

4K. ANNEXE - CPAUPE - HAUTS-PRÉS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - PLUI

JUILLET 2025

VERSION POUR APPROBATION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CŒUR DE NACRE

C2N CŒUR DE NACRE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CAMPAGNE-SUR-MER

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

ECOQUARTIER DES HAUTS PRÉS, PHASE 1

PRÉCISION AU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES (CPRAUPE) DE SEPTEMBRE 2017

GESTION DES EAUX PLUVIALES PRIVATIVES

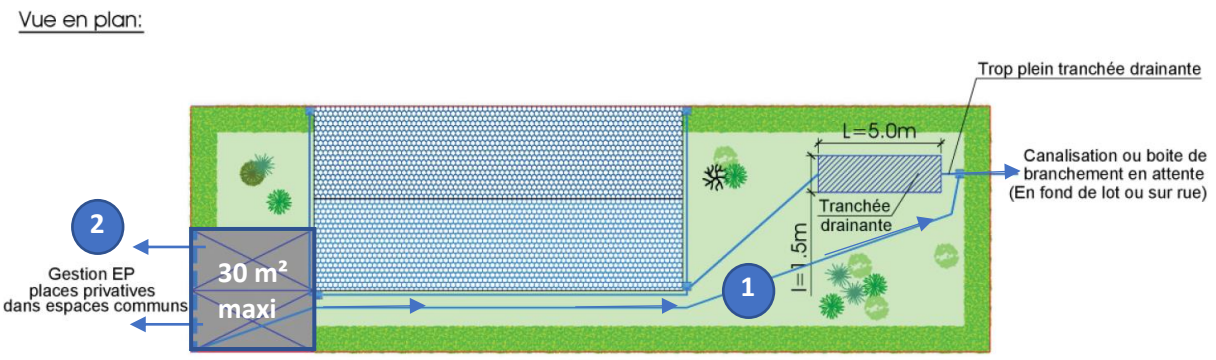
Conformément au dossier loi sur l'eau de l'EcoQuartier des Hauts Prés, arrêté par la préfecture, les règles de gestion des eaux pluviales sont reprises dans le CPRAUPE page 79 :

> *Les eaux pluviales générées sur les parcelles privées sont gérées par deux dispositifs distincts :*
>
> *- Les eaux de toitures qui sont infiltrées sur la parcelle via un ouvrage inclus dans le permis de construire.*
>
> *- Les eaux des autres surfaces imperméabilisées (stationnements, accès, terrasses…) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif, dans la limite de 30m².*

Il est précisé que la voirie, qui participe à la collecte des eaux pluviales, fait partie intégrante du système de gestion des eaux collectives. Le ruissellement des entrées charretières (accès garage, stationnements) vers la voirie des eaux est donc toléré dans la limite de 30m².

Il est rappelé qu'au-delà d'une imperméabilisation de 30m² (hors toiture), une **rétention supplémentaire devra être mise en place par l'acquéreur**. Il devra être stocké un volume de 3 m³ utile par tranche de 50m² d'imperméabilisation supplémentaire. Le rejet doit se faire par le même exutoire que la surverse des eaux de toiture (régulé par un débit de fuite de 0.04 l/sec). **Il donc préconisé pour les autres aménagements extérieurs (chemins, terrasses…) de privilégier des matériaux perméables et drainants.**

Schéma de principe de gestion des eaux pluviales (moins de 30m²)



1. Branchement sur la canalisation de surverse

   OU

2. Ruissellement direct sur la voirie

DOUVRES LA DELIVRANDE

ZAC "HAUTS-PRES" DOUVRES-LA-DELIVRANDE

Lot 4 Conception architecturale, urbaine et paysagère
Lot 5 Etude et Conception Technique et Environnementale

Maitre d'Ouvrage :
NEXITY FONCIER CONSEIL
22, rue Claude Chappe
14052 CAEN Cedex 4
Tel : 02.31.53.68.31

Maitre d'Oeuvre :
Mandataire - Paysagiste
Atelier Vert-Latitude
39, avenue du six juin
14000 CAEN
Tel : 02.31.26.94.68

Architectes
HEDO Architectes
136 bd Maréchal Leclerc
14000 CAEN
Tel : 02.31.93.34.84.

BET VRD
AménaGéo
9, rue du Bras d'Or
14130 PONT L'EVEQUE
Tel : 02.31.65.02.20

BET Environnement
Alise Environnement
102,rue du Bois Tison
76160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL
Tel : 02.35.61.30.19



Arrêté par le Maire,
Thierry LEFORT,

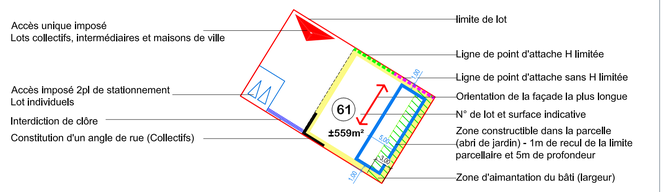
Le 2020

ANNEXE 01 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Phase 1 Echelle : 1/500

CRPAUPE Janvier 2020

Version 5 - lot 103
Version 4 - abris de jardin
Version 3 - abris de jardin
Version 2 - modif lot 104



N

Boulevard Urbain

Voie A
Voie B
Voie C
Voie D
Voie E
Voie D1
Voie E + haie citadine
Allée
Om
Tr
Rue
Pablo Rue
Salvator Rue

LIMITES ET PERIMÈTRE

- Périmètre de la ZAC
- Périmètre de la Phase 1
- Limite de parcelle privative
- 4 — Numéro de parcelle
- ±559m² — Surface indicative de la parcelle

ZONES CONSTRUCTIBLES ET RÈGLES D'IMPLANTATION

- Zone constructible dans la parcelle destinée à l'habitation / bâti principal
- Zone d'aimantation du volume principale (5m mini)
- Zone constructible dans la parcelle (abri de jardin) 1m de recul de la limite parcellaire et 5m de profondeur
- Départ du volume principal avec un minimum de 5m bâti sur la limite. Hauteur limitée à 3,8m à l'égout et gabarit à respecter
- Départ du volume principal avec un minimum de 5m bâti sur la limite.Sans limite de hauteur ni gabarit
- Constitution d'un angle de rue
- Orientation de la façade la plus longue

ACCÈS ET DESSERTE

- Emplacement de l'entrée Imposée, non close en façade seulement
  largeur 5m mini et 6m maxi / longeur 6m minimum
  2 places de stationnement
  Possibilité d'y construire un cartport hauteur limitée à 3,5m
- Règle particulière pour la Voie A:
  Interdiction
  - de clore
  - d'aménager un accès
  Obligation
  - de laisser libre
  - de planter
- Accès imposé les macrolots (Collectifs)
  Interdiction d'aménager un autre accès hors accès doux et piétons

PRINCIPES D'AMENAGEMENT CONTRAINTES ET SERVITUDES

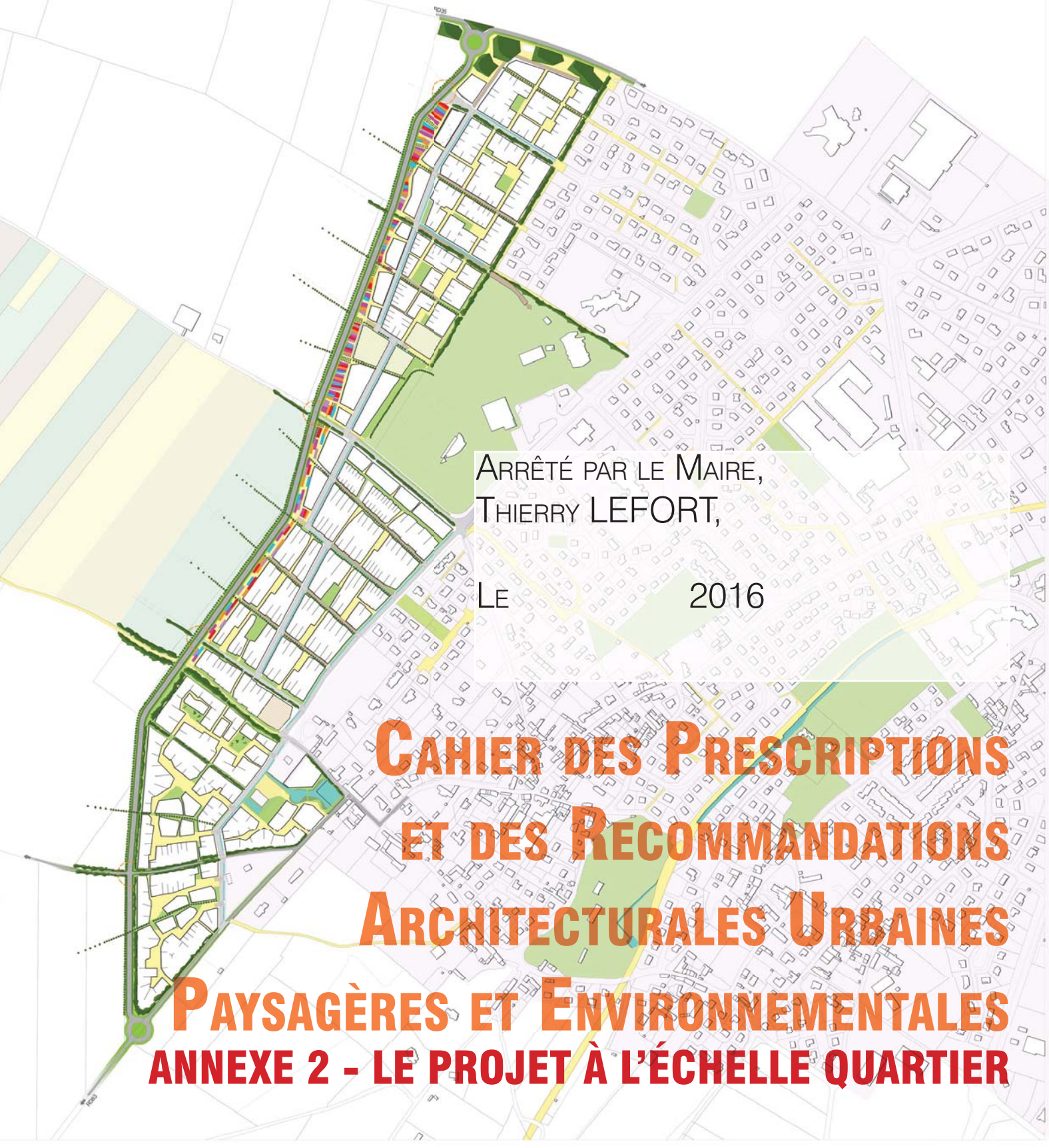
- Servitudes
  - Liaison piétonne à créer
  - Passage des eaux pluviales
- Tr — Transformateur électrique
- Om — Point de collecte des ordures ménagères - positionnement indicatif
- 56* — Altimétrie RCD mini à 29,60m sur les lots 55 - 56 - 57 et 105

ZAC «DES HAUTS PRÉS»

DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

CONCESSIONAIRE: NEXITY FONCIER CONSEIL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE
URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO
ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES



ARRÊTÉ PAR LE MAIRE,
THIERRY LEFORT,

LE 2016

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE QUARTIER

ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

DONNÉ À TITRE INDICATIF - NON CONTRACTUEL

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT - LES FONDAMENTAUX DU PROJET

Le parti d'aménagement de l'éco-quartier repose sur une trame paysagère et bocagère à l'intérieur de laquelle les habitations vont venir s'implanter. L'insertion ainsi recherchée permet de créer une protection aux vents d'Ouest (les plus fréquents) et aux vents de Nord-Est (les plus désagréables).

La desserte de la ZAC s'inscrit en continuité des voies existantes (réseau viaire et réseau de déplacement doux) des quartiers jouxtant l'opération (quartier St Thomas, quartier du Hutrel, quartier des Haut vents et le vieux Douvres et la Baronnie).

Les trames urbaines s'inspirent des formes urbaines existantes ; au nord, elle vient en continuité du Clos St Thomas, au centre, elle reprend le système en lanière des champs, au sud, plus organique, elle revisite les formes du vieux Douvres et de la Baronnie.

La trame bocagère structure le nouveau quartier et les dessertes internes (voir les chapitres mobilité et ambiances recherchées)

RÉFÉRENTIELS SUR LE TERRITOIRE DE DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

De façon à comprendre comment était structuré et construit le bâti de Douvres-La-Délivrande, un référentiel du vieux Douvres et vieux La Délivrande a été réalisé. Ce document répertorie les différents matériaux, teintes, matériaux de couvertures, implantations...de ce qui fait l'identité communale.

Ce document (en annexe) a été à l'origine du partie pris sur la composition architecturale et la cohérence abordé ci-dessous.

PRINCIPE DE LA COHÉRENCE PAR LA DIVERSITÉ

En règle générale, chacun veut, bien légitimement se singulariser et fabriquer une maison «à son image».

La posture architecturale et urbaine du projet propose de créer des zones de cohérence par secteurs (que nous avons appelé ÎLOTS) à l'intérieur desquels les implantations, les différentes teintes d'enduit (pour ceux qui feront le choix de cette finition), les implantations spécifiques sont encadrées. À l'uni-formalisation des bâtiments qui n'est donc pas l'objectif principal, l'harmonie du quartier est recherchée par le traitement des limites et son rapport à la rue ; celui-ci est différent en fonction des secteurs de constructions.
La cohérence par la diversité prend alors tout son sens.

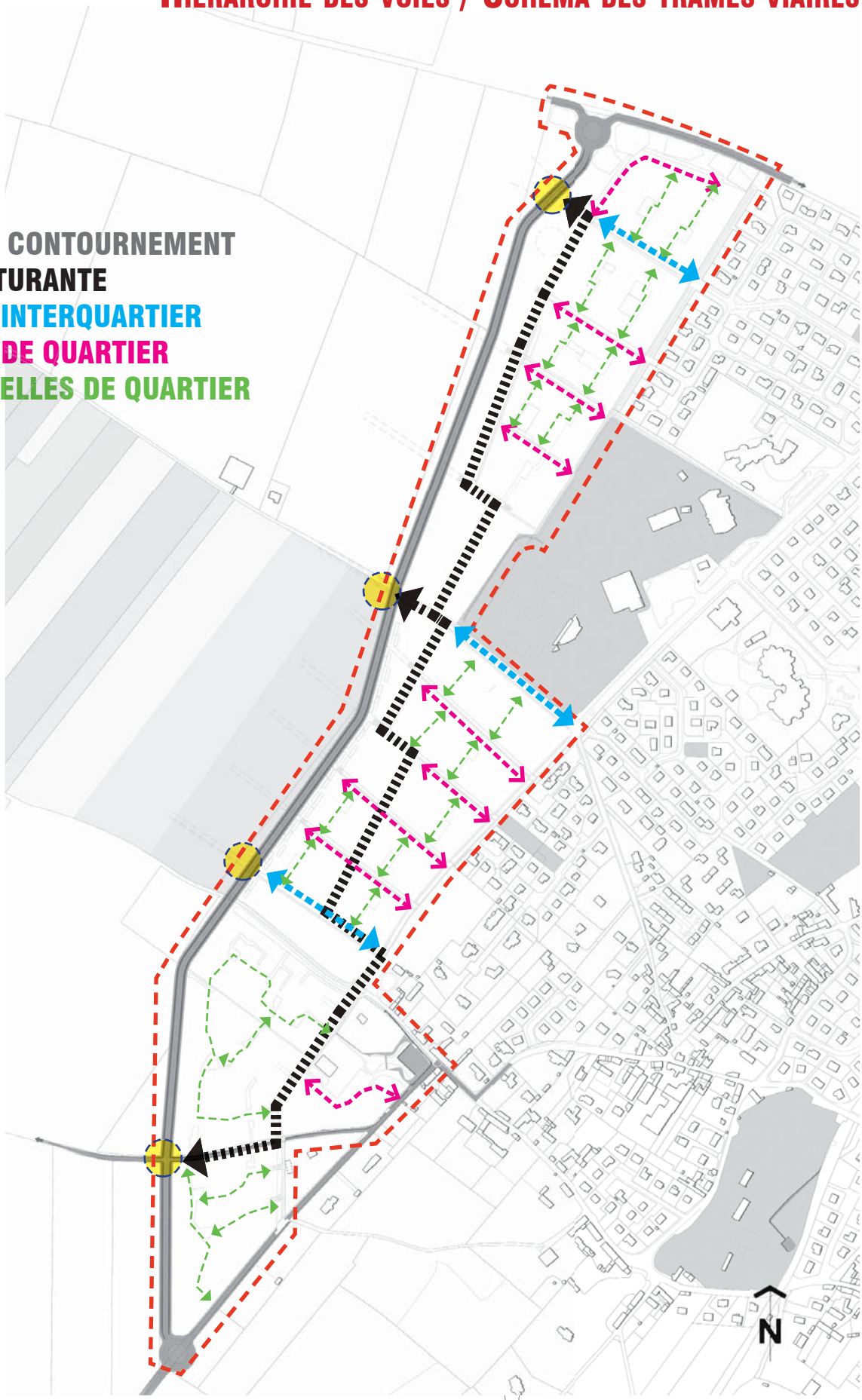
Une maison « différente » dans un quartier uniforme tend à choquer, une maison différente dans un quartier où tous les matériaux de couvertures, de pentes, de finitions sont autorisés (sous couvert de respecter les gammes de couleurs présélectionnés) n'est qu'une maison parmi d'autres.

Nous avons privilégié le libre choix des gabarits et des finitions pour tendre vers une « architecture ordinaire », simple et efficace (peu coûteuse aussi) dans l'esprit d'un quartier se voulant éclectique aussi bien avec les habitations qu'avec les habitants.

MOBILITÉ

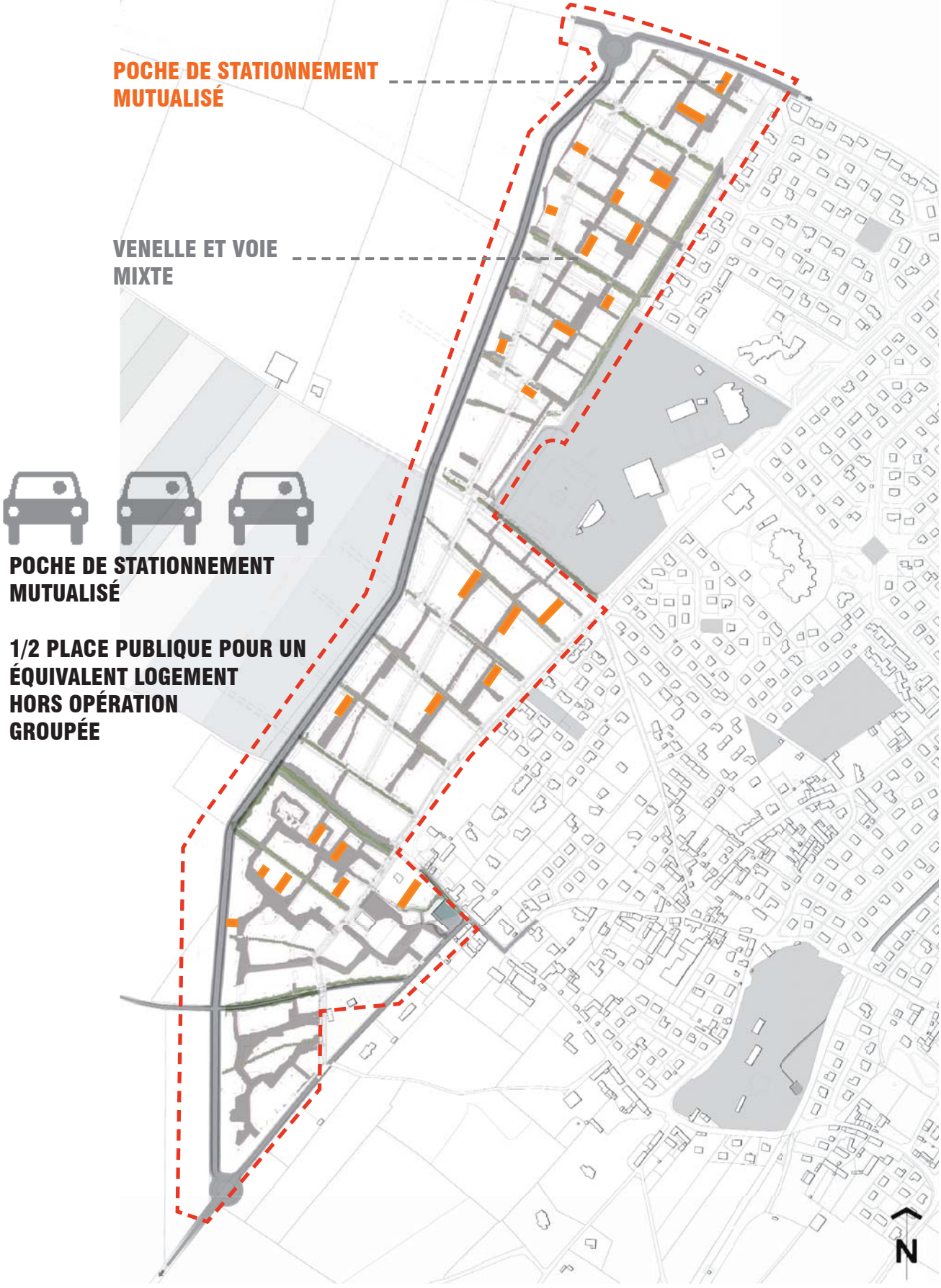
HIÉRARCHIE DES VOIES / SCHÉMA DES TRAMES VIAIRES

BOULEVARD DE CONTOURNEMENT
VOIE A :STRUCTURANTE
VOIE B : VOIES INTERQUARTIER
VOIE C : VOIES DE QUARTIER
VOIE D / E: VENELLES DE QUARTIER



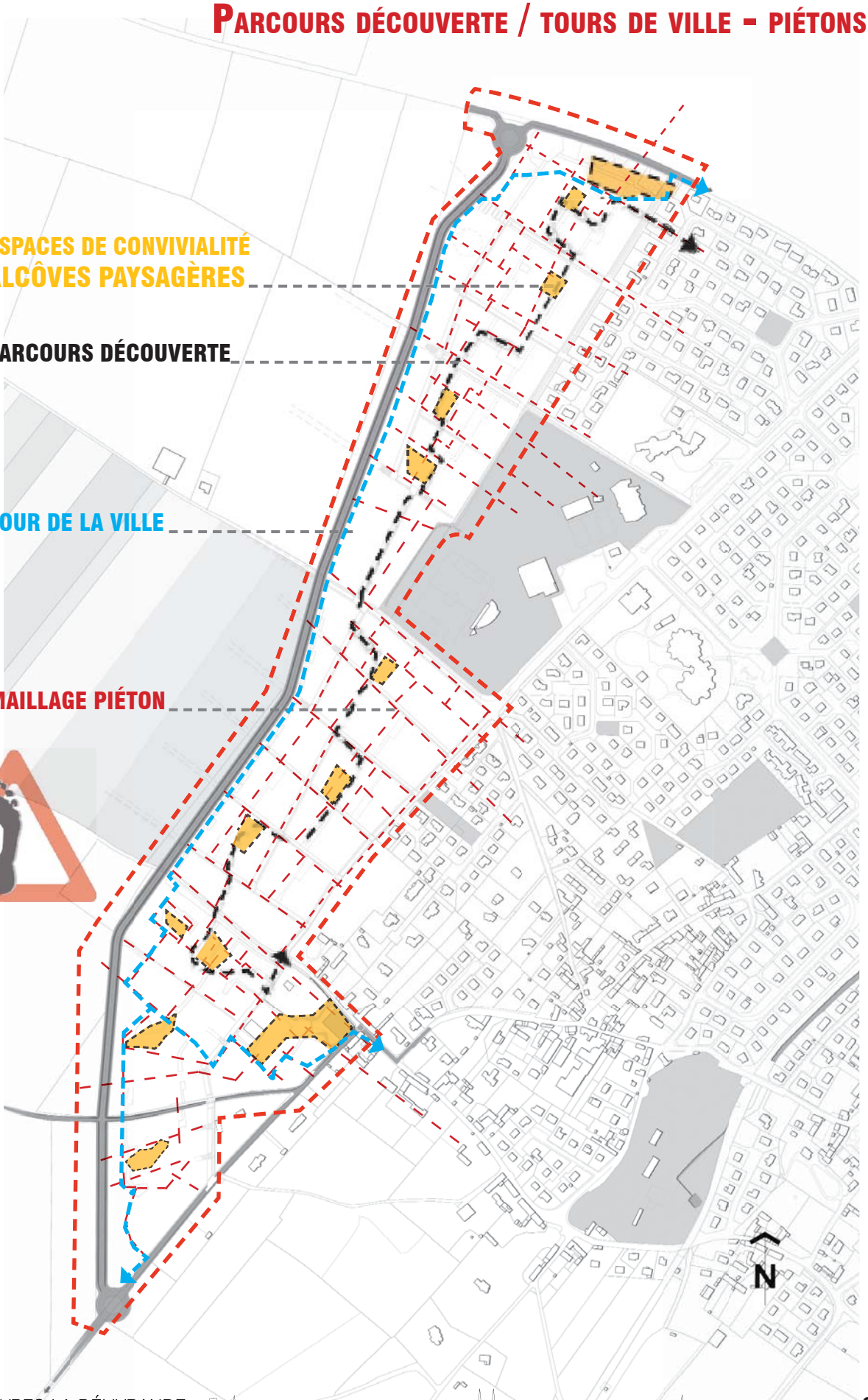
MOBILITÉ

STATIONNEMENT



MOBILITÉ

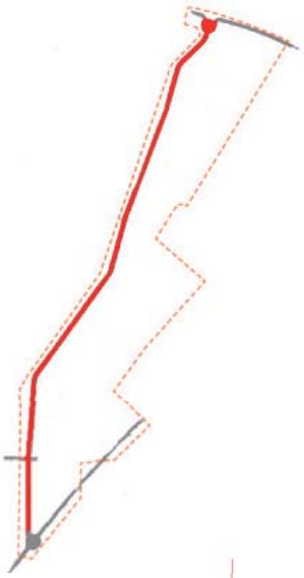
PARCOURS DÉCOUVERTE / TOURS DE VILLE - PIÉTONS

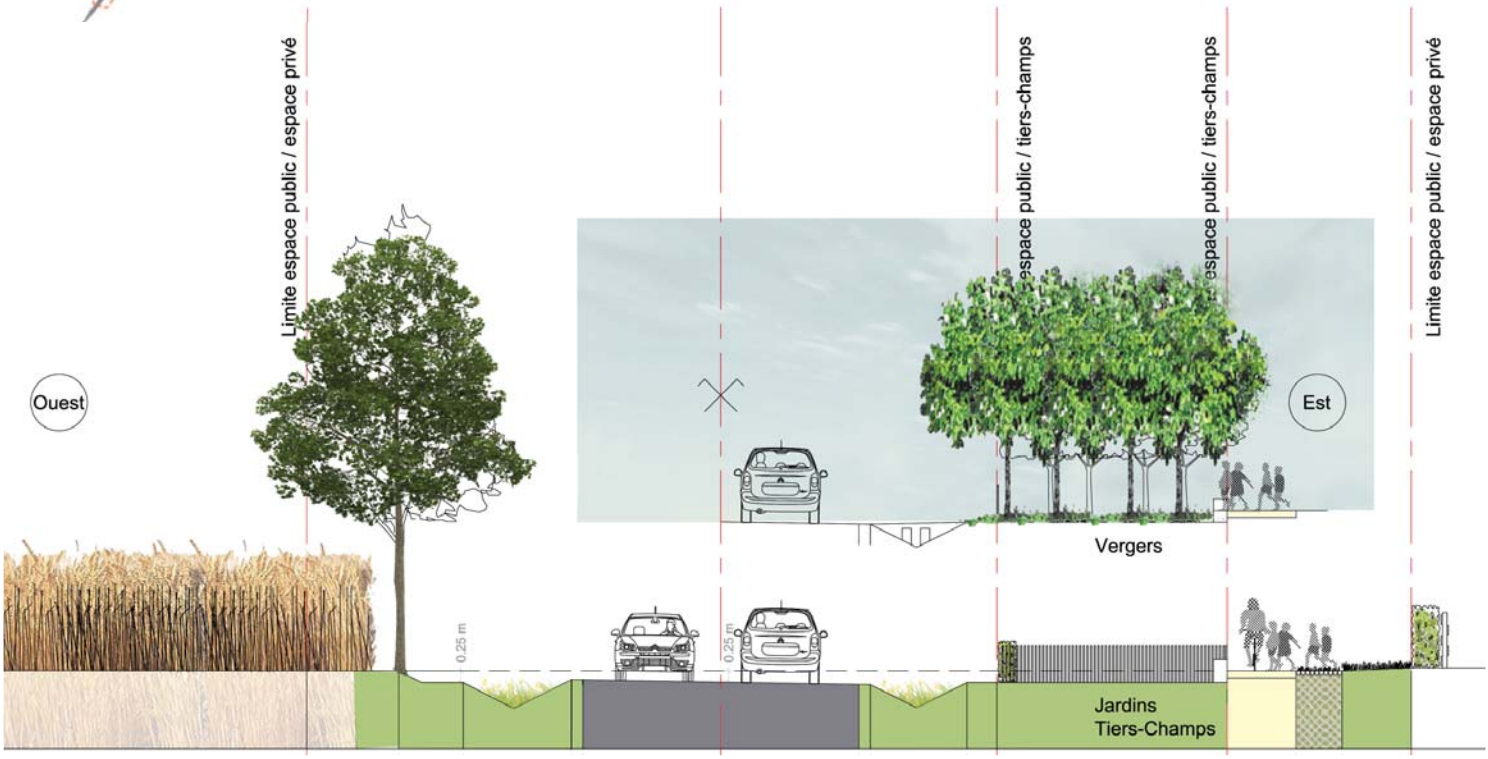




AMBIANCES RECHERCHÉES/ TRAME VIAIRE

LE BOULEVARD URBAIN EN LIMITE OUEST DES HAUTS-PRÉS

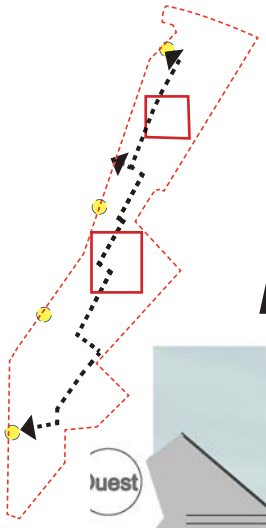




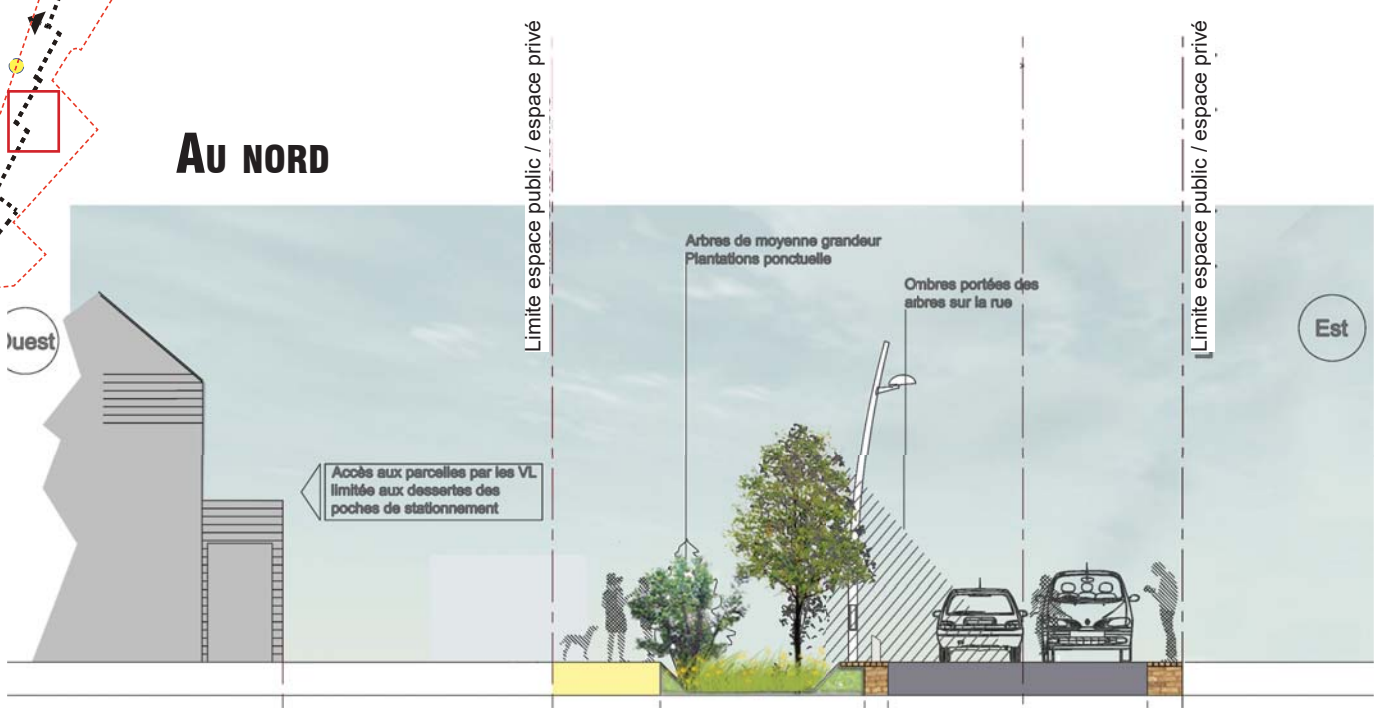


AMBIANCES RECHERCHÉES/ TRAME VIAIRE

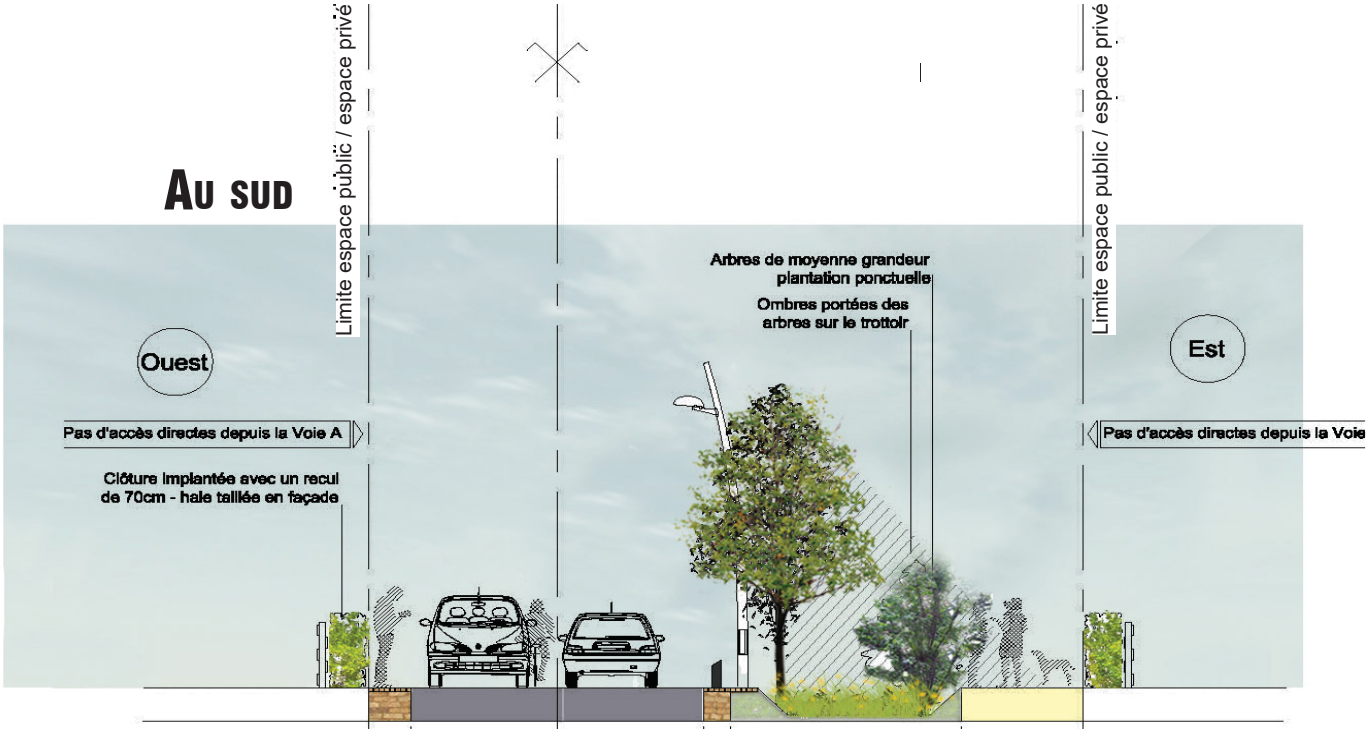
VOIE A : STRUCTURANTE, VOIE D'ACCROCHE AU BOULEVARD URBAIN



AU NORD



AU SUD

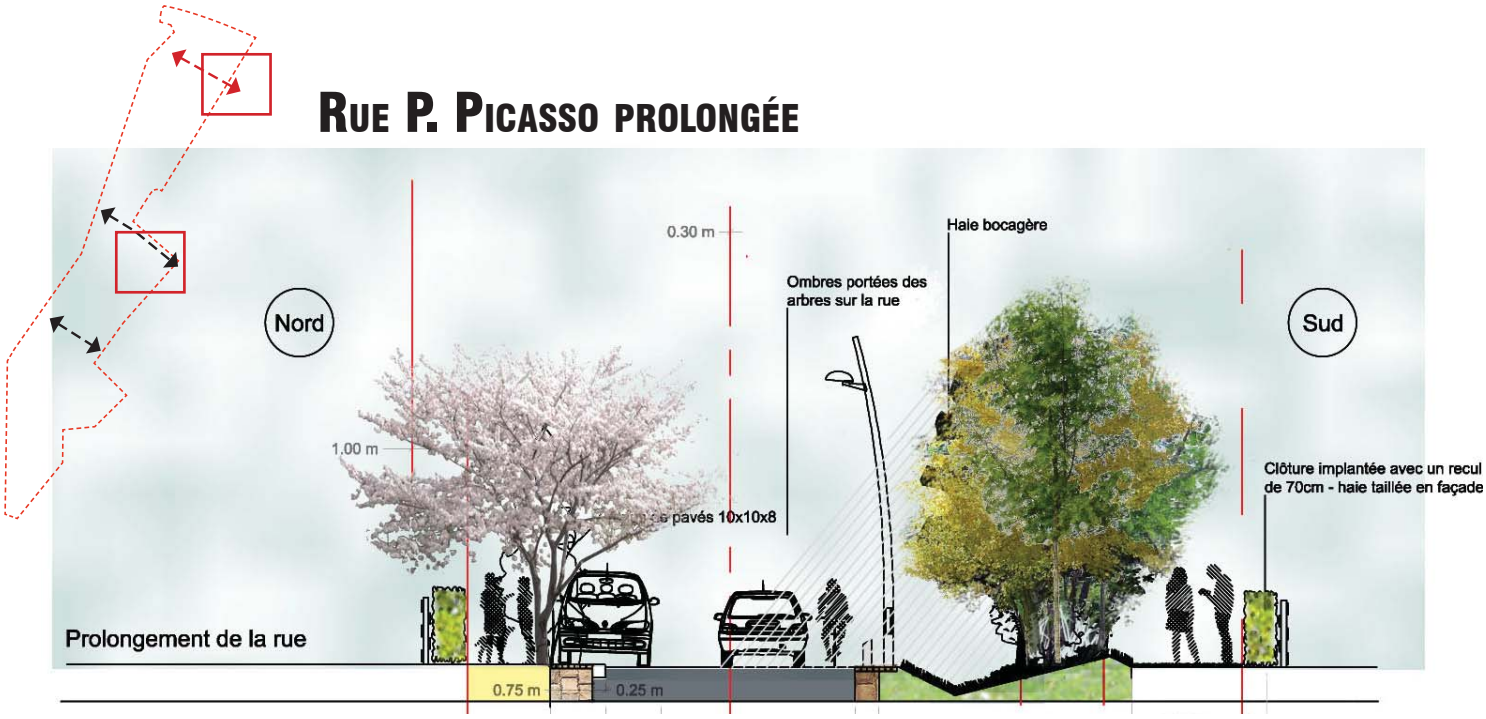




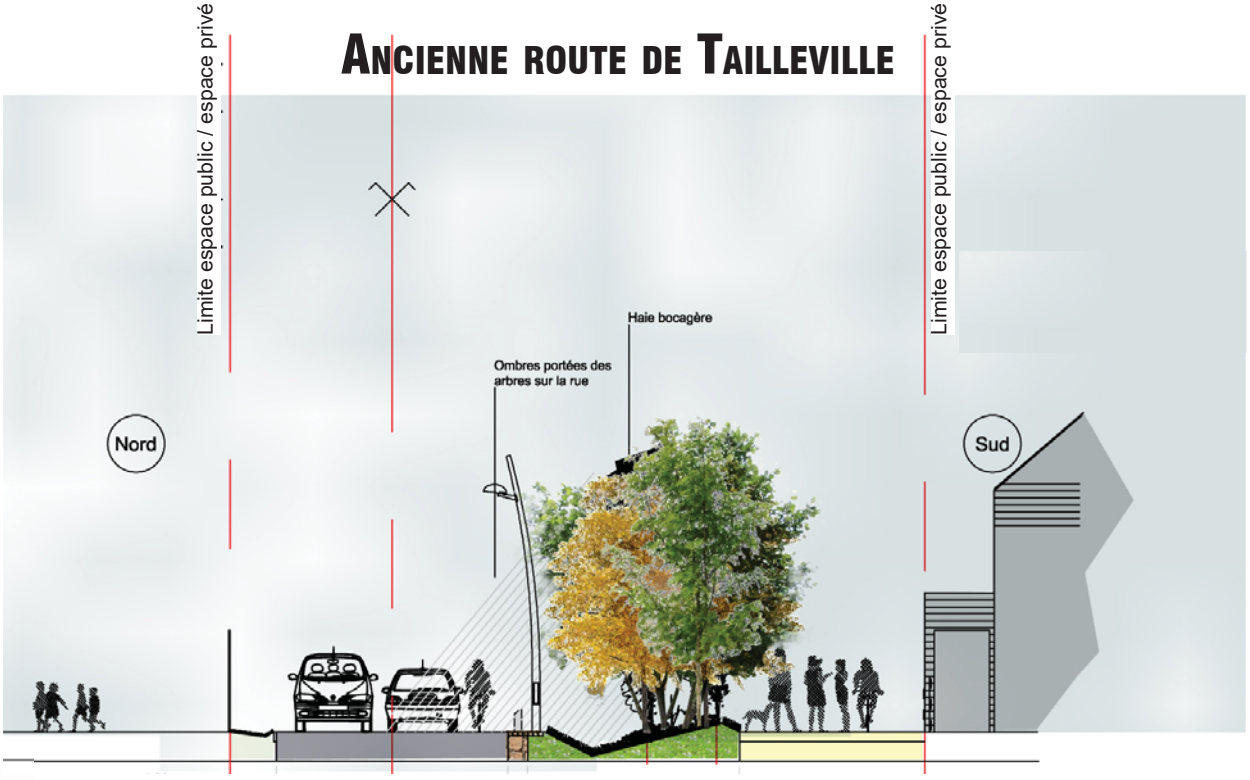
AMBIANCES RECHERCHÉES/ TRAME VIAIRE

VOIES B : VOIES INTERQUARTIER

RUE P. PICASSO PROLONGÉE



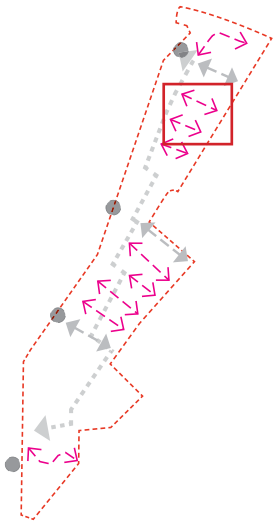
ANCIENNE ROUTE DE TAILLEVILLE





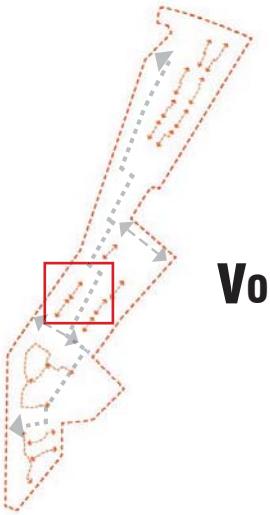
AMBIANCES RECHERCHÉES / TRAME VIAIRE

VOIES C : VOIES DE QUARTIER

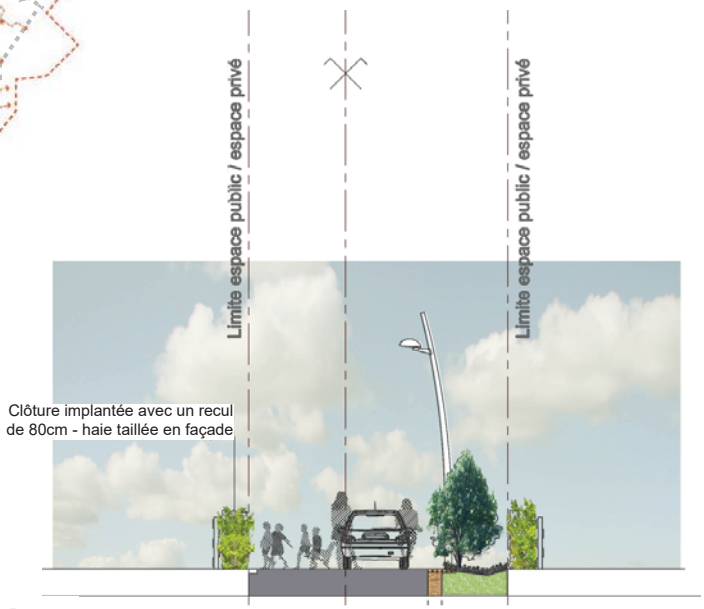




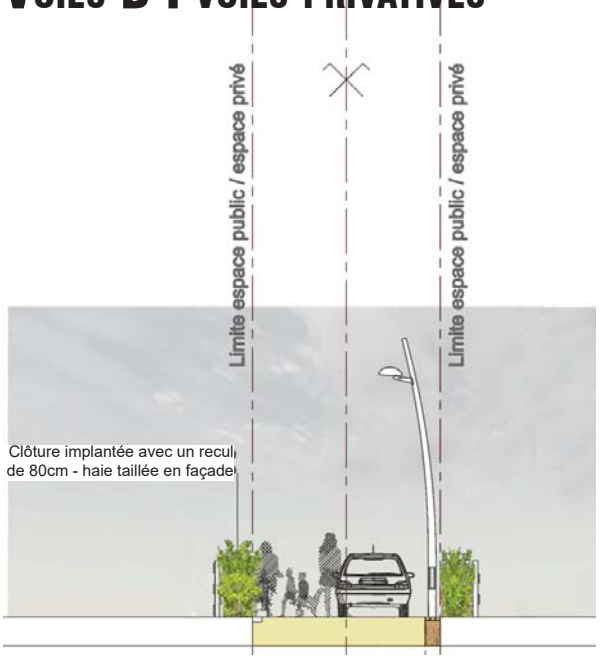
VOIES D ET E : VENELLES DE QUARTIER



VOIES D : VOIRIES LIBRES



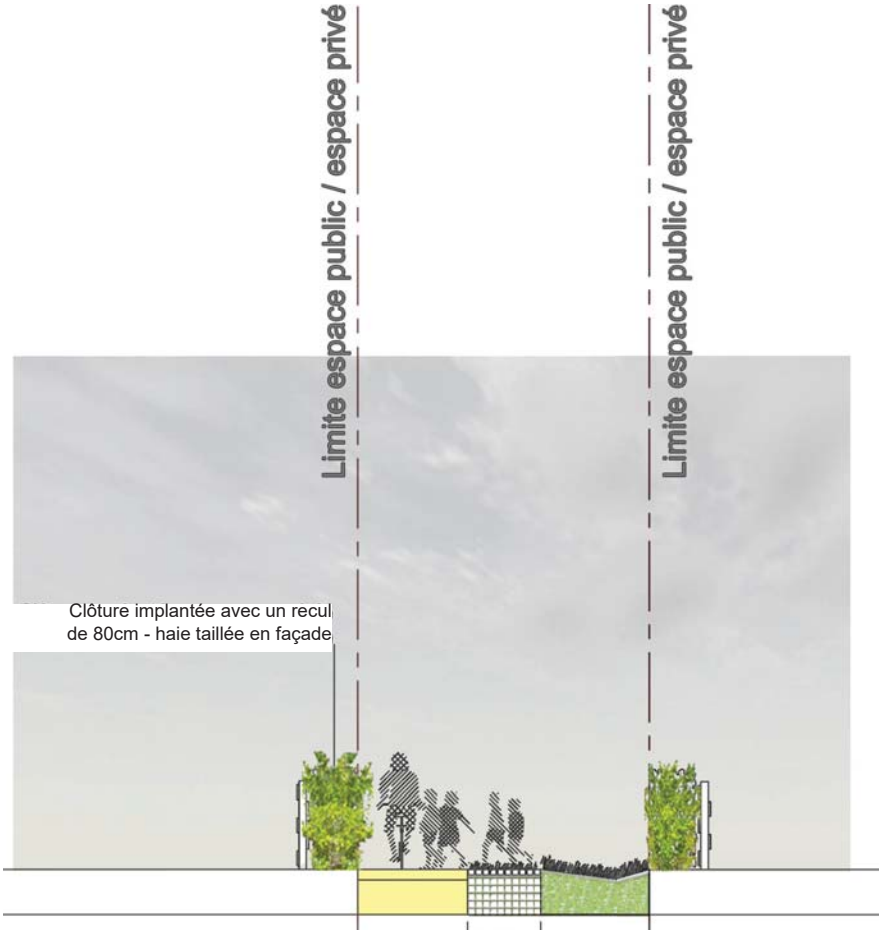
VOIES D : VOIES PRIVATIVES





AMBIANCES RECHERCHÉES / TRAME VIAIRE

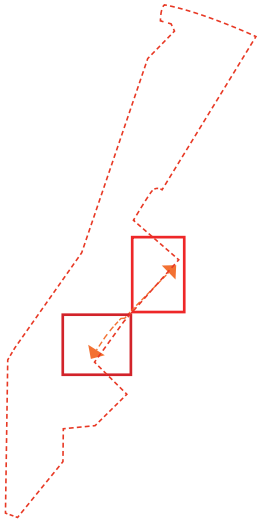
VOIES E : VOIES DOUCES





AMBIANCES RECHERCHÉES / TRAME VIAIRE

RUE DES PETITS CLOS









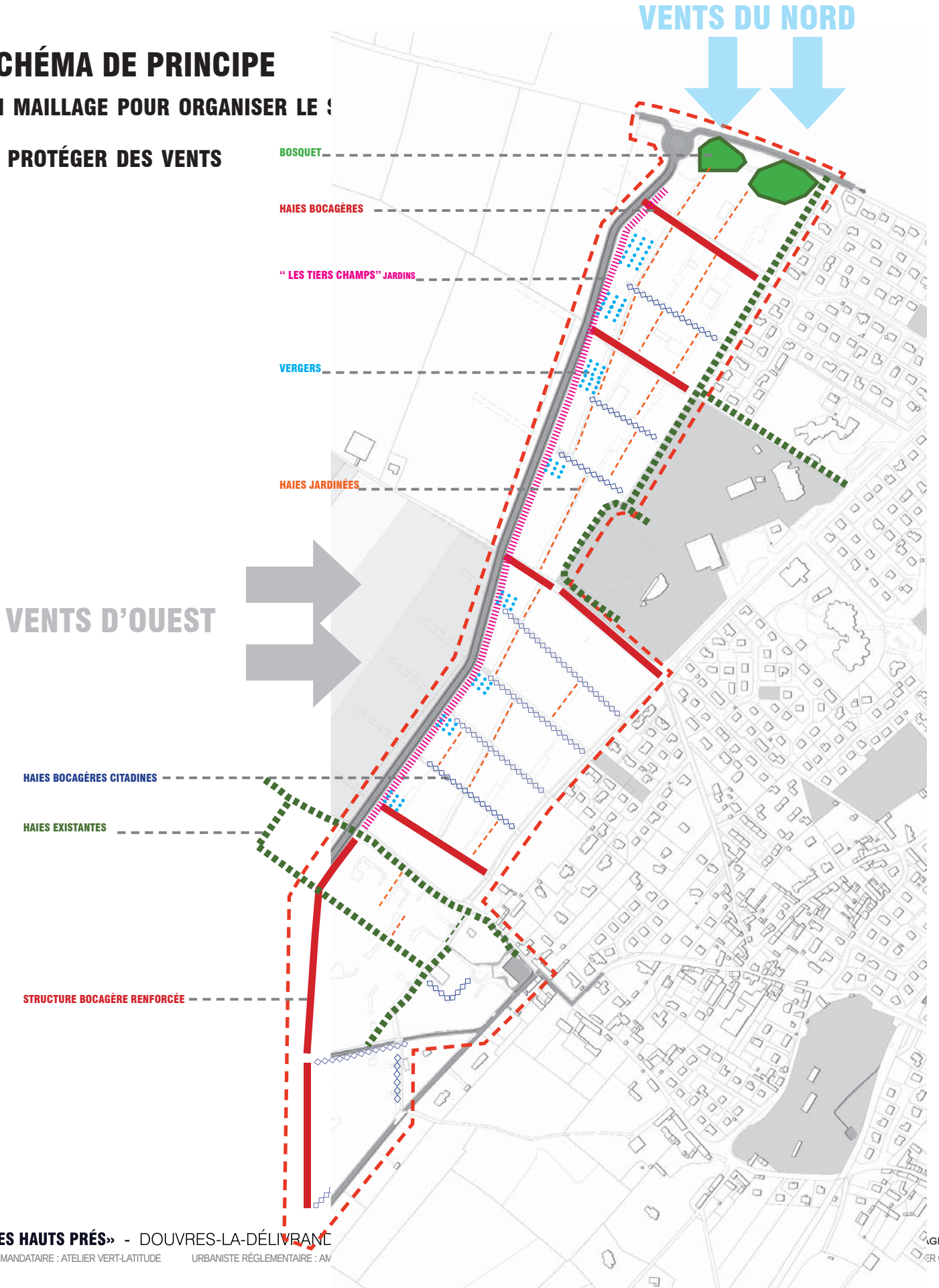
AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

TRAME VERTE : UN MAILLAGE POUR ORGANISER LE QUARTIER

SCHÉMA DE PRINCIPE

UN MAILLAGE POUR ORGANISER LE S

& PROTÉGER DES VENTS



Annexe 2 - Le projet à l'échelle du quartier

AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

Trame verte : ambiances

Illustrations indicatives





VERGERS



TOUR DE VILLE



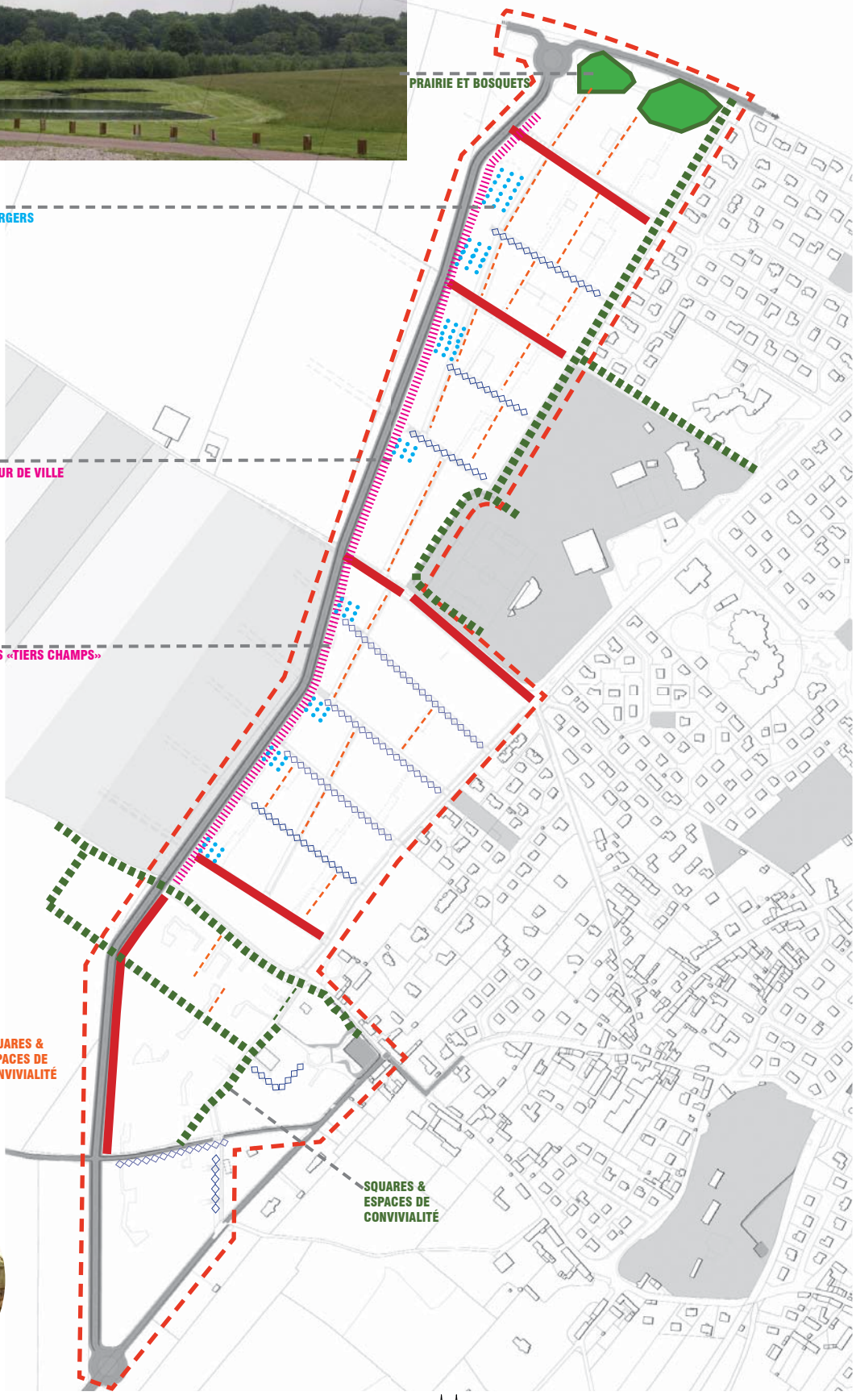
LES «TIERS CHAMPS»





SQUARES & ESPACES DE CONVIVIALITÉ





AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

TRAME VERTE : AMBIANCES

ILLUSTRATIONS INDICATIVES



VOIE STRUCTURANTE : UNE RUE JARDINÉE

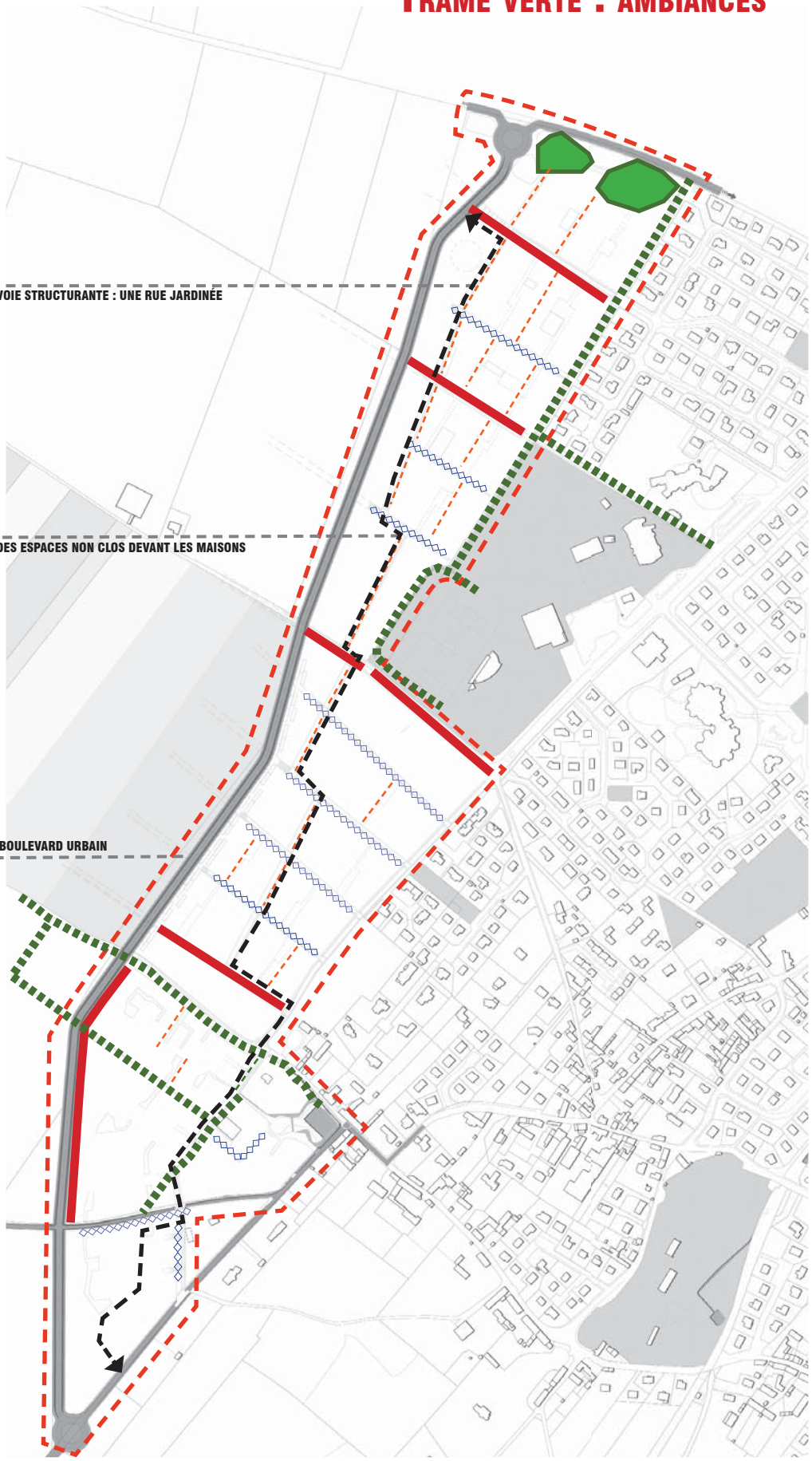


DES ESPACES NON CLOS DEVANT LES MAISONS



SILHOUETTE DE VILLAGE : UN ALIGNEMENT D'ARBRES ACCOMPAGNE LE BOULEVARD URBAIN





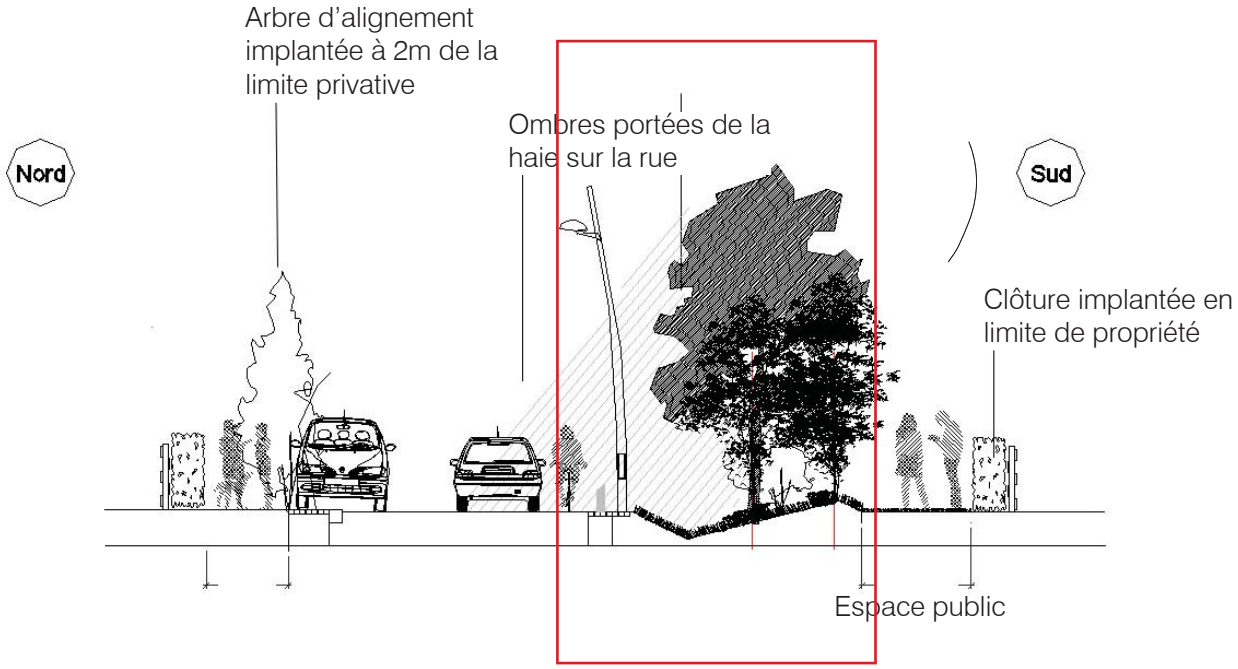
AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

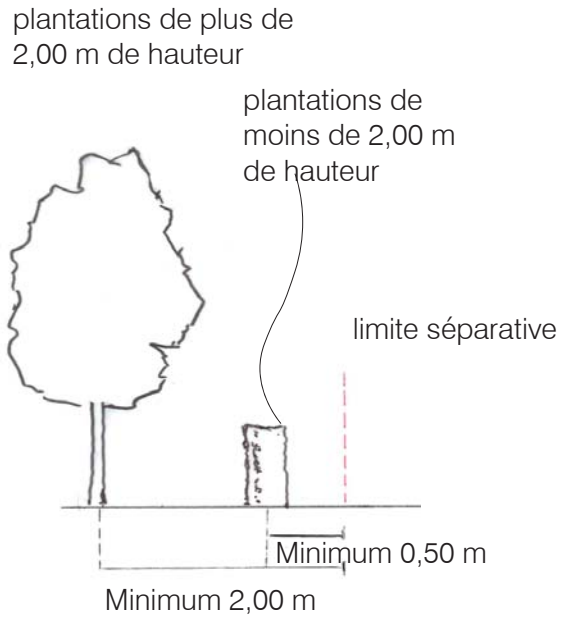
TRAME VERTE : COMPOSER AVEC LA TRAME BOCAGÈRE DU QUARTIER

GÉNÉRALITÉS

En règle générale, les haies bocagères et haies bocagères citadines :
- ont pour objectif de fabriquer un paysage commun à tout le quartier et lui donner son identité
- permettent de protéger des vents d'Ouest (le plus nombreux) et du Nord et Nord-Est (moins nombreux mais beaucoup plus désagréable)
- sont toujours implantées au SUD d'une voie B ou voie C; les ombres portées sont donc sur les espaces de circulation.



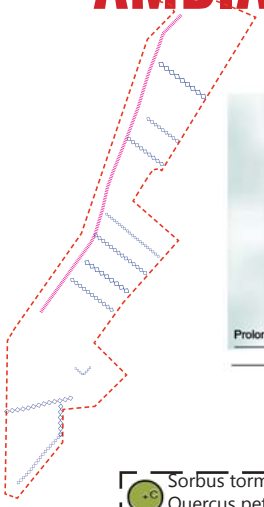
RAPPEL DU CODE CIVIL POUR L'IMPLANTATION DES VÉGÉTAUX EN LIMITE SÉPARATIVE

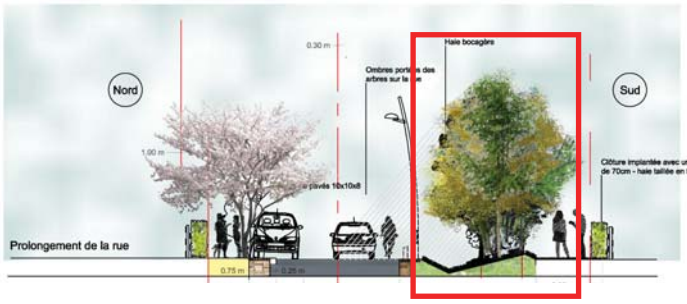


AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

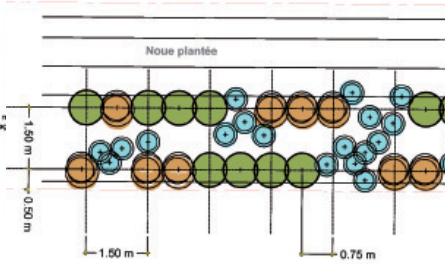
SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

LES HAIES BOCAGÈRES (VOIES B)





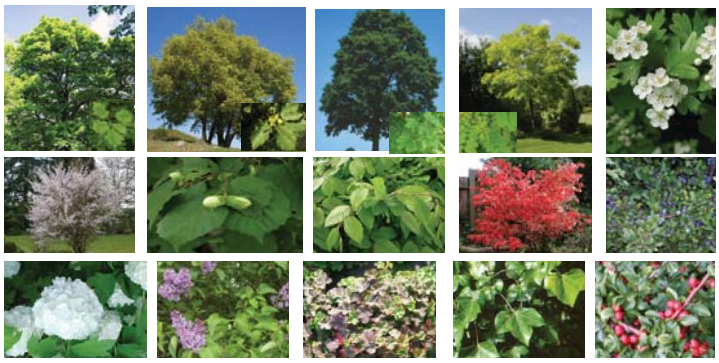
MOTIF DE PLANTATION



Sorbus torminalis , Alisier torminal
Quercus petraea, Chêne sessile
Acer platanoides, Erable plane

Robinia pseudoacacia, Robinier
Crataegus monogyna , Aubépine
Acer campestre , Acer commun
Prunus incisa «Kojo no mai», Cerisier
Corylus avellana, Noisetier

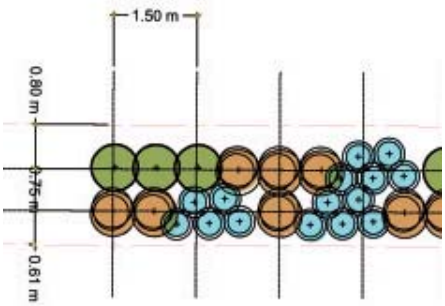
Carpinus betulus, Charme commun
Euonymus alatus, Fusain ailé
Prunus spinosa , Prunellier
Ligustrum vulgare, Troène commun
Viburnum opulus, Viorne obier
Syringa vulgaris, Lilas



Rubus 'Green Wave', Ronce ' Green Wave'
Hedera helix hibernica, Lière d'Irlande
Cotonester damnerii 'Major', Cotonesater dammeri

LES HAIES BOCAGÈRES CITADINES (VOIES C)





MOTIF DE PLANTATION

Acer campestre , Erable commun
Betula pendula, Bouleau pendant
Ptelea trifoliata ,Orme de Samari

Crataegus monogyna, Aubépine
Ilex aquifolium, Houx commun
Prunus spinosa, Prunellier
Corylus avellana, Noisetier
Euonymus europaeus, Fusain d'Europe
Choisya ternata, Oranger du Mexique
Syringa vulgaris, Lilas
Viburnum tinus, Viorne tin
Escalonia 'Red Dream' ,

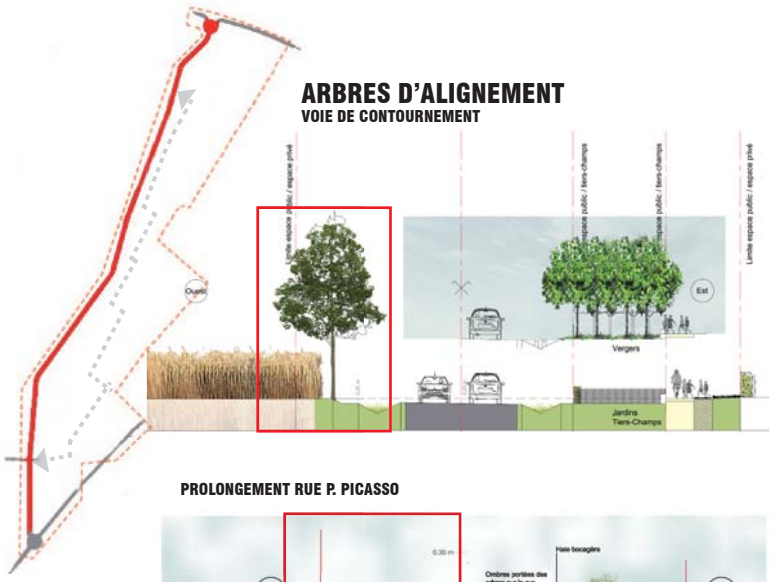
Geranium maccrorrhizum 'Spessart'
Polygonum affine , Persicaire affine
Glechoma hederacea 'Variegata',
Lierre terrestre panaché

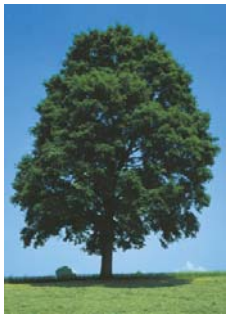
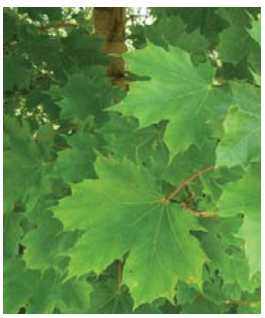


AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

LES ARBRES ET LES NOUES



Acer platanoïdes, Acer plane





Cercis siliquastrum
Arbre de judée

Liquidambar styraciflua
Copalme d'Amérique

Prunus Subhirtella
Automnalis Rosea
Cerisier du Japon







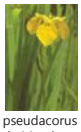
Cercis siliquastrum
Arbre de judée

Liquidambar styraciflua
Copalme d'Amérique

Prunus subhirtella
Autumnalis Rosea'

Carex grayi
Laîche massue

Carex elata
' Aurea'
Laîche élevée








Iris pseudacorus
Iris de Marais

Iris sibirica
Iris de Sibérie

Euphorbia palustris
Euphorbe des marais

Lysimachia
nummularia

Cimicifuga
simple

Gaura lindheimeri
Gaura blanc






Cercis siliquastrum
Arbre de judée

Liquidambar styraciflua
Copalme d'Amérique

Cercidiphylum japonicum
Arbre à caramel

Carex grayi
Laîche massue









Carex morrowii
' Variegata'
Laîche japonaise
panachée

Iris sibirica
' Sonw Queen'
Iris de Sibérie

Iris laevigata
' Rose Queen'
Iris des marais

Polygonum
affine
Renouée
affine

Geranium
palustris
Géranium
des marais

Valeriana
officinalis
Valériane
officinale

Gaura
lindheimeri
Gaura
blanc

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEIL

AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

LES VERGERS ET LES BOSQUETS

LES VERGERS

ESPÈCES AUTOFERTILES OU POLLINISATRICES ENTRE ELLES

POMMIERS



Malus domestica ' Royal Gal'



Malus domestica ' Reine des Renettes'



Malus domestica ' Granny Smith'



Malus domestica 'Melrose'

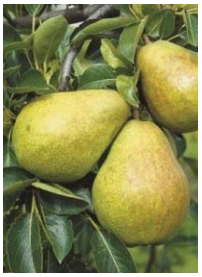
POIRIERS



Forme libre



Forme palissée



Pyrus communis 'Williams'



Pyrus communis 'Conférence'



Pyrus communis ' Doyenne du comice'

PRUNIERS / CERISIERS





Prunus domestica 'Altesse double'

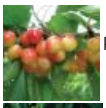


Prunus domestica 'Reine Claude dorée '



Prunus domestica 'Reine Claude violette'





Prunus cerasus 'Napoléon'



Prunus cerasus 'Morel'



Prunus cerasus 'Royal Ann'

LES BOSQUETS & PRAIRIES HUMIDES



Quercus palustris
Chêne des marais



Alnus glutinosa 'Laciniata'
Aulne glutine



Populus tremula
Peuplier tremble



Picea abies 'Acrocona'
Epicéa commun



Picea sitchensis sitka
Epinette de stika



Pinus sylvestris
Pin sylvestre



Salix cinera
Saule cendré



Liquidambar styraciflua
Coplame d'Amérique



Rubus 'Green Wave'
Ronce 'Green Wave'



Hedera helix hibernica
Lière d'Irlande



Vinca minor
Petite pervenche

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEIL

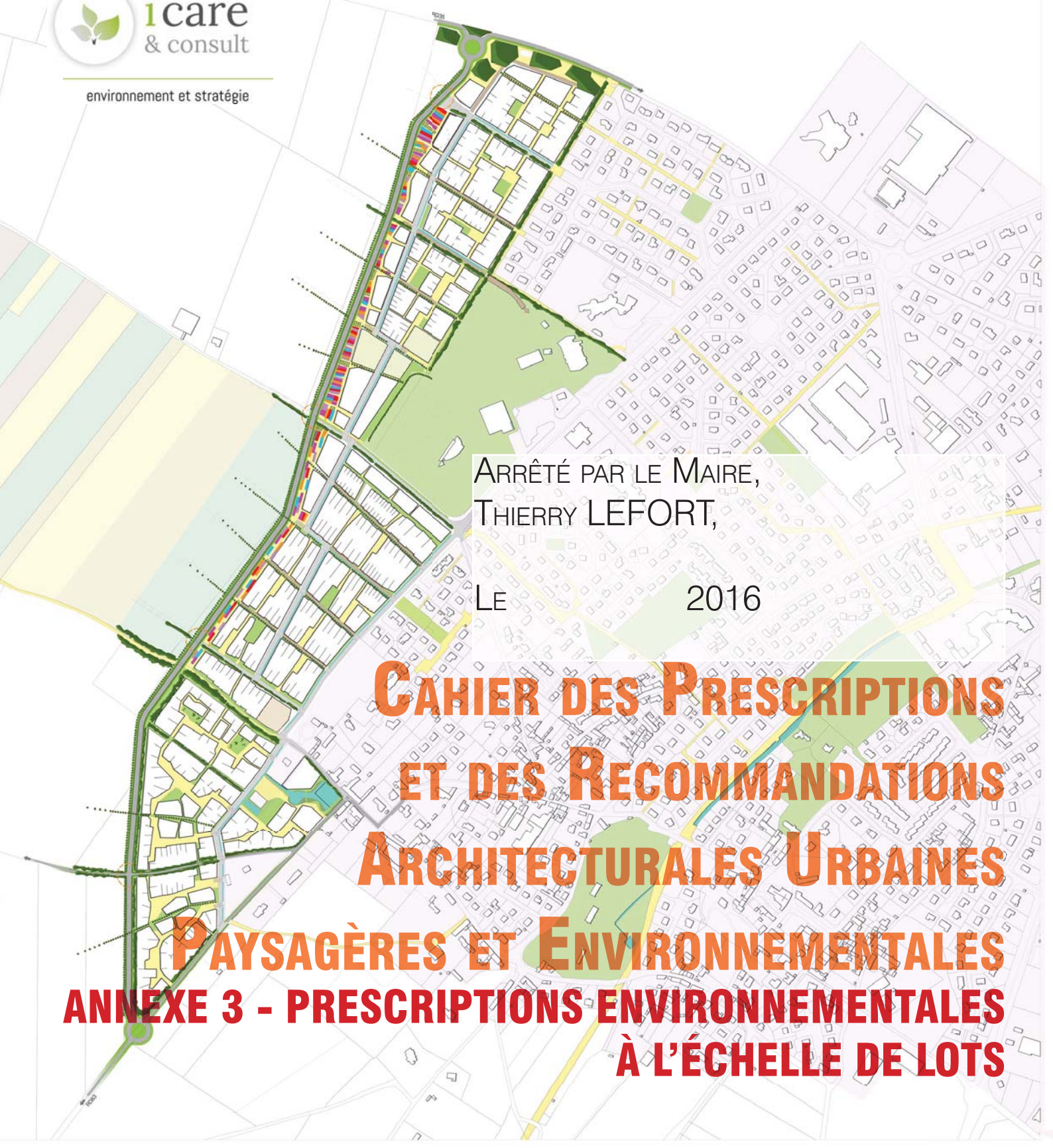
ZAC «DES HAUTS PRÉS»

DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

CONCESSIONAIRE: NEXITY FONCIER CONSEIL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE
URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO
ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES

icare & consult
environnement et stratégie



ARRÊTÉ PAR LE MAIRE,
THIERRY LEFORT,

LE 2016

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

ANNEXE 3 - PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES À L'ÉCHELLE DE LOTS

Contenu

Avant-Propos 3
A. Performance énergétique des constructions 4
1. Maîtrise des consommations d'énergie 4
2. Choix des systèmes énergétiques performants 5
B. Gestion durable de l'eau 10
1. Gestion des eaux pluviales 10
2. Réutilisation des eaux pluviales 11
3. Réduire les consommations d'eau potable pour les usages domestiques 11
C. Choix des matériaux de construction 13
1. Utiliser des matériaux à faible impact environnemental 13
2. Garantir une qualité de l'air intérieur 13
D. Gestion des déchets 14
E. Valorisation de la biodiversité 15
F. Chantier à faibles nuisances 16

Avant-Propos

L'aménagement de la ZAC des Hauts-Près s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable portée et co-construite par l'ensemble des parties prenantes :

- ✓ La commune de Douvres-la-Délivrande a élaboré en 2013 une **charte d'aménagement durable** pour la ZAC des Hauts Près. Cette charte repose à la fois sur les engagements inscrits dans l'Agenda 21 de la commune, et sur un travail de concertation mené entre les élus, les riverains et institutions compétentes afin de définir des objectifs communs au plus grand nombre. Dans la continuité de cette démarche consultative, **sept comités consultatifs** ont été organisés au cours de la phase Esquisse du projet afin de nourrir le projet en s'appuyant sur la vision et les idées des habitants de la commune.
- ✓ La société Nexity Foncier Conseil est **certifiée ISO 14001** pour son système de management environnemental. Sa politique environnementale se décline autour de cinq thèmes d'actions prioritaires que sont : le SOL, les EAUX PLUVIALES, la CIRCULATION, le PAYSAGE et la BIODIVERSITE, dont les objectifs viennent compléter ceux fixés par la charte développement durable établie par la commune.
- ✓ L'ensemble des parties-prenantes du projet ont souhaité viser l'atteinte des engagements du **label National EcoQuartier** dans la conception du projet.
- ✓ Afin de s'assurer du respect et de la bonne intégration de la démarche de Développement Durable dans la phase AVP, un **tableau de bord** a été élaboré afin de synthétiser l'ensemble des objectifs et engagements cités précédemment. Le suivi de ces engagements a été réalisé par le cabinet de conseil I Care & Consult.

