



Quartier d'habitation "Le Plessis"

Cahier de prescriptions urbaines,
architecturales, paysagères et
environnementales



INGÉNIERIE
MAÎTRISE D'OUVRE
INFRASTRUCTURE
AMÉNAGEMENT URBAIN

ZI Sud Est - 11 RUE DE LA FRÉBARDIÈRE
CENTRE D'AFFAIRES - BUREAU 205
38 977 CESSON RÉVIGNÉ CÉDEX
TEL : 02 99 41 94 57 - FAX : 02 99 41 94 48

REGION.OAEN@INFRA SERVICES.FR

Sommaire

I) Rappel du projet d'aménagement	3
A) Cahier de prescriptions : objectifs	3
B) Cahier de prescriptions : fonctionnement	3
C) Cahier de prescriptions : portée	3
D) Programmation bâtie des secteurs	3
II) Principe de conception des secteurs	5
A) Organisation des secteurs	5
1) Cohérence globale	5
2) Périmètre des secteurs	5
3) Orientations par secteurs	6
B) Suivi du projet de construction et visa	8
1) Documents	8
2) Equipe de suivi	8
3) Modalités de suivi	9
III) Prescriptions et orientations d'aménagement des espaces privatifs // TRANCHE 1	12
A) Implantation de la construction future	12
1) Vis-à-vis des voies	12
2) Les limites séparatives	14
3) Prise en compte de la topographie	14
B) Implantation de la construction future	14
C) Hauteur de la construction	14
D) Les annexes	15
E) Aspect extérieur de la construction	15
1) Expression architecturale	15
2) Volumétrie	16
3) Toitures et cheminées	16
4) Façades et coloris	16
5) Menuiseries	16
F) Aménagements extérieurs	17
1) Clôtures, haies	17
2) Coffrets techniques	17
3) Stationnements	18
4) Implantation des pompes à chaleur	19
G) Aménagements paysagers	19
H) Gestion des eaux pluviales sur le domaine privé	19
I) Gestion des énergies	21
J) Gestion des nuisances	21

I) Rappel du projet d'aménagement

A) Cahier de prescriptions : objectifs

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales a pour objectif de transmettre aux futurs acquéreurs et aux aménageurs les éléments réglementaires qui s'imposent à la réalisation de leur projet, ainsi que d'expliciter les principes dans lesquels s'inscrivent le nouveau quartier. Les orientations urbaines, paysagères et environnementales présentées dans les pages qui suivent forment un ensemble cohérent au service de la réalisation d'un quartier de logement avec un cadre de vie qualifié. Les prescriptions inscrites dans ce présent cahier ne se substituent pas au PLU de la commune, mais le complètent sur des aspects spécifiques.

Le présent cahier dans les obligations qu'il impose et les orientations qu'il suggère, s'adresse à tous, dans le cadre du projet de logement et dans la vie au quotidien du quartier.

B) Cahier de prescriptions : fonctionnement

L'instruction des permis de construire dans la ZAC est opérée selon deux documents :

- En premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- En second lieu le présent Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaine, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

Pour rappel, la ZAC du Plessis est inscrite en Zone 1AUB et 2AUB dans le PLU en vigueur de la commune de La Ferrière.

Les prescriptions du CPAUPE sont toujours plus restrictives que celles du PLU, qui sont elles plus générales. Lorsqu'une prescription du CPAUPE complète un article du PLU, celui-ci est cité dans un encadré.

Chacune des règles du CPAUPE est détaillée et peut être complétée d'un schéma explicatif ou de photographies. Ces illustrations sont des exemples donnés comme référence. Les dimensions qui peuvent apparaître sur certains schémas sont des valeurs réglementaires. Il convient d'adapter chacune des règles en fonction du projet dessiné. En cas de discordance dans le présent CPAUPE entre règles écrites et références graphiques, l'application des règles écrites sera privilégiée.

C) Cahier de prescriptions : portée

Le présent CPAUPE est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du lotissement.

D) Programmation bâtie des secteurs

Le quartier d'habitation « Le Plessis » comprend 7 secteurs (la numérotation des secteurs ne préjuge pas de la chronologie d'aménagement qui est liée aux contraintes foncières et techniques du projet).

Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Secteurs	Lots Libres Nombre de lots	Lots groupés Nombre de logements	Macrolots Nombre de logements	TOTAL
Secteur 1	16	10		26
Secteur 2	26	4 à 6	38	68 à 70
Secteur 3	41	8	14	63
Secteur 4	32	3 à 4	20	55 à 56
Secteur 5	34	6 à 8	12	52 à 54
Secteur 6	28	15 à 20	25	65 à 73
Secteur 7	17			17
TOTAL	197	40 à 50	110	347 à 357

II) Principe de conception des secteurs



A) Organisation des secteurs

1) Cohérence globale

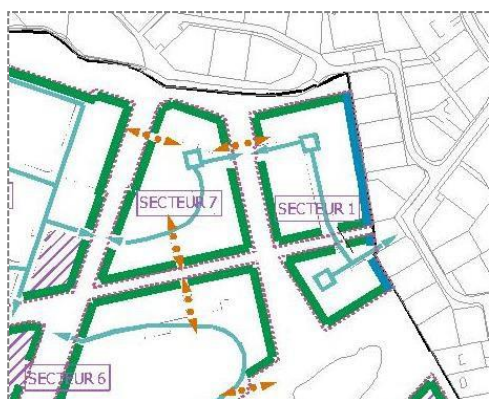
Les sept secteurs qui composent le quartier du « Plessis » sont issus d'un schéma global et d'un découpage opérationnel précis. Chacun des secteurs s'inscrit dans un dessin d'ensemble cohérent. Le présent cahier vise à concilier une programmation et une expression architecturale harmonieuse et un espace public de qualité.

