

1) Préambule : le mot de l'urbaniste

L'époque dans laquelle nous nous inscrivons et projetons notre avenir, est faite d'informations contradictoires qui nous font osciller entre l'incertitude des enjeux économiques et sociaux, le dérèglement climatique, les pollutions, la baisse de la biodiversité... Mais avec la conviction contradictoire et salvatrice que la vie l'emporte et doit prendre place ici et maintenant, avec une attention toujours plus forte sur la qualité et l'hygiène de vie.

En qualité d'urbanistes et architectes, nous sommes convaincus que cela peut et doit s'exprimer dans un projet urbain de proximité, qui organise notre paysage quotidien et qui fait que l'on se sent bien ici et maintenant, dans son espace de vie. Quand en plus, cette organisation s'inscrit dans un protocole environnemental fort et dont les performances (gestion des EP, ensoleillement des logements, biodiversité, convivialité...) sont vérifiables, elle peut aider à faire partager une démarche qui tend à devenir universelle.

Pour cela, nous avons choisi de partir d'images bucolique que nous gardons dans notre mémoire collective, faite de souvenirs d'enfance de chemins bordés de murets de pierres, avec des herbes folles et des tapis de fleurs des champs, les grillons, les papillons et les bouquets sauvages que l'on cueille au cours de la promenade...



Il s'agit bien d'un contrepied vis-à-vis des organisations urbaines plus classiques faites d'enrobé noir et de bordures, de parterres fleuris sans vie authentique qui pourrait s'installer au gré des saisons et du développement des espèces locales.

Nous souhaitons vous faire partager sur ce lotissement, le goût des fleurs des champs, des jardins ouverts et des espaces verts partagés et généreux où il fait bon échanger avec son voisinage, un domaine public où il est possible de cheminer, de laisser les enfants s'y installer pour jouer, où il sera possible de se rendre à l'école et en centre bourg à vélo sur des cheminements sécurisés et prioritaires.



Nous avons transposé cette volonté par des matériaux respectueux de l'environnement et par des mises en œuvre qui tendent à retrouver l'écriture "souple" des petites routes de campagne bordées d'herbes. Les cheminements et espaces publics (jeux, stationnements...) s'ouvrent installation possible, au fil du temps et des saisons, des fleurs des champs.

Nous sommes convaincus que la micro faune reprendra sa place très vite. Chacun retrouvera certainement le plaisir de côtoyer des papillons, d'entendre le chant des grillons etc.



Nous cherchons à vous faire partager cette envie lorsque vous aurez choisi de vous installer dans ce lotissement, car nous avons besoin de l'implication de chacun pour faire perdurer cet engagement et respecter le protocole qu'il sera nécessaire de respecter, d'une part dans l'organisation de votre projet de construction, d'autre part dans le projet paysager de votre parcelle, puis dans son entretien (pas d'usage de produits phytosanitaires, pour ne pas tuer les noues végétalisées par lesquelles transitent toutes les eaux pluviales, tant de vos toitures que du ruissellement de votre terrain), les herbes folles ne devront pas être perçues comme invasives mais belle et bien à leur place. Ce sont elles qui sculptent ce nouveau paysage rural et urbain à la fois.



Un entretien spécifique, dit "différencié" sera organisé par la collectivité et aura l'avantage d'être sélectif (laisser pousser certaines essences et réduire l'impact de certaines autres) moins couteux qu'un entretien intensif. Cette approche de la gestion des espaces publics permet de renforcer le développement de la biodiversité. Un exemple : à force de tondre un engazonnement, on enrichi le sol en azote qui stimulera la pousse du gazon, ce qui impose des tondes rapprochée et diminue ainsi la possibilité aux autres plantes de s'y installer, alors qu'un simple fauchage avec enlèvement des végétaux, appauvrit le sol qui deviendra le support de toutes les plantes à fleurs de prairies et permettra l'installation de la micro faune. **L'ensemble sera en équilibre.**



2) généralités

2-1 Présentation de l'organisation du plan masse :

Etat initial:

Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords :

La parcelle faisant l'objet de l'étude se situe en limite Nord urbanisée de la commune, L'environnement lointain est au Nord constituée de terres agricoles et de haies bocagère. Au Sud à Ouest et à l'Est on note la présence d'une urbanisation diffuse le long de la rue d'Armor et de la rue d'Auriol, se densifiant à l'approche du centre de la commune. Les hameaux constitutifs de la commune en donne une lecture «éclaté», l'aménagement urbain permettant de re-centrer l'urbanisation.

Les gabarits bâtis sur la commune sont assez variés allant de la petite maison en RDC aux maisons plus conséquentes en R+2.

