

Aménagement de la ZAC WINKELHOF

CAHIER DES PRESCRIPTIONS

Février 2021

> LOTS INDIVIDUELS

plan parcellaire indicatif - non contractuel



ALLÉE DE DESSERTE - RETOURNEMENT GOLF



ARTICULATION VOIE CENTRALE / ALLÉES DE DESSERTE



ARTICULATION VOIE CENTRALE / ALLÉES DE DESSERTE



Plan de composition global de la ZAC avec les différentes phases

PLAN MASSE GLOBAL DE LA ZAC

SOLOREM
commune de SARREBOURG

VERDIER-TAPPIA architectes-urbanistes
STEPHANE THALGOTT paysagiste
ERA ingénieurs-conseils



situation de la ZAC



travaux d'espaces publics en cours - rue du golf



travaux d'espaces publics en cours - voie de desserte

SOMMAIRE

Programme de la ZAC et principes d'aménagement des espaces publics p. 04

1. Programme des lots individuels

-Nord voies de desserte

1.1 Situation - accès - programme de construction p. 06

1.2 Prescriptions urbaines et architecturales spécifiques au lots /Nord des voies de desserte p. 08

- implantation des constructions
- stationnement
- clôtures

2. Programme des lots individuels

-Sud voies de desserte

2.1 Situation - accès - programme de construction p. 12

2.2 Prescriptions urbaines et architecturales spécifiques au lots /Sud des voies de desserte p. 14

- implantation des constructions
- stationnement
- clôtures
- accès et éléments techniques imposés

3. Prescriptions urbaines et architecturales communes à tous les lots d'habitat individuel

3.1 Volumétrie et toiture p. 18

3.2 Traitement des façades p. 20

3.3 Espaces extérieurs p. 21

3.4 Clôtures p. 21

3.5 Annexes p. 22

3.6 Eléments techniques p. 22

4. Prescriptions paysagères communes à tous les lots d'habitat individuel

4.1 Plantations arbustives : haies p. 24

4.2 Plantations arborescentes : arbres p. 24

4.3 Palette végétale pour plantations arbustives : haies p. 25

4.4 Paillage p. 29

4.5 Tuteurage p. 30

Annexes

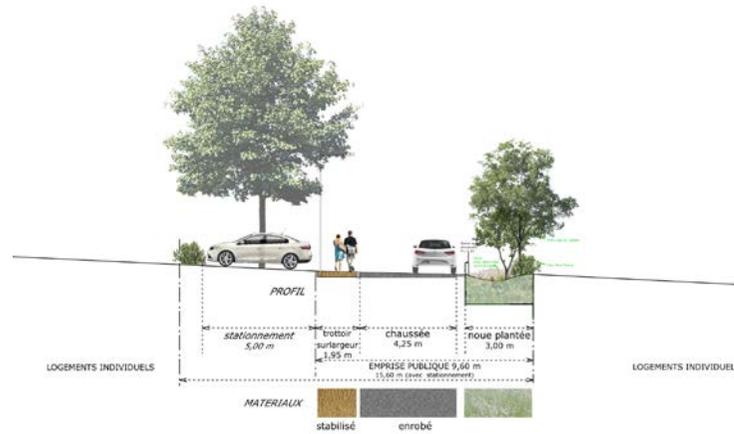
1/ Règlement de PLU

2/ Plan masse ZAC lots individuels - éch.



RUE DU BREUIL - Coupe de principe et vue perspective sur l'espace central

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS



ALLÉE DES CHOUETTES - Coupe de principe et vue perspective sur la voie de desserte

plan parcellaire indicatif - non contractuel



1. Programme des lots individuels -Nord voies de desserte

1. Programme des lots individuels -Nord voies de desserte

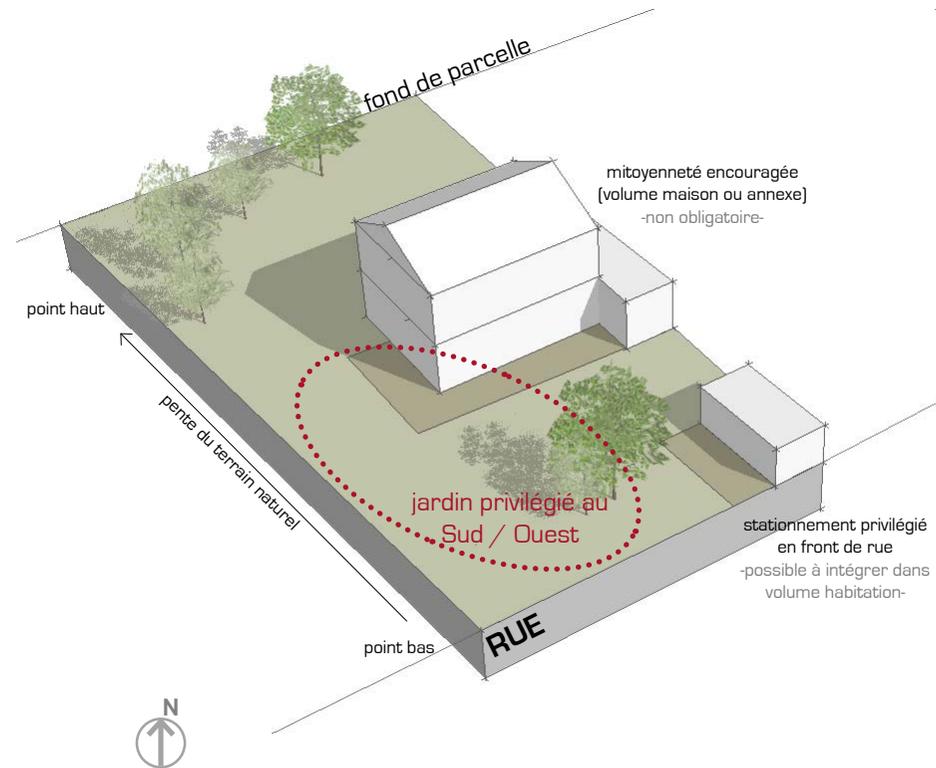
1.1 Situation - accès - programme

Les 34 lots concernés sont situés au **nord** des voies de desserte et accueillent des programmes de maisons individuelles.

Les parcelles sont accessibles directement depuis les voies de desserte épousant les courbes de niveaux, desservies elles-mêmes par la rue du Breuil inscrite ans l'espace paysager central

Programme de construction

MAISONS INDIVIDUELLES - le COS maximum défini est de 0,30



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE

1.2. Prescriptions urbaines et architecturales

-Nord voies de desserte

Implantation des constructions

Obligations

Chaque construction devra impérativement s'inscrire dans la zone constructible définie par les conditions suivantes.

/ Par rapport à la voie de desserte (au Sud-Est de la parcelle)

Les façades sur rue des constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5,00 et 20,00 mètres de la limite de l'emprise publique (recul obligatoire de la construction).

La façade sur rue doit être parallèle à la limite d'emprise publique. Lorsque celle-ci subit une inflexion, on privilégiera la parallèle à la plus grande longueur.

/ Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait égal à $h/2$ sans être inférieur à 3,00 mètres.

/ Par rapport à la topographie du terrain.

Les décaissements et les remblais importants sont interdits

Le niveau fini des terrains ne doit pas excéder $\pm 0,60$ mètres par rapport au terrain naturel. En cas de différence de hauteur plus importante due à la profondeur de la maison, la différence sera rattrapée à l'intérieur de la construction, ou par de légers modelés de terrains. Toutefois, une tolérance pourra être acceptée à condition que le projet mette en œuvre des aménagements de qualité qui ne dévalorisent pas la composition d'ensemble.

/ Implantation des constructions liées au stationnement

Le stationnement s'implantera de façon privilégiée dans un volume annexe installé en limite de domaine public (garage, pergola, carport... ou place aérienne).

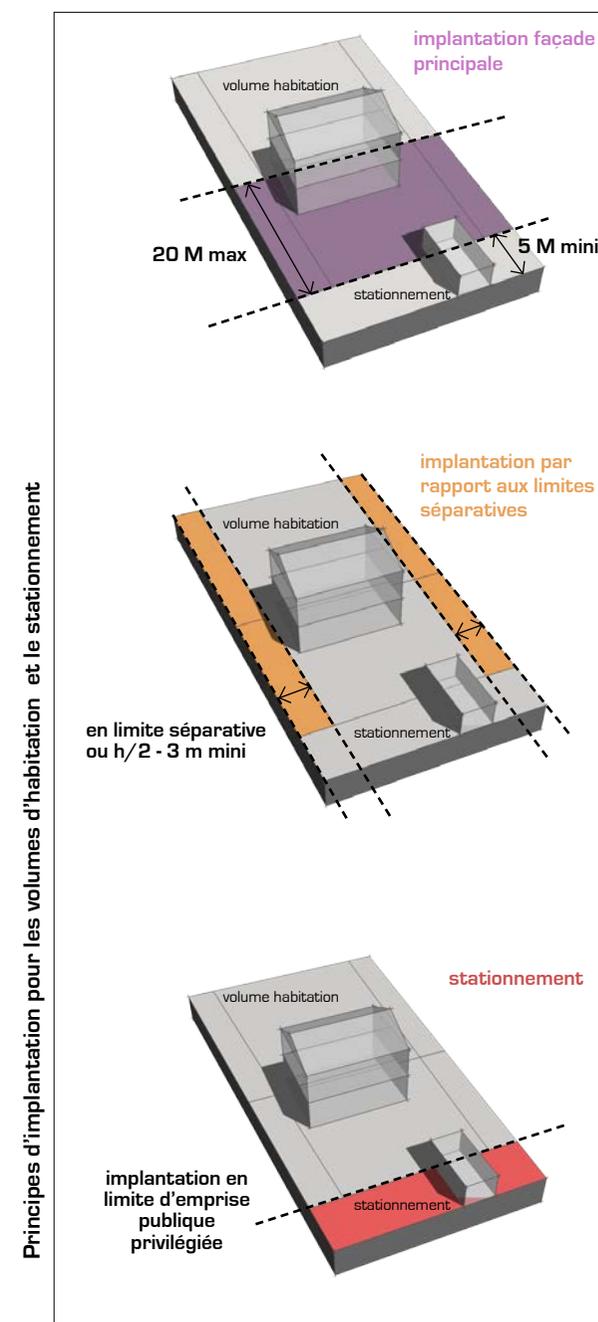
Néanmoins, il pourra être intégré au volume principal de l'habitation, dans le respect de l'implantation de la façade principale.