2) Périmètre des secteurs

Chaque secteur est défini en premier lieu par son périmètre. Ce dernier fixe une limite dans des contextes très variés.

Le dossier de réalisation constitué en parallèle de ce cahier de prescription, présente les études d'avant-projet et les orientations générales de la ZAC. Les aménageurs sont invités à en prendre connaissance afin de saisir la logique d'organisation globale de ce nouveau quartier, tant pour la répartition programmatique envisagée que pour la structure viaire et paysagère proposée.

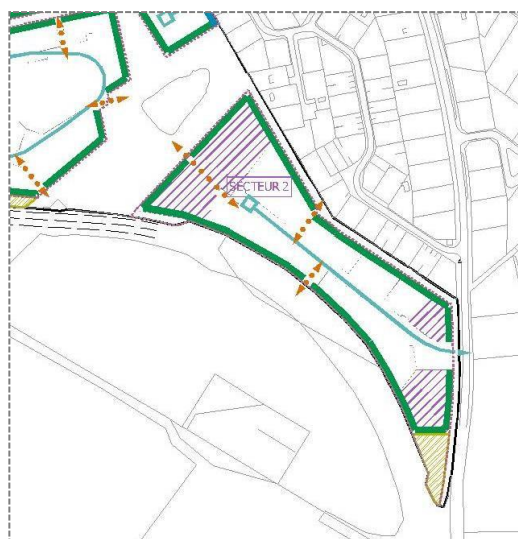
3) Orientations par secteurs



Secteur 1

Ce secteur est situé dans l'angle Nord Est de la ZAC, en frange avec le quartier pavillonnaire des rues des Charmes et des Saules. L'accès véhicule au secteur se fait depuis le petit jardin public à l'angle de la rue des Charmes. Le secteur 1 comprend deux zones situées au Nord et au Sud de la sente piétonne implantée à l'axe de la canalisation GAZ existante.

Le secteur 1 et 7 communiquent en partie Nord par une liaison douce qui franchit la coulée verte qui connecte le vallon du Riot au parc de l'étang. Les limites de ce secteur en interface avec l'espace public (Nord, Sud, Ouest, le long du corridor gaz) sont à la charge de l'aménageur et devront recevoir un traitement qualitatif (végétalisation par exemple). La limite Est en interface avec les fonds de parcelles de la rue des Saules, sera traité pour assurer le respect des propriétés existantes et préserver une lisière végétalisée en limite de ZAC.



Secteur 2

Implantée entre la RD au Sud et le quartier des Charmes au Nord, le secteur 2 occupe la pointe Est du Quartier, au pied du château d'eau. L'accès VL se réalise depuis la rue du château d'eau, via un aménagement spécifique de type plateau. La voie de desserte intérieure permet un accès aux parcelles au Nord et au Sud de la voie. L'extrémité de la rue se prolonge par une liaison douce vers le parc de l'étang. Deux liaisons douces traversent la zone d'Est en Ouest.

Dans les pointes Sud - Est et Nord - Ouest, deux zones de densités sont identifiées afin d'accueillir de façon privilégiée la programmation en lots groupés et intermédiaire.

L'ensemble des limites du secteur devra être traité de façon qualitative en prenant en compte les contextes paysagers très différents, au Nord le chemin longeant les fonds de parcelles des propriétés de la rue des Charmes, au Sud la frange le long de la RD, à l'Est la rue du Château d'eau et une présence arborée très forte, à l'Ouest le parc de l'Etang et son paysage ouvert sur le Plessis Bergeret.

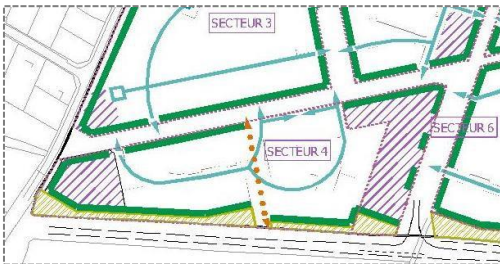


Secteur 3

Le secteur 3 est localisé au Nord de l'entrée Ouest de la ZAC, le long de la rue du Plessis Bergeret.

Les accès à ce secteur ont lieu depuis la voie primaire au Sud, depuis le secteur 5 à l'Est. La structure viarie comprend deux voies : la première parallèle au mail de la voie primaire présente un tracé linéaire, la seconde présente une configuration en arc de cercle le long des franges Ouest et Nord du secteur. Les extrémités Ouest et la frange Nord le long du vallon du Riot accueilleront de façon privilégiée une programmation dense.

Les traitements des clôtures des parcelles privées, à la charge de l'aménageur, mettrons en œuvre des traitements diversifiés Mail de la voie primaire au Nord, Chemin du verger à l'Est, Vallon du Brar au Nord, propriétés privées existantes de la rue du Plessis Bergeret sur la frange Ouest et rue du Plessis Bergeret à l'Ouest.



Secteur 4

Le secteur 4 occupe la pointe Sud-Ouest de la ZAC entre la RD et la voie primaire située sur le faisceau de la servitude gaz.

Les voies de desserte de ce secteur se connectent à la voie primaire sur la frange Nord. Aucune parcelle n'est accessible en dehors des voies spécifiques du secteur.

Une liaison douce structurante traverse le secteur et relie la piste cyclable le long de la RD et la voie primaire. Une zone de densité bâtie est pressentie à la pointe Ouest du secteur. Le traitement des limites de lots en frange du secteur 4, prendrons en compte : au Sud la RD et le glacis paysager en interface, au Nord le mail de la voie primaire. Au niveau de la pointe Ouest ponctuellement, le traitement de la limite de parcelle devra marquer la zone de densité.

