

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

IN VARIETATE CONCORDIA

Les programmes de logements seront conçus de manière à s'inscrire dans l'esprit global du projet urbain : chaque bâtiment pourra proposer une identité architecturale propre, tant que celle-ci s'intègre aux bâtiments et espaces voisins dans une trame cohérente. Le projet donnera ainsi lieu à un ensemble urbain continu, cohérent mais non monotone car parsemé d'éléments d'architecture particuliers. La capacité des habitants à s'approprier leur logement constituera un critère essentiel dans la conception des logements, de même que leur confort et leur valeur d'usage. L'architecture du logement devra également s'inscrire dans le projet paysager général et le valoriser.

Le type des logements sera défini selon les besoins programmatiques, mais aussi selon le positionnement dans le quartier et le rapport à l'espace public environnant. Il pourra s'agir de :

1. maisons individuelles sur parcelle unique (ou privative)
2. maisons individuelles intégrées à la pente du merlon planté
3. maisons individuelles superposées
4. logements intermédiaires

HAUTEURS ET VOLUMÉTRIE

La hauteur des bâtiments est limitée à R+2+combles, comme défini dans le PLU. Afin d'offrir de la diversité visuelle, un jeu de volumes sera recherché, sans atteindre la hauteur maximale sur la totalité des constructions.

