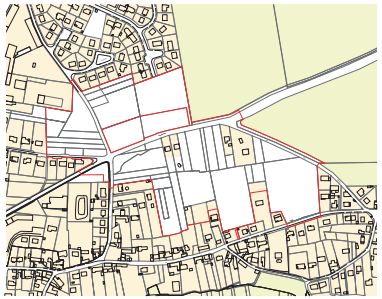
Ville d'Amblainville
Place du 11 novembre
60110 Amblainville

36 Avenue Salvador Allende
Bâtiment A
60000 Beauvais

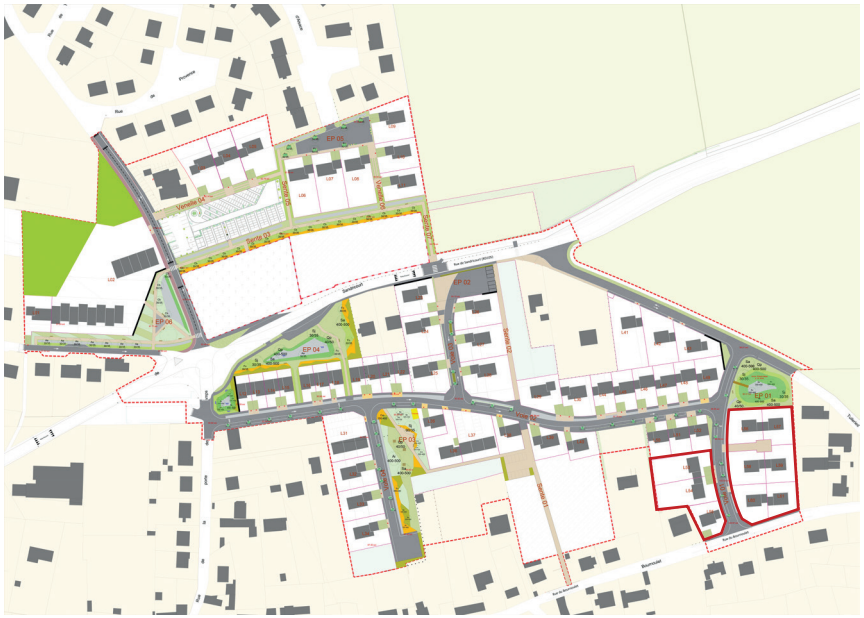


ZAC DU PONT CHARMANT

AMBLAINVILLE (60)

MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE, INFRASTRUCTURE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

FICHE DE LOT 07 - PETITES RÉSIDENCES



DIAGNOSTIC	PROGRAMMATION

31 bd Général de Gaulle - 60000 BEAUVAIS
Tél : 03.44.48.95.66 - Fax : 03.44.48.97.23
archetude@archetude.fr

INDICES

Juin 2020	Fiche de lot n°07	Archétude
Fev 2021	Fiche de lot n°07 V2	Archétude
Avr 2021	Fiche de lot n°07 V3	Archétude

L'équipe de maîtrise d'oeuvre
Archétude : Architecture, urbanisme et paysage
31 boulevard du général de Gaulle
60.000 BEAUVAIS
tel : 01.40.61.93.59
archetude@archetude.fr

Evia : BET VRD
Rue du Moulin CS 20602
80850 Berteaucourt-les-Dames
Tél : 03 22 52 79 49