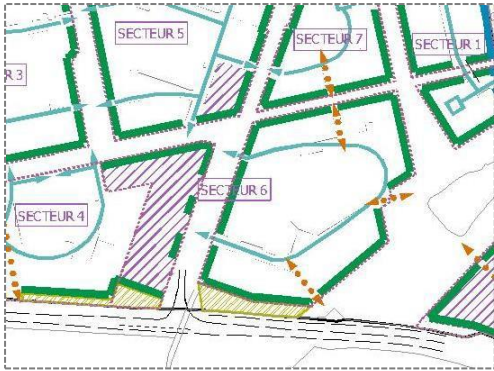


Secteur 5

Avec une implantation en cœur de ZAC, le secteur 5, se caractérise par des très fortes interfaces avec les autres secteurs d'une part et une façade Nord en connexion avec le vallon du Riot et plus loin le cœur de bourg.

Les accès VL sont possibles, en façade Sud depuis la voie primaire, depuis les secteurs 5 et 7 sur les façades Ouest et Est. Les zones de densité sont identifiées sur les pointes Sud-Est au niveau du carrefour de la voie primaire et sur la pointe Nord-Ouest en vis-à-vis du vallon du Riot.

Les Franges Ouest (Chemin du verger), Est (Chemin du bourg) et Nord le long du vallon du Riot recevront un traitement qualitatif avec une composante végétale forte. La frange Sud, le long de la voie primaire, pourra décliner une ambiance plus structurée en lien avec le mail central de la ZAC.



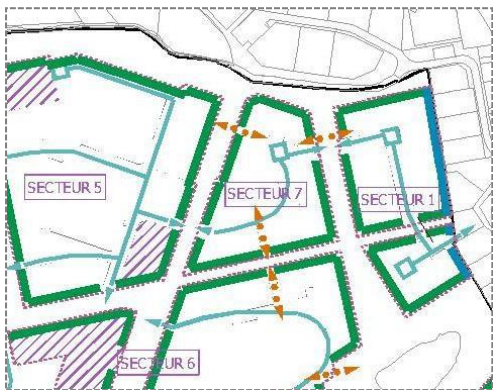
Secteur 6

Le secteur 6 est implanté de part et d'autre de la voie primaire de la ZAC au niveau de l'entrée depuis la RD.

Ce secteur comprend deux ensembles distincts :

A l'Ouest de la voie primaire, une zone de densité est directement accessible depuis la voie primaire. Cet espace peut recevoir une programmation de maisons en bande, de logements intermédiaires etc.

A l'Est de la voie primaire, une seconde zone est destinée à un habitat résidentiel moins dense. Cette zone est accessible aux VL depuis une voie de desserte en boucle. Cette voirie partagée se reconnecte en trois points aux liaisons structurantes vers le parc de l'étang et vers le secteur 7 d'autre part. Toutes les franges du secteur devront proposer un traitement cohérent et qualitatif. Pour la zone Ouest résidentielle, le traitement de limite de propriété décline une thématique végétale et paysagère. La zone Est le long de la voie primaire, présentera un traitement plus structuré en lien avec les autres secteurs implantés le long du mail central.



Secteur 7

Dans le prolongement géométrique de la zone Ouest du secteur 6, ce secteur occupe une position en enclave entre les secteurs 1, 5 et 6. La façade Nord, le long du vallon du Riot est tournée vers le centre bourg.

L'accès au secteur est dépendant des secteurs 5 et 1. La voirie partagée interne se reconnecte à trois liaisons douces structurantes.

Le traitement des limites du secteur au Sud le long du chemin sur le faisceau gaz, Est et Ouest le long des chemins du bourg et de l'étang du Plessis, au Nord le long du vallon du Riot, mettra en œuvre une proposition végétale sobre et en cohérence avec les différents paysages.

B) Suivi du projet de construction et visa

1) Documents

Le projet s'élabore autour du présent document fournit à chaque aménageur et à chaque acquéreur. Il comprend notamment :

- Les prescriptions concernant chaque secteur.
- Les limites de prestations entre l'acquéreur et le maître d'Ouvrage de la ZAC.

2) Equipe de suivi

L'ensemble de l'équipe formée par le Maître d'Ouvrage, La Commune de La Ferrière, l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'opération : urbaniste, paysagiste, architecte-urbaniste, bureau d'étude énergie, bureau d'étude VRD pour le traitement des EP, émettent un avis sur le dossier de permis de construire avant que celui-ci ne soit déposé en Mairie.

3) Modalités de suivi

- a) Procédure liée à la mission d'Architecte-Urbaniste-conseil – à destination des pétitionnaires privés

L'architecte-conseil n'est pas le maître d'œuvre du pétitionnaire. La mission d'Architecte-Urbaniste-conseil consiste :

- A garantir la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de l'opération au sein de la ZAC en veillant au respect du plan de composition général dans le cadre de chaque projet,
- A accompagner le pétitionnaire dans cet objectif dans le cadre de la conception de son projet et de l'élaboration de la demande de permis de construire, en amont de tout dépôt officiel de la demande auprès de l'Autorité Compétente (Mairie de La Ferrière).

Pour cela, une méthodologie de travail et d'échanges doit être respectée entre le pétitionnaire et son architecte-urbaniste-conseil suivant plusieurs étapes :

// Phase 1 – Avant-Projet Sommaire APS

Lors de la conception du projet de construction et d'aménagement paysager du lot, le pétitionnaire (ou l'Architecte, le constructeur missionné par le pétitionnaire, l'opérateur, etc.) doit prendre en compte le PLU en vigueur de la Commune de La Ferrière, ainsi que le dossier complet de la ZAC (CPAUPE, CCCT, ...) dans lequel sont reportés toutes les exigences urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.

A ce stade, le pétitionnaire doit constituer un dossier d'**Avant-Projet Sommaire suffisamment renseigné** pour permettre l'examen du projet de construction et d'aménagement, la vérification et la validation des principes du projet au regard des exigences urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.

