FICHE DE LOT

LOT 19



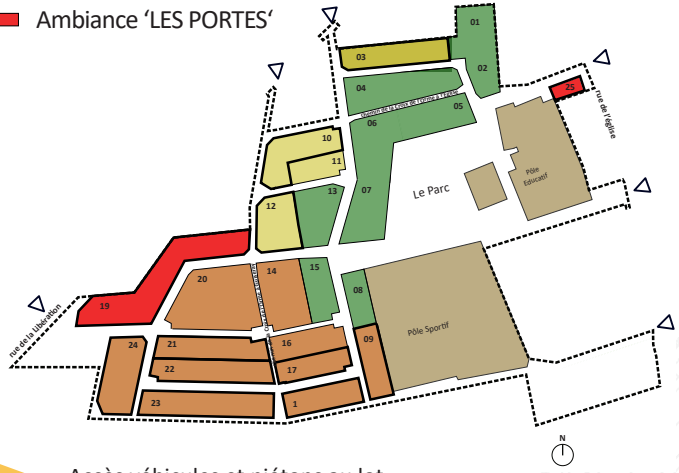
I. FICHE D'IDENTITÉ : LOT 19 SECTEUR «LES PORTES»

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.

0 10 50 m

Ambiance 'LES PORTES'



Accès véhicules et piétons au lot

Coffret technique Ht 1.50m *charge aménageur*

Distance en mètres

XX.X 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.

Zone selon PLU	UGc*
Secteur d'ambiance de la ZAC	'Les Portes'
Emprise totale indicative	6601m²
Nombre de Lots à bâtir	19
Programme	19 logements individuels
Hauteur max de construction	15m à l'acrotère/ égout
Adressage	Rue de la butte Saint Louis

* 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 19

0 10 50 m

IMPLANTATIONS

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 1 à 6 devront respecter les typologies inscrites sur le schéma cicontre.
Pour les autres, les typologies retenues pour ces maisons individuelles correspondent aux types A, B, C ou D, schématisés dans le CPAUPE / *Prescriptions architecturales : 2.3 Typologies des maisons.*
La volumétrie devra faire l'objet d'une validation de l'architecte-coordinateur et pourra être imposée.

Polygone d'implantation possible des constructions principales, obligatoirement en retrait des limites sur espace public selon les distances minimales indiquées au schéma.

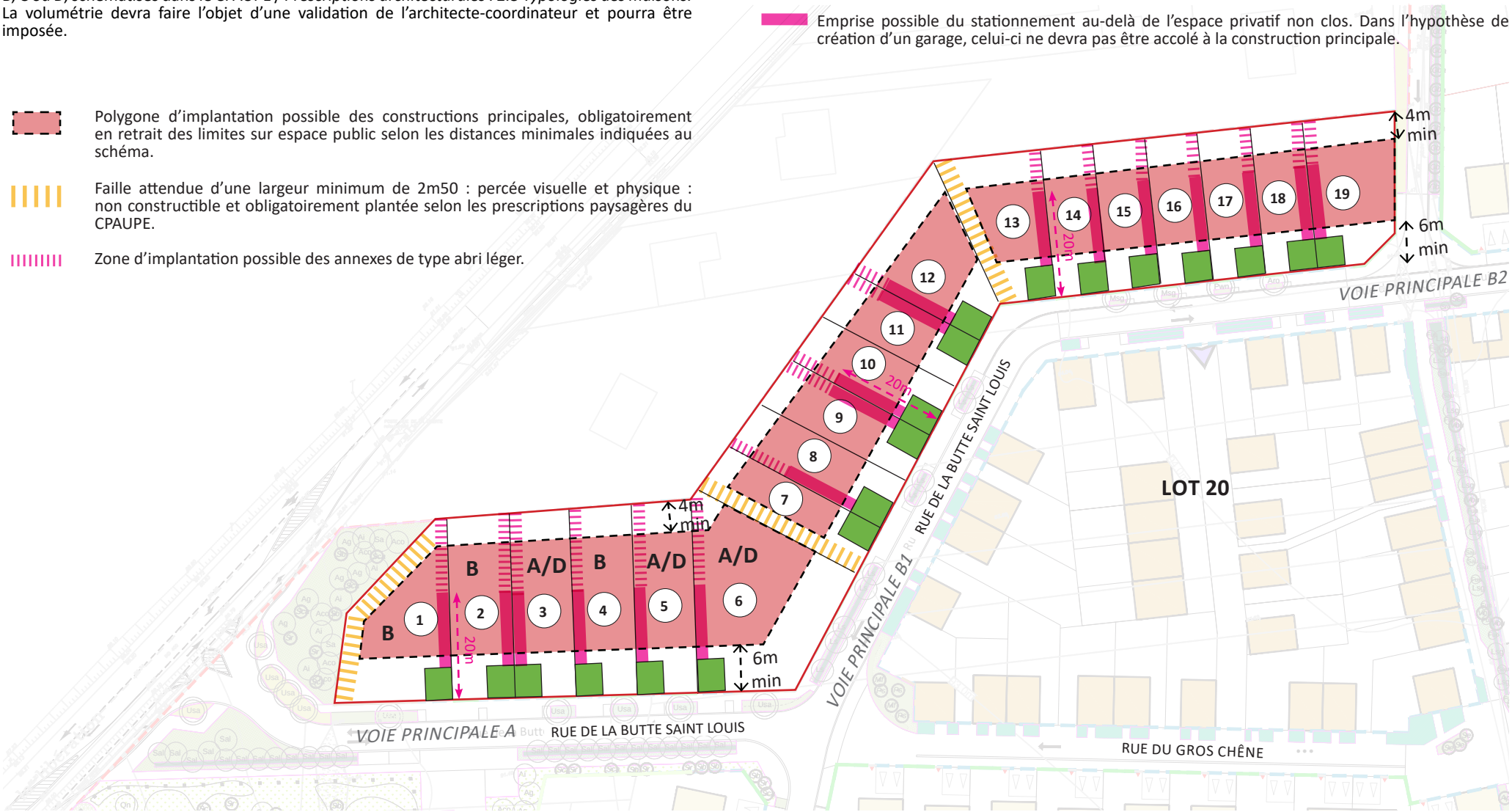
Faille attendue d'une largeur minimum de 2m50 : percée visuelle et physique : non constructible et obligatoirement plantée selon les prescriptions paysagères du CPAUPE.