Recommandations

La mitoyenneté entre deux lots est vivement encouragée.

Les constructions chercheront à s'implanter en partie haute du terrain (dans la bande d'implantation admise) afin de préserver une grande partie de jardins exposés au Sud.

L'implantation et l'organisation du bâti sont propres à chaque projet : elles tiendront compte des relations avec l'environnement bâti (notamment des parcelles voisines) et paysager, ainsi que de l'exposition solaire.

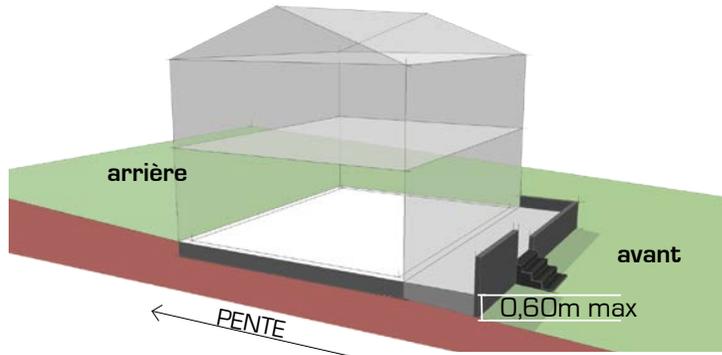


Respecter la pente et le terrain naturel

Construire dans la ZAC du Winkelhof implique une attention particulière portée à la bonne intégration des volumes bâtis dans la pente du terrain. En effet, les parcelles à bâtir s'implantent sur un coteau avec des pentes, sur ce secteur, de 4,5% à près de 6%.

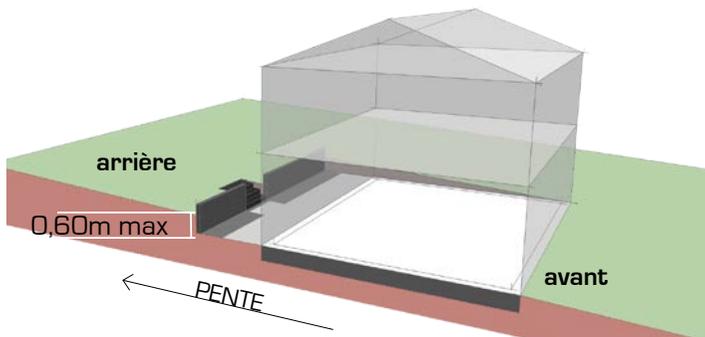
Il est donc fondamental d'élaborer un projet en tenant compte du terrain naturel et des dénivelés existants dès le début de la conception.

Au Nord des voies de desserte, l'accès aux parcelles se fait depuis le point bas du terrain. Les modelés de terrain et les déblais-remblais devront rester minimaux, pour l'implantation du volume principal d'habitation mais également concernant le traitement des accès, piétons et véhicules le cas échéant.

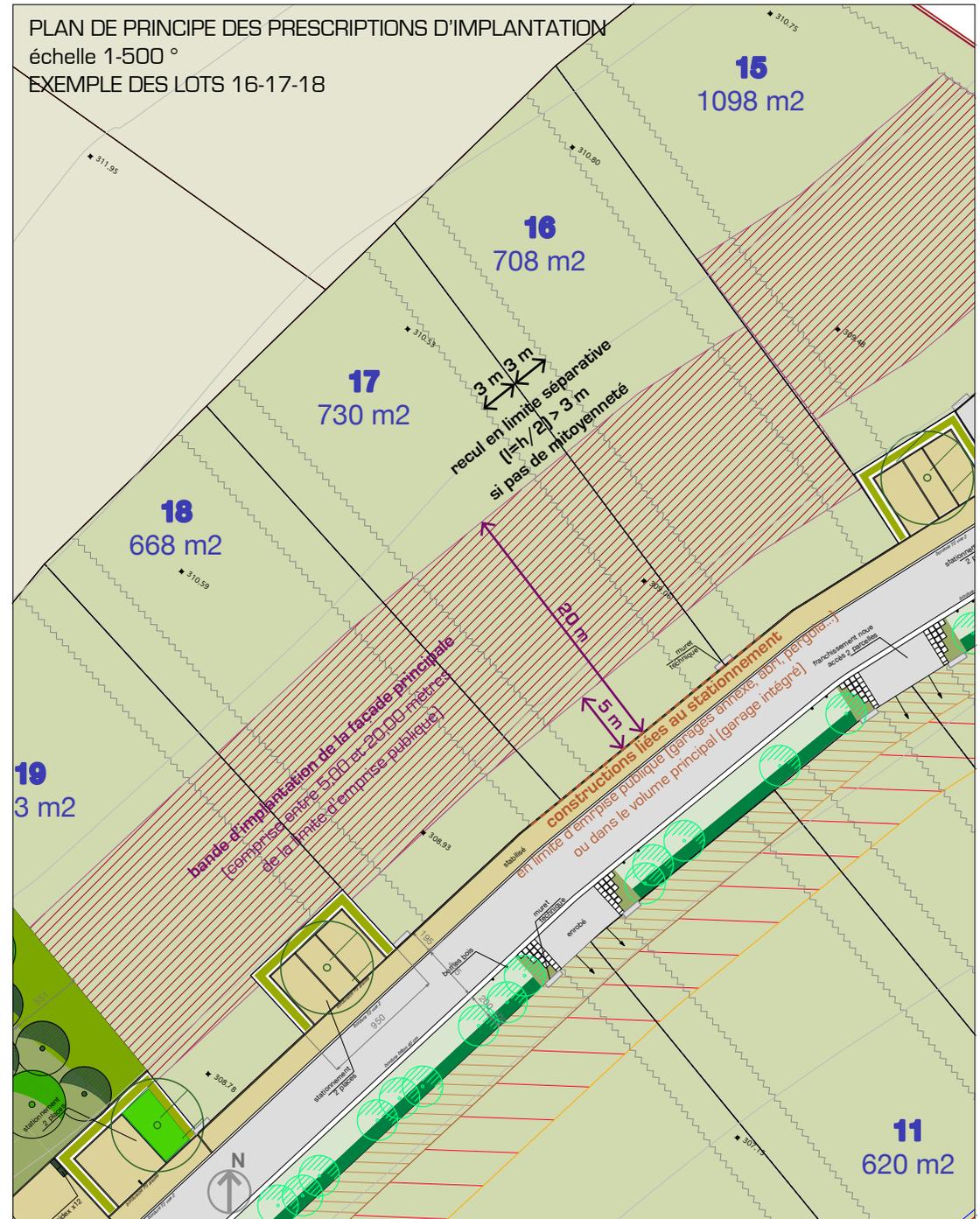


implantation de la maison en léger remblai
> façade arrière au niveau du terrain naturel

Principes d'implantation dans la pente



implantation de la maison en léger déblai
> façade sur rue au niveau du terrain naturel



1.2. Prescriptions urbaines et architecturales

-NORD voies de desserte

Stationnement

Obligations _ conformément au PLU

Pour chaque logement individuel, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 150 m² de surface de plancher. Au moins un des deux emplacements devra être à l'extérieur (il peut être couvert mais non clos)

Au delà de 150 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m². Ces emplacements supplémentaires ne devront pas être fermés.

> Les emplacements liés au stationnement sont implantés de façon privilégiée en limite de l'emprise publique (le long de la rue), au travers de volumes annexes type garage clos, abri-voiture, pergola ou place aérienne ; ceci de façon à :

- minimiser, en amont des terrains, l'impact de la voiture qui reste "concentrée" au plus proche de la rue,
- limiter l'imperméabilisation des parcelles en laissant la voiture et les surfaces imperméables (enrobé notamment) "en bas"
- permettre de dégager de bonnes orientations pour le jardin au Sud de la façade principale

> Néanmoins, tout ou partie du stationnement répondant à la règle fixée par le PLU peut être intégré au volume principal de l'habitation, si le projet ne prévoit pas de construction annexe. Dans le cas de places extérieures supplémentaires (aériennes), elles seront aménagées au plus proche de la voie desserte.

Recommandations

Afin de favoriser l'infiltration des eaux, des systèmes de types bandes de roulement, pavés joint gazon pourront être mis en place au niveau des places de stationnement extérieur.

Les annexes liées au stationnement (garages, abri voiture...) pourront intégrer des toitures végétalisées ou des panneaux solaires.

EXEMPLES D'IMPLANTATION DU STATIONNEMENT PRIVATIF PAR UNE ANNEXE



1 abri-voiture + une place extérieure non couverte



1 garage clos + un abri-voiture

> La toiture de l'annexe liée au stationnement peut être utilisée pour la production d'eau chaude sanitaire (panneaux solaires) ou pour la récupération d'eau pluviale (cuve enterrée)

EXEMPLES DE TRAITEMENT DU STATIONNEMENT SUR LA RUE



stationnement sur dalle alvéolée béton



stationnement sur pavés béton joint gravillons



abri-voiture en bois



abri léger - structure métallique

Clôtures

Obligations

Les clôtures devront être intégrées au permis de construire lors de son dépôt.