Les limites du périmètre d'étude sont majoritairement constituées de talus et haie bocagère au Nord, à l'Est et à l'Ouest. A l'Ouest et Sud de la parcelle ces limites marquent la séparation avec des terrains dédiées à l'habitation (parcelle de grande taille) A noter la présence d'un hangar agricole au Sud Est. A l'Est et au Nord la site est en bordure de terres agricoles.

Présentation du projet :

Aménagement prévu pour le terrain :

Du fait de la démarche environnementale qui dicte l'aménagement et les choix de matériaux, nous cherchons à conserver au maximum une écriture globale rurale, rustique, où les herbes pourront pousser sur le domaine public. Les accotements seront faiblement marqués (contours flous sans bordures). Nous cherchons à réduire les emprises au sol des voiries en optimisant leur linéaire global et leurs largeurs. La gestion des EP est de type alternatif, avec le minimum de réseau enterré et un maximum de noues réparties sur l'ensemble du domaine public. Cette trame dite « bleue » de gestion des EP se superpose avec la trame dite « verte » des espaces verts et des haies.

Nous conservons l'intégralité de la haie variée formant les limites actuelles. Pour rester en cohérence entre l'urbanisation et son intégration dans l'environnement existant, le projet tend à conserver au maximum la végétation présente sur site

Le terrain présente un devers homogène vers le Nord Est, l'aménagement vise à conserver au maximum l'assiette du terrain et de limiter les déblais et remblais.

Globalement, nous conservons l'assiette existante du terrain, les adaptations au site sont tout à faire mineures et de nature à faciliter la gestion alternative des EP.

Organisation et composition des aménagements nouveaux :

Projet général :

Comme décrit sur les schémas ci-après, nous avons appuyé la conception générale sur les caractéristiques proches et lointaines du site pour y répondre au mieux. Tout d'abord, nous souhaitons valoriser les corridors écologiques naturels en conservant au maximum la végétation présente et en renforçant ces connections, notamment au Nord de la parcelle. Nous donnerons une grande place aux herbes « folles » dans le projet paysager.

Les parcelles s'organiseront en lanières N/S pour optimiser les apports solaires passifs des futurs logements. Une voie mixte forme un bouclage interne. La confrontation entre les parcelles en lanières N/S et l'oblique de cette voirie dessine des petites cours à l'intérieur desquelles serpente cette voirie.



Composition du programme de logements :

Le programme de construction prévoit environ 35 logements répartis comme suit:

Affectation		Nombre de logements par lot	Nombre de logements	SHON maxi par logement	SHON maxi par lot	TOTAL SHON m ²
logements locatifs	Lot G01	6	6	100	600	600
logements locatifs	Lot G02	2	2	100	200	200
logements individuels libres de construction	Lots L01 à L23	1	23	240	240	5520
Total Logements			31			
Total SHON (m²)						6320

Traitement des voies et espaces publics et collectifs :

Voiries: Notre objectif est de réduire l'impact des voiries en choisissant de limiter leur linéaire et en réduisant leur largeur. Le choix des matériaux est dicté par notre volonté d'inscrire le lotissement dans une forte identité rurale, et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Espaces publics et collectifs: la voirie vient perturber l'ordonnancement N/S des parcelles, ce qui nous permet de créer ponctuellement des placettes urbaines, devenant à la fois lieux de rencontres et zones paysagées pour le traitement alternatif des eaux pluviales. Un maillage de liaison douce vient mailler les différents secteurs lotissement à l'arrière des lots situés au centre du lotissement.

**Organisation des accès au terrain et aires de stationnement :**

L'accès au terrain se fait à l'Ouest et au Sud. L'accès à l'Est consiste en la requalification d'un chemin rural existant longé par un talus planté, qui permettra d'affirmer le caractère rural du lotissement dès son accès. Celui au Sud vient connecter le futur lotissement sur la RD n°6. Afin d'anticiper sur le développement futur du secteur nous prévoyons une connexion qui permettra de desservir une zone d'extension possible à l'Est.

Nous proposons pour la voiture des poches de stationnement répartis de manière homogène, ce qui permet d'éviter le stationnement longitudinal et continu.

Traitement des constructions, clôtures et végétation en limite de terrain :

Le positionnement des volumes construits sur la parcelle est en majeure partie dicté par notre volonté de préserver au maximum l'ensoleillement en maîtrisant les ombres portées, et de réduire la covisibilité.

Gestion des déchets:

L'enlèvement des déchets se fera en apport volontaire, 2 à 3 points aires de présentation sont prévues sur site.

Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est gérée alternativement en écoulement vers des noues et par un réseau classique. L'ensemble des eaux est collecté dans 5 zones de stockage réparties sur l'ensemble de l'opération. Les eaux sont raccordées après régulation dans le réseau communal.

Les eaux des parcelles sont selon leur altimétrie raccordé via des boîtes de branchement ou par simple écoulement vers les noues.