La réussite de ce projet repose donc sur **la traduction d'un haut niveau d'exigences environnementales à l'échelle des lots**, quel que soit la typologie de logements, qu'il s'agisse des espaces extérieurs ou des logements eux-mêmes.

Le volet environnemental du cahier des prescriptions permet de formuler deux niveaux d'exigences :

- ✓ Des **prescriptions** qui **s'imposent** aux acquéreurs en plus de la réglementation actuelle.
- ✓ Des **recommandations** qui doivent permettre **d'inciter** les acquéreurs à aller encore plus loin en termes d'écoconstruction des logements ;

Le périmètre considéré concerne la **Phase 1 de la ZAC**. En effet, les innovations et réglementations environnementales étant en constante évolution, il s'agira d'adapter les recommandations et prescriptions aux phases ultérieures du projet afin de s'assurer du maintien d'un haut niveau d'exigence à chaque étape.

Les thématiques environnementales retenues pour écrire les prescriptions et recommandations sont les suivantes :

- ✓ **Performance énergétique des constructions**
- ✓ **Gestion durable de l'eau**
- ✓ **Choix des matériaux de construction**
- ✓ **Gestion des déchets**
- ✓ **Valorisation de la biodiversité**
- ✓ **Chantier propre et responsable**

A. Performance énergétique des constructions

La conception de l'aménagement de la ZAC a pris en compte l'approche bioclimatique notamment via les facteurs suivants :

- ✓ L'orientation des vents fréquents dans la conception des espaces publics et des bâtiments est prise en compte afin de protéger les espaces exposés,
- ✓ L'ensoleillement (ombres/lumière) a été étudié afin d'orienter les bâtiments et les liaisons douces le plus favorablement possible.

A l'échelle des lots, la performance énergétique des constructions se traduit par trois leviers :

- ✓ La maîtrise des consommations d'énergie
- ✓ Le choix des systèmes énergétiques performants
- ✓ Le développement des énergies mutualisées et les énergies renouvelables à travers les choix des systèmes énergétiques

1. Maîtrise des consommations d'énergie

Les consommations d'énergie au sein des logements ont un impact environnemental et en termes d'émissions de Gaz à Effet de Serre, mais aussi en terme de facture énergétique des ménages. Viser un haut niveau de performance énergétique implique de prendre en compte des critères techniques et économiques dans le calcul du coût global du logement.

Les exigences en termes de consommation d'énergie pour les lots sont les suivantes :

- Prescriptions

  Les opérations de constructions neuves devront viser un niveau énergétique minimum correspondant à la RT2012 et en analyser les impacts techniques et économiques.

- Recommandations
  - ✓ Pour les lots collectifs, intermédiaires et groupés, chaque opération pourra faire l'objet d'une étude paramétrique, consistant à étudier les scénarios énergétiques suivants et leurs impacts potentiels sur la conception du bâtiment (types de vitrages, taille des ouvertures, performance d'isolation à viser, etc.) en prenant en compte les contraintes liées à la proximité du boulevard urbain (nuisances acoustiques notamment) et l'éclairage naturel du bâtiment :
    - Niveau RT2012 (soit « 50 kWh/m²/an en énergie primaire pour les usages réglementaires ») ;
    - Niveau BEPOS Effinergie (basé sur le niveau Effinergie +, sur les consommations non réglementaires et sur le potentiel de production EnR du bâtiment).
    - Niveau Effinergie + (Niveau de l'ordre de RT2012-20% pour les consommations et coefficient de bioclimatisme Bbiomax inférieur à 20% par rapport au niveau réglementaire ;
    - Niveau HPE (Niveau RT2012– 10% à la fois pour les consommations (Cep max) et pour le coefficient de bioclimatisme (Bbio max)).

L'étude paramétrique réalisée se basera sur une simulation du bâtiment via logiciel de calcul réglementaire RT2012 et devra préciser les surcoûts de chaque scénario par rapport au niveau RT2012 et les économies annuelles prévisibles en phase exploitation par rapport à ce niveau RT2012. Suite à cette analyse, au regard des contraintes techniques et économiques, un niveau alternatif à la RT2012 pourra être fixé, parmi les scénarios présentés ci-dessus.

- ✓ Suite à l'analyse paramétrique, la limitation des surchauffes estivales via l'installation d'occultations extérieures et/ou brise-soleils extérieurs pourra être prescrite.
- ✓ Etanchéité à l'air : Prévoir de faire réaliser par un prestataire agréé un test d'infiltrométrie en réception. La valeur de perméabilité à l'air à respecter est de 0,6 m3/(h.m²) pour les maisons individuelles et 1 m3/(h.m²) pour les logements collectifs
- ✓ Afin d'optimiser le bioclimatisme du bâtiment, il est recommandé de :
  - Réaliser une étude d'ensoleillement (ombres portées et/ou temps d'ensoleillement de façade) de façon à concevoir une architecture qui optimise les apports gratuits d'hiver.
  - Privilégier la compacité du bâtiment en limitant la surface de l'enveloppe extérieure.
  - Optimiser le rapport surface vitrée/surface utile
  - Prendre en compte les effets du vent
  - Privilégier de grandes baies à plusieurs petites baies,
- ✓ L'isolation par l'extérieur est recommandée afin de limiter les ponts thermiques. Dans le cas d'une isolation par l'intérieur, les ponts thermiques de structure doivent être traités à l'aide de rupteurs de ponts thermiques pour assurer une continuité de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâti.
- ✓ L'obtention d'un label énergétique pourra être recherchée lorsqu'une labellisation existe pour le niveau atteint.

2. Choix des systèmes énergétiques performants

La performance énergétique du bâtiment repose en partie sur le choix d'équipements énergétiques performants tels que les équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation.

Une étude d'opportunité de développement d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelable a été réalisée à l'échelle de la ZAC. Celle-ci conclue à une réalisation d'un réseau ou de plusieurs micro-réseaux de chaleur non envisageable.

Dans l'optique d'étudier l'intégration de solutions de production de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) renouvelables à l'échelle du bâtiment malgré le manque d'opportunité de déploiement de micro-réseaux de chaleur, des scénarii ont été étudiés. Pour chacune des variantes, l'étude des indicateurs économiques et environnementaux a été réalisée pour chaque typologie de logements (collectif versus intermédiaire/individuel).

Les différentes variantes étudiées sont les suivantes :

	Logements Collectifs		Logements intermédiaires et individuels	
Scénario	**Chauffage**	**Eau chaude sanitaire**	**Chauffage**	**Eau chaude sanitaire**
Base	Gaz à condensation	Gaz à condensation	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz
Variante 1	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz
Variante 2	Gaz à condensation	Récupération d'énergie sur les eaux grises + gaz à condensation	Gaz à condensation	Récupération d'énergie sur les eaux grises + gaz à condensation
Variante 3	Gaz à condensation	Chauffe-eau thermodynamique	Gaz à condensation	Chauffe-eau thermodynamique
Variante 4	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz	Biomasse	Solaire thermique + appoint biomasse *(appoint électrique en mi-saison)*
Variante 5	Gaz à condensation	Gaz à condensation	PAC air/eau individuelle	PAC air/eau individuelle
Variante 6	Gaz à condensation	Gaz à condensation	Biomasse	Chauffe-eau thermodynamique

Variantes énergétiques étudiées

Les conclusions de l'étude permettent de formuler les prescriptions et recommandations suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Pour la production de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire dans les logements collectifs, une des trois variantes recommandées devra être mise en œuvre ; à défaut, la proposition retenue devra démontrer une performance au moins équivalente au regard des contraintes économiques et/ou des performances environnementales (énergie/GES).
  - ✓ Dans le cas où la mise en place de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire envisagée, la conception de tels panneaux devra prendre en compte l'occupation réduite en période estivale, via l'installation de systèmes techniques évitant la surchauffe des panneaux adaptés (vidange du circuit des panneaux en cas d'inoccupation par exemple).

o Recommandations pour les logements collectifs

Pour les **logements collectifs**, les résultats de l'étude EnR sont les suivants :

	Pour 22 logements	REFERENCE	VARIANTE 1	VARIANTE 2	VARIANTE 3
	CHAUFFAGE	GAZ condensation - collectif	GAZ condensation - collectif	GAZ condensation - collectif	GAZ condensation - collectif
	ECS	GAZ condensation - collectif	Solaire thermique + Appoint GAZ condensation collectif	GAZ condensation collectif + récupération d'énergie sur les eaux grises	Ballons thermodynamiques
Indicateurs Environnementaux	Impact sur consommation d'énergie primaire conventionnelle	63,9 kWhep/m²SHON/an 115,0 MWhep/an	-21%	-7%	-5%
	Impact sur émissions de GES	13,0 kgCO2/m²SHON/an 23,3 tCO2/an	-24%	-8%	-47%
	Déchets nucléaires	0,4 kg	0%	0%	+271%
	Classe énergie atteinte	B	A	B	B
Indicateurs Economiques	Investissement	11 300 €	+265%	+44%	+531%
	Coût d'exploitation*	5 800 €/an	-10%	-7%	60%
	Temps de retour brut	-	50 ans	13 ans	Solution plus onéreuse
	Investissement avec suventions	11 300 €	+186%	+44%	+531%
	Temps de retour brut avec suventions	-	35 ans	13 ans	Solution plus onéreuse
	Coût global actualisé sur 20 ans	135 800 €	+9%	-3%	+91%

* *Abonnement : 150 €*
Energie : 4 850 €
Maintenance production : 800 €

Solution la plus viable économiquement (en coût global actualisé)
Solutions la plus vertueuse sur le plan de l'environnement

- ✓ la solution la plus intéressante d'un point de vue énergétique est la réalisation d'une chaufferie gaz à condensation pour le chauffage et la production d'ECS en appoint de la mise en œuvre de panneaux solaire thermique (variante 1).
- ✓ En terme économique, la solution la plus avantageuse est la variante qui mobilise une chaudière gaz à condensation pour le chauffage associée à un système de récupération d'énergie sur les eaux grises (avec appoint gaz) pour la production d'ECS (variante 2)
- ✓ En termes de gaz à effet de serre, la solution chaudière gaz à condensation associée à un chauffe-eau thermodynamique (variante 3) est plus la performante, mais augmente la production de déchets nucléaires. Cette variante est également la plus coûteuse (en investissement et exploitation) des solutions étudiées.

→ La variante chaudière gaz à condensation / récupération de chaleur sur les eaux grises apparait être le meilleur compromis environnemental et économique par rapport à une solution de base correspondant à une chaudière gaz à condensation pour le chauffage et l'ECS

o Recommandations pour les logements individuels et intermédiaires

Les résultats de l'étude EnR sont les suivants :

	Pour une maison de 150 m²	REFERENCE	VARIANTE 2	VARIANTE 3	VARIANTE 4	VARIANTE 5	VARIANTE 6
	CHAUD	GAZ condensation - individuel	GAZ condensation - individuel	GAZ condensation - individuel	Bois - individuel	PAC AIR/EAU - individuel	Bois - individuel
	ECS	Solaire thermique + appoint GAZ condensation individuel	GAZ condensation - individuel + récupération d'énergie sur les eaux grises	Ballons thermodynamiques	Solaire thermique + appoint Bois - individuel (hiver) + appoint ELEC (été)	PAC AIR/EAU - individuel	Ballons thermodynamiques
Indicateurs Environnementaux	Impacts sur consommation d'énergie primaire conventionnelle	51,0 kWhep/m²SHON/an	13%	23%	-13%	42%	10%
		7,6 MWhep/an	13%	23%	-13%	42%	10%
	Impacts sur émissions de GES	9,9 kgCO2/m²SHON/an	7%	-27%	-88%	-67%	-84%
		1,5 tCO2/an	7%	-27%	-88%	-67%	-84%
	Déchets nucléaires	35 g/an	0%	273%	79%	630%	273%
	Classe énergie atteinte	A	B	B	A	B	B
Indicateurs Economiques	Investissement	7 700 €	-29%	-16%	117%	17%	69%
	Coût d'exploitation*	800 €/an	-6%	25%	56%	31%	44%
	Temps de retour brut	-	Solution moins onéreuse	Plus onéreux dans 6 ans	Solution plus onéreuse	Solution plus onéreuse	Solution plus onéreuse
	Coût global actualisé sur 20 ans	23 300 €	-12%	14%	67%	27%	44%

* Abonnement : 150 €
Energie : 300 €
Maintenance production : 350 €

Solution la plus viable économiquement (en coût global actualisé)

Solutions la plus vertueuse sur le plan de l'environnement

- ✓ Les solutions les plus vertueuses pour l'environnement sont :
  - La mise en œuvre d'une chaudière gaz à condensation associée à des panneaux solaires thermique (solution de référence)
  - Le choix d'une chaudière bois associée à des panneaux solaire thermique (appoint électrique en mi-saison). Cette variante est cependant la plus onéreuse des scénarii étudiés, tant en investissement qu'en exploitation (variante 4).
- ✓ La variante 2, comprenant une solution de chauffage gaz à condensation associée à une récupération d'énergie sur les eaux grises, est la seule solution plus viable économiquement que la solution de référence, aussi bien sur l'investissement que l'exploitation. Elle est légèrement moins performante que la solution de base, qui intègre une production EnR ; et reste donc relativement intéressante d'un point d'un vue environnemental. Néanmoins, même si le système étudié est très simple, cette solution induit quelques contraintes d'organisation des espaces pour installer ce système (présence d'un vide sanitaire de dimension suffisante sous la dalle de rez-de-chaussée par exemple).
- ✓ La variante 3, Gaz à condensation associée à un chauffe-eau thermodynamique, légèrement moins onéreuse à l'investissement, limite les émissions de GES mais augmente la production de déchets nucléaires. Cette solution présente un surcoût en phase exploitation par rapport à la référence. Ce surcoût dépasse les économies d'investissement à partir de 6 ans.
- ✓ La variante 5, « Pompe à chaleur air/eau », est la variante « électrique » souvent proposée par les constructeurs. Elle permet de limiter la production de GES par rapport à la solution de base mais augmente sensiblement la production de déchets nucléaires. L'étiquette énergétique associée diminue au niveau B. Sur le plan économique, elle est plus onéreuse à l'investissement et en coûts d'exploitation que la solution de référence.

- ✓ La variante 6 « Chaudière Bois / Chauffe-eau thermodynamique » correspond également à un « package » proposé par les constructeurs de maisons individuelles. Elle est performante sur le plan de la limitation des émissions de GES mais induit une augmentation de la production de déchets nucléaires due au ballon thermodynamique (système électrique) et une étiquette énergétique de niveau B (au lieu de A dans la référence).

→ En conclusion, la solution de référence « Gaz à condensation + Solaire Thermique » semble être un compromis intéressant sur les plans économique et environnemental ; la solution « Gaz à condensation + Récupération d'énergie sur les eaux grises » étant également intéressante à condition d'être en capacité de pouvoir installer ce système dans le logement.

B. Gestion durable de l'eau

La ZAC des Hauts-Près intègre l'eau à l'aménagement notamment par la gestion des eaux pluviales. Des espaces extensifs permettront le captage, le transport, le stockage et le traitement des eaux pluviales. Ces espaces auront donc une fonction technique et contribueront également à l'amélioration du cadre de vie et de l'ambiance paysagère du quartier.

Les eaux de pluie gérées sur site contribuent à la préservation du milieu naturel et limitent les risques d'inondation et de pollution. Les principes de gestion suivants ont été retenus :

- ✓ Gérer les eaux pluviales localement en privilégiant les techniques alternatives,
- ✓ Utiliser le chemin de l'eau comme élément de composition,
- ✓ Réduire la consommation d'eau potable en incitant à la récupération des eaux pluviales.

A l'échelle des lots, 3 axes doivent être pris en compte pour assurer une gestion durable de l'eau :

- ✓ Gestion des eaux pluviales
- ✓ Réutilisation des eaux pluviales
- ✓ Réduction des consommations d'eau potable

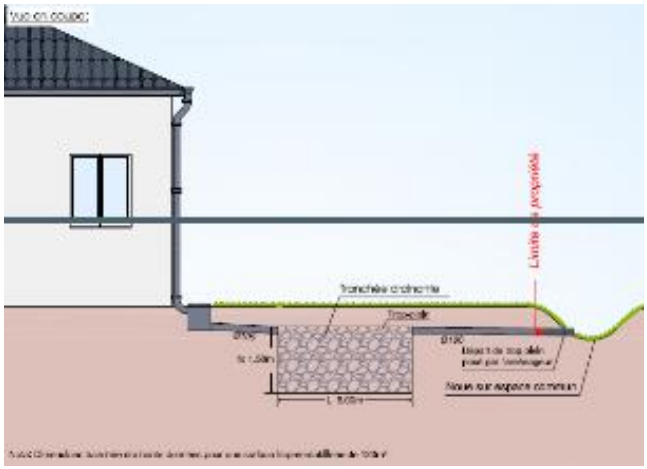
1. Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre du projet, l'ensemble des aménagements de gestion des eaux pluviales ont été dimensionnés pour gérer les eaux pluviales d'un évènement d'occurrence décennale le plus défavorable.

Les eaux de ruissellement générées par le projet seront collectées par un ensemble de noues et de fossés, puis dirigées vers plusieurs prairies inondables dimensionnées pour en assurer le tamponnement. La vidange des aménagements est prévue par un débit de fuite limité à 1 L/s/ha dirigé vers le milieu naturel pour les prairies du nord.

A l'échelle des lots, les prescriptions et recommandations sont les suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Mettre en place une gestion des eaux pluviales permettant de respecter les exigences du dossier d'autorisation « Loi sur l'Eau » (débit de fuite, point de rejet,…).
  - ✓ La gestion individuelle des eaux pluviales des toitures des lots libres devra se faire par des tranchées d'infiltration dimensionnées pour une pluie décennale la plus défavorable. Les tranchées seront équipées d'une surverse vers le réseau collectif conformément au principe ci-contre.



Principe de gestion des eaux pluviales pour les logements individuels

- Prescription
  - ✓ L'imperméabilisation de chaque parcelle devra être limitée au maximum en limitant le volume de rétention à assurer (toitures végétalisées, revêtements poreux, espaces de pleine terre,…). En particulier, les entrées charretières et les espaces de stationnement devront être imperméables conformément aux exigences des services de l'état dans le cadre de l'autorisation dite de « loi sur l'eau ».

2. Réutilisation des eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales permet de réaliser des économies de consommation d'eau en la réutilisant soit pour l'entretien des espaces extérieurs attenants aux bâtiments soit pour des usages intérieurs (sanitaires, lavage des sols….). L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments détermine les conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée en aval de toitures inaccessibles, dans les bâtiments et leurs dépendances, ainsi que les conditions d'utilisation, d'entretien et de surveillance des équipements nécessaires à leur récupération et utilisation.

A l'échelle des lots, les recommandations concernant la réutilisation des eaux pluviales sont les suivantes :

- Recommandations
  - ✓ Pour les lots collectifs : une réutilisation des eaux pluviales pourra être mise en place pour un des usages intérieurs au bâtiment autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 (nettoyage des sols des parties communes, sanitaires, machines à laver le linge).
    - Les réseaux alimentés par l'eau pluviale doivent être entièrement indépendant du réseau d'eau potable et de façon non équivoque
    - Chaque point de soutirage d'eau pluviale doit comporter une mention « eau non potable » et un pictogramme explicite
  - ✓ Dans le cas d'une utilisation de cuves de stockage pour l'eau de pluie pour les parties privatives, l'arrivée de l'eau de pluie doit se faire dans le bas de la cuve, les parois doivent être composées de matériaux inertes et il est préférable que l'aération soit munie d'une grille anti-moustique.

3. Réduire les consommations d'eau potable pour les usages domestiques

La réduction des consommations d'eau potable implique d'agir sur les équipements sanitaires pour permettre une économie d'eau sans dégradation du confort.

A l'échelle des lots, les prescriptions et recommandations concernant l'économie d'eau potable sont les suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Mettre en place des systèmes hydro-économes sur l'ensemble des équipements de cuisines, salles de bain et WC. Exemples de systèmes hydro-économes envisageables : chasses d'eau performante à double contenance, embouts-mousseurs ou embouts à réducteur de débit pour les robinets, douchettes équipées d'un limiteur régulateur ou de douchettes à turbulence, réducteurs de débit, mitigeurs thermostatiques avec butée limitant le débit,…
  - ✓ Tous les logements devront disposer d'un robinet ou d'une vanne d'arrêt permettant d'isoler l'alimentation en eau froide et eau chaude sanitaire.

- Recommandations
  - ✓ La distance entre le point de production d'ECS[1] et chaque équipement sanitaire alimenté en eau chaude sera inférieure à 10 mètres (limitation des pertes dues à l'attente pour que l'eau arrive à température souhaitée).
  - ✓ Mettre en place un suivi des consommations d'eau, sous-compteur et affichage par logement, permettant une sensibilisation et une visibilité sur les consommations en continu.
  - ✓ Pour aller plus loin, relier le système de comptage des consommations à une gestion centralisée, permettant la détection de fuites (dispositifs d'alerte).

[1] Le point de production correspond au raccordement de la canalisation individuelle desservant un équipement avec une boucle de distribution d'eau chaude

C. Choix des matériaux de construction

Les matériaux sont soumis à un choix bien précis afin qu'il répondre à différent critères :

- ✓ Diminuer leur empreinte énergétique et carbone tout au long du cycle de vie des matériaux,
- ✓ Assurer une qualité de l'air intérieur

1. Utiliser des matériaux à faible impact environnemental

A l'échelle des lots, les recommandations concernant les matériaux de construction sont les suivantes :

- Recommandations
  - ✓ Définir dès la conception, les dispositions permettant l'entretien et la maintenance des matériaux : accessibilité à l'ensemble des éléments du bâtiment (façades, toitures,…), type et fréquence d'entretien ;
  - ✓ Détenir les fiches de déclaration environnementale et sanitaire des matériaux (FDES) ;
  - ✓ Intégrer des matériaux renouvelables et/ou recyclés dans les constructions (isolants naturels, structure bois, revêtements naturels, menuiseries bois) pour au moins une catégorie de matériau ;
  - ✓ Dans le cas d'utilisation du bois, utiliser des matériaux labellisés et des bois européens portant le marquage FSC ou PEFC (filière française à privilégier) ;
  - ✓ Privilégier des matériaux provenant de filières locales

2. Garantir une qualité de l'air intérieur

Les matériaux utilisés dans la construction des bâtiments doivent répondre de certaines exigences sanitaires. Plusieurs sources polluantes sont ainsi identifiées : les fibres organiques d'origine industrielle ou minérales (type amiante), le formaldéhyde (classé dans le groupe 1 des cancérogènes depuis 2004) et les composés organiques volatiles.

A l'échelle des lots, les recommandations concernant la qualité sanitaire des matériaux de construction sont les suivantes :

- Recommandations
  - ✓ Pour les matériaux et produits en contact avec l'air intérieur, choisir des matériaux faiblement émetteurs de COV et de formaldéhydes (revêtements, peinture…). Pour cela, les produits de construction et de revêtement de mur ou de sol et des peintures et vernis matériaux, sont étiquetés A+, au sens de l'arrêté du 19 avril 2011.
  - ✓ Les écolabels seront à privilégier : produits NF Environnement, Ange bleu, Ecolabel européen, …
    - Les colles, peintures, vernis et lasures ne comporteront pas, plus de 5% de solvant organique ni aucun éthers toxiques dérivés de l'éthylène glycol ou pigments à base de métaux lourds (plomb, cadmium, chrome).
  - ✓ Les moquettes seront évitées, à défaut, elles devront justifier du label GUT

D. Gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers se fera par l'intermédiaire de points d'apports volontaires. Il n'y aura donc pas de collecte en « porte à porte ». La Communauté de Communes CŒUR DE NACRE assure un service de collecte des Déchets Ménagers et Assimilés sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes, dont la commune de Douvres-la-Délivrande. Ce service comprend notamment :

- ✓ La collecte des déchets ménagers en apport volontaire,
- ✓ La collecte des déchets recyclables en apport volontaire,
- ✓ La collecte du verre en apport volontaire,
- ✓ La collecte des déchets verts en porte à porte,
- ✓ La collecte des encombrants en porte à porte.

Le meilleur déchet étant celui qui n'est pas produit, il s'agit avant tout de sensibiliser les futurs habitants à la prévention des déchets. Dans un second temps, certains dispositifs de tri et de valorisation des déchets peuvent être mis en œuvre pour favoriser une gestion exemplaire des déchets.

Les recommandations concernant le tri et le recyclage des déchets pour l'ensemble des lots sont les suivants :

- Recommandations
  - ✓ Dimensionner les espaces de stockage intermédiaire des déchets de façon à permettre le tri des déchets ;
  - ✓ Les dispositifs de tri sélectifs seront proposés dans les logements permettant à minima de séparer les ordures ménagères et les déchets recyclables.
  - ✓ Des composteurs individuels ou collectifs respectivement pour les logements individuels et collectifs pourront être prévus. Ils seront destinés à récupérer les déchets fermentescibles des habitants, et éventuellement les déchets verts. La zone concernée par les déchets verts stockés au niveau des composteurs devra être définie, en accord avec le service d'entretien des espaces verts qui gèrera ce compost et le réutilisera in-situ.

E. Valorisation de la biodiversité

La création d'espaces récréatifs végétalisés et de lieux de convivialité est une composante essentielle du projet sur les espaces publics. La végétalisation des espaces extérieurs attenant aux logements doit s'inscrire en cohérence avec les ambiances paysagères recherchées à l'échelle de la ZAC.

Il s'agira donc, pour l'ensemble des lots, de se conformer aux exigences suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Se conformer aux prescriptions et recommandations énoncées dans le volet 3 du présent cahier des prescriptions concernant les haies privatives, qu'elles soient :
    - En limite privé/espace public
    - En limite privé/privé
    - En limite des tiers champs
  - ✓ Les espèces invasives et allergènes sont interdites. Il faudra s'assurer que les espèces choisies ne sont pas catégorisées parmi les classifications régionales et/ou nationales allergènes ou invasives.
  - ✓ Dans le cas de l'aménagement d'un espace extérieur, se référer aux prescriptions du volet 3 du Cahier de prescriptions de la ZAC.

- Recommandations
  - ✓ Envisager la végétalisation des toitures des logements : les toitures végétalisées (système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant qui accueille un tapis de plantes pré cultivées ; espace inaccessibles) pourront être constituées d'une végétation extensive afin de limiter l'entretien ;
  - ✓ Dans le cas de l'aménagement d'un espace extérieur, diversifier la palette végétale et les strates au sein de l'espace vert, varier les hauteurs et les formes tout en prévoyant des plantations diversifiées et adaptées au climat et aux usages nécessitant peu d'entretien et d'intrants (engrais, …) ;
  - ✓ Potentiellement, sur les lots collectifs et intermédiaires, l'installation de nichoir ou autre habitat à faune (refuges à insecte, ruches etc…) en cohérence avec le diagnostic faune/flore peut contribuer à enrichir la biodiversité du site.

F. Chantier à faibles nuisances

Le chantier à faibles nuisances est transversal aux cinq thèmes de la politique environnementale ISO 14001 de Nexity Foncier Conseil (sol, eaux pluviales, circulation, paysage et biodiversité).

Aussi, ce haut niveau d'exigence doit se maintenir au sein des lots. Une Charte Chantier à faibles nuisances sera jointe aux actes de vente et, aux marchés de travaux, aux contrats de construction de maisons individuelles et aux contrats de maîtrise d'oeuvre . Cette charte sera à respecter par l'ensemble des entreprises intervenant en phase de réalisation.

o Prescriptions

- ✓ Une Charte Chantier à faibles nuisances sera jointe aux actes de vente et, aux marchés de travaux, aux contrats de construction de maisons individuelles et aux contrats de maîtrise d'œuvre . Cette charte sera à respecter par l'ensemble des entreprises intervenant en phase de réalisation.

Chaque acquéreur, professionnel ou particulier devra :

- ✓ Protèger les équipements publics installés (arbres, bordures et trottoirs, entrées charretières, etc.) par tous moyens adaptés.
- ✓ Eviter le dépôt accidentel de matériaux sur les espaces communs. Le cas échéant, ce type de dépôt devra être signalé à l'aménageur et nettoyé sans délai par l'acquéreur, ou la/les 'entreprise(s) responsable(s) de ce dépôt. En cas de dépôt non signalé à l'aménageur et constaté par l'aménageur, ou l'une de ses entreprises, le coût de nettoyage, réfection, évacuation, …sera financièrement imputé sur le montant séquestre «dégradations des espaces communs ».
- ✓ Gèrer et évacuer les rebus et déchets de chantier notamment :
  - interdiction de brûler, abandonner ou enfouir les déchets aux abords des constructions
  - trier les déchets de chantiers sur le périmètre respectif de chaque chantier.

Pour les lots collectifs, intermédiaires et les maisons de ville, la Charte intégrera :

- ✓ La désignation d'un Responsable Environnement Chantier en charge du respect de la charte sur toute la durée du chantier ;
- ✓ Des dispositions spécifiques à la protection des arbres, éventuellement existants, conservés dans le projet : habillage des troncs, élagage, barrières entourant ces arbres, protection du système racinaire,…
- ✓ Gestion des déchets : La mise en place d'une évaluation des déchets émis par le chantier et d'un tri adapté de ces déchets (DIB, déchets dangereux, etc..) ;
- ✓ Propreté : Des dispositions visant à conserver la propreté des axes de circulation (aire de lavage des camions, nettoyage des voiries, etc.) ;
- ✓ Pollutions : La prévision des systèmes de rétention et de collecte pour traiter et éliminer conformément à la réglementation les produits tels que les huiles de décoffrage, les eaux de lavage des centrales à béton afin qu'ils ne soient pas déversés sur le sol ;

- ✓ Les moyens d'informations et de communication sur le chantier vis-à-vis des résidents ;
- ✓ La Charte Chantier Faibles Nuisances imposera la récupération et le traitement des eaux de ruissellement du chantier avant rejet au réseau.

- Recommandations
  - ✓ Pour les lots collectifs, intermédiaires et les maisons de ville, la Charte pourra intégrer des recommandations complémentaires telles que l'organisation de séances d'information et de sensibilisation organisées par le maître d'œuvre tout au long du chantier auprès des entreprises et de leur personnel ;
  - ✓ Nuisances sonores : dispositions limitant les nuisances sonores des matériels et engins de chantier, telles que le remplacement des équipements pneumatiques par des électriques ou l'insonorisation des matériels et engins pourront être proposées, l'affichage en cas de travaux exceptionnels le samedi, le respect des horaires ;

date de réception dossier :
date d'envoi avis :

ZAC DES HAUTS PRÈS - DOUVRES LA DÉLIVRANDE - phase 2
FICHE DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

LOT [ ] NOM [ ] ILOT [ ]

AVIS [n°]

VOLUME BATI

Hauteur faîtage ou accotère / terrain naturel TN (Pour rappel, faîtage Ht 8,00m max. accrotère Ht 7,00m max.)	volume principal :
	volume secondaire :
	garage :
Hauteur des égoûts / terrain naturel TN	volume principal :
	volume secondaire :
	garage :
Hauteur en limite suivant gabarit (Ht 3,80m)	

CONSTRUCTION

Matériaux des toitures (avec coloris)	
Dimensions et Densité des matériaux de couverture	
Pente de toiture ; Débords de toiture	
Matériaux de façade	
Teintes des matériaux de façade (référence	teinte principale :
fournisseur + référence RAL suivant nuancier)	teinte secondaire :
Teintes et type de menuiseries - Fenêtres	
Teintes et type de menuiseries - Porte d'entrée	
Teintes et type de menuiseries - Porte de garage	
Teintes et type de menuiseries - Porte de service	

CLÔTURES

Description des clôtures - en limite séparative	
Description des clôtures - sur voirie	
Type de haies et détail des plantations (essences à préciser)	
Teintes et matériaux - Portail	
Teintes et matériaux - Portillon	

*cette fiche doit être accompagnée des éléments nécessaires à la compréhension du projet (plan masse coté obligatoire).

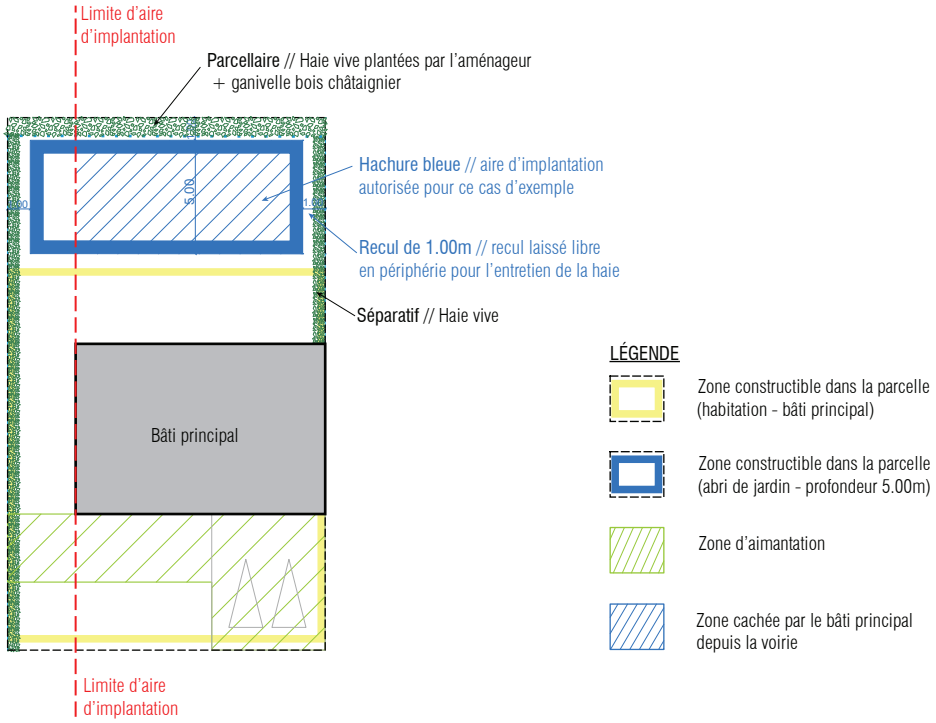
ANNEXE 5
Les Abris de Jardin

Annexe 5 - Les Abris de Jardin

Les abris de jardin sont des annexes spécifiques ayant les caractéristiques suivantes.

- Leur implantation est contenue dans la **zone prévue** à cet effet comme définies au règlement graphique en annexe 1 ; et dans le respect du schéma d'implantation ci-contre.
- Pour une meilleure intégration, ils se situeront à l'**arrière de l'alignement** de la façade ou du pignon sur rue, du bâtiment principal. L'abri de jardin devra être le moins visible possible depuis la rue.
- Leur surface est limitée à **10 m² d'emprise au sol ou surface plancher.**
- Il ne comportera pas de stationnement.
- Leur hauteur est limitée à **2,80 m**.
- Il sera impérativement en **bois de teinte naturelle**, couvert par un **toit plat ou mono-pan** à faible pente (10° maximum).
- Les eaux pluviales seront gérées par une **cuve de récupération** des eaux de pluie.

SCHÉMA D'IMPLANTATIONS DES ABRIS DE JARDIN



IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE DES ABRIS DE JARDIN AUTORISES





ZAC «DES HAUTS PRÉS»

DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

CONCESSIONAIRE: NEXITY FONCIER CONSEIL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE
URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO
ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES



MAIRIE DE DOUVRES-LA-DELIVRANDE (Calvados)

ARRÊTÉ PAR LE MAIRE,
THIERRY LEFORT,

LE 7 juillet 2017

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

TL

SOMMAIRE

VOLET 1 - PRÉSENTATION DU CPRAUPE

AVANT-PROPOS 7
COMMENT UTILISER L'OUTIL 7
MODALITÉ DE SUIVI DU COMITÉ 8
LECTURE DU PRÉSENT CAHIER 9

VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROPOS LIMINIARES 11
ARTICLE 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 12
ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES 12
ARTICLE 3 ACCÈS ET VOIRIE 12
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 13
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 13
ARTICLE 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES 13
ARTICLE 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 13
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 14
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 14
ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 14
ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR 15
ARTICLE 12 STATIONNEMENT 15
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET VÉGÉTATIONS 16
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) 16

PHASE 1 18

VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS 19
GABARITS ET RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES 19
RÉPARTITION DES ÎLOTS 20
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1 21
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION 22
ZONES D'AIMANTATION / LIGNE DE POINT D'ATTACHE / ENTRÉE CHARRETIÈRE 23
IMPLANTATION DES ANNEXES 24
RECUL DE TOITURES / GABARITS 25
COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX 26
OUVERTURES SUR TOITURES 27

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2 28
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION / SUD GROUPÉS 29
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION / SUD NON GROUPÉS 30
ZONES D'AIMANTATION / LIGNES DE POINT D'ATTACHE / ENTRÉE CHARRETIÈRE 31
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION / EST GROUPÉS 32
ZONES D'AIMANTATION / LIGNES DE POINT D'ATTACHE / ENTRÉE CHARRETIÈRE 33
IMPLANTATION DES ANNEXES 34
RECUL DE TOITURES / GABARITS 35
COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX 36
OUVERTURES SUR TOITURES 37
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3 38
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION OUEST 39
ZONES D'AIMANTATION / LIGNES DE POINT D'ATTACHE / ENTRÉE CHARRETIÈRE 40
IMPLANTATION DES ANNEXES 41
RECUL DE TOITURES / GABARITS 42
COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX 43
OUVERTURES SUR TOITURES 44
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4 45
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION 46
ZONES D'AIMANTATION 47
ENTRÉE CHARRETIÈRE 47
IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE 48
COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX 49
OUVERTURES SUR TOITURES 50
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5 ET 6 51
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION 52
ZONES D'AIMANTATION 53
LIGNE DE POINT D'ATTACHE 53
ENTRÉE PRINCIPALE 53
IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE 54
COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX 55
OUVERTURES SUR TOITURES 56
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 7 57
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION 58
ZONES D'AIMANTATION 59
IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE 60
COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX 61
OUVERTURES SUR TOITURES 62

TL

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS 65
ACCÈS À LA PARCELLE - STATIONNEMENT - ENTRÉE CHARRETIÈRE 65
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION DES CLÔTURES ET PORTAILS - ILLUSTRATIONS 66
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION DES CLÔTURES ET PORTAILS - ILLUSTRATIONS 67
CLÔTURES 68
GÉNÉRALITÉS ET IMPLANTATON.....68
CAS PARTICULIER DE L'ÎLOT 1 68
LE LONG DE LA VOIE A.....68
CLÔTURES - QUALITÉ.....69
LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PUBLIC NON CLOS 69
LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PRIVÉ 71
PORTAILS 72
PORTILLONS 73
LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITES DES VOIES B.....74
HAIES PRIVATIVES.....74
LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITES DES VOIES C, D ET E.....75
LES HAIES PRIVATIVES DES TIERS-CHAMPS.....76
LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ / PRIVÉ 76
LES ESPACES PRIVÉS NON CLOS EN LIMITE DE VOIE A [ÎLOT 1].....77

VOLET 4 - ENVIRONNEMENT

GESTION DES EAUX DE PLUIE..... 79
LOTS INDIVIDUELS 79
1. EAUX DE TOITURES.....79
2. EAUX DES AUTRES SURFACES IMPERMÉABILISÉES 79
EXEMPLES 80
MACROLOTS 83
1. EAUX DE TOITURES.....83
2. EAUX DES AUTRES SURFACES IMPERMÉABILISÉES 83
MACROLOTS DESTINES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS.....84

VOLET 1
PRÉSENTATION DU CPRAUPE

TL

VOLET 1 - PRÉSENTATION DU CPRAUPE

AVANT-PROPOS

Le présent CPRAUPE constitue le règlement écrit du quartier ZAC des Hauts Prés à Douvre-la-Délivrande. Il est établi en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Il s'applique au Quartier des Hauts Prés, tel que défini au plan figurant en annexe 1 (règlement graphique) au présent document.

En complément du règlement écrit (volet 2 du présent CPRAUPE), les prescriptions et recommandations de ce cahier ont pour objectif d'assurer la plus grande cohérence possible tant sur le plan de l'architectural, de l'urbanisme et du paysage, tout en tenant un haut niveau d'exigences environnementales.
La réussite de ce projet passe par tous les acteurs, que ce soit les concepteurs, les aménageurs, les entreprises les élus mais aussi et surtout les futurs habitants, propres artisans du cadre de vie dans lequel ils investissent. Ainsi, cette opération se «co-construit».

Le document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) de la ville de Douvres-la-Délivrande et le volet 2 (règlement écrit) du présent CPRAUPE sont les textes réglementaires de référence pour la préparation du permis de construire.
Les Prescriptions et des Recommandations Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales édictent des règles de deux ordres :
- Des **RECOMMANDATIONS** qui sont données à titre indicatif que chacun doit prendre en compte (le PC doit être compatible avec des règles) ;
- Des **PRESCRIPTIONS** et des règlements qui s'imposent en plus des règles du PLU.

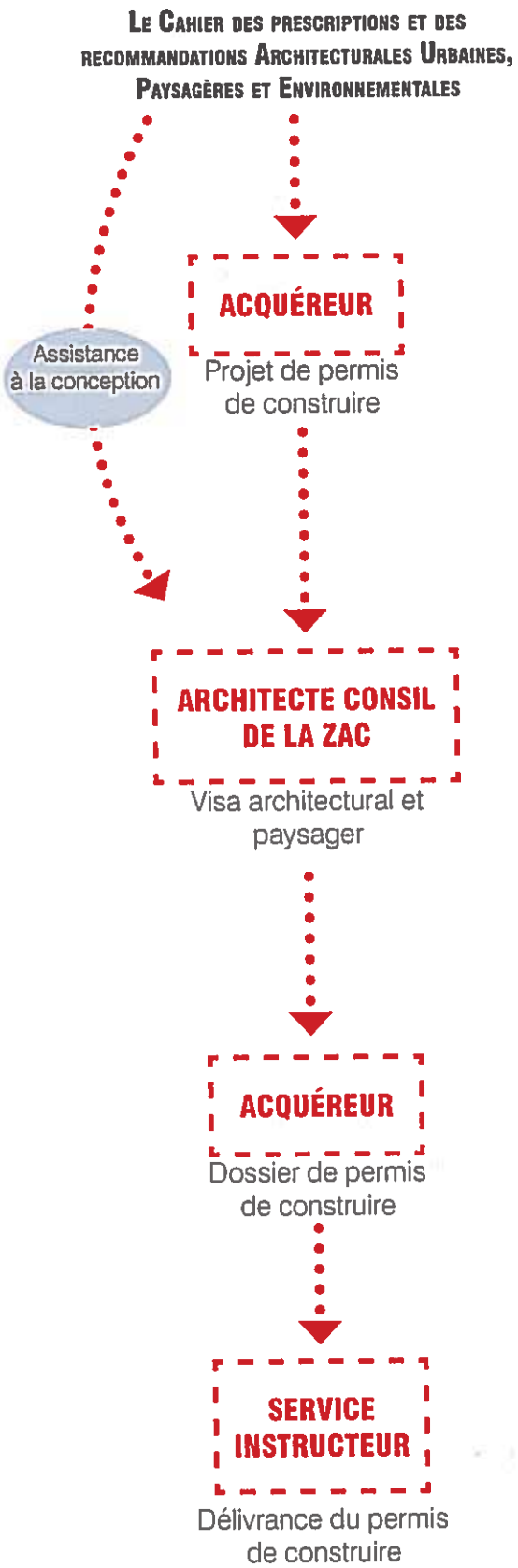
Les volets 3 et suivants comportent de nombreuses illustrations qui permettent de mieux expliquer et visualiser les règles et prescriptions écrites.

COMMENT UTILISER L'OUTIL

Le cahier a pour objectif :
- D'édicter les obligations (volet 2 - règlement écrit), les prescriptions et les recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales pour chaque îlot d'habitat et chaque terrain.
- De définir la méthode de suivi et d'accompagnement des projets de construction.
- De présenter les grandes lignes du projet urbain de la «ZAC des Hauts Prés» (donné à titre indicatif).

TL

VOLET 1- PRÉSENTATION DU CPRAUPE



Le cahier est organisé en quatre VOLETS :

- Volet 1 - Présentation du CPRAUPE
- Volet 2 - Règlement écrit de la ZAC
- Volet 3 - Les prescriptions et recommandations à l'échelle de la parcelle
- Volet 4 - Paysage et environnement des lots

et trois ANNEXES :
- Annexe 1 - Règlement graphique
- Annexe 2 - Le projet à l'échelle du quartier (donné à titre indicatif)
- Annexe 3 - Prescriptions environnementales à l'échelle des lots

MODALITÉ DE SUIVI DES PC

Chaque projet se «construit» en concertation avec l'architecte de la ZAC du quartier résidentiel des Hauts-Prés.

Sur la base du règlement écrit, des prescriptions et des recommandations, l'Architecte coordinateur et le paysagiste concepteur ont un rôle d'informateur, de conseil, de cohérence d'ensemble, et de VISA sur tous les Permis de Construire. Ils accompagnent l'acquéreur dans la fabrication de son projet en fournissant les «règles du jeu» du projet urbain, du quartier et ses objectifs de qualité, notamment sur les projets en mitoyenneté.

L'avis de l'architecte coordonnateur est nécessaire préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

TL

LECTURE DU PRÉSENT CAHIER

Les règles inscrites dane le volet 2 complètent le règlement de la zone **1AUa** du PLU.
Les **PRESCRIPTIONS** et les **RECOMMANDATIONS** Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPRAUPE) donnent deux niveaux d'information :

RECOMMANDATION (CONSEIL DONNÉ À TITRE INFORMATIF)

PRESCRIPTION (CE QUI S'IMPOSE)

VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

TL

VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROPOS LIMINAIRES

Ce volet précise les règles qui devront s'appliquer à chaque projet de construction qui sera établi puis réalisé à l'intérieur du quartier des Hauts Près. S'agissant des aménagements réalisés par le concessionnaire, il est renvoyé au respect des prescriptions du dossier de réalisation de ZAC notamment le programme des équipements publics.
S'agissant des projets qui seront édifiés sur chaque lot ou macrolot, ils feront l'objet d'un permis de construire ou d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ces projets devront respecter les règles ci-après qui s'imposeront à eux. Ces règles complètent les règles d'urbanisme applicable dans le PLU notamment le règlement écrit relatif au secteur **1AUa** (qui s'applique pour l'immédiat à la partie Nord de la ZAC).

Les articles sont rédigés, pour une facilité de lecture, dans l'ordre du règlement du PLU.
Par ailleurs, le règlement graphique en annexe 1 vient compléter les prescriptions qui s'imposent.

ARTICLE 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites
ARTICLE 2 : Types d'occupation ou utilisation des sols soumis à conditions spéciales
ARTICLE 3 : Accès et Voirie
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux
ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains
ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques
ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions
ARTICLE 10 : Hauteur des constructions
ARTICLE 11 : Aspect extérieur
ARTICLE 12 : Stationnement
ARTICLE 13 : Espaces libres et végétations
ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

L'architecte conseil coordonnera, dans le respect du règlement écrit et du règlement graphique, les relations entre constructions voisines (par exemple, hauteur d'égout, toiture, etc...).

TL

ARTICLE 1

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cf. PLU

ARTICLE 2

TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES

Le regroupement de plusieurs lots pour constituer une seule unité foncière est interdit.

Les projets de constructions devront respecter les typologies identifiées pour chaque lot (logements individuels, maisons de ville, logements « intermédiaires » ou logements collectifs).

- Les logements et les activités de services tertiaires sont autorisées sous réserve que l'aspect résidentiel du quartier des Hauts Pré soit respecté, que les stationnement soient assurés sur la parcelle privée, en quantité suffisante et à la charge du pétitionnaire ou de l'utilisateur des lieux et que le nombre de place de stationnement suffisant soit démontré au PC.
- Les garages en sous-sol, s'ils s'avèrent nécessaires, ne seront autorisés que sur les lots 103 et 104, sous réserve qu'ils soient réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs notamment en ce qui concerne les risques éventuels de remontée de nappe phréatique, d'infiltration et de gestion des eaux pluviales.
- Les abris annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 10 m² sont autorisés sous réserve d'être implantés dans les zones constructibles et définies au règlement graphique en annexe 1.
- Les carports sont autorisés sur les entrées charretières; il sont limité à une hauteur de 3,5 m.
- Les abris de jardins sont autorisés sous réserve d'être implantés dans les zones constructibles définies au règlement graphique en annexe 1.

Les lots 55, 56, 57 et 105 devront respecter une cote altimétrie de RDC de 29,60 NGF.

Il est précisé que le réseau d'eaux usées et le branchement ne permettent pas de raccorder systématiquement les sous-sol. Dans le cas où le raccordement du sous-sol serait réalisé, il le serait à la charge et aux risques du propriétaire, qui devra se prémunir des mises en charge du réseau tel que cela est prévu au règlement sanitaire départemental.

TL

ARTICLE 3
ACCÈS ET VOIRIE

Voirie

L'aménagement de l'ensemble des voies est donné à titre indicatif au programme des équipements publics du dossier de réalisation.

Accès

- Sur les lots 101, 102, 103 et 104, les accès véhicules seront localisés et aménagés en fonction des permis de construire en respectant les indications du règlement graphique en annexe 1.
- Sur les autres lots, un seul accès véhicules est autorisé dans le respect du règlement graphique en annexe 1 et des schémas et intentions exprimés dans le volet 3. Ces accès devront impérativement être imperméabilisés.

ARTICLE 4
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions devront être raccordés aux réseaux mis en place par l'aménageur.

Aucun autre raccordement ne sera possible.

S'il y a plusieurs logements sur un même lot, la réalisation des branchements complémentaires se fera aux frais, et sous la responsabilités de l'acquéreur, avec une remise en état à l'identique de l'emprise publique.

ARTICLE 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cf. PLU

ARTICLE 6
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises publiques sont constituées des voies, allées, espaces verts et plus généralement tout ce qui se situe hors des parcelles cessibles.
Les constructions seront implantées dans le respect des dispositions du règlement graphique en annexe 1 concernant les zones constructibles, les lignes de point d'attache, les zones d'aimantation et la constitution d'angle de rue le cas échéant.

TL

ARTICLE 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées dans le respect des dispositions du règlement graphique en annexe 1.
La gestion des volumes bâtis et notamment des hauteurs sur la ligne de point d'attache du bâti devra s'effectuer conformément aux schémas «Recul de toitures» du volet 3, et aux légendes correspondantes du règlement graphique en annexe 1.
Sur les limites séparatives non concernées par les lignes de point d'attache, l'implantation se fera soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1m (passage d'homme et entretien de la construction).

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur les lots 101, 102, 103, 104 et 105, en complément du règlement graphique en annexe 1, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot seront gérées dans le cadre du projet global de construction et d'un permis de construire qui les organisera.

Sauf sur les lots 101, 102, 103, 104 et 105, il est interdit de créer deux constructions non contiguës (à l'exception des abris de jardins et annexes) sur une même parcelle.
- Les annexes (dépendance, cellier, garage) peuvent être soit associés, soit dissociés de la constuction principale. Elles seront implantées, dans les zones constructible conformément au règlement graphique en annexe 1.
- Les cart-ports sont autorisés sur les entrées charretières non closes.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. PLU

ARTICLE 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions devront respecter (qu'il s'agisse de

TL

toitures avec combles, de toitures courbes ou de toiture terrasse) les règles et prescriptions de gabarit maximum transcrites dans le volet 3 (page 19) du présent CPRAUPE.
Pour les lots individuels, outre le respect du gabarit le cas échéant, leur hauteur maximale devra respecter les règles de volume décrites page 19 du présent CPRAUPE, sans toutefois dépasser 9m au faîtage ou 7m à l'accrotère.

Les annexes ne pourront dépasser 3,50m de haut à l'acrotère ou à l'égout et, le cas échéant, 6m au faîtage.

Des dépassements peuvent être autorisés pour les besoins des ouvrages techniques en toiture dès lors qu'ils font l'objet d'une intégration soignée.
Les émergences autorisées sur les lots 103 et 104 au-delà de la hauteur maximale et devront recevoir l'agrément de l'architecte conseil de la ZAC.

ARTICLE 11
ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur concerne le traitement des façades, des toitures, des clôtures avec les portails et portillons, des haies en limite séparative, la gestion des coffrets techniques et des boites aux lettres ainsi que le traitement des espaces privatifs non-clos.

Pour le bâti, il devra se conformer aux prescriptions et schémas des paragraphes «Recul de toiture», «Colorimétrie / Matériaux» et «Ouverture sur toiture» du volet 3, pour chaque îlot.

Pour les portails et portillons, ils devront se conformer aux schémas des paragraphes «Implantation des clôtures et portails» du volet 3, pour chaque îlot.
Les portails, s'ils sont installés, devront l'être avec un recul de 6m par rapport à l'emprise publique et devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.
Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Dans l'îlot 1.1 (voir page 20 du présent CPRAUPE), elles devront, si elles sont posées, être alignées avec la construction principale.
- Dans les îlots 2.2 et 3.1, les clôtures sur l'espace public, si elles sont posées, le seront obligatoirement en recul de 80 cm par rapport à l'espace public. Une haie sera plantée par l'aménageur dans cette bande de 80 cm.

TL

ARTICLE 12
STATIONNEMENT

- Sur les lots 103 et 104, le nombre de place de stationnement est fixé à une place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1,5 places par logement. Le nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

Exemple :
- pour 60 m² > une place par logement

- entre 60 et 120 m² > deux places par logement
50% de ces places environ devront être réalisés en ouvrage (garage ou sous-sol); il s'agit d'un minimum.

- Sur le lot 105, deux places de stationnement seront aménagées en rive Sud du lot, dans une bande de 6m de large à compter de l'alignement Nord de la Voie C, dont un seule place sera traitée en ouvrage, de la même qualité que la construction principale, et l'autre en entrée charretière non close.

Sur les autres lots, l'organisation du stationnement respectera le règlement graphique en annexe 1.

Pour tous les logements individuel (sur terrains individuels ou en permis groupé), il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement, à créer hors des emprises publiques.

ARTICLE 13
ESPACES LIBRES ET VÉGÉTATIONS

Sur les lots 101, 102, 103, 104 et 105, l'aménagement des espaces libres fera l'objet d'un projet détaillé au stade du permis de construire.

TL

Sur les autres lots, en dehors des haies réalisées le long des limites séparatives traitées à l'article 11 au titre des clôtures, les espaces libres sur les parcelles seront traitées soit en pelouse, soit en jardin potager, soit en espace arbustif, à l'exception des entrées charretières privatives non-closes.

ARTICLE 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Se reporter à la «fiche de lot» de chaque terrain et au CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain).

TL

VOLET 3 - LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

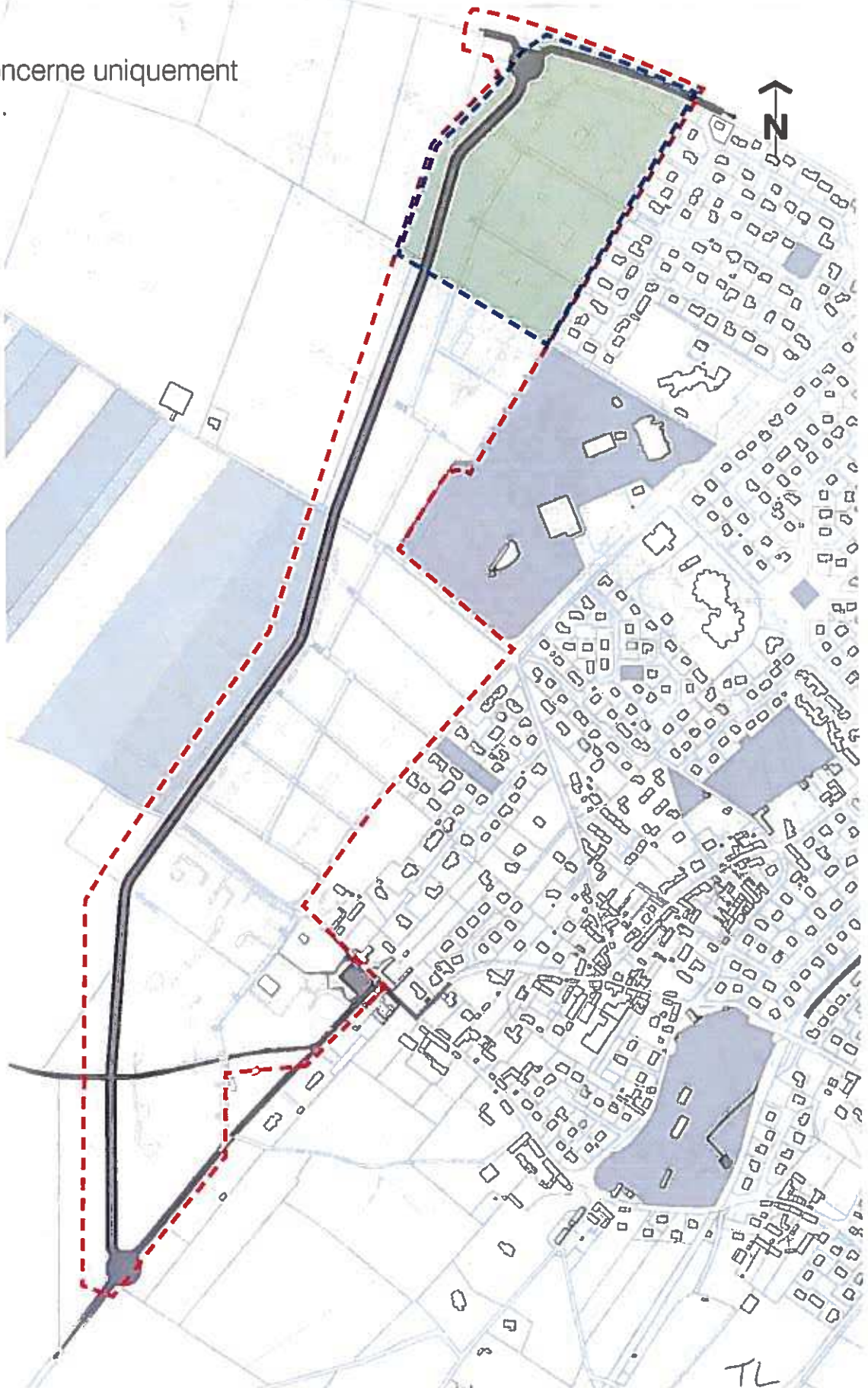
TL

QUALITÉ D'HABITER

GÉNÉRALITÉS

PHASE 1

Ce troisième volet concerne uniquement la Phase 1 de la ZAC.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS

RÈGLES ET PRESCRIPTIONS DE GABARITS MAXIMUMS



QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS

RÉPARTITION DES ÎLOTS



îlot 1.1 = îlot 1 phase 1

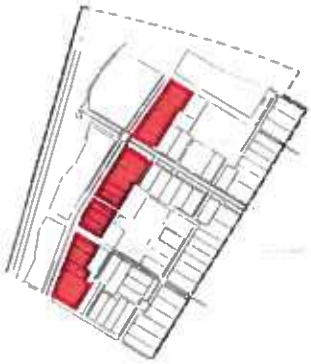
- ÎLOT 1.1
- ÎLOT 2.1
- ÎLOT 3.1
- ÎLOT 4.1
- ÎLOTS 5.1 ET 6.1
- ÎLOT 7.1

TL

VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

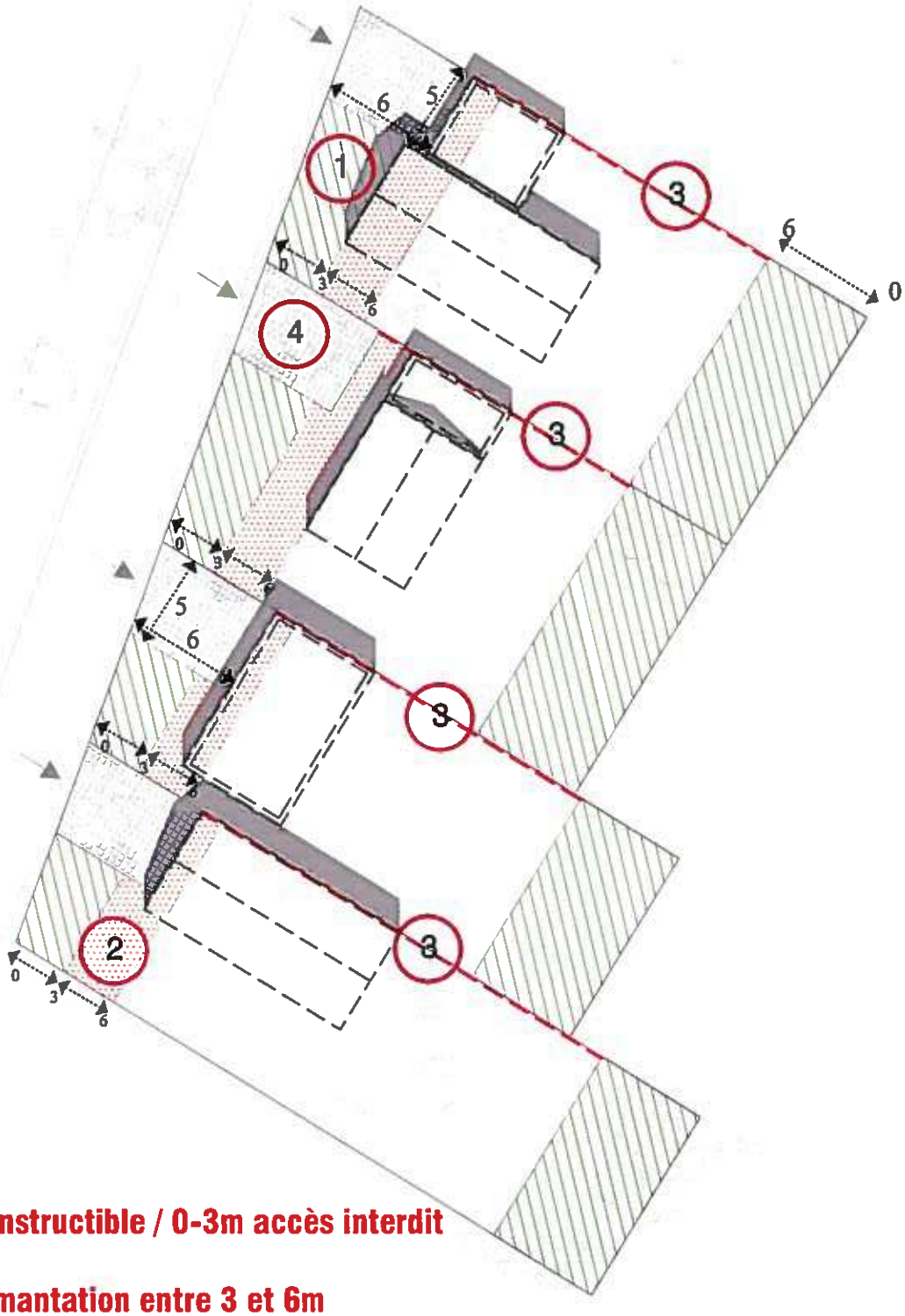




VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

1. **Zone inconstructible / 0-3m accès interdit**
2. **Zone d'aimantation entre 3 et 6m**
   (Depuis la plus petite largeur)
3. **Ligne d'attache du bâti**
4. **Entrée charretière (implantation des carports possible)**
   Aucun accès différents de ceux illustrés sur le règlement graphique n'est autorisés

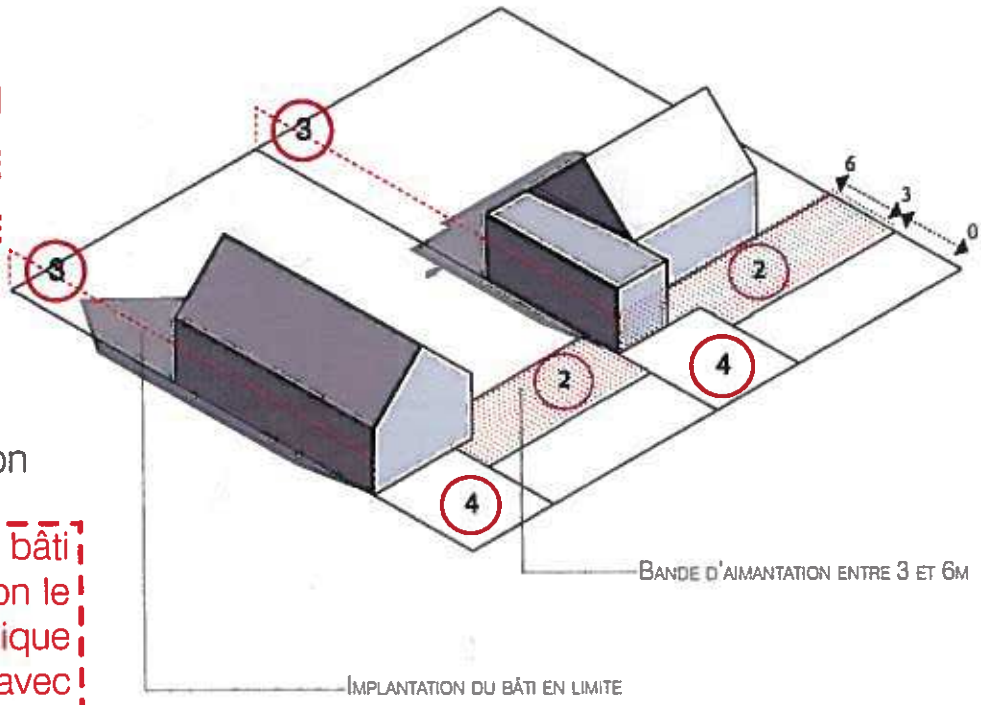


VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

ZONES D'AIMANTATION
LIGNE DE POINT D'ATTACHE
ENTRÉE CHARRETIÈRE

3 Lignes de point d'attache

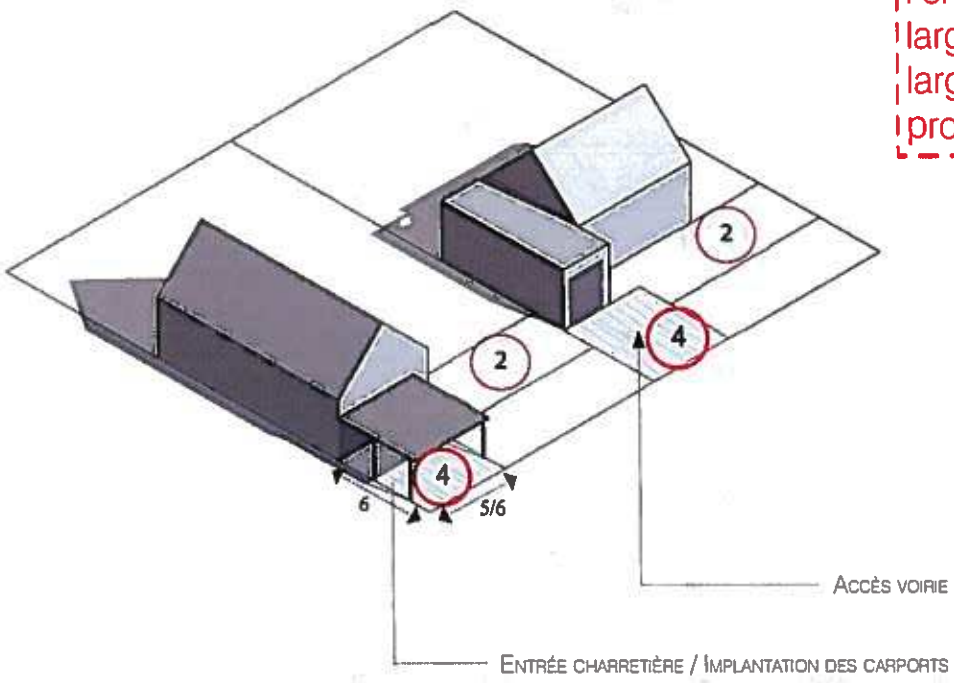


2 Zones d'aimantation

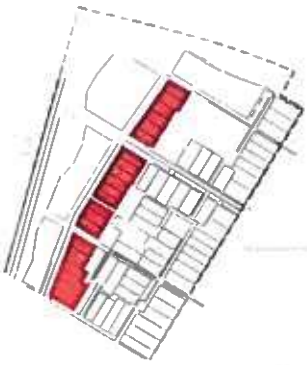
⚠ Dans l'îlot 1, le bâti sera implanté selon le règlement graphique (annexe 1) de la ZAC avec un départ de volume dans une bande de 3m de profondeur.

4 Entrée charretière

⚠ Dans l'îlot 1, les annexes et garages seront liés à l'entrée charretière (5m de large minimum et 6 m de large maximum x 6m de profondeur).



TL



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE



Annexes «dépendances/cellier»



Carports



Carports

Annexes ou garages dissocié

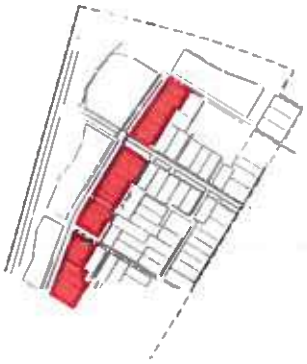


Garage



TL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEI

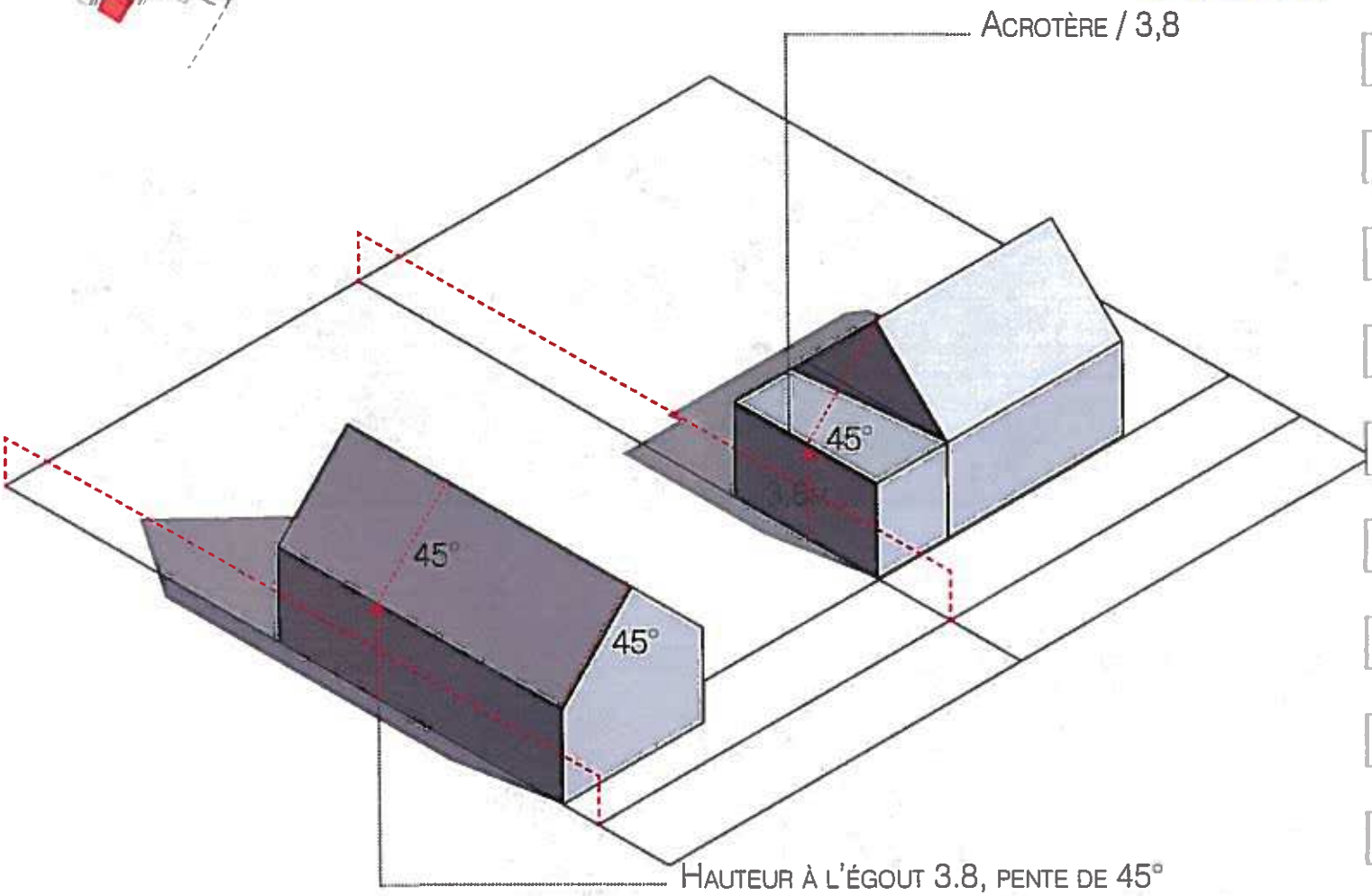


VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

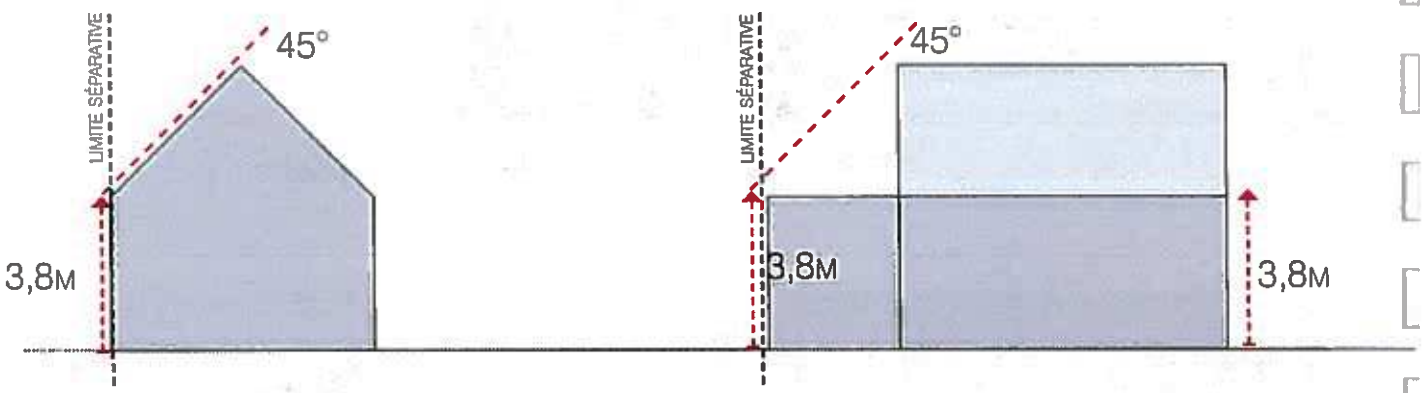
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

RECUL DE TOITURES / GABARITS

SEULEMENT POUR LES LOTS SOUMIS À LA LÉGENDE DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE ANNEXE 1 LE CAS ÉCHÉANT



Gabarit de hauteur



⚠ Pour les parcelles repérées dans le règlement graphique (annexe1 par la légende ligne d'attache verte), afin de limiter les ombres portées chez le voisin, le volume bâti doit rentrer dans un prospect défini par un angle à 45° à partir de 3,8m de haut sur la ligne d'attache. Le prospect, s'il y a lieu, n'est valable que depuis cette ligne d'attache.
L'égout ou acrotère du bâtiment est donc limité à 3,8m, pour les lots marqués au réglement graphique (annexe1) par la légende.

