

ECO 3

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (FICHE DE LOT)

A/ INTRODUCTION



1. L'ensemble du secteur est concerné par le PPR (Plan de Prévention des Risques prévisibles) « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles ». Toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste doit respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagnée d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m interposés entre la plantation et les bâtiments.

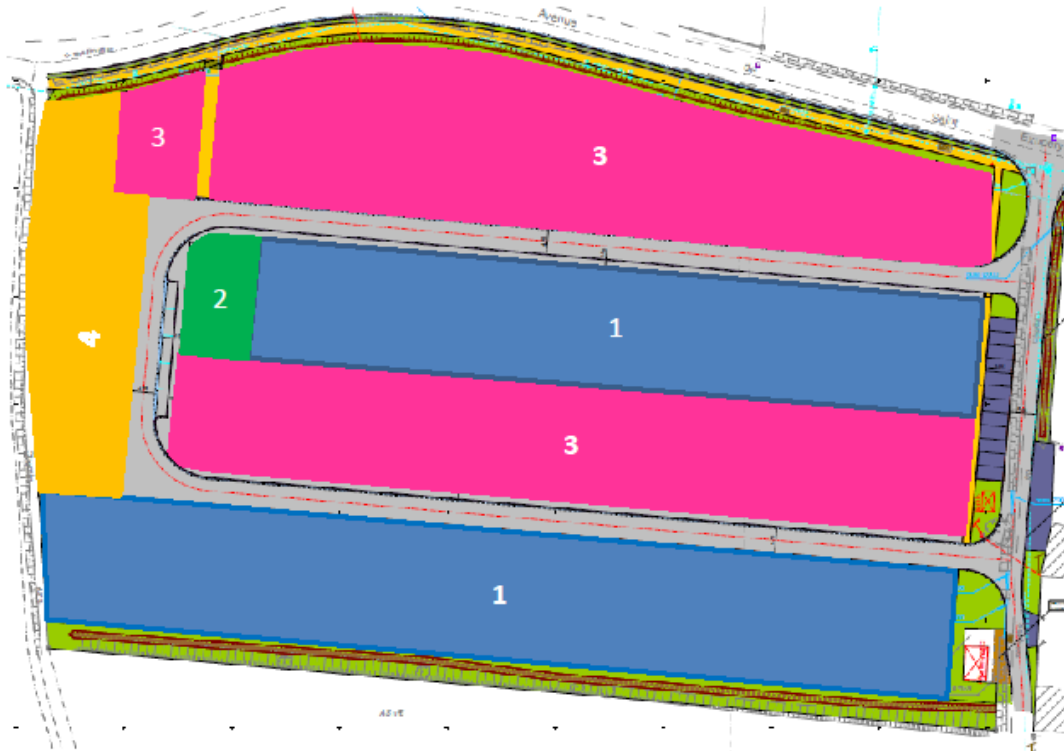
> Le PPR est consultable dans le dossier de PLU.

2. Sur ce secteur, 4 cas de figure sont à distinguer, comme le montre le schéma ci-dessous :

- cas 1 (en bleu) : parcelle et construction implantées au sud des voies,
- cas 2 (en vert) : parcelle et construction implantées en angle,
- cas 3 (en rose) : parcelle et construction implantées au nord des voies,
- cas 4 (en orange) : parcelle et construction implantées à l'ouest des voies.

Dans ces cas les lots sont destinés à recevoir de l'habitat individuel.

La surface des 55 lots proposés varie entre 217 et 467 m².



3. Préalables concernant les prescriptions urbaines et architecturales

Le principe est, tout en respectant le règlement du PLU en vigueur, de donner des règles qui s'adaptent au site et au projet d'ensemble, et qui permettent aux constructions d'être bien implantées sur les parcelles, avec :

- par l'implantation et la hauteur, un travail pour diminuer les vis-à-vis et limiter l'ombre d'une construction sur une autre,
- des pièces à vivre orientées vers le Sud (et vers le jardin ou une partie du jardin),
- un jardin le mieux orienté possible, le moins morcelé, compte-tenu de ses dimensions restreintes,
- des espaces fonctionnels (par exemple, un retrait bien dimensionné pour permettre le stationnement d'un véhicule),
- un travail pour rechercher une construction compacte (donc plus économe), générant une imperméabilisation des sols et une emprise au sol moindres (donc des espaces extérieurs plus grands), et un développement de façade au Sud plus important.