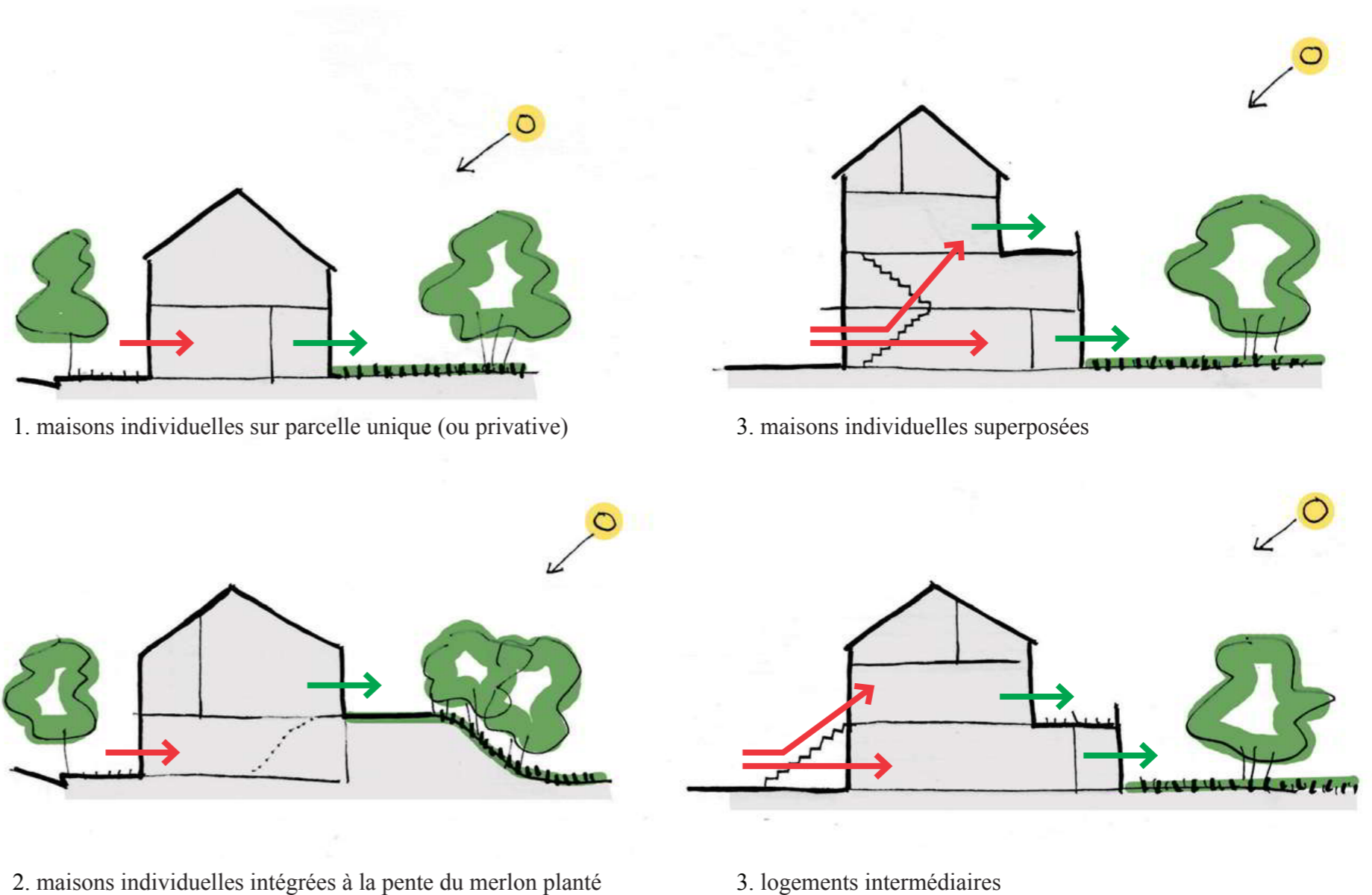
HABITAT ÉVOLUTIF

La capacité d'évolutivité des logements est également importante et devra être au maximum intégrée dès la conception, en favorisant par exemple :

- l'extension ou l'évolution des espaces type garage, buanderie, combles en pièce de vie
- la redistribution, l'adaptation aux handicaps

DÉMARCHES ENCOURAGÉES

Les acquéreurs des lots à bâtir ayant une orientation favorable vers le sud sont encouragés à initier une démarche de projet de Bâtiment Basse Consommation ou Bâtiment passif.



LÉGENDE

- accès individuel logement
- accès à espace privatif extérieur (jardin, terrasse etc.)

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

IMPLANTATION DU BÂTI ET ADRESSAGE

L'implantation des constructions principales s'effectuera dans l'emprise constructible mentionnée sur les fiches de lot. Elle se fera soit à l'alignement, soit suivant un recul minimum (variable selon la configuration de chaque lot) par rapport à la limite d'emprise publique.

Pour une lisibilité claire des adressages, les accès piétons se feront au maximum depuis l'espace public environnant, et au minimum depuis les voies privées.

L'association typologie de logement/implantation du bâti définissent 4 types de rapport à l'espace public :

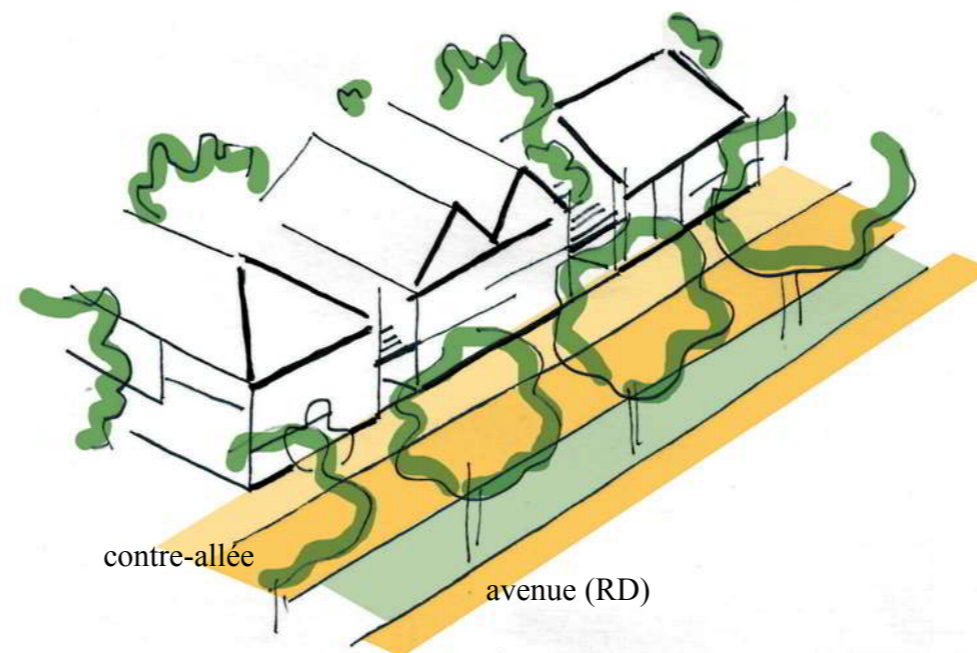
1. Les logements créant un front bâti sur l'avenue (RD) et sa contre-allée
2. Les logements créant un front bâti discontinu sur les rues principales de desserte
3. Les logements créant un élargissement visuel sur les rues de desserte interne
4. Les logements configurant le pourtour des cours communes