La maîtrise d'ouvrage
SAO
36 Avenue Salvador Allende
Bâtiment A
60000 Beauvais

INTRODUCTION

OBJET DES FICHES DE LOT

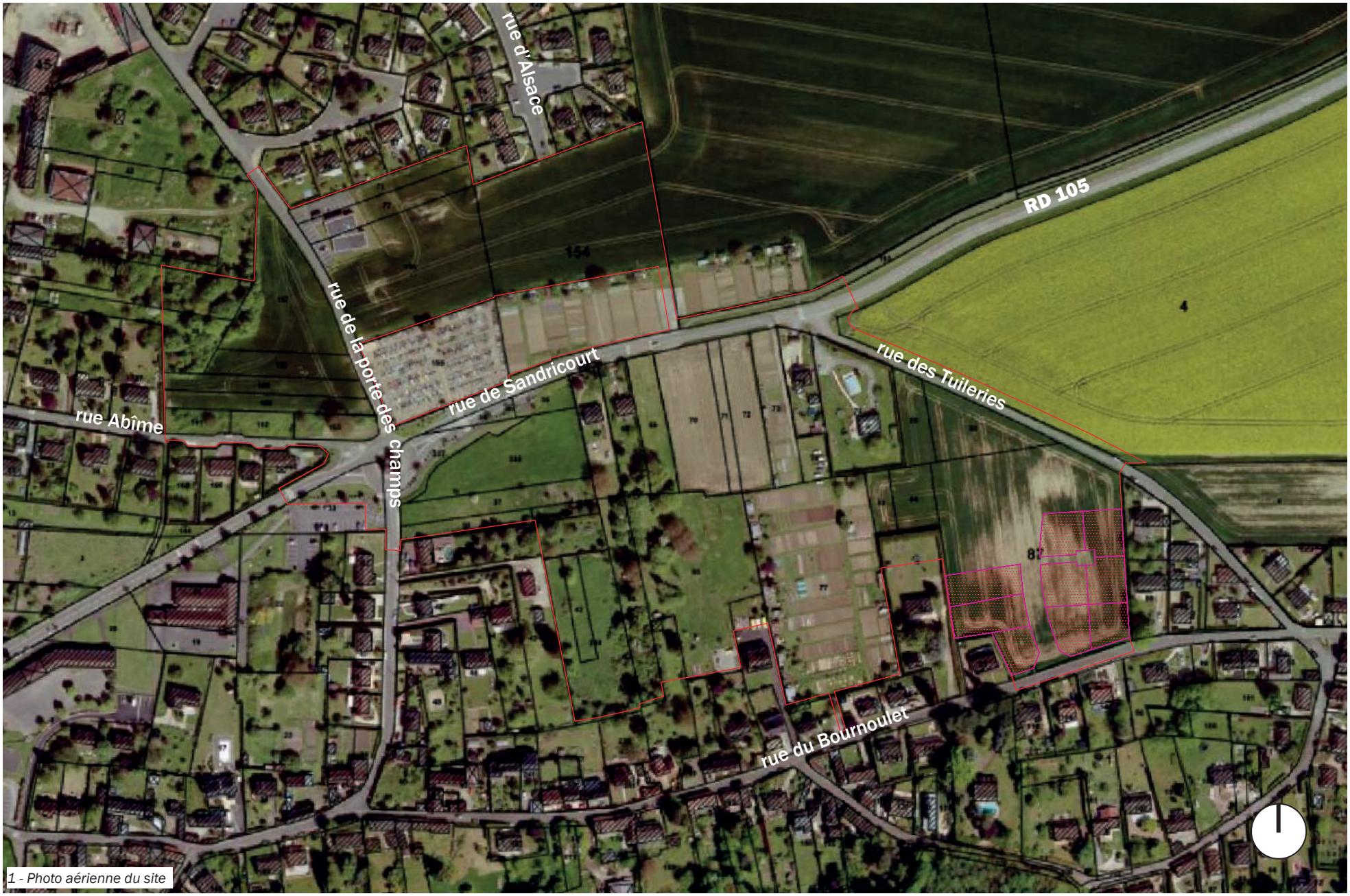
Les règles du PLU applicables sur la ZAC sont détaillées et fixent les règles d'urbanisation de ce secteur. L'objet de cette fiche de lot est de préciser les contraintes d'implantations, de volumétrie et les limites parcellaires de chaque lot afin d'orienter le projet vers une cohérence global et d'orienter les constructeurs dans leur conception architecturale.