En limite d'espace public (sur la rue) /

Les clôtures pourront être constituées de dispositifs à claire-voie, où l'on veillera à maintenir une certaine transparence, éventuellement installés sur un mur bahut. Ils pourront être doublés d'une haie.
> Cette clôture aura une hauteur hors-sol de 1,50 mètre maximum.

Les portails et portillons s'intégreront harmonieusement dans la séquence de clôture sur rue

Autres limites : voir prescriptions communes à tous les lots individuels



garage en limite de rue et clôture bois doublée d'une haie

plan parcellaire indicatif - non contractuel



échelle 1-1000°

1. Programme des lots individuels - Sud voies de desserte

2. Programme des lots individuels

-Sud voies de desserte

2.1 Situation - accès - programme

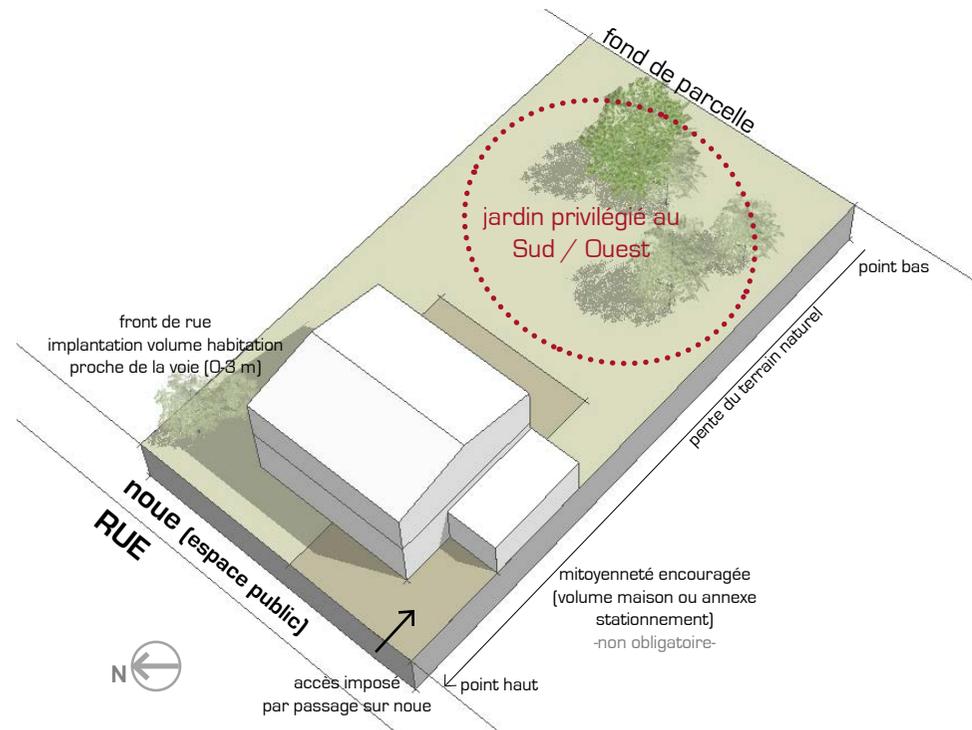
Les 34 lots concernés sont situés au **sud** des voies de desserte et accueillent des programmes de maisons individuelles.

Les parcelles sont accessibles directement depuis les voies de desserte épousant les courbes de niveaux, desservies elles-mêmes par la rue du Breuil inscrite ans l'espace paysager central. L'accès à chaque parcelle se fait par une plate-forme permettant le passage sur la noue, dont l'implantation est calée et réalisée dans le cadre des travaux d'infrastructures.

Programme de construction

MAISONS INDIVIDUELLES - le COS maximum défini est de 0,30

Les surfaces des parcelles sont les suivantes :



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE

2.2. Prescriptions urbaines et architecturales

-Sud voies de desserte

Implantation des constructions

Obligations

Chaque construction devra impérativement s'inscrire dans la zone constructible définie par les conditions suivantes.

/ Par rapport à la voie de desserte (au Nord-Ouest de la parcelle)

60% du linéaire de la façade sur rue de la construction doit s'implanter dans une bande de 0 à 3,00 mètres de la limite d'emprise publique. 40% du linéaire restant doit s'implanter dans une bande de 0 à 8,00 mètres de la limite d'emprise publique.

La façade sur rue doit être parallèle à la limite d'emprise publique. Lorsque celle-ci subit une inflexion, on privilégiera la parallèle à la plus grande longueur.

/ Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait égal à $h/2$ sans être inférieur à 3,00 mètres.

/ Par rapport à la topographie du terrain.

Les décaissements et les remblais importants sont interdits

Le niveau fini des terrains ne doit pas excéder $\pm 0,60$ mètres par rapport au terrain naturel. En cas de différence de hauteur plus importante due à la profondeur de la maison, la différence sera rattrapée à l'intérieur de la construction, ou par de légers modelés de terrains. Toutefois, une tolérance pourra être acceptée à condition que le projet mette en œuvre des aménagements de qualité qui ne dévalorisent pas la composition d'ensemble.

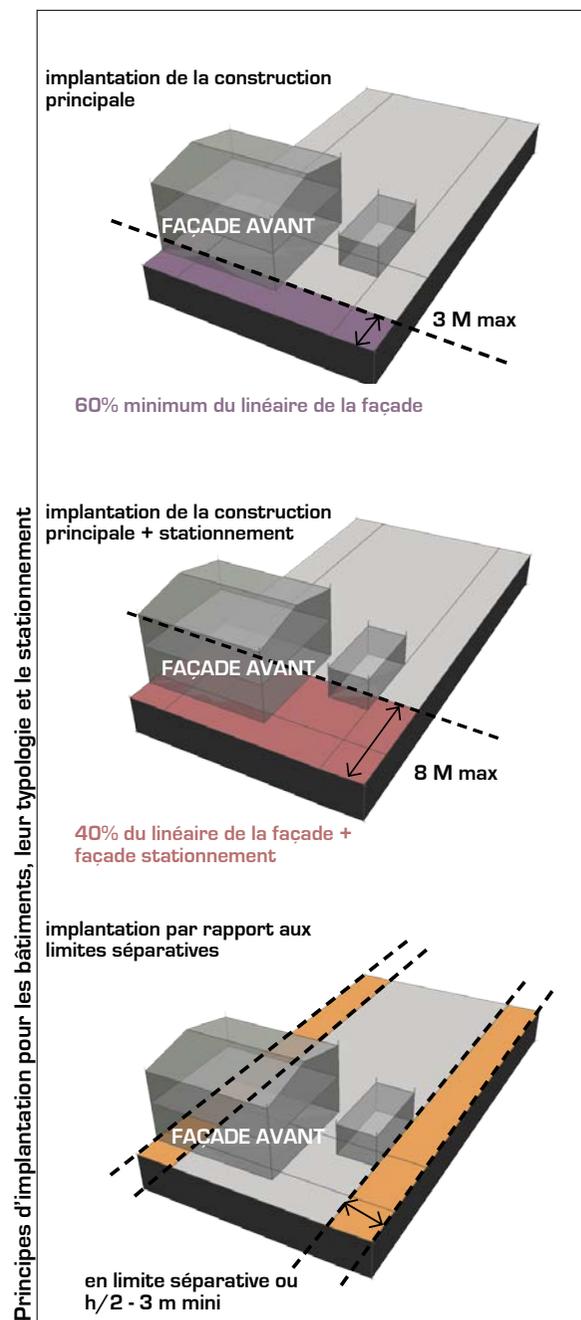
/ Implantation des constructions liées au stationnement

Le stationnement s'implantera au droit de l'accès formé par la plateforme surplombant la noue:

- soit dans un volume annexe (garage, pergola, carport...) installé en retrait du domaine public pour permettre l'implantation d'une place aérienne à l'avant. la façade de l'annexe liée au stationnement doit dans ce cas être implantée avec un recul maximum de 8,00 mètres.
- soit intégré au volume principal de l'habitation dans le respect de l'implantation de la façade principale, et notamment dans les 40 % du linéaire pouvant s'implanter jusqu'à 8,00 mètres de recul.

Recommandations

La mitoyenneté entre deux lots est vivement encouragée. Cette mitoyenneté peut être aisément gérée par les annexes de stationnement (garages notamment), qui devront être implantées à proximité directe de l'accès par la plate-forme surplombant la noue, pour des facilités de manoeuvre. L'implantation de ces garages ou autres abris à voiture permet ainsi de favoriser une mitoyenneté et une compacité dans le paysage de la rue, tout en laissant la maison s'implanter de façon plus souple dans la largeur de la parcelle.