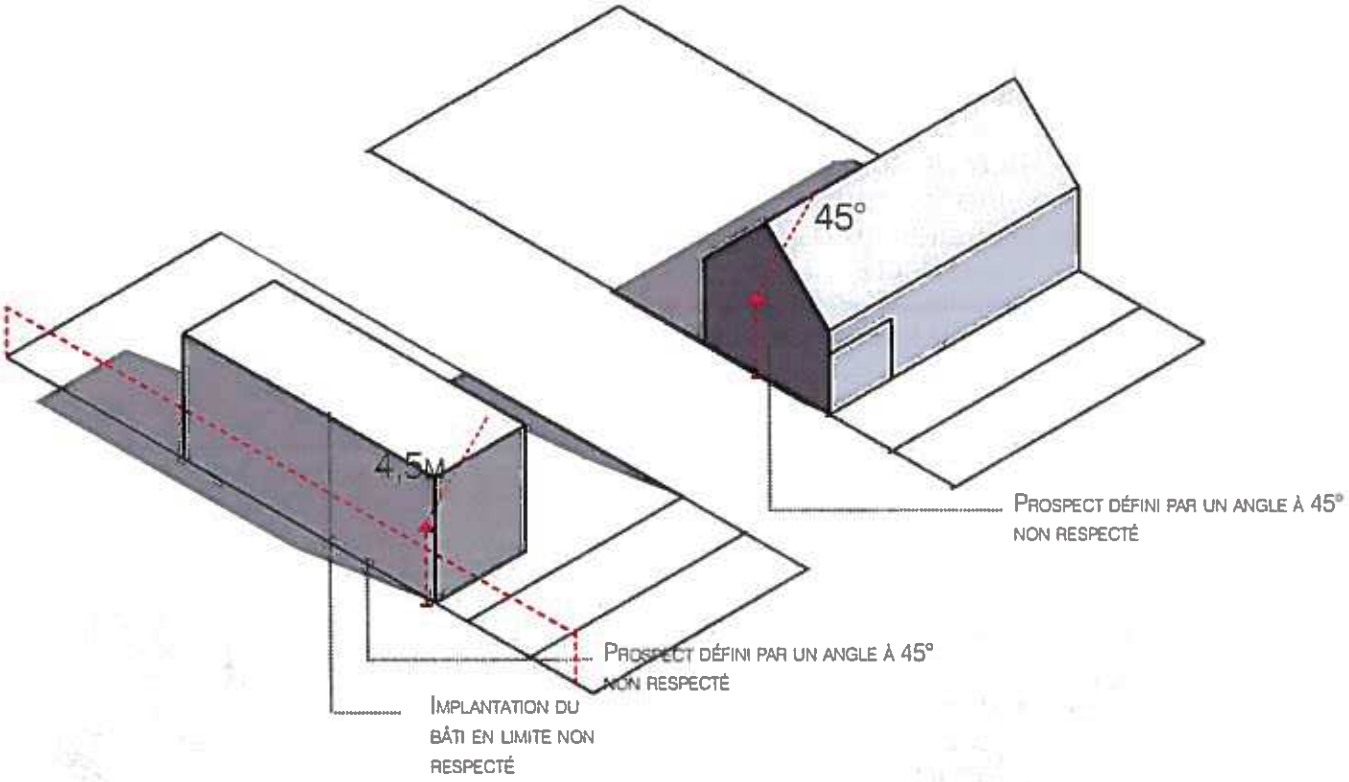


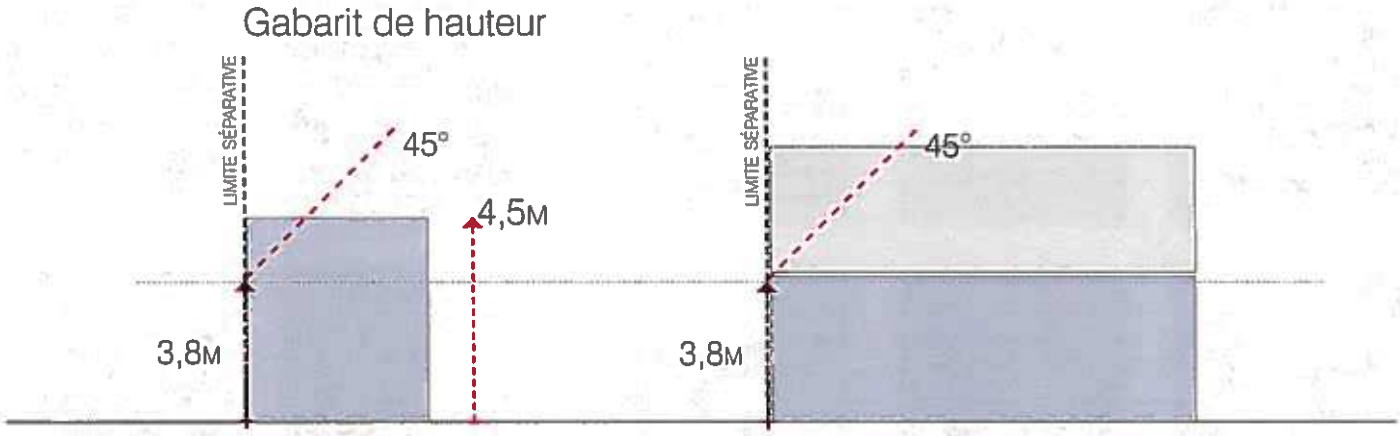
VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

RECUL DE TOITURES / GABARITS

SEULEMENT DANS LES CAS DES LOTS NON SOUMIS AUX GABARITS DE LA LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ANNEXE1)





Pour les lots individuels, outre le respect du gabarit le cas échéant, leur hauteur maximale devra respecter les règles de volume décrite page 19 du présent CPRAUPE, sans toutefois dépasser 9m au faîtage ou 7m à l'accrotère.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins : En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.
Le bardages bois seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés exception faite du noir qui est autorisé.

Le blanc est interdit sur les portails et les portillons.

Les matériaux de couverture type tuile, ardoise naturelle de 40x24 max, bac acier à nervure fine, zinc de toutes teintes et toiture végétalisée sont autorisés ainsi que les matériaux d'aspect et de ton ardoise si et seulement si la densité au m² est équivalente
La tuile mécanique, les ardoises synthétique de plus de 40x24 max, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.

Dans le cas d'enduit, les couleurs autorisées dans la section sont les teintes ci-dessous dans la section principale. Elles sont limitées à 2 par constructions, en cas de teintes secondaires, le RAL sera choisi dans les teintes secondaires.

LES RAL DÉFINIS SONT CEUX QUI DOIVENT SE RAPPROCHER AU MAXIMUM DES PALETTES D'ENDUIT POUVANT VARIER EN FONCTION DES FABRICANTS

TEINTES PRINCIPALES

RAL 9016 | RAL 8024 | RAL 1013

RAL 7008 | RAL 7034 | RAL 5014

RAL 1035 | RAL 6009 | RAL 7004

RAL 9006 | RAL 7023 | RAL 9003

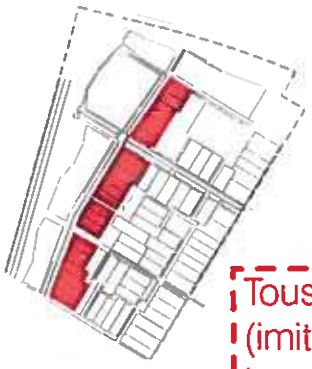
TEINTES SECONDAIRES

RAL 9016 | RAL 8024

RAL 7008 | RAL 7034

RAL 1035 | RAL 6009

RAL 9006 | RAL 7023



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

OUVERTURES

Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites).
Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant...) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges, excepté pour les baies du séjour. Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elle appartiennent à une cohérence générale. Les oculus sont interdits.
Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type «velux»). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :

MATÉRIALITÉ





























TL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEI

VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2





TL

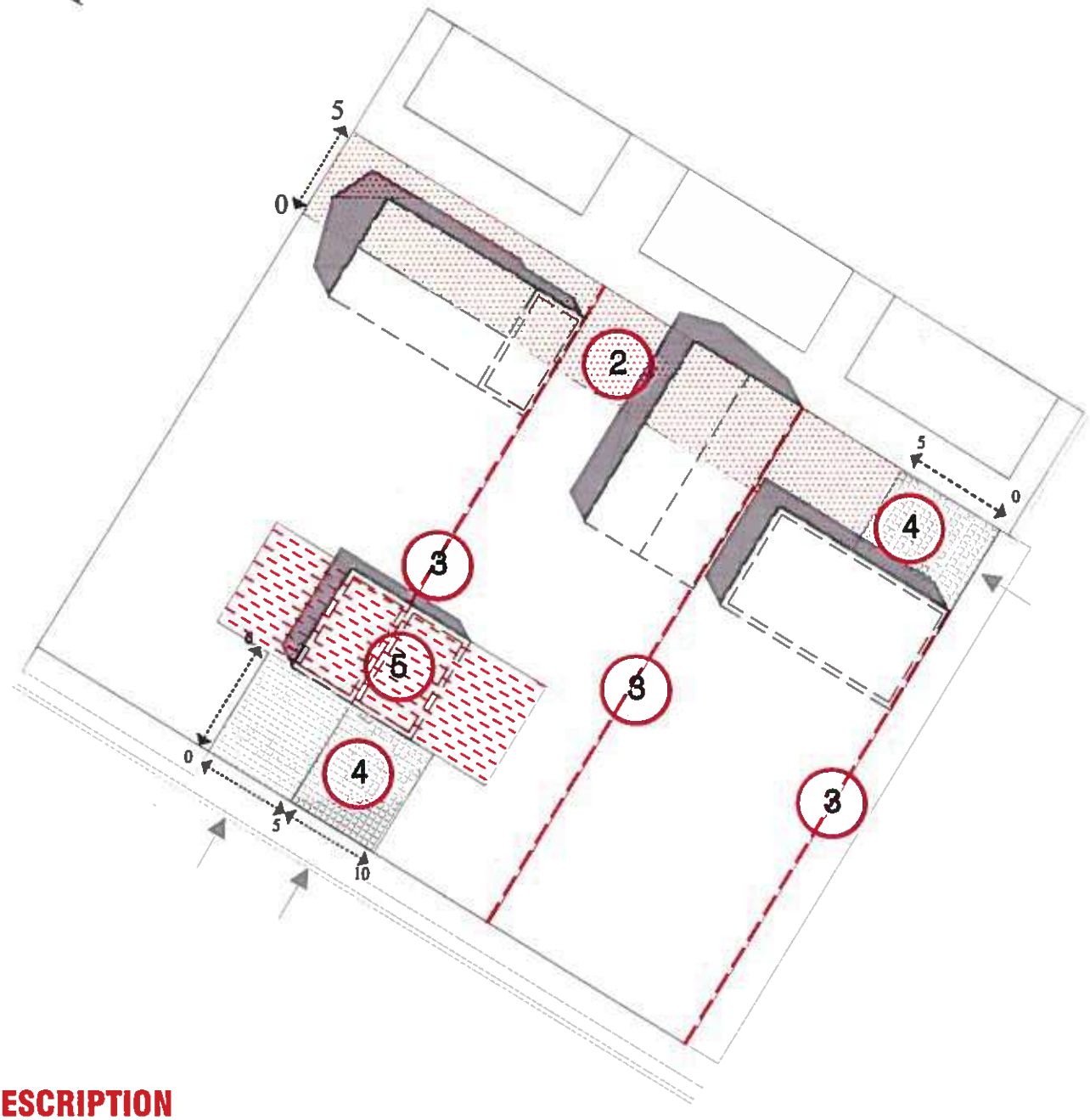
PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONS



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

2. **Zone d'aimantation entre 0 et 5m**
(Depuis la plus petite largeur)

3. **Ligne d'attache du bâti sur la limite**

4. **Entrée charretière**
Aucun accès différents de ceux illustrés sur le règlement graphique n'est autorisé

5. **Annexes / garages si dissociés de la construction**

TL

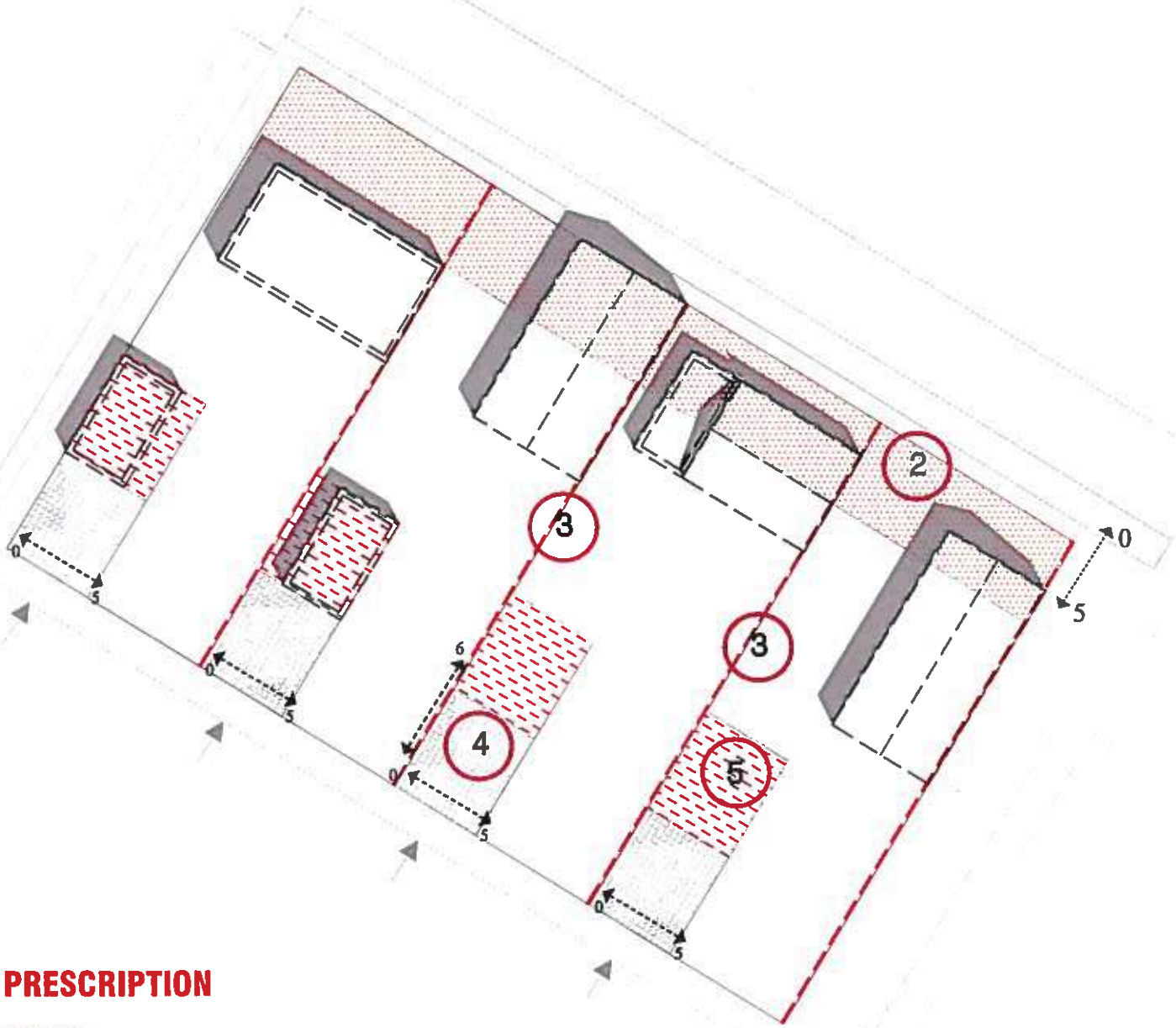
PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEI



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

2. **Zone d'aimantation entre 0 et 5m**
(Depuis la plus petite largeur)

3. **Ligne d'attache du bâti sur la limite**

4. **Entrée charretière**
Aucun accès différents de ceux illustrés sur le règlement graphique n'est autorisé

5. **Annexes / garages si dissociés de la construction**

TL

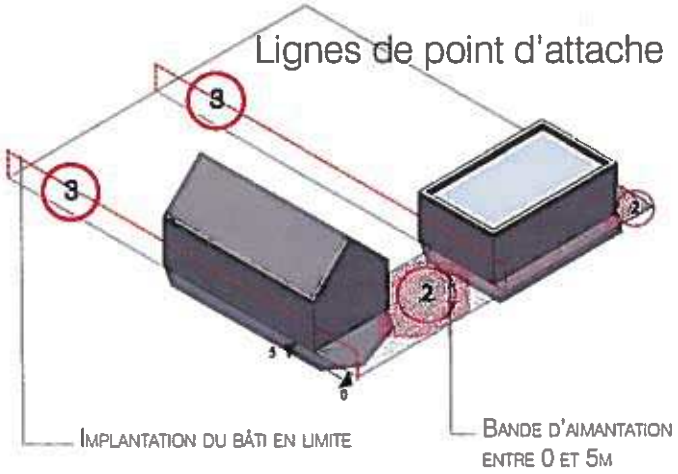
PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSO



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER / ÎLOT 2

ZONES D'AIMANTATION
LIGNES DE POINT D'ATTACHE
ENTRÉE CHARRETIÈRE

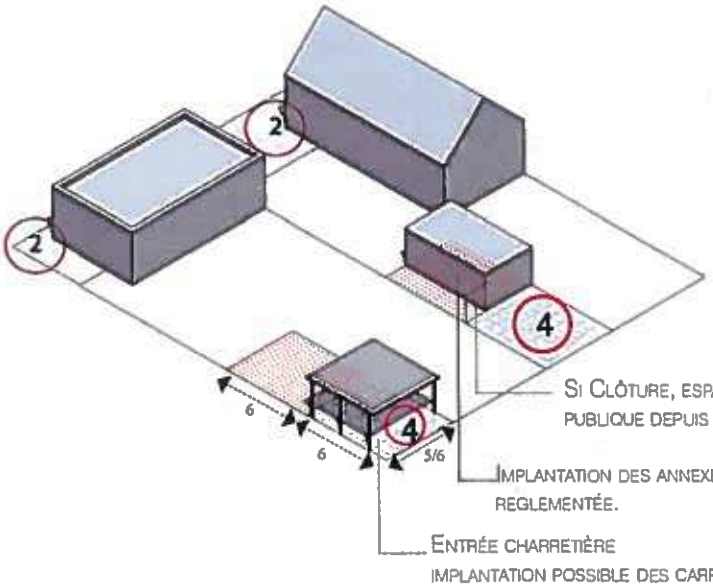


2 Zones d'aimantation

⚠ Dans l'îlot 2, le bâti sera implanté selon le règlement graphique de la ZAC avec un départ de volume dans une bande comprise entre 0 et 5m de la limite d'emprise publique.

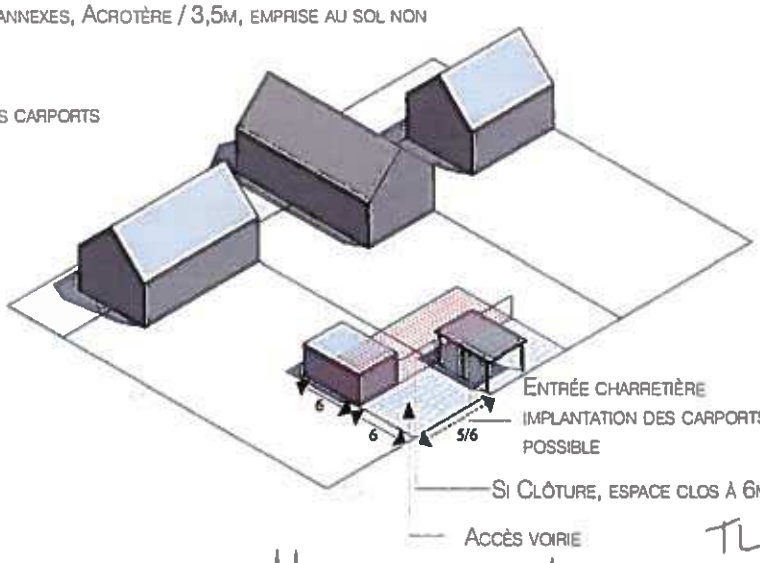
4 Entrées charretières

⚠ Dans l'îlot 2, les annexes, si elles sont dissociées du volume principal seront liées à l'entrée charretière (5m de large minimum et 6m de large maximum x 6m de profondeur), de façon à ne pas créer d'accès supplémentaire sur la voirie. Les annexes couvertes non-closes pourront surplomber sur l'entrée charretière, tout en considérant une surface non-closes de l'entrée charretière en respectant ses dimensions.



5 Annexes et garages

⚠ Le traitement des annexes devra être de la même qualité que la bâtisse principale.

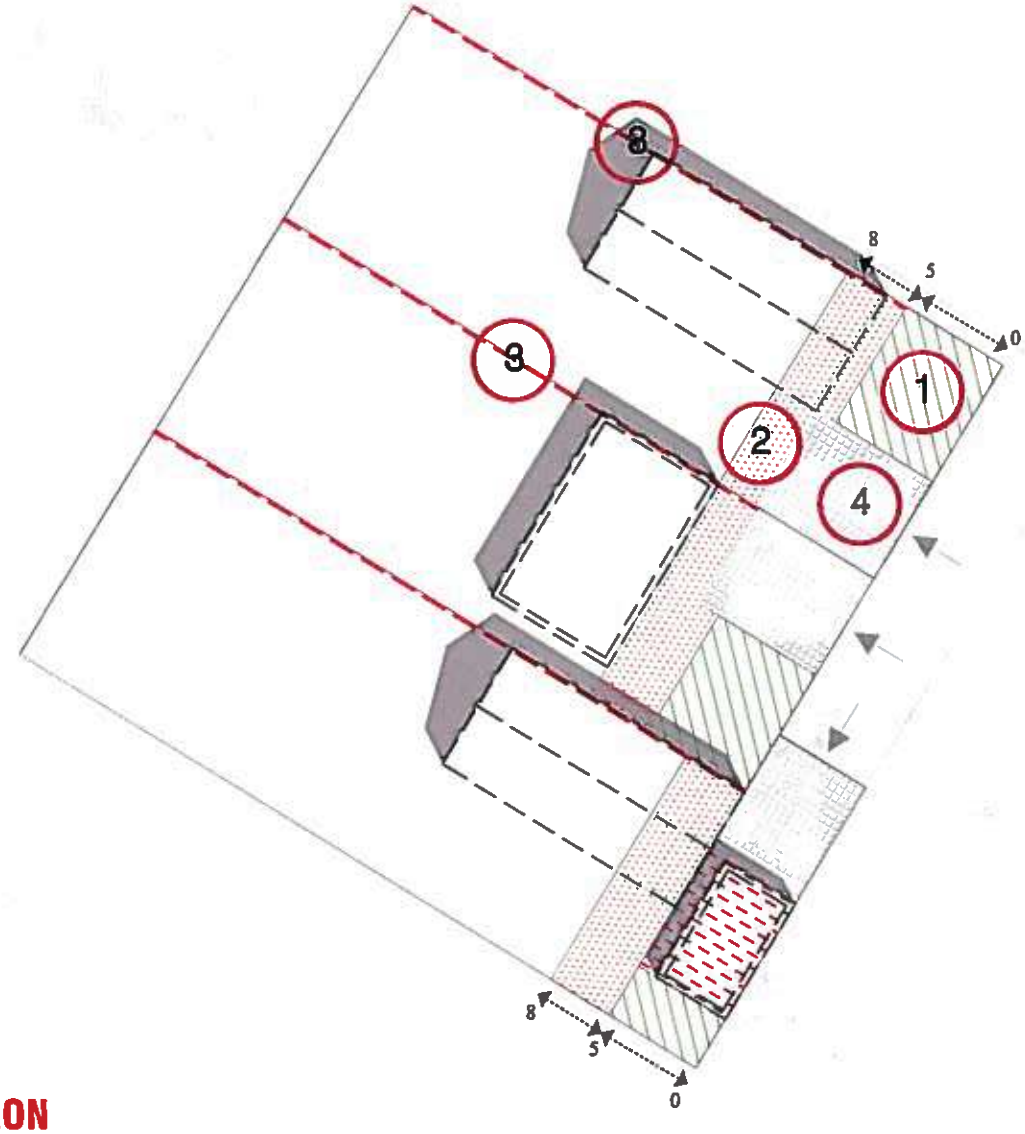




VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

1. **Accès interdit**

2. **Zone d'aimantation entre 5 et 8m**
(Depuis la plus petite largeur)

3. **Ligne d'attache du bâti**

4. **Entrée charretière / implantation des carports**
Aucun accès différents de ceux illustrés sur le règlement graphique n'est autorisé

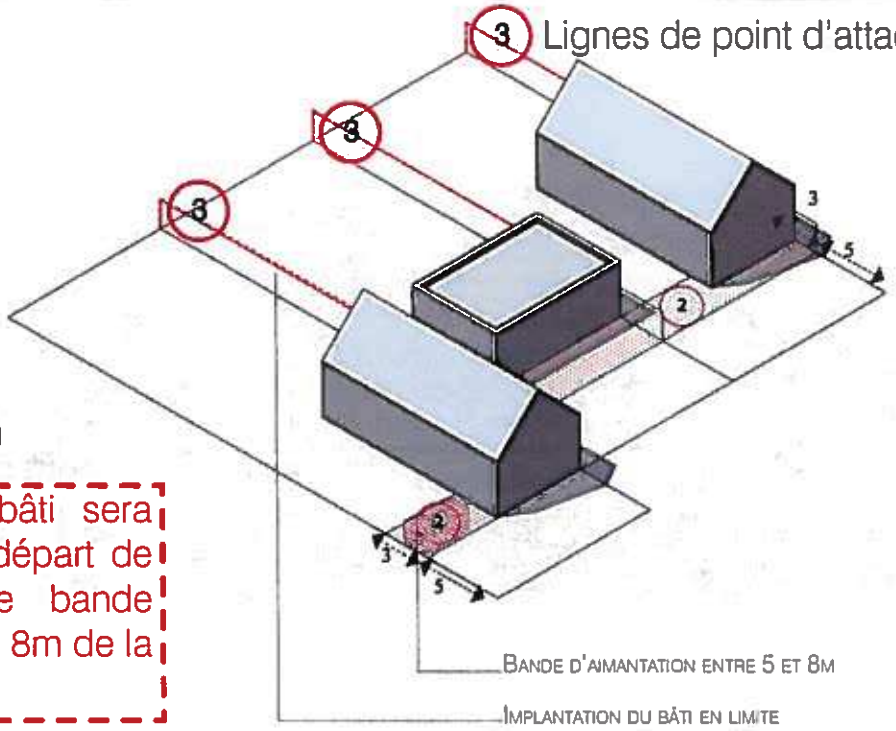
5. **Annexes / garages si dissociés de la construction**

TL



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

ZONES D'AIMANTATION
LIGNES DE POINT D'ATTACHE
ENTRÉE CHARRETIÈRE



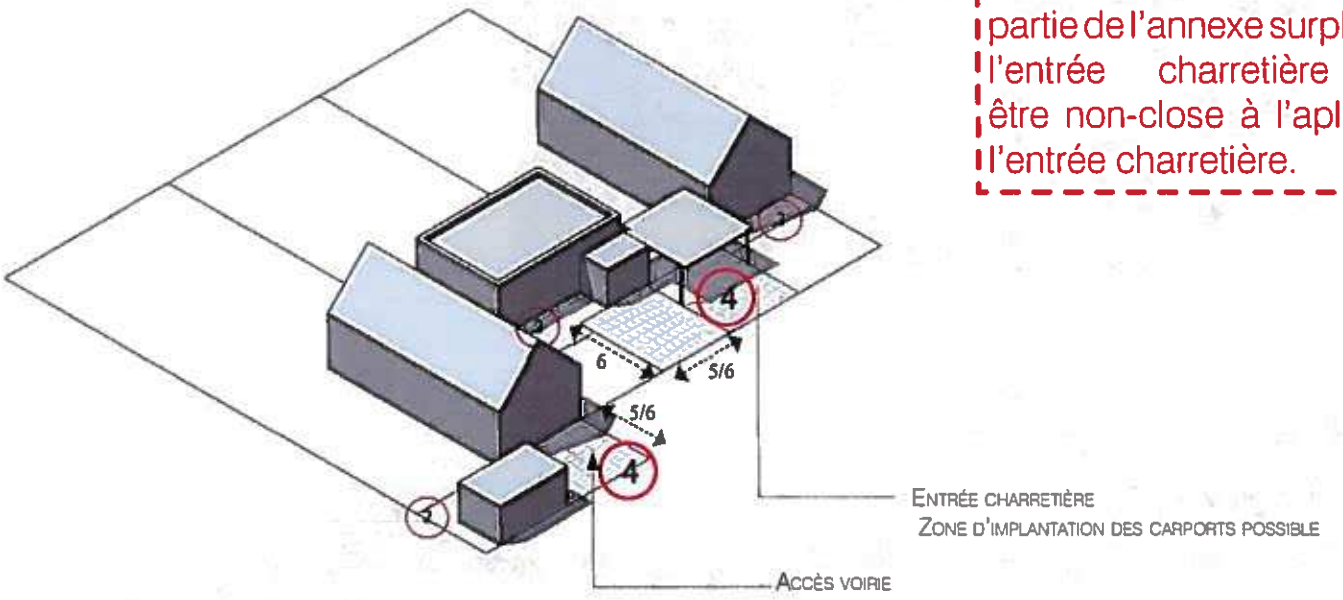
3 Lignes de point d'attache

2 Zones d'aimantation

⚠ Dans l'îlot 2, le bâti sera implanté avec un départ de volume dans une bande comprise entre 5 et 8m de la voirie principale.

4 Entrée charretière

⚠ Dans l'îlot 2, les annexes pourront surplomber l'entrée charretière. Dans ce cas, la partie de l'annexe surplombant l'entrée charretière devra être non-close à l'aplomb de l'entrée charretière.





VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE



Annexes «dépendances/cellier»



Carports



Carports

Annexes ou garages dissocié



Garage



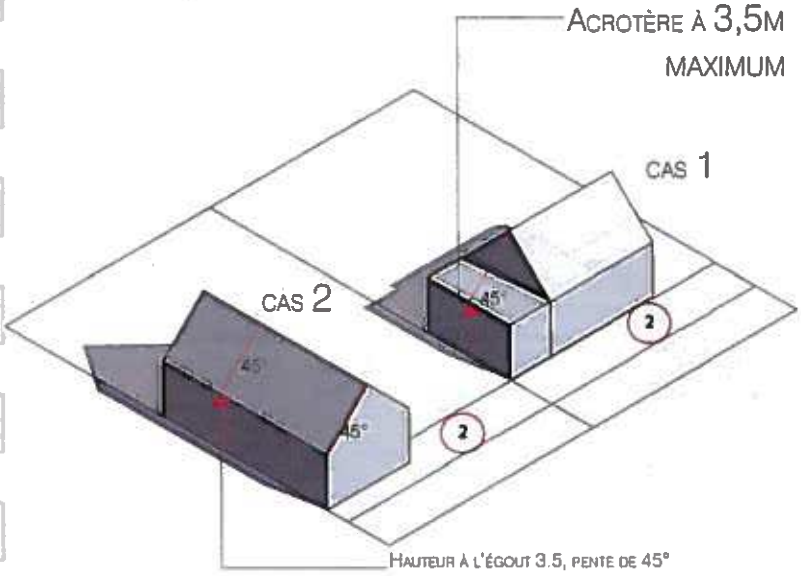


VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

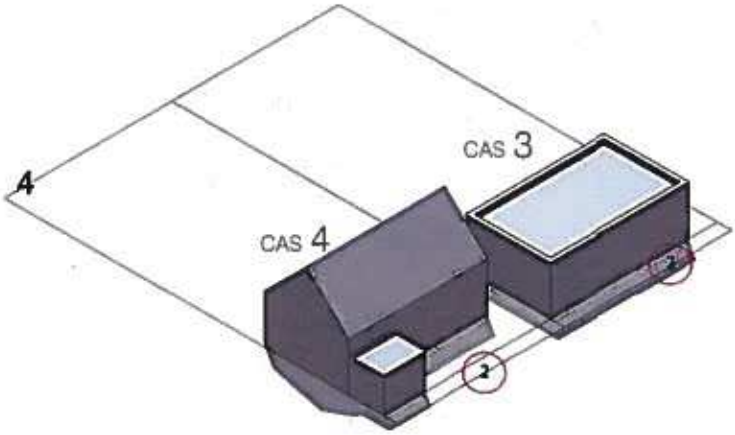
RECUL DE TOITURES / GABARITS

SEULEMENT DANS LES CAS DES LOTS SOUMIS À LA LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ANNEXE1)

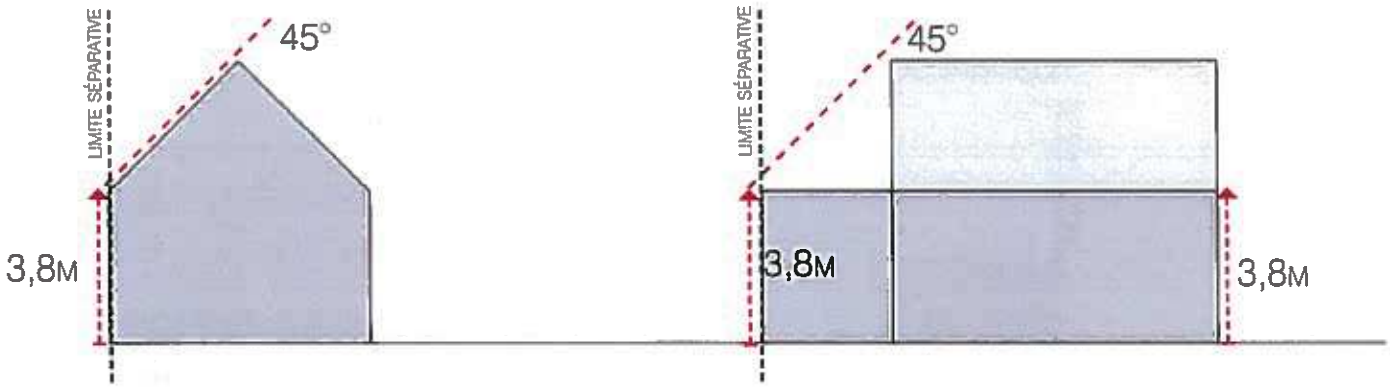


Si cas 1, 2 et 3 il faut respecter le gabarit de hauteur ci-dessous.

Le cas 4 considère une implantation où le prospect est non-applicable *(cf. règlement graphique)*.



Gabarit de hauteur



⚠ Pour les parcelles repérées dans le règlement graphique (annexe1 par la légende ligne d'attache verte), afin de limiter les ombres portées chez le voisin, le volume bâti doit rentrer dans un prospect défini par un angle à 45° à partir de 3,8m de haut sur la ligne d'attache. Le prospect, s'il y a lieu, n'est valable que depuis cette ligne d'attache.
L'égout ou acrotère du bâtiment est donc limité à 3,8m, pour les lots marqués au règlement graphique (annexe1) par la légende.

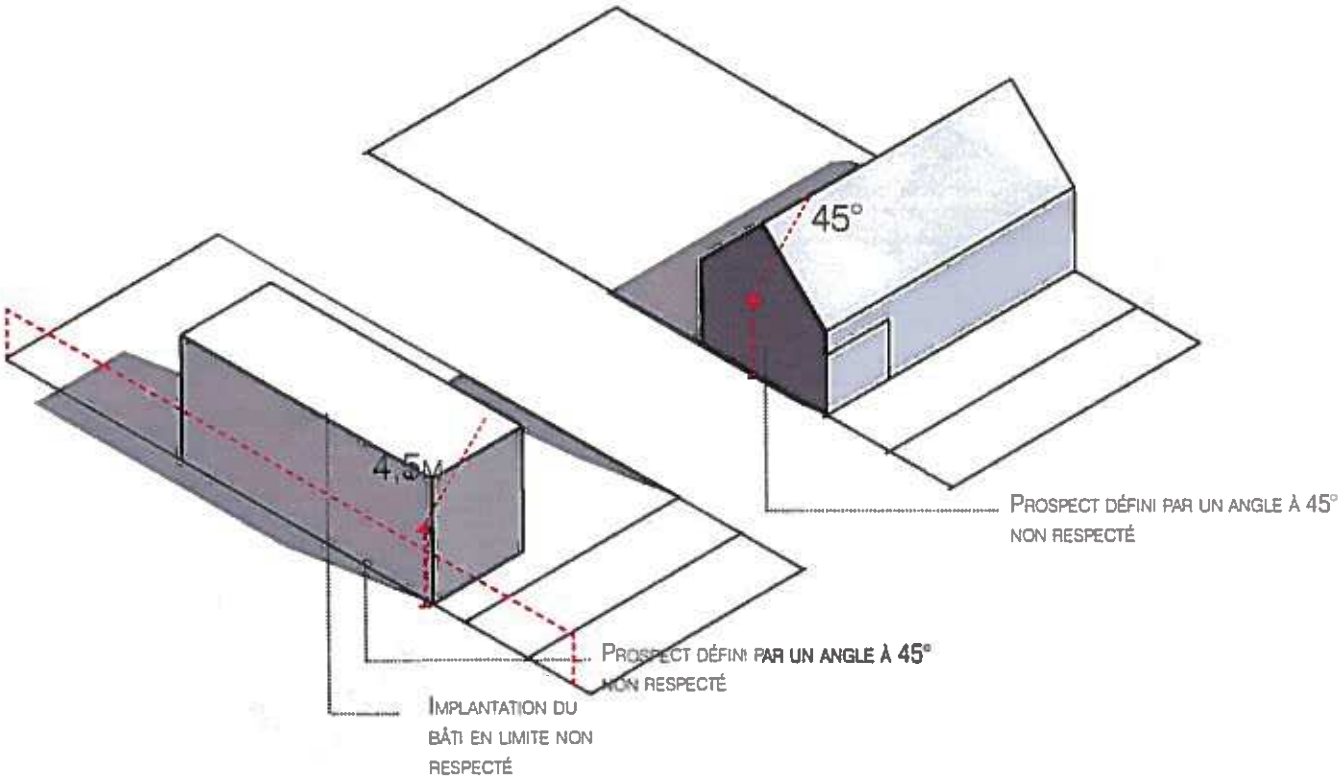


VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

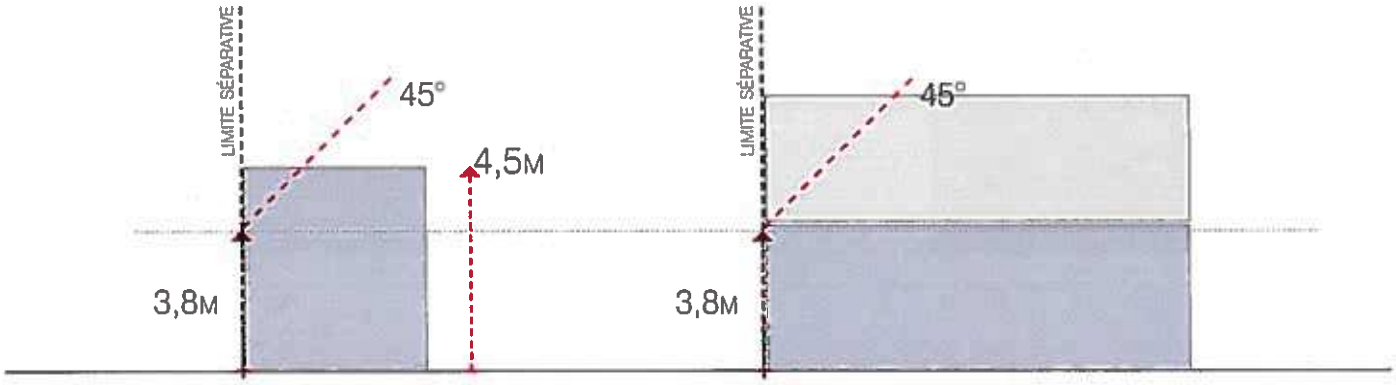
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

RECUL DE TOITURES / GABARITS

SEULEMENT DANS LES CAS DES LOTS NON SOUMIS AUX GABARITS DE LA LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ANNEXE1)



Gabarit de hauteur



Pour les lots individuels, outre le respect du gabarit le cas échéant, leur hauteur maximale devra respecter les règles de volume décrite page 19 du présent CPRAUPE, sans toutefois dépasser 9m au faîtage ou 7m à l'accrotère.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :
En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.
Le bardages bois seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés exception faite du noir qui est autorisé.

Le blanc est interdit sur les portails et les portillons.

Les matériaux de couverture type tuile, ardoise naturelle de 40x24 max, bac acier à nervure fine, zinc de toutes teintes et toiture végétalisée sont autorisés ainsi que les matériaux d'aspect et de ton ardoise si et seulement si la densité au m² est équivalente
La tuile mécanique, les ardoises synthétique de plus de 40x24 max, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.

Dans le cas d'enduit, les couleurs autorisées dans la section sont les teintes ci-dessous dans la section principale. Elles sont limitées à 2 par constructions, en cas de teintes secondaires, le RAL sera choisi dans les teintes secondaires.

LES RAL DÉFINIS SONT CEUX QUI DOIVENT SE RAPPROCHER AU MAXIMUM DES PALETTES D'ENDUIT POUVANT VARIER EN FONCTION DES FABRICANTS

TEINTES PRINCIPALES

RAL 7032 | RAL 7013 | RAL 1013

RAL 5014 | RAL 7048 | RAL 7004

RAL 8025 | RAL 1000 | RAL 7047

RAL 7024 | RAL 8007 | RAL 9010

TEINTES SECONDAIRES

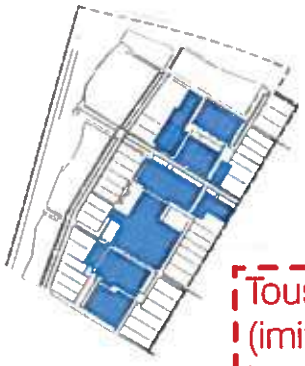
RAL 7032 | RAL 7013

RAL 5014 | RAL 7048

RAL 8025 | RAL 1001

RAL 7024 | RAL 8007

TL



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

OUVERTURES

Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites).
Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant...) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges, excepté pour les baies du séjour. Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elle appartiennent à une cohérence générale. Les oculus sont interdits.
Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type «velux»). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :

MATÉRIALITÉ





























QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3





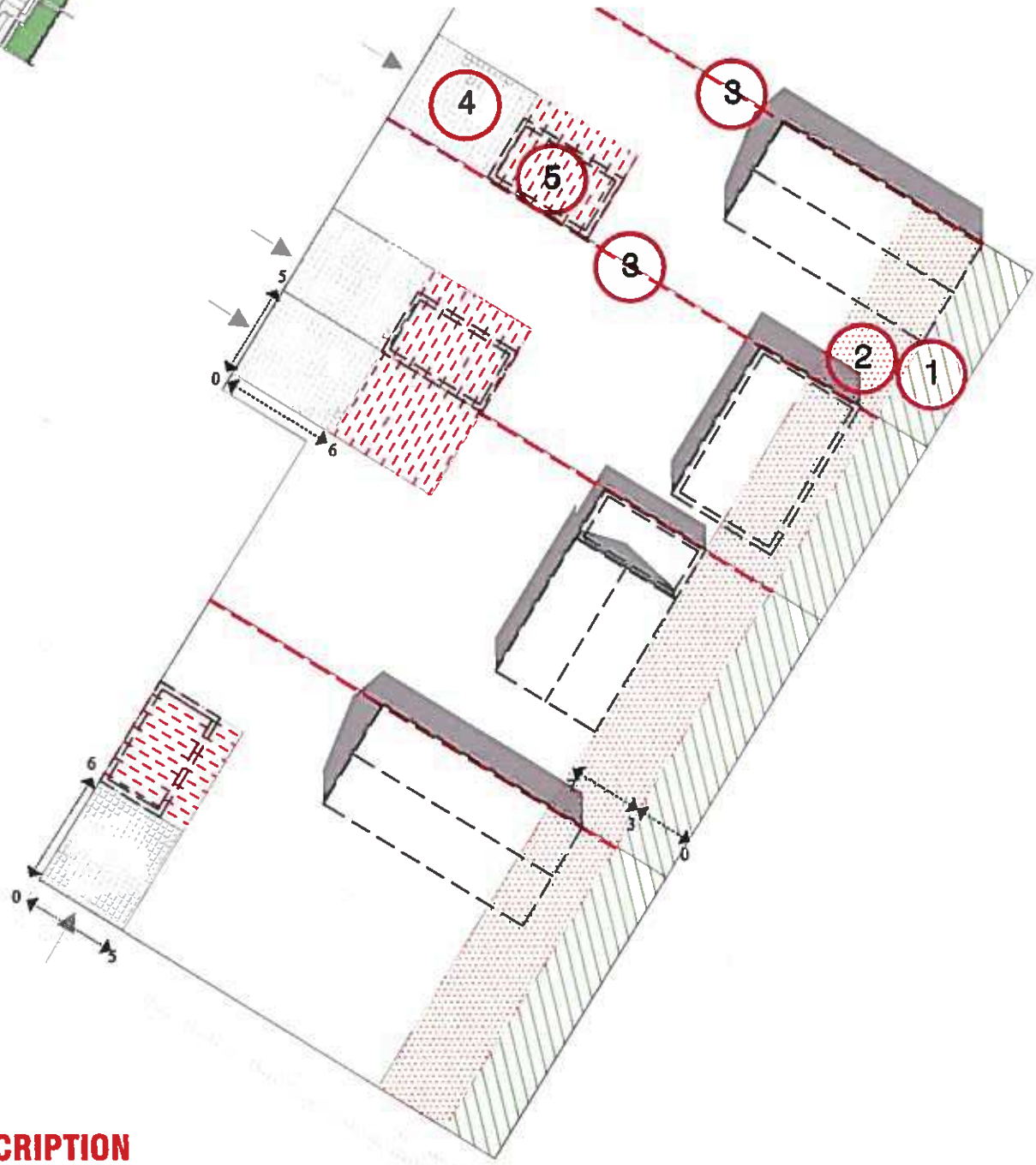
TL



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

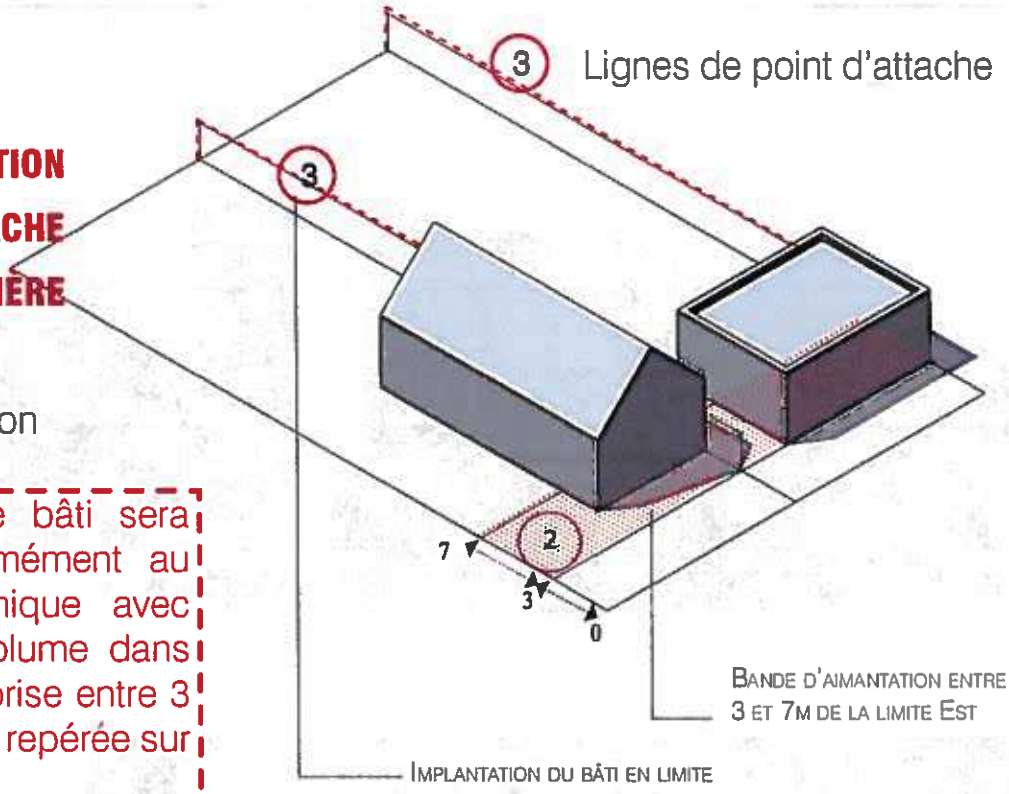
1. **Accès interdit**
2. **Zone d'aimantation entre 3 et 7m**
   (Depuis la plus petite largeur)
3. **Ligne d'attache du bâti**
4. **Entrée charretière / implantation des carports**
   Aucun accès différents de ceux illustrés sur le règlement graphique n'est autorisés
5. **Annexes / garages si dissociés de la construction**

TL

QUALITÉ D'HABITER / ÎLOT 3



ZONES D'AIMANTATION
LIGNES DE POINT D'ATTACHE
ENTRÉE CHARRETIÈRE

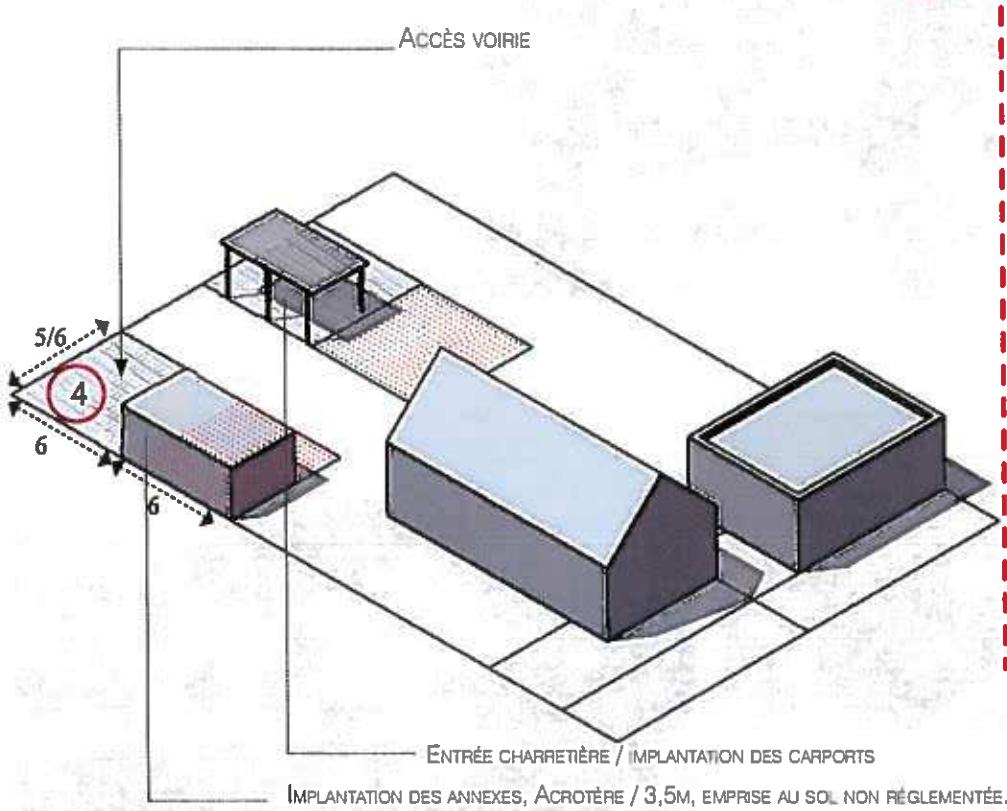


2 Zones d'aimantation

⚠ Dans l'îlot 3, le bâti sera implanté conformément au réglement graphique avec un départ de volume dans une bande comprise entre 3 et 7m de la limite repérée sur l'annexe 1.

4 Entrée charretière

⚠ Dans l'îlot 3, les annexes, si elles sont dissociées du volume principal seront liées à l'entrée charretière (5m de large minimum et 6 m de large maximum x 6m de profondeur), de façon à ne pas créer d'accès supplémentaire sur la voirie. Les annexes couvertes non-closes pourront surplomber sur l'entrée charretière, tout en considerant une surface non-closes de l'entrée charretière en respectant ses dimensions.



TL



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE



Annexes «dépendances/cellier»



Carports

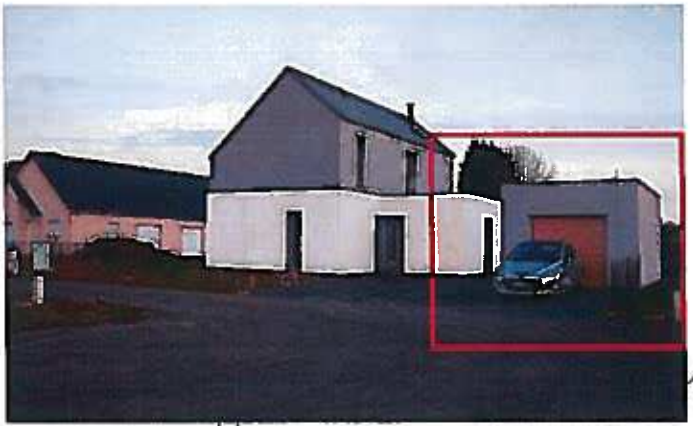


Carports

Annexes ou garages dissocié



Garage



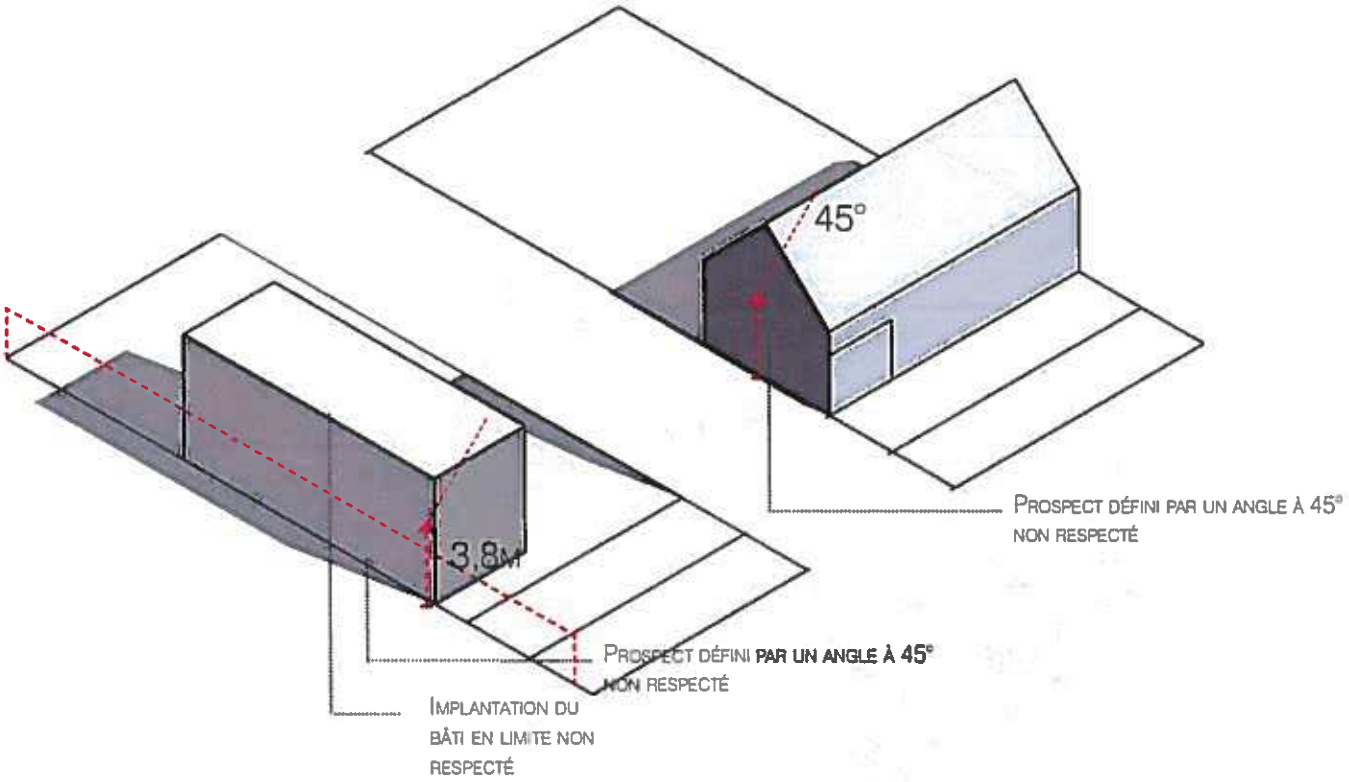


VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

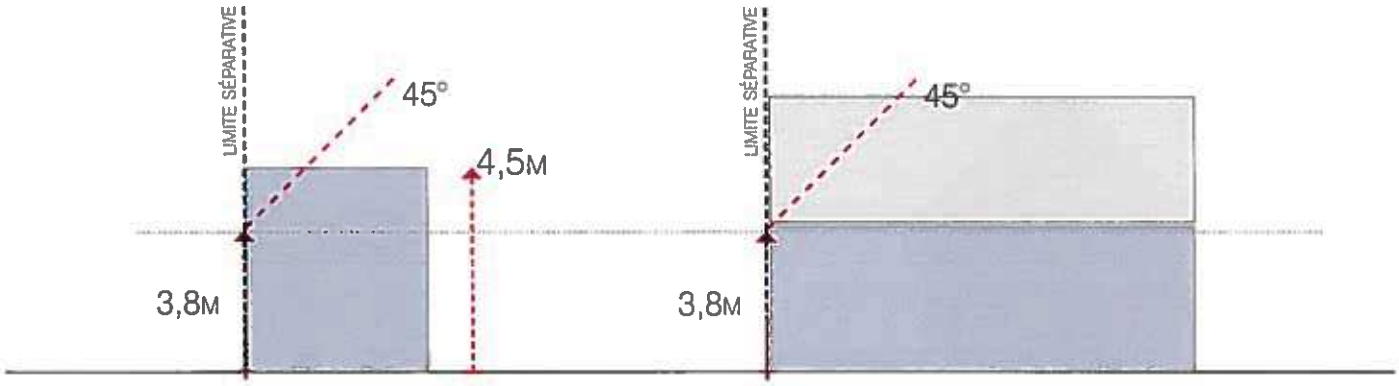
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

RECUL DE TOITURES / GABARITS

SEULEMENT DANS LES CAS DES LOTS NON SOUMIS À LA LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ANNEXE1)



Gabarit de hauteur



Pour les lots individuels, outre le respect du gabarit le cas échéant, leur hauteur maximale devra respecter les règles de volume décrite page 19 du présent CPRAUPE, sans toutefois dépasser 9m au faîtage ou 7m à l'accrotère.

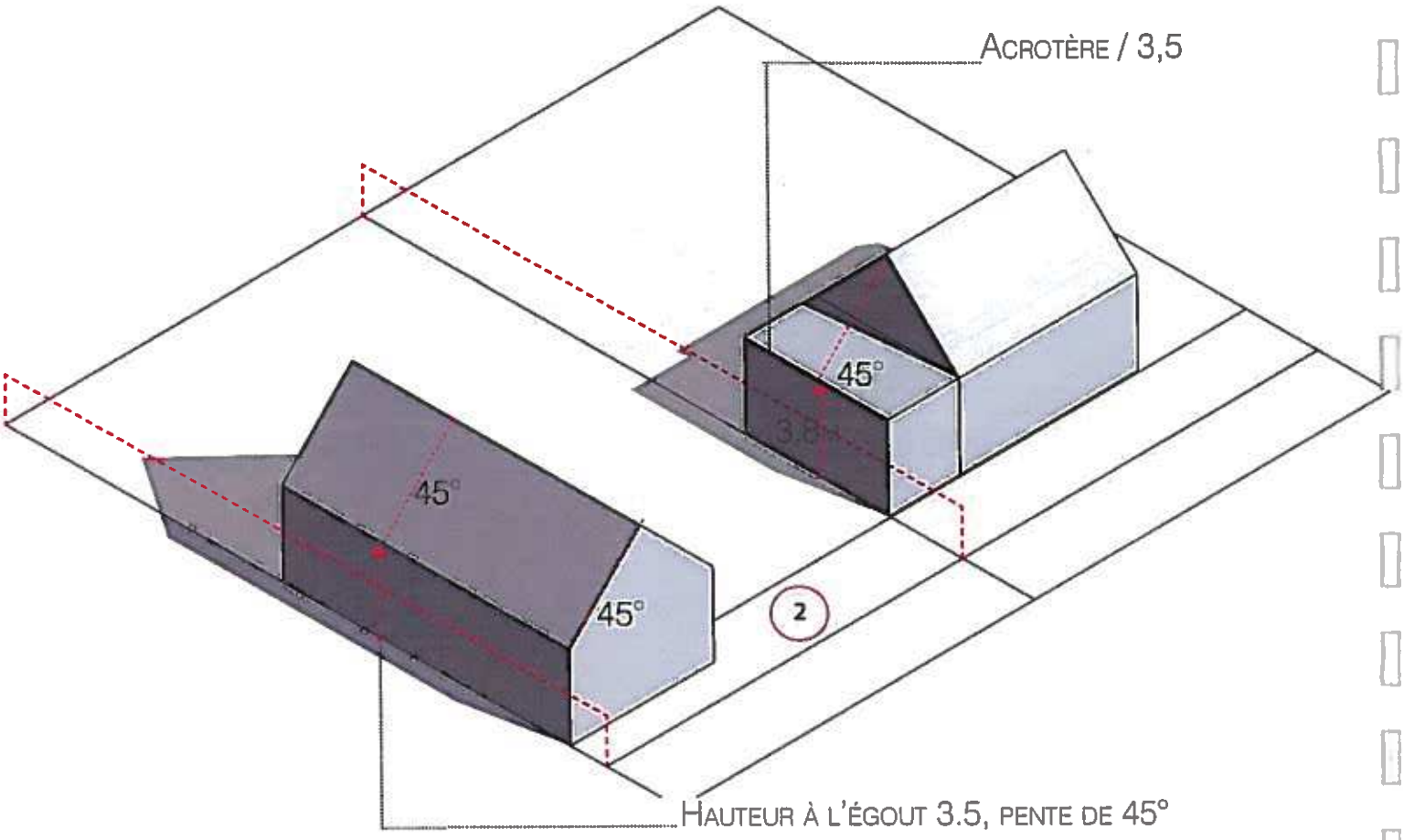


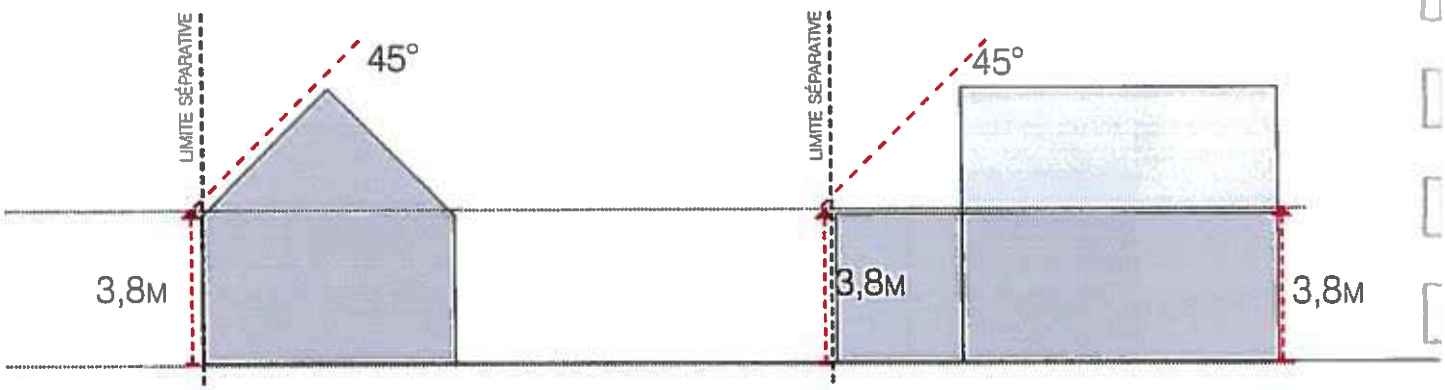
VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

RECUL DE TOITURES / GABARITS

SEULEMENT DANS LES CAS DES LOTS SOUMIS À LA LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ANNEXE1)





⚠ Pour les parcelles repérées dans le règlement graphique (annexe1 par la légende ligne d'attache verte)prospect défini par un angle à 45° à partir de 3,8m de haut sur la ligne d'attache. Le prospect, s'il y a lieu, n'est valable que depuis cette ligne d'attache.
L'égout ou acrotère du bâtiment est donc limité à 3,8m, pour les lots marqués au réglement graphique (annexe1) par la légende.

TL



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX

LES RAL DÉFINIS SONT CEUX QUI DOIVENT SE RAPPROCHER AU MAXIMUM DES PALETTES D'ENDUIT POUVANT VARIER EN FONCTION DES FABRICANTS

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :
En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.
Le bardages bois seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés exception faite du noir qui est autorisé.

Le blanc est interdit sur les portails et les portillons.

Les matériaux de couverture type tuile, ardoise naturelle de 40x24 max, bac acier à nervure fine, zinc de toutes teintes et toiture végétalisée sont autorisés ainsi que les matériaux d'aspect et de ton ardoise si et seulement si la densité au m² est équivalente
La tuile mécanique, les ardoises synthétique de plus de 40x24 max, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.

Dans le cas d'enduit, les couleurs autorisées dans la section sont les teintes ci-dessous dans la section principale. Elles sont limitées à 2 par constructions, en cas de teintes secondaires, le RAL sera choisi dans les teintes secondaires.

TEINTES PRINCIPALES			TEINTES SECONDAIRES	
RAL 3012	RAL 6013	RAL 9018	RAL 3012	RAL 6013
RAL 8012	RAL 7038	RAL 9002	RAL 8012	RAL 7038
RAL 7032	RAL 5001	RAL 1013	RAL 7032	RAL 5001
RAL 6000	RAL 7022	RAL 1011	RAL 6000	RAL 7022

TL



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

OUVERTURES

Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites).
Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant...) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges, excepté pour les baies du séjour. Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elle appartiennent à une cohérence générale. Les oculus sont interdits.
Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type «velux»). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :

MATÉRIALITÉ

























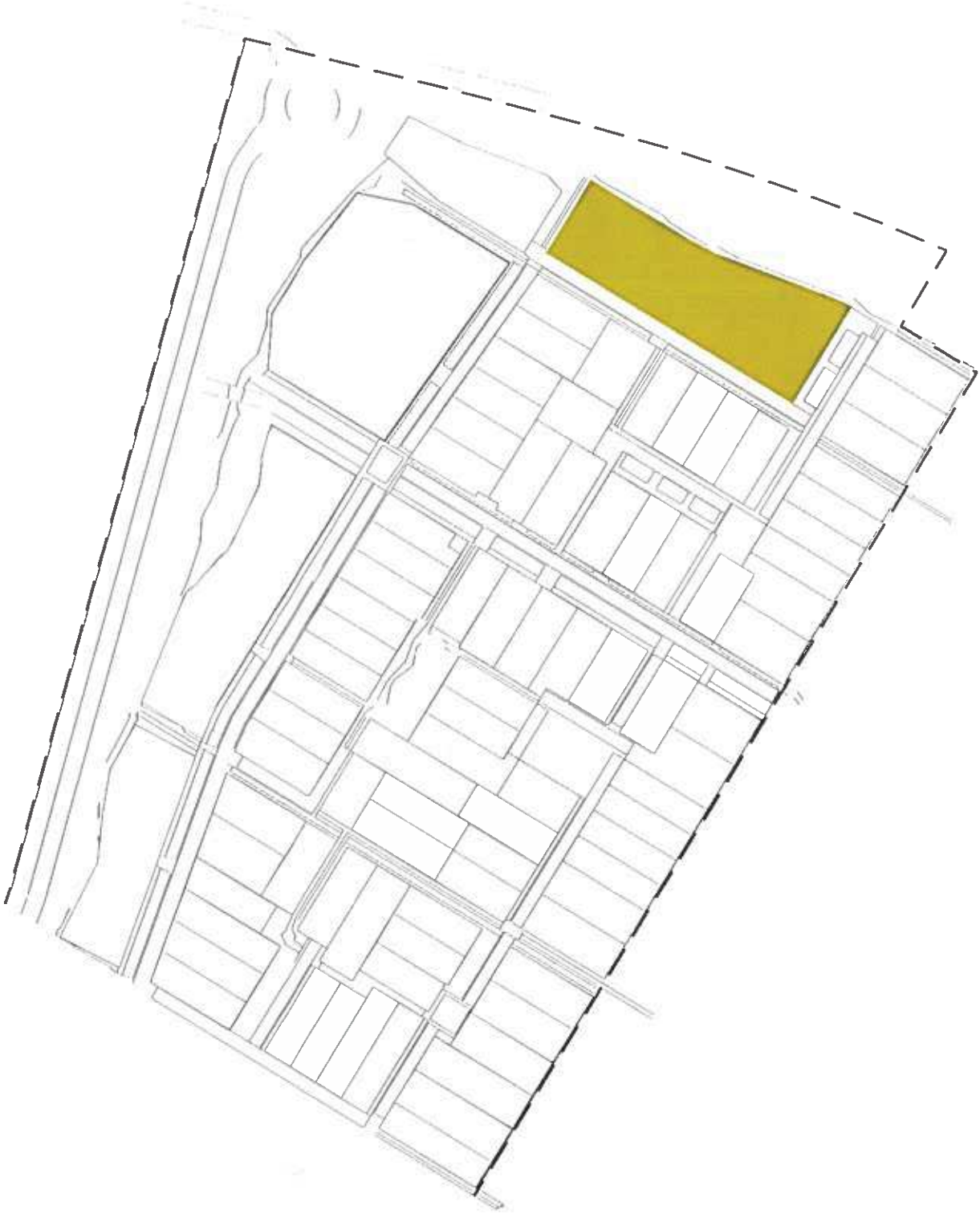




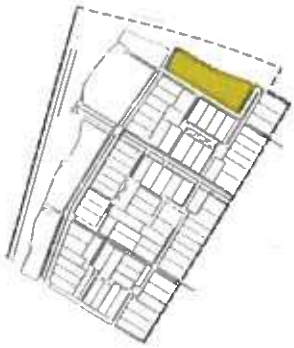


VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4



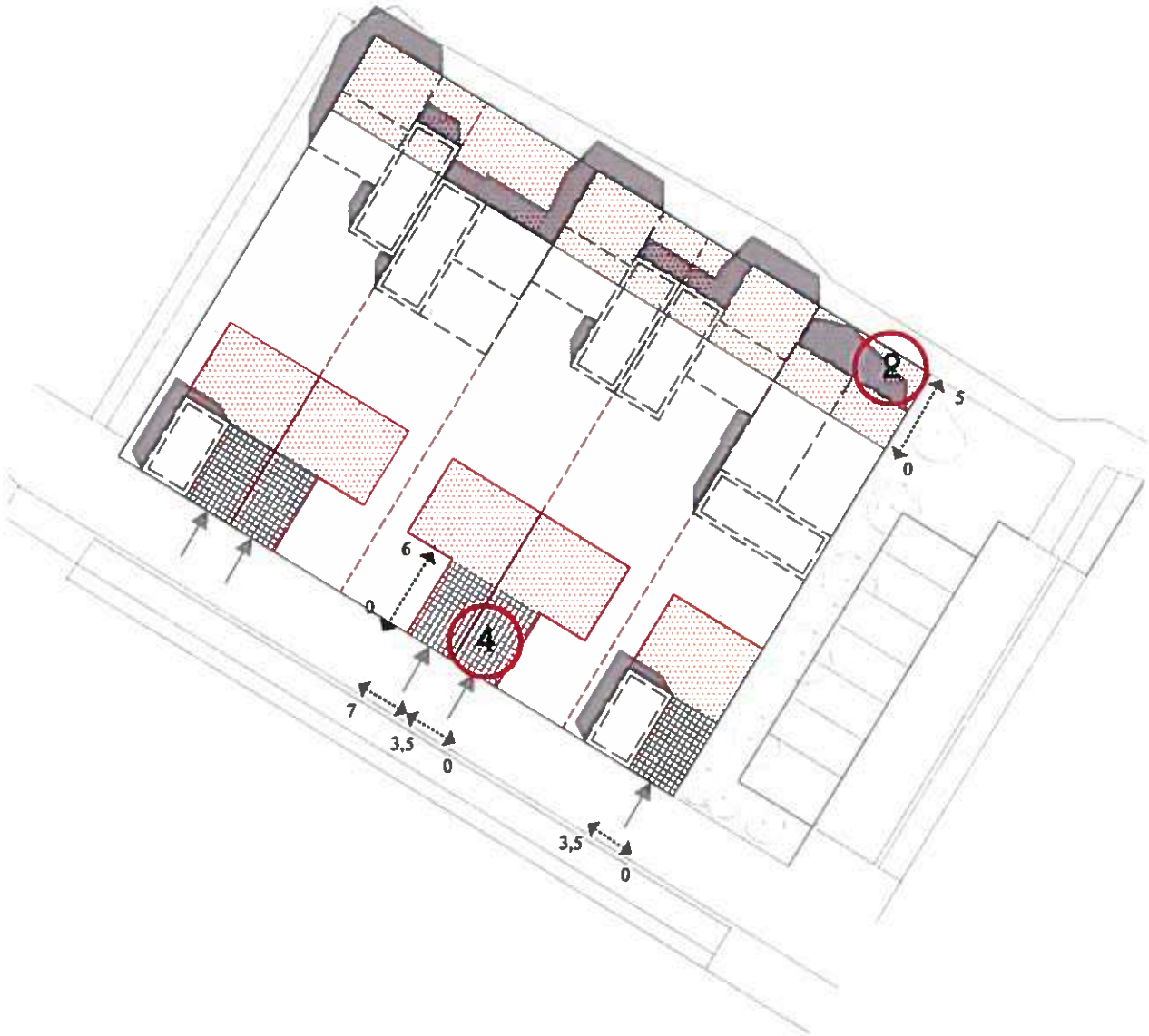
TL



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

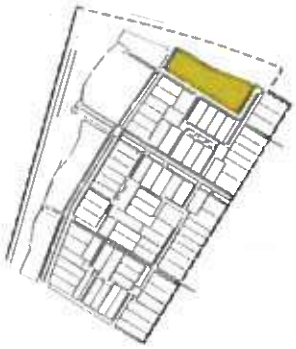
2. **Zone d'aimantation entre 0 et 5m**

4. **Entrée charretière / implantation des carports possible**

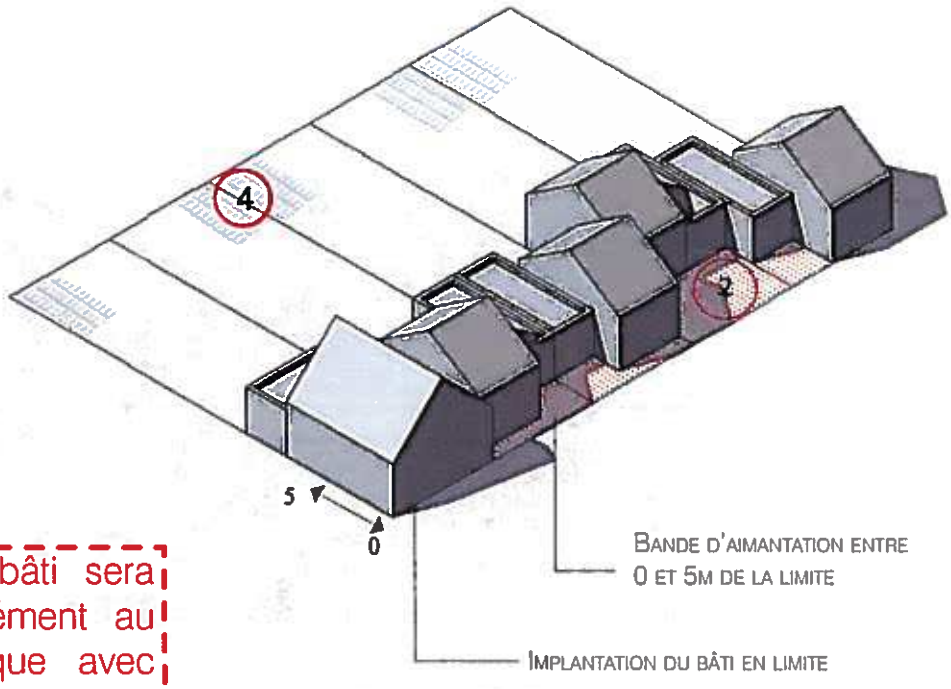
Aucun accès différents de ceux illustrés sur le règlement graphique n'est autorisé

TL

QUALITÉ D'HABITER / ÎLOT 4



ZONES D'AIMANTATION
ENTRÉE CHARRETIÈRE

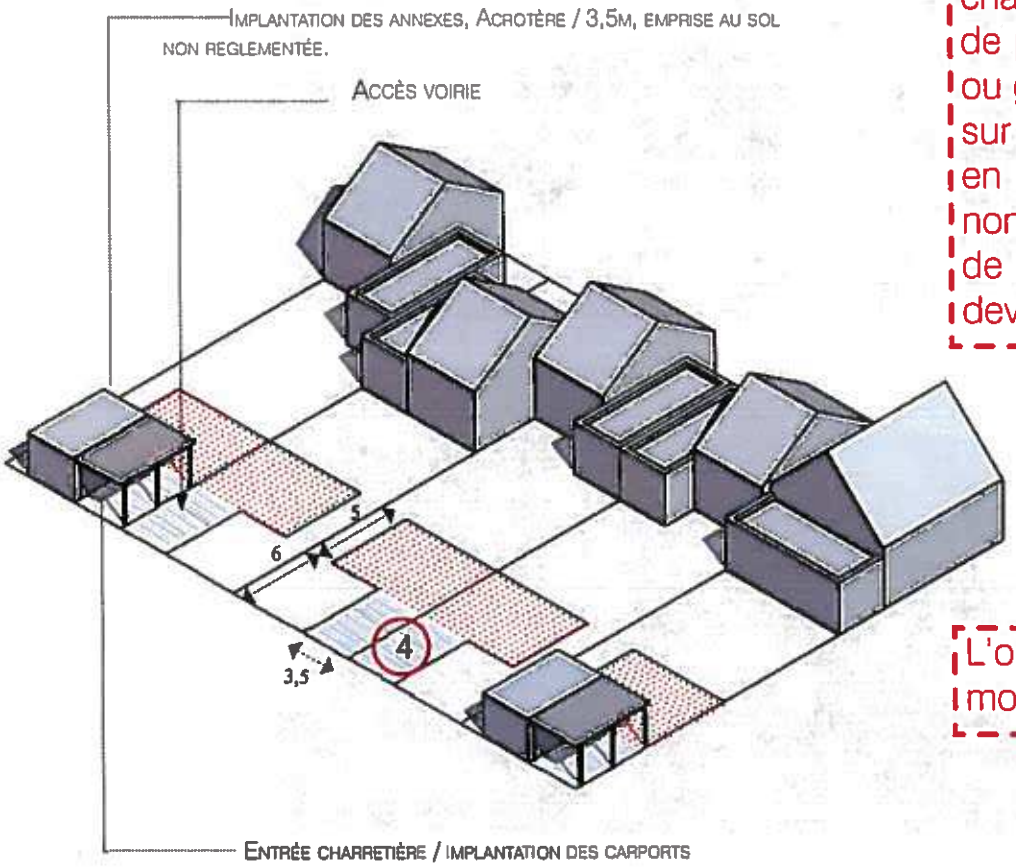


2 Zones d'aimantation

⚠ Dans l'îlot 4, le bâti sera implanté conformément au règlement graphique avec un départ de volume dans une bande comprise entre 0 et 5m de la limite Nord.