B/ NOTICE DES PRESCRIPTIONS URBAINES

Les prescriptions s'appliquant aux 4 cas de figure sont détaillés cas par cas.

CAS N°1 (en bleu) : Sur ce secteur les parcelles se situent au sud de la voie d'accès

> Accessibilité, desserte et stationnement

Sur ce secteur (en bleu), la parcelle et la construction sont implantées au Sud des voies.

Le stationnement sera composé de 2 places sur la parcelle, dites « places de midi ». Les « places de midi » devront respecter l'implantation prévue au projet de plan de vente et ne devront pas être clôturées sur leurs limites avec le domaine public.

> Orientation du bâti

Les typologies « individuels groupés » seront orientées Nord/Sud. L'implantation des bâtiments sur la parcelle s'effectuera dans le respect des prescriptions réglementaires d'alignement.

L'habitation sera implantée de manière à bénéficier d'une orientation Nord/Sud, c'est-à-dire que les pièces à vivre (séjour *a minima*, cuisine, chambres si possible) devront disposer au moins d'une ouverture vers le Sud ; le séjour traversant sera autorisé ; en revanche, le séjour ne disposant que d'ouvertures au Nord sera interdit.

Sur la façade Sud et pour le séjour *a minima*, la mise en place de protections solaires horizontales (type auvent, « casquette », débord de toiture) est obligatoire.

> Principes d'alignement et d'implantation

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

La construction devra s'implanter :

- à l'alignement du domaine public,
- ou avec un recul de 2.50 m exactement.

Le principe est d'avoir une habitation implantée le plus au Nord possible sur sa parcelle, afin de bénéficier du jardin le plus grand au Sud de la parcelle, et d'avoir des pièces à vivre (séjour *a minima*, cuisine, chambres si possible) orientées vers le Sud.

En ce qui concerne le garage, il devra s'implanter :

- * soit à l'alignement du domaine public (bordure),
- * soit avec un retrait de 5m exactement du domaine public (bordure) pour permettre le stationnement de 2 véhicules devant le garage.

De plus, pour les parcelles bordées à l'Est ou à l'Ouest par une voie (parcelles bénéficiant de deux façades sur rue), la construction, et le garage s'il est distinct de la construction, devront s'implanter :

- * soit à l'alignement du domaine public (bordure),
- * soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement du domaine public.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (latérales et postérieure), hors domaine public :

La construction, ainsi que le garage s'il est distinct de la construction, se développeront :

- * soit en limite séparative de part et d'autre,
- * soit sur une des deux limites séparatives. Dans ce cas, la construction, ainsi que le garage, devront s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un retrait minimum de 3m.

La construction, ainsi que le garage, devront également s'implanter à une distance d'au moins 3m de la limite postérieure.

> Hauteur des constructions

- La construction devra être réalisée en RDC, afin qu'elle ne fasse pas d'ombre sur les constructions situées au nord de l'autre côté du domaine public.

> Clôtures

. Dans tous les cas :

- les clôtures végétales seront constituées par une haie plantée d'arbustes ou de petits arbres adaptées au site, au sol et au climat (de type lilas, laurier rose, charme, aubépine, érable champêtre...).
- les « haies » artificielles en PVC vert ou en polyéthylène vert et imitant la végétation sont interdites.
- comme le prescrit le PPR « retrait-gonflement des argiles », toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste doit respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagnée d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m interposés entre la plantation et les bâtiments.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.

- Pour les clôtures en limite du domaine public (hors « places de midi » qui ne devront pas être clôturées) :

Dans le cadre de la réalisation d'une clôture, celle-ci sera constituée par un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,60m ; la hauteur totale mur bahut + grille ou grillage ne devra pas dépasser 1,50m.

- Pour les clôtures en limites séparatives latérales et postérieures :

Dans le cadre de la réalisation de clôtures situées à l'Est, l'Ouest et au Sud, les clôtures seront réalisées :

- * soit par un mur plein ou un mur bahut (d'une hauteur de 0,2 à 0,4m), surmontés ou non d'une grille, le tout ne devant pas dépasser 1,80m,
- * soit par un grillage sur piquet dont la hauteur ne dépassera pas 1,80m,
- * soit par une clôture végétale (voir description plus haut), qui peut doubler ou non le mur plein ou le grillage.

En ce qui concerne les clôtures en limite latérale situées dans le prolongement Sud de la construction, elles seront constituées par un mur plein de 1,80m de hauteur et de 3m de longueur, afin de préserver l'intimité d'un logement par rapport à l'autre.