2-2 Visa des permis de construire : urbaniste et architecte conseil

Le rôle de l'urbaniste : l'urbaniste a composé un plan masse pour ordonnancer l'ensemble du lotissement. Dans la continuité de sa mission et dans l'unique but d'assurer une cohérence globale et une qualité d'ensemble, un visa est porté sur les projets de construction pour valider le dépôt du permis de construire. Il est de ce fait recommandé d'associer l'urbaniste dès les premières esquisses du projet pour un échange de qualité et constructif en évitant ainsi une remise en question tardive du projet.

Ce visa porte sur l'organisation de la construction sur la parcelle, le respect des recommandations du présent cahier. L'urbaniste se prononce également sur la qualité architecturale, notamment sur l'équilibre des proportions, du choix des matériaux etc. Il s'attache également à la compatibilité des projets proches et particulièrement sur les mitoyennetés. Pour vous aider à en saisir l'importance, des schémas illustratifs vous sont proposés à titre indicatif (sans être exhaustifs...).

Le rôle de l'architecte conseil :

Pour être recevable en instruction et déposé en mairie, un dossier de demande de permis de construire, doit être accompagné du visa positif de l'urbaniste et de l'architecte conseil.

2-3 Gestion alternative des EP (Eaux Pluviales):

Afin de bien répondre aux obligations de la loi sur l'eau et de l'aborder sous l'angle du renforcement paysager du lotissement, chaque programme de construction devra faire la maximum pour se raccorder gravitairement et en aérien dans le système de noues du lotissement.

Chaque parcelle est raccordée dans ces noues, les cotes indiquées sur le plan de vente, devront être impérativement respectées.

Chaque projet paysager devra également prendre en compte la nécessité de réaliser le plus possible de sols poreux pour offrir un impact le plus positif possible sur le ralentissement du ruissellement des EP.

(Noue : fossé peu profond à fond plat, permettant l'écoulement ralenti de l'eau)

Exemple de noue végétalisée



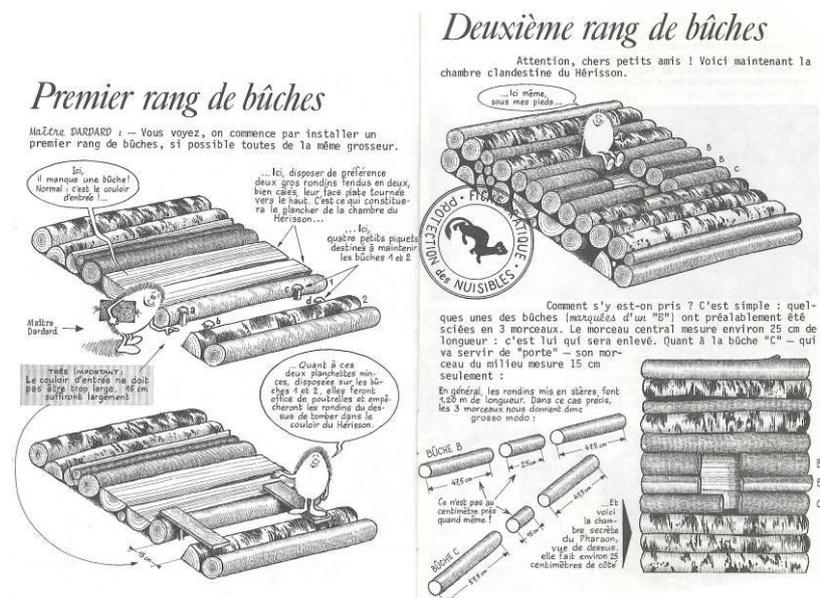
2-4 Installation de la biodiversité :

Nous gardons tous à l'idée que construire ou aménager un territoire se fait au détriment de la nature. Construire avec une approche environnementale permet d'inverser cette réalité. L'impact sur la biodiversité peut être positif si l'on s'attache à quelques gestes simples et concrets.

Afin de faire un geste d'implication dans cette démarche et de la rendre concrète à l'échelle de chaque parcelle construite, nous incitons chaque projet architectural à prévoir un projet de nichoir intégré à la construction.

Déjà plusieurs villes se sont inscrites dans protocole similaire : un permis de construire = un nichoir intégré à la construction (ville de Rochefort / LPO).