Cette fiche de lot complète le cahier des charges architecturales, urbaines, paysagères et environnementales :

- Elle permet d'informer le constructeur sur les limites parcellaires du lot, de la SDP programmée (le cas échéant) et indique des éléments de raccordement topographique propres au lot ;
- Elle vérife et indique les éléments de faisabilité du lot au regard des objectifs définis ;
- Elle propose des principes volumétriques (implantation, hauteur, épannelage...) cohérents et adaptés. Ces représentations restent indicatives et fixent des orientations ;
- Elle affirme les intentions générales et exigences en matière de qualité spatiale, fonctionnelle, environementale et visuelle.

L'objet de la fiche de lot est de mettre en place des règles particulières à chaque lot afin d'aboutir à une cohérence globale à l'échelle de la ZAC dans un processus négocié avec les différentes parties.

le schéma d'aménagement : **LE SITE**



1 - Photo aérienne du site

le schéma d'aménagement : **LE SITE**

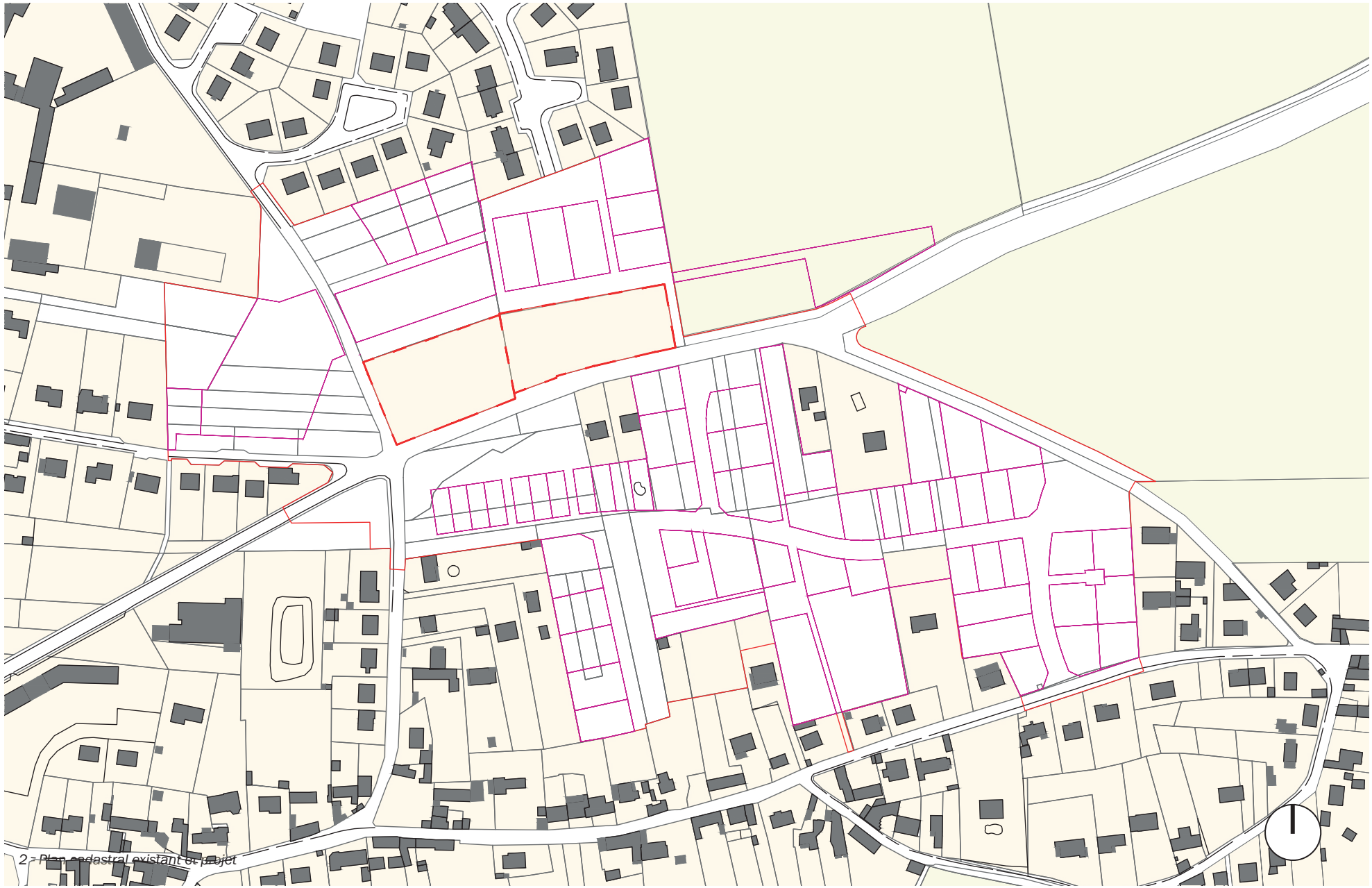
L'objectif du PLU et du PADD est de diversifier le parc de logements, afin de contribuer à répondre aux besoins d'une large partie des ménages de la ville d'Amblainville, secteur très recherché pour son immobilier individuel. Les nouvelles constructions se caractériseront par la qualité et la mixité du bâti (habitat individuel, maisons mitoyennes et petits collectifs) et privilégieront la greffe des futurs quartiers sur le village existant. Le choix des sites d'urbanisation a été fait avec l'objectif de limiter au maximum la consommation des terrains présentant une forte valeur agricole et de préserver les paysages naturels et les vues de qualité sur le grand paysage.