ORIENTATIONS

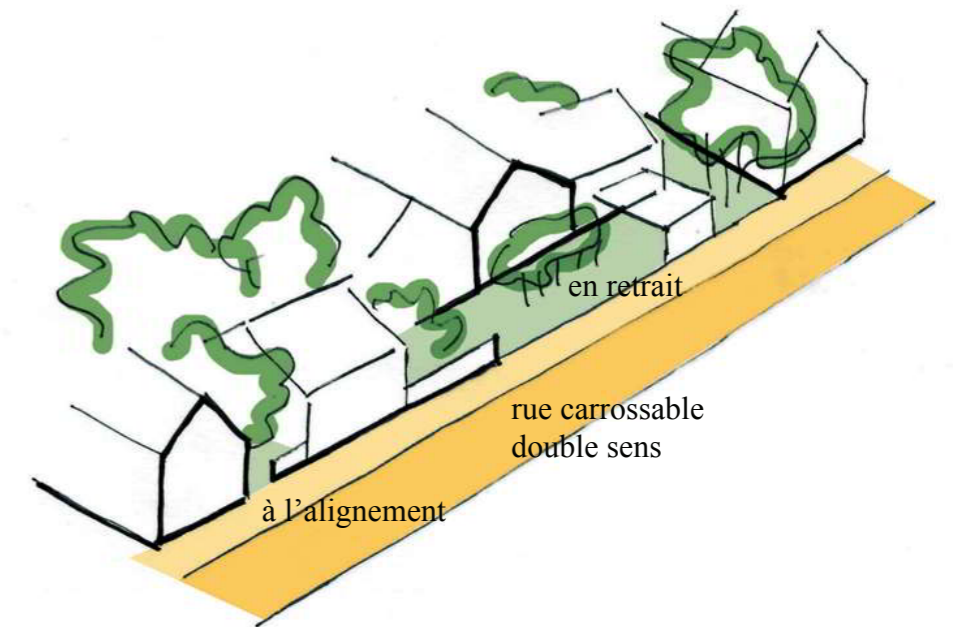
Les ouvertures seront au maximum orientées et dimensionnées en fonction de l'orientation des parcelles, dans un but d'économies d'énergie et de confort des habitants. Les projets devront rechercher un ensoleillement naturel optimal (ombres portées, ensoleillement des espaces extérieurs...).

Les logements au-delà des 2 pièces devront impérativement bénéficier de deux orientations au moins. La double exposition (d'autant plus quand elle est traversante) offre en effet des espaces naturellement lumineux et ventilés et participe à la qualité globale des logements. Les logements mono-orientés au nord sont interdits.