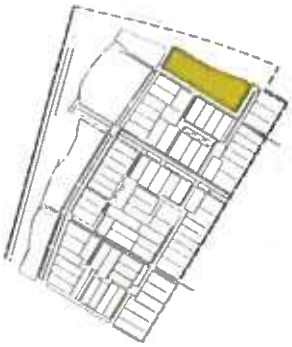
4 Entrée charretière
(localisation indicatives)

⚠ Dans l'îlot 4, les annexes seront liées à l'entrée charretière (3,5m de large x 6m de profondeur), Les annexes ou garage pourront empiéter sur l'entrée charretière mais en laissant un espace libre non-clos de minimum 3,5m de large x 6m de profondeur devant.



L'objectif est d'obtenir des morphologies morcelées.

TL



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE









VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins : En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.
Le bardages bois seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés exception faite du noir qui est autorisé.

Le blanc est interdit sur les portails et les portillons.
Les matériaux de couverture type tuile, ardoise naturelle de 40x24 max, bac acier à nervure fine, zinc de toutes teintes et toiture végétalisée sont autorisés ainsi que les matériaux d'aspect et de ton ardoise si et seulement si la densité au m² est équivalente
La tuile mécanique, les ardoises synthétique de plus de 40x24 max, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.
Dans le cas d'enduit, les couleurs autorisées dans la section sont les teintes ci-dessous dans la section principale. Elles sont limitées à 2 par logements.

RAL 1019

LES RAL DÉFINIS SONT CEUX QUI DOIVENT SE RAPPROCHER AU MAXIMUM DES PALETTES D'ENDUIT POUVANT VARIER EN FONCTION DES FABRICANTS



TL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEI



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

OUVERTURES

Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites).
Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant...) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges, excepté pour les baies du séjour. Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elle appartiennent à une cohérence générale. Les oculus sont interdits.
Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :





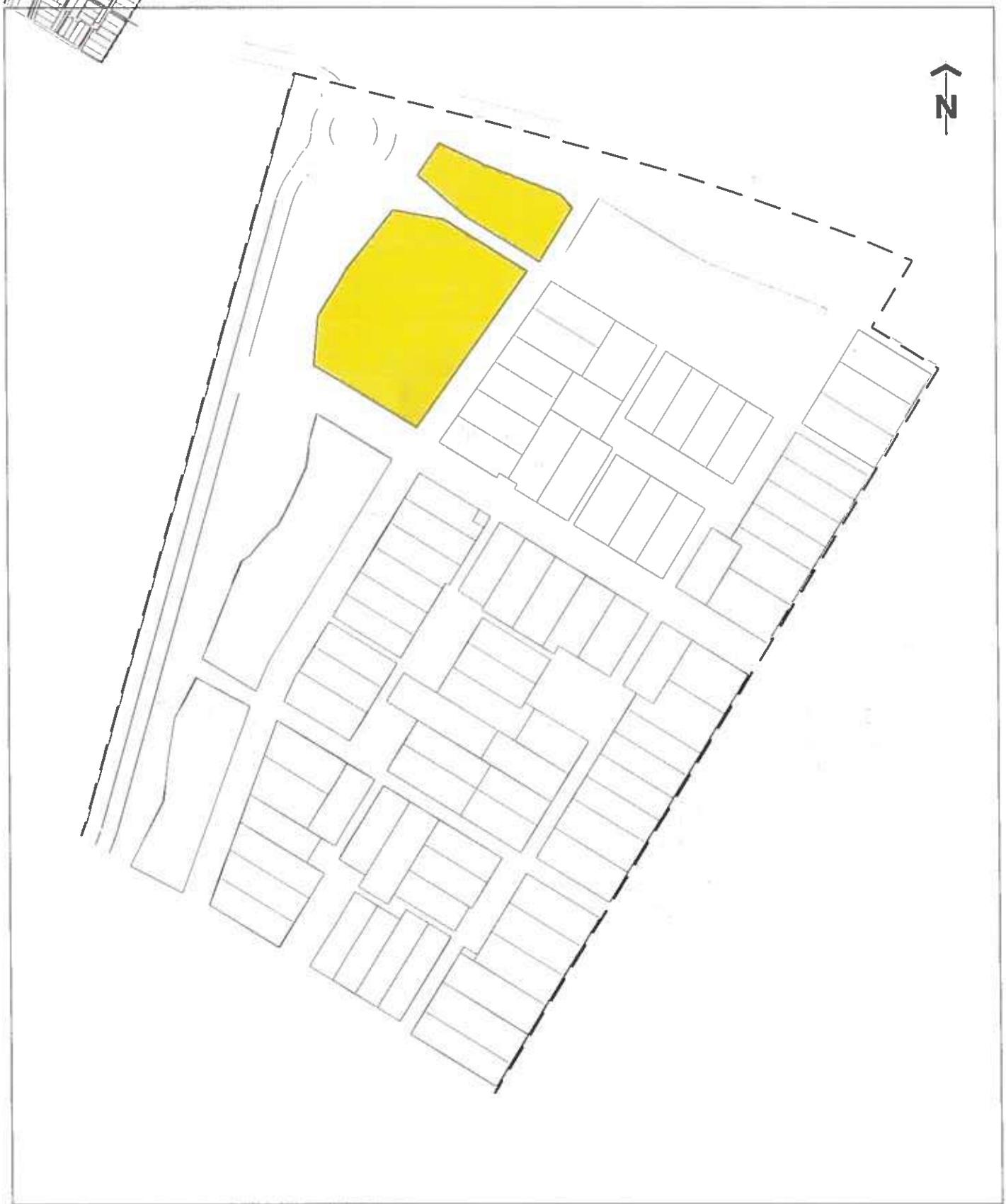






QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5 ET 6







VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

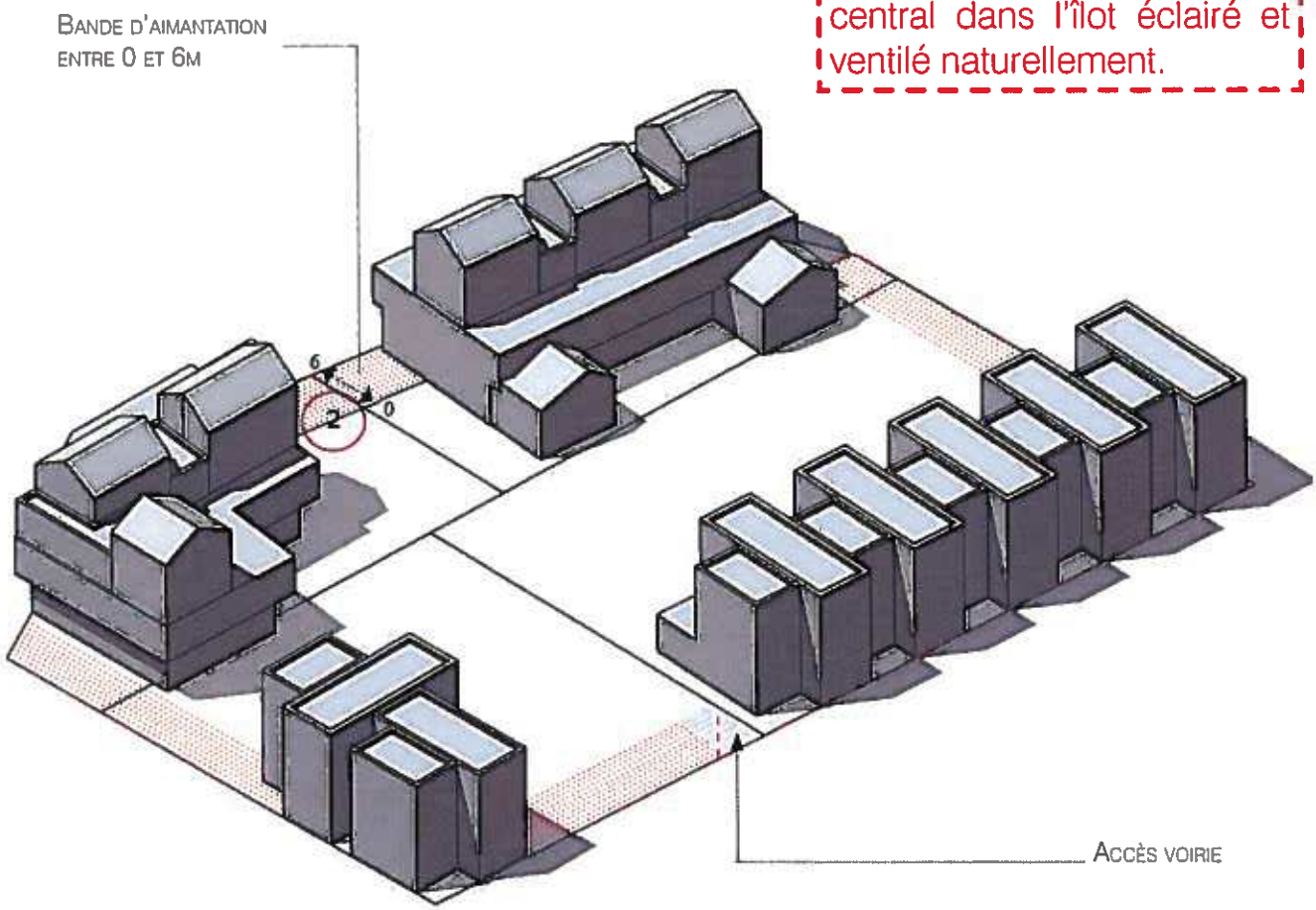
QUALITÉ D'HABITER / ÎLOT 5 ET 6

ZONES D'AIMANTATION

LIGNE DE POINT D'ATTACHE

ENTRÉE PRINCIPALE

L'objectif est d'obtenir des morphologies morcelées afin d'éviter tout effet de compacité et permettre des perméabilités visuelles. L'implantation en périphérie laissera ainsi un espace central dans l'îlot éclairé et ventilé naturellement.



2 Zones d'aimantation

Dans les îlots 5 et 6, le bâti sera implanté dans la bande d'aimantation conformément au règlement graphique.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5 ET 6

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE















VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5 ET 6

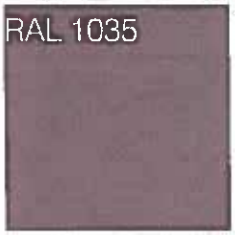
COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins : En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.
Le bardages bois seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés exception faite du noir qui est autorisé.

Le blanc est interdit sur les portails et les portillons.
Les matériaux de couverture type tuile, ardoise naturelle de 40x24 max, bac acier à nervure fine, zinc de toutes teintes et toiture végétalisée sont autorisés ainsi que les matériaux d'aspect et de ton ardoise si et seulement si la densité au m^2 est équivalente
La tuile mécanique, les ardoises synthétique de plus de 40x24 max, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.
Dans le cas d'enduit, les couleurs autorisées dans la section sont les teintes ci-dessous dans la section principale. Elles sont limitées à 2 par logements.

RAL Blanc





LES RAL DÉFINIS SONT CEUX QUI DOIVENT SE RAPPROCHER AU MAXIMUM DES PALETTES D'ENDUIT POUVANT VARIER EN FONCTION DES FABRICANTS























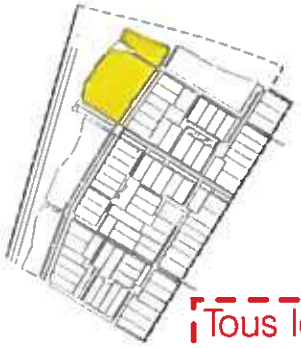












QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5 ET 6

OUVERTURES

Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites).
Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant...) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges, excepté pour les baies du séjour. Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elle appartiennent à une cohérence générale. Les oculus sont interdits.
Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :



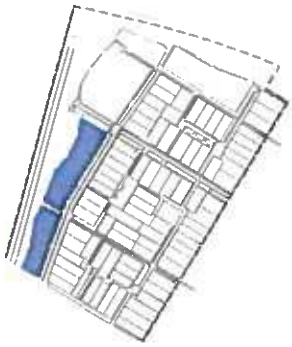








TL

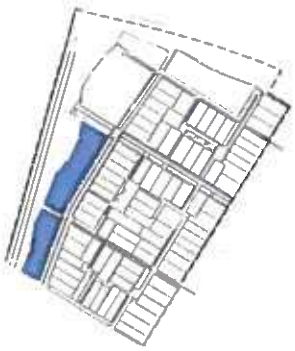


VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 7

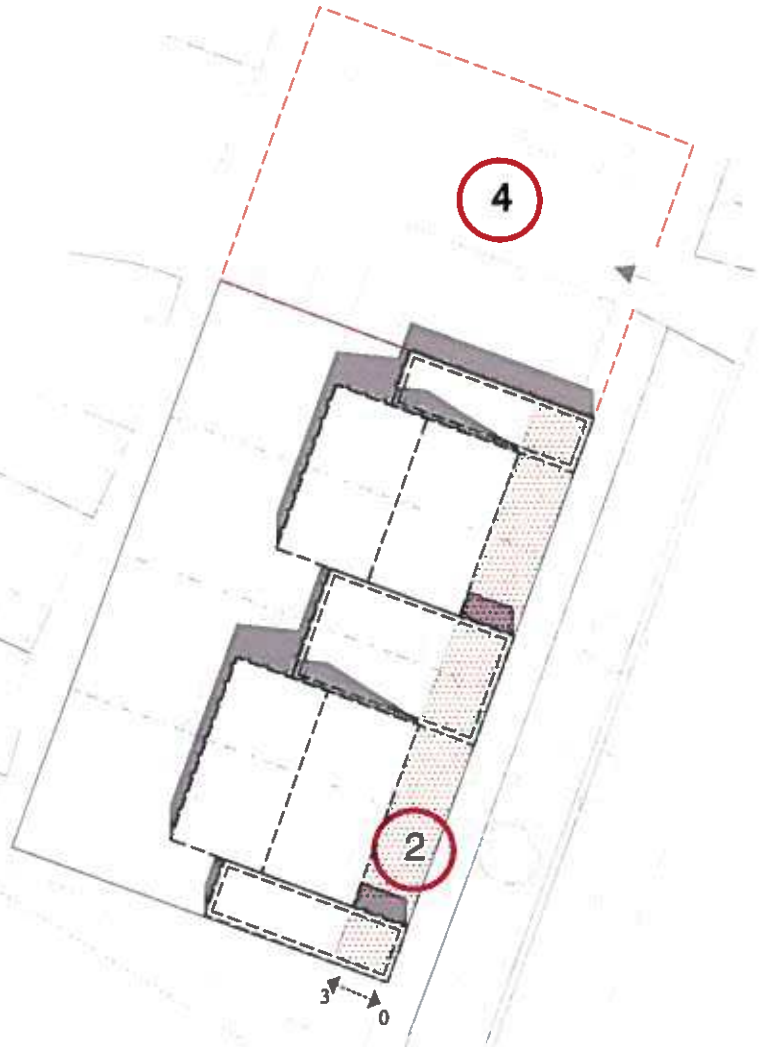


TL



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 7

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

2. **Zone d'aimantation entre 0 et 3m**

4. **Zone de stationnements collectifs**

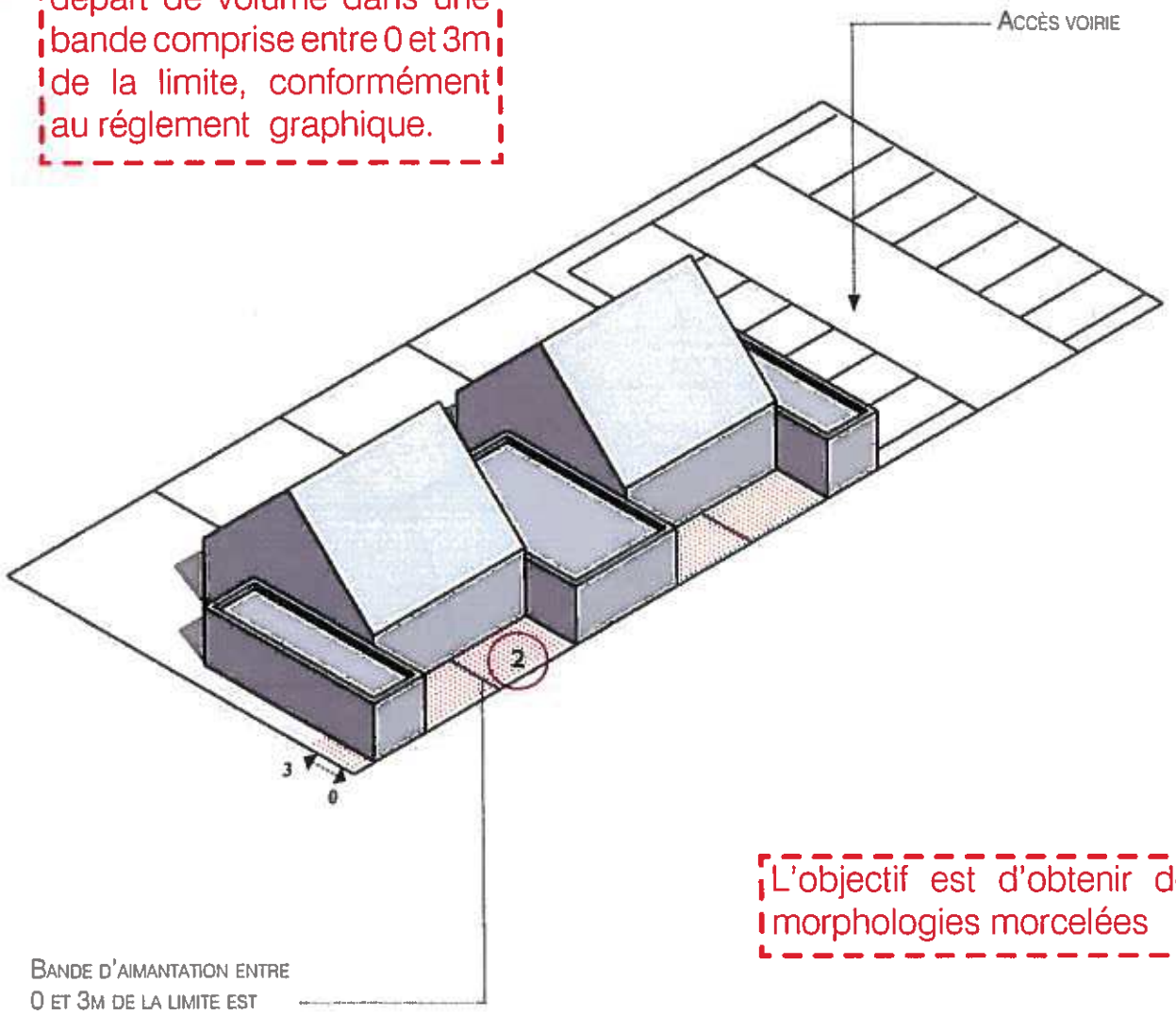


QUALITÉ D'HABITER / ÎLOT 7

ZONES D'AIMANTATION

2 Zones d'aimantation

⚠ Dans l'îlot 7, le bâti aura un départ de volume dans une bande comprise entre 0 et 3m de la limite, conformément au réglement graphique.



L'objectif est d'obtenir des morphologies morcelées



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 7

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE









QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 7

COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX

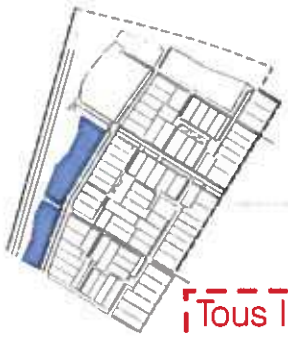
Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins : En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.
Le bardages bois seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés exception faite du noir qui est autorisé.

Le blanc est interdit sur les portails et les portillons.
Les matériaux de couverture type tuile, ardoise naturelle de 40x24 max, bac acier à nervure fine, zinc de toutes teintes et toiture végétalisée sont autorisés ainsi que les matériaux d'aspect et de ton ardoise si et seulement si la densité au m² est équivalente
La tuile mécanique, les ardoises synthétique de plus de 40x24 max, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.
Dans le cas d'enduit, les couleurs autorisées dans la section sont les teintes ci-dessous dans la section principale. Elles sont limitées à 2 par logement.

RAL Blanc

LES RAL DÉFINIS SONT CEUX QUI DOIVENT SE RAPPROCHER AU MAXIMUM DES PALETTES D'ENDUIT POUVANT VARIER EN FONCTION DES FABRICANTS





VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 7

OUVERTURES

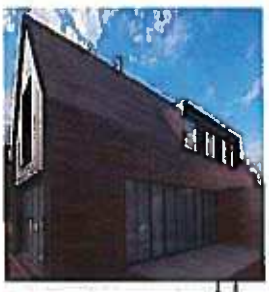
Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites).
Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges, excepté pour les baies du séjour. Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elle appartiennent à une cohérence générale. Les oculus sont interdits.
Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :








TL

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

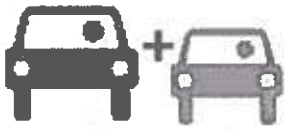
ACCÈS À LA PARCELLE - STATIONNEMENT - ENTRÉE CHARRETIÈRE

Une entrée charretière est un espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé.
Chaque parcelle a un accès de deux places de stationnement obligatoires.
Cet espace est obligatoirement non clos et aménagé en enrobé noir (imperméablilsation obligatoire).

L'entrée charretière
- est non close
- accueille l'équivalent de deux places de stationnement
- peut être couverte d'un cartport

DIMENSIONS

L'entrée charretière sera de 5m de large minimum et 6m de large maximum sur sa façade d'accès et de 6 m de profondeur minimum. Sur l'îlot 4 (lot 105) , la largeur sera de 3,5 m de large.

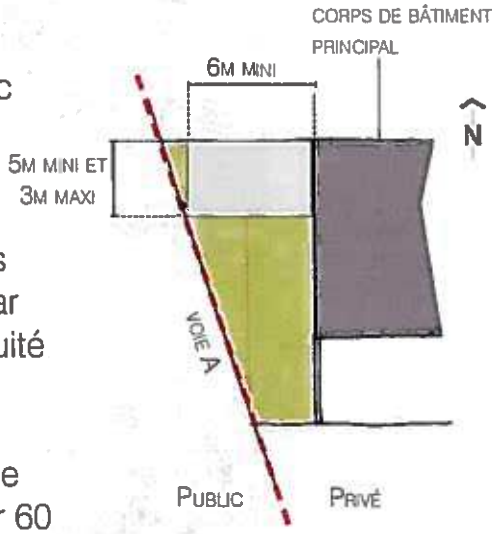


DEUX PLACES DE STATIONNEMENT OBLIGATOIRE PAR LOGEMENT INDIVIDUEL

CAS PARTICULIERS

• Îlots 1 - parcelles à espace privé non clos, le long de la voie A

Dans le cas des parcelles dont la limite sur l'espace public est oblique, la largeur (5m mini / 6m maxi) est calculée au point d'attache le plus court sur la limite d'espace public.



• Îlots 101, 102 – ces programmes doivent intégrer sur les parcelles leurs stationnements à raison de deux places par logement. L'accès devra rester ouvert (principe de continuité piétonne et de continuité hydraulique obligatoires).

• Îlots 103 et 104 – ces programmes doivent intégrer sur le parcelles leurs stationnements à raison de une place pour 60 m² de SDP avec un minimum de 1,5 places par logement. Le nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur. (Cf règlement écrit en volet 2 du présent CPRAUPE page 15).

• Îlots 105

- Idem que pour les îlots 101 et 102 ou, en cas d'accès individualisé par logement, les deux places de stationnement seront aménagées en rive Sud du lot, dans une bande de 6m de large à compter de l'alignement Nord de la Voie C, dont une seule place sera traitée en ouvrage, de la même qualité que la construction principale, et l'autre en entrée charretière non close.

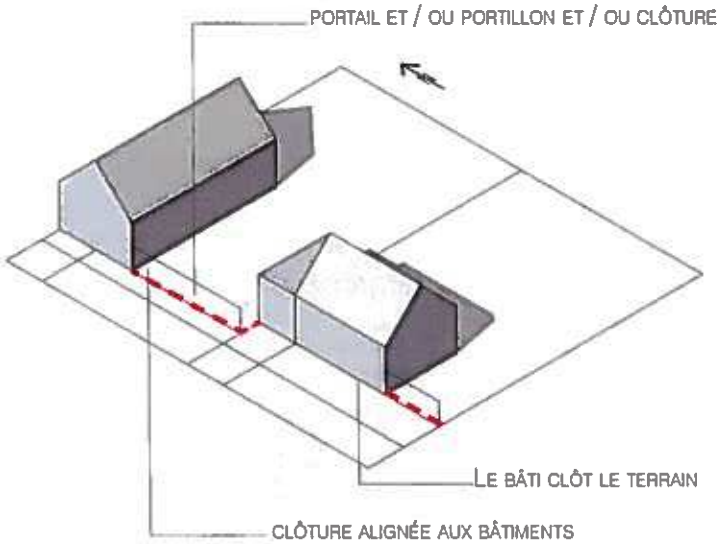
TL

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION DES CLÔTURES ET PORTAILS - ILLUSTRATIONS

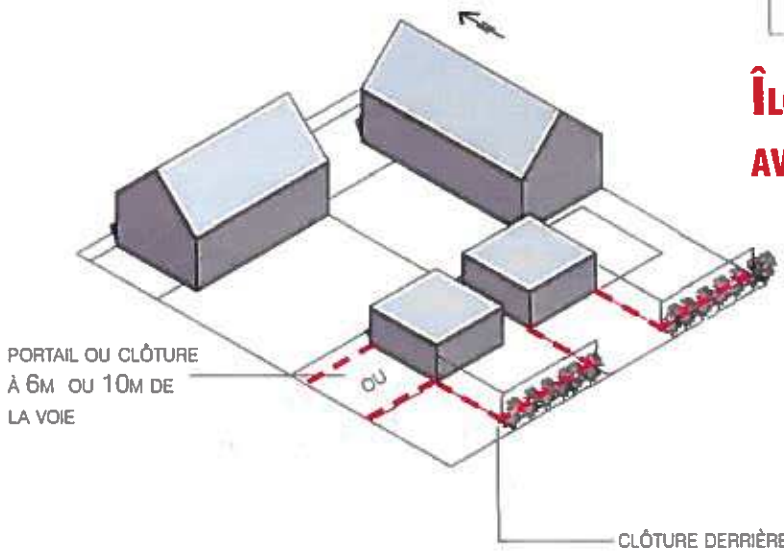
ÎLOT 1

Implantation de la clôture en alignement du corps de bâtiment principal



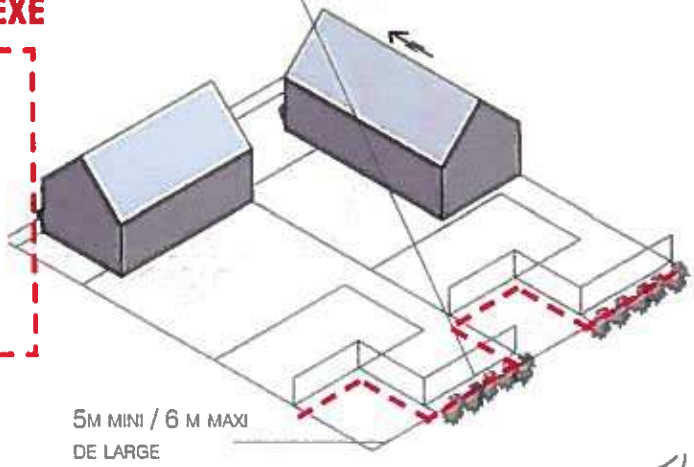
ÎLOT 2 - ACCÈS NON GROUPÉ AVEC ANNEXE

La clôture, s'il y en a une, viendra s'appuyer sur le volume de l'annexe ou les limites de l'entrée privative non close.
Le portail, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m mini et 6m maxi de large x 6m de profondeur



ÎLOT 2 - ACCÈS NON GROUPÉ SANS ANNEXE

L'espace non clos minimal est de 5m mini et 6m maxi de large x 6m minimum.
Le portail, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m mini et 6 m maxi de large de large x 6m de profondeur



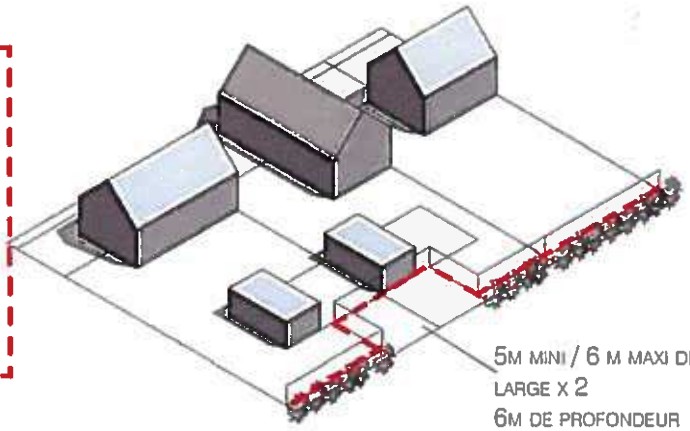
TL

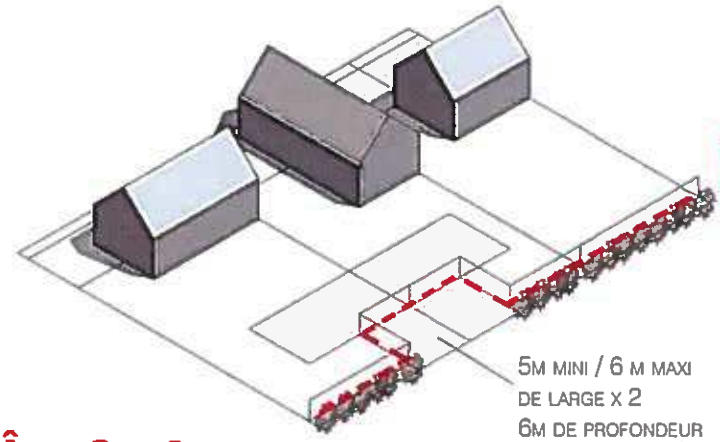
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION DES CLÔTURES ET PORTAILS - ILLUSTRATIONS

ÎLOT 2 - ACCÈS GROUPÉ AVEC ANNEXE

La clôture, s'il y en a une, viendra s'appuyer sur le volume de l'annexe ou les limites de l'entrée privative non close.
Le portail, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m mini et 6m maxi de large x 6m de profondeur sur chaque parcelle



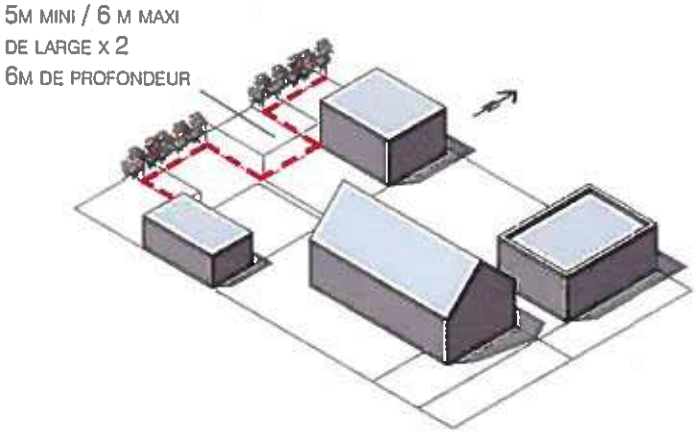


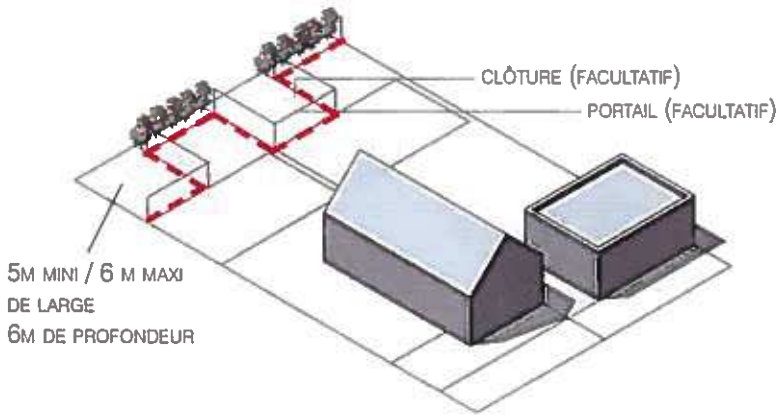
ÎLOT 2 - ACCÈS GROUPÉ SANS ANNEXE

Le portail, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m mini et 6m maxi de large x 6m de profondeur.
La limite entre deux entrées charretières ne pourra pas être close

ÎLOT 3 - ACCÈS AVEC ANNEXE

La clôture, s'il y en a une, viendra s'appuyer sur le volume de l'annexe.
Le portail, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m mini et 6m maxi de large x 6m de profondeur





ÎLOT 3 - ACCÈS SANS ANNEXE

La clôture, s'il y en a une, pourra suivre la délimitation de l'entrée charretière.
Le portail, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m mini et 6m maxi de large x 6m de profondeur

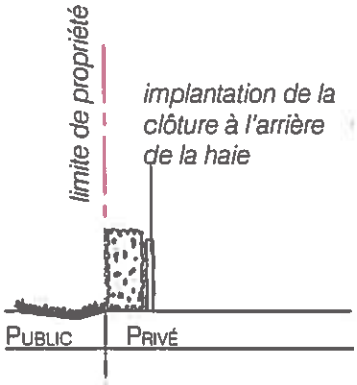
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES

GÉNÉRALITÉS ET IMPLANTATON

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont à la charge de l'acquéreur sur l'ensemble de sa parcelle (limite séparative privé/privé et limite d'espace privé non clos) et devront respecter les règles d'implantation fixées dans le présent CPRAUPE.



La clôture participe de la qualité des limites entre l'espace publics et la parcelle privée et contribuent à la réussite de l'ambiance du quartier.
Bien intégrer cet aspect, c'est prendre conscience du soin qu'il faut apporter à chaque clôture, chaque limite pour permettre une intégration réussie et une contribution dans le paysage du quartier.

Si une clôture est posée, elle sera systématiquement implantée à l'arrière d'une haie, à 80cm de la limite de propriété (cas de la haie sur rue)

La haies en limite de propriété donnant sur l'espace public sera plantée par l'aménageur sauf le long de la voie A (cf. cas particulier ci-après).

CAS PARTICULIER DE L'ÎLOT 1

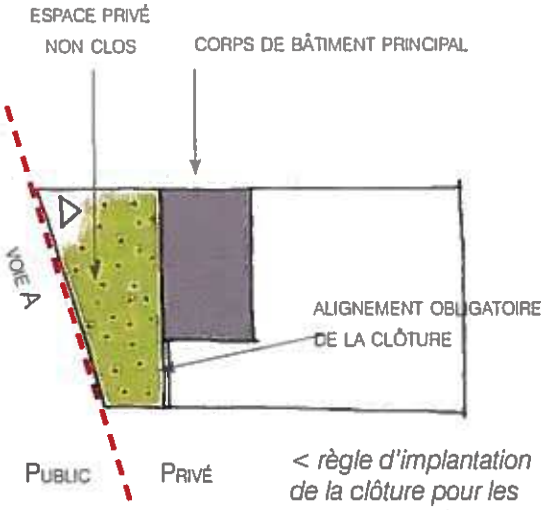
LE LONG DE LA VOIE A

Pour cet îlot le long de la voie A, les espaces entre la voie et les constructions sont des espaces privés non clos et ne sont pas plantés de haie en limite de voie.

Si une clôture est posée, elle sera obligatoirement alignée au corps de bâtiment principal.

L'acquéreur peut également poser dans l'alignement du corps de bâtiment principal un portail et / ou un portillon.

Les éléments composant cette limite devront former un ensemble d'aspect cohérent.

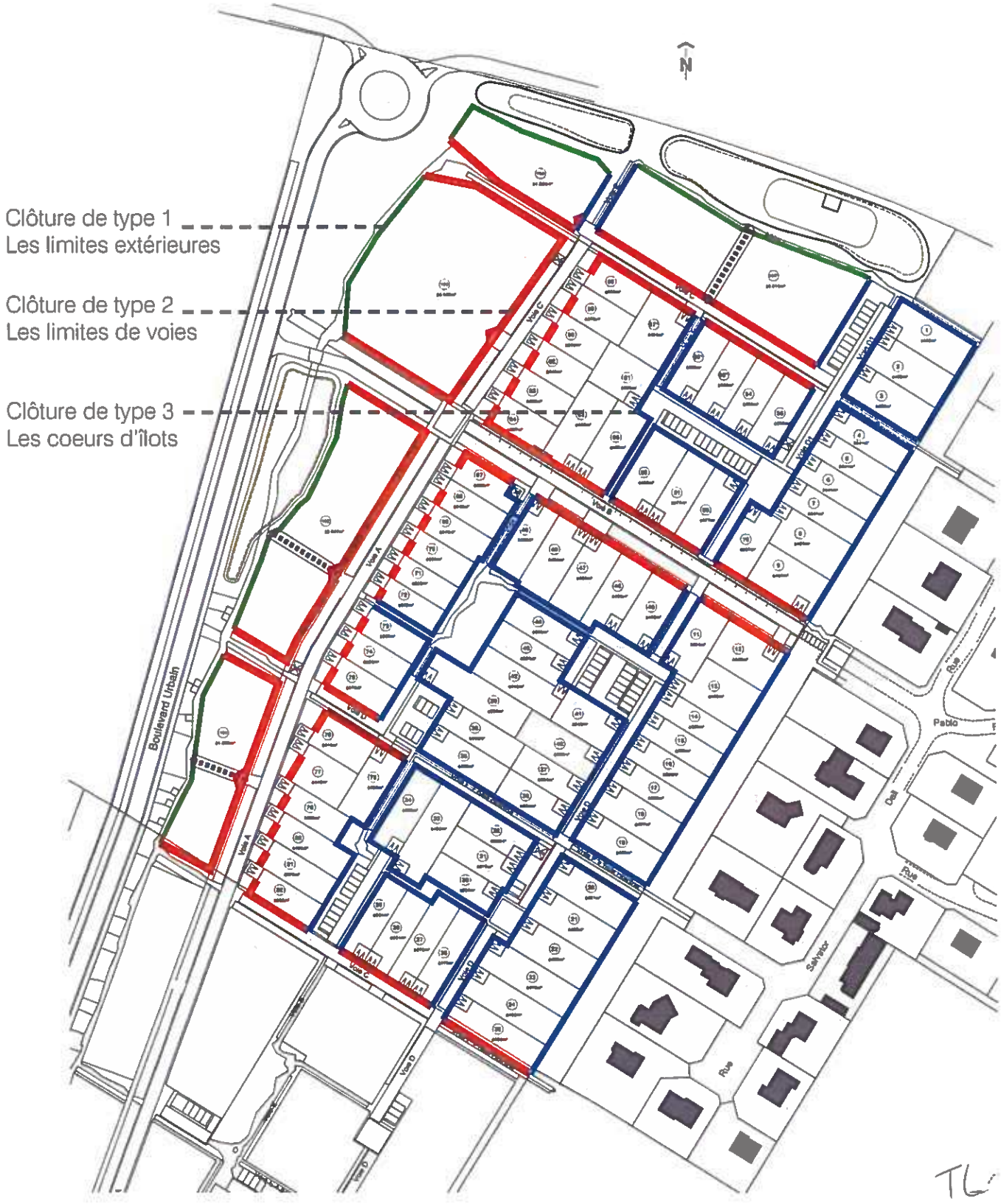


< règle d'implantation de la clôture pour les parcelles de l'îlot 1

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES - QUALITÉ

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PUBLIC OU EN LIMITE D'ESPACE PRIVÉ NON CLOS



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PUBLIC OU EN LIMITE D'ESPACE PRIVÉ NON CLOS

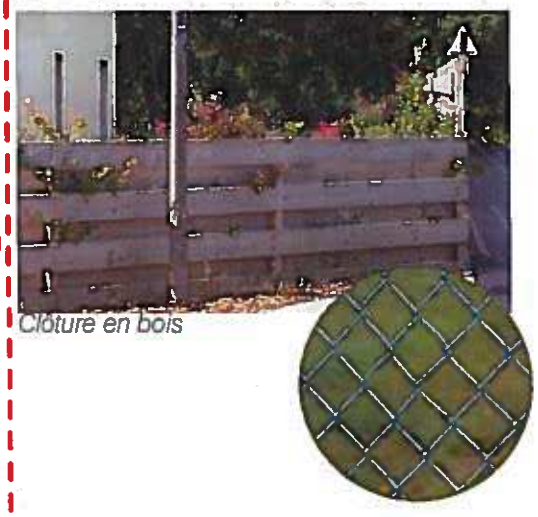
Si elle est posée, cette clôture, d'une hauteur total de 1,40m maximum; sera systématiquement accompagnée d'une haie placée à l'avant de l'espace public sauf dans le long de la voie A.



Ganivelles

CLÔTURE DE TYPE 1 Ganivelle en bois naturel (châtaigner)

CLÔTURE DE TYPE 2 Clôture en bois brut de teinte naturelle en privilégiant les essences locales (type châtaignier, chêne, robinier) composée de poteaux verticaux espacés de 2m.
La clôture sera constituée de lisses horizontales de 20 cm de largeur fixées de manière alternée devant derrière sur les poteaux verticaux (cf. Détail ci-dessous)
OU
Grillage simple torsion en acier galvanisé
OU
Panneaux treillis soudé de coloris foncé (ou galvanisé) à mailles rectangulaires - soubassement en béton autorisé sur une hauteur maximale de 20 cm



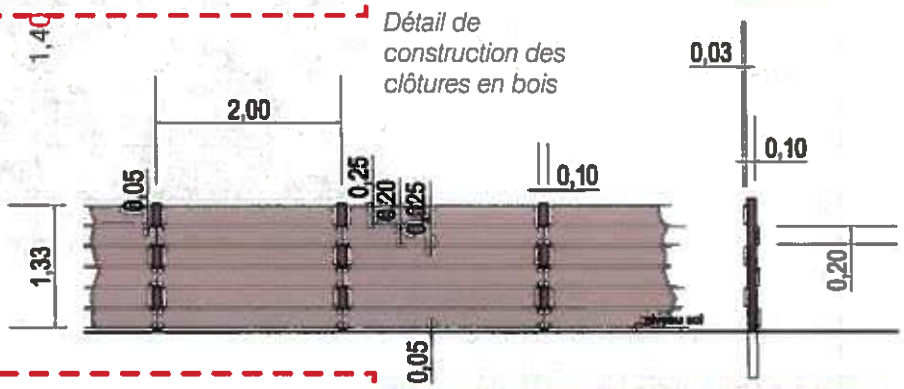
Clôture en bois



L'utilisation de bois exotique est interdite.

< Teinte de bois admise - ASPECT NATUREL

Détail de construction des clôtures en bois



CLÔTURE DE TYPES 3 Grillage simple torsion en acier galvanisé
OU
Panneaux treillis soudé de coloris foncé (ou galvanisé) à mailles rectangulaires - soubassement en béton autorisé sur une hauteur maximale de 20 cm



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PRIVÉ

Les clôtures en limite séparative devront être doublées d'une haie posée et entretenue en haie vive ou en haie taillée (voir palette végétale pages suivantes) à la charge de l'acquéreur et limitée à 1,80 m de haut.

Sont interdites
- les canisses PVC et toiles opaques
- les plaques en béton
- Les murets bahuts et murs de clôture sauf s'ils viennent souligner un alignement ou une composition d'ensemble, sans pour autant dépasser plus de 50% de la limite totale de la parcelle
- les haies de résineux et haies monospécifiques

sont autorisées :
- les grillages simple torsion OU acier galvanisé ou anthracite
- les panneaux treillis soudé noir / anthracite OU galvanisé



Sont préconisées :
- les clôtures en bois (croisillons, planches, ganivelles etc…)
- les clôtures végétales (tressages végétal, haies plessées …)
- les haies taillées, vives, libre

Une attention particulière est attirée sur les ombres portées que produiront à terme les végétaux plantés et donc leur entretien régulier pour respecter la prescription de hauteur maximal de 1,80m





Haie plessée



Haie libre :

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PORTAILS

GÉNÉRALITÉS

Les portails ne sont pas obligatoires.
Ils sont autorisés dans le prolongement des clôtures est avec les reculs adaptés (voir chapitre spécifique dans chaque îlot)

LES VANTAUX

Ils sont d'une hauteur totale de 1,20m minimum et 1,60m maximum et constitués comme suit :

- De préférence en bois naturel d'essence locale - bardage ou claire-voie verticaux ou horizontaux)
ou
- Matériaux type composite; ils seront obligatoirement de coloris foncé ou de même coloris que la clôture ou que la porte d'entrée de la construction principale
ou
- Les portails métalliques de coloris anthracite ou foncé

Deux portails contiguës devront avoir le même hauteur.

Exemple de portails recommandés donné à titre indicatif



Caractéristiques préconisées :
portails droits, simples et sans ajout d'éléments décoratifs superflus.

Sont interdits
- les portails de couleur blanc

LES PILIERS DE PORTAIL

Ils devront être d'aspect simple et cohérent avec le portail et/ou la construction principale, simples et sobres. Ils ne pourront pas être ornés d'artifices
Tout pastiche est interdit

TL

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PORTILLONS

GÉNÉRALITÉS

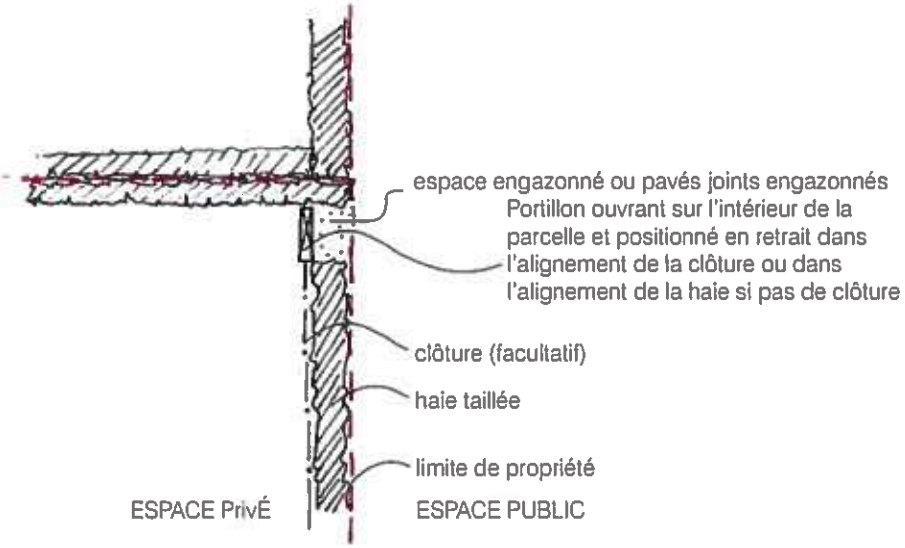
Le portillon d'entrée doit être du même type que le portail s'il est implanté sur la même limite.
L'acquéreur est autorisé à installer un portillon donnant un accès secondaire piéton vers des espaces publics adjacents.
Il devra être en harmonie avec la maison et/ou le portail et la clôture.

ASPECT

Il sera implanté
- dans un angle de la parcelle
- avec un retrait de 80 cm (alignement avec la clôture)

selon le modèle suivant :
- hauteur totale: 1,20 m maximum et de la même hauteur que la clôture
- largeur : 1,50 m maximum

Sont interdits
- les portillons en PVC quelque soit la couleur
- les portillons de couleur clair (blanc)



TL

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

GÉNÉRALITÉS

Les haies privatives sont à la charge de l'aménageur lorsqu'elles sont en limite privé / espace public pour les lots individuels (exceptés lots 101 à 105)

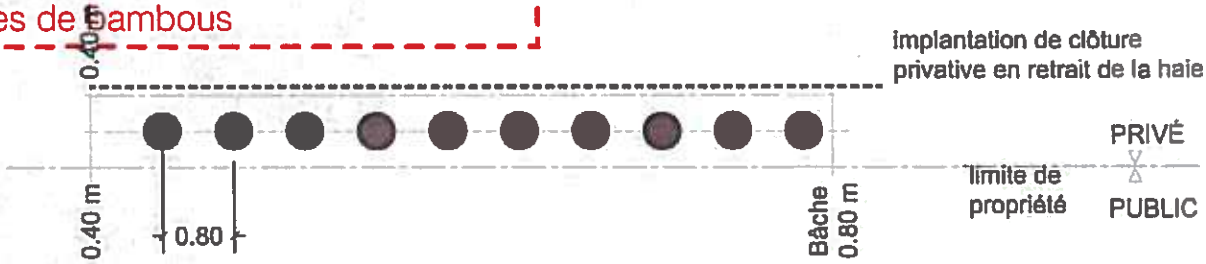
L'entretien revient à l'acquéreur qui devra la tailler régulièrement et la maintenir à une hauteur de 1,50m.
Les haies privatives sont à la charge de l'acquéreur en limite séparative privé /privé
Elles devront se conformer à la palette végétale indiquée en pages suivantes.

Les haies sont plantées dans une bande de 80 cm de la limite de propriété.

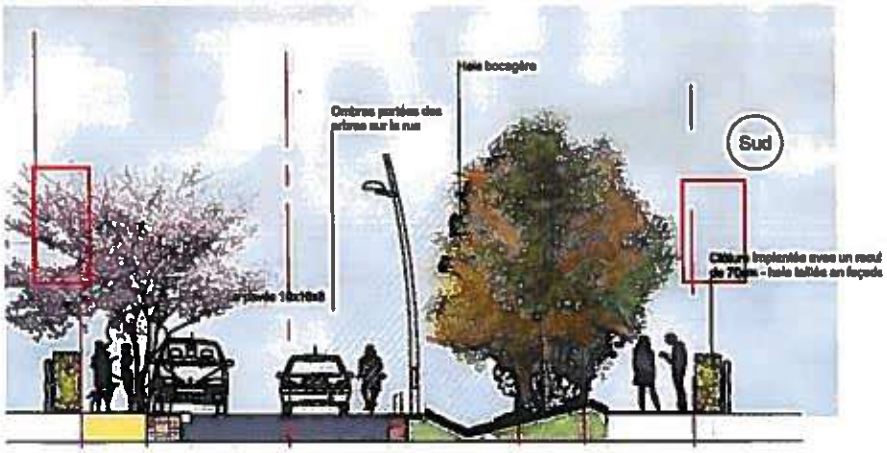
Sont interdites
- les haies monospécifiques
- les haies de résineux
- les haies de bambous

HAIES PRIVATIVES





LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITES DES VOIES B



Palette végétale donnée à titre indicatif successible de varier


Ilex aquifolium
Houx commun


Euonymus europaeus
Fusain d'Europe


Eleagnus angustifolia
Olivier de bohème

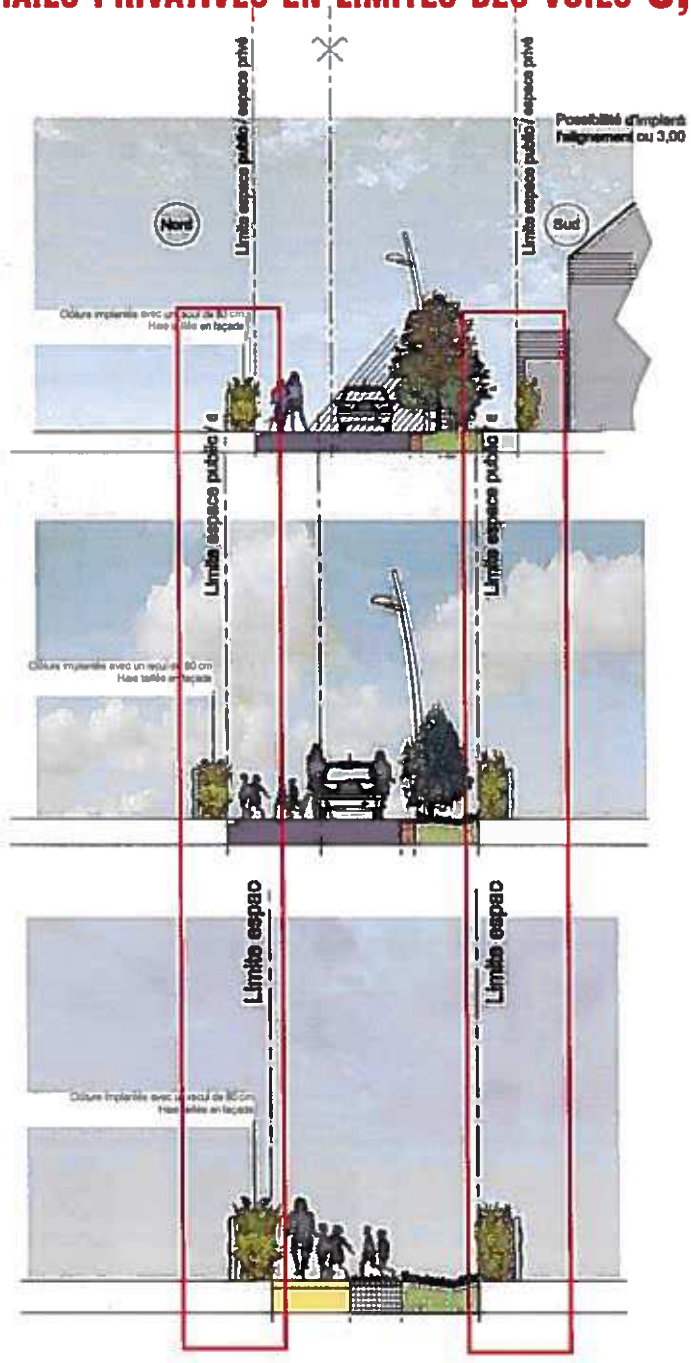

Griselinia littolaris
Griseline du littoral


Salix rosmarinifolia
Saule à feuilles de romarin

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

HAIES PRIVATIVES

LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITES DES VOIES C, D ET E



Palette végétale donnée à titre indicatif
successible de varier


Escallonia
Escallonia


Fagus sylvatica
Hêtre commun


Carpinus betulus
Charmus commun


Viburnum tinus
Viorne tin


Ceanothus automnal blue
Lilas de Californie



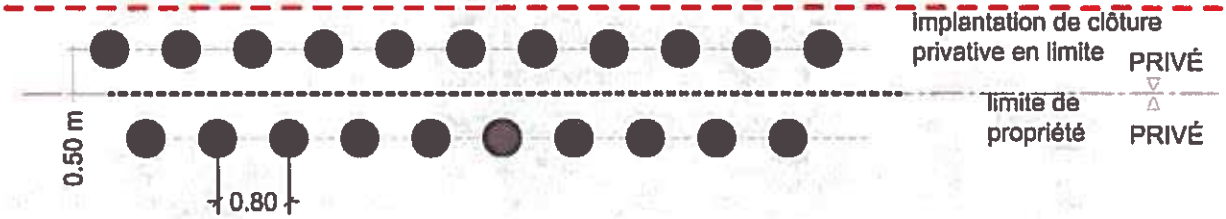


AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

HAIES PRIVATIVES

LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ / PRIVÉ

RAPPEL: les clôtures implantées en limite séparative privé / privé doivent obligatoirement être accompagnées d'une haie, au moins d'un côté. La haie sera implantée à 0,50 m de la limite séparative. Elle devra être entretenue soigneusement et maintenu à une hauteur maximale de 1,80m.



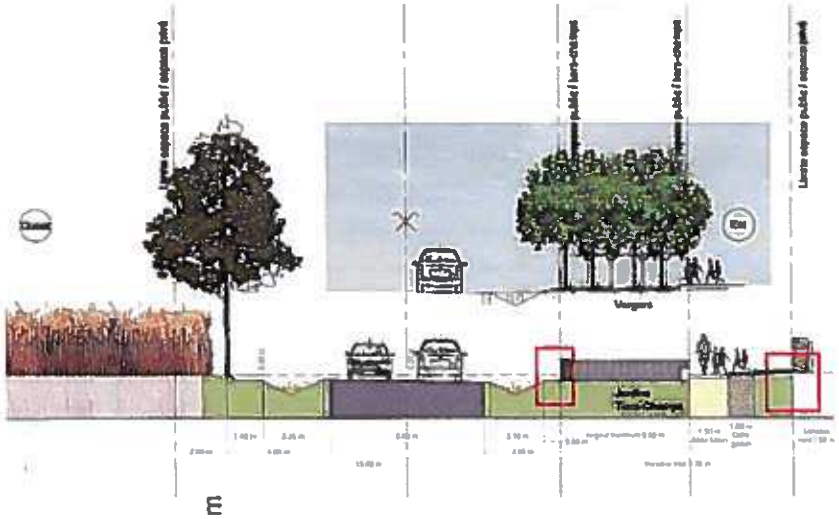
En limite d'espace privé non clos, si la clôture est posée, elle sera obligatoirement accompagnée d'une haie vive ou taillée implantée côté jardin clos.
Celle-ci ne devra pas dépasser 1,80m.

Les haies devront avoir au minimum cinq essences parmi les suivantes : charme, aubépine, prunellier, hêtre, érable, noisetier, houx.... représentant 75% de la haie.
Les 25% restant sont laissés libre à l'acquéreur et complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadephus, rosiers, viburnum (arbustes fleurissants / arbustes persistants).

LES HAIES PRIVATIVES DES TIERS-CHAMPS

Palette végétale donnée à titre indicatif successible de varier







AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

LES ESPACES PRIVÉS NON CLOS EN LIMITE DE VOIE A [ÎLOT 1]

Les espaces non clos situés en bordure de l'espace public seront obligatoirement engazonnés à l'exception de l'entrée charretière .

La plantation de massifs d'arbustes et de vivaces y est vivement conseillée afin de participer à l'ambiance générale du quartier.



Exemples d'espaces privés non clos à Épron (14)



Interdiction de former une limite végétale (haie libre) en bordure de l'espace public
Obligation de végétaliser la bande privative non close

Il est recommandé, compte-tenu de l'exposition de cette bande de terrain, de ne pas y planter de végétaux à grand développement

VOLET 4 - ENVIRONNEMENT

TL

VOLET 4 - ENVIRONNEMENT

GESTION DES EAUX DE PLUIE

LOTS INDIVIDUELS

Les eaux pluviales générées sur les parcelles privées sont gérées par deux dispositifs distincts :

- Les eaux de toitures qui sont infiltrées sur la parcelle
- Les eaux des autres surfaces imperméabilisées (stationnements, accès,...) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

1. EAUX DE TOITURES

L'acquéreur d'un lot individuel devra gérer les eaux de toiture par un dispositif d'infiltration (de type tranchée drainante) dont la vitesse d'infiltration sera limitée à 1.10^{-5} m/sec (pour cela, le géotextile sera adapté ou un mélange du sol en place avec de l'argile sera réalisé (dans ce dernier cas, la perméabilité devra être contrôlée)). Il fera son affaire personnelle du raccordement exclusif du trop-plein sur le branchement (boîte de branchement ou canalisation en attente) mis en place par l'aménageur.

2. EAUX DES AUTRES SURFACES IMPERMÉABILISÉES (STATIONNEMENTS, ACCÈS,...)

Les eaux générées par les autres surfaces imperméables (accès, stationnements, terrasses...) doivent être raccordées au système de gestion collectif.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation de 30m² (hors toiture) sur chaque parcelle. L'imperméabilisation comprend notamment les accès, parkings et terrasses.
En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de 3m3 utile par tranche de 50m² d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini sur le schéma ci-après. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 0,04 l/s.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

LOTS INDIVIDUELS

EXEMPLE

POUR 1 TERRAIN DE 400 M².

Cas n° 1

On aménage sur ce terrain :

- une maison,
- deux places de stationnement, couvrant 30m²,

La surface imperméabilisée (hors toiture) est ≤ 30 m².

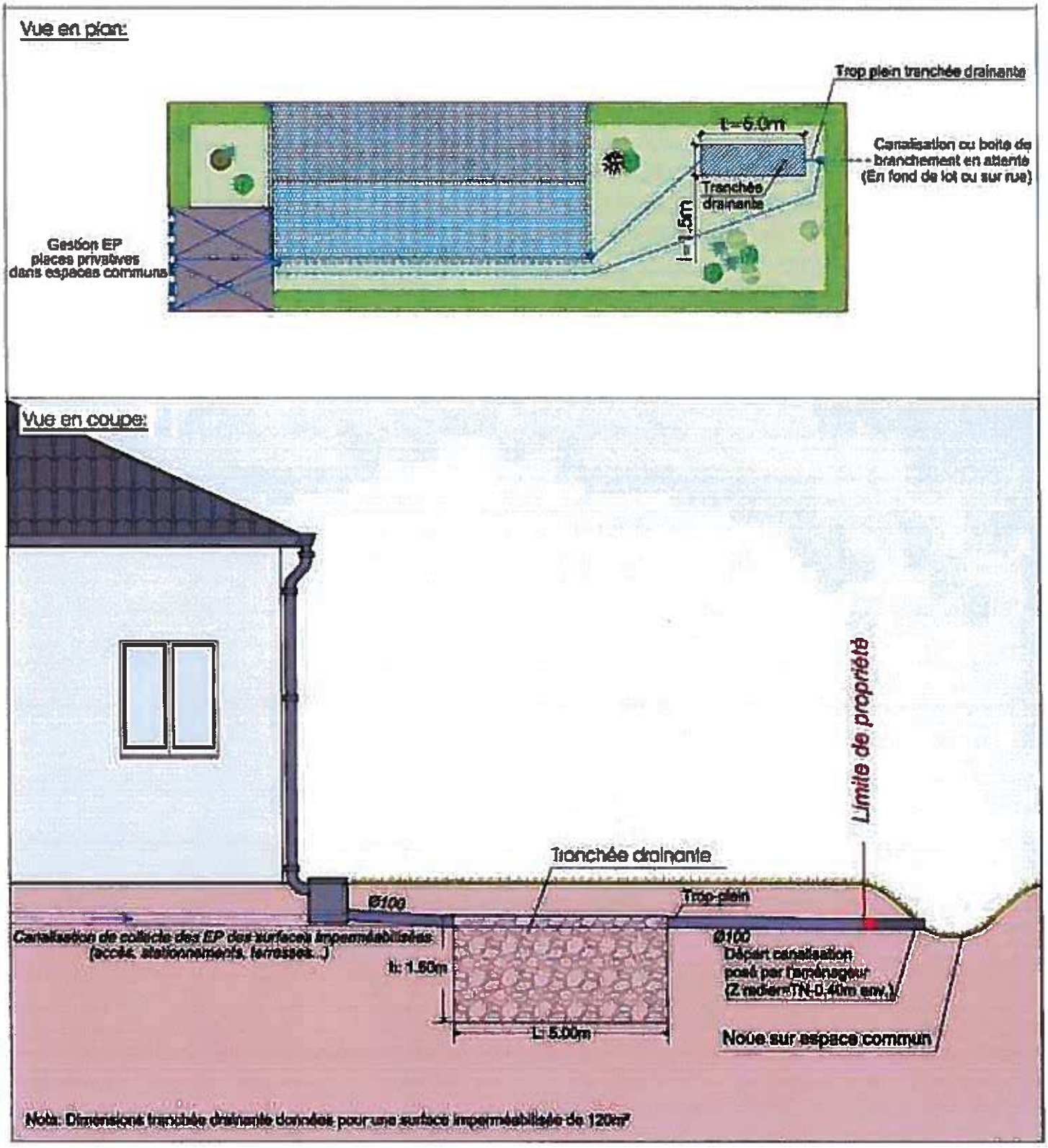
Il ne sera pas nécessaire de mettre en place un ouvrage de rétention supplémentaire. Il suffira de créer un ouvrage d'infiltration pour collecter les eaux de toiture et de raccorder les eaux des stationnements au branchement mis à disposition par l'aménageur.

Un dispositif d'infiltration doit être prévu pour les eaux de toiture avec raccordement du trop plein au branchement.

TL

GESTION DES EAUX DE PLUIE

LOTS INDIVIDUELS



Cas n° 2
On aménage sur ce terrain :
- une maison,
- deux places de stationnement, couvrant 30m²,
- un accès de 5m²,
- une terrasse de 10m².

La surface imperméabilisée (hors toiture) est de 30+5+10=45m². Cette valeur est donc supérieure de 15 m² à l'imperméabilisation prise en compte dans la gestion publique (30m²). 15m² ne sont donc pas gérés par le réseau collectif.

Il faudra donc prévoir un dispositif de rétention supplémentaire avant rejet au branchement.

Cet ouvrage devra gérer 15m² de surface imperméabilisée. Son volume devra donc être calculé sur la base du ratio de 3m³ utile par tranche de 50 m² d'imperméabilisation supplémentaire. Dans le cas présent, il faut donc construire un ouvrage de 0,9m3 étanche avec raccordement d'un débit de fuite de 0,04 l/s et d'un trop plein au branchement.

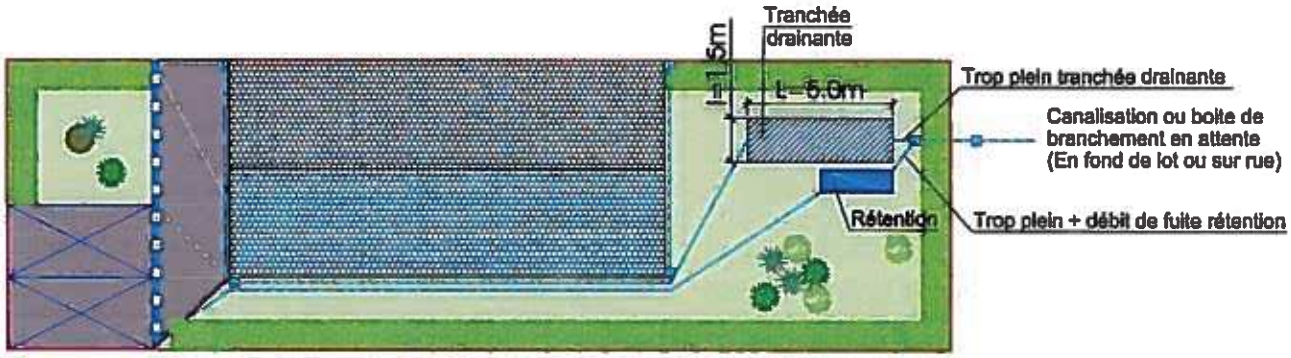
Un dispositif d'infiltration doit être prévu pour les eaux de toiture avec raccordement d'un trop plein au branchement.

TL

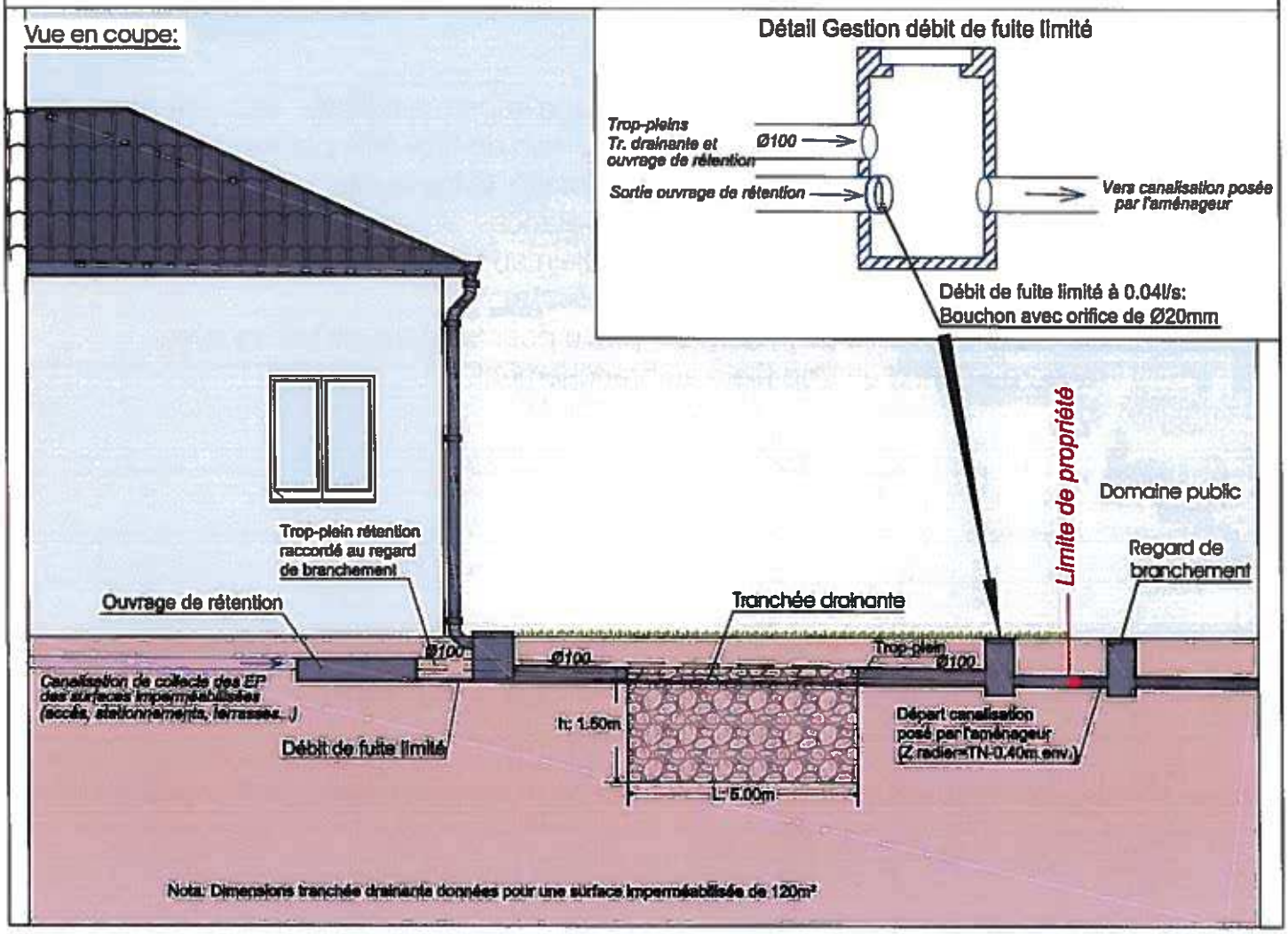
GESTION DES EAUX DE PLUIE

LOTS INDIVIDUELS

Vue en plan:



Vue en coupe:



GESTION DES EAUX DE PLUIE

MACROLOTS

MACROLOTS DESTINES AUX LOTS INDIVIDUELS GROUPES

Les eaux pluviales générées sur les macrolots destinés aux lots individuels groupés sont gérées par deux dispositifs distincts :

- Les eaux de toitures qui sont infiltrées sur la parcelle
- Les eaux des autres surfaces imperméabilisées (stationnements et voirie de desserte associée, accès,...) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

1. EAUX DE TOITURES

L'acquéreur d'un macrolot pour réalisation de lots individuels groupés devra gérer les eaux des toitures par un dispositif d'infiltration (de type tranchée drainante) commun ou individuel (il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs individuels à chaque habitation) dont la vitesse d'infiltration sera limitée à 1.10-5 m/sec (pour cela, le géotextile sera adapté ou un mélange du sol en place avec de l'argile sera réalisé (dans ce dernier cas, la perméabilité devra être contrôlée)).

Il fera son affaire personnelle du raccordement exclusif du trop-plein sur le branchement (boîte de branchement ou canalisation en attente) unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

2. EAUX DES AUTRES SURFACES IMPERMÉABILISÉES (STATIONNEMENTS ET VOIRIE DE DESSERTE ASSOCIÉE, ACCÈS, ...)

Les eaux générées par les autres surfaces imperméables (accès, stationnements, terrasses...) doivent être raccordées au système de gestion collectif.

L'acquéreur d'un macrolot fera son affaire personnelle du raccordement dans le regard unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation (hors toiture) de 235 m² par macrolot.

TL

En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de 3m³ utile par tranche de 50m² d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini précédemment. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 1 l/s/ha rapporté à la surface de la parcelle.

MACROLOTS DESTINES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS

Les eaux pluviales générées sur les macrolots destinés aux logements collectifs sont gérées par un seul dispositif de gestion. Les eaux des surfaces imperméabilisées (toitures, stationnements, terrasses et voirie de desserte associée, accès,...) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

L'acquéreur d'un macrolot fera son affaire personnelle du raccordement dans le regard unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation maximale de 75% de la surface de la parcelle

En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de 3m³ utile par tranche de 50m² d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini précédemment. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 1 l/s/ha rapporté à la surface de la parcelle.