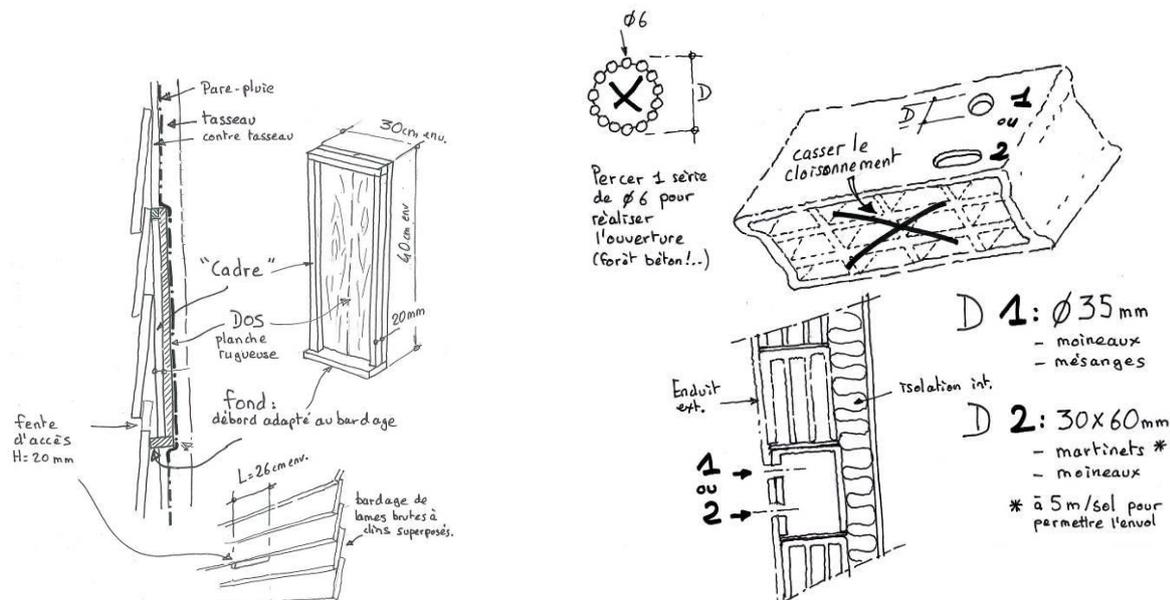
Chacun peut en faire autant, pour cela nous donnons ci-après des exemples de réalisations simples et qui ont fait leurs preuves, sans induire de nuisances aux personnes et à la construction.



Site : www.schwegler.be

À consulter pour plus d'informations sur les nichoirs adaptés.





Le projet paysager de la parcelle doit intégrer, dans le choix des essences, ce protocole environnemental.

Interdit :

Toutes les essences dites invasives (se référer à la liste du ministère de l'environnement). Exemple : l'herbe de pampa, faisant partie des invasives, elle sera interdite sur le lotissement, ainsi que les résineux.

Conseillé :

- Un arbre à haute tige par tranche de 200m².
- L'emploi des variétés suivantes :
lavatères, marguerites, salicaire, molènes, fétuques, phragmites, iris, etc...

Obligatoire :

Le choix d'essences locales.

L'emploi pour 50% minimum dans la composition des haies et des plantations des parcelles, des essences de végétaux sélectionnés dans le tableau joint ci-après.

Le reste des essences est à choisir à votre convenance (fruitiers...).

Alisier Tormalin :	Arbre 10-15m Les alizés forment une excellente nourriture pour toute la faune	
Charme :	Produit des petites noix en bouquets consommées par les pinsons Garde un feuillage brun en hiver	
Châtaignier :	Pour tous les gourmands Peut se tailler et pousser en seppée	
Cormier :	Arbre de 15 à 20m Excellents fruits en hiver (pour tous)	
Merisier :	Arbre 10 à 20m Baies pour les merles, grives, pigeon Noyaux : mulots, campagnards	

Sorbier des oiseleurs :	Arbre de 10 à 20m Baies en grappes recherchées en fin d'hiver par les grives, merles et passereaux	
Aubépine :	Grand arbuste 3 à 5m Baies d'automne et d'hiver toute faune, merles, grives	
Bourdaïne :	Arbuste 1 à 5m Petites baies noires appréciées de toute la faune locale	
Cornouiller sanguin :	Arbuste 2 à 5m Baies toute faune	
Néflier :	Arbuste 2 à 4m Excellentes baies d'hivers toute faune	
Noisetier :	Noisettes appréciées par tous et la sitelle, les petits rongeurs, écureuils	
Saules :	Arbre ou arbuste, se taille (têtard), se tresse, dépollue l'eau des hydrocarbures	
Sureau noir :	Arbuste de 2 à 10m Baies rouges d'été, toute faune	

Viorne Obier :	Arbuste de 2 à 4m Baies rouges d'été, toute faune	
Epine vinette :	Petit arbuste Très bon abri de nidification Baies rouges très nutritives toute faune	
Houx :	Excellent abri de nidification	
Mahonia à feuilles de houx :	Petit arbuste Baies sucrées	
Prunellier :	Arbuste de 1 à 4m Excellent abri de nidifications et baies toute faune	
Pyracantha :	Arbuste de 2.50m Les baies forment une réserve de nourriture en fin d'hiver	

3) lots L1 à L23, libres de constructeurs

Le choix d'une écriture architecturale :

Sur cet éco quartier, nous rappelons qu'il est recherché une écriture architecturale contemporaine. Compte tenu des orientations Sud des parcelles et des distances dégagées Nord/Sud entre chaque parcelle, les apports solaires passifs seront optimum sur les constructions, de ce fait une approche bioclimatique est également fortement encouragée.