CAS N°2 (en vert) : Sur ce secteur les parcelles se situent au sud de la voie d'accès et en angle

> Accessibilité, desserte et stationnement

Sur ce secteur (en vert), la parcelle et la construction sont implantées au Sud des voies et soit à l'Est, soit à l'Ouest.

Le stationnement sera composé de 2 places sur la parcelle, dites « places de midi ». Les « places de midi » devront respecter l'implantation prévue au projet de plan de vente et ne devront pas être clôturées sur leurs limites avec le domaine public.

> Orientation du bâti

Les typologies « individuels groupés » seront orientées Nord/Sud. L'implantation des bâtiments sur la parcelle s'effectuera dans le respect des prescriptions réglementaires d'alignement.

L'habitation sera implantée de manière à bénéficier d'une orientation Nord/Sud, c'est-à-dire que les pièces à vivre (séjour *a minima*, cuisine, chambres si possible) devront disposer au moins d'une ouverture vers le Sud ; le séjour traversant sera autorisé ; en revanche, le séjour ne disposant que d'ouvertures au Nord sera interdit.

Sur la façade Sud et pour le séjour *a minima*, la mise en place de protections solaires horizontales (type auvent, « casquette », débord de toiture) est obligatoire.

> Principes d'alignement et d'implantation

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

La construction devra s'implanter :

- * par rapport à la voie située au Nord de la parcelle, avec un retrait de 5m exactement de la limite la plus au Nord du domaine public (voir illustration ci-contre),

- * et par rapport à la voie située à l'Est ou à l'Ouest de la parcelle, soit à l'alignement du domaine public (bordure), soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement du domaine public.

Le principe est d'avoir une habitation implantée le plus au Nord possible sur sa parcelle, afin de bénéficier du jardin le plus grand au Sud de la parcelle, et d'avoir des pièces à vivre (séjour *a minima*, cuisine, chambres si possible) orientées vers le Sud.

En ce qui concerne le garage, il devra s'implanter avec un retrait de 5m exactement de la limite la plus au Nord du domaine public (bordure) pour permettre le stationnement d'un véhicule devant le garage.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (latérales et postérieure), hors domaine public :

La construction, ainsi que le garage s'il est distinct de la construction, se développeront :

- * soit en limite séparative,
- * soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, la construction, ainsi que le garage, devront s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un retrait minimum de 3m.

La construction, ainsi que le garage, devront également s'implanter à une distance d'au moins 3m de la limite postérieure.

> Hauteur des constructions

. La construction devra être réalisée en R+1 de façon privilégiée, ou en RDC.

> Clôtures

- Dans tous les cas :

- * les clôtures végétales seront constituées par une haie plantée d'arbustes ou de petits arbres adaptées au site, au sol et au climat (de type lilas, laurier rose, charme, aubépine, érable champêtre...).
- * les « haies » artificielles en PVC vert ou en polyéthylène vert et imitant la végétation sont interdites.
- * comme le prescrit le PPR « retrait-gonflement des argiles », toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste doit respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagnée d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m interposés entre la plantation et les bâtiments.
- * l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.

- Pour les clôtures en limite du domaine public (hors « place de midi » qui ne devra pas être clôturée) :

Dans le cadre de la réalisation d'une clôture, celle-ci sera constituée par un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,60m ; la hauteur totale mur bahut + grille ou grillage ne devra pas dépasser 1,50m.

- Pour les clôtures en limites séparatives latérales et postérieures :

Dans le cadre de la réalisation de clôtures situées à l'Est, l'Ouest et au Sud, les clôtures seront réalisées :

- * soit par un mur plein ou un mur bahut (d'une hauteur de 0,2 à 0,4m), surmontés ou non d'une grille, le tout ne devant pas dépasser 1,80m,
- * soit par un grillage sur piquet dont la hauteur ne dépassera pas 1,80m,
- * soit par une clôture végétale (voir description plus haut), qui peut doubler ou non le mur plein ou le grillage.

De plus, en ce qui concerne les clôtures en limite latérale situées dans le prolongement Sud de la construction, elles seront constituées par un mur plein de 1,80m de hauteur et de 3m de longueur, afin de préserver l'intimité d'un logement par rapport à l'autre.

CAS N°3 (en fushia): Sur ce secteur les parcelles se trouvent au nord de la voie d'accès

> Accessibilité, desserte et stationnement

Sur ce secteur (en rose), la parcelle et la construction sont implantées au Nord des voies.