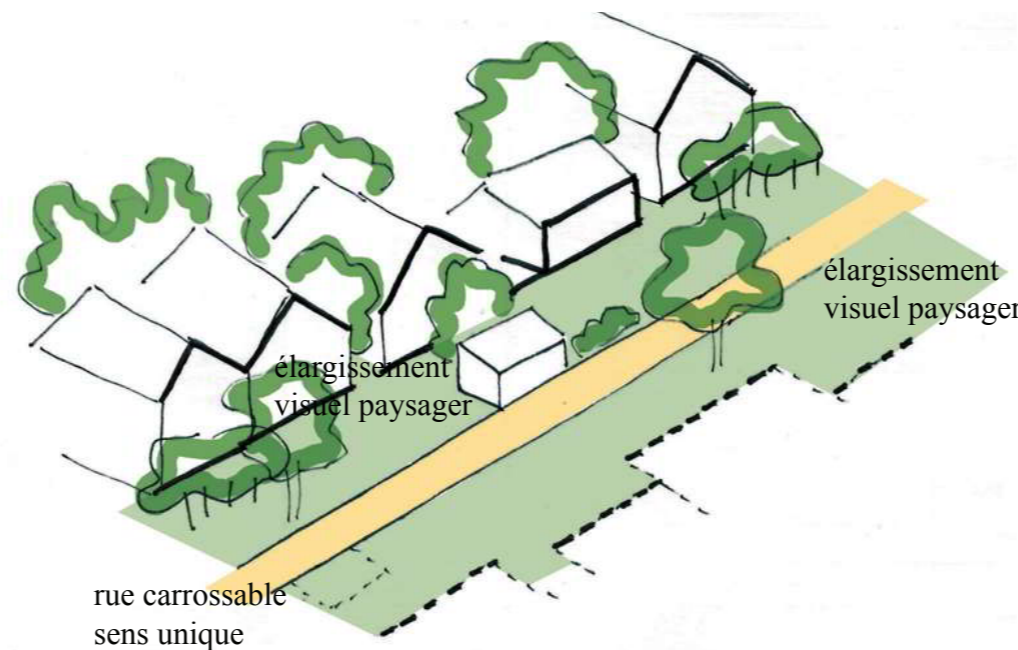
Les constructions favoriseront dans la mesure du possible une orientation sud pour les pièces de vie.



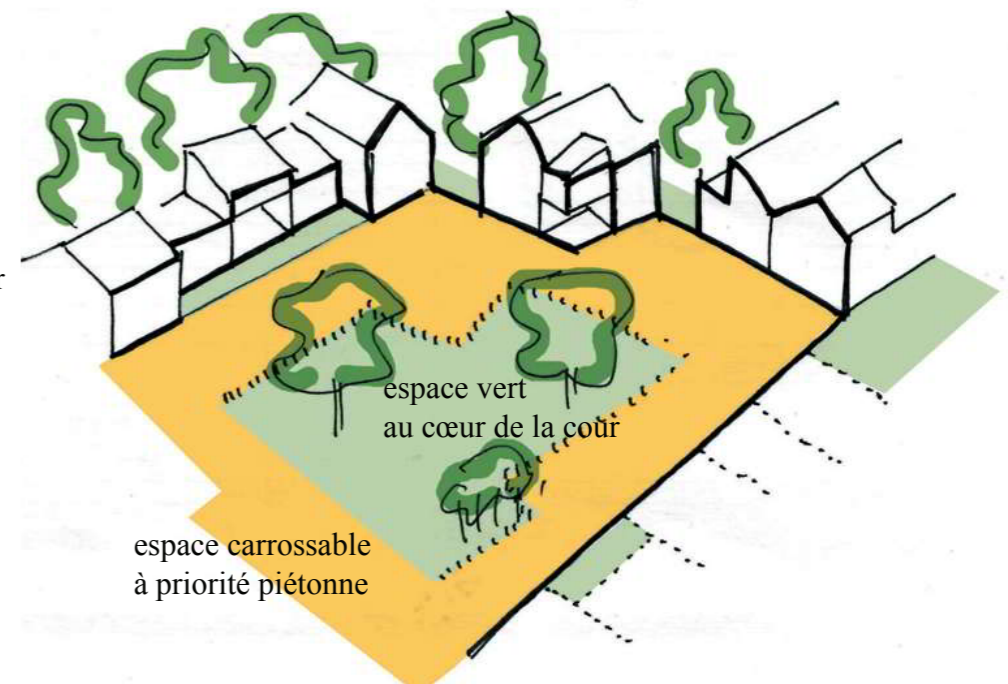
1. Les logements créant un front bâti sur l'avenue (RD) et sa contre-allée



2. Les logements créant un front bâti discontinu sur les rues principales de desserte



3. Les logements créant un élargissement visuel sur les rues de desserte interne



4. Les logements configurant le pourtour des cours communes