Cela implique de réaliser des ouvertures généreuses au Sud, de les minimiser au Nord.

Il conviendra d'anticiper sur les surchauffes d'été en intégrant dès le départ de la conception, toutes les occultations solaires. Ces dernières devront figurer dans le dépôt de permis de construire.



Plan :

A-modalités de raccordement des EP sur le réseau aérien des noues du lotissement

B-le stationnement et le traitement des enclaves privatives

C-réseaux : intégration des coffrets

D-répurgation.

E-écriture architecturale : façades, toitures, occultations solaires, locaux annexes...

F-clôtures et plantations

A-modalités de raccordement des EP sur le réseau aérien des noues du lotissement :

A l'échelle des constructions :

Les descentes EP seront l'occasion de former des gargouilles pour rendre expressif ce traitement alternatif des EP en aérien. La gargouille permet également de rejeter les projections d'eau hors le sous bassement de la construction et de ce fait d'en protéger l'enduit ou le bardage. Il permet également d'éviter de détremper le sol près des fondations, surtout en cas d'argile gonflante.

Exemples de gargouilles assurant la continuité de l'écoulement des EP vers les noues, ou fils d'eau aériens des jardins :



A l'échelle de la parcelle :

Pour assurer une distance importante du rejet des EP en pied de façade, il est également possible de raccorder une tête de muret ou un fil d'eau maçonné avant recollement dans une noue, un fossé, un jardin de pluie etc.



Exemples de fils d'eau connectant les gargouilles des logements, aux noues du domaine public

Exemples de surfaces perméables, pour la réalisation des enclaves, les jardins de pluies etc...

(Jardin de pluie : zone empierrée ou gravillonnée pouvant être plantée, où gravitent les EP pour les infiltrer



Exemples de jardins de pluie



Exemples de renforcement de sols infiltrants : enclaves



B- Le stationnement et le traitement des enclaves privatives

Les enclaves :

Sont des espaces destinés au **stationnement aérien des véhicules automobiles** sur les parcelles. Un effort particulier est demandé pour son traitement paysager. Elles correspondent pour la plupart, à la zone de jonction entre l'écoulement aérien des EP via la gargouille vers les noues du domaine public.

Une trame spécifique sur le plan de masse montre que ces enclaves peuvent partiellement être couvertes par le projet architectural du logement.

Obligatoire :

- Le taux de perméabilité des espaces extérieurs de stationnement devra être à minima de 50%

Conseillé :

-Un traitement d'engazonnement renforcé, avec ou sans bandes de roulement

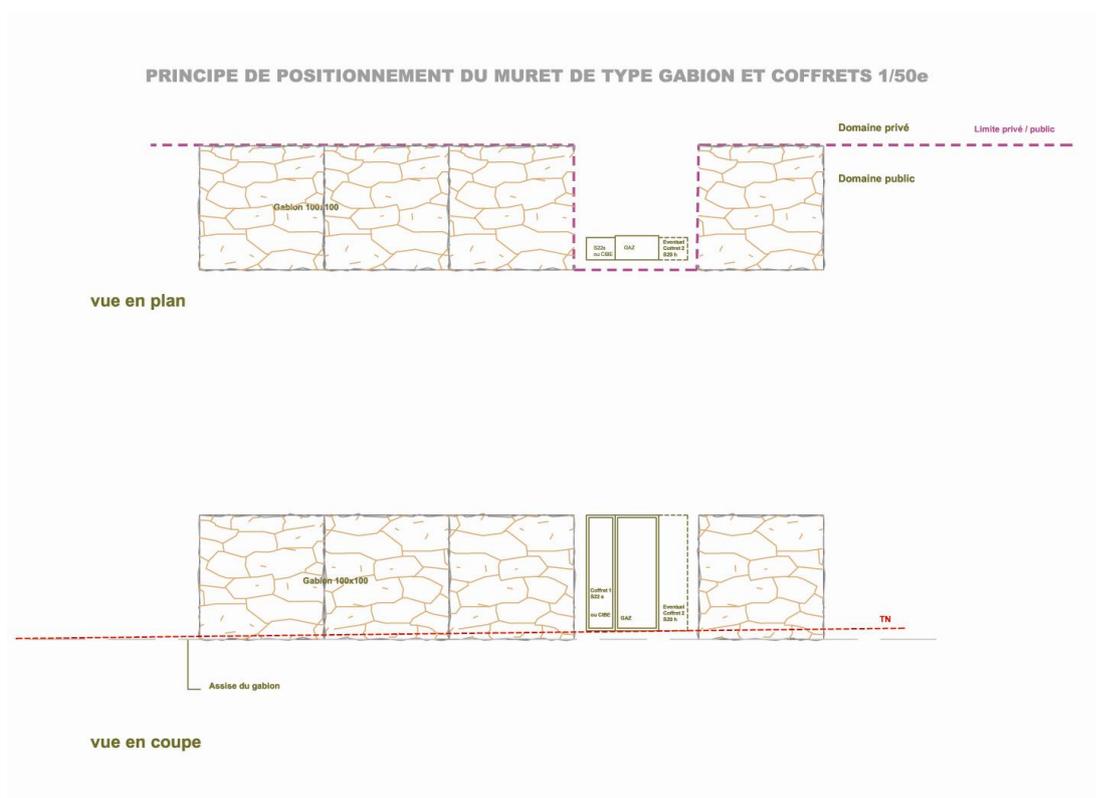
-un pavage sur lit de sable permettant aux EP de s'infiltrer dans les joints enherbés