TL


ZAC "HAUTS-PRES"
DOUVRES-LA-DELIVRANDE
Lot 4 Conception architecturale, urbaine et paysagère
Lot 5 Etude et Conception Techniques et Environnementale
Maître d'Ouvrage :
NEXITY FONCIER CONSEIL
22, rue Claude Chappe
14053 CAEN Cedex 4
Tel : 02.31.53.58.31
Maître d'Oeuvre :
Mandataire - Paysagiste
Atelier Vert-Latitude
36, avenue du six juin
14000 CAEN
Tel : 02.31.28.94.68
Architecte
HERO Architectes
138 bd Maréchal Leclerc
14000 CAEN
Tel : 02.31.93.54.84.
BET VRD
AménaGée
9, rue du Sinaï d'Or
Le 139 PQME L'EVEQUE
Tel : 02.31.65.82.29
BET Environnement
Adao Environnement
120 Ave du Bois Thon
76160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL
Tel : 02.35.61.30.10
Arrêté par le Maire,
Thierry LEFORT,
Le 2016
ANNEXE 01 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE
Phase 1 Zonella : VRD
CRPAUPE Novembre 2016
N
Boulevard Urbain
Voie A
Voie B
Voie C
Voie D
Voie D1
Voie E
Voie E - voie cyclable
Rue
Pablo
Salvator
LIMITES ET PERIMETRE
Périmètre de la ZAC
Périmètre de la Phase 1
Limite de parcelle privative
Numéro de parcelle
Surface indicative de la parcelle
ZONES CONSTRUCTIBLES ET RÈGLES D'IMPLANTATION
Zone constructible dans la parcelle
Zone d'implantation du volume principal (bm voie)
Retrait du volume principal avec un minimum de 5m soit sur la limite, hauteur limitée à 3,5m à l'égard du trottoir et chaussée
Retrait du volume principal avec un minimum de 5m soit sur la limite. Sans limite du hauteur et gabarit
Constitution d'un angle de rue
Orientation de la façade la plus longue
ACCÈS ET DESSERTE
Emplacement de l'entrée imposée, non close en façade seulement longeur 5m voie à 6m mini / longeur 5m minimum
3 places de stationnement
Possibilité d'y construire un carport hauteur limitée à 3,5m
Règle particulière pour la Voie A:
Interdiction
- de clore
- d'aménager un accès
Obligation
- de laisser libre
- de planter
Accès imposé les nouveaux (Collectifs)
Interdiction d'aménager un autre accès hors accès mise et plateau
PRINCIPES D'AMENAGEMENT CONTRAINTES ET SERVITUDES
Servitudes
- Liaison piétonne à créer
- Passage des eaux pluviales
Transformateur électrique
Point de collecte des ordures ménagères - positionnement indicatif
Alignement RCD voie à 29,00m sur les lots 56 - 55 - 57 et 105

ZAC «DES HAUTS PRÉS»

DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

CONCESSIONAIRE: NEXITY FONCIER CONSEIL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE
URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO
ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES



ARRÊTÉ PAR LE MAIRE,
THIERRY LEFORT,

LE 7 juillet 2017

MAIRIE DE DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE (Calvados)

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE QUARTIER

ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

DONNÉ À TITRE INDICATIF - NON CONTRACTUEL

TL

Annexe 2 - Le projet à l'échelle du quartier

Le parti d'aménagement - les fondamentaux du projet

Le parti d'aménagement de l'éco-quartier repose sur une trame paysagère et bocagère à l'intérieur de laquelle les habitations vont venir s'implanter. L'insertion ainsi recherchée permet de créer une protection aux vents d'Ouest (les plus fréquents) et aux vents de Nord-Est (les plus désagréables).

La desserte de la ZAC s'inscrit en continuité des voies existantes (réseau viaire et réseau de déplacement doux) des quartiers jouxtant l'opération (quartier St Thomas, quartier du Hutrel, quartier des Haut vents et le vieux Douvres et la Baronnie).

Les trames urbaines s'inspirent des formes urbaines existantes ; au nord, elle vient en continuité du Clos St Thomas, au centre, elle reprend le système en lanière des champs, au sud, plus organique, elle revisite les formes du vieux Douvres et de la Baronnie.

La trame bocagère structure le nouveau quartier et les dessertes internes (voir les chapitres mobilité et ambiances recherchées)

Référentiels sur le territoire de Douvres-la-Délivrande

De façon à comprendre comment était structuré et construit le bâti de Douvres-La-Délivrande, un référentiel du vieux Douvres et vieux La Délivrande a été réalisé. Ce document répertorie les différents matériaux, teintes, matériaux de couvertures, implantations...de ce qui fait l'identité communale.

Ce document (en annexe) a été à l'origine du partie pris sur la composition architecturale et la cohérence abordé ci-dessous.

ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

PRINCIPE DE LA COHÉRENCE PAR LA DIVERSITÉ

En règle générale, chacun veut, bien légitimement se singulariser et fabriquer une maison «à son image».

La posture architecturale et urbaine du projet propose de créer des zones de cohérence par secteurs (que nous avons appelé ÎLOTS) à l'intérieur desquels les implantations, les différentes teintes d'enduit (pour ceux qui feront le choix de cette finition), les implantations spécifiques sont encadrées. À l'uni-formalisation des bâtiments qui n'est donc pas l'objectif principal, l'harmonie du quartier est recherchée par le traitement des limites et son rapport à la rue ; celui-ci est différent en fonction des secteurs de constructions.
La cohérence par la diversité prend alors tout son sens.

Une maison « différente » dans un quartier uniforme tend à choquer, une maison différente dans un quartier où tous les matériaux de couvertures, de pentes, de finitions sont autorisés (sous couvert de respecter les gammes de couleurs présélectionnés) n'est qu'une maison parmi d'autres.

Nous avons privilégié le libre choix des gabarits et des finitions pour tendre vers une « architecture ordinaire », simple et efficace (peu coûteuse aussi) dans l'esprit d'un quartier se voulant éclectique aussi bien avec les habitations qu'avec les habitants.

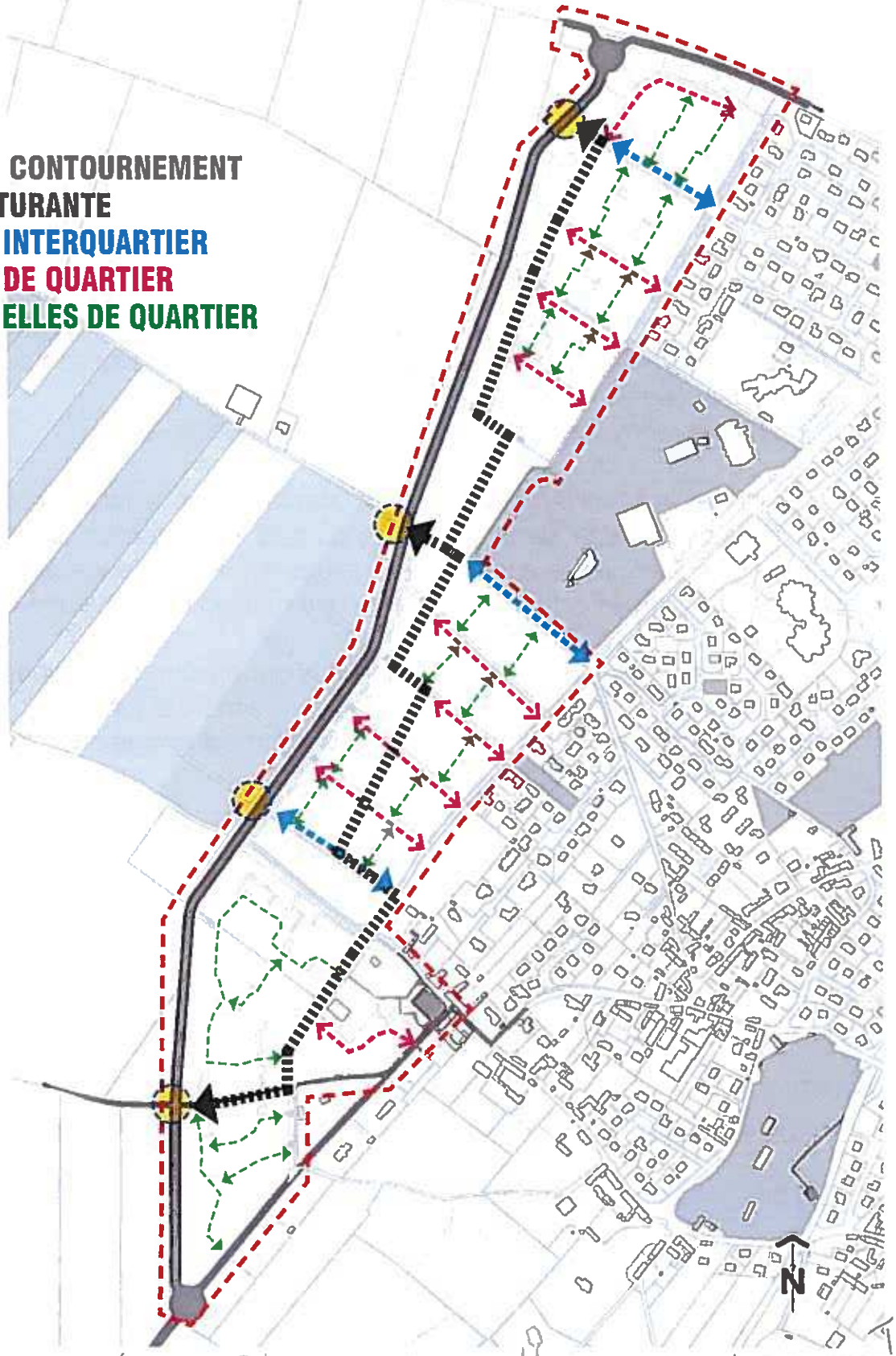
TL

ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

MOBILITÉ

HIÉRARCHIE DES VOIES / SCHÉMA DES TRAMES VIAIRES

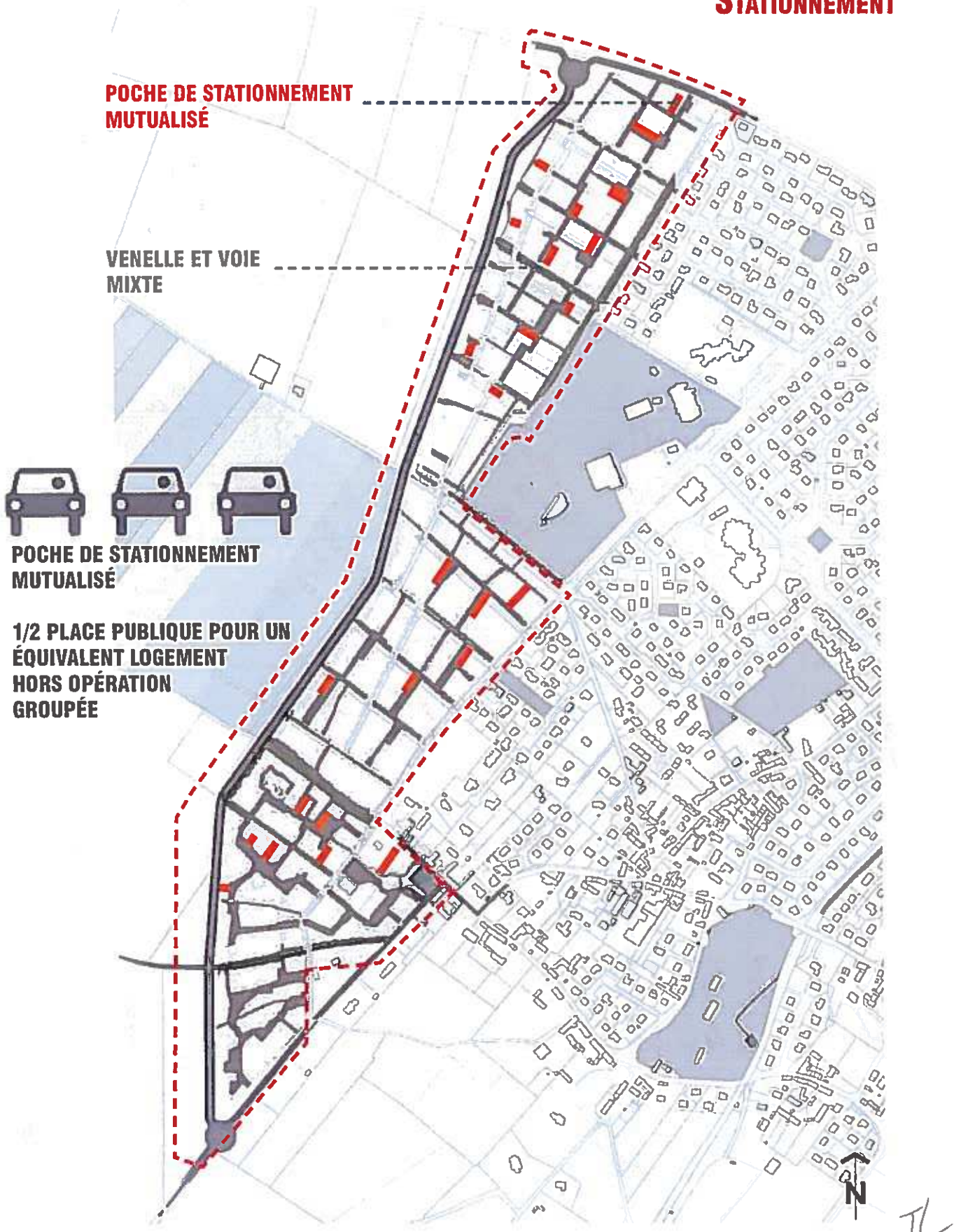
BOULEVARD DE CONTOURNEMENT
VOIE A :STRUCTURANTE
VOIE B : VOIES INTERQUARTIER
VOIE C : VOIES DE QUARTIER
VOIE D / E: VENELLES DE QUARTIER



PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGEO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEIL

ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

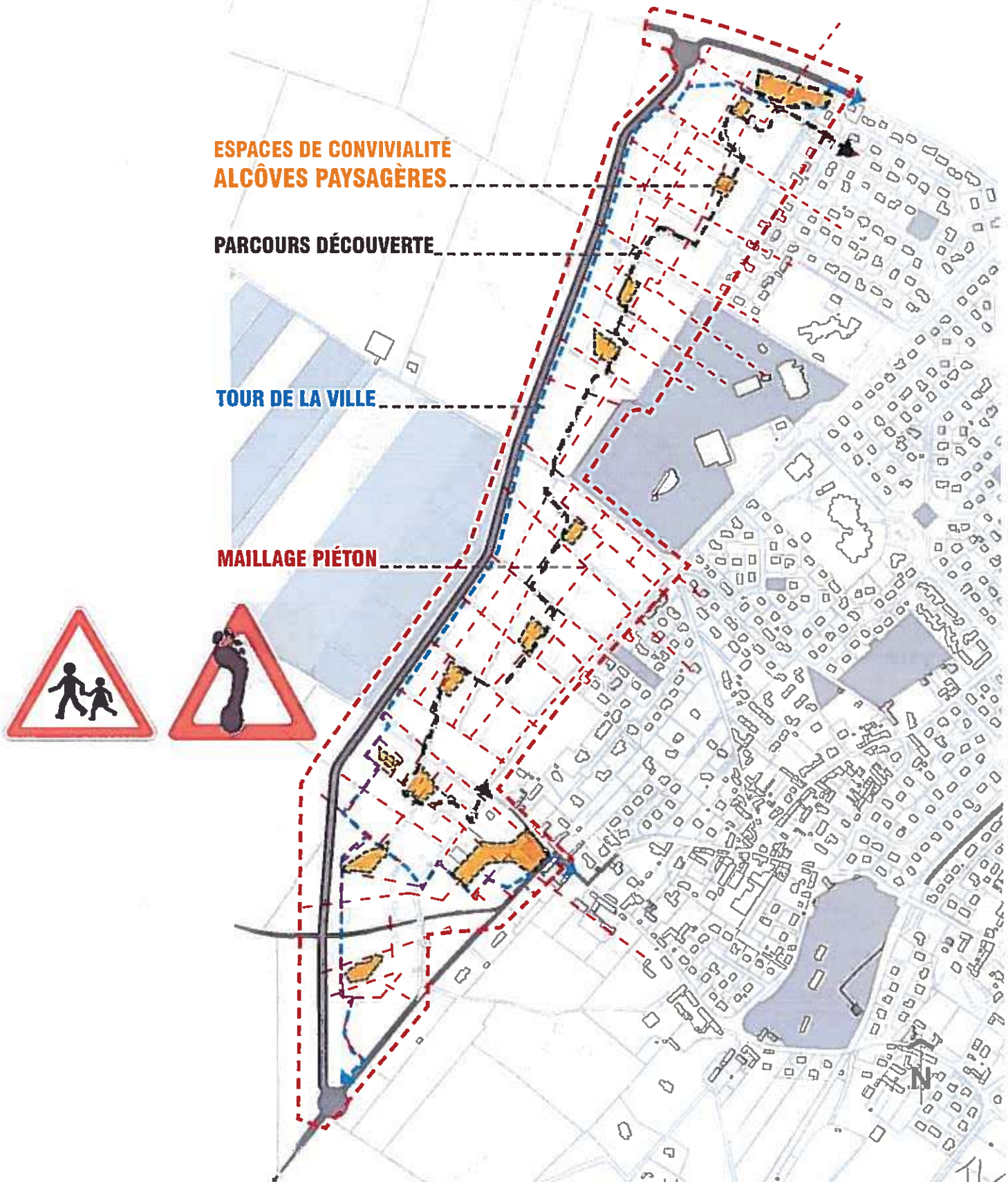
MOBILITÉ
STATIONNEMENT



ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

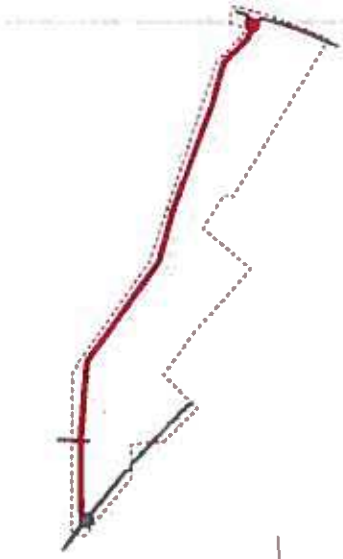
MOBILITÉ

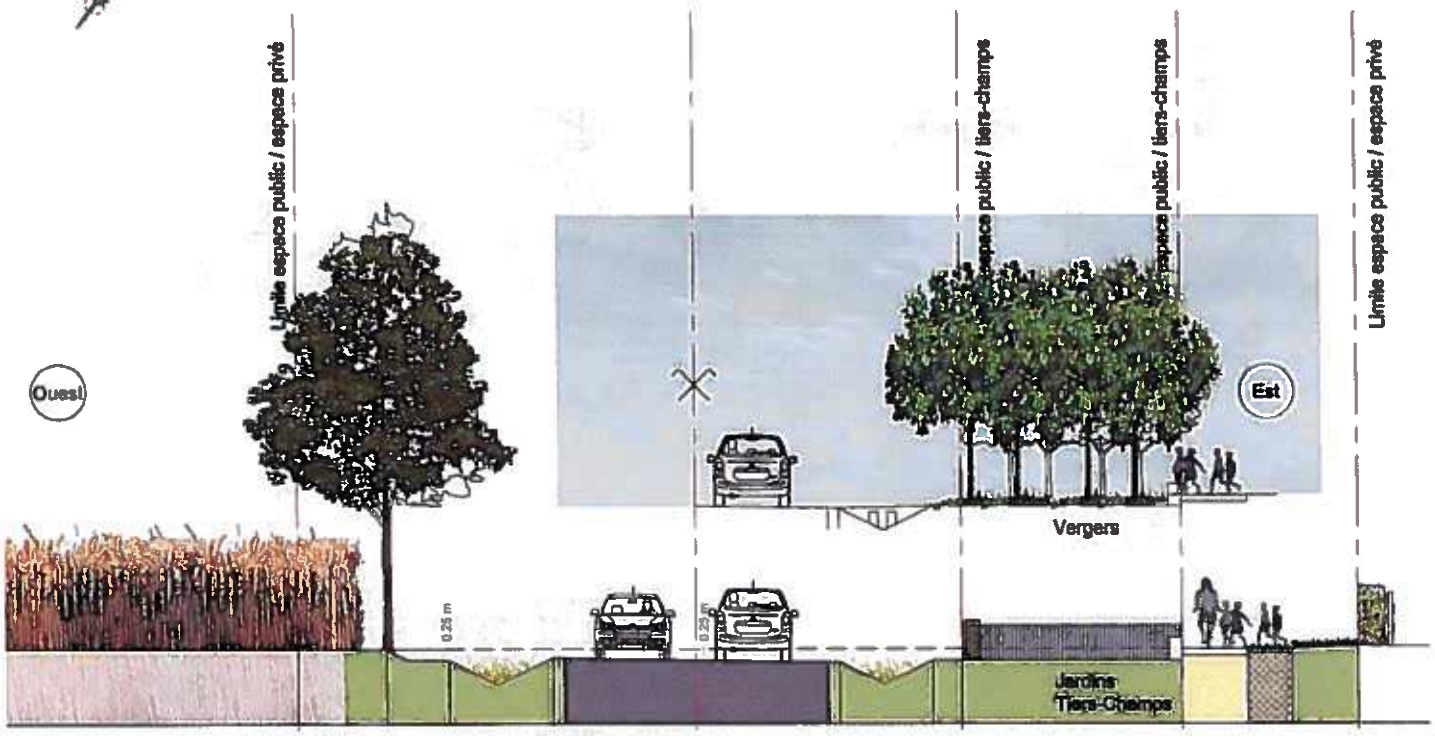
PARCOURS DÉCOUVERTE / TOURS DE VILLE - PIÉTONS

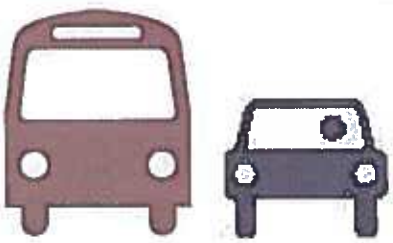


AMBIANCES RECHERCHÉES/ TRAME VIAIRE

LE BOULEVARD URBAIN EN LIMITE OUEST DES HAUTS-PRÉS

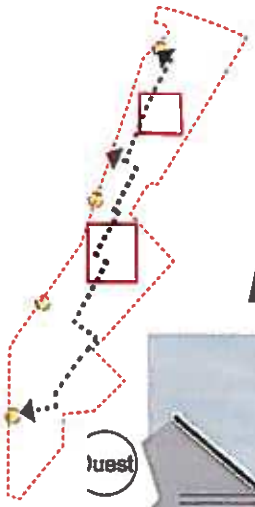




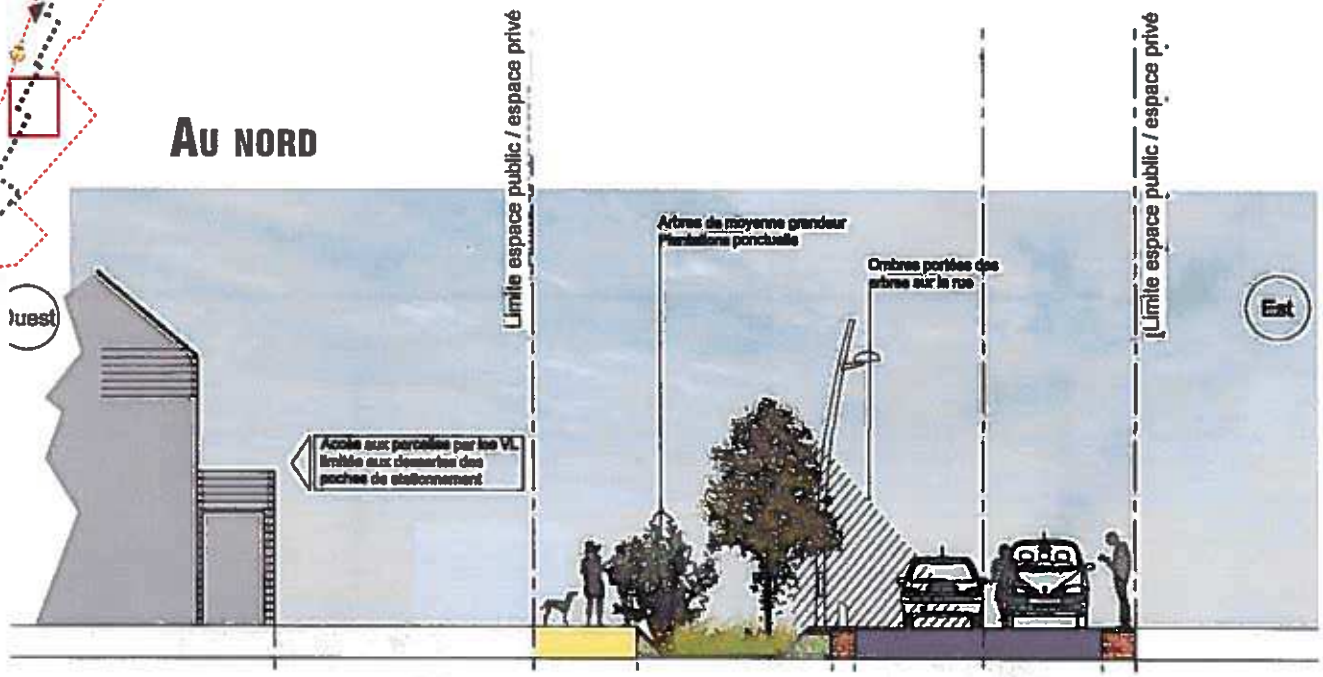


AMBIANCES RECHERCHÉES/ TRAME VIAIRE

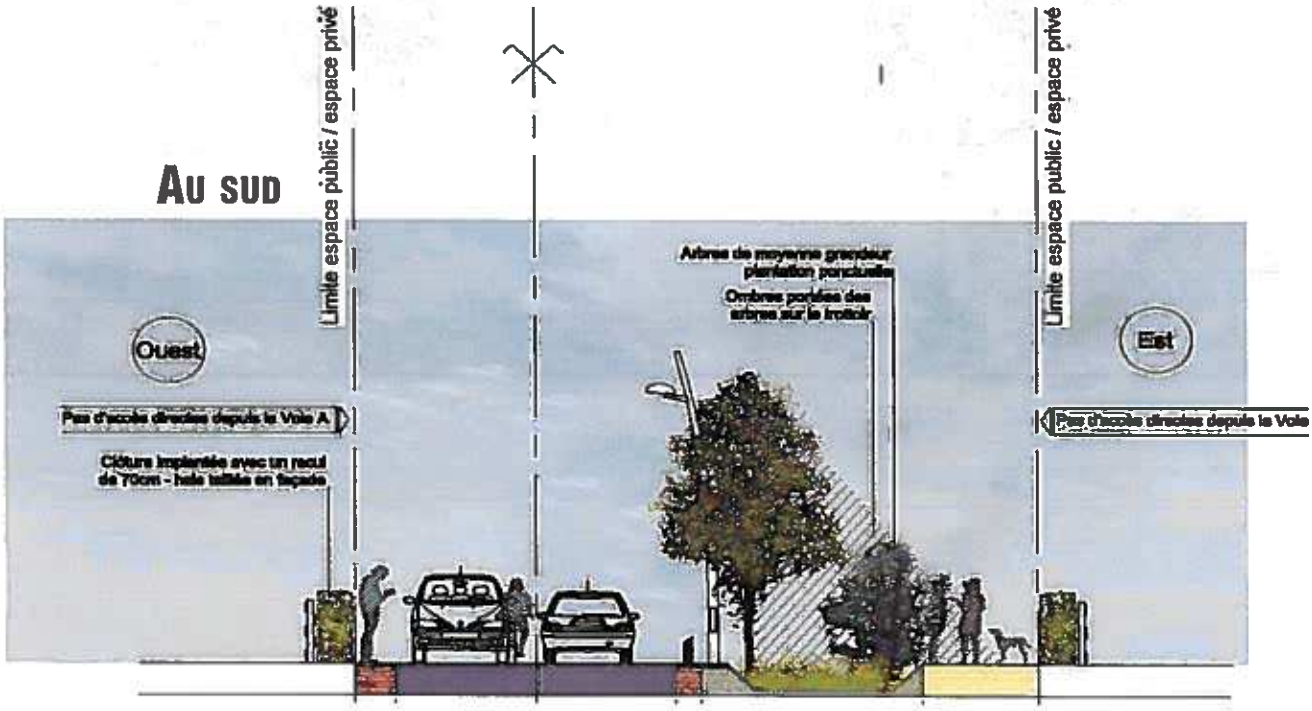
VOIE A : STRUCTURANTE, VOIE D'ACCROCHE AU BOULEVARD URBAIN



AU NORD



AU SUD

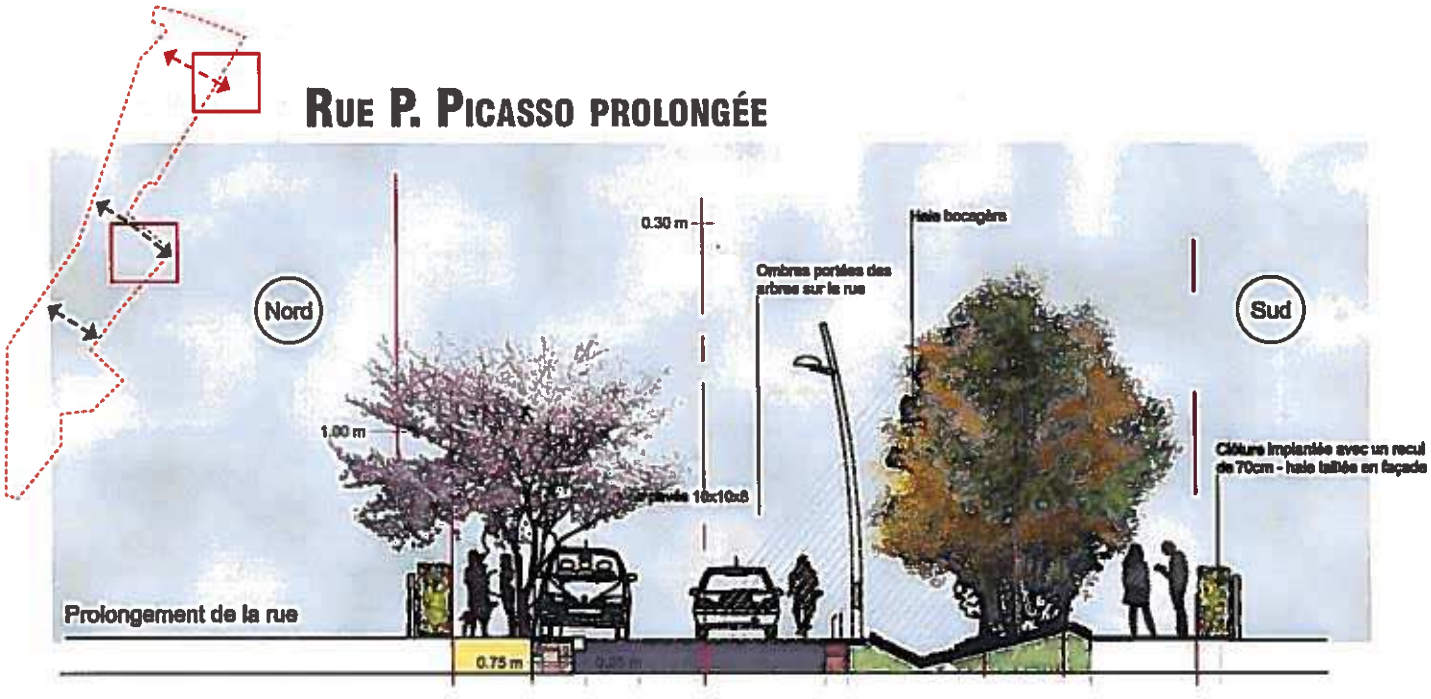




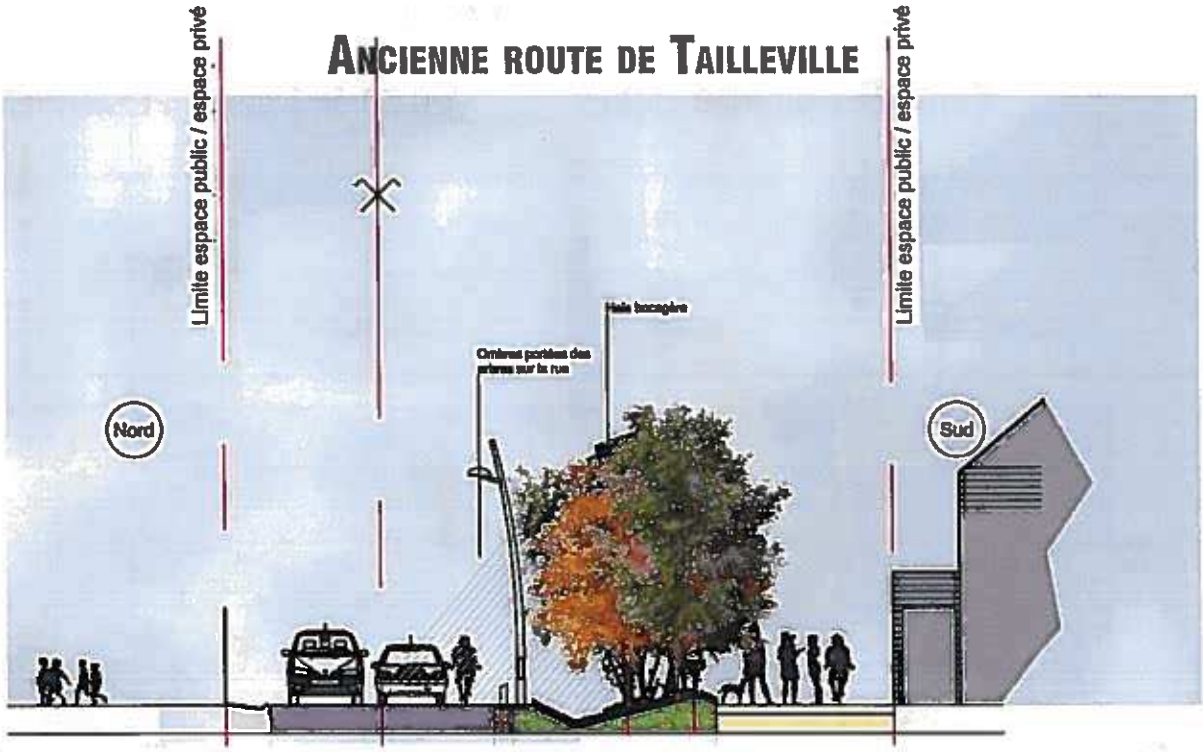
AMBIANCES RECHERCHÉES/ TRAME VIAIRE

VOIES B : VOIES INTERQUARTIER

RUE P. PICASSO PROLONGÉE



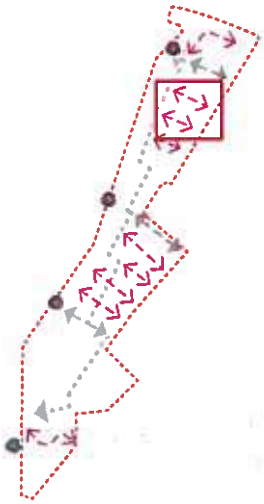
ANCIENNE ROUTE DE TAILLEVILLE

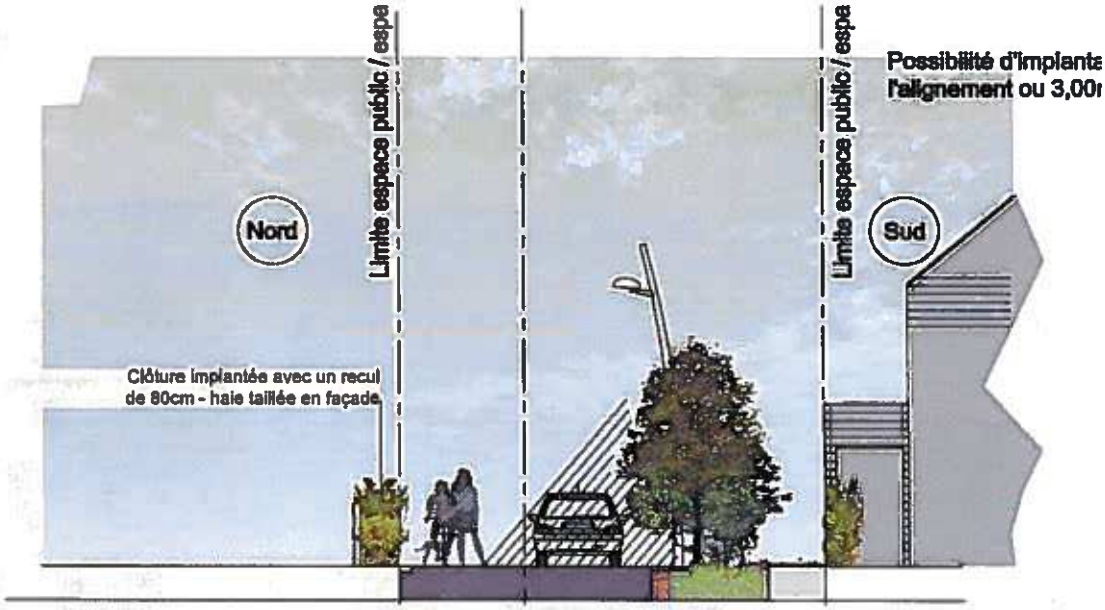




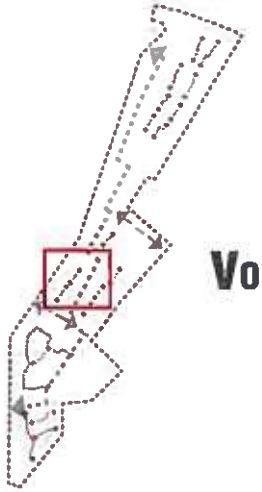
AMBIANCES RECHERCHÉES / TRAME VIAIRE

VOIES C : VOIES DE QUARTIER

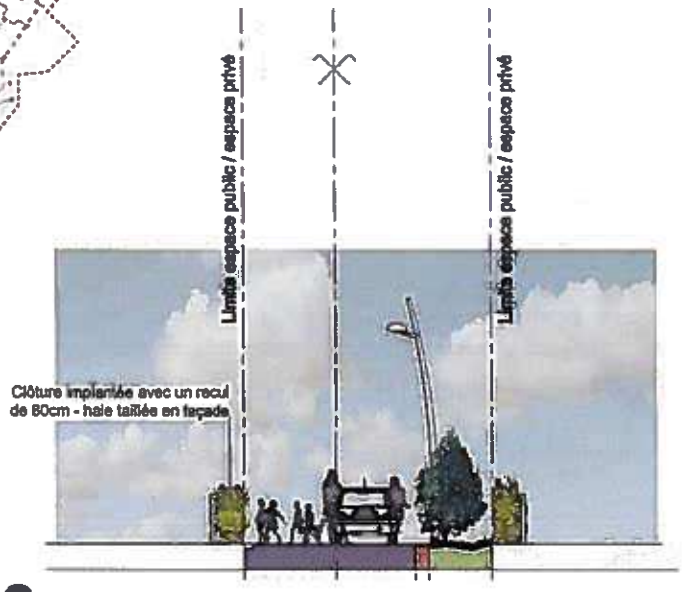




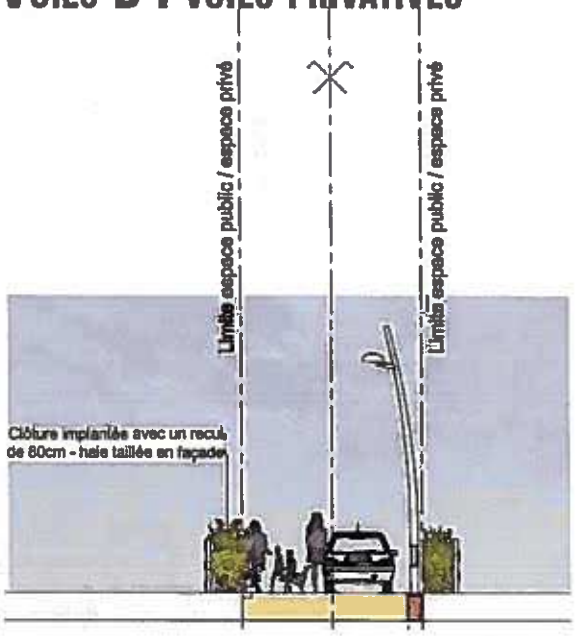
VOIES D ET E : VENELLES DE QUARTIER



VOIES D : VOIRIES LIBRES



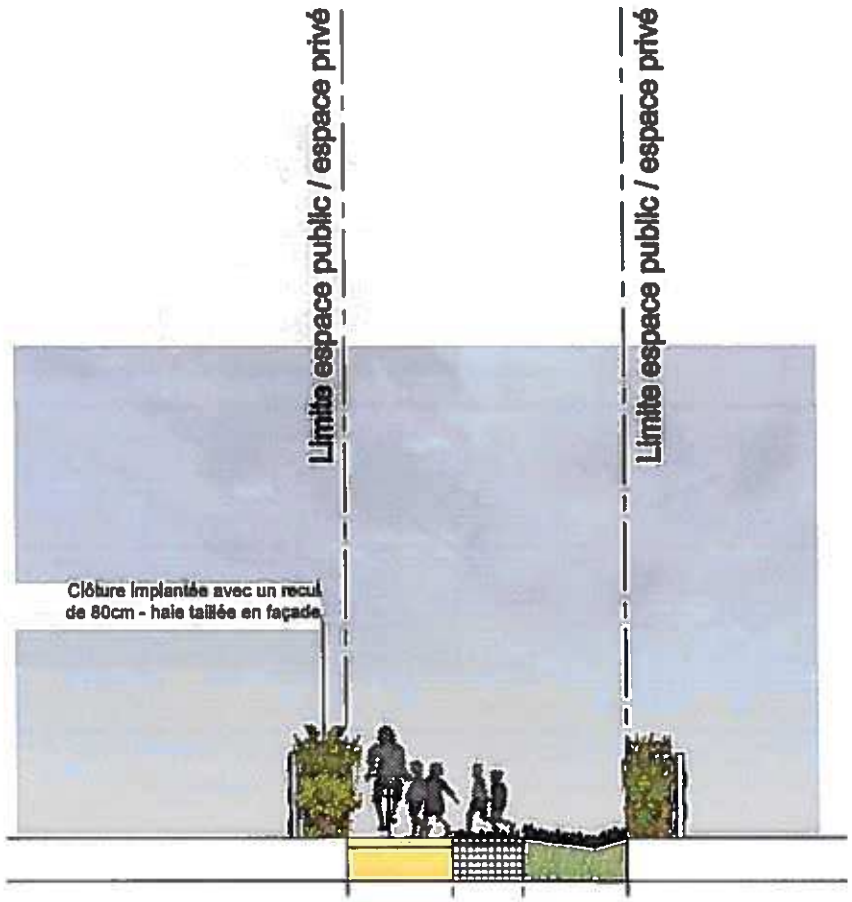
VOIES D : VOIES PRIVATIVES





AMBIANCES RECHERCHÉES / TRAME VIAIRE

VOIES E : VOIES DOUCES

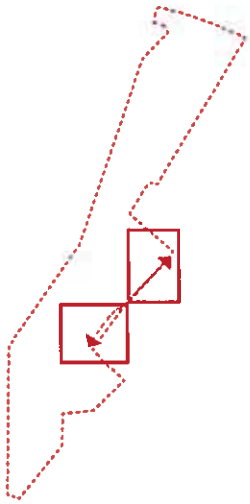


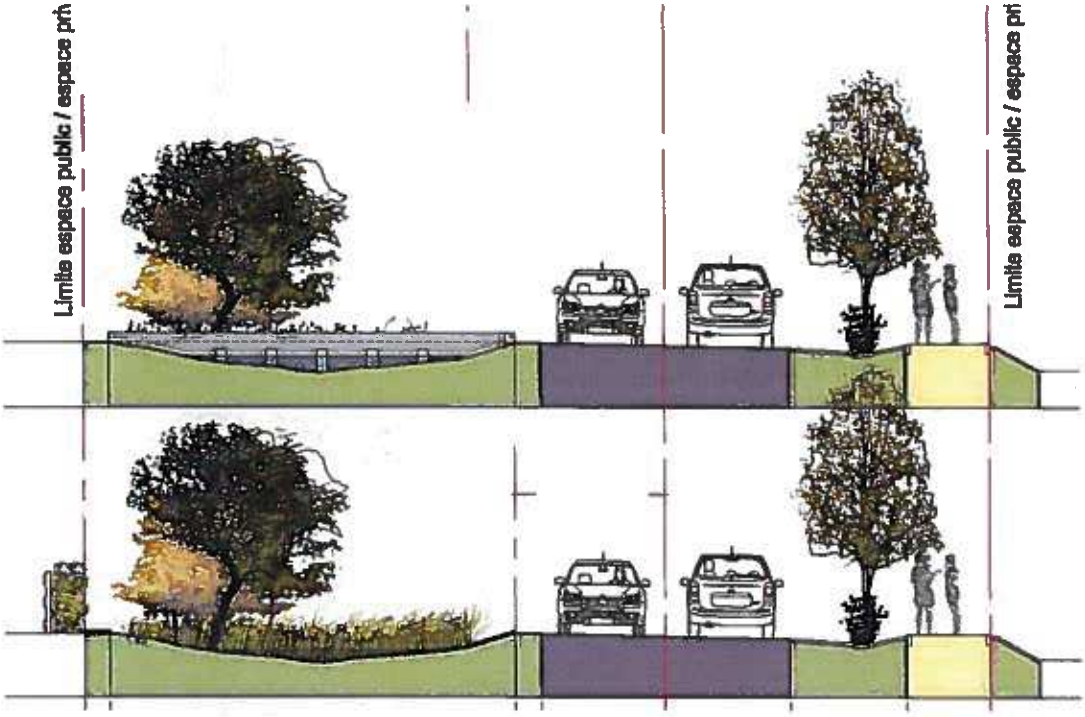


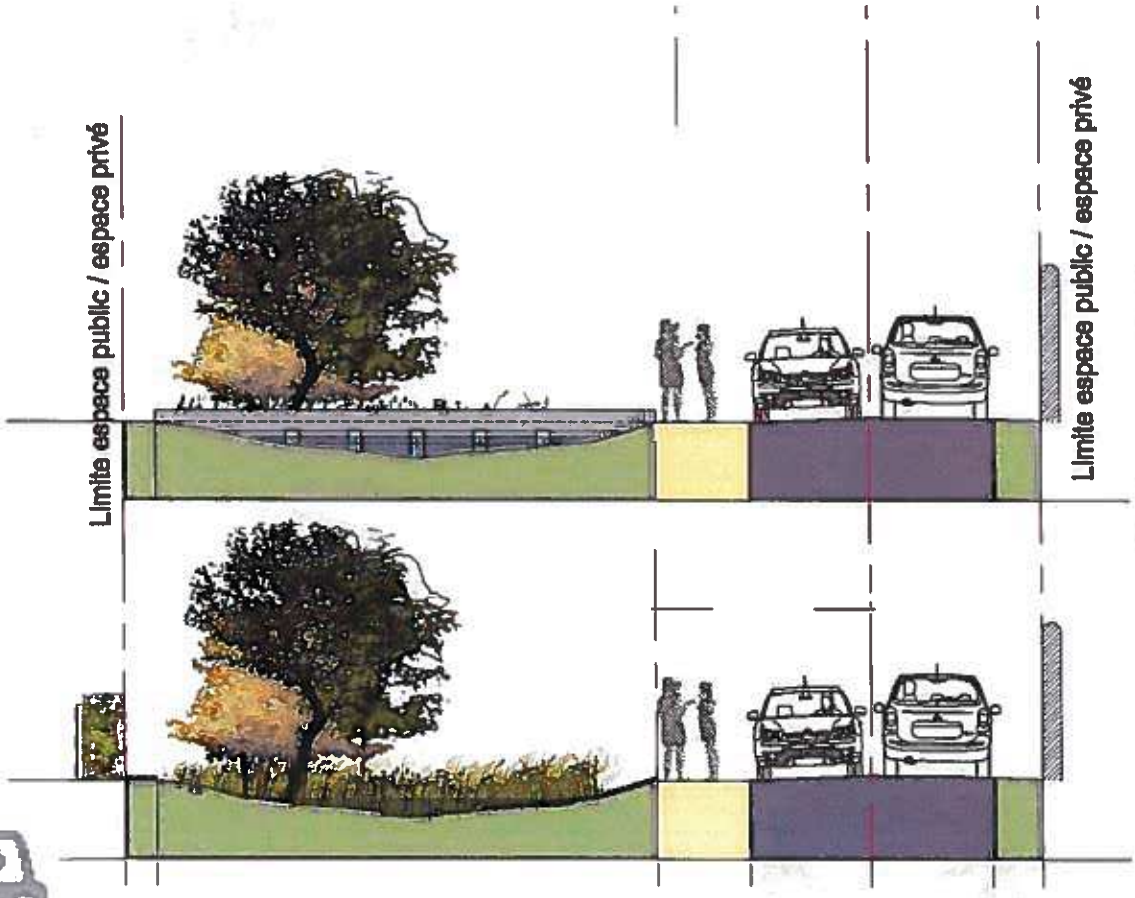
ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

AMBIANCES RECHERCHÉES / TRAME VIAIRE

RUE DES PETITS CLOS









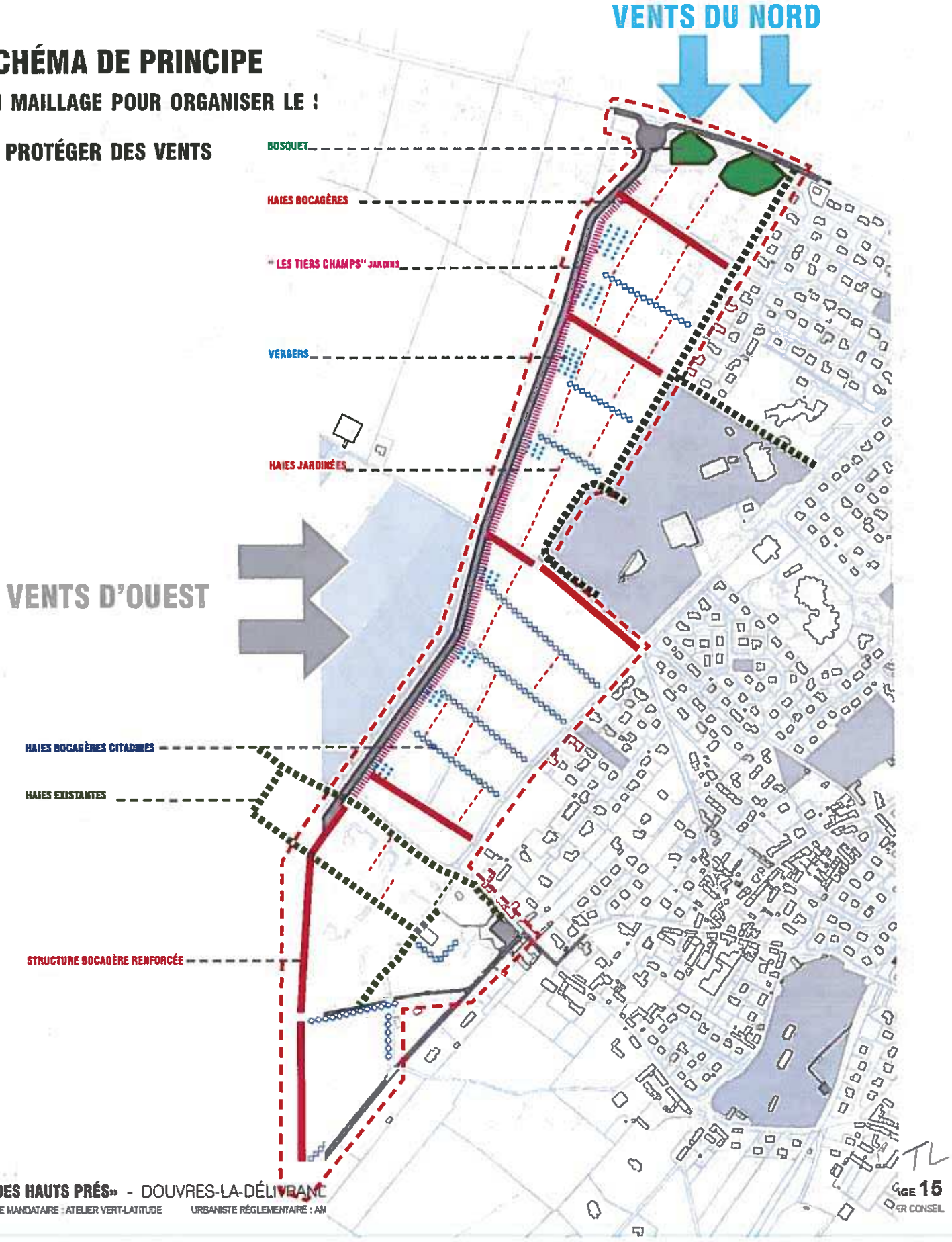
AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

TRAME VERTE : UN MAILLAGE POUR ORGANISER LE QUARTIER

SCHÉMA DE PRINCIPE

UN MAILLAGE POUR ORGANISER LE :

& PROTÉGER DES VENTS



ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

TRAME VERTE : AMBIANCES

ILLUSTRATIONS INDICATIVES





VERGERS



TOUR DE VILLE

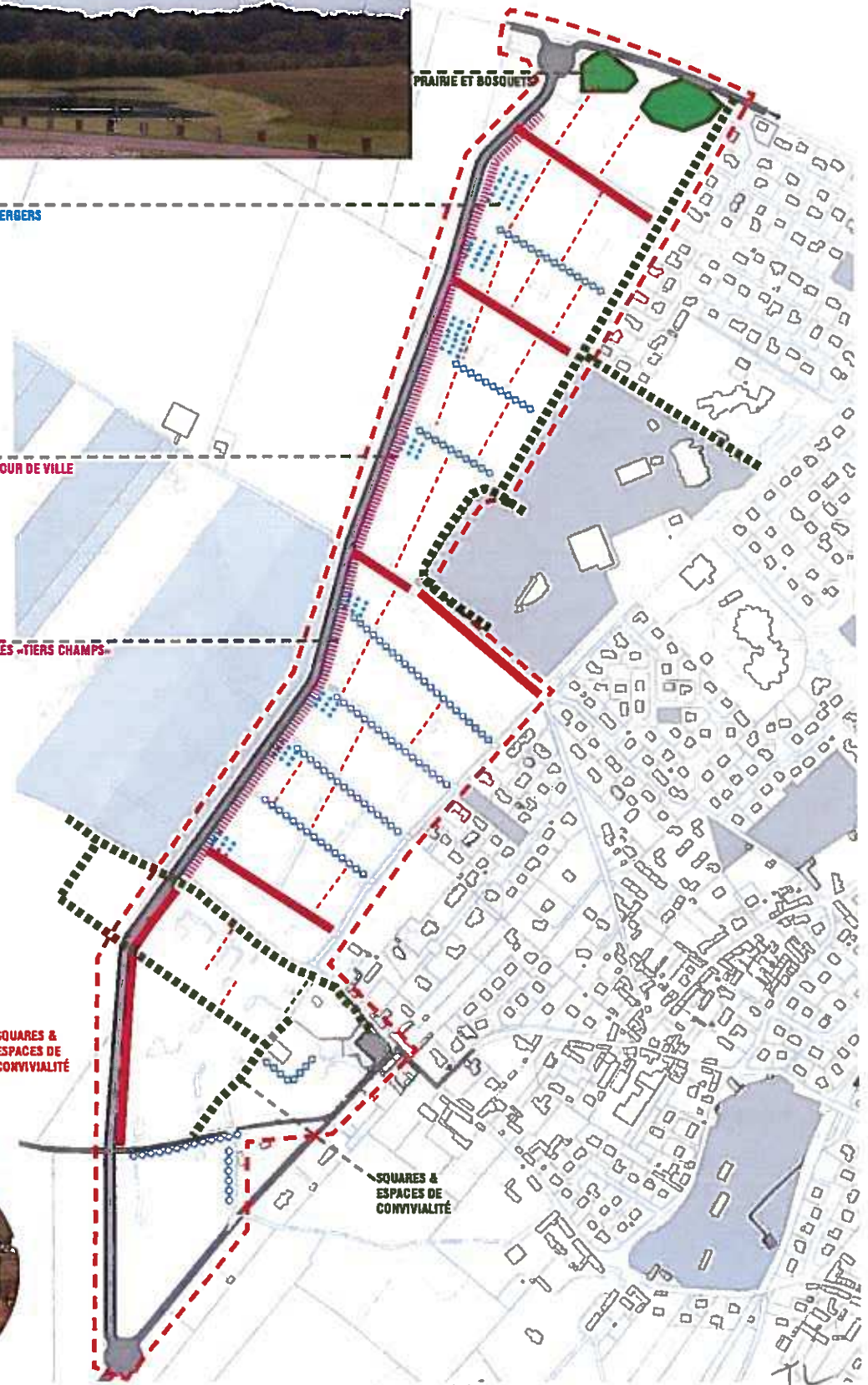


LES «TIERS CHAMPS»





SQUARES & ESPACES DE CONVIVIALITÉ



ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

TRAME VERTE : AMBIANCES

ILLUSTRATIONS INDICATIVES



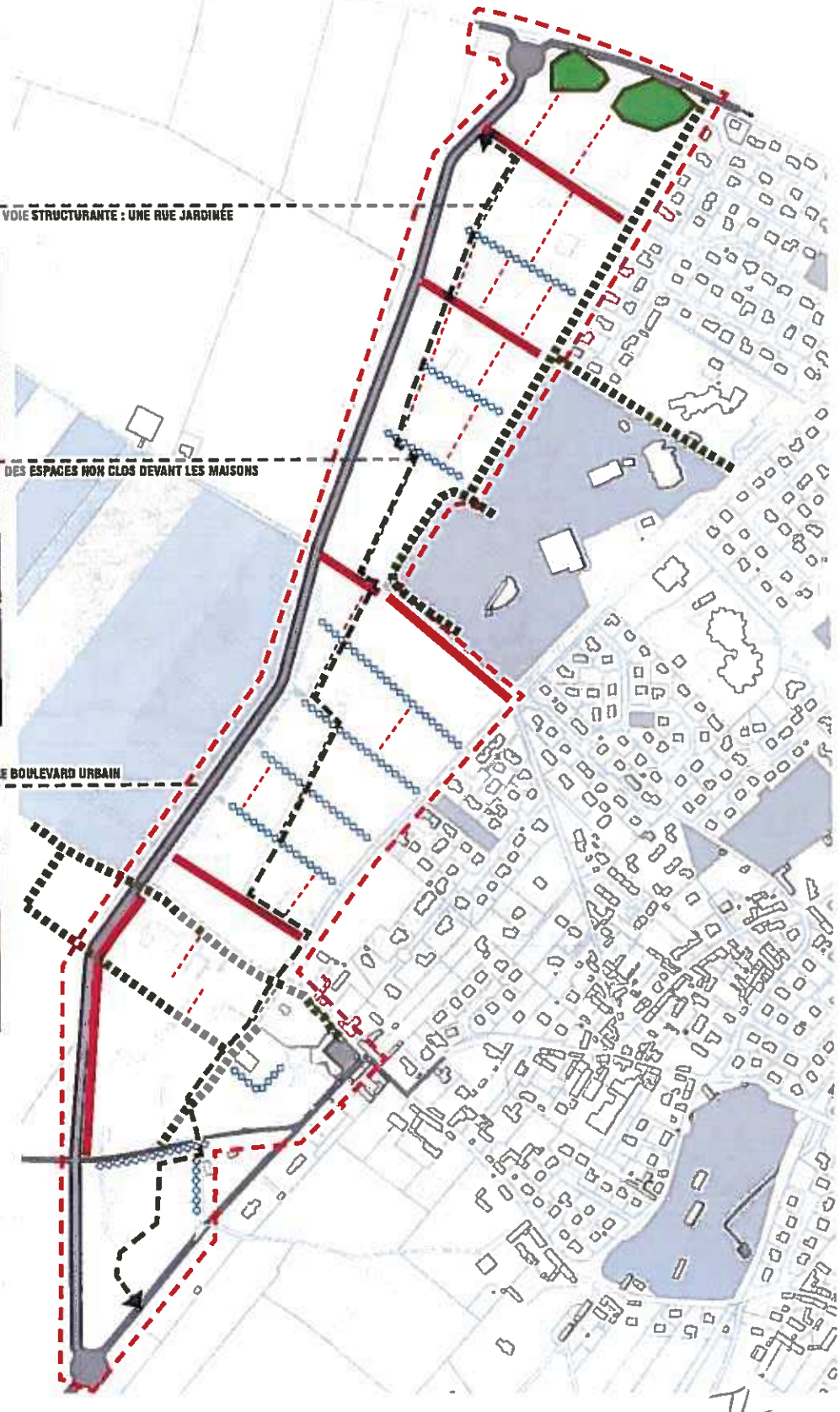
VOIE STRUCTURANTE : UNE RUE JARDINÉE



DES ESPACES NON CLOS DEVANT LES MAISONS

SILHOUETTE DE VILLAGE : UN ALIGNEMENT D'ARBRES ACCOMPAGNE LE BOULEVARD URBAIN





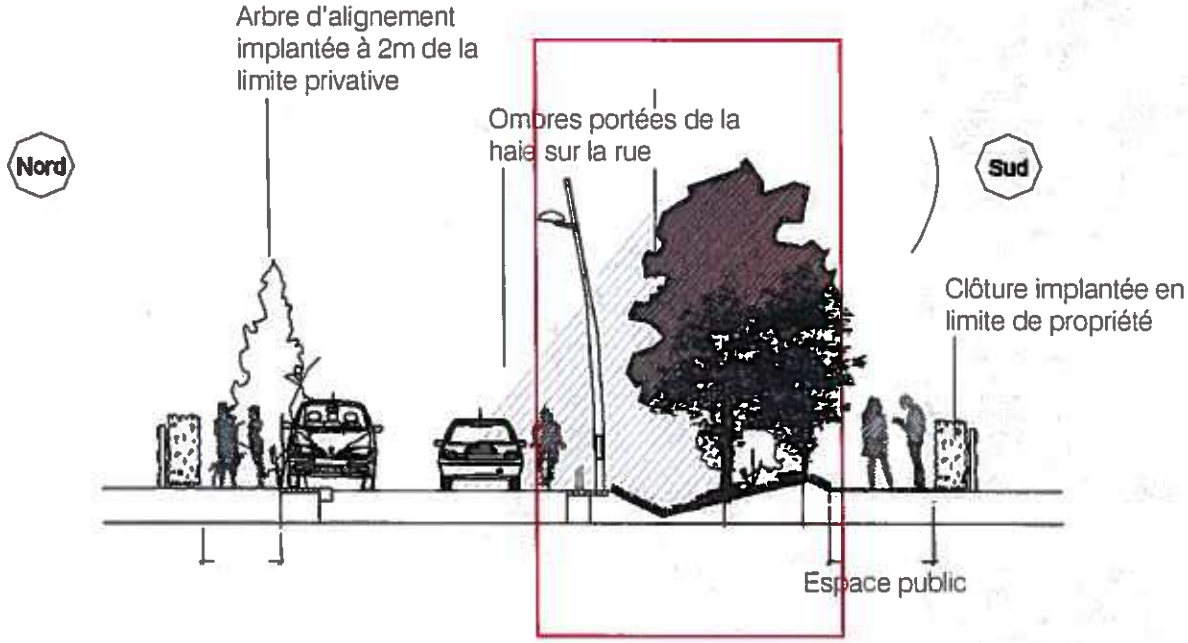
AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

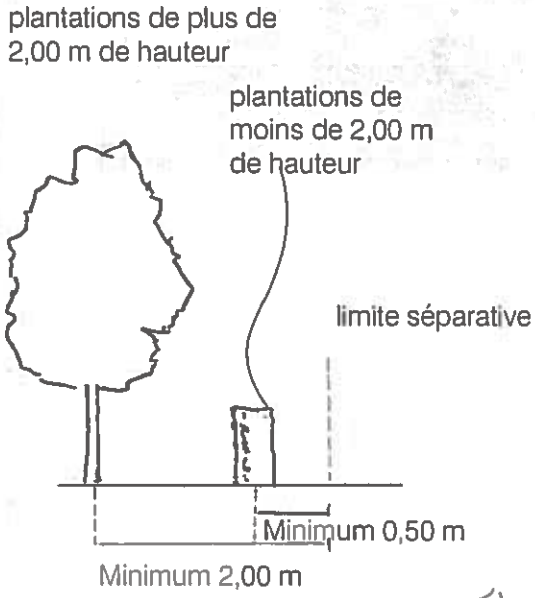
TRAME VERTE : COMPOSER AVEC LA TRAME BOCAGÈRE DU QUARTIER

GÉNÉRALITÉS

En règle générale, les haies bocagères et haies bocagères citadines :
- ont pour objectif de fabriquer un paysage commun à tout le quartier et lui donner son identité
- permettent de protéger des vents d'Ouest (le plus nombreux) et du Nord et Nord-Est (moins nombreux mais beaucoup plus désagréable)
- sont toujours implantées au SUD d'une voie B ou voie C; les ombres portées sont donc sur les espaces de circulation.



RAPPEL DU CODE CIVIL POUR L'IMPLANTATION DES VÉGÉTAUX EN LIMITE SÉPARATIVE

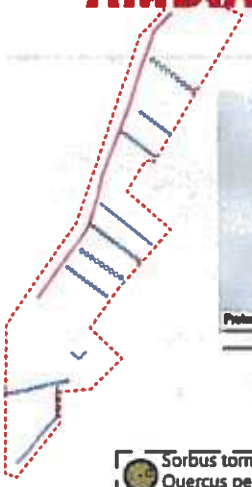


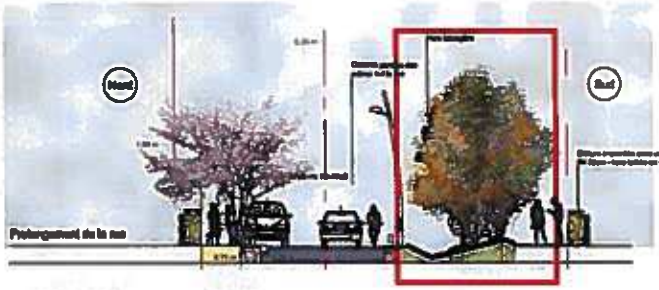
ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

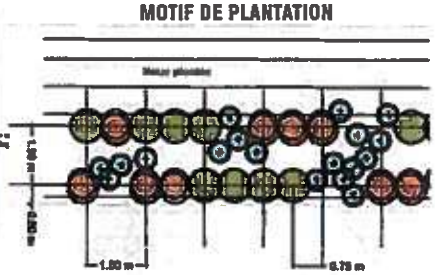
SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

LES HAIES BOCAGÈRES (VOIES B)





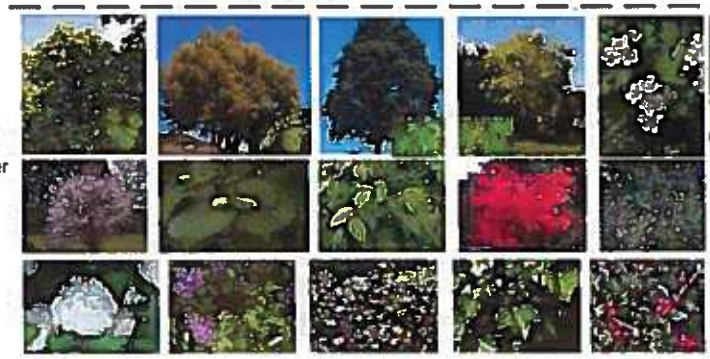
MOTIF DE PLANTATION



Sorbus torminalis , Alisier torminal
Quercus petraea, Chêne sessile
Acer platanoides, Erable plane

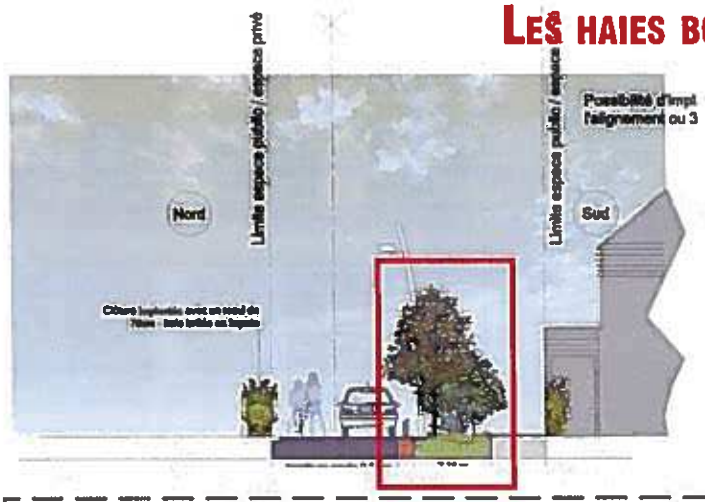
Robinia pseudoacacia, Robinier
Crataegus monogyna , Aubépine
Acer campestre , Acer commun
Prunus incisa «Kojo no mai», Cerisier
Corylus avellana, Noisetier

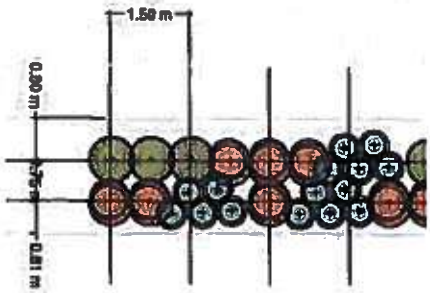
Carpinus betulus, Charme commun
Euonymus alatus, Fusain ailé
Prunus spinosa , Prunellier
Ligustrum vulgare, Troène commun
Viburnum opulus, Viorne obier
Syringa vulgaris, Lilas



Rubus 'Green Wave', Ronce ' Green Wave'
Hedera helix hibernica, Lière d'Irlande
Cotonester damnerii 'Major', Cotonesater dammeri

LES HAIES BOCAGÈRES CITADINES (VOIES C)



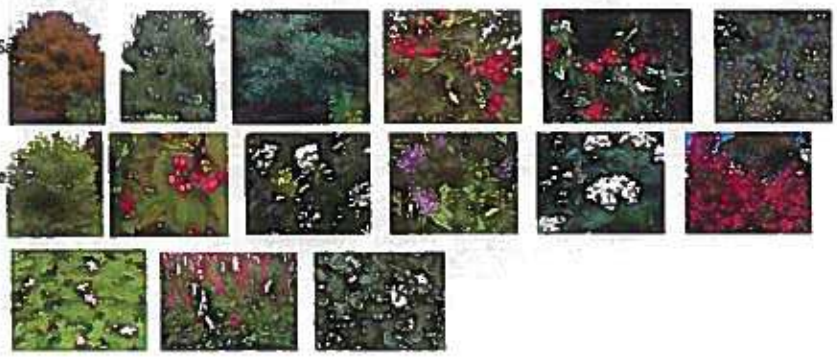


MOTIF DE PLANTATION

Acer campestre , Erable commun
Betula pendula, Bouleau pendant
Ptelea trifoliata ,Orme de Sa

Crataegus monogyna, Aubépine
Ilex aquifolium, Houx commun
Prunus spinosa, Prunellier
Corylus avellana, Noisetier
Euonymus europaeus, Fusain d'Europe
Choisya ternata, Oranger du Mexique
Syringa vulgaris, Lilas
Viburnum tinus, Viorne tin
Escalonia 'Red Dream' ,

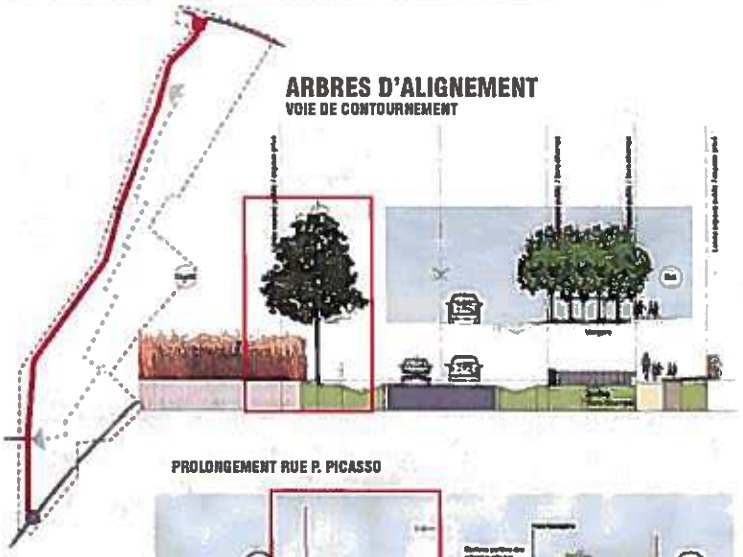
Geranium maccrorrhizum 'Spessart'
Polygonum affine , Persicaire affine
Glechoma hederacea 'Variegata',
Lierre terrestre panaché

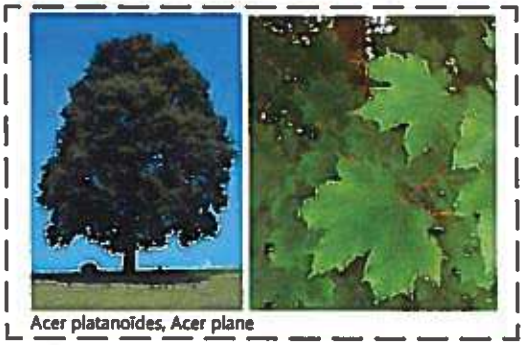


AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

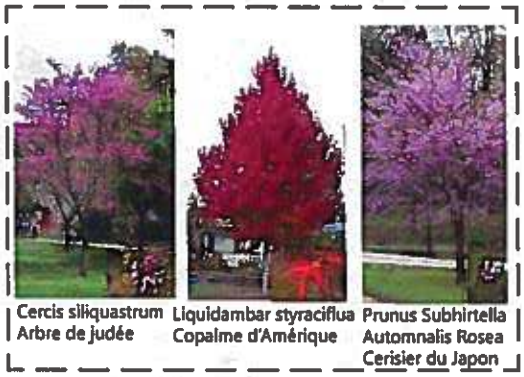
SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

LES ARBRES ET LES NOUES

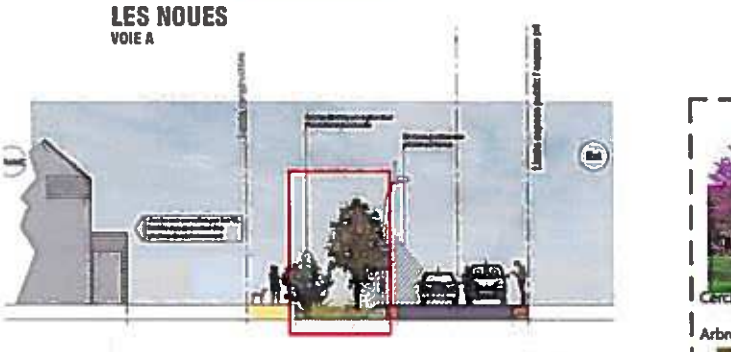


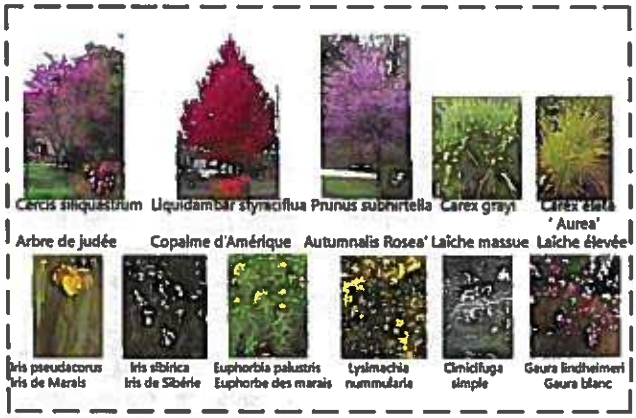


Acer platanoïdes, Acer plane



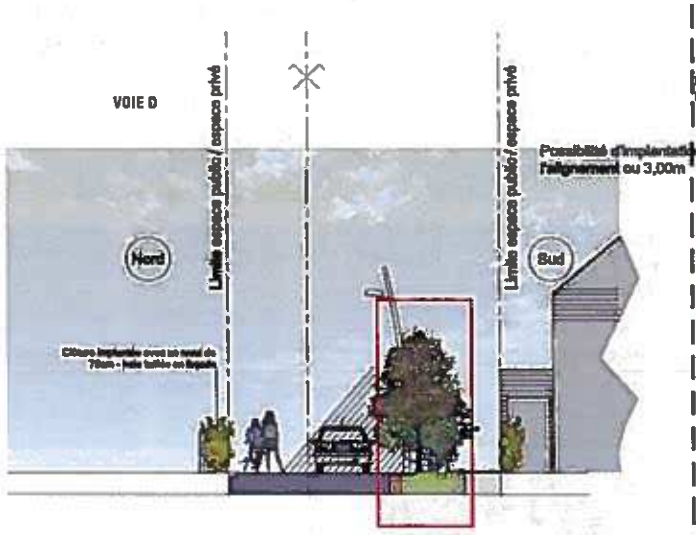
Cercis siliquastrum Arbre de judée | Liquidambar styraciflua Copalme d'Amérique | Prunus Subhirtella Automnalis Rosea Cerisier du Japon

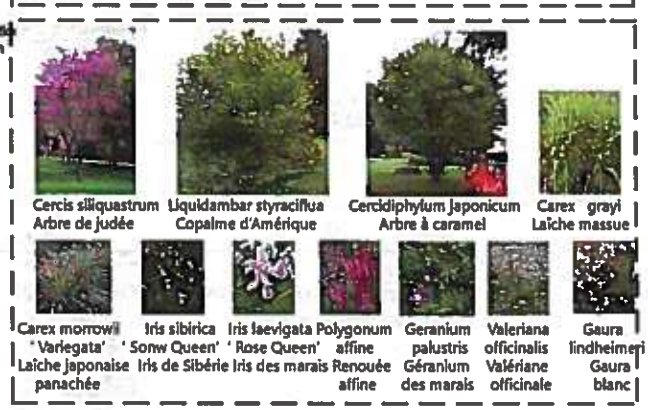




Cercis siliquastrum Arbre de judée | Liquidambar styraciflua Copalme d'Amérique | Prunus subhirtella Autumnalis Rosea' | Carex grayi Laîche massue | Carex elata ' Aurea' Laîche élevée

Iris pseudacorus Iris de Marais | Iris sibirica Iris de Sibérie | Euphorbia palustris Euphorbe des marais | Lysimachia nummularia | Clinicifuga simple | Gaura lindheimeri Gaura blanc





Cercis siliquastrum Arbre de judée | Liquidambar styraciflua Copalme d'Amérique | Cercidiphylum Japonicum Arbre à caramel | Carex grayi Laîche massue

Carex morrowii ' Variegata' Laîche japonaise panachée | Iris sibirica ' Sonw Queen' Iris de Sibérie | Iris laevigata ' Rose Queen' Iris des marais | Polygonum affine Renouée affine | Geranium palustris Géranium des marais | Valeriana officinalis Valériane officinale | Gaura lindheimeri Gaura blanc

ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

LES VERGERS ET LES BOSQUETS

LES VERGERS

ESPÈCES AUTOFERTILES OU POLLINISATRICES ENTRE ELLES

POMMIERS


Malus domestica 'Royal Gal'


Malus domestica 'Reine des Renettes'


Malus domestica 'Granny Smith'


Malus domestica 'Melrose'

POIRIERS


Forme libre


Forme palissée


Pyrus communis 'Williams'


Pyrus communis 'Conférence'


Pyrus communis 'Doyenne du comice'

PRUNIERS / CERISIERS




Prunus domestica 'Altesse double'


Prunus domestica 'Reine Claude dorée '


Prunus domestica 'Reine Claude violette'




Prunus cerasus 'Napoléon'


Prunus cerasus 'Morel'


Prunus cerasus 'Royal Ann'

LES BOSQUETS & PRAIRIES HUMIDES


Quercus palustris
Chêne des marais


Alnus glutinosa 'Laciniata'
Aulne glutine


Populus tremula
Peuplier tremble


Picea abies 'Acrocona'
Epicéa commun


Picea sitchensis sitka
Epinette de stika


Pinus sylvestris
Pin sylvestre


Salix cinera
Saule cendré


Liquidambar styraciflua
Copalme d'Amérique


Rubus 'Green Wave'
Ronce 'Green Wave'


Hedera helix hibernica
Lière d'Irlande


Vinca minor
Petite pervenche

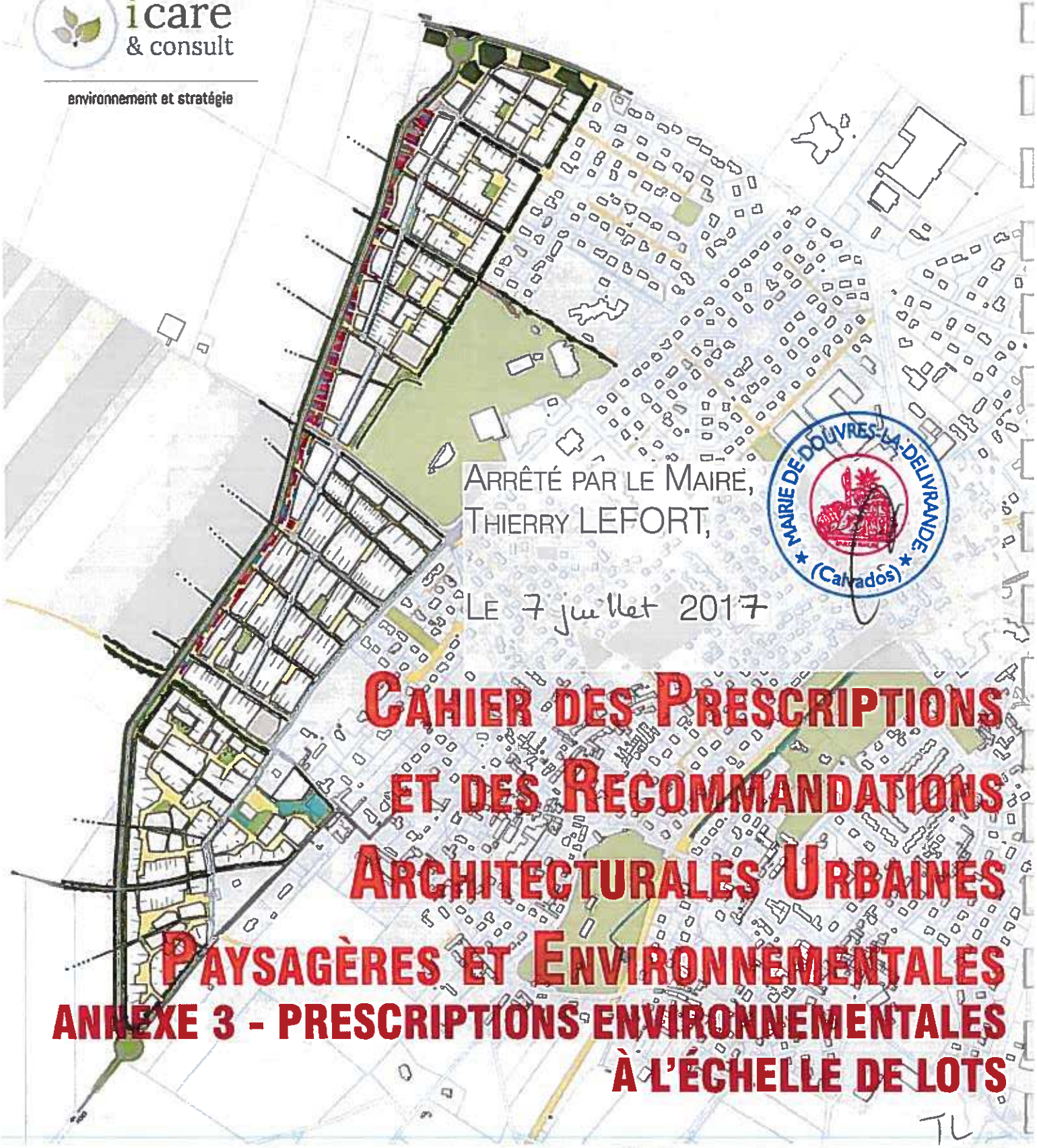
ZAC «DES HAUTS PRÉS»

DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

CONCESSIONAIRE: NEXITY FONCIER CONSEIL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE
URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO
ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES

icare & consult
environnement et stratégie



ARRÊTÉ PAR LE MAIRE,
THIERRY LEFORT,

LE 7 juillet 2017

MAIRIE DE DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE (Calvados)

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

ANNEXE 3 - PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES À L'ÉCHELLE DE LOTS

TL

icare & consult
environnement et stratégie

vea

Contenu

Avant-Propos 3

A. Performance énergétique des constructions 4

1. Maîtrise des consommations d'énergie 4

2. Choix des systèmes énergétiques performants 5

B. Gestion durable de l'eau 10

1. Gestion des eaux pluviales 10

2. Réutilisation des eaux pluviales 11

3. Réduire les consommations d'eau potable pour les usages domestiques 11

C. Choix des matériaux de construction 13

1. Utiliser des matériaux à faible impact environnemental 13

2. Garantir une qualité de l'air intérieur 13

D. Gestion des déchets 14

E. Valorisation de la biodiversité 15

F. Chantier à faibles nuisances 16

TL

icare & consult
environnement et stratégie

vea

Avant-Propos

L'aménagement de la ZAC des Hauts-Près s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable portée et co-construite par l'ensemble des parties prenantes :

- ✓ La commune de Douvres-la-Délivrande a élaboré en 2013 une **charte d'aménagement durable** pour la ZAC des Hauts Près. Cette charte repose à la fois sur les engagements inscrits dans l'Agenda 21 de la commune, et sur un travail de concertation mené entre les élus, les riverains et institutions compétentes afin de définir des objectifs communs au plus grand nombre. Dans la continuité de cette démarche consultative, **sept comités consultatifs** ont été organisés au cours de la phase Esquisse du projet afin de nourrir le projet en s'appuyant sur la vision et les idées des habitants de la commune.
- ✓ La société Nexity Foncier Conseil est **certifiée ISO 14001** pour son système de management environnemental. Sa politique environnementale se décline autour de cinq thèmes d'actions prioritaires que sont : le SOL, les EAUX PLUVIALES, la CIRCULATION, le PAYSAGE et la BIODIVERSITE, dont les objectifs viennent compléter ceux fixés par la charte développement durable établie par la commune.
- ✓ L'ensemble des parties-prenantes du projet ont souhaité viser l'atteinte des engagements du **label National EcoQuartier** dans la conception du projet.
- ✓ Afin de s'assurer du respect et de la bonne intégration de la démarche de Développement Durable dans la phase AVP, un **tableau de bord** a été élaboré afin de synthétiser l'ensemble des objectifs et engagements cités précédemment. Le suivi de ces engagements a été réalisé par le cabinet de conseil I Care & Consult.

