAN DE COMPOSITION URBAINE : LOT 9, 17 ET 18



IMPLANTATIONS ET VOLUMÉTRIES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter les typologies inscrites sur le schéma ci-contre. 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 correspondent aux types A, B, C, D ou E, schématisés dans le CPAUPE / *Prescriptions architecturales : 2.3 Typologies des maisons.*

Polygone d'implantation possible des constructions principales.

Faille attendue d'une largeur minimum, selon le schéma ci-dessous (percée visuelle et physique) : non constructible.

Façades et angles adjacents à impact visuel pour l'environnement (Cf. IV.ANNEXES)
Ces éléments devront obligatoirement présenter un traitement particulièrement soigné et un jeu de volumétrie, justifiés en cohérence avec les fonctions intérieures et/ou l'environnement paysager et/ou un parti architectural fort :
- ouverture (2,5m² minimum)
- et/ou volume en saillie ou en retrait, d'ampleur suffisante (non anecdotique)
Ex : larges baies vitrées, balcons, terrasses apparentes, loggias, alcôves..

Zone d'implantation possible des annexes de type abri léger.

Alignement en limite obligatoire.

Alignement obligatoire entre les constructions principales. Des retraits ponctuels sont autorisés.

TOITURES

Sens de faîtage parallèle ou perpendiculaire aux voies en limite, à respecter tel le schéma ci-contre. Les toitures 4 pentes sont interdites.

Couverture souhaitée : ardoise naturelle / tuiles plates couleur ardoisé, brun, ou terre de Beauce.
Dans le cas de toiture plate, il est fortement recommandé qu'elle soit en toiture terrasse végétalisée.

STATIONNEMENTS

Nombre de places de stationnement, selon le PLU en vigueur (Cf. Chapitre A, partie 5, p.21)

Espace privatif non clos obligatoire de 5x5m 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.

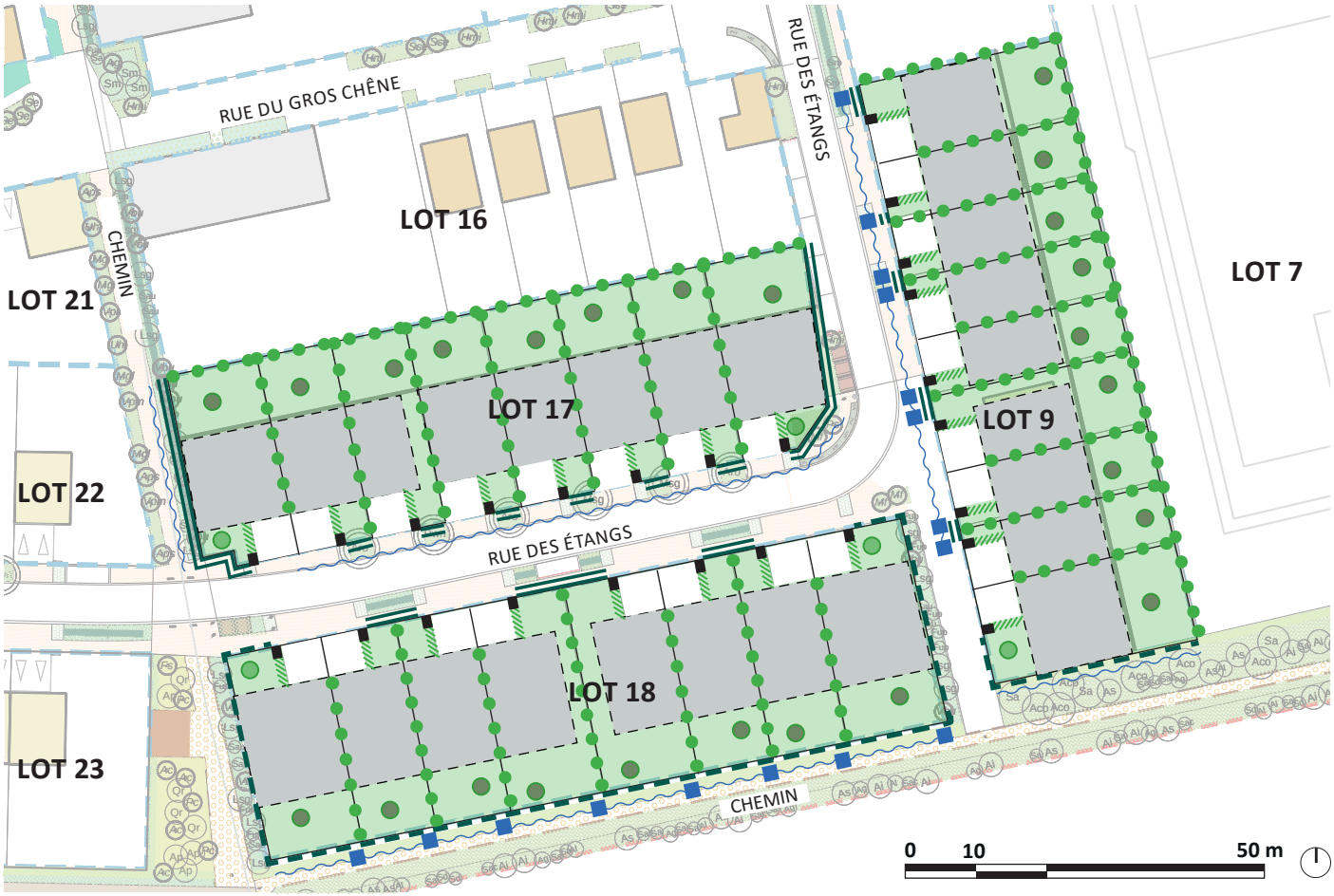
MATERIALITE ET COLORIMETRIE

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 excluse) 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 teintes devront être diversifiées. Le même teinte ne pourra être mise en oeuvre à plus de 40% de l'ensemble de l'ilot.

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 9, 17 ET 18



TRAITEMENT DES LIMITES

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

Ganivelle en échalas de châtaignier : Ht = 1m
Charge aménageur en limite publique
Possibilité de planter une haie (de 3 essences minimum). **Charge acquéreur.**

Plantation d'une haie obligatoire (de 3 essences minimum) 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). **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.

Plantation d'une haie facultative (de 3 essences minimum) sur le jardin de devant, au droit des places de stationnement. Celle-ci devra être identique à celle en limite publique-privée ou en limite séparative. Si une haie est plantée, elle pourra être doublée d'une clôture, identique à celle en limite publique-privée. **Charge acquéreur.**

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 raccordements devront s'effectuer sur le coffret technique et regards EU AEP Télécom posés par l'aménageur.

ESPACES PLANTÉS

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

Plantation obligatoire d'au moins 1 arbre pour les parcelles d'angles, dans le jardin de devant selon la palette végétale *«Arbres»* du CPAUPE / *Prescriptions paysagères : Espaces verts privatifs : Ambiance «Les Lisières» 5.1.*

Plantation obligatoire 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 :

	LOT 9	LOT 17	LOT 18
Capacité totale de l'îlot	30m3	30m3	35m3
Capacité par parcelle	3m3	3,7m3	4,4m3

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.

Regard de surverse existant sur l'espace public.

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.

IV. ANNEXES : LOT 9, 17 ET 18

FAÇADES ET ANGLES ADJACENTS À IMPACT VISUEL POUR L'ENVIRONNEMENT
















ILOT 9 : IMPLANTATIONS ET TYPOLOGIES SOUHAITÉES