- ➔ Le pétitionnaire transmet par mail à la mairie -service urbanisme pour l'envoi à l'architecte-urbaniste-conseil son dossier APS en format PDF.
Les documents minimums attendus pour cette étape sont indiqués dans le tableau de nomenclature des pièces, présentés en fin de paragraphe.
- ➔ L'architecte-urbaniste-conseil produira en synthèse de son analyse du projet dans un délai de 15 jours maximum après l'envoi du dossier, l'avis n°1, indiquant les éléments du projet validés et les éléments à modifier / à préciser, pour respecter le règlement.

// Phase 2 – Avant-Projet Définitif APD / Dossier de Permis de Construire

A partir de l'avis n°1, le pétitionnaire précise, finalise son projet et constitue **l'ensemble des pièces demandées** pour le dépôt d'une demande de permis de construire.

Les documents attendus sont indiqués dans le tableau de nomenclature des pièces en fin de paragraphe.

- ➔ Le pétitionnaire transmet par mail à la mairie -service urbanisme pour l'envoi à l'architecte-urbaniste-conseil son dossier APD en format PDF.
- ➔ L'architecte-urbaniste-conseil produira en synthèse de son analyse du projet, l'avis n°2 dans un délai de 15 jours maximum :
 - Soit qui validera le projet et le dossier,
 - Soit qui indiquera les éléments de projet validés, et les éléments restants à modifier pour respecter le règlement.

Dans ce dernier cas, le pétitionnaire transmettra une dernière fois son dossier complet modifié final par mail à la mairie -service urbanisme pour l'envoi à l'architecte-urbaniste-conseil pour un dernier avis, n°3.

// Phase 3 – Fiche Agrément

Dès le projet et le dossier de demande de permis de construire validés, l'architecte-urbaniste-conseil produit et transmet la fiche Agrément valant VISA dans un délai de 15 jours maximum à la mairie service urbanisme pour envoi au pétitionnaire. **Cette fiche sera à joindre au dossier de demande de permis de construire.**

// Phase 4 – Dépôt de la demande de Permis de Construire

Dépôt par le pétitionnaire de 4 dossiers de demande de permis de construire en mairie de LA FERRIERE ou par voie dématérialisée grâce au lien suivant : <https://ads.larochesuryon.fr/guichet-unique>

NOTA BENE : Le présent accompagnement par l'architecte-urbaniste-conseil facilite mais ne garantit pas l'obtention administrative de la demande de permis de construire par l'Autorité Compétente, lors de l'instruction officielle de la demande.

Un avis favorable de l'architecte-urbaniste-conseil ne vaut pas obtention officielle de l'obtention officielle du permis de construire qui reste soumise à l'accord par arrêté de l'Autorité Administrative Compétente; celle-ci se réserve le droit, si elle le juge nécessaire, d'effectuer auprès du pétitionnaire, une demande de pièces complémentaires et des modifications du projet, dans le cadre de l'instruction officielle de la demande.

// Contacts - Echanges

Mairie -service urbanisme

Mme Valérie BROCHARD

02 51 40 06 13

Urba@laferriere-vendee.fr ou

Mairie -DST

Mr Sébastien RATIER

L'envoi des projets (dossier pièces écrites et pièces graphiques / plans) s'effectuera par mail, systématiquement aux interlocuteurs désignés ci-avant.

// Modalités de paiement

La rémunération de l'architecte-urbaniste-conseil est de :

- 500€ HT pour les lots libres.

Le règlement est pris en charge par la Commune de la Ferrière.

Liste & Nomenclature des pièces à fournir pour constituer le dossier de demande de Permis de Construire – Maisons individuelles

En complément de la nomenclature du formulaire CERFA :

N° / Désignation	Minimum à fournir pour phase n°1 APS	A fournir dès phase n°2 APD	Observations / Précisions
PCMI 1 a – Plan de situation Echelle communale		X	
PCMI 1b – Plan de situation	X	X	Document remis par la Commune à intégrer en entourant le lot concerné par la demande
Plan de vente / géomètre	X	X	Plan / relevé état des lieux du lot réalisé par un géomètre-expert (avec les limites du terrain, points altimétriques en m NGF, plantations existantes, accès à respecter, réseaux et points de raccordement prévus pour le lot, servitudes...)
PCMI 2a Plan masse des constructions	X	X	Plan coté en 3 dimensions de toutes les constructions dans le terrain. Le plan du géomètre doit servir de fond de plan pour l'élaboration de cette pièce graphique (notamment avec les points altimétriques du Terrain Naturel avant travaux en m NGF). Indiquer les dimensions (longueur, largeur des constructions), les distances entre les constructions et les limites du lot, les distances entre les constructions. Indiquer les points altimétriques du Terrain Projeté (TP) en m NGF : Accès, plancher RDC, égouts toitures, faîtage, en pieds des constructions, jardins... de manière à comprendre le calage altimétrique et le modelage du Terrain Projeté (TP) par rapport au Terrain Naturel (TN). Indiquer les réseaux et leurs raccordements aux réseaux de la ZAC. Indiquer les portails et portillons, avec dimensions, débâtements / sens d'ouverture.
PCMI 2B Plan masse paysager	X	X	En complément du plan de masse PCMI 2a, ce document graphique précise la composition paysagère du projet et le traitement paysager du jardin : Indiquer le dessin et les revêtements de sols projetés des différents espaces, les espaces verts, les espaces verts de pleine terre. Indiquer les arbres de haute tige, les haies projetés... Indiquer les superficies des espaces verts de pleine terre et des autres espaces projetés par type de revêtement.
PCMI 2C Plans intérieurs	X	X	A titre indicatif, pour compréhension du projet par l'architecte-urbaniste-conseil (accès, ouvertures...)
PCMI 2D Principes de clôtures	X	X	Croquis / élévation à l'échelle du ou des principes des clôtures, portail et portillon
PCMI 3 Coupe	X	X	Coupe cotée des constructions dans le terrain, avec distance entre le Terrain Naturel (TN) et l'égout des toitures, ainsi que le profil du Terrain Naturel avant travaux (TN) et profil du Terrain Projeté (TP), en m NGF. Indiquer les pentes créées (entre l'accès du lot et les constructions...).
PCMI 4 Notice descriptive	X	X	Notice décrivant le projet à rédiger de manière à répondre aux points exigés à l'article R 431-8 du Code de l'Urbanisme Préciser les choix retenus en termes de teintes (suivant nuancier du règlement) Préciser l'essence des plantations projetées. Paragraphe spécifique volet hydraulique
PCMI 5 Elévations	X	X	Dessin coté en 3 dimensions de toutes les façades des constructions dans le terrain. Indiquer les hauteurs des constructions entre le Terrain Naturel (TN) et l'égout des toitures, ainsi que le profil du Terrain Naturel avant travaux (TN) et du Terrain Projeté (TP). Indiquer les points altimétriques majeurs, en m NGF (Accès, 1 ^{er} plancher, 2 nd plancher, égout toitures, faîtage, en pieds des constructions...). Dessiner l'ensemble des éléments composant les façades des constructions, les espaces extérieurs (composition, limites, plantations...). Indiquer les limites de la parcelle. Indiquer les pentes créées (entre l'accès du lot et les constructions...). En association avec la PCMI4, indiquer les matériaux, les teintes des façades et des éléments architecturaux.
PCMI 6 Insertion		X	Photomontage permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement - A réaliser depuis la voie de desserte de la ZAC
PCMI 7 Vue proche		X	Photographie(s) montrant le terrain/lot dans l'environnement proche
PCMI 8 Vue lointaine		X	Photographie(s) montrant le terrain/lot dans le paysage lointain
PCMI 9	X	X	Certificat fourni par le lotisseur indiquant la surface constructible attribuée au lot (Surface de Plancher maximale en m ²)