L'identité du site sera maintenue à travers notamment la mise en valeur du cimetière et des jardins familiaux qui constituent un élément structurant du projet.

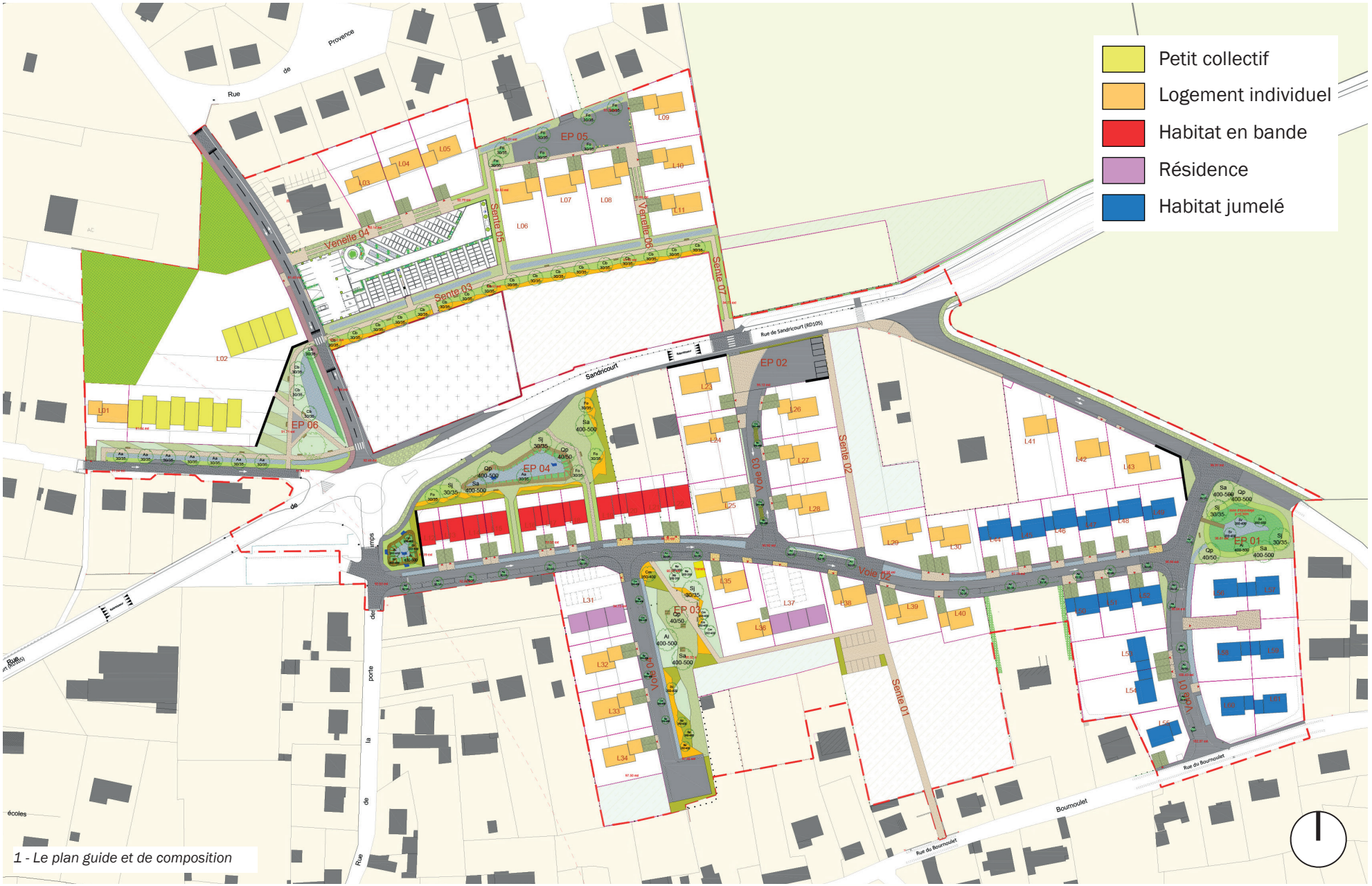
LES PRINCIPES MAJEURS DU PARTI D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉ :

- La création de deux versants de part et d'autre de la départementale 105.
- L'aménagement d'espaces publics fédérateurs à l'échelle du nouveau quartier et accessibles à tous.
- La mise en valeur des jardins familiaux par la reconfiguration des espaces existants.
- La définition d'un plan de composition paysagère à l'échelle du site.
- La mise en œuvre des principes du développement durable dont notamment la recherche d'un assainissement aérien constitué de noues végétalisées et de bassins de stockage et d'infiltration.
- Une organisation spatiale harmonieuse des différentes typologies de constructions.

LE PROJET URBAIN : LE CADASTRE PROJETÉ



2 - Plan cadastral existant et projet



1 - Le plan guide et de composition

Les Lots

PERIMETRE

Les lots L53 à L61 sont localisés de part et d'autre de la nouvelle voie 01 créée. Les lots font parties de la première tranche de l'opération.
Au nord les lots sont contigües de l'espace public 01.
Au sud, les parcelles sont longées par la rue du Bournoulet existante.
Les accès projetés des parcelles sont situés sur la voie 01.

L'ensemble des opérations se situeront à l'intérieur du périmètre. Les aménagements hors parcelle seront agencés par la Maitrise d'œuvre espaces extérieurs et l'aménageur.

NIVELLEMENT

Les points de nivellement indiqués correspondent à l'existant. Ces informations sont extraites du plan topographique du site.
Pour les côtes projetées, elles seront communiquées au fur et à mesure de l'avancement de la mission de maîtrise d'oeuvre des espaces publics.