-lit de gravier, grave enherbée etc.



**Interdit :**

Les enclaves entièrement imperméables, béton balayé, désactivé, enrobé etc.

C-réseaux : intégration des coffrets**D-répurgation.**

L'enlèvement des déchets ménagers se fait en apport volontaire.

Il est prévu des plateformes de dépose des containers poubelles sur le domaine public. Chaque habitant prend à son compte la présentation de ses déchets aux plateformes de collecte, s'engagera à récupérer le container sitôt le passage du camion de collecte.

Conseillé :

Un emplacement spécifique pour le container dans l'emprise du garage fermé.

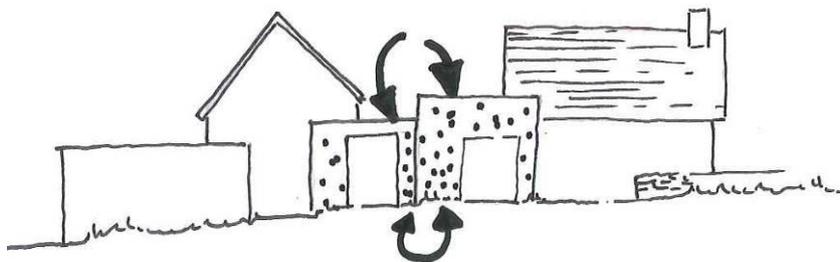
Interdit :

Le stockage des encombrants sur le domaine public. Ils devront être instantanément déposés à la déchetterie.

E-écriture architecturale : façades, toitures, occultations solaires, locaux annexes...

L'attention de chacun sera portée sur la nécessité de créer un ensemble urbain cohérent, avec des données communes à respecter, sans pour autant réduire les initiatives et limiter la nécessaire diversité des formes.

Dans le cas de constructions mitoyennes ou proches, des dispositions devront être prises pour harmoniser les hauteurs et les matériaux entre projets.



Composition des façades :

L'ensemble architectural devra être soigné et tendre vers une réelle simplicité des formes.

Dans le cadre d'une architecture de type traditionnel, les ouvertures à dominante verticales seront à privilégier.

Dans tous les types d'architecture, nous demandons que la composition intègre des rappels de hauteurs dans les linteaux percements et traitement architecturaux divers (retours de matériaux etc.).

Exemples :

- poursuivre une ligne de soubassement par un muret
- faire correspondre les hauteurs d'acrotère ou d'égout du toit d'une maison à l'autre
- faire se correspondre les pentes de toit etc...



Rappel de lignes entre les volumes construits



Façade commune aux deux maisons

Reprise du même matériaux et de la même teinte



Rappel de matériaux entre sous bassement et maison mitoyenne



Rappel de lignes entre les volumes construits



Rappel de lignes entre les volumes construits



Le muret s'inscrit dans la continuité de la maison

Protections solaires :

Conseillé :

Nous attirons votre attention sur le fait qu'un logement performant dans son isolation thermique et présentant des ouvertures généreuses au Sud et particulièrement à l'Ouest, risque d'être particulièrement sensible aux surchauffes d'été.

La meilleure réponse est bioclimatique et vise à concevoir les protections solaires avec le projet initial. Il sera demandé, dans le cadre du visa des permis de construire, de vous prononcer sur les protections solaires et de les dessiner sur le projet.



Teintes et nature des matériaux :

- Choix des teintes (enduits et bardages):

Afin de générer une ambiance globale, une palette indicative a été arrêtée. Elle vise à renforcer une dominante sombre pour se caler sur les teintes naturelles d'enduits de type à la chaux.