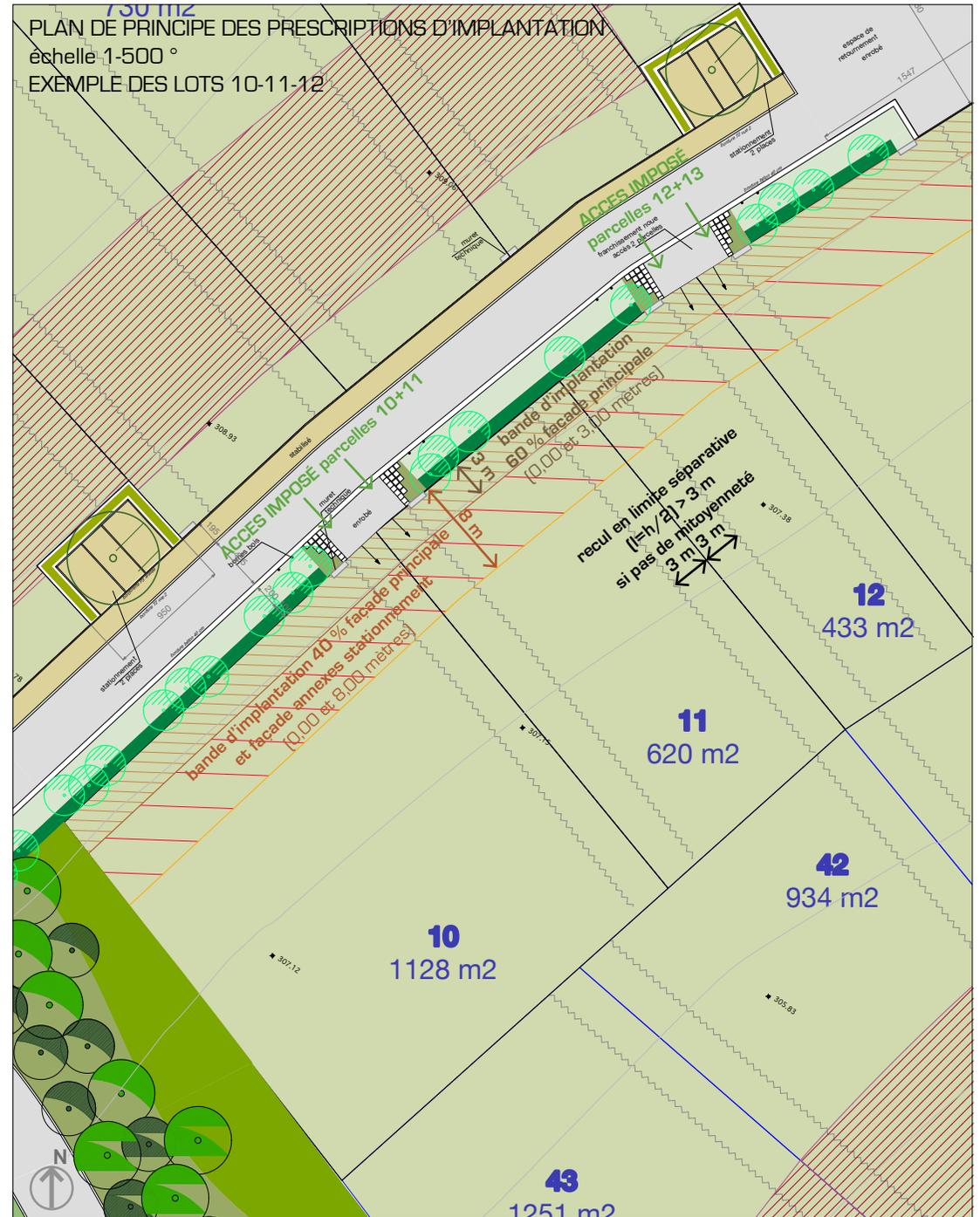
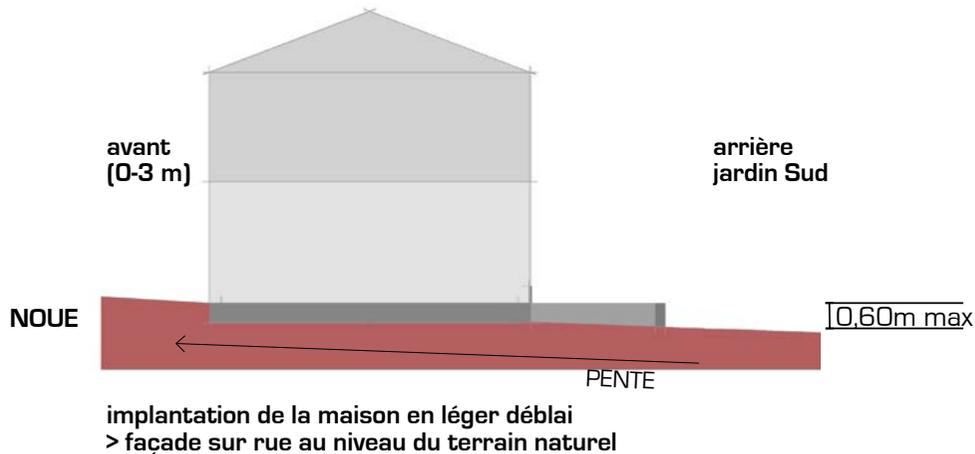


Respecter la pente et le terrain naturel

Construire dans la ZAC du Winkelhof implique une attention particulière portée à la bonne intégration des volumes bâtis dans la pente du terrain. En effet, les parcelles à bâtir s'implantent sur un coteau avec des pentes, sur ce secteur, de 4,5% à près de 6%.

Il est donc fondamental d'élaborer un projet en tenant compte du terrain naturel et des dénivelés existants dès le début de la conception.

Au Sud des voies de desserte, l'accès aux parcelles se fait depuis le point haut du terrain. Les modelés de terrain et les déblais-remblais devront rester minimaux, pour l'implantation du volume principal d'habitation mais également concernant le traitement des aménagements à l'arrière de la maison (terrasses, piscine...), sur le jardin Sud.



2.2. Prescriptions urbaines et architecturales

-Sud voies de desserte

Stationnement

L'accès à la parcelle se fera obligatoirement par le passage sur la noue réalisé à cet effet par l'aménageur.

Obligations _ conformément au PLU

Pour chaque logement individuel, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 150 m² de surface de plancher. Au moins un des deux emplacements devra être à l'extérieur (il peut être couvert mais non clos).

Au delà de 150 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m². Ces emplacements supplémentaires ne devront pas être fermés.

Recommandations

Les deux places de stationnement par logement peuvent être traitées en extérieur. Afin de permettre le stationnement de plusieurs véhicules sur la parcelle, il est recommandé de laisser au moins un emplacement de stationnement ouvert en continuité du passage sur la noue.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux, des systèmes de types bandes de roulement, ou pavés joint gazon pourront être mis en place au niveau des places de stationnement extérieur.

Les annexes liées au stationnement (garages, abri voiture...) pourront intégrer des toitures végétalisées ou des panneaux solaires

EXEMPLES D'IMPLANTATION DU STATIONNEMENT PRIVATIF PAR UNE ANNEXE



1 abri-voiture en mitoyenneté + 1 place extérieure non couverte



1 garage en mitoyenneté + 1 place extérieure non couverte



1 garage accolé à la construction + 1 place extérieure non couverte

EXEMPLES DE TRAITEMENT DU STATIONNEMENT



garage ferme et bandes de roulement pour 2ème place à l'avant



abri-voiture composé avec le volume principal



abri-voiture en bois



abri-voiture composé avec le volume principal

Clôtures

Obligations

Les clôtures devront être intégrées au permis de construire lors de son dépôt.

En limite d'espace public (sur la rue) /

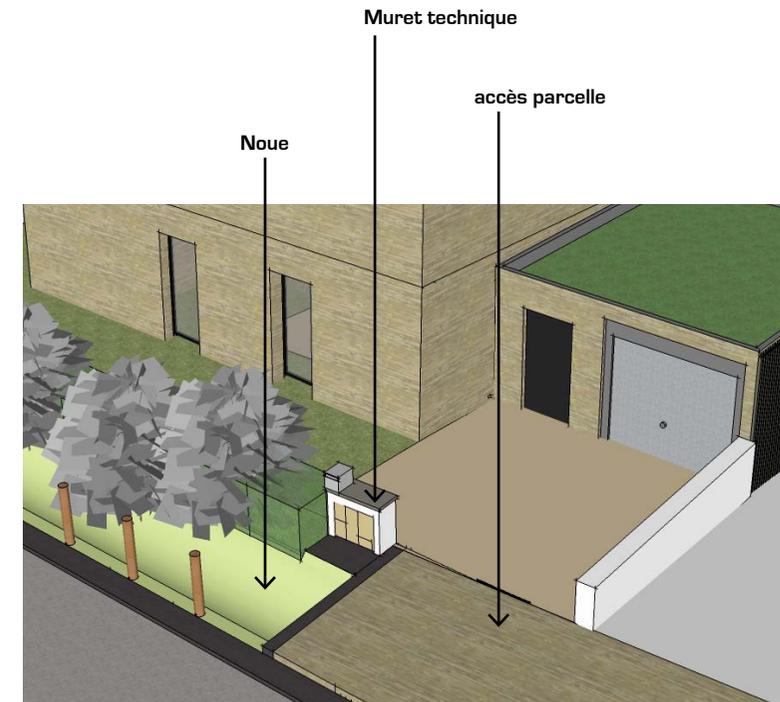
Le jardin de devant donnant sur la noue est systématiquement délimité physiquement par une haie fleurie plantée sur le domaine public (dans la noue), en limite des parcelles privées. La plantation d'une haie "en doublon" n'est donc pas indiquée.

La clôture éventuelle sera ainsi de préférence constituée d'un muret bas (maxi 0,50 mètre). Un dispositif à claire-voie pourra être implanté si besoin : la hauteur ne devra alors pas excéder 1,50 mètre.

L'emprise liée aux stationnements doit rester non close en limite de l'espace public.

Autres limites : voir prescriptions communes à tous les lots individuels

Accès et éléments techniques / imposés



3. Prescriptions urbaines et architecturales

-communes à tous les lots d'habitat individuel

3.1 Volumétrie et toiture

Obligations

Les constructions respecteront les hauteurs prescrites au PLU, à savoir une hauteur maximale des constructions principales de 7 mètres à l'égout et 8,50 mètres hors-tout, soit deux niveaux de constructions (R+1).

Toiture /

Les constructions sont couvertes :

- soit d'une toiture plate de préférence végétalisée afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales
- soit d'une toiture en pente (monopente, double pente) qui permettra dans ce cas d'offrir au dernier niveau des volumes intérieurs différents de ceux d'un niveau courant.

Les pentes supérieures à 45° seront interdites tout comme les toitures à chéneau central. Les hauteurs de volumes de toit seront inférieures aux façades.