Le stationnement sera composé de 2 places sur la parcelle, dites « places de midi ». Les « places de midi » devront respecter l'implantation prévue au projet de plan de vente et ne devront pas être clôturées sur leurs limites avec le domaine public.

> Orientation du bâti

Les typologies « individuels groupés » seront orientées Nord/Sud. L'implantation des bâtiments sur la parcelle s'effectuera dans le respect des prescriptions réglementaires d'alignement.

L'habitation sera implantée de manière à bénéficier d'une orientation Nord/Sud, c'est-à-dire que les pièces à vivre (séjour *a minima*, cuisine, chambres si possible) devront disposer au moins d'une ouverture vers le Sud ; le séjour traversant sera autorisé ; en revanche, le séjour ne disposant que d'ouvertures au Nord sera interdit.

Sur la façade Sud et pour le séjour *a minima*, la mise en place de protections solaires horizontales (type auvent, « casquette », débord de toiture) est obligatoire.

> Principes d'alignement et d'implantation

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

La construction devra s'implanter avec un recul de 5m minimum du domaine public.

Le principe est d'avoir une habitation implantée le plus au nord possible sur sa parcelle, afin de bénéficier du jardin le plus grand au Sud de la parcelle, et d'avoir des pièces à vivre (séjour *a minima*, cuisine, chambres si possible) orientées vers le Sud. Il faut rappeler que la voie bordant la parcelle par le Sud est bien une voie tertiaire, et par conséquent, peu circulée.

En ce qui concerne le garage, si son volume est distinct du volume de l'habitation, il doit s'implanter :

- * soit avec un retrait de 5m minimum du domaine public (bordure) pour permettre le stationnement de 2 véhicules devant le garage,

- * soit à l'alignement du domaine public (bordure).

De plus, pour les parcelles bordées à l'Est ou à l'Ouest par une voie (parcelles bénéficiant de deux façades sur rue), la construction, et le garage s'il est distinct de la construction, devront s'implanter :

- * soit à l'alignement du domaine public (bordure),

- * soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement du domaine public.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (latérales et postérieure), hors domaine public :

La construction, ainsi que le garage s'il est distinct de la construction, se développeront :

- * soit en limite séparative de part et d'autre,

- * soit sur une des deux limites séparatives. Dans ce cas, la construction, ainsi que le garage, devront s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un retrait minimum de 3m.

La construction, ainsi que le garage, devront également s'implanter à une distance d'au moins 3m de la limite postérieure.

> Hauteur des constructions

. La construction devra être réalisée en en R+1 de façon privilégiée, ou en RDC.

> Clôtures

- Dans tous les cas :

- * les clôtures végétales seront constituées par une haie plantée d'arbustes ou de petits arbres adaptées au site, au sol et au climat (de type lilas, laurier rose, charme, aubépine, érable champêtre...).
- * les « haies » artificielles en PVC vert ou en polyéthylène vert et imitant la végétation sont interdites.
- * comme le prescrit le PPR « retrait-gonflement des argiles », toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste doit respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagnée d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m interposés entre la plantation et les bâtiments.
- * l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.

- Pour les clôtures en limite du domaine public (hors « places de midi » qui ne devront pas être clôturées) :

Préalable : la construction étant en retrait du domaine public, avec une façade et un jardin orientés sud, la clôture est souhaitable pour isoler le logement et le jardin de l'espace public, donner une intimité au côté sud de la parcelle et diminuer les vues possibles depuis la rue. Elle devra être réalisée avec soin avec un mur doublé d'une clôture végétale (voir descriptif ci-dessous).

Dans le cadre de la réalisation d'une clôture, celle-ci sera constituée par un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,60m ; la hauteur totale mur bahut + grille ou grillage ne devra pas dépasser 1,50m. Dans le cas de réalisation d'une clôture par un mur bahut, cette clôture sera doublée par une haie plantée d'arbustes ou de petits arbres adaptées au site, au sol et au climat (de type lilas, laurier rose, charme, aubépine, érable champêtre...).

- Pour les clôtures en limites séparatives latérales et postérieures :

Dans le cadre de la réalisation de clôtures situées à l'Est, l'Ouest et au Sud, les clôtures seront réalisées :

- * soit par un mur plein ou un mur bahut (d'une hauteur de 0,2 à 0,4m), surmontés ou non d'une grille, le tout ne devant pas dépasser 1,80m,
- * soit par un grillage sur piquet dont la hauteur ne dépassera pas 1,80m,
- * soit par une clôture végétale (voir description plus haut), qui peut doubler ou non le mur plein ou le grillage.