PCMI 10		X	Certificat fourni par le lotisseur attestant l'achèvement des équipements desservant le lot
PCMI 14-1 Réglementation thermique		X	Formulaire à fournir par le thermicien en respect de la réglementation thermique en vigueur
Attestation de l'aménageur relative au suivi/respect de la surface active	X	X	Conformément au dossier de réalisation de la ZAC / CCCT (si indication précise sur ce sujet)
Formulaire CERFA	X	X	Formulaire pour une « demande de permis de construire d'une maison individuelle et/ou ses annexes », à télécharger sur https://www.service-public.fr/
Fiche Agrément de l'architecte-urbaniste conseil		X	Fourni par l'Architecte-urbaniste conseil, une fois le projet validé

b) Procédure liée à la mission d'Architecte-Urbaniste-conseil – à destination des opérateurs

Les modalités de suivi des projets par l'équipe de maîtrise d'œuvre (architecte-urbaniste, urbaniste-paysagiste et BET) sera défini et explicité au sein du cahier des charges de rétrocession des secteurs à destination des opérateurs mais sera similaire à la méthodologie présentée ci-avant qui concerne les pétitionnaires privés (maisons individuelles).

La rémunération de l'architecte-urbaniste-conseil sera néanmoins différentes, elle sera de :

- 1 500€ HT pour les ilots et pris en charge par la Commune.

III) Prescriptions et orientations d'aménagement des espaces privés // TRANCHE 1

A) Implantation de la construction future

1) Vis-à-vis des voies

Règlement du PLU

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Zone 1AUb :

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions nouvelles devront être implantées selon un recul situé entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la future construction pourra déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées.

L'organisation des parcelles privilégie les orientations Nord/ Sud afin de bénéficier d'un apport solaire maximum. L'organisation foncière des secteurs devra optimiser ce paramètre d'ensoleillement afin de favoriser les expositions solaires les plus favorables. Aussi les accès Nord, qui permettent un jardin Sud sur toute la largeur de la parcelle, seront privilégiés.

Ci-dessous exemple d'implantation du bâti pour des lots libres. A titre indicatif



Ci-dessous exemple d'implantation du bâti sur un macro-lot. A titre indicatif



2) Les limites séparatives

Règlement du PLU

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Zone 1AUb :

Implantation par rapport aux limites séparatives

- En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
- Dans le cas d'une installation d'un dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, favorisant la production d'énergie renouvelable ou la récupération des eaux de pluie, une dérogation à la règle des 3 mètres minimum sera autorisée.

Concernant les annexes, seules les annexes supérieures ou égales à 20 m² sont concernées par ces règles d'implantation.

Afin d'optimiser la consommation d'espace, l'implantation en mitoyenneté est encouragée, elle est possible sur 1 ou 2 côtés.

Ces implantations en limite participent à la densification du quartier et sont un atout en termes d'optimisation thermique en diminuant les déperditions.

3) Prise en compte de la topographie

Le site du projet présente une topographie relativement douce et il convient de respecter ce caractère paysager. L'insertion des maisons doit être réalisée au plus près du terrain naturel afin de réduire les effets de soubassement et de connecter au maximum le niveau du rez-de-chaussée à celui du jardin. Pour autant, certains lots (notamment les 9, 10 et 11) présentant une pente plus importante. Le travail d'insertion dans la pente et des déblais / remblais éventuels devra être fait de manière qualitative afin de respecter le caractère du site.

B) Implantation de la construction future

L'emprise bâtie des constructions ne doit pas être supérieure à 50% de la surface de la parcelle, sauf cas spécifiques (par exemple logements dédiés à des personnes âgées).

C) Hauteur de la construction

Règlement du PLU

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Zone 1AUb :

Hauteur

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

La hauteur autorisée pour les constructions à usage d'habitation est limitée à R+2, et peut être majorée d'un étage en attique pour les logements locatifs aidés (hauteur absolue de 14 mètres)

Une hauteur maximale de R+3 avec une hauteur absolue de 14 mètres sera autorisée uniquement pour les terrains supérieurs à 1000m²

Pour toutes les autres constructions, il n'est pas fixé de règle de hauteur à condition que la hauteur projetée soit justifiée, et ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 4 m au faîtage, ou 3 m à l'égout du toit.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, c'est le niveau du terrain naturel moyen qui sera appliqué.