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

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.



II. PLAN DE COMPOSITION URBAINE : LOT 19

MATÉRIALITÉ ET COLORIMÉTRIE

Les constructions et façades seront de préférence en matériaux durables. Les matériaux bio-sourcés sont à favoriser. Une attention particulière quant aux origines des matériaux est demandée.

FAÇADES

Les façades doivent respecter les teintes du nuancier présenté dans le CPAUPE / *Prescriptions architecturales : Matérialité et Colorimétrie, Ambiance «Les Portes».*
Un choix de 3 revêtements au maximum par construction (menuiseries incluses / couverture exclue) est autorisé.
La double matérialité en bardage bois, parement minéral ou EQUITONE est obligatoire sur au moins :

70% des façades visibles depuis l'espace public et à justifier en cohérence avec la volumétrie.

40% des façades visibles depuis l'espace public et à justifier en cohérence avec la volumétrie.

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. La même teinte ne pourra être mise en oeuvre à plus de 40% de l'ensemble de l'ilot.

La séquence d'entrée devra présentée un traitement soigné en cohérence avec la composition de la façade et de la matérialité retenue.

MENUISERIES

RAL 1001

RAL 7043

CLÔTURES

Teinte des clôtures treillis soudé : RAL 7037.
Complémentairement à la palette du CPAUPE, ce RAL peut être autorisé pour les menuiseries et portes.