Conseillé :

50% de la surface des enduits, (toutes façades confondues), sera d'une teinte sombre pouvant être issue de la palette indicative ci-dessous. (Gamme Weber et Broutin équivalence possible toute marques)



Enduits minéraux A:

- 296 Caramel brun
- 013 Brun foncé

Enduits minéraux B:

- 220 Chanvre
- 240 Marron moyen
- 320 Rose brun
- 347 Vert terre

Conseillé :

Pour garantir une bonne tenue dans le temps, les enduits fermés, lissés.

Obligatoire :

- Les finitions d'enduits monocouches grattées, seront grattés fins.
- La protection des têtes de murs par des couvertines ou autres dispositifs équivalents.

Les bardages bois participent de ce choix de teintes sombres s'ils sont laissés naturels ou reçoivent une teinte sombre de type lasure ou peinture.

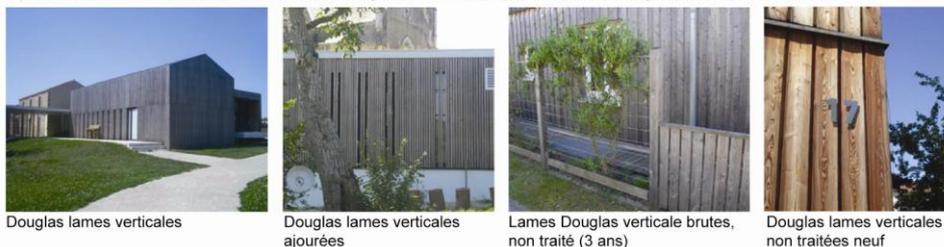
Conseillé :

Le bois brut de sciage sans languette à pose horizontale superposée.
La gamme ci-après donne un repère sur les essences et le mode de pose que nous conseillons.

- pose horizontale: lames superposées, ou ajourées ou orientées.



- pose verticale: lames bord à bord, ou joints «en creux», ou lames ajourées ou orientées.



Compléments de teintes :

En dehors de cette base sombre conseillée représentant 50% des façades, le reste peut demeurer blanc et ou intégrer un jeu de couleurs participant à l'originalité au projet. L'emploi de couleurs vives sera fait avec une vigilance de la part du concepteur et devra intégrer les teintes des serrureries, menuiseries etc.



Base sombre et éléments architectoniques clairs



Intégrer le jeu de couleur des menuiseries à l'ensemble des accessoires de la maison.



Jouer avec l'association des couleurs de menuiseries.



Jeu de couleur homogène entre boîte aux lettres, portails, clôtures, volets, auvent etc.



Associer les accessoires au projet général (volets et menuiseries)

Toitures :

Toitures :

Les toits terrasses sont conseillés dans la mesure où ils permettent une projection d'ombre moindre sur le voisinage comparé à un équivalent avec toiture dans une proportion de 50% maxi. de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures terrasses, donnant un visuel direct vis-à-vis des voisins (particulièrement pour les maisons proches des collectifs, devront recevoir un traitement particulier pour « habiller » l'étanchéité.)

Conseillé :

- protection lourdes de graviers
- végétalisation
- membrane PVC en remplacement de l'étanchéité bicouche
- platelage bois
- etc.

En cas de toiture :

Dans le cadre d'une architecture de type traditionnel, les pentes de toits seront comprises entre 35° et 45° et recevront une finition ardoise (naturelle ou composite de qualité de type Eternit Kergoat).

Dans le cadre d'un projet de type contemporain, il n'y a pas de prescription particulière dans les teintes et matériaux, l'ensemble devra toutefois démontrer sa capacité d'inscription dans le contexte immédiat.

Quelque soit le type de toiture retenu une attention toute particulière sera portée à l'intégration des panneaux solaires.

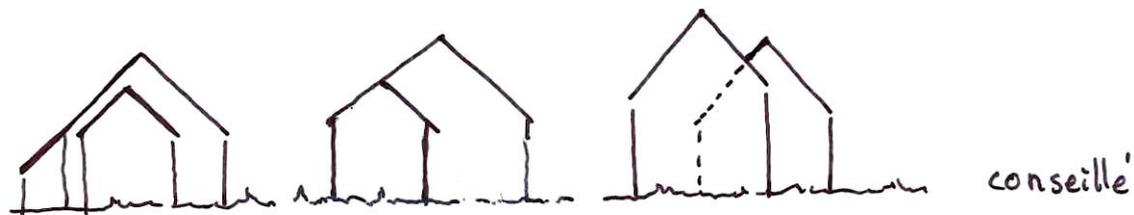
Obligatoire :

- panneaux solaires de type encastré dans les toitures en pente.