De plus, en ce qui concerne les clôtures en limite latérale situées dans le prolongement Sud de la construction, elles seront constituées par un mur plein de 1,80m de hauteur et de 3m de longueur, afin de préserver l'intimité d'un logement par rapport à l'autre.

> Accessibilité, desserte et stationnement

Sur ce secteur la parcelle et la construction sont implantées à l'Ouest des voies.

Le stationnement sera composé de 2 places sur la parcelle, dites « places de midi ». Les « places de midi » devront respecter l'implantation prévue au projet de plan de vente et ne devront pas être clôturées sur leurs limites avec le domaine public.

> Orientation du bâti

Les typologies « individuels groupés » seront orientées Nord/Sud et/ou Est/ouest. L'implantation des bâtiments sur la parcelle s'effectuera dans le respect des prescriptions réglementaires d'alignement.

Les pièces à vivre (séjour *a minima*, cuisine, chambres si possible) devront disposer au moins d'une ouverture vers le Sud, l'Est ou l'Ouest ; le séjour traversant sera autorisé ; en revanche, le séjour ne disposant que d'ouvertures au Nord sera interdit.

Sur les façades Sud et Ouest, et pour le séjour *a minima*, la mise en place de protections solaires horizontales (type auvent, « casquette », débord de toiture) est obligatoire.

> Principes d'alignement et d'implantation

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

La construction, le garage et les annexes devront s'implanter :

- * à l'alignement du domaine public,
- * ou avec un recul de 3 m minimum du domaine public.

Le principe est d'avoir une habitation implantée le plus au Nord possible de la parcelle et pouvant bénéficier de toutes les orientations possibles, Sud, Est ou Ouest (sauf le Nord).

De plus, pour la parcelle bordée au Sud par une voie (parcelle bénéficiant de deux façades sur rue), la construction, et le garage s'il est distinct de la construction, devront s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement du domaine public.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (latérales et postérieure), hors domaine public :

La construction, ainsi que le garage s'il est distinct de la construction, se développeront :

- * soit en limite séparative de part et d'autre,
- * soit sur une des deux limites. Dans ce cas, la construction devra s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un retrait minimum de 3m.

La construction, ainsi que le garage, devront également s'implanter à une distance d'au moins 3m de la limite postérieure.

> Hauteur des constructions

. La construction devra être réalisée en en R+1 de façon privilégiée, ou en RDC.

> Clôtures

- Dans tous les cas :

- * les places de midi ne devront pas être pas clôturées en limite séparative.
- * les clôtures végétales seront constituées par une haie plantée d'arbustes ou de petits arbres adaptées au site, au sol et au climat (de type lilas, laurier rose, charme, aubépine, érable champêtre...).
- * les « haies » artificielles en PVC vert ou en polyéthylène vert et imitant la végétation sont interdites.

* comme le prescrit le PPR « retrait-gonflement des argiles », toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste doit respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagnée d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m interposés entre la plantation et les bâtiments.

* l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.

- Pour les clôtures en limite du domaine public (hors « places de midi » qui ne devront pas être clôturées) :

Dans le cadre de la réalisation d'une clôture, celle-ci sera constituée par un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,60m ; la hauteur totale mur bahut + grille ou grillage ne devra pas dépasser 1,50m.

- Pour les clôtures en limites séparatives latérales et postérieures :

Dans le cadre de la réalisation de clôtures situées à l'Ouest, au Nord et au Sud, les clôtures seront réalisées :

* soit par un mur plein ou un mur bahut (d'une hauteur de 0,2 à 0,4m), surmontés ou non d'une grille, le tout ne devant pas dépasser 1,80m,

* soit par un grillage sur piquet dont la hauteur ne dépassera pas 1,80m,

* soit par une clôture végétale (voir description plus haut), qui peut doubler ou non le mur plein ou le grillage.

De plus, en ce qui concerne les clôtures en limite latérale situées dans le prolongement Ouest (si les pièces à vivre, dont le séjour *a minima*, sont situées côté Ouest) ou dans le prolongement Est (si les pièces à vivre, dont le séjour *a minima*, sont situées côté Est) de la construction, elles seront constituées par un mur plein de 1,80m de hauteur et de 3m de longueur, afin de préserver l'intimité d'un logement par rapport à l'autre.