La réussite de ce projet repose donc sur **la traduction d'un haut niveau d'exigences environnementales à l'échelle des lots**, quel que soit la typologie de logements, qu'il s'agisse des espaces extérieurs ou des logements eux-mêmes.

Le volet environnemental du cahier des prescriptions permet de formuler deux niveaux d'exigences :

- ✓ Des **prescriptions** qui **s'imposent** aux acquéreurs en plus de la réglementation actuelle.
- ✓ Des **recommandations** qui doivent permettre **d'inciter** les acquéreurs à aller encore plus loin en termes d'écoconstruction des logements ;

Le périmètre considéré concerne la **Phase 1 de la ZAC**. En effet, les innovations et réglementations environnementales étant en constante évolution, il s'agira d'adapter les recommandations et prescriptions aux phases ultérieures du projet afin de s'assurer du maintien d'un haut niveau d'exigence à chaque étape.

Les thématiques environnementales retenues pour écrire les prescriptions et recommandations sont les suivantes :

- ✓ **Performance énergétique des constructions**
- ✓ **Gestion durable de l'eau**
- ✓ **Choix des matériaux de construction**
- ✓ **Gestion des déchets**
- ✓ **Valorisation de la biodiversité**
- ✓ **Chantier propre et responsable**

TL

A. Performance énergétique des constructions

La conception de l'aménagement de la ZAC a pris en compte l'approche bioclimatique notamment via les facteurs suivants :

- ✓ L'orientation des vents fréquents dans la conception des espaces publics et des bâtiments est prise en compte afin de protéger les espaces exposés,
- ✓ L'ensoleillement (ombres/lumière) a été étudié afin d'orienter les bâtiments et les liaisons douces le plus favorablement possible.

A l'échelle des lots, la performance énergétique des constructions se traduit par trois leviers :

- ✓ La maîtrise des consommations d'énergie
- ✓ Le choix des systèmes énergétiques performants
- ✓ Le développement des énergies mutualisées et les énergies renouvelables à travers les choix des systèmes énergétiques

1. Maîtrise des consommations d'énergie

Les consommations d'énergie au sein des logements ont un impact environnemental et en termes d'émissions de Gaz à Effet de Serre, mais aussi en terme de facture énergétique des ménages. Viser un haut niveau de performance énergétique implique de prendre en compte des critères techniques et économiques dans le calcul du coût global du logement.

Les exigences en termes de consommation d'énergie pour les lots sont les suivantes :

- Prescriptions

  Les opérations de constructions neuves devront viser un niveau énergétique minimum correspondant à la RT2012 et en analyser les impacts techniques et économiques.

- Recommandations
  - ✓ Pour les lots collectifs, intermédiaires et groupés, chaque opération pourra faire l'objet d'une étude paramétrique, consistant à étudier les scénarios énergétiques suivants et leurs impacts potentiels sur la conception du bâtiment (types de vitrages, taille des ouvertures, performance d'isolation à viser, etc.) en prenant en compte les contraintes liées à la proximité du boulevard urbain (nuisances acoustiques notamment) et l'éclairage naturel du bâtiment :
    - Niveau RT2012 (soit « 50 kWh/m²/an en énergie primaire pour les usages réglementaires ») ;
    - Niveau BEPOS Effinergie (basé sur le niveau Effinergie +, sur les consommations non réglementaires et sur le potentiel de production EnR du bâtiment).
    - Niveau Effinergie + (Niveau de l'ordre de RT2012-20% pour les consommations et coefficient de bioclimatisme Bbiomax inférieur à 20% par rapport au niveau réglementaire ;
    - Niveau HPE (Niveau RT2012– 10% à la fois pour les consommations (Cep max) et pour le coefficient de bioclimatisme (Bbio max)).

TL

L'étude paramétrique réalisée se basera sur une simulation du bâtiment via logiciel de calcul réglementaire RT2012 et devra préciser les surcoûts de chaque scénario par rapport au niveau RT2012 et les économies annuelles prévisibles en phase exploitation par rapport à ce niveau RT2012. Suite à cette analyse, au regard des contraintes techniques et économiques, un niveau alternatif à la RT2012 pourra être fixé, parmi les scénarios présentés ci-dessus.

- ✓ Suite à l'analyse paramétrique, la limitation des surchauffes estivales via l'installation d'occultations extérieures et/ou brise-soleils extérieurs pourra être prescrite.
- ✓ Etanchéité à l'air : Prévoir de faire réaliser par un prestataire agréé un test d'infiltrométrie en réception. La valeur de perméabilité à l'air à respecter est de 0,6 m3/(h.m²) pour les maisons individuelles et 1 m3/(h.m²) pour les logements collectifs
- ✓ Afin d'optimiser le bioclimatisme du bâtiment, il est recommandé de :
  - Réaliser une étude d'ensoleillement (ombres portées et/ou temps d'ensoleillement de façade) de façon à concevoir une architecture qui optimise les apports gratuits d'hiver.
  - Privilégier la compacité du bâtiment en limitant la surface de l'enveloppe extérieure.
  - Optimiser le rapport surface vitrée/surface utile
  - Prendre en compte les effets du vent
  - Privilégier de grandes baies à plusieurs petites baies,
- ✓ L'isolation par l'extérieur est recommandée afin de limiter les ponts thermiques. Dans le cas d'une isolation par l'intérieur, les ponts thermiques de structure doivent être traités à l'aide de rupteurs de ponts thermiques pour assurer une continuité de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâti.
- ✓ L'obtention d'un label énergétique pourra être recherchée lorsqu'une labellisation existe pour le niveau atteint.

2. Choix des systèmes énergétiques performants

La performance énergétique du bâtiment repose en partie sur le choix d'équipements énergétiques performants tels que les équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation.

Une étude d'opportunité de développement d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelable a été réalisée à l'échelle de la ZAC. Celle-ci conclue à une réalisation d'un réseau ou de plusieurs micro-réseaux de chaleur non envisageable.

Dans l'optique d'étudier l'intégration de solutions de production de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) renouvelables à l'échelle du bâtiment malgré le manque d'opportunité de déploiement de micro-réseaux de chaleur, des scénarii ont été étudiés. Pour chacune des variantes, l'étude des indicateurs économiques et environnementaux a été réalisée pour chaque typologie de logements (collectif versus intermédiaire/individuel).

TL

Les différentes variantes étudiées sont les suivantes :

	Logements Collectifs		Logements intermédiaires et individuels	
Scénario	Chauffage	Eau chaude sanitaire	Chauffage	Eau chaude sanitaire
Base	Gaz à condensation	Gaz à condensation	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz
Variante 1	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz
Variante 2	Gaz à condensation	Récupération d'énergie sur les eaux grises + gaz à condensation	Gaz à condensation	Récupération d'énergie sur les eaux grises + gaz à condensation
Variante 3	Gaz à condensation	Chauffe-eau thermodynamique	Gaz à condensation	Chauffe-eau thermodynamique
Variante 4	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz	Biomasse	Solaire thermique + appoint biomasse *(appoint électrique en mi-saison)*
Variante 5	Gaz à condensation	Gaz à condensation	PAC air/eau individuelle	PAG air/eau individuelle
Variante 6	Gaz à condensation	Gaz à condensation	Biomasse	Chauffe-eau thermodynamique

Variantes énergétiques étudiées

Les conclusions de l'étude permettent de formuler les prescriptions et recommandations suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Pour la production de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire dans les logements collectifs, une des trois variantes recommandées devra être mise en œuvre ; à défaut, la proposition retenue devra démontrer une performance au moins équivalente au regard des contraintes économiques et/ou des performances environnementales (énergie/GES).
  - ✓ Dans le cas où la mise en place de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire envisagée, la conception de tels panneaux devra prendre en compte l'occupation réduite en période estivale, via l'installation de systèmes techniques évitant la surchauffe des panneaux adaptés (vidange du circuit des panneaux en cas d'inoccupation par exemple).

Recommandations pour les logements collectifs

Pour les **logements collectifs**, les résultats de l'étude EnR sont les suivants :

Pour 22 logements		REFERENCE	VARIANTE 1	VARIANTE 2	VARIANTE 3
	CHAUFFAGE	GAZ condensation - collectif	GAZ condensation - collectif	GAZ condensation - collectif	GAZ condensation - collectif
	ECS	GAZ condensation - collectif	Solaire thermique + Appoint GAZ condensation collectif	GAZ condensation collectif + récupération d'énergie sur les eaux grises	Ballons thermodynamiques
Indicateurs Environnementaux	Impact sur consommation d'énergie primaire conventionnelle	63,9 kWhep/m²SHON/an 115,0 MWhep/an	-21%	-7%	-5%
	Impact sur émissions de GES	13,0 kgCO2/m²SHON/an 23,3 tCO2/an	-24%	-8%	-47%
	Déchets nucléaires	0,4 kg	0%	0%	+271%
	Classe énergie atteinte	B	A	B	B
Indicateurs Economiques	Investissement	11 300 €	+265%	+44%	+531%
	Coût d'exploitation*	5 800 €/an	-10%	7%	60%
	Temps de retour brut	-	50 ans	13 ans	Solution plus onéreuse
	Investissement avec subventions	11 300 €	+186%	+44%	+531%
	Temps de retour brut avec subventions	-	35 ans	13 ans	Solution plus onéreuse
	Coût global actualisé sur 20 ans	135 800 €	+9%	-3%	+91%

* Abonnement 150 €
Energie 4 650 €
Maintenance production 600 €

Solution la plus viable économiquement (en coût global actualisé)

Solutions la plus vertueuse sur le plan de l'environnement

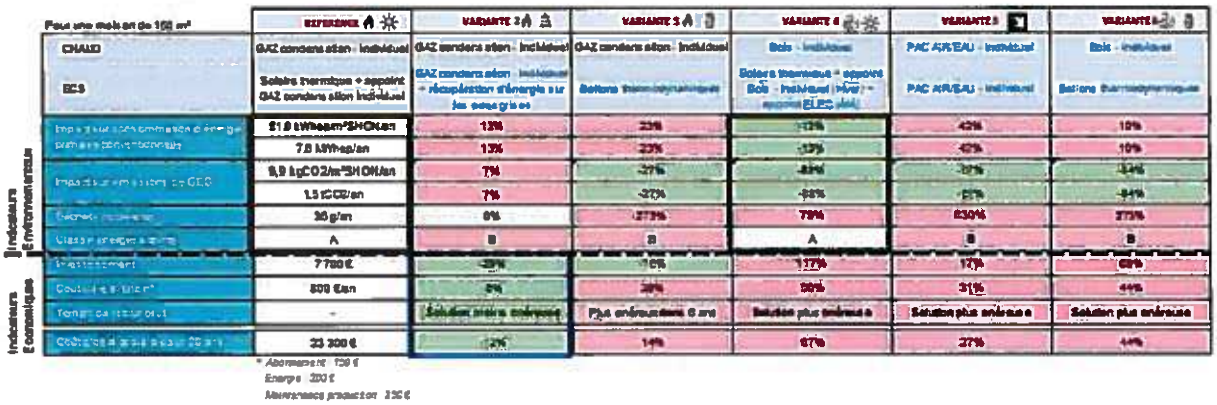
- ✓ la solution la plus intéressante d'un point de vue énergétique est la réalisation d'une chaufferie gaz à condensation pour le chauffage et la production d'ECS en appoint de la mise en œuvre de panneaux solaire thermique (variante 1).
- ✓ En terme économique, la solution la plus avantageuse est la variante qui mobilise une chaudière gaz à condensation pour le chauffage associée à un système de récupération d'énergie sur les eaux grises (avec appoint gaz) pour la production d'ECS (variante 2)
- ✓ En termes de gaz à effet de serre, la solution chaudière gaz à condensation associée à un chauffe-eau thermodynamique (variante 3) est plus la performante, mais augmente la production de déchets nucléaires. Cette variante est également la plus coûteuse (en investissement et exploitation) des solutions étudiées.

→ **La variante chaudière gaz à condensation / récupération de chaleur sur les eaux grises apparait être le meilleur compromis environnemental et économique par rapport à une solution de base correspondant à une chaudière gaz à condensation pour le chauffage et l'ECS**

TL

Recommandations pour les logements individuels et intermédiaires

Les résultats de l'étude EnR sont les suivants :



Pour une maison de 100 m²	RÉFÉRENCE	VARIANTE 2	VARIANTE 3	VARIANTE 4	VARIANTE 5	VARIANTE 6
CHAUD	GAZ condens ation - individuel	GAZ condens ation - individuel	GAZ condens ation - individuel	Bois - individuel	PAC AIR/EAU - individuel	Bois - individuel
ECS	Solaire thermique + appoint GAZ condens ation individuel	GAZ condens ation - individuel + récupération d'énergie sur les eaux grises	Ballons thermodynamiques	Solaire thermique + appoint Bois - individuel (hiver) + appoint ELEC (mi)	PAC AIR/EAU - individuel	Ballons thermodynamiques
Indicateurs environnementaux — Impact sur consommation d'énergie primaire non renouvelable	81,8 kWhep/m²SHON.an	13%	23%	-13%	42%	10%
	7,8 MWhep/an	13%	23%	-13%	42%	10%
Indicateurs environnementaux — Impact sur émissions de GES	9,9 kgCO2/m²SHON/an	7%	-27%	-83%	-31%	-13%
	1,5 tCO2/an	7%	-27%	-83%	-31%	-13%
Déchets nucléaires	30 g/an	0%	273%	79%	830%	273%
Classe énergétique	A	B	B	A	B	B
Indicateurs économiques — Investissement	7 700 €	-2%	16%	137%	17%	69%
Coût de l'énergie*	800 €an	0%	28%	28%	31%	44%
Temps de retour brut	-	Solution moins onéreuse	Plus onéreuse 6 ans	Solution plus onéreuse	Solution plus onéreuse	Solution plus onéreuse
Coût total sur 20 ans	23 300 €	-2%	14%	87%	27%	44%

* Abonnement 720 €
Energie 200 €
Maintenance production 150 €

Solution la plus viable économiquement (en coût global actualisé)

Solutions la plus vertueuse sur le plan de l'environnement

- ✓ Les solutions les plus vertueuses pour l'environnement sont :
  - La mise en œuvre d'une chaudière gaz à condensation associée à des panneaux solaires thermique (solution de référence)
  - Le choix d'une chaudière bois associée à des panneaux solaire thermique (appoint électrique en mi-saison). Cette variante est cependant la plus onéreuse des scénarii étudiés, tant en investissement qu'en exploitation (variante 4).
- ✓ La variante 2, comprenant une solution de chauffage gaz à condensation associée à une récupération d'énergie sur les eaux grises, est la seule solution plus viable économiquement que la solution de référence, aussi bien sur l'investissement que l'exploitation. Elle est légèrement moins performante que la solution de base, qui intègre une production EnR ; et reste donc relativement intéressante d'un point d'un vue environnemental. Néanmoins, même si le système étudié est très simple, cette solution induit quelques contraintes d'organisation des espaces pour installer ce système (présence d'un vide sanitaire de dimension suffisante sous la dalle de rez-de-chaussée par exemple).
- ✓ La variante 3, Gaz à condensation associée à un chauffe-eau thermodynamique, légèrement moins onéreuse à l'investissement, limite les émissions de GES mais augmente la production de déchets nucléaires. Cette solution présente un surcoût en phase exploitation par rapport à la référence. Ce surcoût dépasse les économies d'investissement à partir de 6 ans.
- ✓ La variante 5, « Pompe à chaleur air/eau », est la variante « électrique » souvent proposée par les constructeurs. Elle permet de limiter la production de GES par rapport à la solution de base mais augmente sensiblement la production de déchets nucléaires. L'étiquette énergétique associée diminue au niveau B. Sur le plan économique, elle est plus onéreuse à l'investissement et en coûts d'exploitation que la solution de référence.

TL

- ✓ La variante 6 « Chaudière Bois / Chauffe-eau thermodynamique » correspond également à un « package » proposé par les constructeurs de maisons individuelles. Elle est performante sur le plan de la limitation des émissions de GES mais induit une augmentation de la production de déchets nucléaires due au ballon thermodynamique (système électrique) et une étiquette énergétique de niveau B (au lieu de A dans la référence).

→ En conclusion, la solution de référence « Gaz à condensation + Solaire Thermique » semble être un compromis intéressant sur les plans économique et environnemental ; la solution « Gaz à condensation + Récupération d'énergie sur les eaux grises » étant également intéressante à condition d'être en capacité de pouvoir installer ce système dans le logement.

B. Gestion durable de l'eau

La ZAC des Hauts-Près intègre l'eau à l'aménagement notamment par la gestion des eaux pluviales. Des espaces extensifs permettront le captage, le transport, le stockage et le traitement des eaux pluviales. Ces espaces auront donc une fonction technique et contribueront également à l'amélioration du cadre de vie et de l'ambiance paysagère du quartier.

Les eaux de pluie gérées sur site contribuent à la préservation du milieu naturel et limitent les risques d'inondation et de pollution. Les principes de gestion suivants ont été retenus :

- ✓ Gérer les eaux pluviales localement en privilégiant les techniques alternatives,
- ✓ Utiliser le chemin de l'eau comme élément de composition,
- ✓ Réduire la consommation d'eau potable en incitant à la récupération des eaux pluviales.

A l'échelle des lots, 3 axes doivent être pris en compte pour assurer une gestion durable de l'eau :

- ✓ Gestion des eaux pluviales
- ✓ Réutilisation des eaux pluviales
- ✓ Réduction des consommations d'eau potable

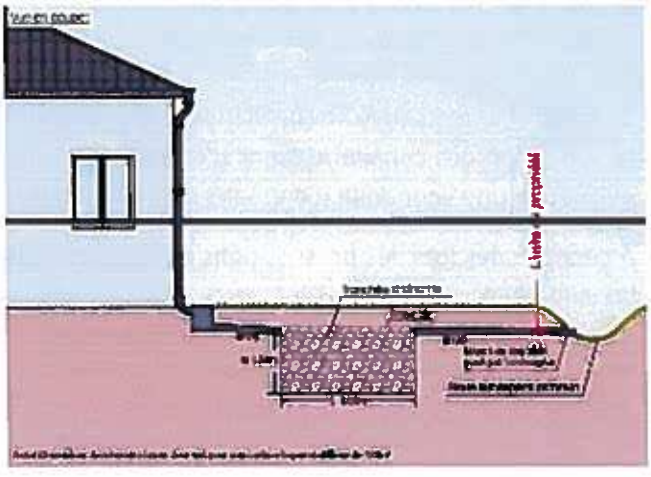
1. Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre du projet, l'ensemble des aménagements de gestion des eaux pluviales ont été dimensionnés pour gérer les eaux pluviales d'un évènement d'occurrence décennale le plus défavorable.

Les eaux de ruissellement générées par le projet seront collectées par un ensemble de noues et de fossés, puis dirigées vers plusieurs prairies inondables dimensionnées pour en assurer le tamponnement. La vidange des aménagements est prévue par un débit de fuite limité à 1 L/s/ha dirigé vers le milieu naturel pour les prairies du nord.

A l'échelle des lots, les prescriptions et recommandations sont les suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Mettre en place une gestion des eaux pluviales permettant de respecter les exigences du dossier d'autorisation « Loi sur l'Eau » (débit de fuite, point de rejet,...).
  - ✓ La gestion individuelle des eaux pluviales des toitures des lots libres devra se faire par des tranchées d'infiltration dimensionnées pour une pluie décennale la plus défavorable. Les tranchées seront équipées d'une surverse vers le réseau collectif conformément au principe ci-contre.



Principe de gestion des eaux pluviales pour les logements individuels

TL

- Prescription
  - ✓ L'imperméabilisation de chaque parcelle devra être limitée au maximum en limitant le volume de rétention à assurer (toitures végétalisées, revêtements poreux, espaces de pleine terre,...). En particulier, les entrées charretières et les espaces de stationnement devront être imperméables conformément aux exigences des services de l'état dans le cadre de l'autorisation dite de « loi sur l'eau ».

2. Réutilisation des eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales permet de réaliser des économies de consommation d'eau en la réutilisant soit pour l'entretien des espaces extérieurs attenants aux bâtiments soit pour des usages intérieurs (sanitaires, lavage des sols....). L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments détermine les conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée en aval de toitures inaccessibles, dans les bâtiments et leurs dépendances, ainsi que les conditions d'utilisation, d'entretien et de surveillance des équipements nécessaires à leur récupération et utilisation.

A l'échelle des lots, les recommandations concernant la réutilisation des eaux pluviales sont les suivantes :

- Recommandations
  - ✓ Pour les lots collectifs : une réutilisation des eaux pluviales pourra être mise en place pour un des usages intérieurs au bâtiment autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 (nettoyage des sols des parties communes, sanitaires, machines à laver le linge).
    - Les réseaux alimentés par l'eau pluviale doivent être entièrement indépendant du réseau d'eau potable et de façon non équivoque
    - Chaque point de soutirage d'eau pluviale doit comporter une mention « eau non potable » et un pictogramme explicite
  - ✓ Dans le cas d'une utilisation de cuves de stockage pour l'eau de pluie pour les parties privatives, l'arrivée de l'eau de pluie doit se faire dans le bas de la cuve, les parois doivent être composées de matériaux inertes et il est préférable que l'aération soit munie d'une grille anti-moustique.

3. Réduire les consommations d'eau potable pour les usages domestiques

La réduction des consommations d'eau potable implique d'agir sur les équipements sanitaires pour permettre une économie d'eau sans dégradation du confort.

A l'échelle des lots, les prescriptions et recommandations concernant l'économie d'eau potable sont les suivantes :

TL

- Prescriptions
  - ✓ Mettre en place des systèmes hydro-économes sur l'ensemble des équipements de cuisines, salles de bain et WC. Exemples de systèmes hydro-économes envisageables : chasses d'eau performante à double contenance, embouts-mousseurs ou embouts à réducteur de débit pour les robinets, douchettes équipées d'un limiteur régulateur ou de douchettes à turbulence, réducteurs de débit, mitigeurs thermostatiques avec butée limitant le débit,...
  - ✓ Tous les logements devront disposer d'un robinet ou d'une vanne d'arrêt permettant d'isoler l'alimentation en eau froide et eau chaude sanitaire.

- Recommandations
  - ✓ La distance entre le point de production d'ECS[1] et chaque équipement sanitaire alimenté en eau chaude sera inférieure à 10 mètres (limitation des pertes dues à l'attente pour que l'eau arrive à température souhaitée).
  - ✓ Mettre en place un suivi des consommations d'eau, sous-compteur et affichage par logement, permettant une sensibilisation et une visibilité sur les consommations en continu.
  - ✓ Pour aller plus loin, relier le système de comptage des consommations à une gestion centralisée, permettant la détection de fuites (dispositifs d'alerte).

[1] Le point de production correspond au raccordement de la canalisation individuelle desservant un équipement avec une boucle de distribution d'eau chaude

TL

C. Choix des matériaux de construction

Les matériaux sont soumis à un choix bien précis afin qu'il répondre à différent critères :

- ✓ Diminuer leur empreinte énergétique et carbone tout au long du cycle de vie des matériaux,
- ✓ Assurer une qualité de l'air intérieur

1. Utiliser des matériaux à faible impact environnemental

A l'échelle des lots, les recommandations concernant les matériaux de construction sont les suivantes :

- Recommandations
  - ✓ Définir dès la conception, les dispositions permettant l'entretien et la maintenance des matériaux : accessibilité à l'ensemble des éléments du bâtiment (façades, toitures,...), type et fréquence d'entretien ;
  - ✓ Détenir les fiches de déclaration environnementale et sanitaire des matériaux (FDES) ;
  - ✓ Intégrer des matériaux renouvelables et/ou recyclés dans les constructions (isolants naturels, structure bois, revêtements naturels, menuiseries bois) pour au moins une catégorie de matériau ;
  - ✓ Dans le cas d'utilisation du bois, utiliser des matériaux labellisés et des bois européens portant le marquage FSC ou PEFC (filière française à privilégier) ;
  - ✓ Privilégier des matériaux provenant de filières locales

2. Garantir une qualité de l'air intérieur

Les matériaux utilisés dans la construction des bâtiments doivent répondre de certaines exigences sanitaires. Plusieurs sources polluantes sont ainsi identifiées : les fibres organiques d'origine industrielle ou minérales (type amiante), le formaldéhyde (classé dans le groupe 1 des cancérogènes depuis 2004) et les composés organiques volatiles.

A l'échelle des lots, les recommandations concernant la qualité sanitaire des matériaux de construction sont les suivantes :

- Recommandations
  - ✓ Pour les matériaux et produits en contact avec l'air intérieur, choisir des matériaux faiblement émetteurs de COV et de formaldéhydes (revêtements, peinture...). Pour cela, les produits de construction et de revêtement de mur ou de sol et des peintures et vernis matériaux, sont étiquetés A+, au sens de l'arrêté du 19 avril 2011.
  - ✓ Les écolabels seront à privilégier : produits NF Environnement, Ange bleu, Ecolabel européen, ...
    - Les colles, peintures, vernis et lasures ne comporteront pas, plus de 5% de solvant organique ni aucun éthers toxiques dérivés de l'éthylène glycol ou pigments à base de métaux lourds (plomb, cadmium, chrome).
  - ✓ Les moquettes seront évitées, à défaut, elles devront justifier du label GUT

TL

D. Gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers se fera par l'intermédiaire de points d'apports volontaires. Il n'y aura donc pas de collecte en « porte à porte ». La Communauté de Communes CŒUR DE NACRE assure un service de collecte des Déchets Ménagers et Assimilés sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes, dont la commune de Douvres-la-Délivrande. Ce service comprend notamment :

- ✓ La collecte des déchets ménagers en apport volontaire,
- ✓ La collecte des déchets recyclables en apport volontaire,
- ✓ La collecte du verre en apport volontaire,
- ✓ La collecte des déchets verts en porte à porte,
- ✓ La collecte des encombrants en porte à porte.

Le meilleur déchet étant celui qui n'est pas produit, il s'agit avant tout de sensibiliser les futurs habitants à la prévention des déchets. Dans un second temps, certains dispositifs de tri et de valorisation des déchets peuvent être mis en œuvre pour favoriser une gestion exemplaire des déchets.

Les recommandations concernant le tri et le recyclage des déchets pour l'ensemble des lots sont les suivants :

- Recommandations
  - ✓ Dimensionner les espaces de stockage intermédiaire des déchets de façon à permettre le tri des déchets ;
  - ✓ Les dispositifs de tri sélectifs seront proposés dans les logements permettant à minima de séparer les ordures ménagères et les déchets recyclables.
  - ✓ Des composteurs individuels ou collectifs respectivement pour les logements individuels et collectifs pourront être prévus. Ils seront destinés à récupérer les déchets fermentescibles des habitants, et éventuellement les déchets verts. La zone concernée par les déchets verts stockés au niveau des composteurs devra être définie, en accord avec le service d'entretien des espaces verts qui gèrera ce compost et le réutilisera in-situ.

TL

E. Valorisation de la biodiversité

La création d'espaces récréatifs végétalisés et de lieux de convivialité est une composante essentielle du projet sur les espaces publics. La végétalisation des espaces extérieurs attenant aux logements doit s'inscrire en cohérence avec les ambiances paysagères recherchées à l'échelle de la ZAC.

Il s'agira donc, pour l'ensemble des lots, de se conformer aux exigences suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Se conformer aux prescriptions et recommandations énoncées dans le volet 3 du présent cahier des prescriptions concernant les haies privatives, qu'elles soient :
    - En limite privé/espace public
    - En limite privé/privé
    - En limite des tiers champs
  - ✓ Les espèces invasives et allergènes sont interdites. Il faudra s'assurer que les espèces choisies ne sont pas catégorisées parmi les classifications régionales et/ou nationales allergènes ou invasives.
  - ✓ Dans le cas de l'aménagement d'un espace extérieur, se référer aux prescriptions du volet 3 du Cahier de prescriptions de la ZAC.

- Recommandations
  - ✓ Envisager la végétalisation des toitures des logements : les toitures végétalisées (système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant qui accueille un tapis de plantes pré cultivées ; espace inaccessibles) pourront être constituées d'une végétation extensive afin de limiter l'entretien ;
  - ✓ Dans le cas de l'aménagement d'un espace extérieur, diversifier la palette végétale et les strates au sein de l'espace vert, varier les hauteurs et les formes tout en prévoyant des plantations diversifiées et adaptées au climat et aux usages nécessitant peu d'entretien et d'intrants (engrais, ...) ;
  - ✓ Potentiellement, sur les lots collectifs et intermédiaires, l'installation de nichoir ou autre habitat à faune (refuges à insecte, ruches etc...) en cohérence avec le diagnostic faune/flore peut contribuer à enrichir la biodiversité du site.

F. Chantier à faibles nuisances

Le chantier à faibles nuisances est transversal aux cinq thèmes de la politique environnementale ISO 14001 de Nexity Foncier Conseil (sol, eaux pluviales, circulation, paysage et biodiversité).

Aussi, ce haut niveau d'exigence doit se maintenir au sein des lots. Une Charte Chantier à faibles nuisances sera jointe aux actes de vente et, aux marchés de travaux, aux contrats de construction de maisons individuelles et aux contrats de maîtrise d'oeuvre . Cette charte sera à respecter par l'ensemble des entreprises intervenant en phase de réalisation.

- Prescriptions
  - ✓ Une Charte Chantier à faibles nuisances sera jointe aux actes de vente et, aux marchés de travaux, aux contrats de construction de maisons individuelles et aux contrats de maîtrise d'œuvre . Cette charte sera à respecter par l'ensemble des entreprises intervenant en phase de réalisation.

Chaque acquéreur, professionnel ou particulier devra :

- ✓ Protèger les équipements publics installés (arbres, bordures et trottoirs, entrées charretières, etc.) par tous moyens adaptés.
- ✓ Eviter le dépôt accidentel de matériaux sur les espaces communs. Le cas échéant, ce type de dépôt devra être signalé à l'aménageur et nettoyé sans délai par l'acquéreur, ou la/les 'entreprise(s) responsable(s) de ce dépôt. En cas de dépôt non signalé à l'aménageur et constaté par l'aménageur, ou l'une de ses entreprises, le coût de nettoyage, réfection, évacuation, ...sera financièrement imputé sur le montant séquestre «dégradations des espaces communs ».
- ✓ Gèrer et évacuer les rebus et déchets de chantier notamment :
  - interdiction de brûler, abandonner ou enfouir les déchets aux abords des constructions
  - trier les déchets de chantiers sur le périmètre respectif de chaque chantier.

Pour les lots collectifs, intermédiaires et les maisons de ville, la Charte intégrera :

- ✓ La désignation d'un Responsable Environnement Chantier en charge du respect de la charte sur toute la durée du chantier ;
- ✓ Des dispositions spécifiques à la protection des arbres, éventuellement existants, conservés dans le projet : habillage des troncs, élagage, barrières entourant ces arbres, protection du système racinaire,...
- ✓ Gestion des déchets : La mise en place d'une évaluation des déchets émis par le chantier et d'un tri adapté de ces déchets (DIB, déchets dangereux, etc..) ;
- ✓ Propreté : Des dispositions visant à conserver la propreté des axes de circulation (aire de lavage des camions, nettoyage des voiries, etc.) ;
- ✓ Pollutions : La prévision des systèmes de rétention et de collecte pour traiter et éliminer conformément à la réglementation les produits tels que les huiles de décoffrage, les eaux de lavage des centrales à béton afin qu'ils ne soient pas déversés sur le sol ;

- ✓ Les moyens d'informations et de communication sur le chantier vis-à-vis des résidents ;
- ✓ La Charte Chantier Faibles Nuisances imposera la récupération et le traitement des eaux de ruissellement du chantier avant rejet au réseau.

- Recommandations
  - ✓ Pour les lots collectifs, intermédiaires et les maisons de ville, la Charte pourra intégrer des recommandations complémentaires telles que l'organisation de séances d'information et de sensibilisation organisées par le maître d'œuvre tout au long du chantier auprès des entreprises et de leur personnel ;
  - ✓ Nuisances sonores : dispositions limitant les nuisances sonores des matériels et engins de chantier, telles que le remplacement des équipements pneumatiques par des électriques ou l'insonorisation des matériels et engins pourront être proposées, l'affichage en cas de travaux exceptionnels le samedi, le respect des horaires ;

ANNEXE 3 - LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES

I - LIMITES DE PRESTATIONS

1. GENERALITES

Les équipements dus par l'aménageur à l'acquéreur seront réalisés par tranches au fur et à mesure de la réalisation du Programme de Travaux de la ZAC et de la cession des Terrains.

En aucun cas, l'acquéreur ne sera en droit d'exiger la réalisation de l'ensemble des équipements prévus dans la ZAC, dès lors que sa parcelle est desservie.

Les ouvrages d'aménagement qui ne sont pas dus par l'aménageur à l'acquéreur sont effectués par ce dernier à ses frais.
Toute disposition figurant sur des documents non établis par l'aménageur ou ne relevant pas du présent C.C.C.T. éventuellement complété par avenant, serait nulle et de nul effet.

2. MISE A DISPOSITION DU TERRAIN

2.1 Travaux à charge de l'aménageur
Le terrain sera livré à l'acquéreur à la cote et dans l'état constaté au moment de la vente. L'aménageur se réserve le droit de terrasser ou remblayer certaines parcelles dans le but d'en modeler le profil et d'adapter les ressauts de terrain existants ayant pour conséquence la création éventuelle de talus en bordure des parcelles dans les parties communes et/ou privatives.

2.2 Travaux à charge de l'acquéreur
L'acquéreur assurera l'évacuation de son terrain des terres excédentaires correspondant à la réalisation de son programme, au plus tard à l'une des deux dates suivantes : à la date de livraison du ou des logement(s) ou à la date d'installation de l'occupant dans le logement. En tout état de cause l'évacuation des terres excédentaires devra intervenir au plus tard à la date de commencement des travaux de clôture définitive du lot.

3. VOIRIE – DESSERTE ROUTIERE

3.1 Travaux à charge de l'aménageur
Tous travaux de voirie et accès jusqu'en limite du terrain cédé. Un seul accès par macrolot (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés le cas échéant).

3.2 Travaux à charge de l'acquéreur
L'acquéreur fera son affaire personnelle des entrées charretières, circulations, aires de manœuvre et stationnements qui seront nécessaires à l'intérieur de son lot. Il devra se conformer aux exigences du Cahier des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales.

4. RESEAU D'EAUX PLUVIALES

4.1 Travaux à charge de l'aménageur
Tous travaux de réseau principal sous espace public y compris regards, branchements.
Tous travaux de collecte des eaux (grille, regards, conduites) de ruissellement de la voie publique.
Tous travaux relatifs aux bassins de rétention des eaux pluviales, aux fossés et aux noues.
Le réseau d'assainissement de la ZAC est établi en système séparatif.

La gestion des eaux pluviales dans le périmètre de la ZAC fait l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau auprès des services de la Police de l'Eau. Ce dispositif de gestion des eaux pluviales peut être amené à évoluer suivant les prescriptions de ces services.

4.2 Travaux à charge de l'acquéreur

En ce qui concerne la qualité des eaux rejetées, l'acquéreur doit respecter la réglementation en vigueur.

4.2.1 LOTS INDIVIDUELS

Les eaux pluviales générées sur les parcelles privées sont gérées par deux dispositifs distincts :

- Les eaux de toitures qui sont infiltrées sur la parcelle
- Les eaux des autres surfaces imperméabilisées (stationnements, accès,...) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

1. Eaux de toitures

L'acquéreur d'un lot individuel devra gérer les eaux de toiture par un dispositif d'infiltration (de type tranchée drainante) dont la vitesse d'infiltration sera limitée à 1.10^{-5} m/sec (pour cela, le géotextile sera adapté ou un mélange du sol en place avec de l'argile sera réalisé (dans ce dernier cas, la perméabilité devra être contrôlée)). Il fera son affaire personnelle du raccordement exclusif du trop-plein sur le branchement (boîte de branchement ou canalisation en attente) mis en place par l'aménageur.

2. Eaux des autres surfaces imperméabilisées (stationnements, accès,...)

Les eaux générées par les autres surfaces imperméables (accès, stationnements, terrasses...) doivent être raccordées au système de gestion collectif.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation de 30m² (hors toiture) sur chaque parcelle. L'imperméabilisation comprend notamment les accès, parkings et terrasses.

En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de $3m^3$ utile par tranche de 50m² d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini sur le schéma ci-après. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 0,04 l/s.

EXEMPLES

Cas n° 1

On aménage sur ce terrain :

- une maison,
- deux places de stationnement, couvrant 30m²,

La surface imperméabilisée (hors toiture) est ≤ 30 m².

Il ne sera pas nécessaire de mettre en place un ouvrage de rétention supplémentaire. Il suffira de créer un ouvrage d'infiltration pour collecter les eaux de toiture et de raccorder les eaux des stationnements au branchement mis à disposition par l'aménageur.

Un dispositif d'infiltration doit être prévu pour les eaux de toiture avec raccordement du trop-plein au branchement.

TL

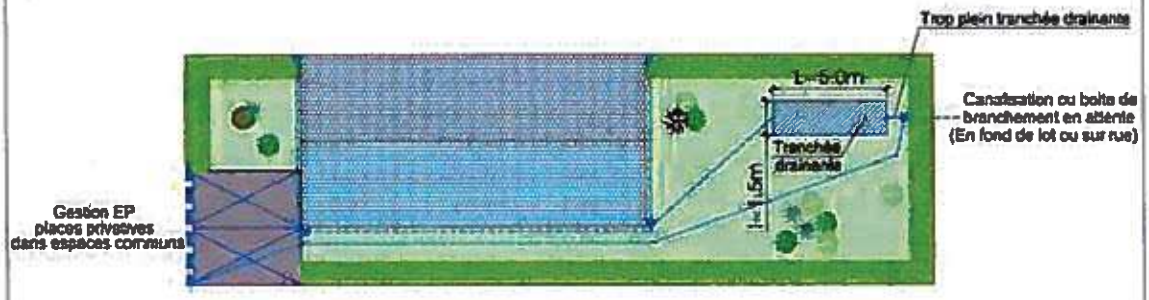
Ville de Douvres la Délivrande
ZAC des Hauts Près

AMÉNAGÉO
VOTRE AVENIR EST NOTRE PRÉSENT
Gervais & Guillaume DOUGEZ

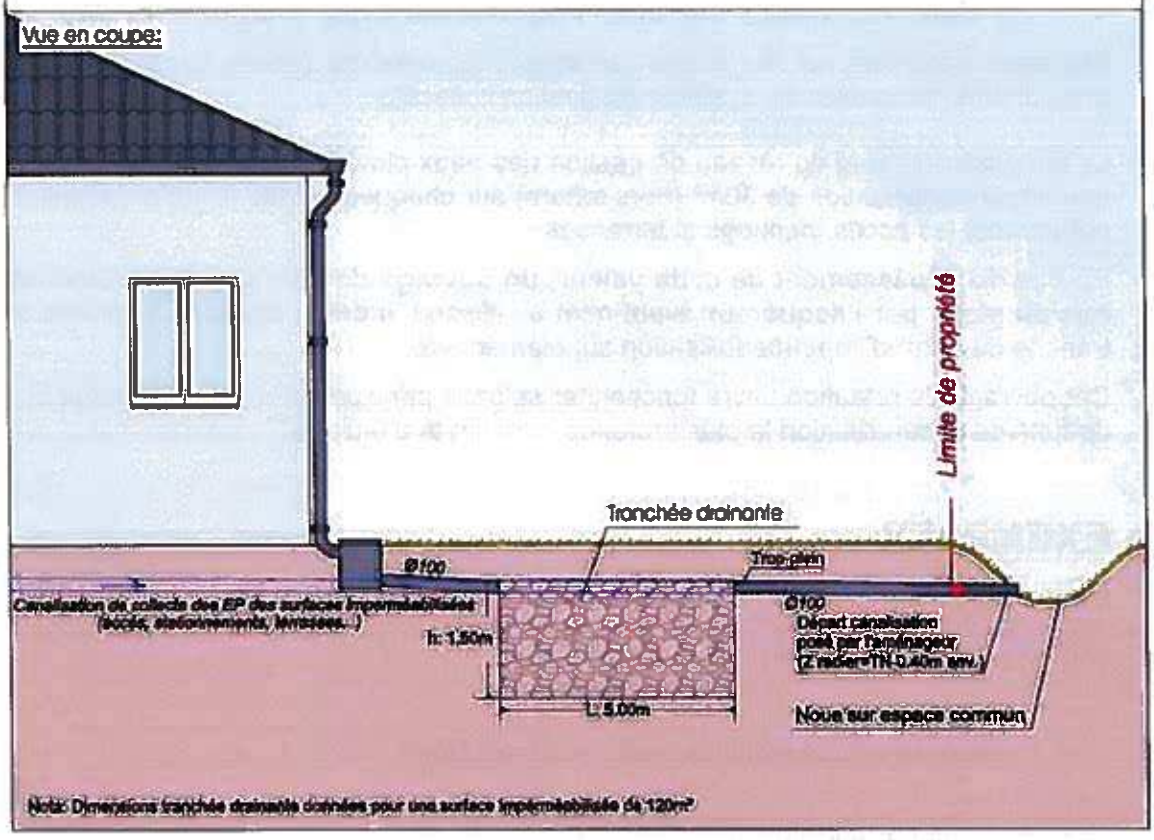
Principe de gestion des eaux pluviales Logements individuels

Dossier n°1444-15 24/03/2016
modifié le 07/09/2016

Vue en plan:



Vue en coupe:



Cas n° 2

On aménage sur ce terrain :

- une maison,
- deux places de stationnement, couvrant 30m²,
- un accès de 5m²,
- une terrasse de 10m².

La surface imperméabilisée (hors toiture) est de 30+5+10=45m². Cette valeur est donc supérieure de 15 m² à l'imperméabilisation prise en compte dans la gestion publique (30m²). 15m² ne sont donc pas gérés par le réseau collectif.

Il faudra donc prévoir un dispositif de rétention supplémentaire avant rejet au branchement.

Cet ouvrage devra gérer 15m² de surface imperméabilisée. Son volume devra donc être calculé sur la base du ratio de $3m^3$ utile par tranche de 50 m² d'imperméabilisation supplémentaire. Dans le cas présent, il faut donc construire un ouvrage de $0,9m^3$ étanche avec raccordement d'un débit de fuite de 0,04 l/s et d'un trop plein au branchement.

Un dispositif d'infiltration doit être prévu pour les eaux de toiture avec raccordement d'un trop plein au branchement.

Ville de Douvres la Délivrande
ZAC des Hauts Près

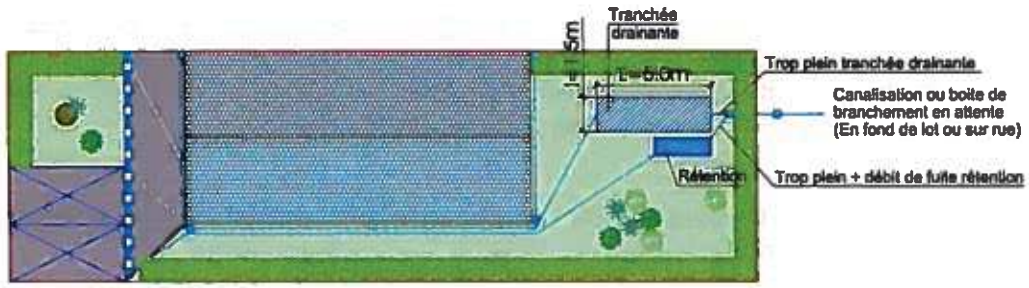
AMÉNAGÉO
VOTRE AVENIR EST NOTRE PRÉSENT
Gervais & Guillaume DOUGEZ
9 place du Bas d'Or - 14130 PONT L'EVEQUE
102 bis, Avenue Henry Chéron - 14000 CAEN
Tél : 02.31.65.02.20 - Fax : 02.31.65.02.40
contact@amenageo.fr / www.amenageo.fr

Dossier n°1444-15 07/09/2016
modifié le 13/09/2016

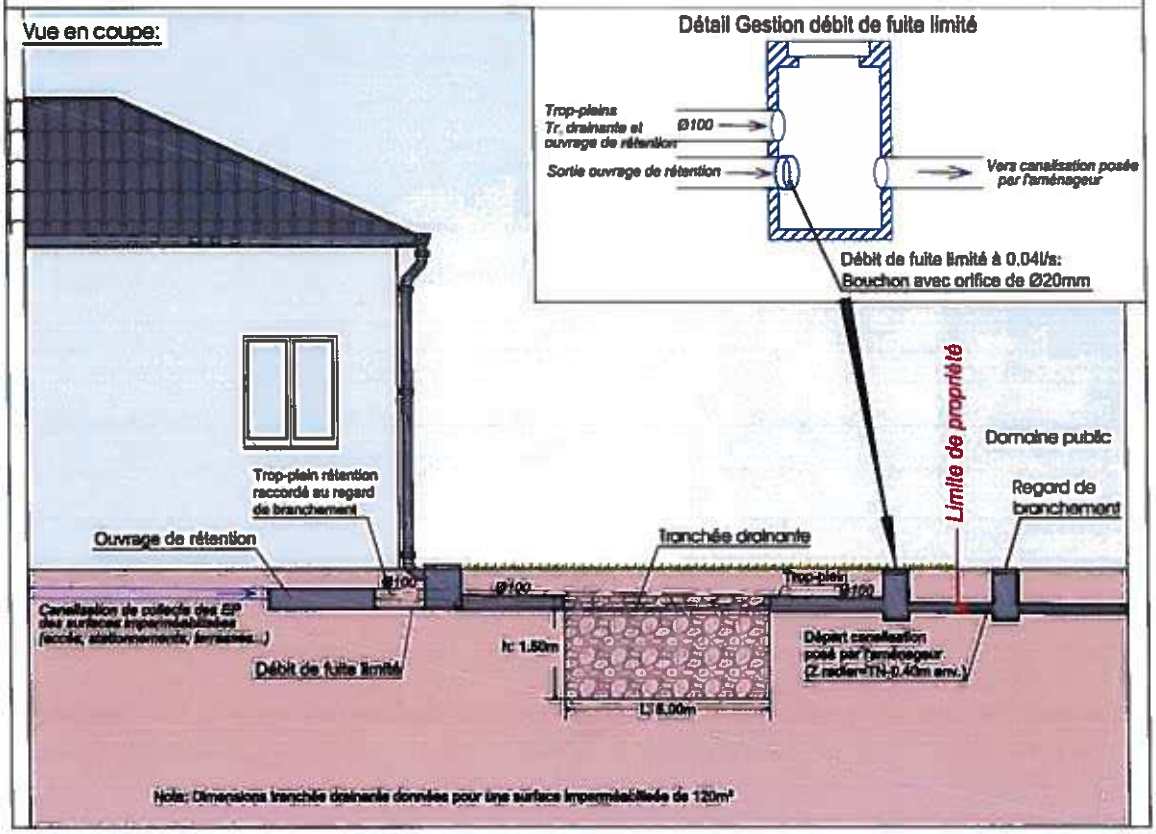
Principe de gestion des eaux pluviales Logements individuels

Cas d'une parcelle dont l'imperméabilisation hors toiture est supérieure à 30m²

Vue en plan:



Vue en coupe:



4.2.2 MACROLOTS DESTINES AUX LOTS INDIVIDUELS GROUPES

Les eaux pluviales générées sur les macrolots destinés aux lots individuels groupés sont gérées par deux dispositifs distincts :

- Les eaux de toitures qui sont infiltrées sur la parcelle
- Les eaux des autres surfaces imperméabilisées (stationnements et voirie de desserte associée, accès,...) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

1. Eaux de toitures

L'acquéreur d'un macrolot pour réalisation de lots individuels groupés devra gérer les eaux des toitures par un dispositif d'infiltration (de type tranchée drainante) commun ou individuel (il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs individuels à chaque habitation) dont la vitesse d'infiltration sera limitée à 1.10^{-5} m/sec (pour cela, le géotextile sera adapté ou un mélange du sol en place avec de l'argile sera réalisé (dans ce dernier cas, la perméabilité devra être contrôlée)).

Il fera son affaire personnelle du raccordement exclusif du trop-plein sur le branchement (boîte de branchement ou canalisation en attente) unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

2. Eaux des autres surfaces imperméabilisées (stationnements et voirie de desserte associée, accès,...)

Les eaux générées par les autres surfaces imperméables (accès, stationnements, terrasses...) doivent être raccordées au système de gestion collectif.

L'acquéreur d'un macrolot fera son affaire personnelle du raccordement dans le regard unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation (hors toiture) de 235 m² par macrolot.

En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de $3m^3$ utile par tranche de 50m² d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini précédemment. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 1 l/s/ha rapporté à la surface de la parcelle.

4.2.3 MACROLOTS DESTINES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS

Les eaux pluviales générées sur les macrolots destinés aux logements collectifs sont gérées par un seul dispositif de gestion. Les eaux des surfaces imperméabilisées (toitures, stationnements, terrasses et voirie de desserte associée, accès,...) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

L'acquéreur d'un macrolot fera son affaire personnelle du raccordement dans le regard unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation maximale de 75% de la surface de la parcelle

En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de $3m^3$ utile par tranche de 50m² d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini précédemment. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 1 l/s/ha rapporté à la surface de la parcelle.

5. RESEAUX D'EAUX USEES

5.1 Travaux à charge de l'aménageur
Tous travaux de réseau principal sous espace public y compris regard de branchement.

5.2 Travaux à charge de l'acquéreur
L'acquéreur d'un lot individuel fera son affaire du raccordement sur la boite de branchement mis en place par l'aménageur, sous le contrôle des services chargés de l'entretien. Il s'assurera de la côte altimétrique du fil d'eau avant travaux de construction pour permettre un raccordement dans les règles de l'art.

L'acquéreur d'un macrolot (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) fera son affaire du raccordement sur la boite de branchement ou le regard de visite mis en place par l'aménageur sur le lot ou à proximité, sous le contrôle des Services chargés de l'entretien. Il s'assurera de la côte altimétrique du fil d'eau avant travaux de construction pour permettre un raccordement dans les règles de l'art.

En ce qui concerne la qualité des eaux rejetées, l'acquéreur doit respecter la réglementation en vigueur.

6. EAU POTABLE – DEFENSE INCENDIE

6.1 Travaux à charge de l'aménageur
Tous travaux de conduite principale et de branchements de distributions destinées à être remis à une collectivité ou à un gestionnaire de service public.
Il est prévu un branchement par lot individuel et un branchement individuel par macrolot (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés).

Tous travaux de défense incendie extérieurs aux terrains cédés, afin d'assurer l'équivalent d'un poteau incendie à moins de 200m de chaque habitation.

6.2 Travaux à charge de l'acquéreur
L'acquéreur fera son affaire de son ouverture de compteur et des raccordements depuis celui-ci vers le logement.

Les projets nécessitant une défense incendie particulière devront prévoir, à leur charge, les installations complémentaires permettant d'assurer la défense incendie et obtenir au préalable l'autorisation du Maître d'œuvre, du SDIS, de la Collectivité et de l'aménageur.

7. ELECTRICITE

7.1 Travaux à charge de l'aménageur
L'aménageur réalise la desserte souterraine en BT/HTA de la zone et un branchement basse tension par lot individuel et un coffret de coupure de type RemBT par macrolot (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) posé en limite de lot.

ENEDIS équipe les postes de transformation.
L'aménageur participe à la réalisation du génie civil des postes, des réseaux HTA et B.T.

7.2 Travaux à charge de l'acquéreur
L'acquéreur fera son affaire de son ouverture de compteur et des raccordements depuis celui-ci jusqu'au coffret de branchement en limite de propriété.

8. ECLAIRAGE PUBLIC

8.1 Travaux à charge de l'aménageur
Tous travaux d'éclairage des voies publiques et leur alimentation par réseau souterrain.

8.2 Travaux à charge de l'acquéreur
Tous les travaux d'éclairage des parkings privés et voies privées réalisées par l'acquéreur sont à la charge de ce dernier.
Le réseau privé d'éclairage devra être raccordé sur le branchement électrique privé de l'acquéreur.

L'acquéreur devra tenir compte de la position des candélabres existants ou projetés pour la réalisation de son accès. Le déplacement sera à sa charge.

9. TELECOMMUNICATIONS

9.1 Travaux à charge de l'aménageur
Installation réalisée par réseau souterrain.
Tous travaux de génie civil de conduite de distribution sous voirie publique y compris pose de chambres de tirage collectives et de regards de branchements individuels.
La pose des câbles est effectuée par le concessionnaire.

9.2 Travaux à charge de l'acquéreur
L'acquéreur fera son affaire de son ouverture de ligne et des raccordements depuis le logement jusqu'à la chambre de tirage ou le regard de branchement individuel en limite de propriété.

10. GAZ

10.1 Travaux à charge de l'aménageur et GRDF
Si GRDF décide de mettre en place un réseau gaz dans la ZAC, l'aménageur réalise les tranchées (ouverture et fermeture) et GRDF réalise la conduite principale sous domaine public et équipe un coffret de branchement par lot individuel.
Les macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) ne seront pas pré-équipés.

10.2 Travaux à charge de l'acquéreur
L'acquéreur d'un lot individuel fera son affaire personnelle de son ouverture de compteur et des raccordements depuis celui-ci vers le logement.
L'acquéreur d'un macrolot (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) fera sa demande de raccordement directement auprès de GrDF. Il fera son affaire personnelle de son ouverture de compteur et des raccordements depuis celui-ci vers les logements.

11. ESPACES VERTS, CLOTURES

11.1 Travaux à charge de l'aménageur
Tous travaux de plantations dans le domaine public sont à la charge de l'aménageur.
Les haies plantées dans une bande 0,80 mètres et en contact du domaine public pour les logements individuels, hors permis de construire groupés et collectifs, seront réalisées par l'aménageur. Elles répondront aux exigences du Cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

11.2 Travaux à charge de l'acquéreur
Le long des limites privée qui se trouvent au contact d'un espace public (Voie, chemin, espaces vert, etc...) ne sont pas obligatoires. Si elles Les clôtures à l'intérieur de la parcelle privée, généralement en retrait de 0,80 mètres sont à la charge de l'acquéreur. Ces clôtures devront

TL

respecter les conditions du Cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (palette végétale).
L'acquéreur veillera dans la mesure du possible à conserver dans son terrain arbres ou arbustes qui auront pu être préservés.

II - TABLEAU DE LIMITES DE PRESTATIONS

LIBERATION DU SOL, BORNAGE

TRAVAUX A CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux de dépose ou de déplacement de conduites de réseaux publics existants, nécessaires à la libération des terrains à aménager sauf servitudes éventuelles. Les réseaux privés pouvant subsister seront abandonnés sur place. Bornage des terrains avant réception.	L'aménageur intervient jusqu'en limite de lot privatif, sur l'espace public. L'acquéreur intervient sur l'emprise privée de son lot. Date de réception de la parcelle.	Tous travaux d'élagage, défrichage, dépose, arrachage d'arbres ou d'arbustes, y compris enlèvement de matériaux, souches, etc, sur la parcelle cédée ou restant privative. Maintien des bornes et remplacement si dégradations en cours de chantier.	

TERRASSEMENTS

TRAVAUX A CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux de décapage de la terre végétale sur l'ensemble des surfaces de voirie destinées à intégrer dans le domaine public. Terrassements pour la réalisation des voiries, parkings, trottoirs, allées et aménagement des espaces verts, dans la limite des emprises ayant vocation à intégrer le domaine public. L'aménageur se réserve le droit de terrasser ou remblayer certaines parcelles dans le but d'en modeler le profil et d'adapter les ressauts de terrain existants ayant pour conséquence la création éventuelle de talus en bordure des parcelles dans les parties communes et/ou privatives.	Limite des emprises de voiries et espaces publics.	Tous travaux de décapage de la terre végétale et de terrassements à l'intérieur de son emprise privative. Tous travaux nécessaires à l'installation de la construction et de ses accès dans la pente du terrain naturel, en référence aux cotes de voirie finie remises par l'aménageur.	

VOIRIE

TRAVAUX A CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux de construction de chaussées, trottoirs et allées piétonnes inscrits au programme des travaux de l'opération. Travaux d'aménagement des parcs et jardins, parkings publics et des espaces publics de la ZAC de façon générique. Tous travaux de voirie et accès jusqu'en limite du terrain cédé. Un seul accès par macrolot (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés).	Limite des emprises de voiries et espaces publics.	Tous travaux de voirie à l'intérieur des limites de la parcelle cédée ou restant privative et jusqu'au raccord avec les voiries extérieures. Tous travaux nécessaires à la desserte de la construction en relation avec la pente du terrain naturel et la cote de voirie finie au droit du lot.	Cette limite correspond, tant en étude qu'en réalisation, à la limite des projets du BET VRD en ce qui concerne les voies et parkings.

TL

ESPACES LIBRES

TRAVAUX A CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux d'aménagement d'espaces libres dans la limite des emprises publiques. Tous travaux de terrassement pour la mise en forme des espaces restant dans le domaine public : bassins tampons, parcs, placettes, cheminements,... Tous travaux de terrassement liés aux plantations sur les espaces publics paysagés.	Limite entre emprise publiques et parcelles cédées ou restant privative.	Tous travaux d'aménagement à l'intérieur des limites de parcelles privées : clôtures, plantations, portillons,... conformément au Cahier des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales. Pour les lots destinés à l'habitat groupé, tous travaux liés à l'aménagement des clôtures, murets, espaces libres extérieurs, entretenus dans le cadre de la copropriété ou rétrocédés à terme à la collectivité.	

EAUX USEES

TRAVAUX A CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux de conduites principales, y compris raccordement sur réseau existant. **Lots individuels :** Un branchement y compris boite de branchement visitable à proximité du lot sur le domaine public. **Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés):** Un regard de visite à l'intérieur des lots collectifs ou à proximité du lot sur le domaine public.	**Lots individuels :** Boite de branchement visitable à proximité du lot sur le domaine public. **Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés)** Regard de branchement ou regard de visite à proximité du lot sur le domaine public.	**Lots individuels:** Tous travaux à l'intérieur de la parcelle y compris raccordement sur la boite de branchement. Mise à niveau de la boite de branchement. **Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés):** Tous travaux à l'intérieur de la parcelle, y compris extension du réseau si nécessaire et raccordement et mise à niveau du regard en attente sur le lot ou à proximité de celui-ci.	Toute modification ultérieure, tant en altimétrie qu'en planimétrie du point de raccordement est à la charge de l'acquéreur. Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie des eaux usées est compatible avec un écoulement gravitaire du rez-de-chaussée vers la boîte de branchement mise en place au droit de la parcelle sur domaine public.

EAUX PLUVIALES

TRAVAUX A CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux de conduites principales, y compris noues et bassins sur domaine public. **Lots individuels et maisons groupées :** Un branchement (canalisation ou boite de branchement visitable) à proximité du lot sur le domaine public.	**Lots individuels :** Boite de branchement visitable ou canalisation en attente à proximité du lot sur le domaine public.	**Dans le respect des prescriptions mentionnées à l'article 4 ci-avant :** **Lots individuels:** Tous travaux à l'intérieur de la parcelle y compris raccordement sur la boite de branchement ; tout ouvrage permettant le rejet dans la noue, fossé, bassin et son accompagnement paysagé au droit de l'espace public ; tout ouvrage prescrits pour un assainissement à la parcelle. Mise à niveau de la boite de branchement.	Toute modification ultérieure, tant en altimétrie qu'en planimétrie du point de raccordement est à la charge de l'acquéreur. La gestion des eaux pluviales, tant en domaine public qu'en domaine privé, sera réalisée en conformité avec les prescriptions du Dossier Loi sur l'Eau présenté par L'Aménageur et approuvé par les services de l'Etat. Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour

Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) : Un branchement (canalisation ou regard de visite) à l'intérieur des lots collectifs ou à proximité immédiate sur le domaine public.	**Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) :** Regard de raccordement, regard de visite ou canalisation en attente à proximité du lot sur le domaine public.	**Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) :** Tous travaux à l'intérieur de la parcelle, y compris extension du réseau si nécessaire et raccordement et mise à niveau du regard en attente sur le lot ou à proximité de celui-ci.	sa sortie des eaux pluviales (trop plein d'ouvrage d'infiltration et éventuels débit de fuite et trop-plein complémentaires) est compatible avec un écoulement gravitaire du rez-de-chaussée vers la boîte de branchement mise en place au droit de la parcelle sur domaine public.

EAU POTABLE

TRAVAUX A CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux de conduites principales, y compris raccordement sur réseau existant. **Lots individuels:** Un branchement y compris citerneau à l'intérieur de la parcelle ou à proximité immédiate sur le domaine public. **Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) :** Sans objet	**Lots individuels:** à l'intérieur de la parcelle ou à proximité immédiate sur le domaine public (hors compteur). **Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) :** Réseau principal	**Lots individuels:** Tous travaux à l'intérieur de la parcelle y compris raccordement sur le citerneau. Mise à niveau de la boite de branchement après accord du concessionnaire. Fourniture et pose du compteur. Protection hors gel. **Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) :** Tous travaux à l'intérieur de la parcelle privée et branchements sur conduites principales posées par l'Aménageur en fonction des besoins de son programme après accord du concessionnaire. Protection hors gel.	Toute modification ultérieure, tant en altimétrie qu'en planimétrie du point de raccordement est à la charge de l'acquéreur et ne pourra être réalisé qu'après accord du gestionnaire du réseau. En fonction de la position et de l'importance des constructions des parcelles collectives, l'acquéreur pourra avoir à réaliser les branchements sur la conduite principale existante. A valider avec la Collectivité et le concessionnaire..

TELECOMMUNICATIONS

TRAVAUX A CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux de génie civil et câblage du réseau principal, y compris raccordement sur réseau existant. **Lots individuels :** Pose de fourreaux et d'un regard de branchement individuel à l'intérieur de la parcelle ou à proximité immédiate sur le domaine public. Câblage par l'opérateur depuis le domaine public jusqu'au regard de branchement individuel.	**Lots individuels :** Regard individuel de branchement à l'intérieur de la parcelle ou à proximité immédiate sur le domaine public.	**Lots individuels :** Tous travaux de génie civil et de câblage à l'intérieur de la parcelle y compris raccordement sur le réseau en attente et éventuelle mise à niveau du regard individuel de branchement après accord du concessionnaire.	Toute modification ultérieure, tant en altimétrie qu'en planimétrie du point de raccordement est à la charge de l'acquéreur et ne pourra être réalisé qu'après accord du gestionnaire du réseau.

TL

Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) : Pose de fourreaux en attente à 2 mètres environ à l'intérieur de la parcelle. Câblage par l'opérateur depuis les chambres de tirage collectives en domaine public	**Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) :** Fourreaux en attente sur le lot ou chambre de tirage collective positionnée sur le domaine public.	**Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) :** Tous travaux de génie civil et de câblage à l'intérieur des parcelles collectives. Raccordement sur les fourreaux mis en attente par l'aménageur sur la parcelle ou sur une chambre positionnée à proximité du lot. Pénétration dans les bâtiments et distribution à l'intérieur des bâtiments.	

ELECTRICITE

TRAVAUX A CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous les ouvrages à réaliser tant en basse tension qu'en moyenne tension sur le domaine public intérieur à la ZAC. **Lots individuels:** Branchement y compris coffret de comptage en limite de la parcelle privée. **Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) :** Un coffret de coupure RemBT posé en limite publique de lot.	**Lots individuels:** Coffret de comptage à l'intérieur de la parcelle privée. **Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) :** Coffret de coupure à l'extérieur de la parcelle privée.	Tous travaux de desserte de l'énergie électrique à l'intérieur des parcelles depuis et non compris le coffret de branchement individuel ou coupure pour les collectifs.	Le câblage du réseau HTA ainsi que les postes de transformations sont réalisés par ENEDIS. Les besoins excédant le coffret de coupure posé par l'aménageur, sont à la charge d l'acquéreur. Les installations correspondantes sont réalisées par l'acquéreur à l'intérieur de son lot.

ECLAIRAGE

TRAVAUX A CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux d'éclairage sur le domaine public y compris armoires de commande et raccordement au réseau électrique.		Tous travaux d'éclairage sur la parcelle privée y compris armoire de commande et raccordement au réseau électrique privé.	

GAZ

TRAVAUX A CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux de conduites principales sur le domaine public de la ZAC **Lots individuels et maisons groupées :** Branchement y compris coffret de comptage en limite de la parcelle privée.	**Lots individuels et maisons groupées :** Coffret de comptage en limite de la parcelle privée	**Lots individuels et maisons groupées :** Tous travaux depuis et non compris le coffret.	Les conduites de gaz sont posée par GrDF jusqu'au coffret de comptage.

TL

Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés): Sans objet	**Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés):** Réseau principal	**Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés):** Tous travaux à l'intérieur de la parcelle privée et branchements sur conduites principales.	

ESPACES VERTS, CLOTURES

TRAVAUX A CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux d'espaces verts sur le domaine public de la ZAC, à l'exception des espaces réservés pour raccordements ultérieurs de voirie ou de chemin.		Tous travaux d'espaces verts sur la parcelle privée. Entretien sur la totalité de la parcelle privée.	
Lots individuels : Plantation de la haie en contact avec le domaine public, conformément aux exigences du Cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.	**Lots individuels :** Voir Règlement graphique, généralement 0,80 mètres à la limite du domaine public.	**Lots individuels :** Réalisation des clôtures, conformément aux exigences du Cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.	
Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) : Sans objet.	**Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) :** Limite du domaine public.	**Macrolots (pour logements collectifs, intermédiaires ou logements individuels groupés) :** Plantation de la haie en contact avec le domaine public, conformément aux exigences du Cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales. Réalisation des clôtures, conformément aux exigences du Cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.	

TL

ANNEXE 4 – FICHE DE LOT

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE
Dénommée « LES HAUTS PRES »

AVENANT AU C.C.C.T. APPROUVE PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE DOUVRES LA DELIVRANDE LE 7 juillet 2017 CONCERNANT la ZAC « Les Hauts Prés »

Article 1 : Il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

LOT N° .....

Attestation de constructibilité affectée au bien cédé :	
Références cadastrales :	
Surface du lot :	
Surface de plancher attribuée :	
Conditions d'usage du bien cédé	
Destination du lot :	
Hauteur maximale de la construction	
Règles d'urbanisme à respecter	*Règlement du PLU secteur 1AUa* *(modification du PLU en cours au 01/10/2016)*
Implantation des clôtures par rapport aux limites des voies	*Recul de 0,70m*
Modification du modelé général du terrain	*Interdit*
Principe d'assainissement :	*Séparatif*
o *Eaux usées :*	*Rejet direct dans réseau EU*
o *Eaux pluviales :*	*Cf Cahier des prescriptions et recommandations architecturales , urbaines, paysagères et environnementale (CPRAUPE)*

Article 2 : Les autres clauses du C.C.C.T. approuvé le ..... 2016 demeurent inchangées.

Lu et approuvé

A Douvres-la-Délivrande, le .....

Le Maire, M. Thierry LEFORT

TL

PREAMBULE

Dans la poursuite de l'Agenda 21 de la Ville de Douvres la Délivrande, et de la démarche de Développement Durable mise en place dans la conception de la ZAC des Hauts-Prés, les divers intervenants devront avoir une démarche exemplaire lors de la construction ; ils auront le souci de la propreté du chantier, du tri et de l'élimination des déchets, ils n'entreposeront pas les matériaux en désordre mais auront le souci de l'esthétique.
Notons que notre opération doit faire école, qu'elle sera très visitée et le sera encore plus dès les premières constructions ; Nous devons être exemplaires car l'image de la ville en dépend. Les acheteurs s'engagent à signer le « Cahier des Prescriptions de Chantier » et à le faire respecter par toutes les personnes qui interviendront sur leur chantier.

Le présent « Cahier des Prescriptions de Chantier » est annexé au « Cahier des Charges de Cession de Terrain » lui-même annexé à l'acte de cession passé entre L'AMENAGEUR et L'ACQUEREUR dénommé aussi Maître d'Ouvrage.

De même, les sous-traitants, tâcherons, fournisseurs, etc... seront soumis au mêmes règles des prescriptions de chantier sous la responsabilité des entreprises.

L'ACQUEREUR prendra toutes dispositions en vue de satisfaire aux obligations contenues dans le présent cahier des prescriptions de chantier, et notamment par leur insertion dans tous les marchés ou conventions qu'il passera avec ses Entrepreneurs ou avec les Concessionnaires.

Les dispositions des présentes sont également applicables au preneur d'un terrain donné à bail à construction.