Les volumes créés devront justifier leur intégration dans l'environnement urbain et paysager de la parcelle concernée. Ils prendront en compte notamment la végétation existante et projetée.

Les logements individuels :

La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour les logements individuels, ce qui est plus restrictif que le règlement du PLU mais permet de favoriser l'intégration des différents projets dans le contexte urbain, paysager et environnemental.

Les logements intermédiaires :

La hauteur des constructions sera limitée à R+1+attique.

Les logements collectifs :

La hauteur des constructions sera limitée à R+2+attique Les toitures terrasses sont autorisées.

D) Les annexes

Règlement du PLU

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Zone 1Aub :

Hauteur

Pour toutes les autres constructions :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur à condition que la hauteur projetée soit justifiée, et ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 4m au faîtage, ou 3m à l'égout du toit.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, c'est le niveau du terrain naturel moyen qui sera appliqué.

Densité

Les annexes non accolées à la construction principale (hors piscines) doivent avoir une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 40m².

Les annexes possibles sont les suivantes :

- Abris de jardin,
- Local de rangements (vélo notamment),
- Local technique à destination des appareils techniques liés à l'installation d'une piscine.

Les volumes créés devront justifier leur intégration dans l'environnement urbain et paysager de la parcelle concernée. Ils prendront en compte notamment la végétation existante et projetée.

L'organisation d'ensemble entre la construction principale et les annexes devra veiller à être harmonieux dans : l'implantation des éléments les uns par rapport aux autres et par rapport à la parcelle dans son ensemble et dans le choix et la complémentarité des matériaux / styles architecturaux utilisés.

E) Aspect extérieur de la construction

1) Expression architecturale

Les maisons et immeubles réalisés seront d'expression contemporaine ou d'inspiration traditionnelle.

- Pour les maisons d'inspiration contemporaine, il est demandé de concevoir des volumes simples, de mettre en œuvre un nombre de matériaux principaux restreint à 3 pour la finition des façades.
- Pour les maisons d'inspiration traditionnelle, les volumes simples sont également recommandés. Les éléments qui « pastichent » l'architecture ancienne sont proscrits : colonnade, balustre ... Les modénatures doivent être discrètes et s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale.

Le bardage métallique est interdit pour toutes les constructions.

2) Volumétrie

La volumétrie générale des constructions visera l'expression de volumes simples, épurés, compacts. Cette sobriété sera favorisée de manière à éviter les parois en contact avec l'extérieur, les ponts thermiques, et donc à répondre aux exigences de la R.E. 2020.

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire afin de permettre les différentes implantations favorisant le bio climatisme.

Même dans le cas d'une volumétrie compacte, on pourra penser à la création d'espaces semi extérieurs prolongeant le logement. Balcons et terrasses filantes sont à privilégier sur la façade Sud. Ils joueront le rôle de pare-soleil horizontaux l'été et laisseront pénétrer les rayons plus bas d'hiver. Les loggias sont dans ce sens à éviter compte tenu des parois verticales qui bloquent pour partie les rayons du soleil l'hiver. Les éléments de décor ou de modénature non justifiés (galerie, casquette...) sont à exclure.

Les murs de soutènement sont proscrits ainsi que les caves et les garages en sous-sol.

3) Toitures et cheminées

La couverture participe à l'allure générale de la construction, il est demandé une attention particulière à son intégration dans le projet.

La volumétrie du bâti doit être simple, épurée et compacte. Les volumes parallélépipédiques sont autorisés. Pour les constructions avec toiture en pente, le nombre de versants doit être réduit.

Le choix des matériaux de toiture implique des pentes ou des nivellements adaptés, les toitures en tuiles seront réalisées avec une pente de l'ordre de 20° minimum. Les ardoises synthétiques, les tuiles vernissées et sont interdits.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Elles ont un rôle majeur à jouer dans la diminution de la quantité d'eau de pluie qui ruisselle de ces surfaces. Le caractère paysager et d'usage des toitures est à privilégier (traitement en terrasse accessible)

Les panneaux solaires et photovoltaïques pour la production d'électricité ou d'eau chaude sont encouragés pour raisons environnementales. Les panneaux solaires posés sur châssis ou installés au sol sont interdits : ils doivent être intégrés harmonieusement à la toiture et être au plus près du faitage en cas de toiture en pente

4) Façades et coloris

Les projets chercheront à offrir une architecture respectueuse du caractère du bâti existant, favorisant un principe de pérennité. L'utilisation des enduits à base de matériaux naturels est recommandée.

5) Menuiseries

Règlement du PLU

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Zone 1AUB :

Intégration paysagère

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, ainsi que les extensions et annexes, devront être implantées en harmonie avec la végétation environnante, et être accompagnées de plantations, également en accord avec la végétation existante. Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions. Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les volets roulants sont autorisés, leur couleur sera déclinée en harmonie avec celle des menuiseries. Les volets, battants ou coulissants, seront intégrés à la conception architecturale d'ensemble : volets battants sans écharpes (maisons de type traditionnel) ... L'utilisation des menuiseries en bois et/ou aluminium est vivement encouragée.

Les baies vitrées orientées au Sud sont à privilégier afin de bénéficier d'un apport solaire passif. Les baies vitrées sont à éviter au Nord car elles multiplient les risques de déperdition thermique.