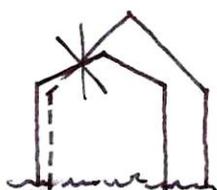
Interdit : les juxtapositions de changement de pentes

Déconseillé : la variété des pentes sur un même ensemble

Conseillé : la conservation d'une pente unique



déconseillé



interdit

Hauteurs de constructions (bâti principal et annexes):

Égout : 5m, avec un minimum de 3.60 pour les toitures mono et double pente.

Acrotère : 6.00 m

Faitage : 10 m

Marges de recul, implantations :

Se référer au règlement du lotissement et aux emprises constructibles dessinées sur le plan de vente

Bâtiment annexes – abri de jardin : 16 m² maximum

Une attention particulière sera portée à la cohérence urbaine architecturale et paysagère de ces constructions. Au même titre que le volume construit principal les abris de jardin feront l'objet du visa de l'urbaniste, et devront être implantés conformément au plan de vente.

Portes de garage :

Déconseillé :

- Les portes de garages de couleur blanche

F-clôtures et plantations

Déconseillé :

Les clôtures en panneaux de bois standard et les pare vues de type bâche plastique, tant sur le domaine public qu'en séparatif de jardins



Conseillé :



Séparatifs sur mur bahut



Panneaux de bois sur mesure

Séparatif de type gabion



Parcelles G1, G2 Maisons en bande

Le choix d'une écriture architecturale :

La conception du programme de logements doit s'inscrire dans l'esprit général du projet urbain valorisant une approche très contemporaine liant l'architecture et le projet paysager.

Une grande liberté formelle est tout à fait souhaitable dans la mesure où elle intègre et vise à mieux servir une approche environnementale forte permettant de mieux orienter et dimensionner les ouvertures, d'inscrire les panneaux solaires éventuels et de bien les intégrer à la volumétrie générale du projet.

Déconseillé :

Logement mono orienté Nord.

Nous tenons à ce que, dans la conception des logements, la valeur d'usage, de confort des personnes et leur capacité à s'approprier leur logement soit au cœur des préoccupations de chacun.



Exemple de maisons en bande

A-modalités de raccordement des EP sur le réseau aérien des noues du lotissement

A compléter par DmEAU

Enclave :

Sans objet

Les stationnements sont regroupés sur la parcelle pour former des poches de stationnements de type paysager.



C- Garages fermés :

Plus particulièrement pour les lots formant un angle sur les voiries, l'emplacement de ce garage sera l'objet d'une attention particulière de l'urbaniste conseil. Le dessin du garage devra permettre de « tenir » l'espace public. Le traitement des pignons correspondants, parce qu'ils dessineront l'espace public, seront traités avec une particulière attention et une grande simplicité formelle. Un accompagnement paysager est recommandé sur ces pignons.



Les portes de garages doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration au projet global, par un traitement particulier et cohérent : soit un bardage ; soit une teinte en accord avec le reste du bâti etc.

Déconseillé :

Les portes de garages en PVC blanc



Reprise du même bardage entre le garage et la porte



La porte de garage utilise en finition le même bardage que l'ensemble du garage. Ils sont réalisés tout les deux sur le même plan sans décrochement.

Interdit :

Les balcons « transparents » sur l'ensemble de leur linéaire, ne permettant pas de soustraire à la vue le stockage familial

Les séparatifs de balcons et de terrasses réalisés en éléments « fragiles » et non inscrits dans le projet architectural global, notamment les palissades de lattes de bois, le verre translucide etc.

Obligatoire :

Des balcons et terrasses avec garde corps dont une partie du linéaire est opaque ou muni de brises vues assurant de soustraire à la vue des voisins et de la rue le rangement familial.

Une partie au moins sera réalisée toute hauteur, permettant d'augmenter cette capacité de stockage. Ce dispositif ne s'applique pas si le logement est équipé d'un cellier privatif fermé, attribué au logement.

Conseillé :

Il est fortement conseillé d'intégrer des espaces de rangement sur les balcons et terrasses.

D-réseaux, intégration des coffrets :

Il n'est pas prévu de murets en gabions sur ces parcelles, de ce fait, les coffrets des concessionnaires devront être intégrés à la construction soit du garage, soit des maisons, ou bien dans des dispositifs conçus spécifiquement.

Interdit :

Coffrets laissés libres en bordure de domaine public.



Les coffrets devront être intégrés

Les boîtes aux lettres devront faire l'objet d'une même attention quant à leur intégration dans le projet de construction, ou bénéficier d'un accompagnement paysager adapté.

E- Recommandations architecturales :

Se référer aux recommandations des lots L1 à L22

F-Répurgation :

L'enlèvement des déchets ménagers se fait en porte à porte.

Il n'est pas prévu de plateforme de dépose des containers poubelles sur le domaine public. Chaque projet devra intégrer au projet architectural les dispositions nécessaire au stockage des containers.

G-Clôtures :

Se référer aux recommandations des lots L1 à L22