Les matériaux de toiture de type imitation sont interdits.

Recommandations

L'installation de toitures végétalisées (toitures plates) ou de dispositifs de production d'eau chaude sanitaire (panneaux solaires) sont préconisées, à condition que cela soit réalisé dans de bonnes conditions architecturales sans dévaloriser le projet.

Les volumes des constructions doivent respecter une certaine simplicité et sobriété.

En cas d'implantation en limite séparative, il sera recherché une harmonisation des pentes de toits pour faciliter l'accroche des constructions voisines.

EXEMPLES D'ORGANISATION DES VOLUMES CONSTRUITS - PARCELLES NORD



Volumes composés - implantation ménageant une terrasse protégée et un jardin plein Sud

PROFITER DE L'ORIENTATION



Volume unique sur deux niveaux permettant de profiter de la meilleure orientation pour le jardin

EXEMPLES D'ORGANISATION DES VOLUMES CONSTRUITS - PARCELLES SUD



Implantation de la construction : en léger retrait de la limite d'emprise publique, dissociée du volume annexe du garage en limite séparative - jardin arrière Sud

COMPOSER UN FRONT DE RUE



Implantation de la construction : en mitoyenneté par le garage uniquement - jardin arrière Sud



Des volumes simples mais qui participent de la qualité de la rue



Des volumes simples et compacts



Une diversité de toitures possible

3. Prescriptions urbaines et architecturales

-communes à tous les lots d'habitat individuel

3.2 Traitement des façades

Obligations

> Une image contemporaine sera recherchée dans le traitement des façades. Chaque façade devra faire l'objet d'une composition d'ensemble adaptée à sa forme générale, à ses proportions et à son contexte. Les mélanges de style ou les pastiches d'architecture étrangère sont proscrits.

> L'ensemble des façades sera traité en matériaux pérennes et faciles d'entretien.

> Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents.

> Sont proscrits : les pans de murs coupés qui ne participent pas de la qualité architecturale d'ensemble, les baies triangulaires asymétriques, les éléments de modénatures et tout autre dispositif architectural n'ayant pas de justifications au regard du reste de l'aménagement du quartier (notamment les références néo-classiques type frontons, corniches, colonnes,... ainsi que les revêtements en fausse pierre, fausse brique, en bois reconstitué...).

> Les coffres de volets roulants seront intégrés dans l'épaisseur de la façade

Recommandations

> Les murs pignons ou aveugles seront au mieux traités comme des façades à part entière et devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des autres façades.

Les murs-pignons accolés (dans le cas d'une implantation mitoyenne) doivent présenter des proportions et une implantation similaire pour limiter les surfaces de murs apparentes.

> Les lots libres situés à l'angle de deux rues privilégieront deux façades avec un traitement spécifique, avec un pignon ouvert. Le pignon sera travaillé de telle sorte qu'il constitue un retour de façade.

> Les matériaux utilisés seront de préférence de type naturel. L'utilisation du bois en façade est recommandée pour tout ou partie de l'habitation.

> Les menuiseries seront de préférence en bois, aluminium ou mixte (bois/aluminium) participant nécessairement à la composition architecturale générale de l'édifice.

> Il sera préféré tout type de fermeture autre que des volets roulants : volets bois coulissants, battants, stores extérieurs,...

> Les cheminées seront implantées au plus près du faîtage des toitures. Leur hauteur sera réduite au minimum nécessaire pour leur fonctionnement.

> Les enduits lisses seront préférés aux enduits monocouche gratté.



Façade composée



une utilisation du bois en façade coté jardin



le bois en façade compose les volumes

3. Prescriptions urbaines et architecturales

-communes à tous les lots d'habitat individuel

3.3 Espaces extérieurs

Obligations

Le traitement des sols extérieurs de la parcelle doit veiller à limiter son imperméabilisation et à faciliter l'écoulement gravitaire des eaux pluviales.

C'est pourquoi 80% des espaces non construits devront être de pleine terre.

Les espaces de stationnement ouverts seront de façon privilégiée traités en matériaux perméables

Le jardin et les accès à l'habitation seront traités de façon simple en limitant les modelés de terrain importants.

Les enrochements sont interdits, et les murets de soutènement éventuels devront rester bas et être traités de façon qualitative. (aménagement des jardins -cf prescriptions paysagères).

Recommandations

Des dispositifs de récupération des eaux pluviales sont préconisés pour l'arrosage des jardins. S'ils ne sont pas enterrés, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être traités correctement, sans dénaturer la composition d'ensemble du jardin.

Le compostage est préconisé pour les déchets verts et fermentescibles, notamment au travers de composteurs fermés.

une diversité des matériaux perméables, compatibles avec l'usage raisonné de la voiture

pavés joints gazon



stabilisé



mélange terre-pierre engazonné



3.4 Clôtures

Obligations

Les clôtures devront être intégrées au permis de construire lors de son dépôt.

En limite d'espace public (sur la rue) /

voir les prescriptions spécifiques aux lots Nord / Sud

En limite séparative (entre lots) /

Les limites séparatives seront de façon privilégiée végétales, au travers de l'implantation de haies champêtres. Un grillage pourra compléter l'aménagement : il sera le plus fin possible afin de s'effacer au profit de la végétation.

> Cette clôture aura une hauteur hors-sol de 1,80 mètres maximum. Les claustras bois non ajourés sont interdits.

Recommandations

Il est conseillé aux propriétaires de lots mitoyens de s'entendre afin de proposer un système de plantations en cohérence avec les aménagements des deux lots.

des clôtures adaptées à la situation : sur l'espace public, à l'avant, en limite séparative des jardins...



cloture bois préservant la transparence tout en privatisant



haie en limite séparative



exemple de claustra bois ajouré permettant la plantation de grimpantes

3. Prescriptions urbaines et architecturales

-communes à tous les lots d'habitat individuel

3.5 Implantation des annexes

Obligations

> Les annexes utilisées pour le stationnement s'implanteront nécessairement en respectant les prescriptions spécifiques à chaque type de parcelle (Nord ou Sud)

La hauteur maximale des constructions liées au stationnement est fixée à 3,00 mètres.

Les portes de garages seront composées de manière équilibrée et une attention particulière sera portée aux matériaux. Elles seront simples et non-équipées d'occlus.

> Les annexes non utilisées pour le stationnement s'implanteront à l'arrière des constructions principales. Une seule construction annexe non accolée par lot sera autorisée. Elles s'intégreront harmonieusement dans la parcelle et utiliseront le plus possible le langage architectural du volume principal.

Recommandations

Les annexes pourront au mieux utiliser le matériau bois (structure et parement).

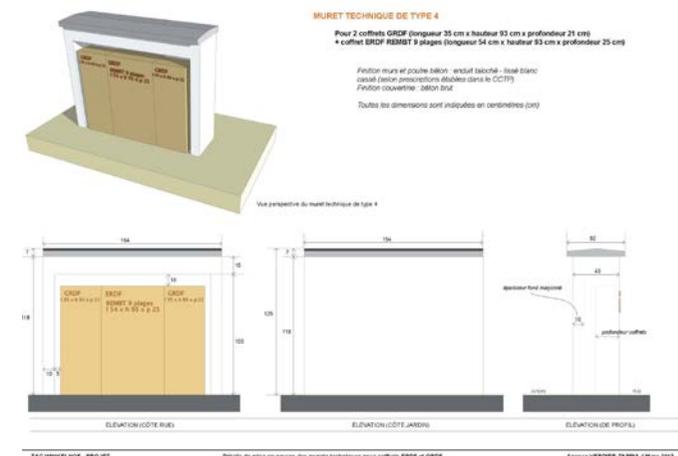
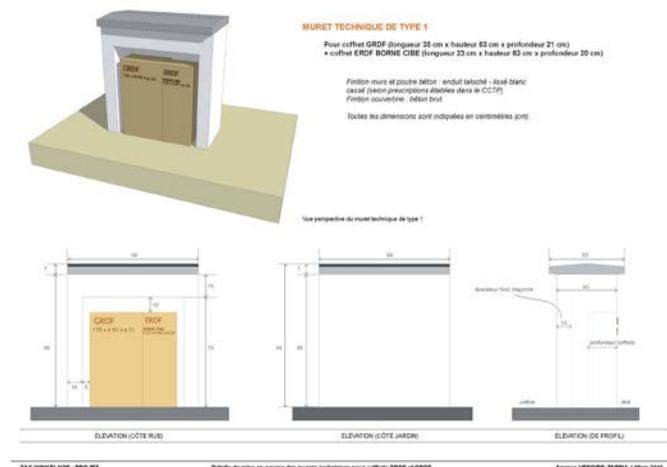
3.6 Eléments techniques

Obligations

L'installation des coffrets techniques est à la charge de l'aménageur. Trois types de murets permettront d'intégrer ces coffrets, en fonction du projet technique lié au raccordement des parcelles aux réseaux.

Les boîtes aux lettres sont regroupées en cixes à chaque entrée de voie de desserte, au niveau du carrefour d'articulation avec la rue du Breuil.