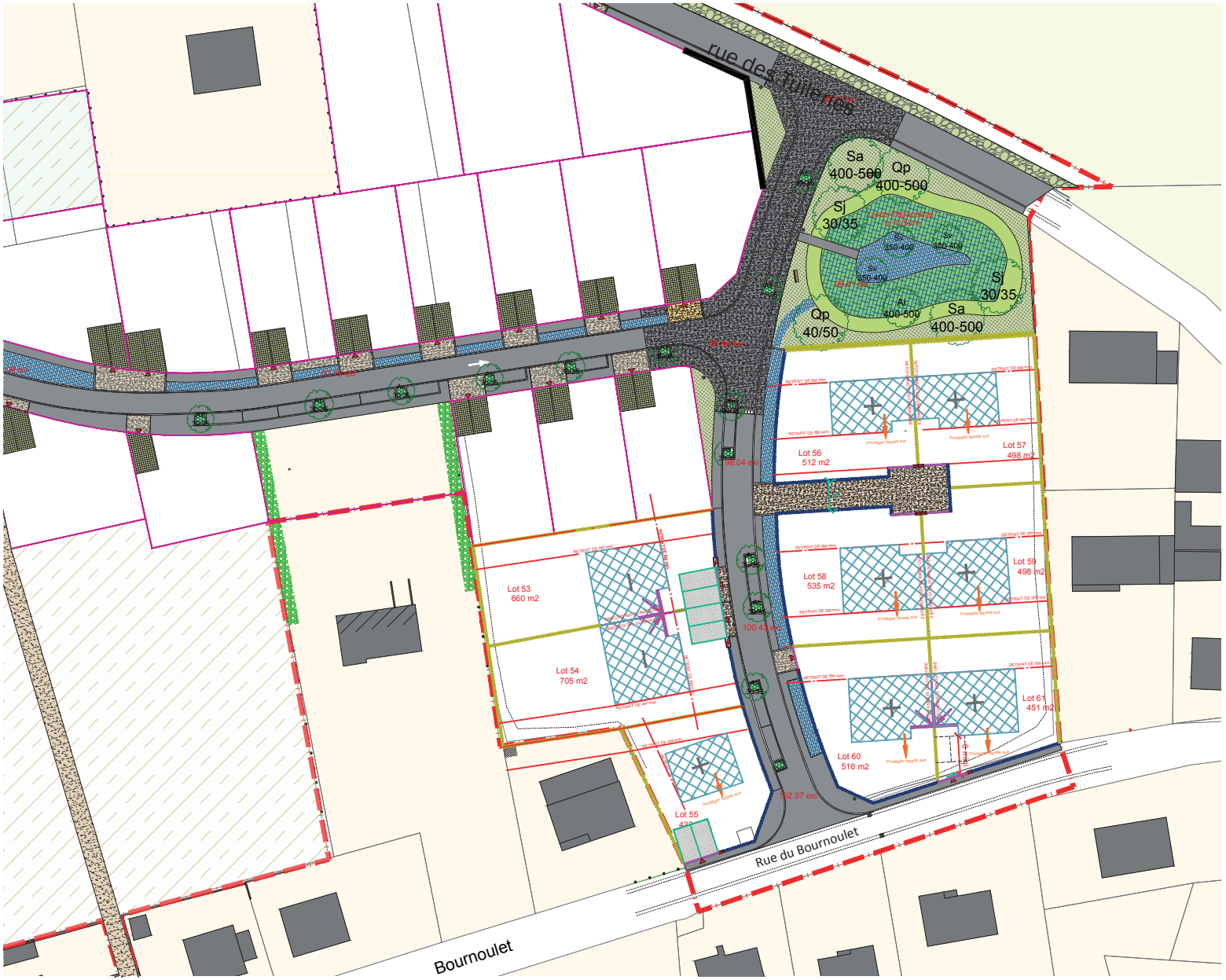
CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le lot est actuellement réglementé par :

- ❑ le PLU : Zone 1AUm

LES LOTS

Lots L53 à L61
Programme : Logements individuels
Nombre de parcelles : 9 lots individuels
Emprise foncière moyenne : 500 m²
Dimensions moyennes de la parcelle : 20 m x 25 m environ
Volumétrie : R+1+C avec H max =10m
Nombre de places de stationnement : 2 places par lot (PLU : 1 place/60 m² avec 2 places mini)
Accès : 1 accès depuis la nouvelle voie créée (voie 1) ou la rue du Bournoulet
Implantation : 50% Emprise au sol maximum



ESPACES PRIVATIFS

- Limites des lots
- Espace dédié à l'aménagement d'un jardin en limite d'espace public
- Zone constructible des constructions principales
- Coffrets techniques
- Stationnements privatifs sur parcelle
- Accès VL au lot
- Sens du faîtage, parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives entre parcelles
- Recul attendu de la construction par rapport à la limite parcellaire
- Ouverture obligatoire sur pignons
- Angle d'implantation obligatoire de la maison