F) Aménagements extérieurs

1) Clôtures, haies

Règlement du PLU

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Zone 1AUb :

Clôtures

En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres sur rue, et 2 m en limite séparative. Un muret n'excédant pas 60 centimètres de haut et enduit des 2 côtés sera autorisé et pourra être surélevé par un dispositif complémentaire. Pour les clôtures sur rue, en cas de clôture grillagée, le grillage devra alors être posé sur un muret ou un soubassement d'au moins 20 cm. Les murs de clôture sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces. Les clôtures en plaques béton et les bâches sont interdites. En limite de zone A et N, les clôtures pourront être végétalisées, et éventuellement être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètres. Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Les espèces végétales invasives sont interdites.

En limite des secteurs, les clôtures périphériques seront mises en œuvre et financées par l'aménageur. Leur entretien sera à la charge du propriétaire. Pour chaque secteur, le plan d'aménagement précisera les implantations et la nature des clôtures réalisées en limite d'espaces publics.

Pour toute mise en œuvre de clôtures en limites séparatives, les règles suivantes seront à respecter :

- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres sur rue, et 2 mètres en limite séparative ;
- Coloris autorisé : gris anthracite ral 7016

Les canisses PVC, toiles opaques, brandes de bruyères sont interdites. Toute clôture de type grillage ou treillis soudé pourra être doublée d'une haie.

La végétalisation des clôtures sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité. La hauteur des haies ne devra dépasser les 2,00 m de hauteur et les bords extérieurs seront situés à minima à 0,50 m de la clôture (soit une hauteur de plantation à 1,50m).

2) Coffrets techniques

Les boîtiers, coffrets techniques, compteurs, peuvent être mutualisés. Dans tous les cas, ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public pour cela ils seront : soit intégrés à la façade de la construction, sans débord, soit intégrés dans un coffrage de type bois, muret ou gabion de pierres sèches, soit masqués par des plantations, soit intégrés dans la clôture. Les propriétaires pourront construire un muret sous clôture. Celui-ci n'excédera pas 60 centimètres de haut. Il devra être enduit sur la base des coloris et matériaux de l'habitation des 2 côtés

Autour des coffrets techniques (EDF, GDF, AEP Telecom) ainsi que boîte aux lettres, les propriétaires pourront construire un muret technique qui devra être des mêmes matériaux que la construction de la maison.

Exemple de coffrets pouvant être mis en œuvre :



3) Stationnements

Règlement du PLU

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Zone 1Aub :

Stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les changements de destination, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement, devant être réalisées en extérieur, sur la parcelle.

Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions, à l'appui d'une analyse explicitant ces besoins. La mutualisation des places de stationnement est fortement encouragée, avec ou sans foisonnement. Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux, ou des logements et des commerces, ou encore une opération d'aménagement d'ensemble permettant le foisonnement. En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir : - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée, - l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Les aires de stationnement doivent être paysagées. Par ailleurs, afin de limiter les îlots de chaleur et les risques d'inondation, les revêtements perméables devront être privilégiés.

Stationnement des vélos

Il est exigé 1 emplacement couvert et sécurisé de 1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher :

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins deux logements et un parc de stationnement dédié,
- Pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

Les accès aux parcelles se feront depuis les voies de desserte des secteurs. L'accès des parcelles n'est pas autorisé depuis les voies principales situées hors secteurs. Chaque logement à l'obligation de créer au moins deux places de stationnement extérieure sur la parcelle privée. L'implantation des places de stationnement est détaillée dans les fiches de lot.

Dans un souci de réduction de l'imperméabilisation des sols, les places stationnements aériens pourront être traitées de la manière suivante :

- Par deux bandes de béton avec un joint enherbés ;
- Par des pavés joints enherbés ;
- Par du mélange terre / pierre engazonné ;
- Ouvert sur le domaine public.

Le stationnement couvert pourra se faire sous forme de pergola, de car port ou de garage : les structures bois ou métal sont autorisées. Elles pourront être végétalisées. La couverture pourra être plate ou mono-pente, en cuivre, membranes PVC, ou bien toiture végétale...

Les panneaux solaires sont autorisés et doivent être intégrés dans le volume bâti. Tous les éléments qui

justifient un usage technique de dimension environnementale sont encouragés. Ces éléments techniques ainsi que les panneaux solaires doivent être situés, de préférence, côté privatif pour ne pas être vus depuis l'espace public

Le garage (1 place de stationnement) devra respecter l'implantation de la fiche de lot, d'une manière générale il devra être intégré au volume de la construction. Les façades des box fermés devront être traitées avec soin et devront participer à la mise en valeur du projet architectural.

Portails et portillons

Les portillons d'accès devront être du même matériau et de même hauteur que la clôture le cas échéant.

Stationnement des vélos

Il sera exigé 1 emplacement couvert et sécurisé de 1.5m² par tranche de 60m² de surface plancher :

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins deux logements et un parc de stationnement dédié.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, couverts et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction. En cas de réalisation de ces espaces en extérieur, ceux-ci devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière que la construction.

4) Implantation des pompes à chaleur

L'installation de ces équipements souffre généralement d'une mauvaise prise en compte dans le projet architectural, dans le cadre des projets individuels, il est demandé de les intégrer au volume même de la construction.

Les pompes à chaleur à détente directe (PAC air/air), ou air/eau pour le chauffage, et qui disposent d'un module extérieur sont très fortement déconseillées. En effet, ces systèmes nécessitent un appoint électrique générant des appels de puissance en hiver pour le chauffage. Ils génèrent par ailleurs des nuisances sonores non adaptées à des parcelles de petite surface vis-à-vis des bruits de voisinage.

Dans le cas où ce dispositif est installé en extérieur, son volume sonore ne doit pas excéder 65 dBA. Un habillage en coffret bois ou métal, intégrant un affaiblissement sonore sera exigé dans les cas où l'installation en œuvre est impossible.

G) Aménagements paysagers

La qualité des aménagements paysagers réalisés sur chaque parcelle, (arbres de hautes tiges, plantes basses, couvre-sols, massifs fleuris), participe à la qualité des nouveaux quartiers. La plantation d'espèces locales en lien avec le bocage et les zones humides préserve la biodiversité et offre des abris à la faune sauvage.