MURETS TECHNIQUES - 5 TYPES





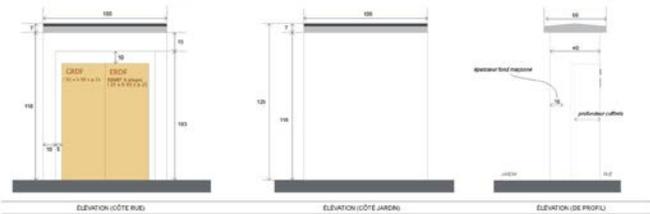
MURET TECHNIQUE DE TYPE 2

Pour coffret GRDF (longueur 35 cm x hauteur 93 cm x profondeur 21 cm)
 • coffret ERDF REBMT 8 plaques (longueur 35 cm x hauteur 93 cm x profondeur 25 cm)

Finition murs et poteau béton - enduit lissé - isolé blanc
 casé (selon prescriptions détaillées dans le CCTP)
 Finition couverture - béton brut

Toutes les dimensions sont indiquées en centimètres (cm)

Vue perspective du muret technique de type 2



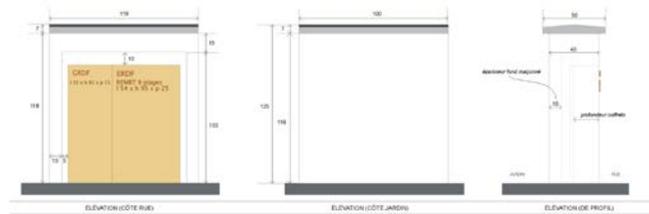
MURET TECHNIQUE DE TYPE 3

Pour coffret GRDF (longueur 35 cm x hauteur 93 cm x profondeur 21 cm)
 • coffret ERDF REBMT 9 plaques (longueur 54 cm x hauteur 93 cm x profondeur 25 cm)

Finition murs et poteau béton - enduit lissé - isolé blanc
 casé (selon prescriptions détaillées dans le CCTP)
 Finition couverture - béton brut

Toutes les dimensions sont indiquées en centimètres (cm)

Vue perspective du muret technique de type 3



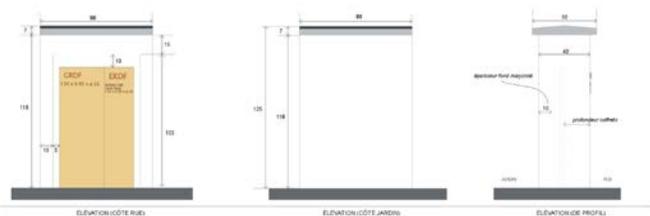
MURET TECHNIQUE DE TYPE 5

Pour coffret GRDF (longueur 35 cm x hauteur 93 cm x profondeur 21 cm)
 • coffret ERDF BORNE CISE (longueur 23 cm x hauteur 93 cm x profondeur 20 cm)

Finition murs et poteau béton - enduit lissé - isolé blanc
 casé (selon prescriptions détaillées dans le CCTP)
 Finition couverture - béton brut

Toutes les dimensions sont indiquées en centimètres (cm)

Vue perspective du muret technique de type 5



4. Prescriptions paysagères

-communes à tous les lots d'habitat individuel

Recommandations

Les plantations sur le lot privé devront être en cohérence avec les plantations réalisées sur le domaine public.

4.1 Plantations arbustives : haies

4.1.1 /Par rapport aux limites séparatives entre jardins (si concerné)

Les limites séparatives entre jardins seront plantées soit de haies libres fleuries, soit de haies taillées.

Haies libres fleuries

Les haies libres fleuries seront composées d'un mélange d'arbustes à feuillage caduc, semi-persistant et persistant issus d'une gamme de végétaux champêtre et indigène. (voir Palette végétale pour les haies libres fleuries)

Haies taillées

Les haies taillées seront composées d'une plantation monospécifique d'arbustes à feuillage caduc. (voir palette végétale pour les haies taillées)

Obligations

La distance minimale de plantation prescrite par rapport à la ligne séparative de propriété sera de 0,50 m. La haie ne devant pas dépasser une hauteur de 1,50m.

Il est conseillé aux propriétaires de lots mitoyens de s'entendre afin de proposer un système de plantation en cohérence avec les deux aménagements de lots.

4.1.2 /Par rapport aux limites séparatives entre lots

Les limites séparatives entre lots seront plantées de haies champêtres en forme libre.

Haies champêtres en forme libre

Les haies champêtres en forme libre seront composées d'un mélange d'arbustes à feuillage caduc, semi-persistant et persistant issus d'une gamme de végétaux champêtre et indigène. (voir palette végétale pour les haies champêtres)

Obligations

La distance minimale de plantation prescrite par rapport à la ligne séparative de propriété sera de 0,50 m. La haie ne devant pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

4.1.3 /Par rapport aux limites séparatives côté rue

Les limites séparatives côté rue seront plantées soit de haies libres fleuries, soit de haies taillées.

Haies libres fleuries

Les haies libres fleuries seront composées d'un mélange d'arbustes à feuillage caduc, semi-persistant et persistant issus d'une gamme de végétaux champêtre et indigène. (voir Palette végétale pour les haies libres fleuries)

Haies taillées

Les haies taillées seront composées d'une plantation monospécifique d'arbustes à feuillage caduc. (voir palette végétale pour les haies taillées)

Obligations

La distance minimale de plantation prescrite par rapport à la ligne séparative de propriété sera de 0,50 m. La haie ne devant pas dépasser une hauteur de 1,50m.

4.2 Plantations arborescentes : arbres

Les arbres d'ornement, les arbres fruitiers et les arbres fruitiers d'ornement sont prescrits.

De manière générale, les essences locales seront les mieux adaptées aux caractéristiques physiques du site et s'intégreront le mieux au paysage.

Les arbres tiges pourront être plantés en isolés ou en bosquets et il sera également privilégié la plantation de vergers composés d'arbres fruitiers formés en tige ou en espaliers.

Obligations

La distance minimale de plantation prescrite par rapport à la ligne séparative de propriété sera de 2.00 m pour toute plantation d'une hauteur supérieure à 2,00 m.

4.3 Palette végétale pour plantations arbustives : haies

4.3.1 /Haies libres fleuries

Recommandations

Les essences locales seront favorisées car elles sont d'incontestables atouts pour la biodiversité et l'adaptation aux évolutions climatiques. Parfaitement adaptées aux conditions du territoires (sols, eau, vent, climat, ...), elles offrent en plus de sérieuses garanties pour la réussite de la plantation.

Les conifères et les essences suivantes proscrits : Thuyas, Epicéas, Sapins, Pins, Lauriers, Pyracanthas,.....

Arbustes à port étalé buissonnant de faible développement, caducs, semi-persistant ou persistant. Hauteur 1,50 m. Espèces utilisées pour leur feuillage, leur floraison, et leur entretien limité.

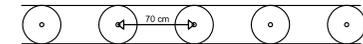
- Osmanthe (Osmanthus x burkwoodii), Persistant, floraison printanière.
- Photinia (Photinia x fraseri), Persistant, floraison printanière.
- Groseiller odorant (Ribes odoratum), Caduc, floraison printanière.
- Abelia à grandes fleurs (Abelia grandiflora), Persistant, floraison estivale.
- Fusain à bois ailé (Euonymus alatus compactus), Caduc, feuillage de couleur rouge à l'automne.
- Troène commun (Ligustrum vulgare), Persistant, floraison estivale.
- Viorne de Burkwood (Viburnum x burkwoodii), Persistant, floraison printanière.
- Viorne de Carle (Viburnum carlesi 'Aurora'), Caduc, floraison printanière.
- Chèvrefeuille arbustif (Lonicera nitida), Persistant, floraison estivale.
- Chèvrefeuille odorant (Lonicera fragrantissima), Caduc, floraison hivernale.
- Cornouiller mâle (Cornus mas), Caduc, floraison printanière.
- Spirée arguta (Spiraea arguta) Caduc, floraison printanière.
- Horstensia (Hydrangea paniculata), Caduc, floraison estivale.
- Saule à feuille de romarin (Salix rosmarinifolia), Caduc, floraison printanière.
- Charme commun, charmille (Carpinus betulus), feuillage marcescent de couleur jaune à l'automne.



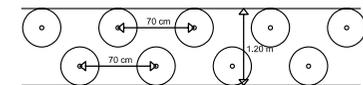
HAIES LIBRES FLEURIES
Hauteur 1.50 m

plantations sur un rang
ou deux rangs disposés en quinconce
tous les 70 cm

Vue en plan :
plantation sur un rang



Vue en plan :
plantations sur deux rangs



Osmante



Photinia



Groseiller odorant



Abelia à grandes fleurs



Fusain à bois ailé



Troène commun



Viorne de Burkwood



Viorne de Carle



Chèvrefeuille arbustif



Chèvrefeuille odorant



Cornouiller mâle



Spirée arguta



Hortensia



Saule à feuilles de romarin



Charme commun

4.3.2 / Haies champêtres en forme libre

Arbustes à port étalé buissonnant de moyen développement, caducs, semi-persistant ou persistant.

Hauteur 1,80 m. Espèces utilisées pour leur feuillage, leur floraison, et leur entretien limité.

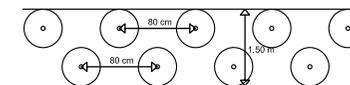
- Erable champêtre (Acer campestre), caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne.
- Cornouiller mâle (Cornus mas), Caduc, floraison printanière.
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), Caduc, floraison estivale.
- Viorne lantane (Viburnum lantana), Caduc, floraison printanière.
- Viorne du Burkwood (Viburnum x burkwoodii), Persistant, floraison printanière.
- Troène commun (Ligustrum vulgare), Persistant, floraison estivale.
- Eglantier (Rosa canina), Persistant, floraison estivale.
- Fusain d' Europe (Euonymus europaeus), Caduc, floraison printanière.
- Amélanchier du Canada (Amelanchier canadensis), Caduc, floraison printanière.
- Arbre aux faisans (Leycesteria formosa), Caduc, floraison estivale.
- Chèvrefeuille de Tartarie (Lonicera tatarica), Caduc, floraison printanière.
- Prunellier (Prunus spinosa), Caduc, floraison printanière.