TYPOLOGIES CLOTURES :

- Haie vive doublée d'un grillage d'1.5m max
- Haie bocagère doublée d'un grillage d'1.5 max
- Haie vive sur rue doublée d'une clôture d'1.5 m max
- Portail coulissant ou battant (non obligatoire)
- Mur de clôture maçonné

FAÇADES
• Les façades des logements feront l'objet d'un soin particulier allant dans le sens de l'image résidentielle de l'ensemble de la ZAC.
• Les toitures seront à double ou quatre pans avec la ligne de faîtage à 10m max (conformément au PLU). Elles feront l'objet d'un traitement s'intégrant dans le lexique architectural de la zone et des parcelles voisines.
• La façade sud devra être une façade traitée avec attention. Elle sera plus généreuse, tant dans les matériaux que dans les ouvertures.
• La façade sur rue sera traitée comme une « façade principale », elle présentera une échelle plus domestique et le travail de transition avec les parcelles voisines sera recherché.

ORIENTATIONS
• Les logements seront éclairés naturellement le plus possible et une vraie qualité de luminosité sera attendue.

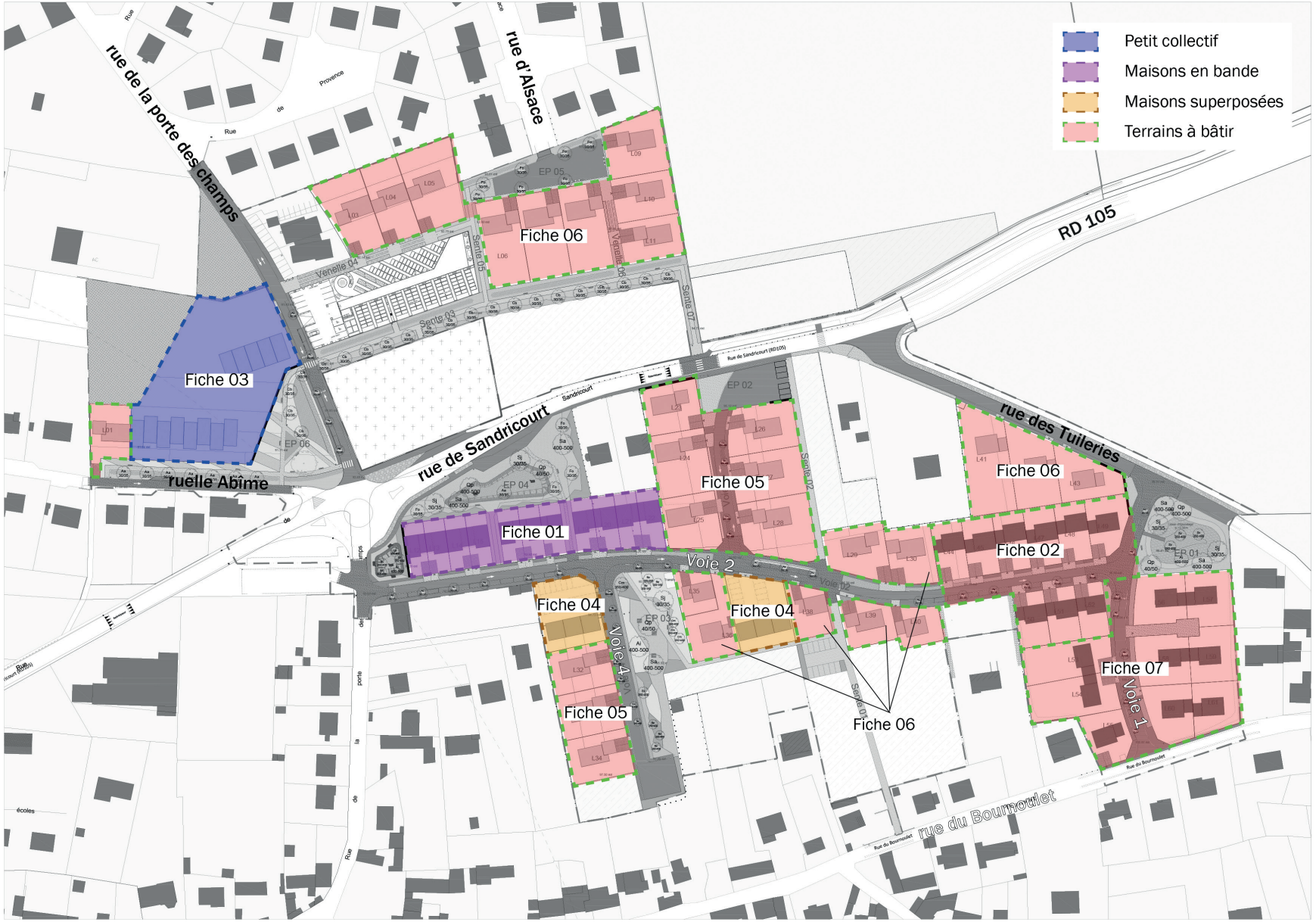
MATÉRIAUX
• La composition des façades recherchera à limiter l'emploi de matériaux trop diversifiés. Des matériaux pérennes et faciles à entretenir seront privilégiés, notamment au rez-de-chaussée.