TITRE I – GENERALITES

ARTICLE 1 – AUTORISATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

L'ACQUEREUR devra, avant tout commencement de travaux, solliciter de L'AMENAGEUR une autorisation de pénétrer sur le terrain. La prise de possession du terrain par L'ACQUEREUR fera l'objet d'un état des lieux établi, en présence de L'AMENAGEUR.

TITRE II – AMENAGEMENT DU TERRAIN

ARTICLE 2 – SECURITE, HYGIENE, GARDIENNAGE ET CLOTURE DES CHANTIERS

L'ACQUEREUR fera prendre sur ses chantiers toutes les mesures d'ordre et de sécurité propres à éviter les accidents, tant à l'égard du personnel qu'à l'égard des tiers. Il fera observer tous les règlements et consignes de l'autorité

L'ACQUEREUR doit prendre les dispositions utiles pour assurer l'hygiène des installations de chantier destinées au personnel notamment par l'établissement des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, si l'importance du chantier le justifie.

Toutes les mesures d'ordre, de sécurité et d'hygiène prescrites ci-dessus sont à la charge de L'ACQUEREUR.

En cas d'inobservation des prescriptions du présent article et sans préjudice des pouvoirs des autorités compétentes, L'AMENAGEUR peut prendre, aux frais de L'ACQUEREUR, les mesures nécessaires après mise en demeure restée sans effet.

En cas d'urgence ou de danger, ces mesures peuvent être prises sans mise en demeure préalable.

ARTICLE 3 – VOIES DE DESSERTE DES CHANTIERS

En dehors de voies ouvertes à la circulation publique, L'ACQUEREUR aura l'obligation de construire et d'entretenir ses voies d'accès « chantier » et ses voies intérieures de circulation et de protéger les pré- entrées charretière.

ARTICLE 4 – RACCORDEMENTS DES CHANTIERS AUX DIVERS RESEAUX

L'AMENAGEUR indiquera à L'ACQUEREUR les points de raccordement pour les fournitures d'eau et d'énergie électrique, les points de rejet des effluents de chantier E.P et E.U aux réseaux publics d'assainissement.

L'ACQUEREUR devra prendre directement contact avec les divers concessionnaires pour la réalisation des branchements et raccordements des réseaux de chantier. Il aura à sa charge tous les frais inhérents à la réalisation et à l'entretien de ces ouvrages.

ARTICLE 5 – EVACUATION DES EAUX DE CHANTIER – DEBLAIS EXCEDENTAIRES

Les eaux de ruissellement du bâtiment en cours de construction pourront être évacuées le cas échéant dans un réseau provisoire sous réserve de l'accord de L'AMENAGEUR.

En cas de constat d'engorgement d'une partie du réseau d'assainissement dû au rejets non maîtrisés des chantiers, L'ACQUEREUR en sera tenu comme responsable, quitte à lui de se retourner sur l'emprise incriminée. Vis-à-vis de L'AMENAGEUR, du CONCEDANT et de LA VILLE, l'ensemble des frais éventuels sera pris en charge par L'ACQUEREUR.

Les déblais excédentaires ne pourront être mis en dépôt hors du périmètre de la parcelle. Tous les autres matériaux et déchets de toutes natures, en provenance des chantiers devront être stockées dans des bennes à gravois et évacués au fur et à mesure en décharge.

« Il est interdit de brûler des déchets ménagers à l'air libre. Le brûlage sauvage des déchets des entreprises constitue également une infraction à l'article L.541-25 du Code de l'Environnement dès lors que l'entreprise ne possède pas d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (Rép. Min. n°5370, JOAN Q du 25 février 1984) ».

ARTICLE 6 – LIBERATION DES EMPRISES DE CHANTIER

Au fur et à mesure de l'avancement du chantier, L'ACQUEREUR procédera au dégagement, au nettoiement et à la remise en état des emplacements mis à sa disposition par L'AMENAGEUR pour l'exécution des travaux, il attachera une grande importance au respect du calendrier de repli des installations de chantier.

L'ACQUEREUR sera financièrement responsable de la défaillance de ses entrepreneurs en ce domaine, à sa charge en particulier les frais de démolitions d'ouvrages provisoires ou de nettoyage, et les indemnités dues aux Maîtres d'Ouvrage dont les programmes seraient retardés, en application de l'article 23.

ARTICLE 7 – PANNEAUX DE CHANTIER

- Panneau de publicité du Maître d'Ouvrage : L'ACQUEREUR aura la possibilité d'implanter sur son emprise de chantier un panneau de sa conception, réservé à la seule publicité de sa marque.
- Panneau de publicité des entreprises : la publicité des entreprises est autorisée sous réserve de figurer sur un panneau commun.

Les projets de panneaux de chantier seront présentés à L'AMENAGEUR pour agrément. Leur implantation sera définie d'un commun accord avec L'ACQUEREUR, les entrepreneurs et L'AMENAGEUR.

TITRE III – SERVITUDES DE CHANTIER

ARTICLE 8 – SUJETIONS D'ORDRE GENERAL.

Sans préjudice de l'application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, lorsque des travaux sont exécutés à proximité de lieux habités ou fréquenté, ou méritant une protection au titre de la sauvegarde de l'environnement, l'ACQUEREUR doit prendre à ses frais et risques les dispositions nécessaires pour réduire dans toute la mesure du possible, les gênes imposées aux usagers et aux voisins, notamment celles qui peuvent être causées par les difficultés d'accès, le bruit des engins, les vibrations, les fumées, les poussières.

ARTICLE 9 – UTILISATION ET ENTRETIEN DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les itinéraires poids lourds et engins de chantier seront imposés soit par L'AMENAGEUR, le CONCEDANT ou LA VILLE, à l'ensemble des dessertes de chantier, tant par leurs approvisionnements que pour l'évacuation des déblais excédentaires.

Au cours de la réalisation des programmes, L'AMENAGEUR pourra être amené à modifier les itinéraires.

L'ACQUEREUR aura à sa charge l'établissement et l'entretien, sur les voies ouvertes à la circulation, au droit des sorties de chantier, de la signalisation routière horizontale et verticale, appropriée.

A sa charge également, au droit de sa parcelle, le nettoyage des chaussées et abords ; ces sections devront être maintenues propres en permanence.

Tout manquement de L'ACQUEREUR à ces obligations entraînera de plein droit après constatation et mise en demeure restée sans effet dans un délai de 24 heures :

- La fermeture des sorties et accès de chantier,
- Le nettoyage des voies ou le rétablissement de la signalisation par une entreprise du choix de L'AMENAGEUR aux frais avancés de L'ACQUEREUR,
- Dans ce dernier cas, L'ACQUEREUR se verra réclamer les sommes engagées par L'AMENAGEUR.

En cas de danger ou d'urgence, ces mesures peuvent être prises sans mise en demeure préalable.

ARTICLE 10 – PROTECTION DES OUVRAGES EXISTANTS

L'ACQUEREUR prendra toutes dispositions pour protéger les ouvrages établis dans son emprise de chantier et aux abords.
En cas d'intervention sur les ouvrages situés en dehors du chantier et se trouvant sur le domaine public, L'ACQUEREUR devra respecter les règlements en vigueur et notamment en déposant une déclaration d'intention de commencement des travaux (D.I.C.T) auprès de l'ensemble des compagnies concessionnaires.

ARTICLE 11 – SUJETIONS PARTICULIERES

- **Réseaux existants**
  Pendant toute la durée des travaux, L'ACQUEREUR devra prendre toutes dispositions pour assurer la protection des réseaux en exploitation sous l'emprise de son chantier. En particulier, les regards de visite et coffret concessionnaires devront être en permanence protégés. S'il venait à être dégradés, ils seront remplacé, aux frais de L'ACQUEREUR par une entreprise agréé par L'AMENAGEUR.
  L'ACQUEREUR aura à sa charge la protection de son entrée charretière, par tout dispositif approprié, notamment pour protéger de la casse.

- **Réseaux établis par L'ACQUEREUR**
  Les réseaux ne seront raccordés, par l'ACQUEREUR, au réseau public qu'à la fin des travaux ou lorsque cela s'avère nécessaire pour l'avancement de sa construction.

- **Espace commun**
  Pendant toute la durée des travaux, L'ACQUEREUR devra prendre toutes dispositions pour assurer la protection, le bon état et le bon entretien des espaces communs (voirie, noues, plantations, mât d'éclairage, potelet bois, mobilier, etc...)

ARTICLE 12 – PROTECTION DES BORNES TOPOGRAPHIQUES

L'ACQUEREUR devra prendre toutes dispositions nécessaires pour éviter que les bornes topographiques d'implantation de nivellement ou de triangulation ne disparaissent. Il devra en particulier faire protéger celles-ci par des chaises solides ou des massifs de béton.
Toute borne cachée, déplacée ou enlevée sera recherchée, remise en place s'il en est besoin, aux frais de L'ACQUEREUR, par un géomètre expert, agréé par L'AMENAGEUR.

ARTICLE 13 – BRUITS DE CHANTIER – HORAIRES DE TRAVAIL

L'importance de l'ensemble des bruits de chaque chantier ne devra en aucun cas dépasser 70 décibels aux limites du domaine public ou privé de chaque opération.

Pour ce faire, L'ACQUEREUR devra s'assurer que les engins, camions, bétonnières etc.... à moteur thermique ont un échappement bien insonorisé. Seul l'emploi de compresseurs insonorisés sera autorisé.

L'ACQUEREUR devra respecter les normes de bruit et les horaires d'exécution des travaux bruyants préconisé par arrêté municipal ou par arrêté du CONCEDANT.

En cas de non respect de ces dispositions, un avertissement écrit sera adressé à l'entreprise, lui donnant un délai de 48 heures pour remédier à cet état de fait. Au-delà de ce délai, une pénalité sera appliquée.

ARTICLE 14 – ENVIRONNEMENT – PROTECTION DE LA NATURE ET DES SITES

Aucun arbre ne devra être abattu sans autorisation écrite de L'AMENAGEUR. Il en sera de même pour les élagages qui s'avéreraient indispensables à la réalisation de l'opération.

Les mouvements de terre définitifs ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres conservés.

Toute implantation sous la couronne d'un arbre, d'un ouvrage (poteaux, câbles, etc...) même à titre temporaire, est interdite sauf autorisation expresse de L'AMENAGEUR, du CONCEDANT et de LA VILLE. La fixation dans les arbres de câbles, panneaux, armatures métalliques ou autres fixations est interdite.

Les tranchées ou tous les terrassements pour implanter des ouvrages annexes concernant des travaux concessionnaires devront respecter au mieux l'intégrité du système racinaire des arbres existants. Les réseaux enterrés destinés à la desserte des bâtiments ne devront, en aucun cas, être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont la conservation a été décidée. La plus grande distance devra être respectée en accord avec L'AMENAGEUR, le CONCEDANT et LA VILLE, entre l'axe du tronc et le bord le proche de la fouille.

A aucun moment, l'entreprise chargée des travaux pour le compte du concessionnaire ne devra couper, détériorer, forcer le passage au niveau du système racinaire du végétal. Si lors d'exécution de la fouille, malgré les précautions prises, l'une des racines a été endommagée (diamètre supérieur à 40mm), elle devra impérativement être sectionnée proprement avec un outil tranchant et désinfecté, puis mastiquée avec un produit fongicide.

La circulation des engins de chantier (camions, pelles, chargeurs, etc...) doit éviter les blessures aux parties aériennes et les parties souterraines. Par conséquent, les arbres d'alignement devront être protégés.

La protection se fera au niveau du tronc par la mise en place de lattes de châtaignier jointives d'une hauteur de 2,50m. Ce dispositif reposera au sol sans enfoncement et la fixation se fera pour le cerclage simple évitant ainsi tous les accrochages sur le tronc de l'arbre.

Lors de chantiers, la circulation des engins de chantier doit être fortement limitée au pied des arbres. Lorsque le passage est strictement nécessaire, il pourra être mis en place des platelages, ponts de chantier, afin d'assurer une répartition des poids sur le sol.

Les aires de stockage de matériaux, les baraques de chantier, les engins en stationnement, ne pourront pas être installés à moins de 4 mètres de l'axe du tronc végétal.

Il est strictement interdit de déverser des produits liquides (carburants, huiles, solvants, produits hydrocarbonés, etc...) au pied de tronc de l'arbre ou au niveau du système racinaire. Les projections de produits agressifs doivent également être interdites au niveau du tronc et du feuillage.

TL

TITRE IV – RESPONSABILITE – PENALITES

ARTICLE 15 – RESPONSABILITES

L'application des prescriptions du présent cahier des prescriptions de chantier ne pourra en aucun cas donner lieu à partage de responsabilités entre L'ACQUEREUR et L'AMENAGEUR.

L'ACQUEREUR sera donc responsable de tous incidents ou accidents corporels ou matériels survenant tant sur le Domaine Public que sur ses chantiers et qui seraient le fait ou la conséquence de l'exécution de ses travaux.

L'intervention des autorités compétentes, comme prévu aux articles 2 et 9 et dans tous les cas d'urgence ou de danger, ne dégage pas L'ACQUEREUR de sa responsabilité, en particulier pour ce qui est des réparations, dommages et intérêts dus aux tiers suite à l'inobservation des prescriptions du présent cahier, et plus généralement de la règlementation en vigueur.

ARTICLE 16 – PENALITES

Sans préjudice des frais de réparation et dommages et intérêts dus par L'ACQUEREUR ou L'ACQUEREUR suite à l'inobservation des prescriptions arrêtées aux chapitres précédents, l'infraction aux dites prescriptions entraînera de plein droit, dès constatation et notification au contrevenant par lettre recommandée avec accusé de réception, le versement à L'AMENAGEUR les pénalités suivantes :

1- Publicité non autorisée, par jour calendaire	50 €
2- Défaut de nettoyage, au droit des parcelles respectives, de voie ouverte à la circulation publique à la sortie de chantier par jour calendaire	200 €
3- Assainissement de chantier non conforme, par jour calendaire	200 €
4- Non respect des prescriptions relatives à la sécurité, le gardiennage, l'hygiène et la signalisation générale du chantier, par jour calendaire	100 €
5- Travaux sur le domaine public sans signalisation ni protection efficace de jour comme de nuit, par jour calendaire	200€
6- Non respect des itinéraires prescrits pour la desserte des chantiers, par jour calendaire	200 €
7- Bruits de chantier au-delà de la limite prescrite par jour calendaire	100 €
8- Abattage d'arbre sans autorisation, à l'unité	1 000 €
9- Absence de protection des arbres à conserver l'unité, par jour calendaire	50 €
10- Dépôt des déblais excédentaires (terre végétale, déblais, gravât) en dehors des zones prescrites à cet effet, par infraction constatée	500 €

En outre, en cas d'application des pénalités prévues aux alinéas 2, 5 et 12, L'AMENAGEUR pourra exiger l'arrêt immédiat du chantier jusqu'à cessation de l'infraction.

En ce qui concerne les points 2, 5 et 9, L'AMENAGEUR se réserve le droit de faire intervenir une entreprise de son choix pour se substituer aux entreprises défaillantes après mise en demeure restée sans effet.

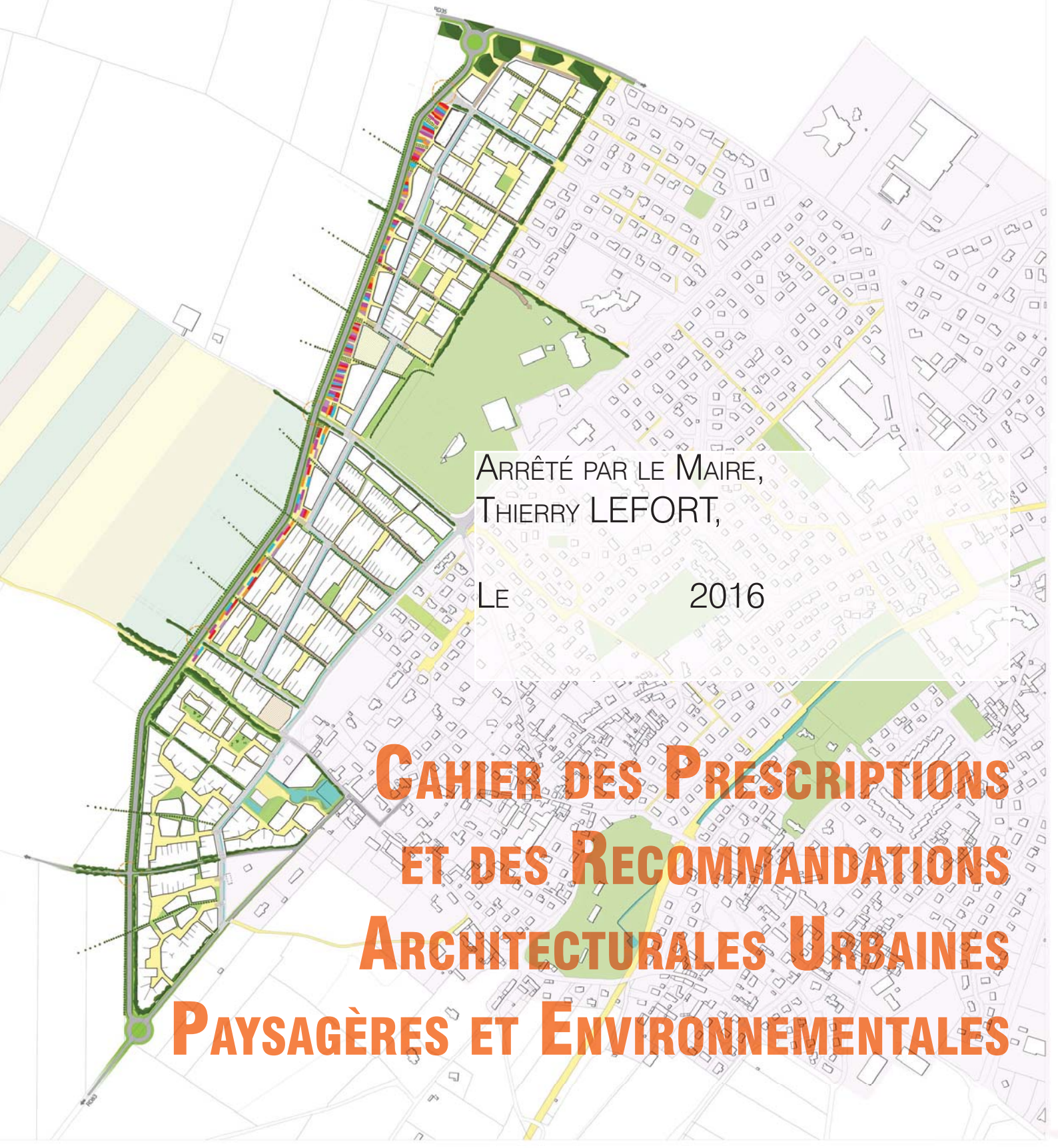
Toutefois, en cas d'urgence ou de danger, ces mesures peuvent être prises sans mise à demeure préalable.

ZAC «DES HAUTS PRÉS»

DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

CONCESSIONAIRE: NEXITY FONCIER CONSEIL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE
URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO
ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES



ARRÊTÉ PAR LE MAIRE,
THIERRY LEFORT,

LE 2016

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

SOMMAIRE

VOLET 1 - PRÉSENTATION DU CPRAUPE

AVANT-PROPOS 7
COMMENT UTILISER L'OUTIL 7
MODALITÉ DE SUIVI DU COMITÉ 8
LECTURE DU PRÉSENT CAHIER 9

VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROPOS LIMINIARES 11
ARTICLE 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 12
ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES 12
ARTICLE 3 ACCÈS ET VOIRIE 12
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 13
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 13
ARTICLE 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES 13
ARTICLE 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 13
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 14
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 14
ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 14
ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR 15
ARTICLE 12 STATIONNEMENT 15
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET VÉGÉTATIONS 16
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) 16

PHASE 1 18

VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS 19
GABARITS ET RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES 19
RÉPARTITION DES ÎLOTS 20
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1 21
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION 22
ZONES D'AIMANTATION / LIGNE DE POINT D'ATTACHE / ENTRÉE CHARRETIÈRE 23
IMPLANTATION DES ANNEXES 24
RECUL DE TOITURES / GABARITS 25
COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX 26
OUVERTURES SUR TOITURES 27

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2 28
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION / SUD GROUPÉS 29
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION / SUD NON GROUPÉS 30
ZONES D'AIMANTATION / LIGNES DE POINT D'ATTACHE / ENTRÉE CHARRETIÈRE 31
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION / EST GROUPÉS 32
ZONES D'AIMANTATION / LIGNES DE POINT D'ATTACHE / ENTRÉE CHARRETIÈRE 33
IMPLANTATION DES ANNEXES 34
RECUL DE TOITURES / GABARITS 35
COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX 36
OUVERTURES SUR TOITURES 37
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3 38
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION OUEST 39
ZONES D'AIMANTATION / LIGNES DE POINT D'ATTACHE / ENTRÉE CHARRETIÈRE 40
IMPLANTATION DES ANNEXES 41
RECUL DE TOITURES / GABARITS 42
COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX 43
OUVERTURES SUR TOITURES 44
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4 45
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION 46
ZONES D'AIMANTATION 47
ENTRÉE CHARRETIÈRE 47
IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE 48
COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX 49
OUVERTURES SUR TOITURES 50
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5 ET 6 51
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION 52
ZONES D'AIMANTATION 53
LIGNE DE POINT D'ATTACHE 53
ENTRÉE PRINCIPALE 53
IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE 54
COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX 55
OUVERTURES SUR TOITURES 56
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 7 57
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION 58
ZONES D'AIMANTATION 59
IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE 60
COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX 61
OUVERTURES SUR TOITURES 62

Aménagement des espaces extérieurs 65
Accès à la parcelle - stationnement - entrée charretière 65
Prescriptions d'implantation des clôtures et portails - illustrations 66
Prescriptions d'implantation des clôtures et portails - illustrations 67
Clôtures 68
Généralités et implantaton.....68
Cas particulier de l'îlot 1 68
le long de la voie A 68
Clôtures - qualité 69
Les clôtures en limite séparative privé/public non clos 69
Les clôtures en limite séparative privé/privé 71
Portails 72
Portillons 73
Les haies privatives en limites des voies B 74
Haies privatives.....74
Les haies privatives en limites des voies C, D et E 75
Les haies privatives des tiers-champs.....76
Les haies privatives en limite séparative privé / privé 76
Les espaces privés non clos en limite de voie A [îlot 1].....77

VOLET 4 - ENVIRONNEMENT

Gestion des eaux de pluie..... 79
Lots Individuels 79
1. Eaux de toitures.....79
2. Eaux des autres surfaces imperméabilisées 79
EXEMPLES 80
Macrolots 83
1. Eaux de toitures.....83
2. Eaux des autres surfaces imperméabilisées 83
MACROLOTS DESTINES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS.....84

VOLET 1
PRÉSENTATION DU CPRAUPE

Volet 1 - Présentation du CPRAUPE

Avant-propos

Le présent CPRAUPE constitue le règlement écrit du quartier ZAC des Hauts Prés à Douvre-la-Délivrande. Il est établi en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Il s'applique au Quartier des Hauts Prés, tel que défini au plan figurant en annexe 1 (règlement graphique) au présent document.

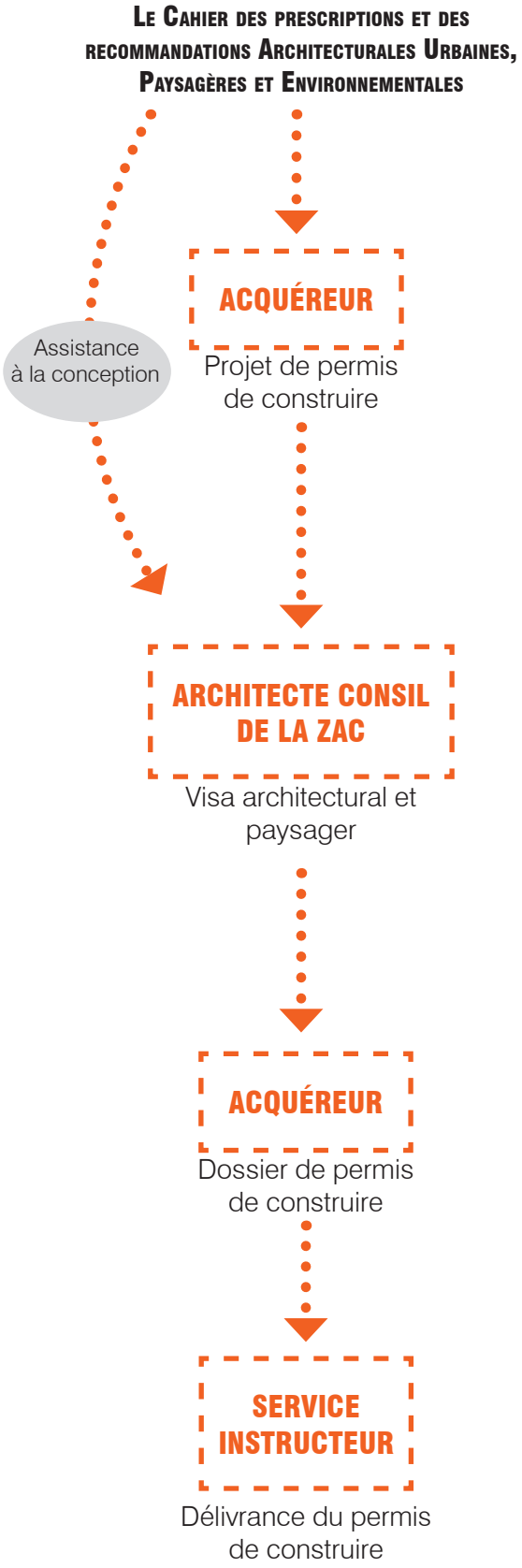
En complément du règlement écrit (volet 2 du présent CPRAUPE), les prescriptions et recommandations de ce cahier ont pour objectif d'assurer la plus grande cohérence possible tant sur le plan de l'architectural, de l'urbanisme et du paysage, tout en tenant un haut niveau d'exigences environnementales.
La réussite de ce projet passe par tous les acteurs, que ce soit les concepteurs, les aménageurs, les entreprises les élus mais aussi et surtout les futurs habitants, propres artisans du cadre de vie dans lequel ils investissent. Ainsi, cette opération se «co-construit».

Le document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) de la ville de Douvres-la-Délivrande et le volet 2 (règlement écrit) du présent CPRAUPE sont les textes réglementaires de référence pour la préparation du permis de construire.
Les Prescriptions et des Recommandations Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales édictent des règles de deux ordres :
- Des **RECOMMANDATIONS** qui sont données à titre indicatif que chacun doit prendre en compte (le PC doit être compatible avec des règles) ;
- Des **PRESCRIPTIONS** et des règlements qui s'imposent en plus des règles du PLU.

Les volets 3 et suivants comportent de nombreuses illustrations qui permettent de mieux expliquer et visualiser les règles et prescriptions écrites.

Comment utiliser l'outil

Le cahier a pour objectif :
- D'édicter les obligations (volet 2 - règlement écrit), les prescriptions et les recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales pour chaque îlot d'habitat et chaque terrain.
- De définir la méthode de suivi et d'accompagnement des projets de construction.
- De présenter les grandes lignes du projet urbain de la «ZAC des Hauts Prés» (donné à titre indicatif).



Le cahier est organisé en quatre VOLETS :

- Volet 1 - Présentation du CPRAUPE
- Volet 2 - Règlement écrit de la ZAC
- Volet 3 - Les prescriptions et recommandations à l'échelle de la parcelle
- Volet 4 - Paysage et environnement des lots

et trois ANNEXES :
- Annexe 1 - Règlement graphique
- Annexe 2 - Le projet à l'échelle du quartier (donné à titre indicatif)
- Annexe 3 - Prescriptions environnementales à l'échelle des lots

MODALITÉ DE SUIVI DES PC

Chaque projet se «construit» en concertation avec l'architecte de la ZAC du quartier résidentiel des Hauts-Prés.

Sur la base du règlement écrit, des prescriptions et des recommandations, l'Architecte coordinateur et le paysagiste concepteur ont un rôle d'informateur, de conseil, de cohérence d'ensemble, et de VISA sur tous les Permis de Construire. Ils accompagnent l'acquéreur dans la fabrication de son projet en fournissant les «règles du jeu» du projet urbain, du quartier et ses objectifs de qualité, notamment sur les projets en mitoyenneté.

L'avis de l'architecte coordonnateur est nécessaire préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

LECTURE DU PRÉSENT CAHIER

Les règles inscrites dane le volet 2 complètent le règlement de la zone 1AUa du PLU.
Les **PRESCRIPTIONS** et les **RECOMMANDATIONS** Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPRAUPE) donnent deux niveaux d'information :

RECOMMANDATION (CONSEIL DONNÉ À TITRE INFORMATIF)

PRESCRIPTION (CE QUI S'IMPOSE)

VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROPOS LIMINAIRES

Ce volet précise les règles qui devront s'appliquer à chaque projet de construction qui sera établi puis réalisé à l'intérieur du quartier des Hauts Près. S'agissant des aménagements réalisés par le concessionnaire, il est renvoyé au respect des prescriptions du dossier de réalisation de ZAC notamment le programme des équipements publics.
S'agissant des projets qui seront édifiés sur chaque lot ou macrolot, ils feront l'objet d'un permis de construire ou d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ces projets devront respecter les règles ci-après qui s'imposeront à eux. Ces règles complètent les règles d'urbanisme applicable dans le PLU notamment le règlement écrit relatif au secteur 1AUa (qui s'applique pour l'immédiat à la partie Nord de la ZAC).

Les articles sont rédigés, pour une facilité de lecture, dans l'ordre du règlement du PLU.
Par ailleurs, le règlement graphique en annexe 1 vient compléter les prescriptions qui s'imposent.

ARTICLE 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites
ARTICLE 2 : Types d'occupation ou utilisation des sols soumis à conditions spéciales
ARTICLE 3 : Accès et Voirie
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux
ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains
ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques
ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions
ARTICLE 10 : Hauteur des constructions
ARTICLE 11 : Aspect extérieur
ARTICLE 12 : Stationnement
ARTICLE 13 : Espaces libres et végétations
ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

L'architecte conseil coordonnera, dans le respect du règlement écrit et du règlement graphique, les relations entre constructions voisines (par exemple, hauteur d'égout, toiture, etc...).

ARTICLE 1

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cf. PLU

ARTICLE 2

TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES

Le regroupement de plusieurs lots pour constituer une seule unité foncière est interdit.

Les projets de constructions devront respecter les typologies identifiées pour chaque lot (logements individuels, maisons de ville, logements « intermédiaires » ou logements collectifs).

- Les logements et les activités de services tertiaires sont autorisées sous réserve que l'aspect résidentiel du quartier des Hauts Pré soit respecté, que les stationnement soient assurés sur la parcelle privée, en quantité suffisante et à la charge du pétitionnaire ou de l'utilisateur des lieux et que le nombre de place de stationnement suffisant soit démontré au PC.
- Les garages en sous-sol, s'ils s'avèrent nécessaires, ne seront autorisés que sur les lots 103 et 104, sous réserve qu'ils soient réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs notamment en ce qui concerne les risques éventuels de remontée de nappe phréatique, d'infiltration et de gestion des eaux pluviales.
- Les abris annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 10 m^2 sont autorisés sous réserve d'être implantés dans les zones constructibles et définies au règlement graphique en annexe 1.
- Les carports sont autorisés sur les entrées charretières; il sont limité à une hauteur de 3,5 m.
- Les abris de jardins sont autorisés sous réserve d'être implantés dans les zones constructibles définies au règlement graphique en annexe 1.

Les lots 55, 56, 57 et 105 devront respecter une cote altimétrie de RDC de 29,60 NGF.

Il est précisé que le réseau d'eaux usées et le branchement ne permettent pas de raccorder systématiquement les sous-sol. Dans le cas où le raccordement du sous-sol serait réalisé, il le serait à la charge et aux risques du propriétaire, qui devra se prémunir des mises en charge du réseau tel que cela est prévu au règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3
ACCÈS ET VOIRIE

Voirie

L'aménagement de l'ensemble des voies est donné à titre indicatif au programme des équipements publics du dossier de réalisation.

Accès

- Sur les lots 101, 102, 103 et 104, les accès véhicules seront localisés et aménagés en fonction des permis de construire en respectant les indications du règlement graphique en annexe 1.
- Sur les autres lots, un seul accès véhicules est autorisé dans le respect du règlement graphique en annexe 1 et des schémas et intentions exprimés dans le volet 3. Ces accès devront impérativement être imperméabilisés.

ARTICLE 4
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions devront être raccordés aux réseaux mis en place par l'aménageur.

Aucun autre raccordement ne sera possible.

S'il y a plusieurs logements sur un même lot, la réalisation des branchements complémentaires se fera aux frais, et sous la responsabilités de l'acquéreur, avec une remise en état à l'identique de l'emprise publique.

ARTICLE 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cf. PLU

ARTICLE 6
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises publiques sont constituées des voies, allées, espaces verts et plus généralement tout ce qui se situe hors des parcelles cessibles.
Les constructions seront implantées dans le respect des dispositions du règlement graphique en annexe 1 concernant les zones constructibles, les lignes de point d'attache, les zones d'aimantation et la constitution d'angle de rue le cas échéant.

ARTICLE 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées dans le respect des dispositions du règlement graphique en annexe 1.
La gestion des volumes bâtis et notamment des hauteurs sur la ligne de point d'attache du bâti devra s'effectuer conformément aux schémas «Recul de toitures» du volet 3, et aux légendes correspondantes du règlement graphique en annexe 1.
Sur les limites séparatives non concernées par les lignes de point d'attache, l'implantation se fera soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1m (passage d'homme et entretien de la construction).

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur les lots 101, 102, 103, 104 et 105, en complément du règlement graphique en annexe 1, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot seront gérées dans le cadre du projet global de construction et d'un permis de construire qui les organisera.

Sauf sur les lots 101, 102, 103, 104 et 105, il est interdit de créer deux constructions non contiguës (à l'exception des abris de jardins et annexes) sur une même parcelle.
- Les annexes (dépendance, cellier, garage) peuvent être soit associés, soit dissociés de la constuction principale. Elles seront implantées, dans les zones constructible conformément au règlement graphique en annexe 1.
- Les cart-ports sont autorisés sur les entrées charretières non closes.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. PLU

ARTICLE 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions devront respecter (qu'il s'agisse de

toitures avec combles, de toitures courbes ou de toiture terrasse) les règles et prescriptions de gabarit maximum transcrites dans le volet 3 (page 19) du présent CPRAUPE.
Pour les lots individuels, outre le respect du gabarit le cas échéant, leur hauteur maximale devra respecter les règles de volume décrites page 19 du présent CPRAUPE, sans toutefois dépasser 9m au faîtage ou 7m à l'accrotère.

Les annexes ne pourront dépasser 3,50m de haut à l'acrotère ou à l'égout et, le cas échéant, 6m au faîtage.

Des dépassements peuvent être autorisés pour les besoins des ouvrages techniques en toiture dès lors qu'ils font l'objet d'une intégration soignée.
Les émergences autorisées sur les lots 103 et 104 au-delà de la hauteur maximale et devront recevoir l'agrément de l'architecte conseil de la ZAC.

ARTICLE 11
ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur concerne le traitement des façades, des toitures, des clôtures avec les portails et portillons, des haies en limite séparative, la gestion des coffrets techniques et des boites aux lettres ainsi que le traitement des espaces privatifs non-clos.

Pour le bâti, il devra se conformer aux prescriptions et schémas des paragraphes «Recul de toiture», «Colorimétrie / Matériaux» et «Ouverture sur toiture» du volet 3, pour chaque îlot.

Pour les portails et portillons, ils devront se conformer aux schémas des paragraphes «Implantation des clôtures et portails» du volet 3, pour chaque îlot.
Les portails, s'ils sont installés, devront l'être avec un recul de 6m par rapport à l'emprise publique et devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.
Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Dans l'îlot 1.1 (voir page 20 du présent CPRAUPE), elles devront, si elles sont posées, être alignées avec la construction principale.
- Dans les îlots 2.2 et 3.1, les clôtures sur l'espace public, si elles sont posées, le seront obligatoirement en recul de 80 cm par rapport à l'espace public. Une haie sera plantée par l'aménageur dans cette bande de 80 cm.

ARTICLE 12
STATIONNEMENT

- Sur les lots 103 et 104, le nombre de place de stationnement est fixé à une place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1,5 places par logement. Le nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

Exemple :
- pour 60 m² > une place par logement

- entre 60 et 120 m² > deux places par logement
50% de ces places environ devront être réalisés en ouvrage (garage ou sous-sol); il s'agit d'un minimum.

- Sur le lot 105, deux places de stationnement seront aménagées en rive Sud du lot, dans une bande de 6m de large à compter de l'alignement Nord de la Voie C, dont un seule place sera traitée en ouvrage, de la même qualité que la construction principale, et l'autre en entrée charretière non close.

Sur les autres lots, l'organisation du stationnement respectera le règlement graphique en annexe 1.

Pour tous les logements individuel (sur terrains individuels ou en permis groupé), il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement, à créer hors des emprises publiques.

ARTICLE 13
ESPACES LIBRES ET VÉGÉTATIONS

Sur les lots 101, 102, 103, 104 et 105, l'aménagement des espaces libres fera l'objet d'un projet détaillé au stade du permis de construire.

Sur les autres lots, en dehors des haies réalisées le long des limites séparatives traitées à l'article 11 au titre des clôtures, les espaces libres sur les parcelles seront traitées soit en pelouse, soit en jardin potager, soit en espace arbustif, à l'exception des entrées charretières privatives non-closes.

ARTICLE 14
Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Se reporter à la «fiche de lot» de chaque terrain et au CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain).

VOLET 3 - LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER

GÉNÉRALITÉS

PHASE 1

Ce troisième volet concerne uniquement la Phase 1 de la ZAC.



QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS

RÈGLES ET PRESCRIPTIONS DE GABARITS MAXIMUMS



QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS

RÉPARTITION DES ÎLOTS



îlot 1.1= îlot 1 phase 1

- ÎLOT 1.1
- ÎLOT 2.1
- ÎLOT 3.1
- ÎLOT 4.1
- ÎLOTS 5.1 ET 6.1
- ÎLOT 7.1

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

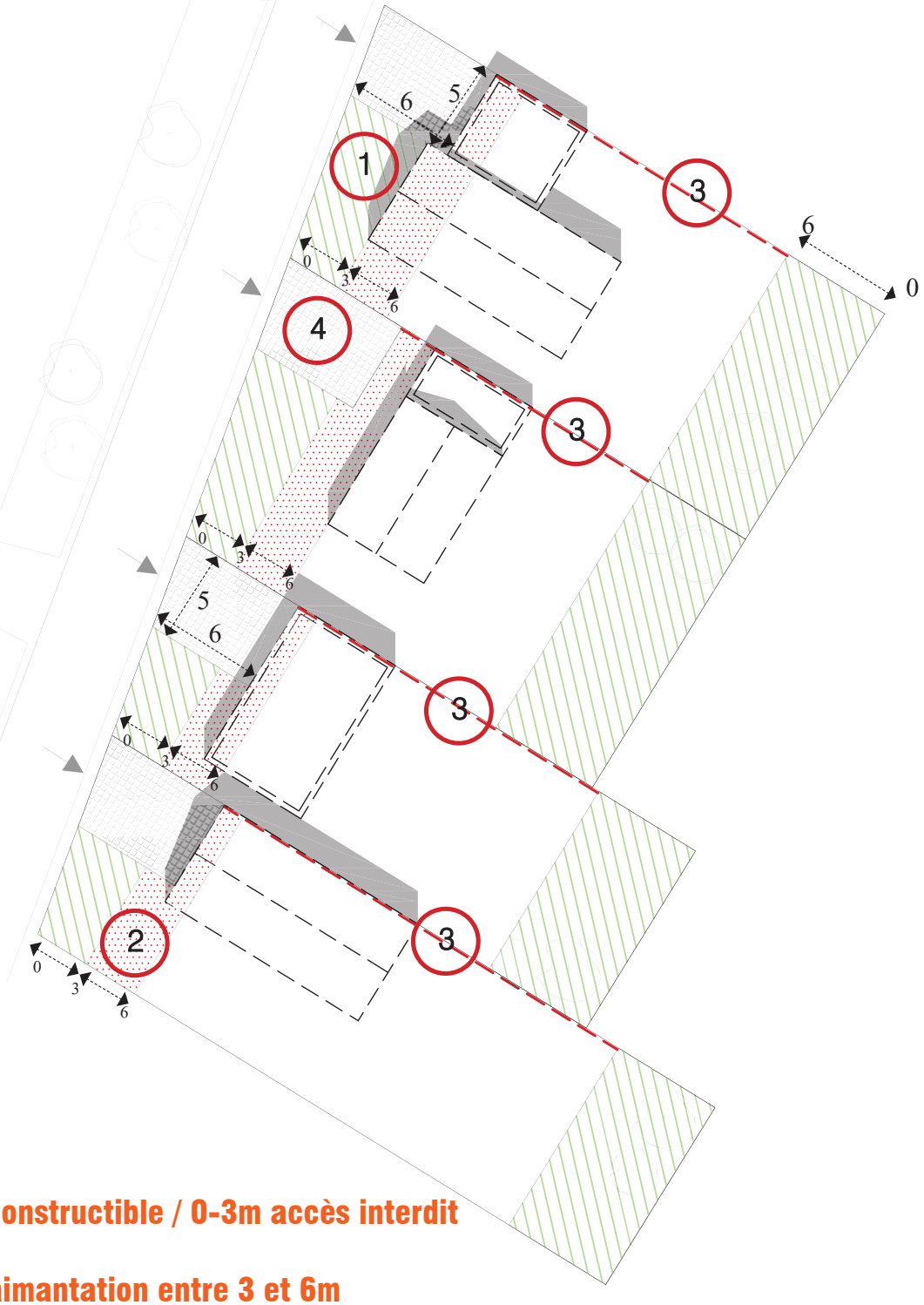




VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

1. **Zone inconstructible / 0-3m accès interdit**

2. **Zone d'aimantation entre 3 et 6m**
(Depuis la plus petite largeur)

3. **Ligne d'attache du bâti**

4. **Entrée charretière (implantation des carports possible)**
Aucun accès différents de ceux illustrés sur le règlement graphique n'est autorisés



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

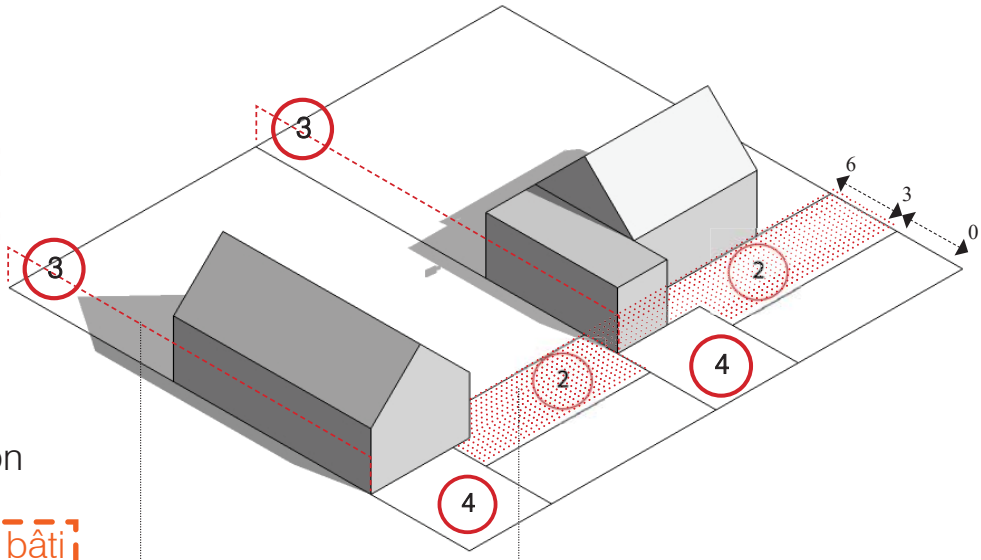
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

ZONES D'AIMANTATION

LIGNE DE POINT D'ATTACHE

ENTRÉE CHARRETIÈRE

3 Lignes de point d'attache



BANDE D'AIMANTATION ENTRE 3 ET 6M

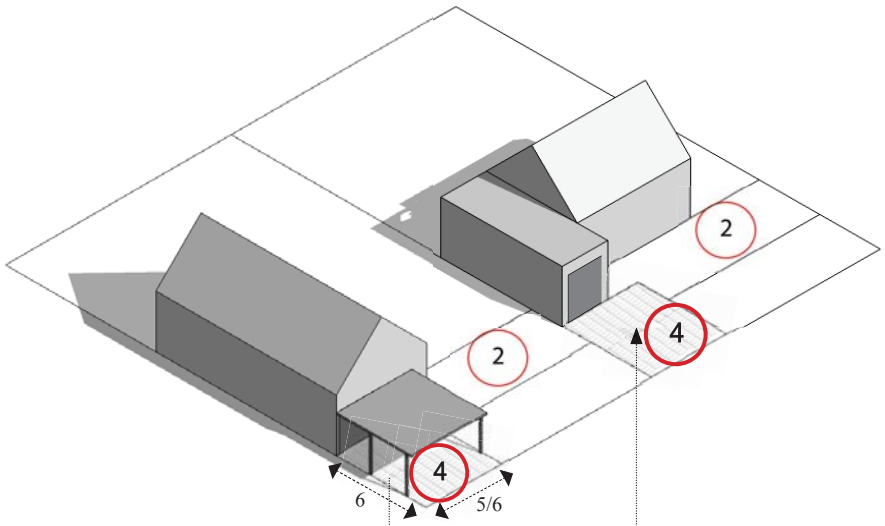
IMPLANTATION DU BÂTI EN LIMITE

2 Zones d'aimantation

Dans l'îlot 1, le bâti sera implanté selon le règlement graphique (annexe 1) de la ZAC avec un départ de volume dans une bande de 3m de profondeur.

4 Entrée charretière

Dans l'îlot 1, les annexes et garages seront liés à l'entrée charretière (5m de large minimum et 6 m de large maximum x 6m de profondeur).



ACCÈS VOIRIE

ENTRÉE CHARRETIÈRE / IMPLANTATION DES CARPORTS

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEIL



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE



Annexes «dépendances/cellier»



Carports



Carports

Annexes ou garages dissocié



Garage



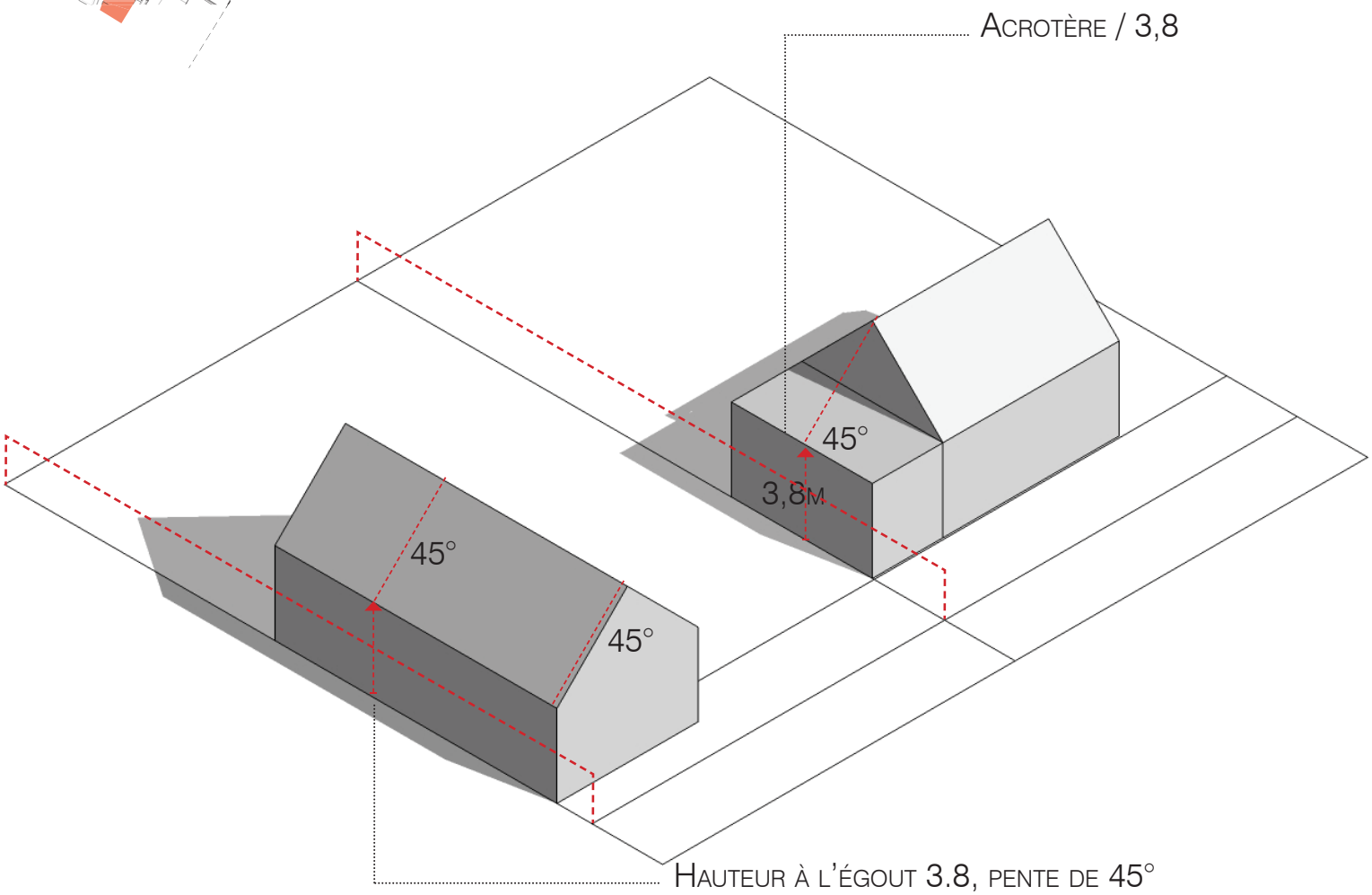


VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

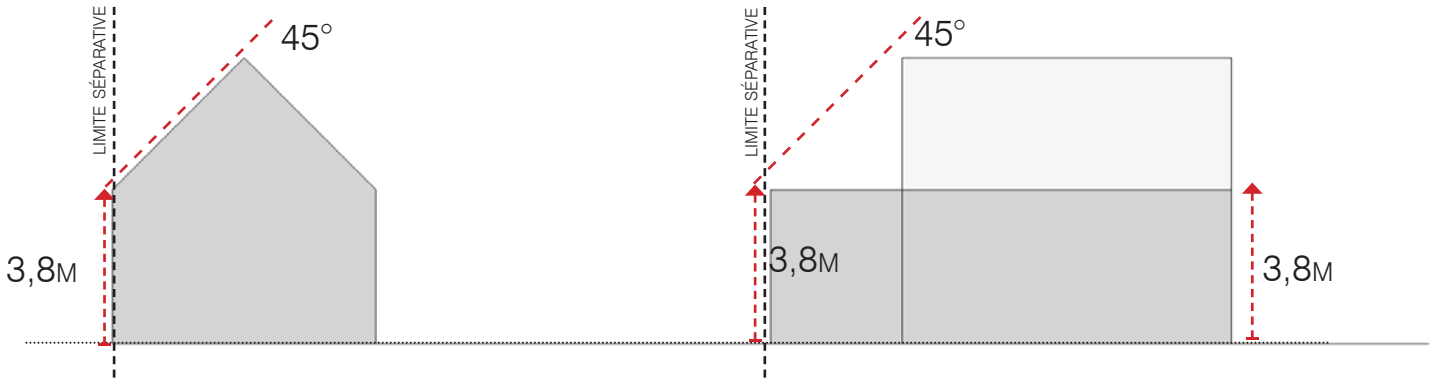
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

RECUL DE TOITURES / GABARITS

SEULEMENT POUR LES LOTS SOUMIS À LA LÉGENDE DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE ANNEXE 1 LE CAS ÉCHÉANT



Gabarit de hauteur



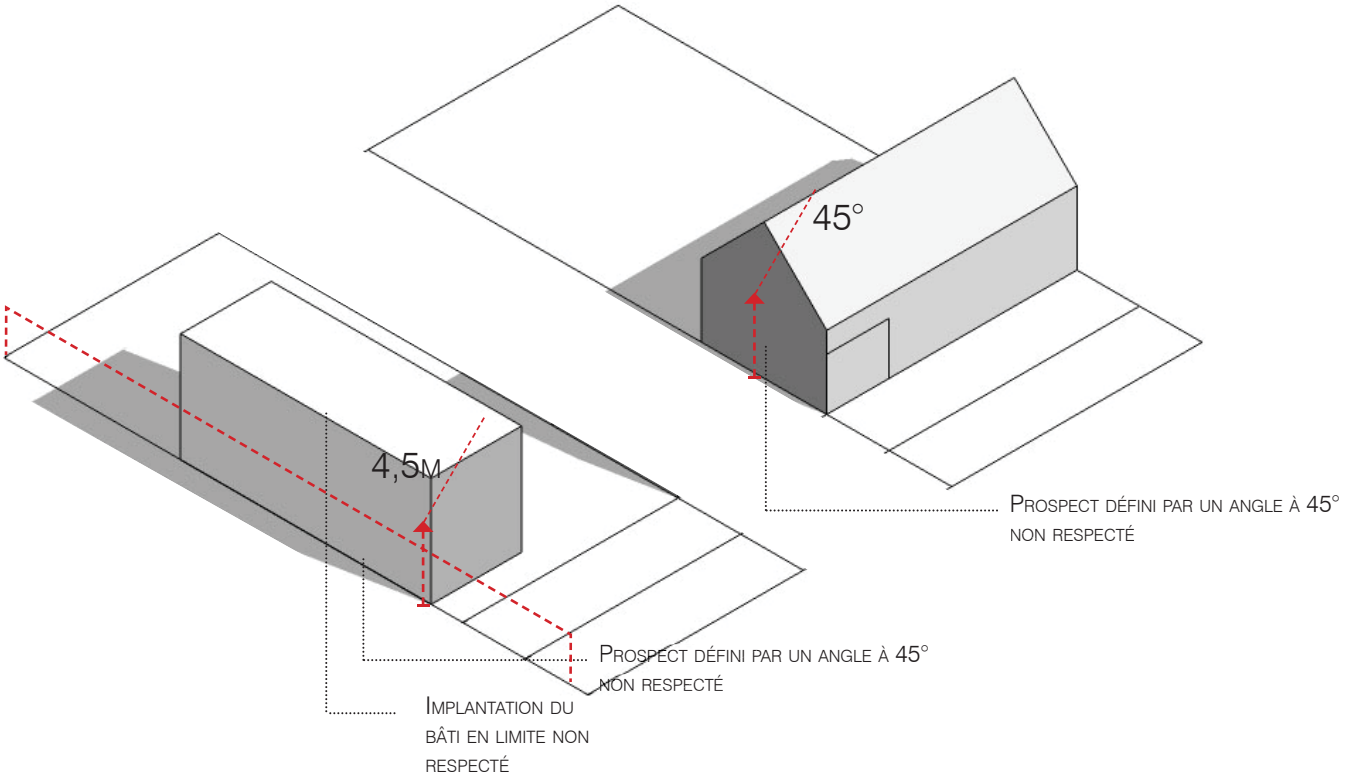
Pour les parcelles repérées dans le règlement graphique (annexe1 par la légende ligne d'attache verte), afin de limiter les ombres portées chez le voisin, le volume bâti doit rentrer dans un prospect défini par un angle à 45° à partir de 3,8m de haut sur la ligne d'attache. Le prospect, s'il y a lieu, n'est valable que depuis cette ligne d'attache.
L'égout ou acrotère du bâtiment est donc limité à 3,8m, pour les lots marqués au réglement graphique (annexe1) par la légende.



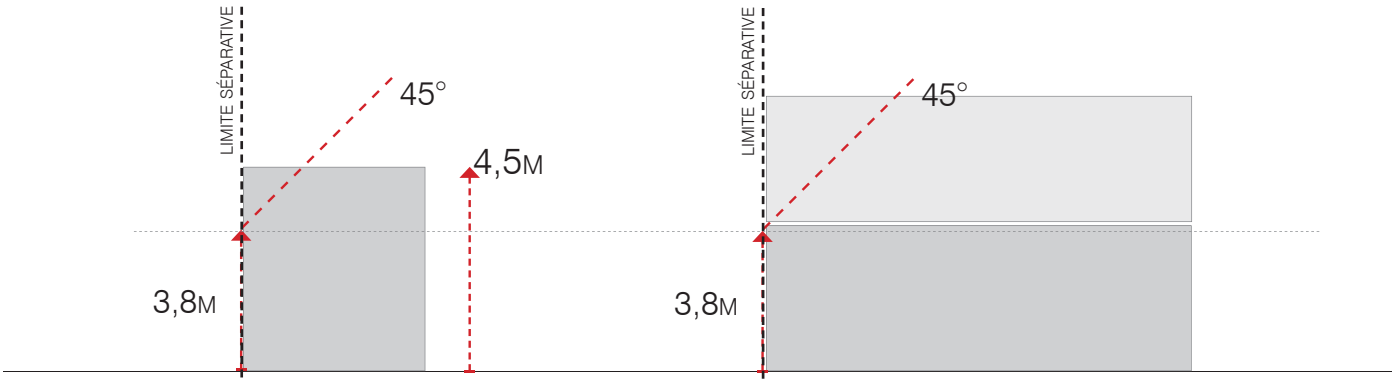
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

RECUL DE TOITURES / GABARITS

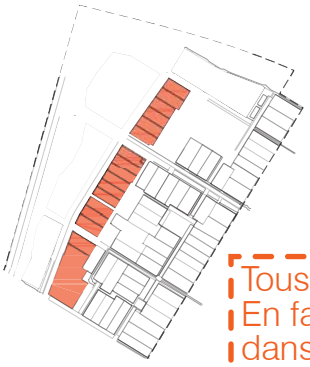
SEULEMENT DANS LES CAS DES LOTS NON SOUMIS AUX GABARITS DE LA LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ANNEXE1)



Gabarit de hauteur



Pour les lots individuels, outre le respect du gabarit le cas échéant, leur hauteur maximale devra respecter les règles de volume décrite page 19 du présent CPRAUPE, sans toutefois dépasser 9m au faîtage ou 7m à l'accrotère.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :
En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.
Le bardages bois seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés exception faite du noir qui est autorisé.

Le blanc est interdit sur les portails et les portillons.

Les matériaux de couverture type tuile, ardoise naturelle de 40x24 max, bac acier à nervure fine, zinc de toutes teintes et toiture végétalisée sont autorisés ainsi que les matériaux d'aspect et de ton ardoise si et seulement si la densité au m² est équivalente
La tuile mécanique, les ardoises synthétique de plus de 40x24 max, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.

Dans le cas d'enduit, les couleurs autorisées dans la section sont les teintes ci-dessous dans la section principale. Elles sont limitées à 2 par constructions, en cas de teintes secondaires, le RAL sera choisi dans les teintes secondaires.

LES RAL DÉFINIS SONT CEUX QUI DOIVENT SE RAPPROCHER AU MAXIMUM DES PALETTES D'ENDUIT POUVANT VARIER EN FONCTION DES FABRICANTS

TEINTES PRINCIPALES

RAL 9016 | RAL 8024 | RAL 1013

RAL 7008 | RAL 7034 | RAL 5014

RAL 1035 | RAL 6009 | RAL 7004

RAL 9006 | RAL 7023 | RAL 9003

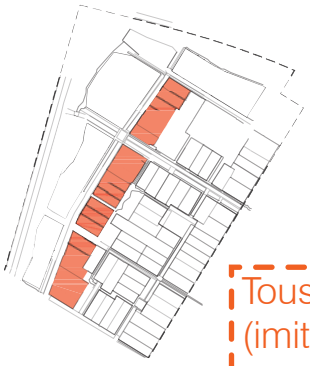
TEINTES SECONDAIRES

RAL 9016 | RAL 8024

RAL 7008 | RAL 7034

RAL 1035 | RAL 6009

RAL 9006 | RAL 7023



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

OUVERTURES

Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites).
Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges, excepté pour les baies du séjour. Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elle appartiennent à une cohérence générale. Les oculus sont interdits.
Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type «velux»). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :

MATÉRIALITÉ

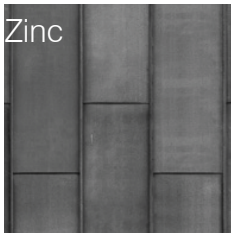




















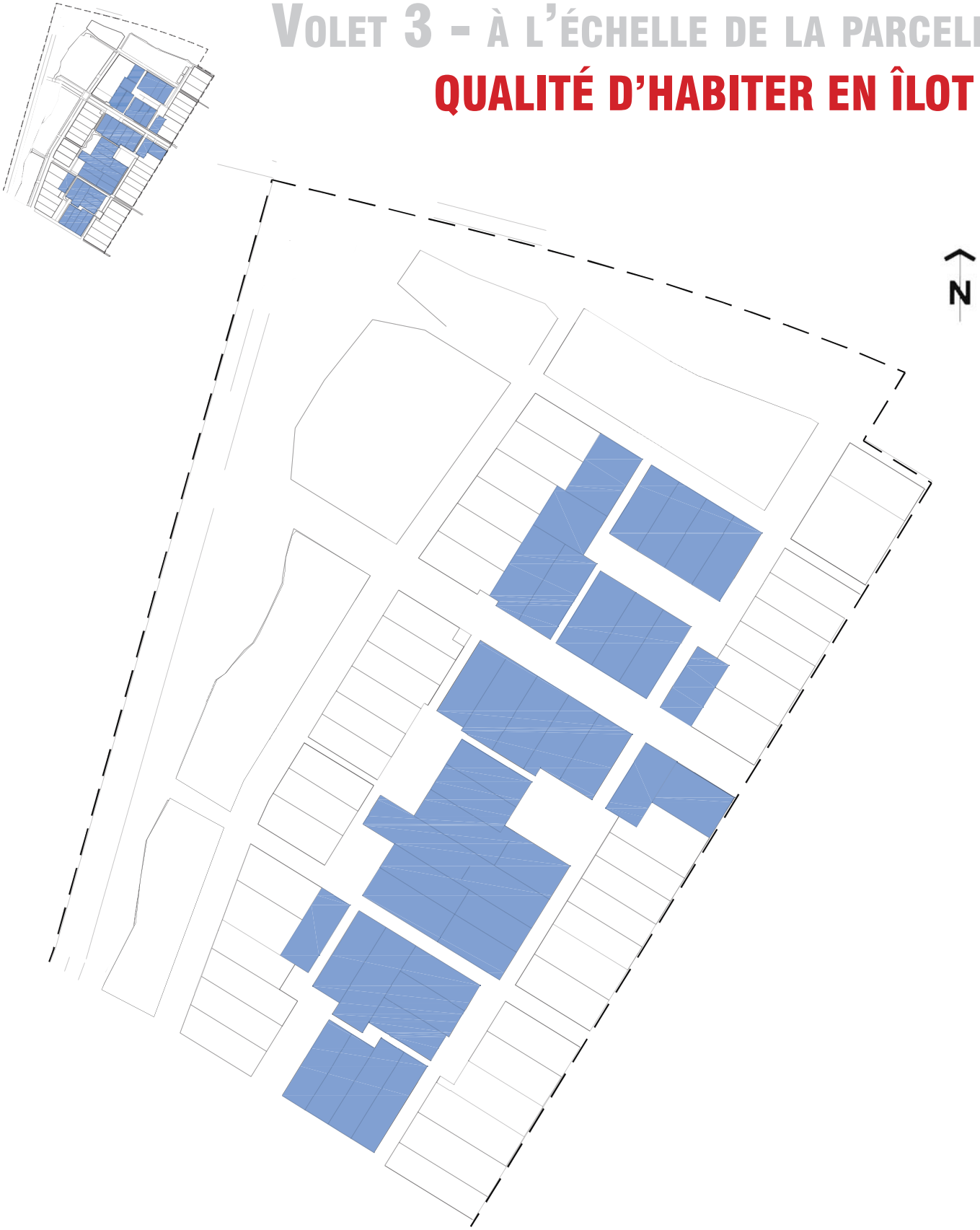








QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

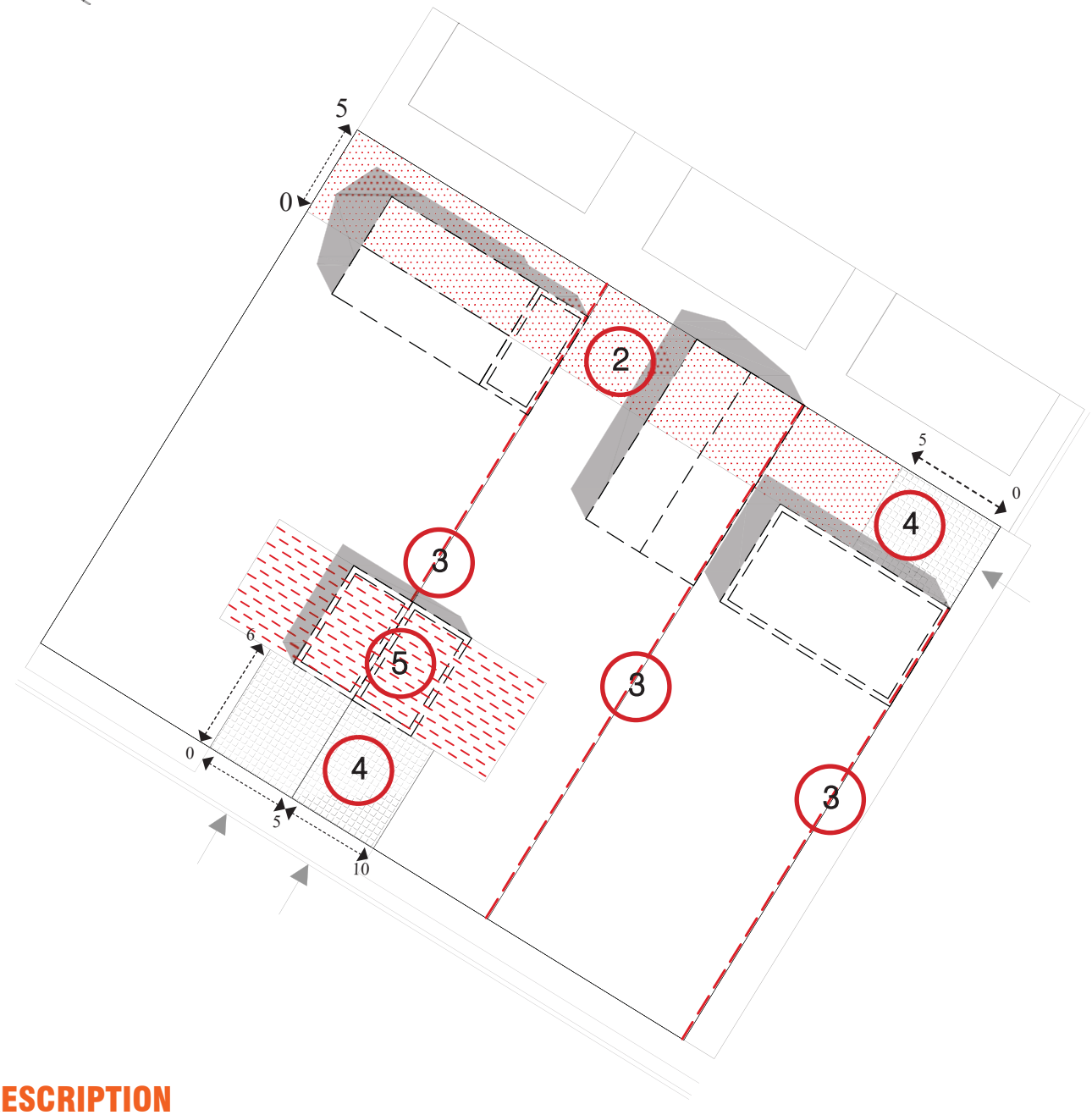




VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

2. **Zone d'aimantation entre 0 et 5m**
(Depuis la plus petite largeur)

3. **Ligne d'attache du bâti sur la limite**

4. **Entrée charretière**
Aucun accès différents de ceux illustrés sur le règlement graphique n'est autorisé

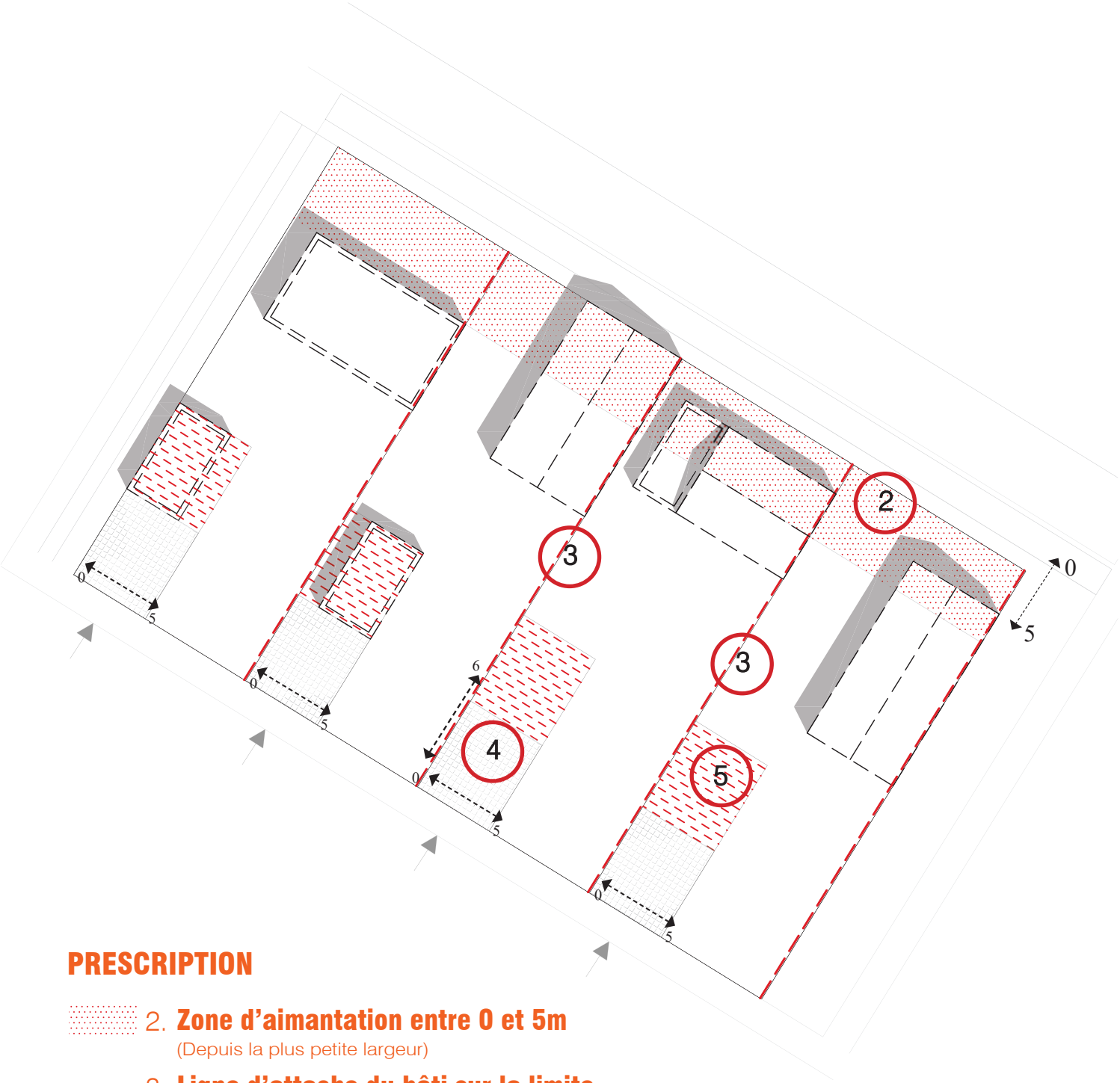
5. **Annexes / garages si dissociés de la construction**



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

2. **Zone d'aimantation entre 0 et 5m**
(Depuis la plus petite largeur)

3. **Ligne d'attache du bâti sur la limite**

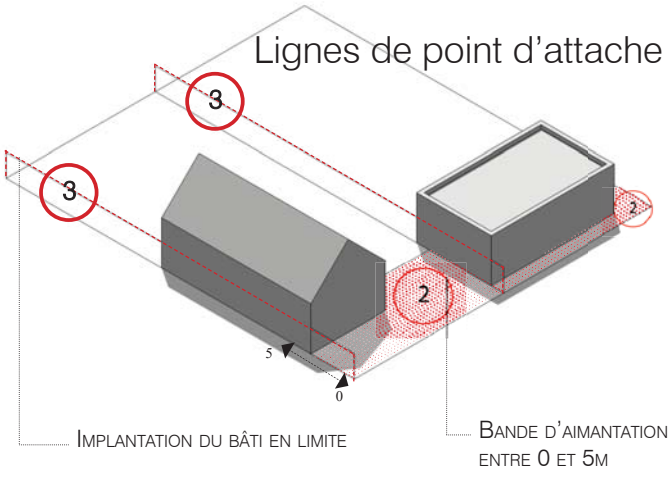
4. **Entrée charretière**
Aucun accès différents de ceux illustrés sur le règlement graphique n'est autorisé

5. **Annexes / garages si dissociés de la construction**

QUALITÉ D'HABITER / ÎLOT 2



ZONES D'AIMANTATION
LIGNES DE POINT D'ATTACHE
ENTRÉE CHARRETIÈRE

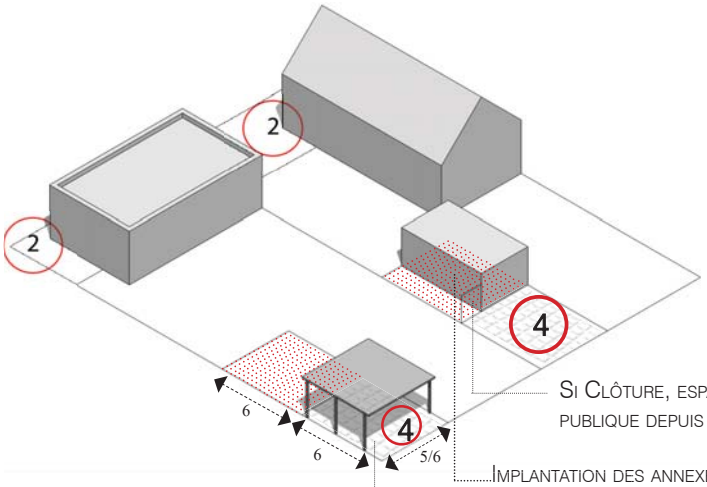


2 Zones d'aimantation

Dans l'îlot 2, le bâti sera implanté selon le règlement graphique de la ZAC avec un départ de volume dans une bande comprise entre 0 et 5m de la limite d'emprise publique.

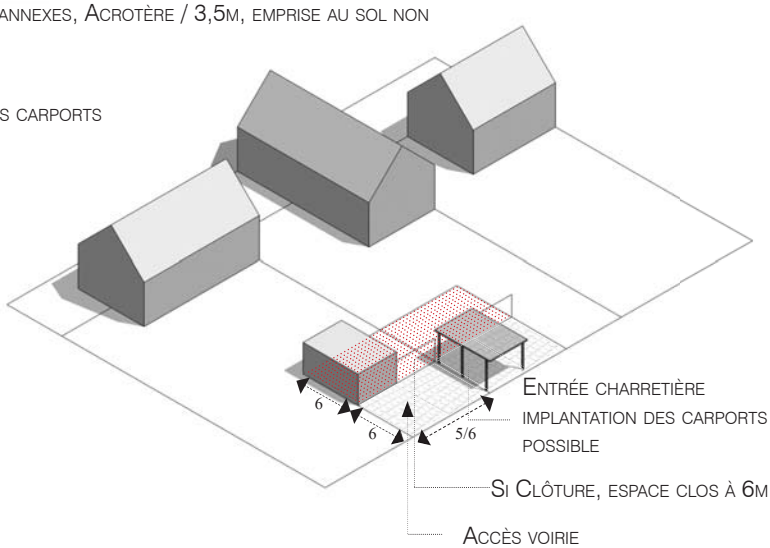
4 Entrées charretières

Dans l'îlot 2, les annexes, si elles sont dissociées du volume principal seront liées à l'entrée charretière (5m de large minimum et 6m de large maximum x 6m de profondeur), de façon à ne pas créer d'accès supplémentaire sur la voirie. Les annexes couvertes non-closes pourront surplomber sur l'entrée charretière, tout en considérant une surface non-closes de l'entrée charretière en respectant ses dimensions.