HAIES CHAMPETRES EN FORME LIBRE
Hauteur 1.80 m

plantations sur deux rangs disposés en quinconce
tous les 80 cm

Vue en plan :
plantations sur deux rangs



Erable champêtre



Cornouiller mâle



Cornouiller sanguin



Viorne lantane



Viorne de Burkwood



Troène commun



Eglantier



Fusain
d' Europe



Amélanchier
du Canada



Arbre aux faisans



Chèvrefeuille de Tartarie



Prunellier

4.3.3 / Haies taillées

Arbustes pour haies de moyen développement, caducs, semi-persistant ou persistant.. Certaines espèces sont marcescentes (exemple du charme commun dont les feuilles mortes persistent tout l'hiver)

Hauteur 1.20 m

Espèces utilisées pour leur feuillage ou leur floraison, et l'entretien limité..

- Charme commun, charmile (Carpinus betulus), feuillage marcescent, feuillage de couleur jaune à l'automne.
- Troène (Ligustrum vulgare), persistant, feuillage vert foncé.
- Erable champêtre (Acer campestre), caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne.



HAIES TAILLEES
Hauteur 1.20 m



Exemples de haies taillées

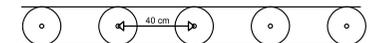


Charme commun en période automnale (feuillage marcescent).

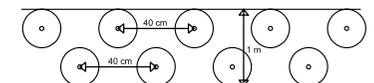
plantations sur un rang ou deux rangs disposés en quinconce tous les 40 cm

Avec possibilité de mise en place de poteaux bois et fils tendus pour éviter le passage.

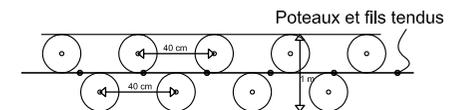
Vue en plan : plantations sur un rang



Vue en plan : plantations sur deux rangs



Vue en plan : plantations sur deux rangs avec poteaux bois et fils tendus



4.3.4 / Arbres d'ornement

Hauteur moyenne 10/15 m.

Espèces utilisées pour leur silhouette, leur feuillage et leur floraison intéressante.

- Erable champêtre (*Acer campestre*) caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne
- Erable rouge (*Acer rubrum*) caduc, feuillage de couleur jaune à rouge à l'automne
- Frêne à fleurs (*Fraxinus ornus*) caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne
- Savonnier de Chine (*Koelreuteria paniculata*) caduc, feuillage rouge lumineux
- Aulne blanc (*Alnus incana*) caduc, feuillage vert foncé

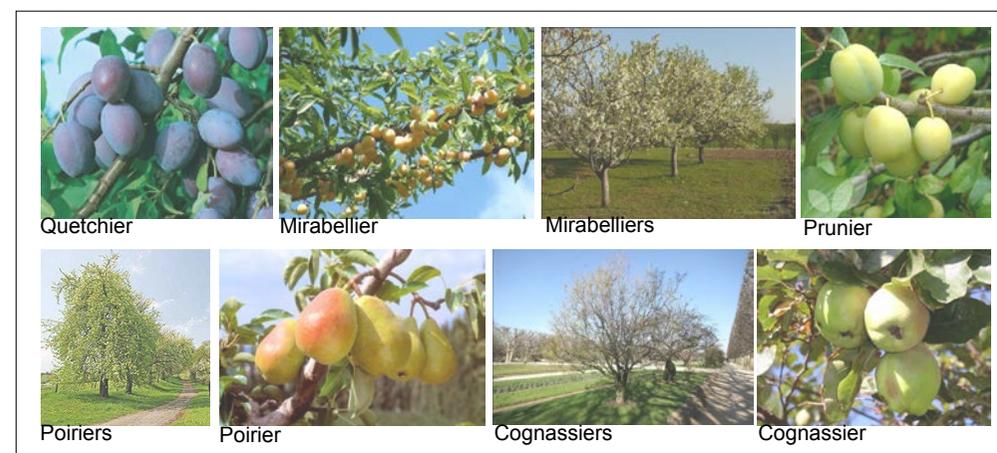


4.3.5 / Arbres fruitiers

Hauteur moyenne 5/10 m.

Espèces utilisées pour leur silhouette, leur feuillage, leur floraison intéressante et leurs fruits.

- Quetschiers (*Prunus domestica* 'Quetsche d'Alsace')
- Mirabelliers (*Prunus domestica* 'Mirabelle de Nancy')
- Pruniers (*Prunus domestica* 'Reine Claude Dorée')
- Poirier (*Pyrus communis* 'Williams')
- Cognassier (*Cydonia oblonga* piriformis)

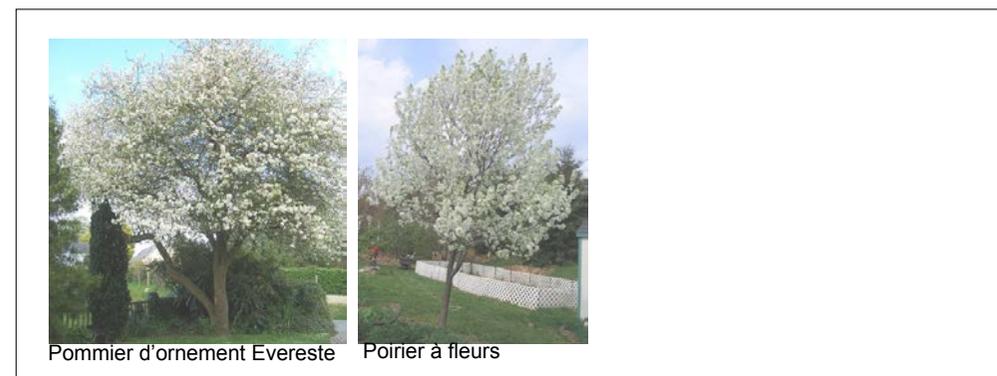


4.3.6 / Arbres fruitiers d'ornement

Hauteur moyenne 5/10 m.

Espèces utilisées pour leur silhouette, leur feuillage, leur floraison intéressante et leurs fruits.

- Pommier d'ornement Evereste (*Malus* 'Evereste')
- Poirier à fleurs (*Pyrus calleryana* 'Bradford')
- Cerisier à fleurs (*Prunus* 'Acolade')



4.4 Paillage

Recommandations

Seuls les paillages 100% biodégradables sont autorisés.

Avantages

- Limiter les arrosages en limitant le phénomène d'évaporation (pertes d'eau),
- Éviter le désherbage chimique en empêchant la lumière d'atteindre la surface du sol empêchant ainsi les plantes adventices (mauvaises herbes) de germer et de se développer,
- protéger le sol des aléas climatiques et éviter ainsi le phénomène de tassement de la terre sous l'action de la pluie,
- Créer un lieu propice aux insectes utiles,
- Améliorer la structure du sol en utilisant un paillage organique qui finira par se décomposer en humus.

4.4.1 /Copeaux de bois

Les copeaux de bois sont à utiliser principalement pour les plantes pérennes (arbres, arbustes, massifs).

4.4.2 /Fibres végétales

Les toiles tissées, en jute, en chanvre ou autres matières textiles sont aussi utiles pour retenir efficacement la terre des talus pentus.



paillage copeaux bois type mulch



paillage en feutre biodégradable



paillage en feutre biodégradable

4.5 Tuteurage

Recommandations

Dès la plantation et pendant les premières années, il est important d'attacher les arbres à un ou plusieurs tuteurs.

Avantages:

Un arbre qui vient d'être planté n'est pas bien ancré dans la terre et ses racines sont superficielles. Cette situation le rend vulnérable pendant les premières années de sa croissance, ainsi, le tuteurage garantira un développement rectiligne de l'arbre.

4.5.1. /Tuteurage avec 4 tuteurs

Le tuteurage avec 4 tuteurs est préconisé pour les arbres tiges de grande dimension.

4.5.2. /Tuteurage avec 2 tuteurs

Le tuteurage avec 2 tuteurs est préconisé pour les arbres tiges de moyenne et petite dimension.

4.5.3. /Tuteurage avec 1 tuteur oblique

Le tuteurage avec 1 tuteur oblique est préconisé pour les arbres en cépée.



Exemples de tuteurage

AMÉNAGEMENT DE LA ZAC WINKELHOF

Cahier de prescriptions particulières - Lot Individuels (Nord)



Ind. Nord

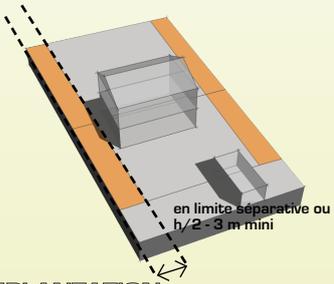
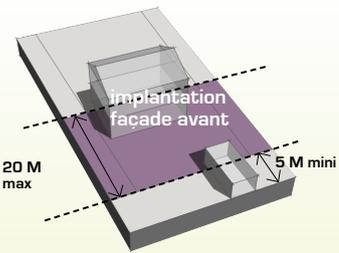
CE QU'IL FAUT RETENIR

TIRER PARTI DE L'ORIENTATION

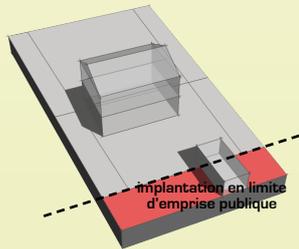
- > parcelles n° 15 à 19 - 20 à 24 - 38 à 49 - 57 à 68 (entre 430 m² et 1251 m²)
- > COS maximal de 0,30
- > implantation de la façade principale entre 5M et 20M de la rue (privilégier le jardin orienté Sud)
- > mitoyenneté entre deux lots encouragée - ou retrait de la construction de H/2 sans être inférieur à 3M
- > volumes en R+1 (7M à l'égout et 8,5M hors tout)
- > 80% des espaces non construits devront restés perméables