RAL 7037

TOITURES

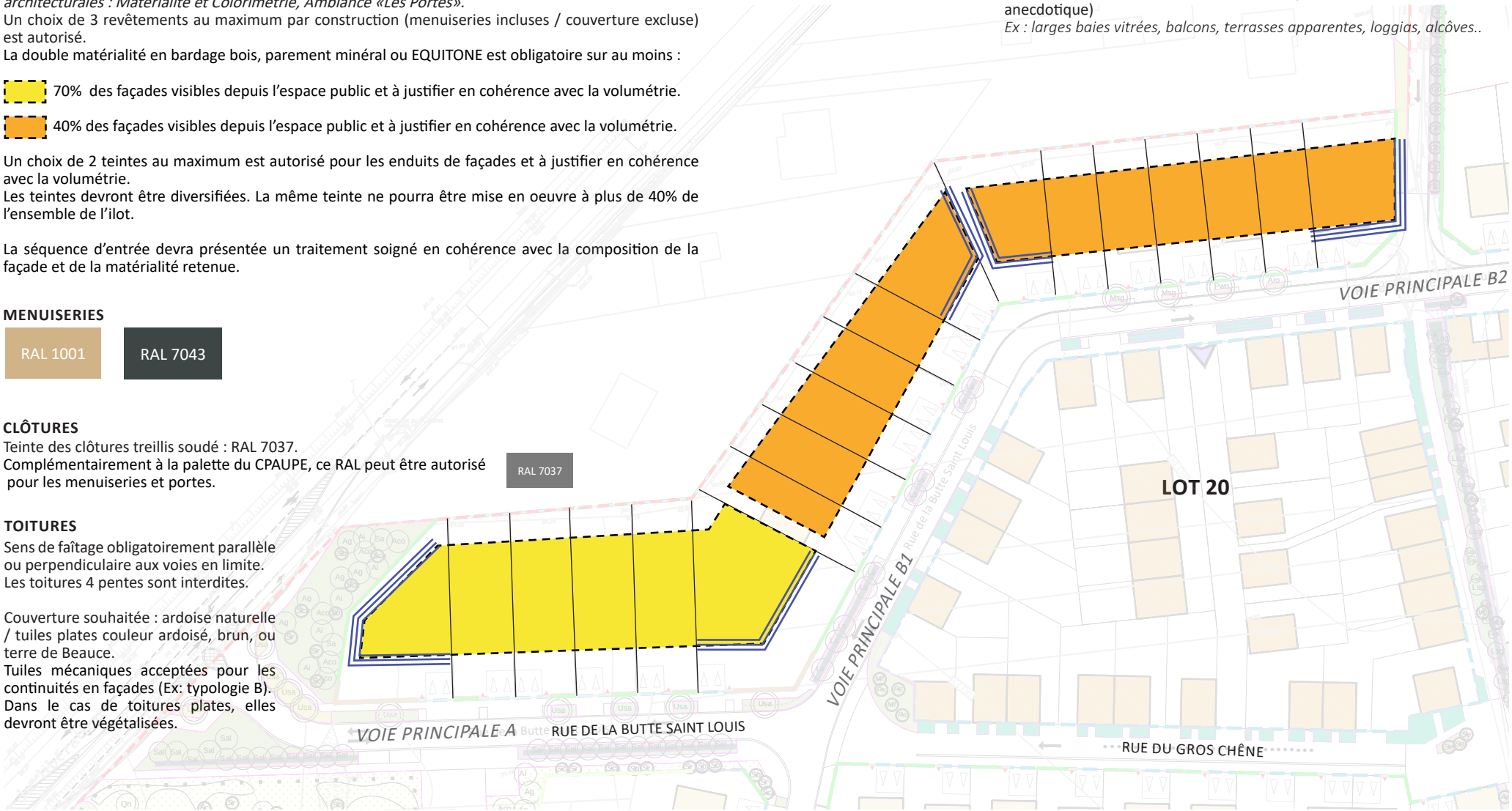
Sens de faîtage obligatoirement parallèle ou perpendiculaire aux voies en limite.
Les toitures 4 pentes sont interdites.

Couverture souhaitée : ardoise naturelle / tuiles plates couleur ardoisé, brun, ou terre de Beauce.
Tuiles mécaniques acceptées pour les continuités en façades (Ex: typologie B).
Dans le cas de toitures plates, elles devront être végétalisées.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Façades et angles adjacents à impact visuel pour l'environnement
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..



II. PLAN DE COMPOSITION PAYSAGÈRE : LOT 19

0 10 50 m

TRAITEMENT DES LIMITES

Clôture maçonnée en angle de parcelle : mur avec parement pierre Ht = 1.5
Clôture charge aménageur en limite publique uniquement

Clôture en treillis soudé RAL 7037 Ht = 1.5 doublé d'une haie arbustive
Clôture sur rue charge aménageur en limite publique uniquement

Haie plantée recommandée en limites séparatives et selon la Palette végétale *«Limite mitoyenne» du* CPAUPE / *Prescriptions paysagères : Espaces verts privatifs : Ambiance «Les Portes» 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 PLANTÉS

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

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les ouvrages de rétention-infiltration devront avoir une capacité totale de 85,5 m3, soit l'équivalent de 4,5 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 raccordements devront s'effectuer sur le coffret technique et regards EU AEP Télécom posés par l'aménageur.