QUALITÉ D'USAGE DES LOGEMENTS
• Le plan de composition a été concu de manière à tirer profit de la vue sur le grand paysage. Cette composition permettra de concevoir les logements de manière à en tirer partie. Les logements bénéficieront au maximum de l'orientation sud afin de profiter au maximum de la composition urbaine.
• La conception interne des logements sera adaptée à un usage actuel avec une organisation favorisant une grande qualité d'usage. Les pièces seront de dimensions confortables, correctement agencées entre elles et permettant une appropriation naturelle. Le plan répartira les fonctions en recherchant une division claire entre espaces de jour et espaces de nuit.

ALIGNEMENTS, HAUTEURS ET VOLUMÉTRIE
• Le projet se développera conformément aux hauteurs définies dans le plan de composition et le réglement du PLU. Les lots à bâtir conjugueront des bâtiments à R+1+C maximum. Les bâtiments s'implanteront de préférence parallèlement et/ou perpendiculairement à la trame des espaces publics de desserte et des limites de parcelles principales.
• L'implantation respectera une mise à distance des lots à bâtir afin de préserver l'intimité des jardins à RDC à la fois du lot et des maisons individuelles voisines. L'exposition au sud favorisera les terrasses. Les jardins feront transition avec le grand paysage et le voisinage.

UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE RECHERCHÉE
• Le maître d'ouvrage attache beaucoup d'importance à l'impact environnemental des matériaux, dont le bilan énergétique en CO2 est significatif dans le cycle de vie d'un bâtiment.
Le choix des matériaux employés par les concepteurs doit être un moyen de réduire ce bilan.
• De la même manière, la charte « chantier propre » pourra servir de base à l'organisation du chantier dans le temps. Un effort important devra donc être fourni en phase de chantier pour limiter les impacts et nuisances.
• L'entretien des espaces plantés doit pouvoir se faire selon les principes de la gestion écologique, c'est-à-dire en employant des végétaux adaptés aux conditions locales et nécessitant moins d'entretien, en utilisant des fertilisants organiques et biologiques.

LE TRAITEMENT DES LIMITES
• Dans une volonté d'harmonisation des clôtures de la parcelle, une fiche clôture définira les prescriptions et sera conforme au cahier de prescriptions de la ZAC. Le maître d'œuvre pourra soumettre un dessin en fonction de la nature de la limite de son lot qui pourra se généraliser à la ZAC.

• Les aménagements des espaces extérieurs doivent refléter l'esprit des espaces publics ruraux de la ville d'Amblainville et de la ZAC, à savoir une ambiance bocagère, simple et naturelle.

LE PROJET URBAIN : LES TYPOLOGIES