Intégration d'habitat pour la faune locale (abri, gîtes, nichoirs...), de prairies fleuris pour développer la biodiversité pollinisatrice. Les haies en limite de parcelle ne doivent pas être monospécifiques afin d'enrichir la biodiversité.

La valorisation des jardins et de leurs entretiens est également l'occasion d'une appropriation forte par les futurs habitants. Les objectifs principaux sont :

- Positionner la nature au cœur des projets
- Préserver la biodiversité existante, maintenir et restaurer les continuités écologiques.

L'utilisation d'un paillage est recommandée afin de favoriser la reprise des végétaux et de réduire le besoin en arrosage. Les paillages seront obligatoirement biodégradables.

H) Gestion des eaux pluviales sur le domaine privé

Règlement du PLU

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Zone 1AUB :

Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...). En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales sur l'unité foncière, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe. Le débit rejeté dans le réseau sera limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE. La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Pour les lots individuels :

Sur le domaine privé, chaque acquéreur a l'obligation réglementaire de stocker 100% des eaux pluviales de l'épisode centennal (station Météo La Roche sur Yon – 38,64 mm en 3h) s'écoulant sur les parties imperméables de sa parcelle. Ces orientations correspondent aux prescriptions du dossier loi sur l'eau de la ZAC. Il est formellement interdit de rejeter en direct ses eaux pluviales dans les noues longeant la voirie.

L'aménageur livrera les lots individuels avec un ouvrage de gestion (massif drainant) dimensionné sur une surface imperméabilisée raccordée de 200 m² correspondant à une surface active de 180 m². Cette surface comprend le raccordement des toitures de l'habitation, garage et des places de jours.

Les eaux tombant sur, les terrasses, abris de jardins et autres surfaces imperméabilisées non cités dans le paragraphe précédent seront à dirigés vers les espaces verts du lot.

Cet équipement proposera un volume de stockage de 7 m³. Ils seront exécutés sous les places de jour à l'intérieur des lots individuels par l'aménageur. Il disposera d'un regard de raccordement et de vérification.

En cas de surfaces supplémentaires à raccorder (inclus extension future), le propriétaire devra réaliser des ouvrages complémentaires à sa charge.

Le projet de gestion des eaux pluviales doit s'accompagner d'un travail de calage altimétrique du bâtiment de façon à vérifier que celui-ci ne se trouve en aucun cas plus bas que le niveau du domaine public (sauf cas particulier).

Au dépôt de permis de construire, le propriétaire fournira une note technique de gestion des eaux pluviales privatifs comprenant à minima une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages ainsi qu'un plan masse détaillant la gestion des eaux pluviales et l'implantation des ouvrages hydrauliques de sa parcelle. L'acquéreur pourra suivre les éléments d'accompagnement présentés joints en annexe de ce document.

Un regard tout particulier sera porté sur la gestion des eaux pluviales au sein des lots 9, 10 et 11 compte tenu de la topographie existante de ces terrains. La pente devra être prise en compte dans les aménagements réalisés et les aménagements pour cet effet devront veiller à être réalisés en arrière des lots et non pas sur le front avant des parcelles afin de limiter les covisibilités sur ces ouvrages depuis l'espace public.

Pour les ilots d'intermédiaires et de collectifs :

Correspondant aux prescriptions du dossier loi sur l'eau de la ZAC, les aménageurs de ces ilots ont l'obligation de créer un ouvrage dimensionné pour stocker et vidanger par infiltration le volume d'eau correspondant à une pluviométrie centennale (station Météo La Roche sur Yon – 38,64 mm en 3h) ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle (toiture, terrasse...).

Le libre choix du dispositif de stockage et d'infiltration est laissé au futur acquéreur (jardins de pluies, canaux paysagers, massif drainant, tranchée drainante, ...).

Le temps de vidange sera calculé en prenant en compte la perméabilité moyenne, soit $4,7 \cdot 10^{-6}$ m/s. Ces ouvrages devront respecter un temps de vidange de 24 heures. Une éventuelle surverse, pour un épisode pluvieux supérieur à la centennale, pourra être acheminée sur le domaine public. Pour un calcul d'approche simplifié, l'épisode pluvieux de référence correspond à une pluie centennale sur 3 heures d'une intensité de 38,64 mm d'eau qui tombe sur toutes les surfaces étanches créées sur la parcelle à savoir les toitures / les terrasses extérieures / les accès garages / ainsi que toutes les surfaces imperméabilisées. Une note technique permettant le calcul des volumes à stocker et le dimensionnement des ouvrages de gestion sera mise à disposition des futurs aménageurs.

I) Gestion des énergies

L'objectif est de proposer des solutions techniques permettant d'optimiser les besoins énergétiques grâce à l'environnement.

- Privilégier l'ouverture des façades Sud et favoriser le bio climatisme en tirant parti de l'environnement des bâtiments. Le but étant d'optimiser le confort d'été et d'optimiser l'efficacité énergétique (besoin de chauffage ou de climatisation, éclairage...)
- Utilisation de matériaux isolant et respectueux de l'environnement. Une gestion raisonnée des ressources doit être établie.
- Le recours à des énergies renouvelables est encouragé (panneaux solaires, biomasse...) pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

J) Gestion des nuisances

Les clapiers et autres bâtiments d'élevage d'animaux susceptibles d'être sources de nuisances du voisinage sont interdits, à l'exception des poulaillers. Ces derniers auront une contenance maximale de 2 poules et seront complètement clos et couverts. Les coqs sont interdits.

Tous les jardins devront être convenablement entretenus. Les acquéreurs devront assurer, dès l'acquisition, l'entretien de leur lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur les chaussées et espaces communs du lotissement.