LE STATIONNEMENT SUR LA RUE

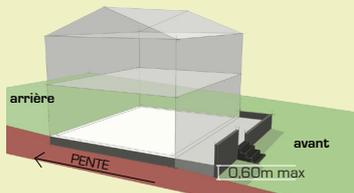
- > implantation en limite d'emprise publique
- > 2 places de stationnement pour 150 m² de surface de plancher
- > au moins un emplacement de stationnement non clos (couvert ou non)



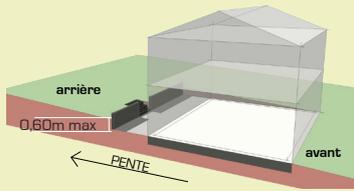
IMPLANTATION



STATIONNEMENT

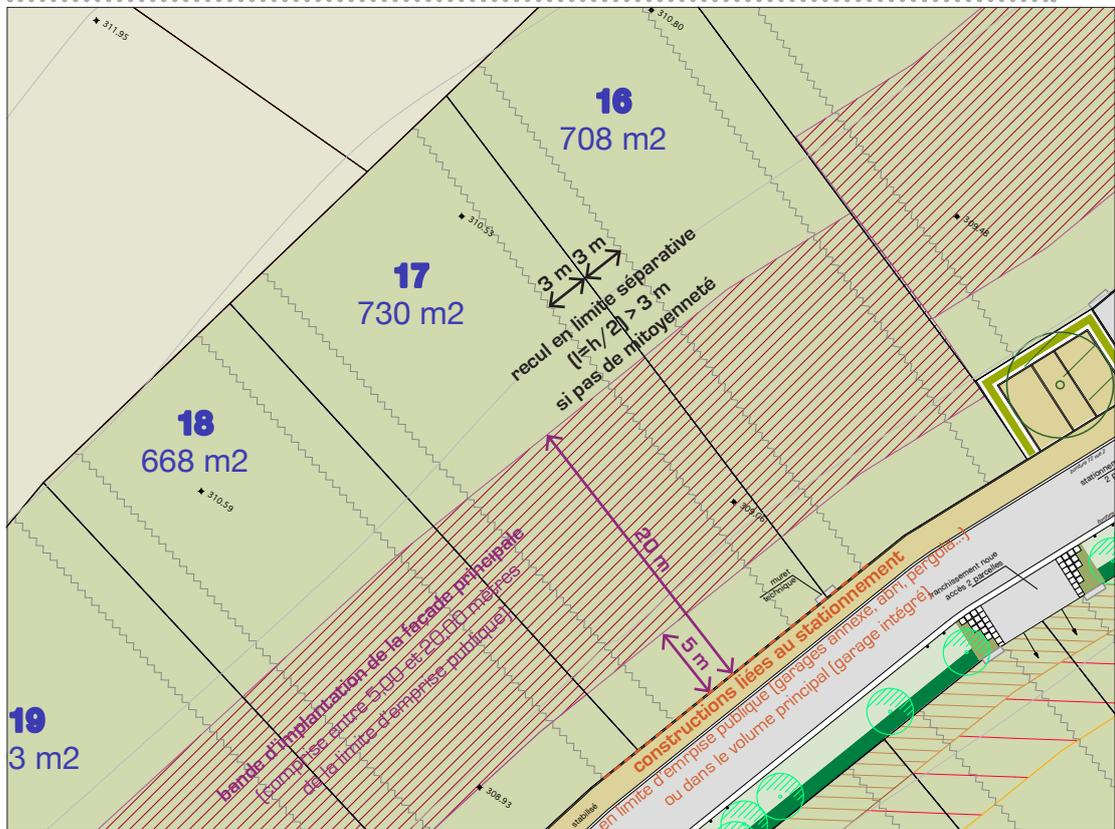


implantation de la maison en léger remblai
> façade arrière au niveau du terrain naturel



implantation de la maison en léger déblai
> façade sur rue au niveau du terrain naturel

DANS LA PENTE



Plan de principe des prescriptions d'implantation (exemple pour le lot 17)

EXEMPLES de construction



Volumes composés - implantation ménageant une terrasse protégée et un jardin plein Sud



Volume unique sur deux niveaux permettant de profiter de la meilleure orientation pour le jardin

AMÉNAGEMENT DE LA ZAC WINKELHOF

Cahier de prescriptions particulières - Lot Individuels (Sud)

Ind. Sud

CE QU'IL FAUT RETENIR

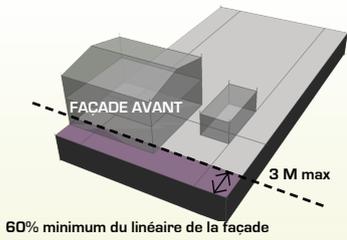
COMPOSER UN FRONT DE RUE

- > parcelles n°06 à 14 - 25 à 37 - 50 à 56 - 69 à 73 (entre 393 m² et 1230 m²)
- > COS maximal de 0,30

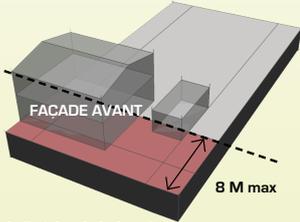
- > implantation de la façade principale (minimum 60% du linéaire) entre 0M et 3M de la noue (gestion des réseaux) - 40% du linéaire restant entre 0M et 8M.
- > mitoyenneté entre deux lots encouragée - ou retrait de la construction de H/2 sans être inférieur à 3M
- > volumes en R+1 (7M à l'égoût et 8,5M hors tout)
- > 80% des espaces non construits devront restés perméables

PASSAGE SUR NOUE ET STATIONNEMENT

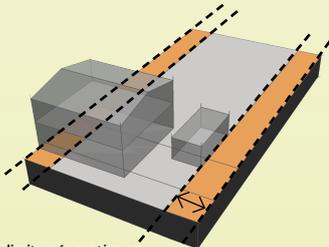
- > 2 places de stationnement pour 150 m² de surface de plancher
- > au moins un emplacement de stationnement non clos (couvert ou non)
- > implantation des stationnements jusqu'à 8M de la noue (recul encouragée pour stationnement ouvert devant le passage sur noue)



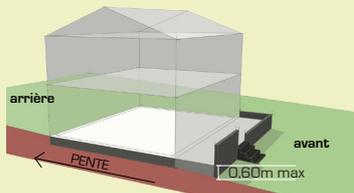
60% minimum du linéaire de la façade



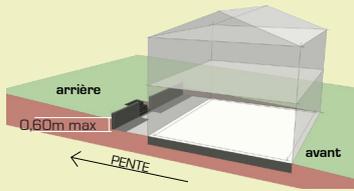
40% du linéaire de la façade +
façade stationnement



IMPLANTATION

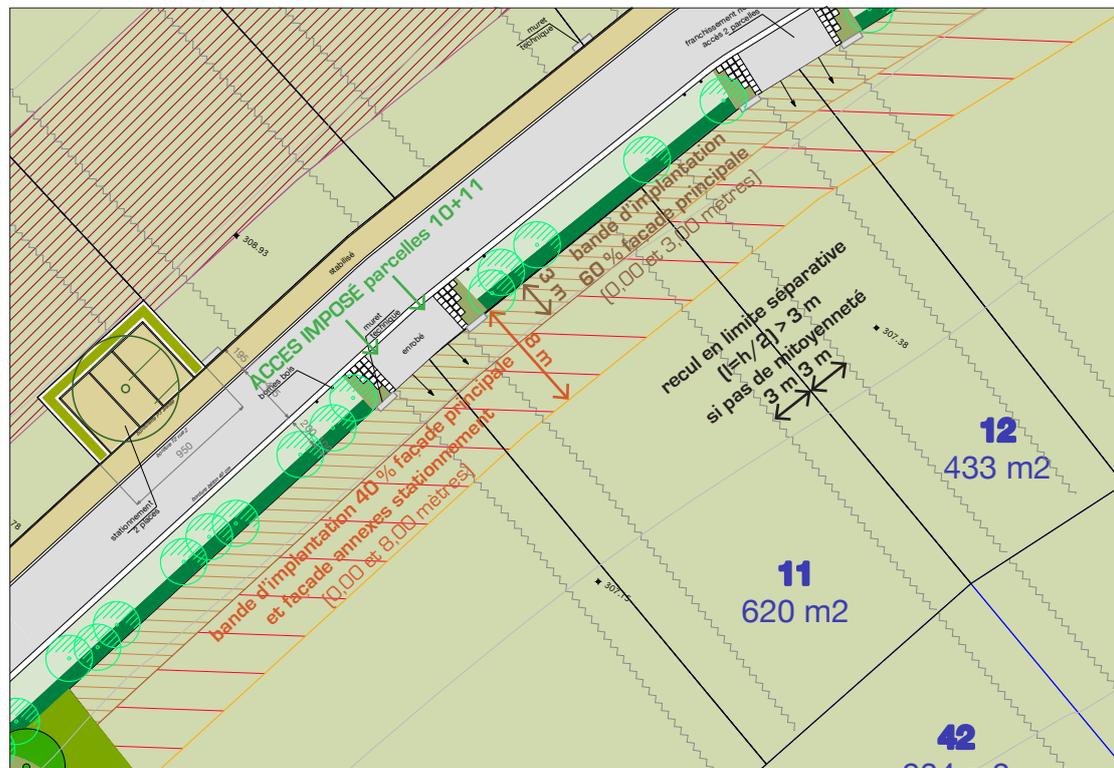


implantation de la maison en léger remblai
> façade arrière au niveau du terrain naturel



implantation de la maison en léger déblai
> façade sur rue au niveau du terrain naturel

DANS LA PENTE



Plan de principe des prescriptions d'implantation (exemple pour le lot 11)

EXEMPLES de construction



Volume en RDC avec faible retrait sur rue - garage séparé en recul de la voie avec emplacement de stationnement devant



Volume en R+1 avec faible retrait sur rue - garage annexe en mitoyenneté avec stationnement devant