5 Annexes et garages

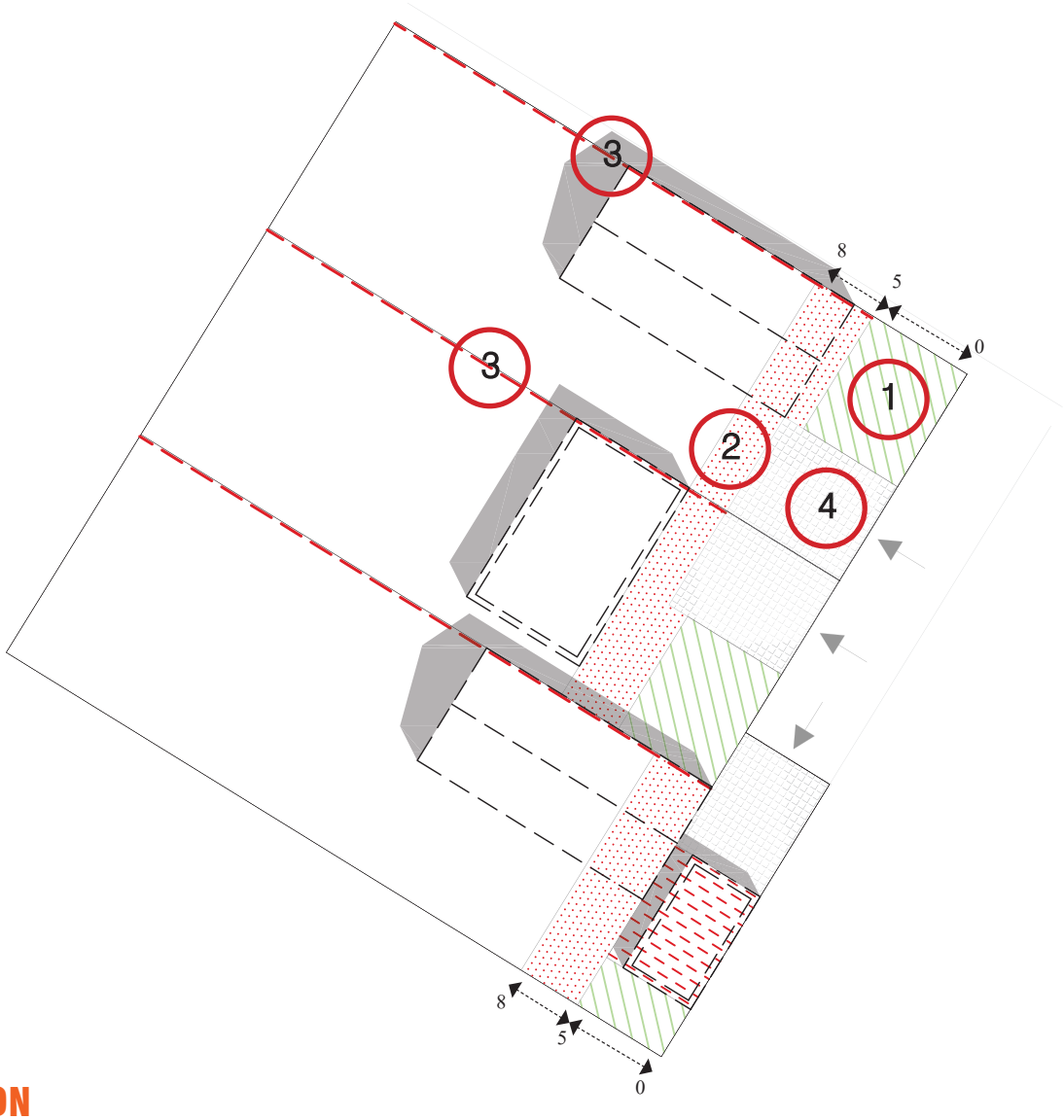
Le traitement des annexes devra être de la même qualité que la bâtisse principale.





QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

1. **Accès interdit**

2. **Zone d'aimantation entre 5 et 8m**
(Depuis la plus petite largeur)

3. **Ligne d'attache du bâti**

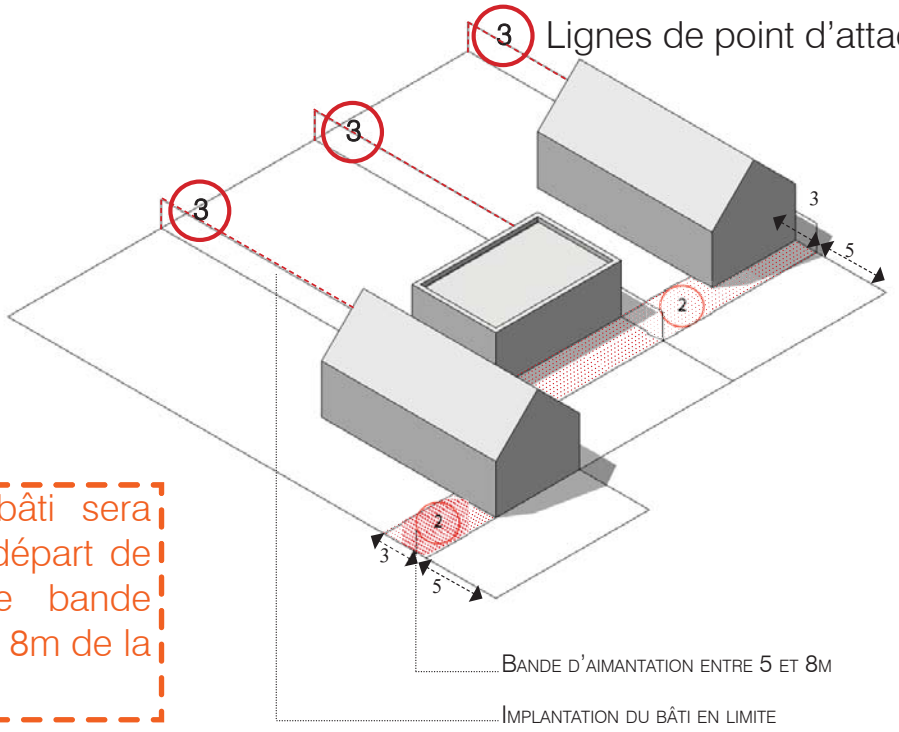
4. **Entrée charretière / implantation des carports**
Aucun accès différents de ceux illustrés sur le règlement graphique n'est autorisé

5. **Annexes / garages si dissociés de la construction**



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

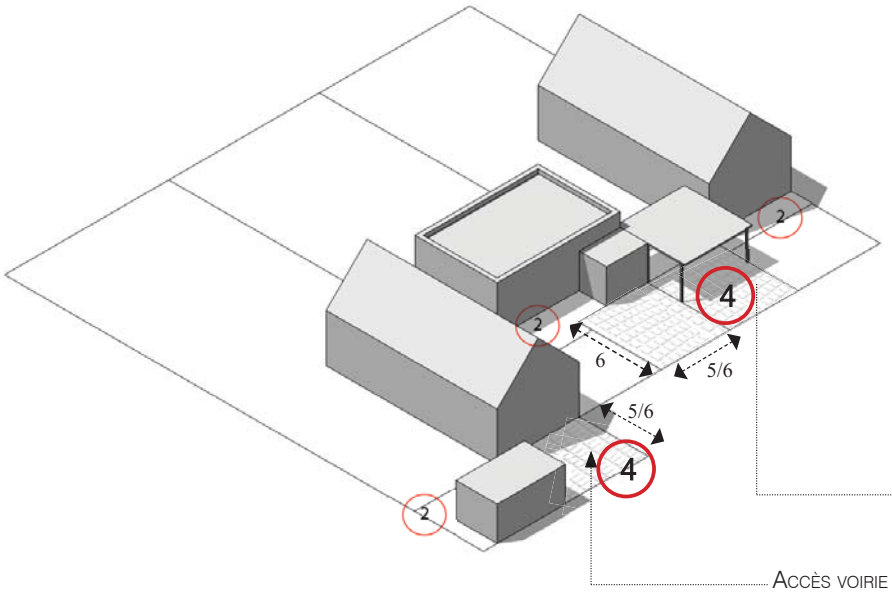
ZONES D'AIMANTATION
LIGNES DE POINT D'ATTACHE
ENTRÉE CHARRETIÈRE



3 Lignes de point d'attache

2 Zones d'aimantation

Dans l'îlot 2, le bâti sera implanté avec un départ de volume dans une bande comprise entre 5 et 8m de la voirie principale.



4 Entrée charretière

Dans l'îlot 2, les annexes pourront surplomber l'entrée charretière. Dans ce cas, la partie de l'annexe surplombant l'entrée charretière devra être non-close à l'aplomb de l'entrée charretière.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE



Annexes «dépendances/cellier»



Carports



Carports

Annexes ou garages dissocié



Garage



PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEIL

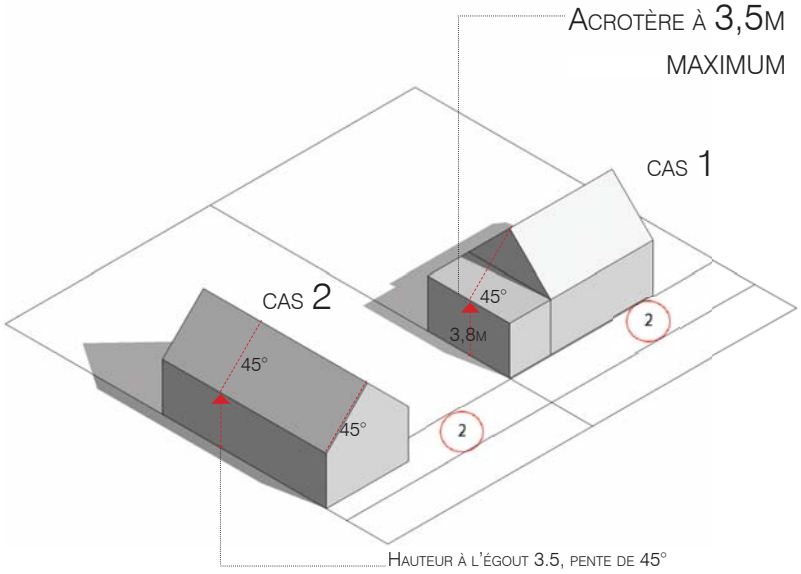


VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

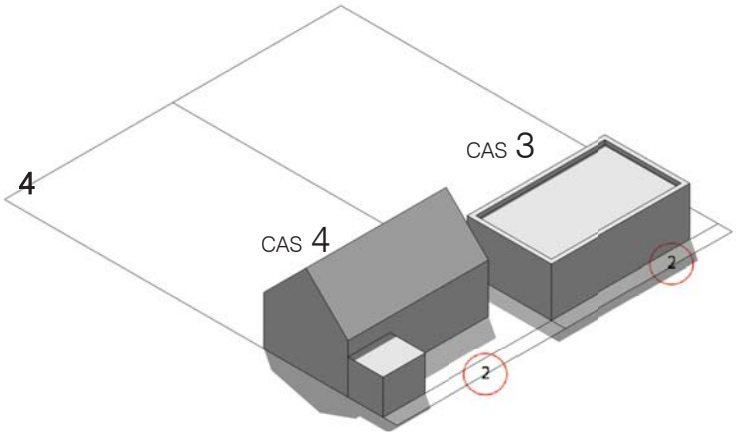
RECUL DE TOITURES / GABARITS

SEULEMENT DANS LES CAS DES LOTS SOUMIS À LA LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ANNEXE1)

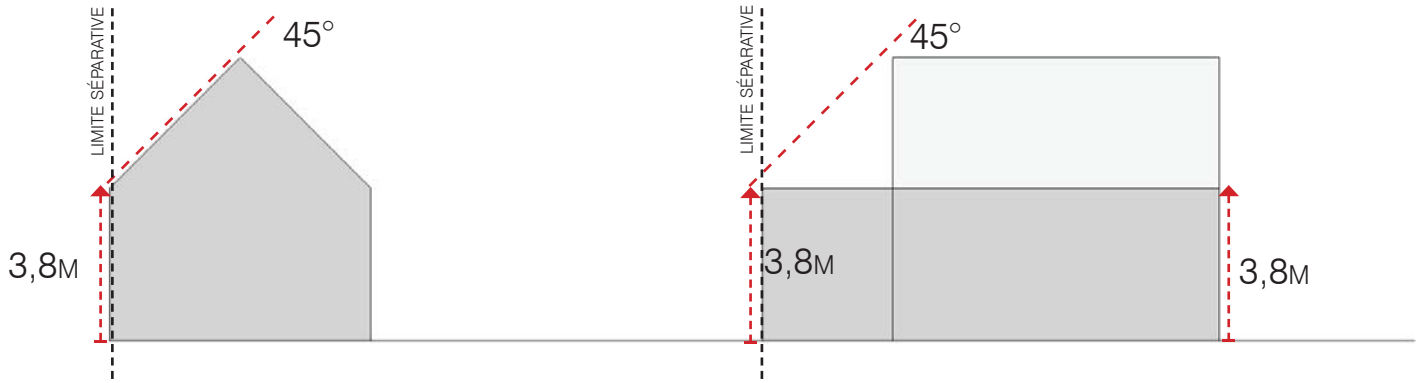


Si cas 1, 2 et 3 il faut respecter le gabarit de hauteur ci-dessous.

Le cas 4 considère une implantation où le prospect est non-applicable *(cf. règlement graphique)*.



Gabarit de hauteur



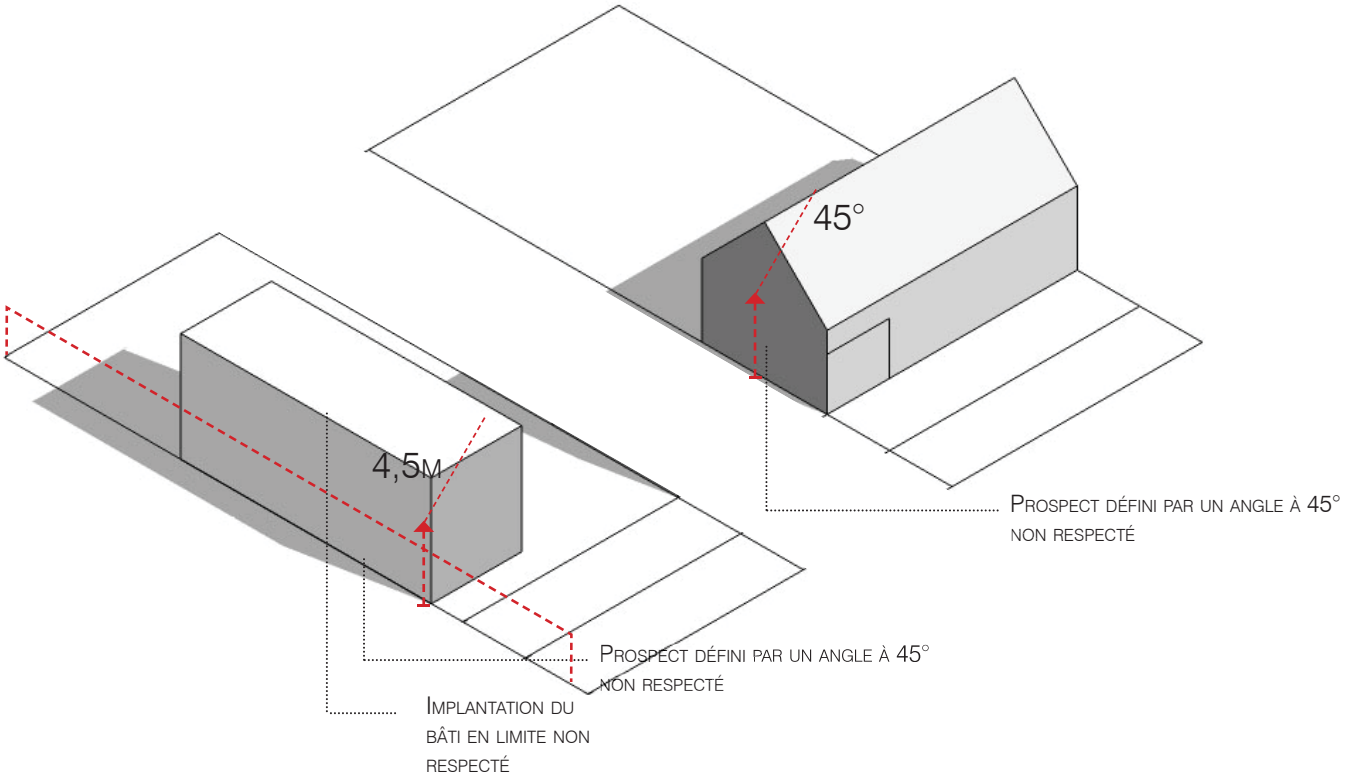
Pour les parcelles repérées dans le règlement graphique (annexe1 par la légende ligne d'attache verte), afin de limiter les ombres portées chez le voisin, le volume bâti doit rentrer dans un prospect défini par un angle à 45° à partir de 3,8m de haut sur la ligne d'attache. Le prospect, s'il y a lieu, n'est valable que depuis cette ligne d'attache.
L'égout ou acrotère du bâtiment est donc limité à 3,8m, pour les lots marqués au règlement graphique (annexe1) par la légende.



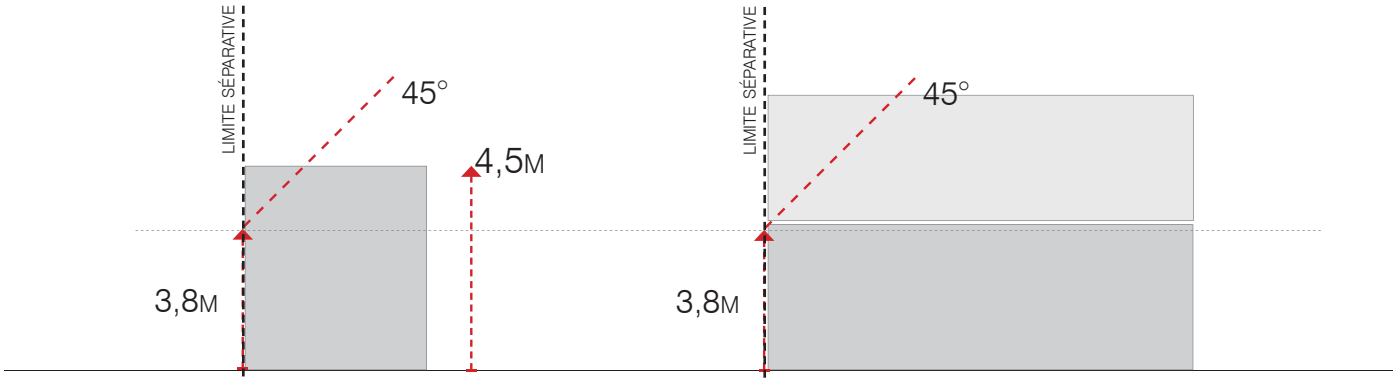
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

RECUL DE TOITURES / GABARITS

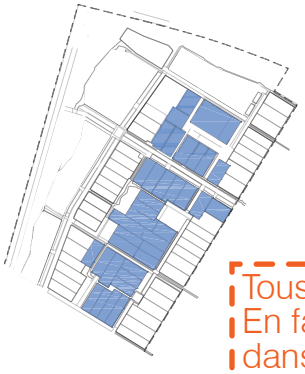
SEULEMENT DANS LES CAS DES LOTS NON SOUMIS AUX GABARITS DE LA LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ANNEXE1)



Gabarit de hauteur



Pour les lots individuels, outre le respect du gabarit le cas échéant, leur hauteur maximale devra respecter les règles de volume décrite page 19 du présent CPRAUPE, sans toutefois dépasser 9m au faîtage ou 7m à l'accrotère.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX

LES RAL DÉFINIS SONT CEUX QUI DOIVENT SE RAPPROCHER AU MAXIMUM DES PALETTES D'ENDUIT POUVANT VARIER EN FONCTION DES FABRICANTS

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins : En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.
Le bardages bois seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés exception faite du noir qui est autorisé.

Le blanc est interdit sur les portails et les portillons.

Les matériaux de couverture type tuile, ardoise naturelle de 40x24 max, bac acier à nervure fine, zinc de toutes teintes et toiture végétalisée sont autorisés ainsi que les matériaux d'aspect et de ton ardoise si et seulement si la densité au m^2 est équivalente
La tuile mécanique, les ardoises synthétique de plus de 40x24 max, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.

Dans le cas d'enduit, les couleurs autorisées dans la section sont les teintes ci-dessous dans la section principale. Elles sont limitées à 2 par constructions, en cas de teintes secondaires, le RAL sera choisi dans les teintes secondaires.

TEINTES PRINCIPALES

RAL 7032 | RAL 7013 | RAL 1013

RAL 5014 | RAL 7048 | RAL 7004

RAL 8025 | RAL 1000 | RAL 7047

RAL 7024 | RAL 8007 | RAL 9010

TEINTES SECONDAIRES

RAL 7032 | RAL 7013

RAL 5014 | RAL 7048

RAL 8025 | RAL 1001

RAL 7024 | RAL 8007



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

OUVERTURES

Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites).
Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

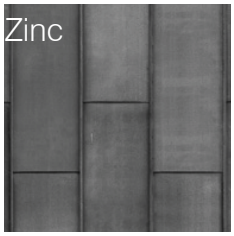
Les ouvertures devront être plus hautes que larges, excepté pour les baies du séjour. Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elle appartiennent à une cohérence générale. Les oculus sont interdits.
Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type «velux»). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :

MATÉRIALITÉ



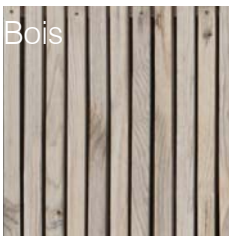


























QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

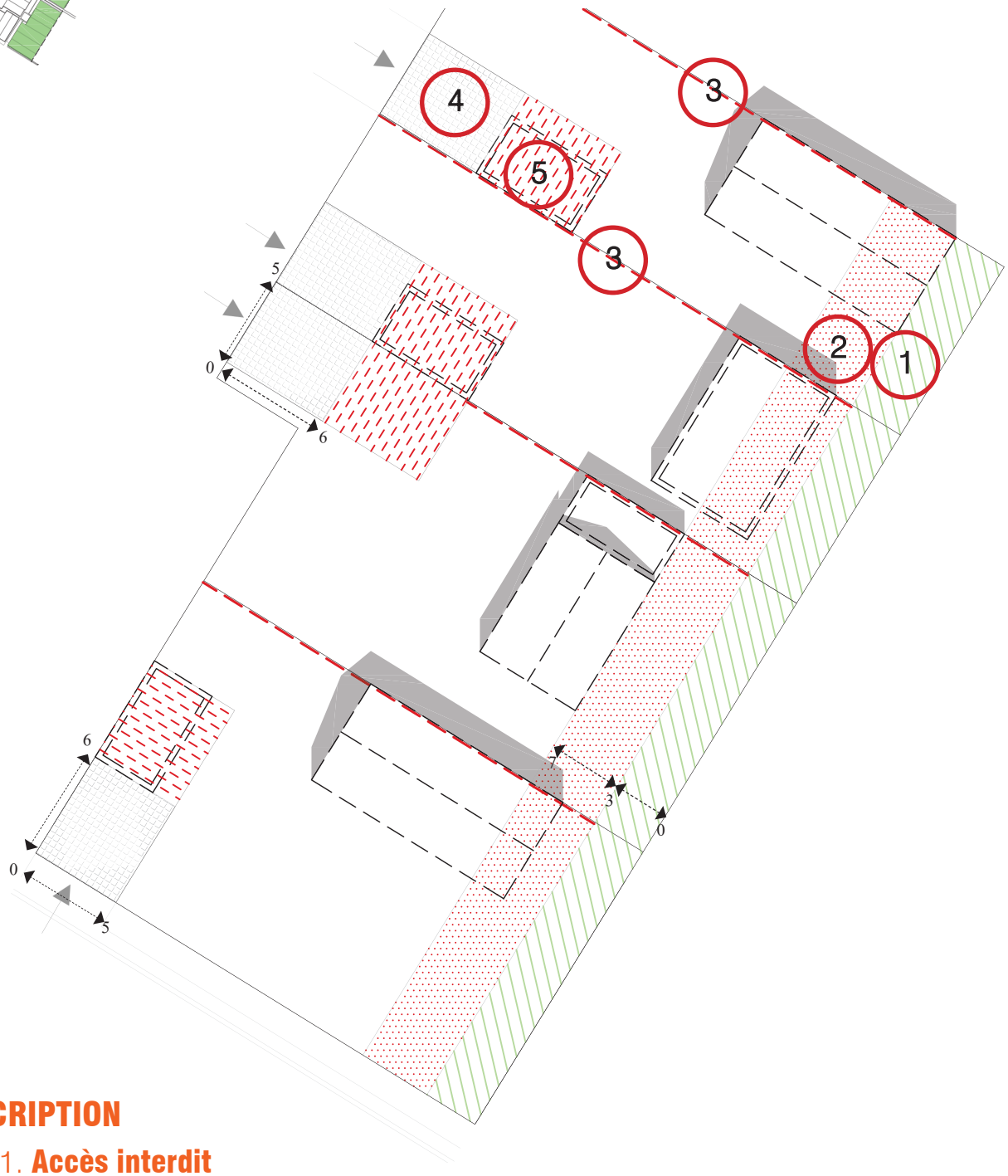






QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

1. **Accès interdit**

2. **Zone d'aimantation entre 3 et 7m**
(Depuis la plus petite largeur)

3. **Ligne d'attache du bâti**

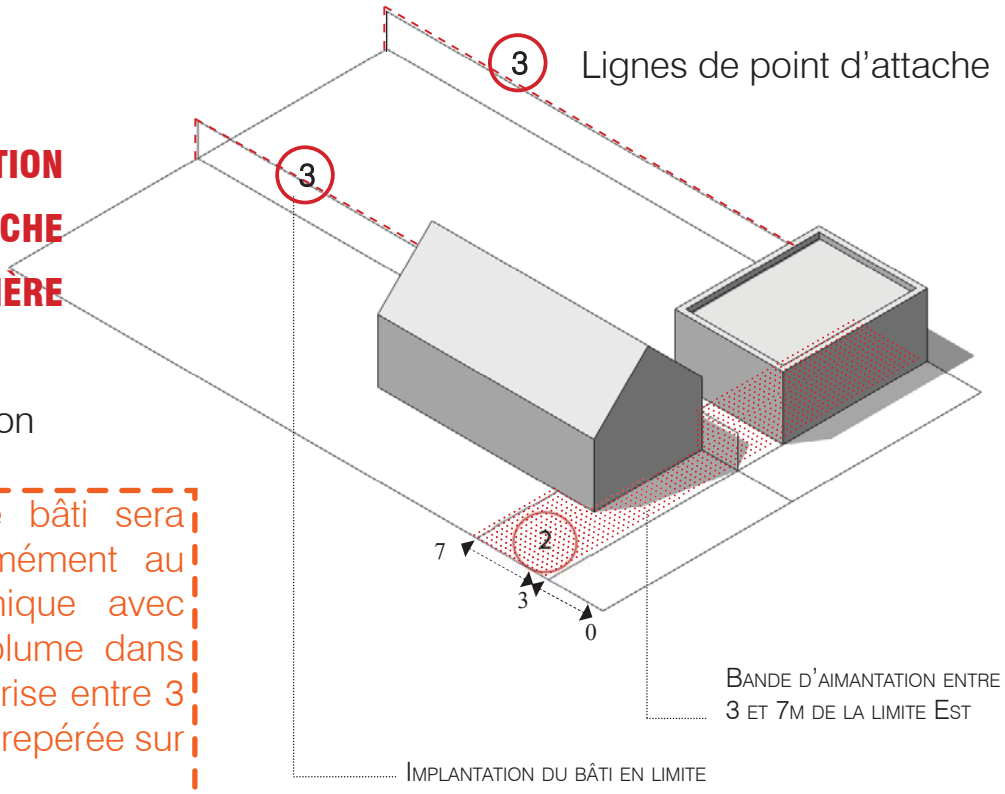
4. **Entrée charretière / implantation des carports**
Aucun accès différents de ceux illustrés sur le règlement graphique n'est autorisés

5. **Annexes / garages si dissociés de la construction**

QUALITÉ D'HABITER / ÎLOT 3



ZONES D'AIMANTATION
LIGNES DE POINT D'ATTACHE
ENTRÉE CHARRETIÈRE

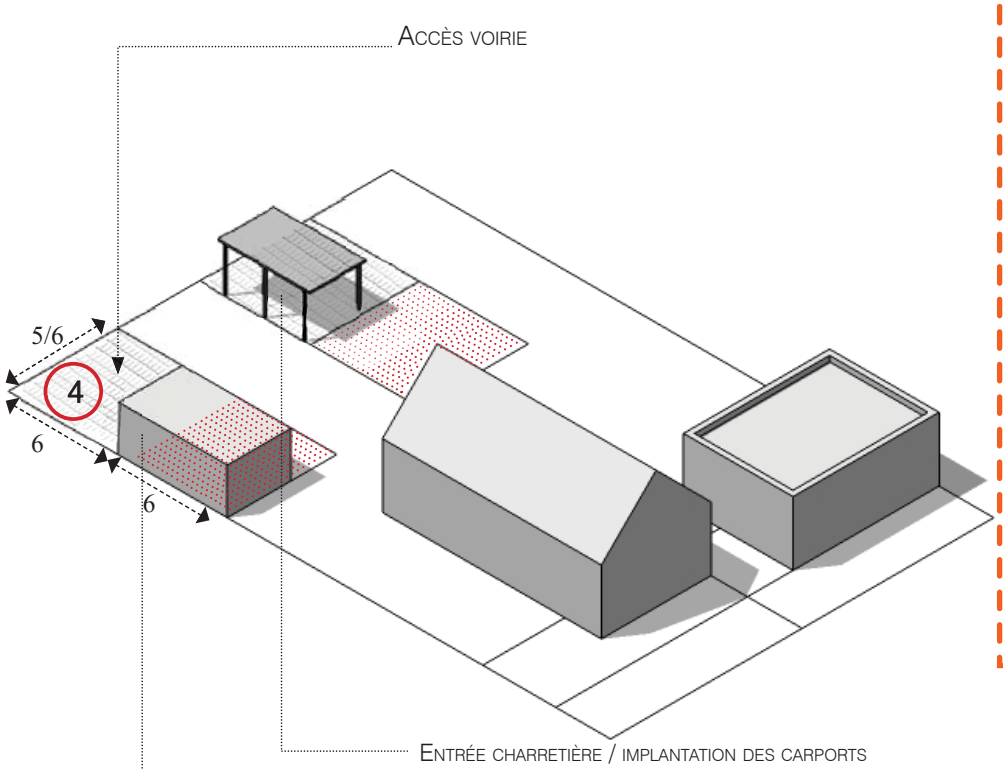


2 Zones d'aimantation

Dans l'îlot 3, le bâti sera implanté conformément au réglement graphique avec un départ de volume dans une bande comprise entre 3 et 7m de la limite repérée sur l'annexe 1.

4 Entrée charretière

Dans l'îlot 3, les annexes, si elles sont dissociées du volume principal seront liées à l'entrée charretière (5m de large minimum et 6 m de large maximum x 6m de profondeur), de façon à ne pas créer d'accès supplémentaire sur la voirie. Les annexes couvertes non-closes pourront surplomber sur l'entrée charretière, tout en considerant une surface non-closes de l'entrée charretière en respectant ses dimensions.





VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE



Annexes «dépendances/cellier»



Carports



Carports

Annexes ou garages dissocié



Garage



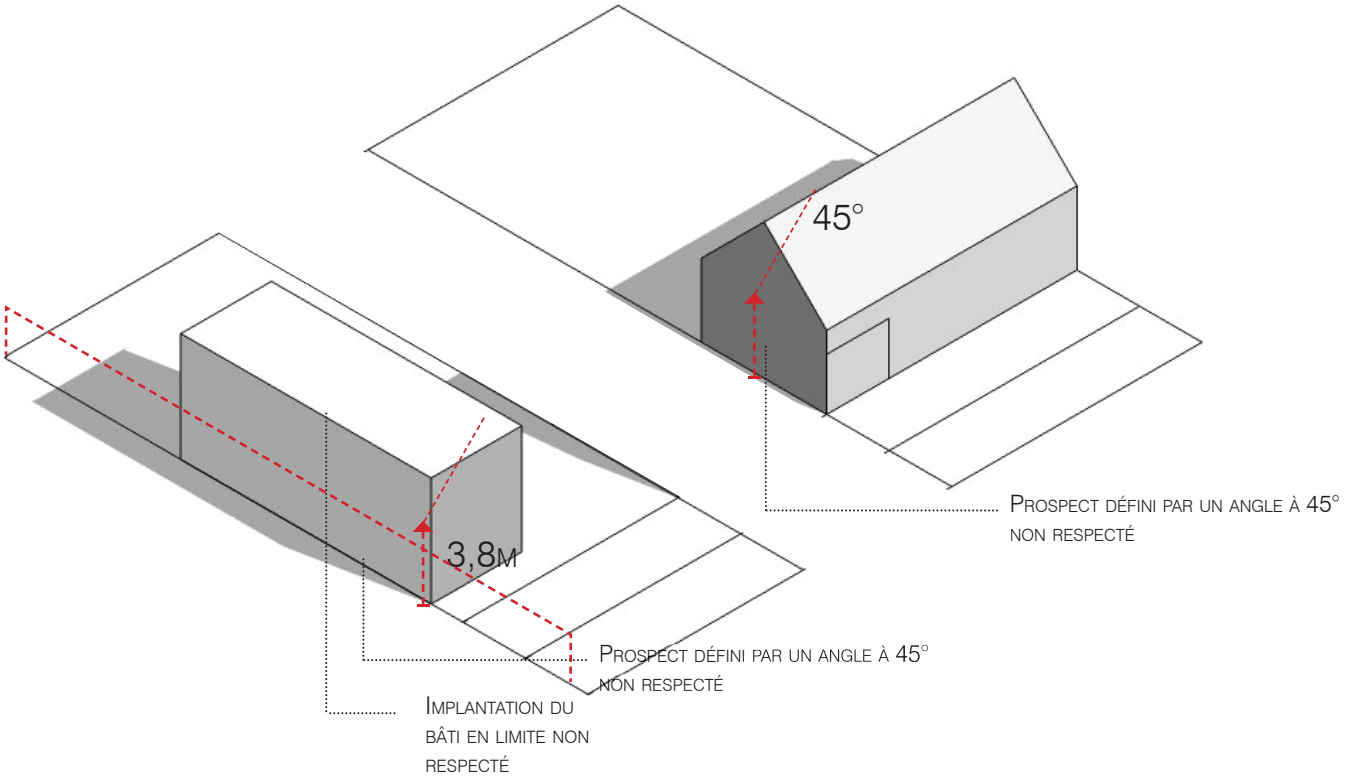
PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEIL



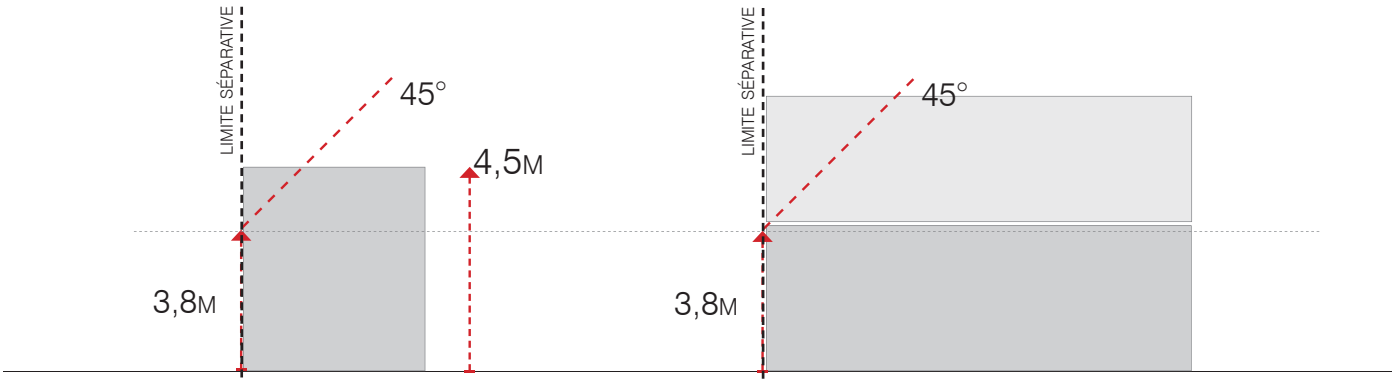
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

RECUL DE TOITURES / GABARITS

SEULEMENT DANS LES CAS DES LOTS NON SOUMIS À LA LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ANNEXE1)



Gabarit de hauteur



Pour les lots individuels, outre le respect du gabarit le cas échéant, leur hauteur maximale devra respecter les règles de volume décrite page 19 du présent CPRAUPE, sans toutefois dépasser 9m au faîtage ou 7m à l'accrotère.

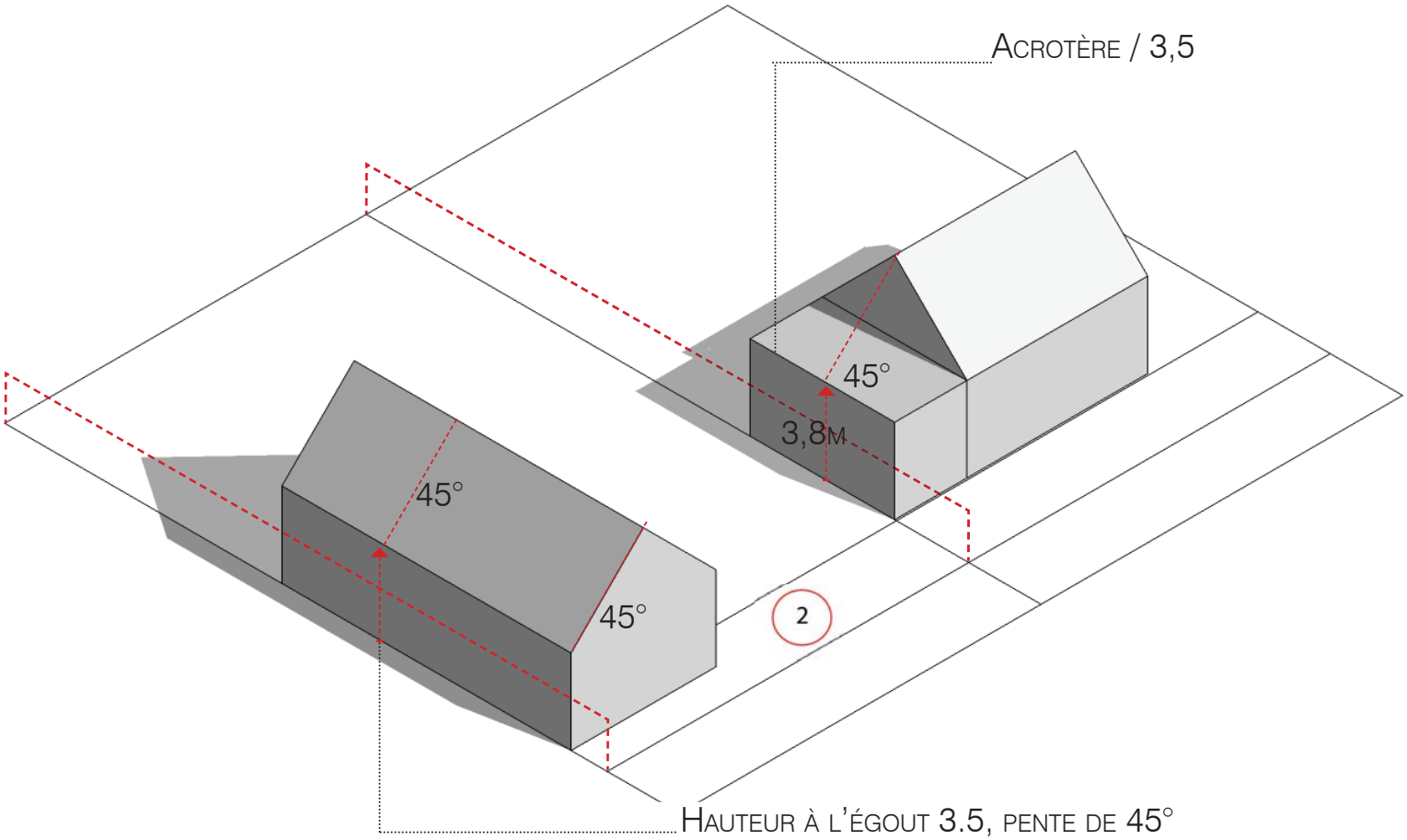


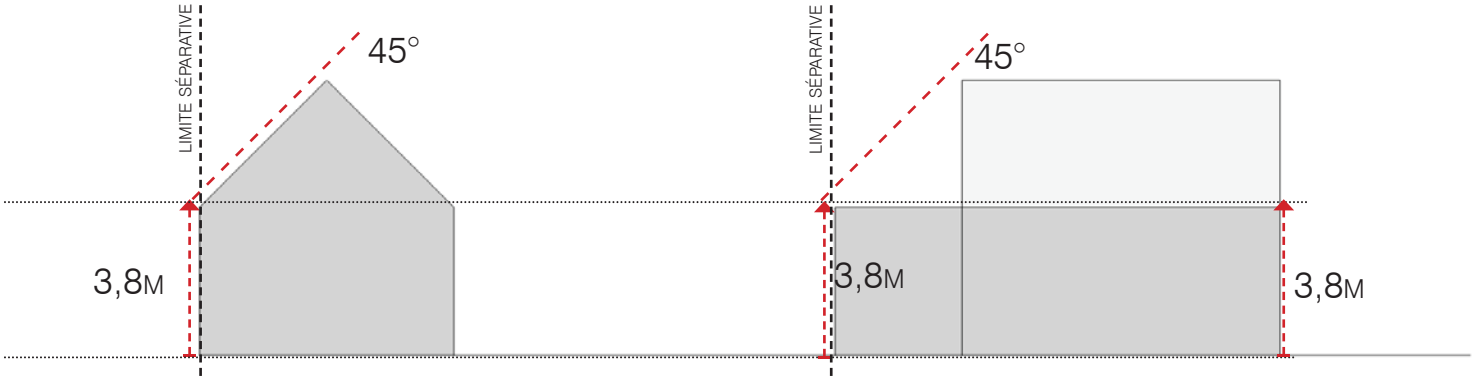
VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

RECUL DE TOITURES / GABARITS

SEULEMENT DANS LES CAS DES LOTS SOUMIS À LA LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ANNEXE1)





⚠ Pour les parcelles repérées dans le règlement graphique (annexe1 par la légende ligne d'attache verte)prospect défini par un angle à 45° à partir de 3,8m de haut sur la ligne d'attache. Le prospect, s'il y a lieu, n'est valable que depuis cette ligne d'attache.
L'égout ou acrotère du bâtiment est donc limité à 3,8m, pour les lots marqués au réglement graphique (annexe1) par la légende.



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX

LES RAL DÉFINIS SONT CEUX QUI DOIVENT SE RAPPROCHER AU MAXIMUM DES PALETTES D'ENDUIT POUVANT VARIER EN FONCTION DES FABRICANTS

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins : En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.
Le bardages bois seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés exception faite du noir qui est autorisé.

Le blanc est interdit sur les portails et les portillons.

Les matériaux de couverture type tuile, ardoise naturelle de 40x24 max, bac acier à nervure fine, zinc de toutes teintes et toiture végétalisée sont autorisés ainsi que les matériaux d'aspect et de ton ardoise si et seulement si la densité au m² est équivalente
La tuile mécanique, les ardoises synthétique de plus de 40x24 max, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.

Dans le cas d'enduit, les couleurs autorisées dans la section sont les teintes ci-dessous dans la section principale. Elles sont limitées à 2 par constructions, en cas de teintes secondaires, le RAL sera choisi dans les teintes secondaires.

TEINTES PRINCIPALES

RAL 3012 | RAL 6013 | RAL 9018

RAL 8012 | RAL 7038 | RAL 9002

RAL 7032 | RAL 5001 | RAL 1013

RAL 6000 | RAL 7022 | RAL 1011

TEINTES SECONDAIRES

RAL 3012 | RAL 6013

RAL 8012 | RAL 7038

RAL 7032 | RAL 5001

RAL 6000 | RAL 7022



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

OUVERTURES

Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites).
Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

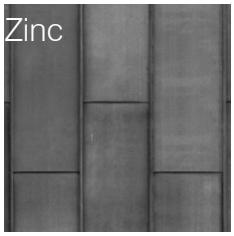
Les ouvertures devront être plus hautes que larges, excepté pour les baies du séjour. Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elle appartiennent à une cohérence générale. Les oculus sont interdits.
Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type «velux»). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :

MATÉRIALITÉ





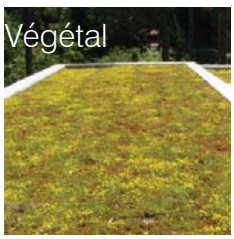


















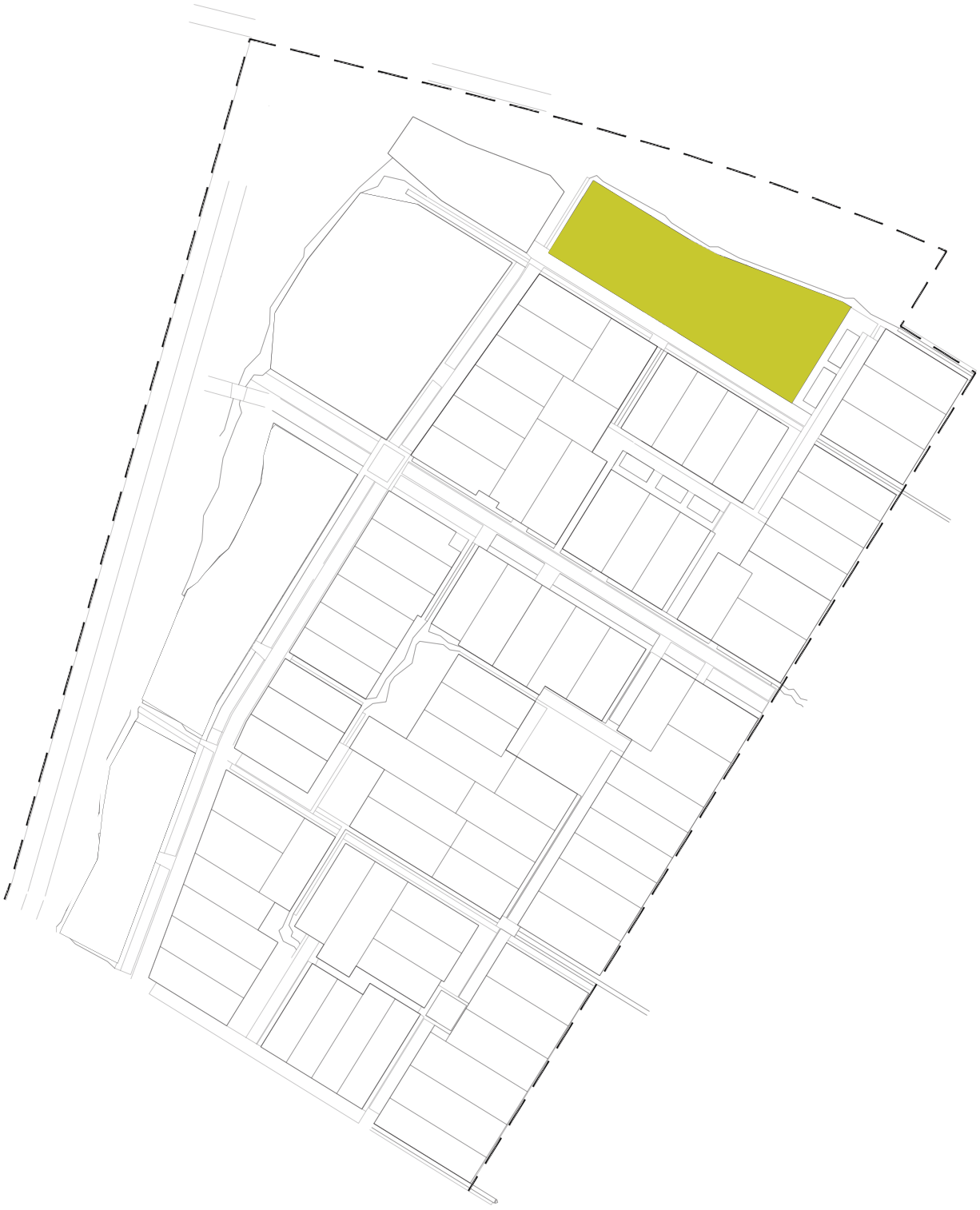






QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

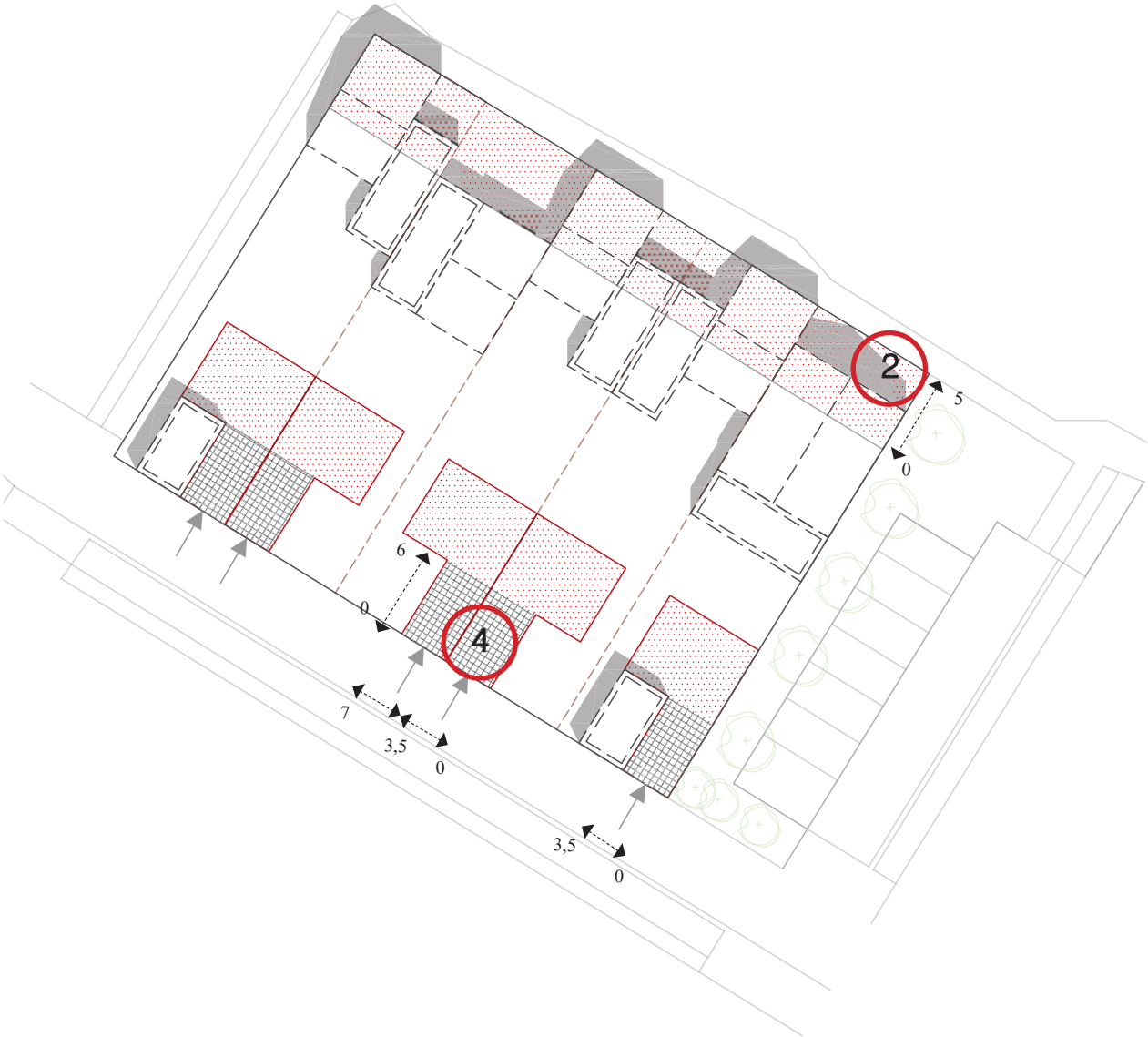






QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

2. **Zone d'aimantation entre 0 et 5m**

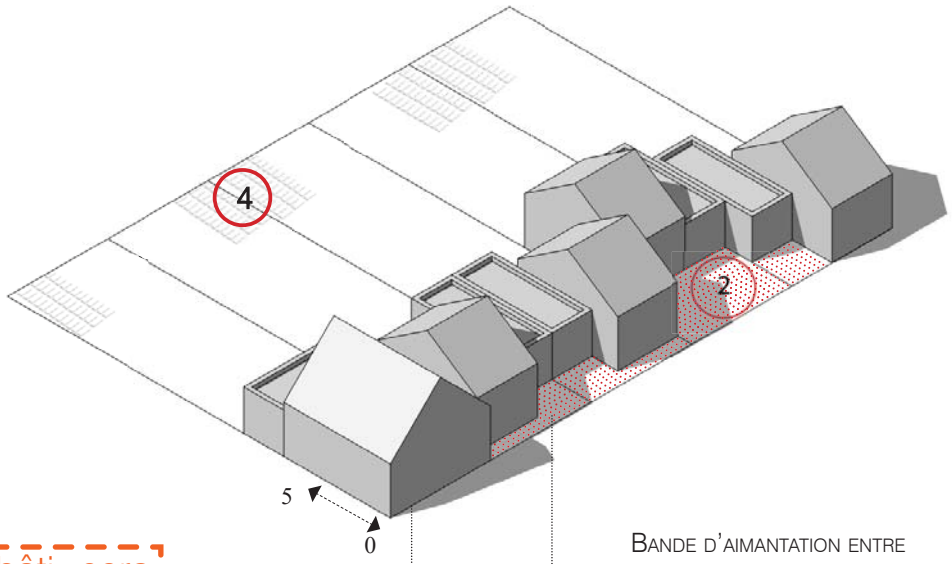
4. **Entrée charretière / implantation des carports possible**

Aucun accès différents de ceux illustrés sur le règlement graphique n'est autorisé

QUALITÉ D'HABITER / ÎLOT 4



ZONES D'AIMANTATION
ENTRÉE CHARRETIÈRE

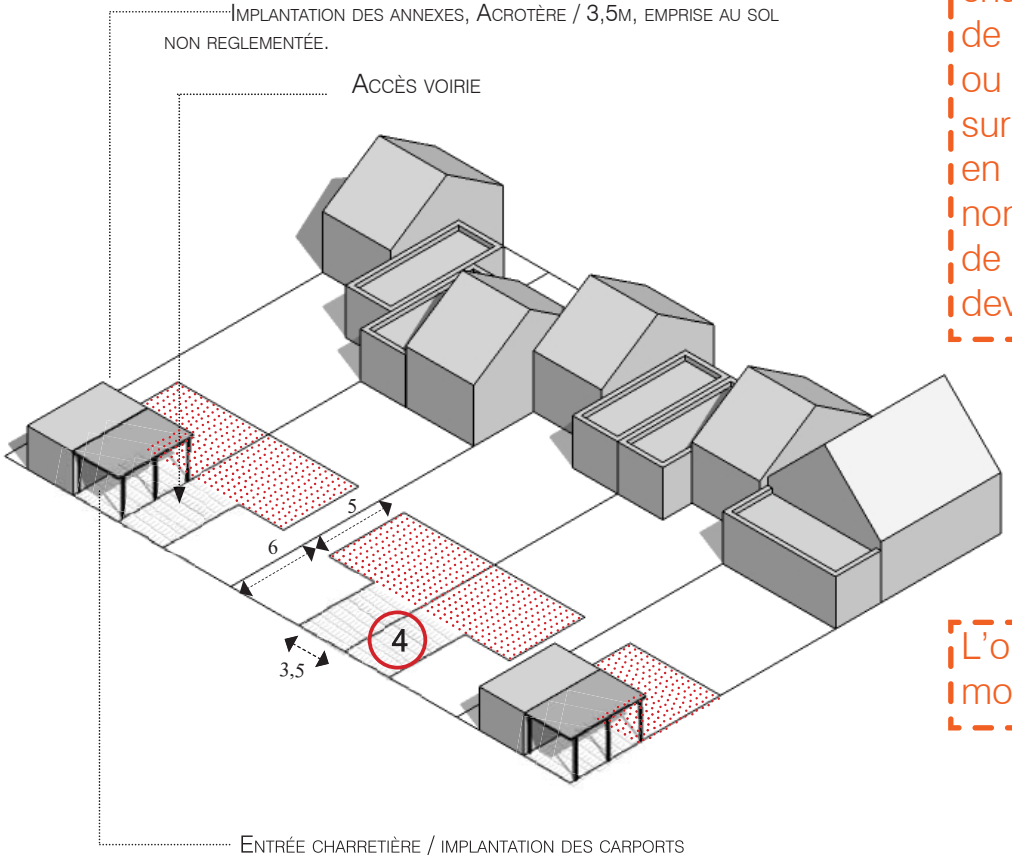


2 Zones d'aimantation

Dans l'îlot 4, le bâti sera implanté conformément au règlement graphique avec un départ de volume dans une bande comprise entre 0 et 5m de la limite Nord.

4 Entrée charretière
(localisation indicatives)

Dans l'îlot 4, les annexes seront liées à l'entrée charretière (3,5m de large x 6m de profondeur), Les annexes ou garage pourront empiéter sur l'entrée charretière mais en laissant un espace libre non-clos de minimum 3,5m de large x 6m de profondeur devant.



L'objectif est d'obtenir des morphologies morcelées.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE









VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins : En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.
Le bardages bois seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés exception faite du noir qui est autorisé.

Le blanc est interdit sur les portails et les portillons.
Les matériaux de couverture type tuile, ardoise naturelle de 40x24 max, bac acier à nervure fine, zinc de toutes teintes et toiture végétalisée sont autorisés ainsi que les matériaux d'aspect et de ton ardoise si et seulement si la densité au m² est équivalente
La tuile mécanique, les ardoises synthétique de plus de 40x24 max, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.
Dans le cas d'enduit, les couleurs autorisées dans la section sont les teintes ci-dessous dans la section principale. Elles sont limitées à 2 par logements.

RAL 1019

LES RAL DÉFINIS SONT CEUX QUI DOIVENT SE RAPPROCHER AU MAXIMUM DES PALETTES D'ENDUIT POUVANT VARIER EN FONCTION DES FABRICANTS

RAL 1035

RAL 1013

RAL 8014

RAL 7032

RAL 7047

RAL 7009

RAL 7013

RAL 5014

Ardoise ou ton et aspect ardoise

Ardoise ou ton et aspect ardoise

Tuile

Tuile

Zinc

Bac acier

Bois

Végétal



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

OUVERTURES

Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites).
Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges, excepté pour les baies du séjour. Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elle appartiennent à une cohérence générale. Les oculus sont interdits.
Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :



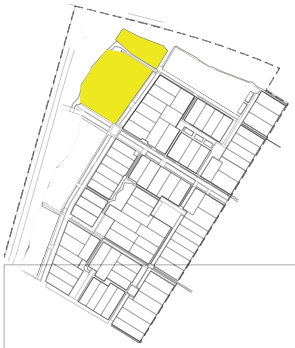


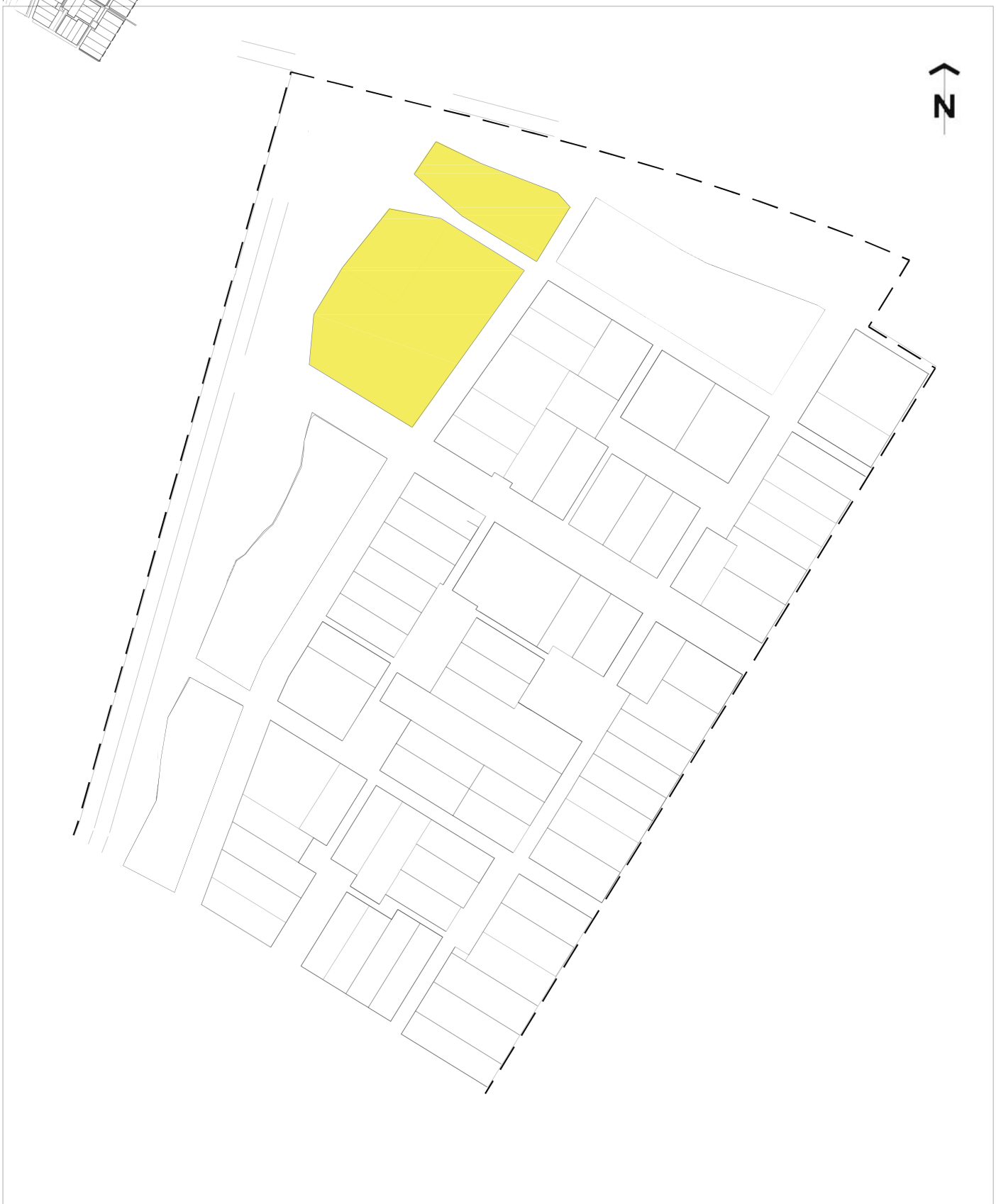


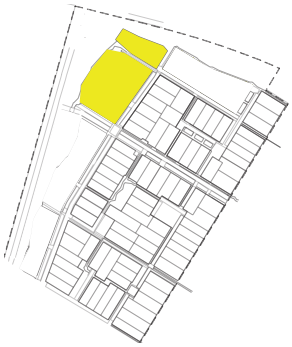




QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5 ET 6







VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

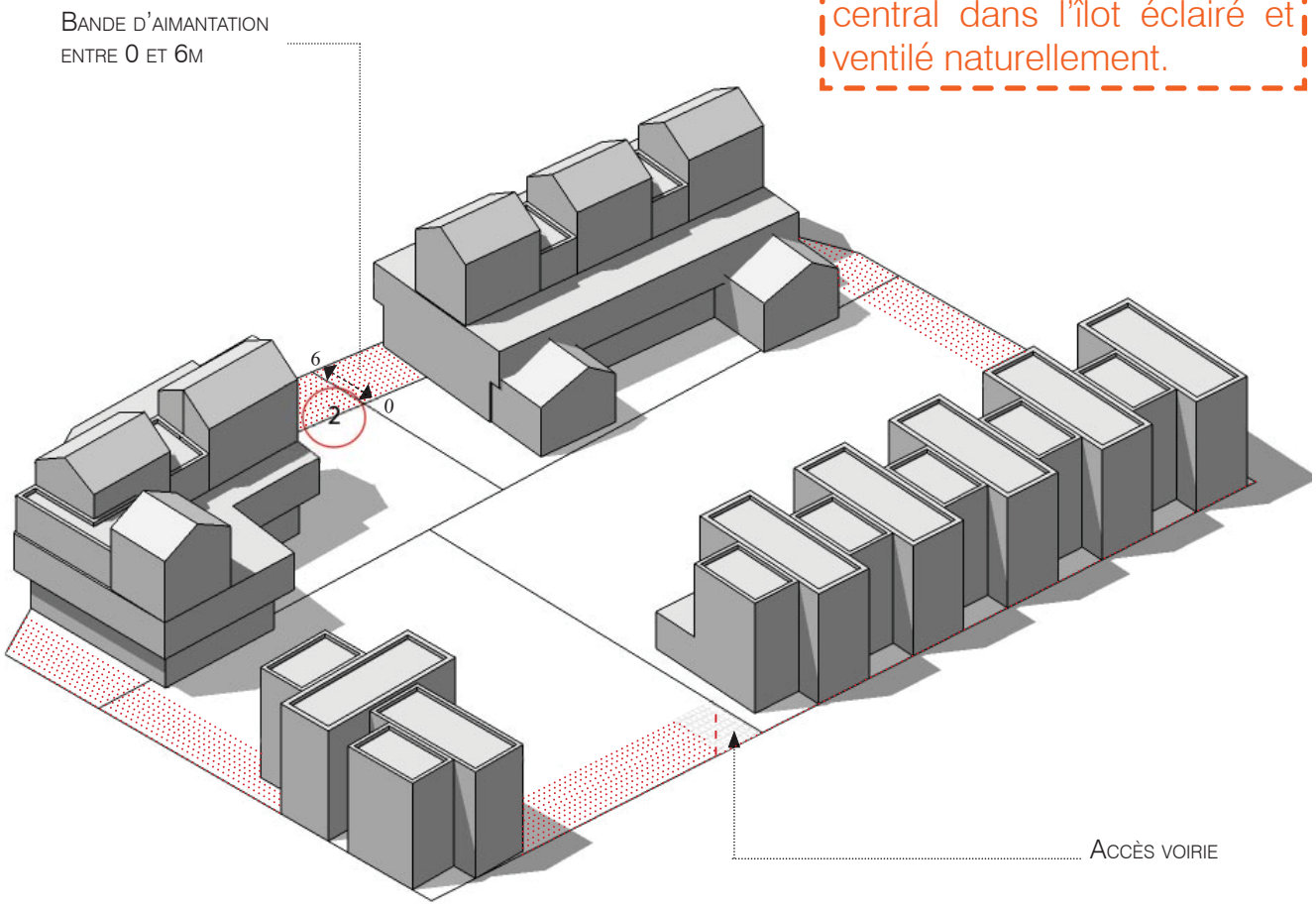
QUALITÉ D'HABITER / ÎLOT 5 ET 6

ZONES D'AIMANTATION

LIGNE DE POINT D'ATTACHE

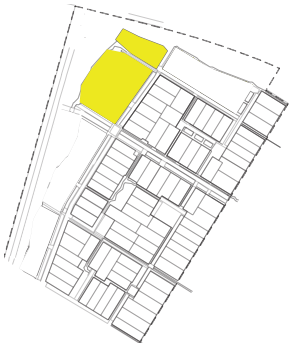
ENTRÉE PRINCIPALE

L'objectif est d'obtenir des morphologies morcelées afin d'éviter tout effet de compacité et permettre des perméabilités visuelles. L'implantation en périphérie laissera ainsi un espace central dans l'îlot éclairé et ventilé naturellement.



2 Zones d'aimantation

Dans les îlots 5 et 6, le bâti sera implanté dans la bande d'aimantation conformément au règlement graphique.



Volet 3 - à l'échelle de la parcelle

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5 ET 6

Images d'illustration indicative















VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5 ET 6

COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins : En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.
Le bardages bois seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés exception faite du noir qui est autorisé.

Le blanc est interdit sur les portails et les portillons.
Les matériaux de couverture type tuile, ardoise naturelle de 40x24 max, bac acier à nervure fine, zinc de toutes teintes et toiture végétalisée sont autorisés ainsi que les matériaux d'aspect et de ton ardoise si et seulement si la densité au m² est équivalente
La tuile mécanique, les ardoises synthétique de plus de 40x24 max, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.
Dans le cas d'enduit, les couleurs autorisées dans la section sont les teintes ci-dessous dans la section principale. Elles sont limitées à 2 par logements.

LES RAL DÉFINIS SONT CEUX QUI DOIVENT SE RAPPROCHER AU MAXIMUM DES PALETTES D'ENDUIT POUVANT VARIER EN FONCTION DES FABRICANTS

RAL Blanc

RAL 1013

RAL 1035

RAL 7038

RAL 7016

RAL 8016

RAL 9016

RAL 7010

RAL 7006

RAL 7031

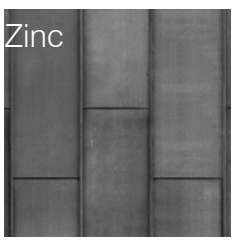
RAL 7008





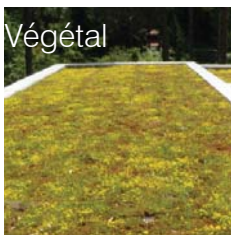














VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5 ET 6

OUVERTURES

Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites).
Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges, excepté pour les baies du séjour. Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elle appartiennent à une cohérence générale. Les oculus sont interdits.
Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :



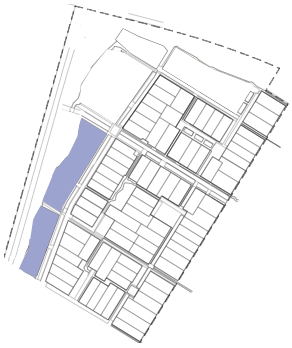


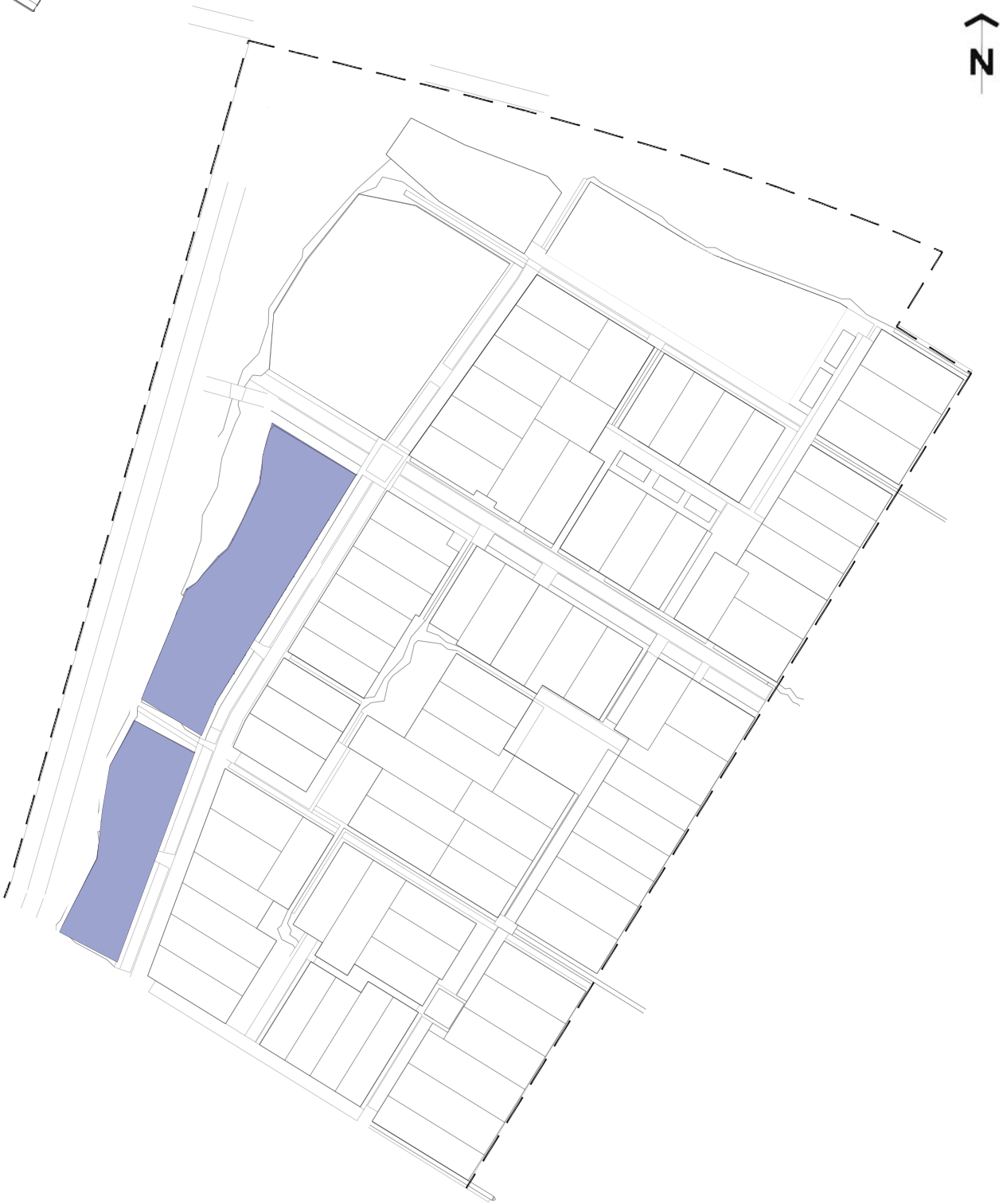


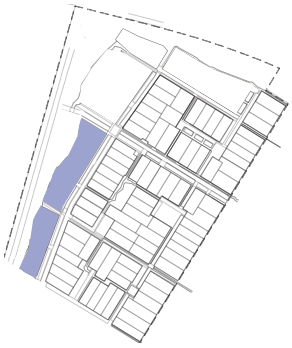




QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 7



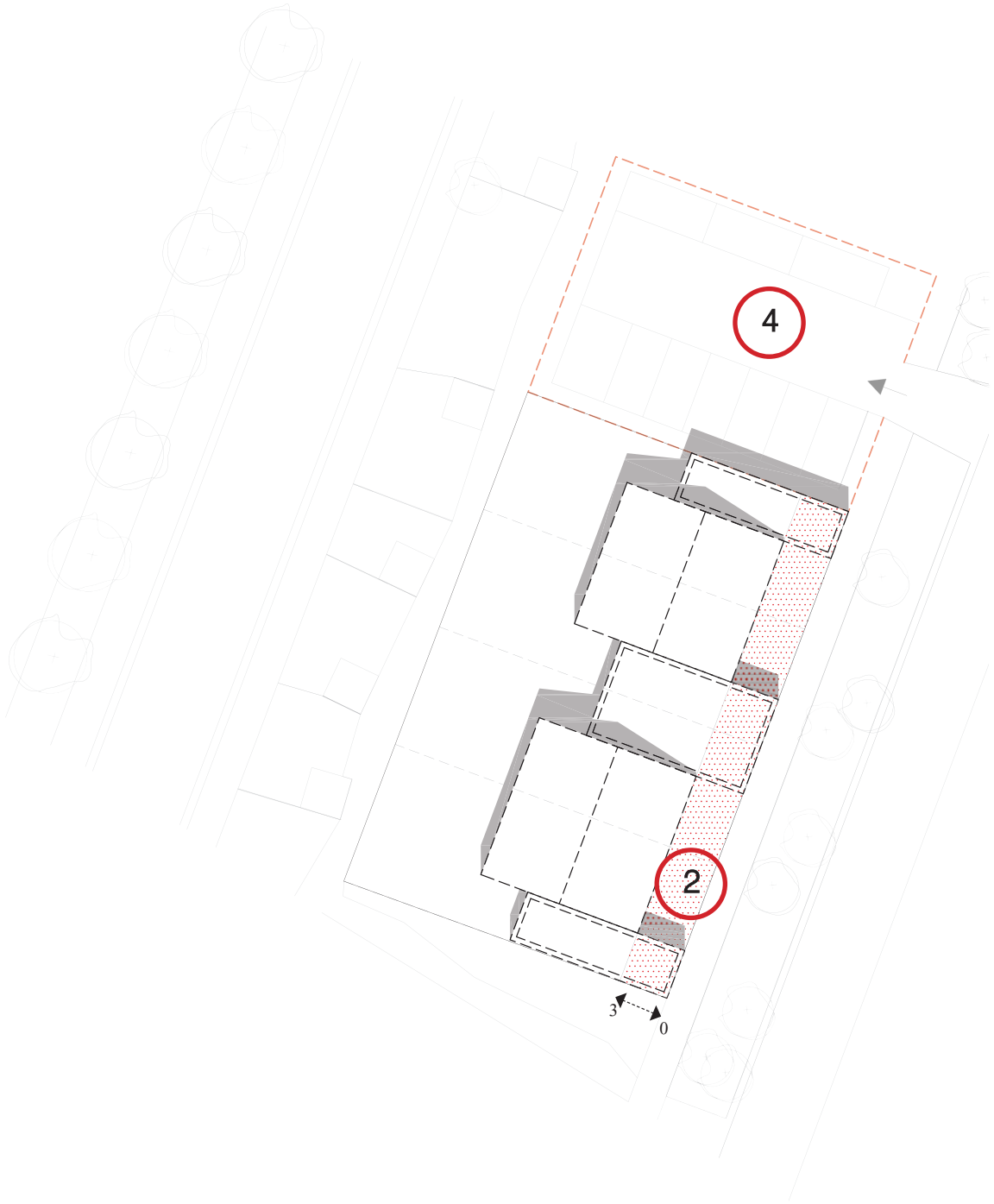




VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 7

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES

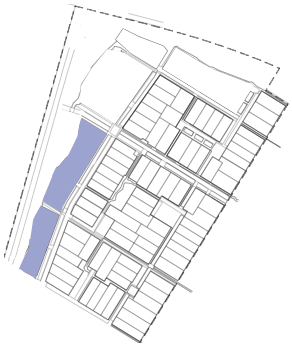


PRESCRIPTION

2. **Zone d'aimantation entre 0 et 3m**

4. **Zone de stationnements collectifs**

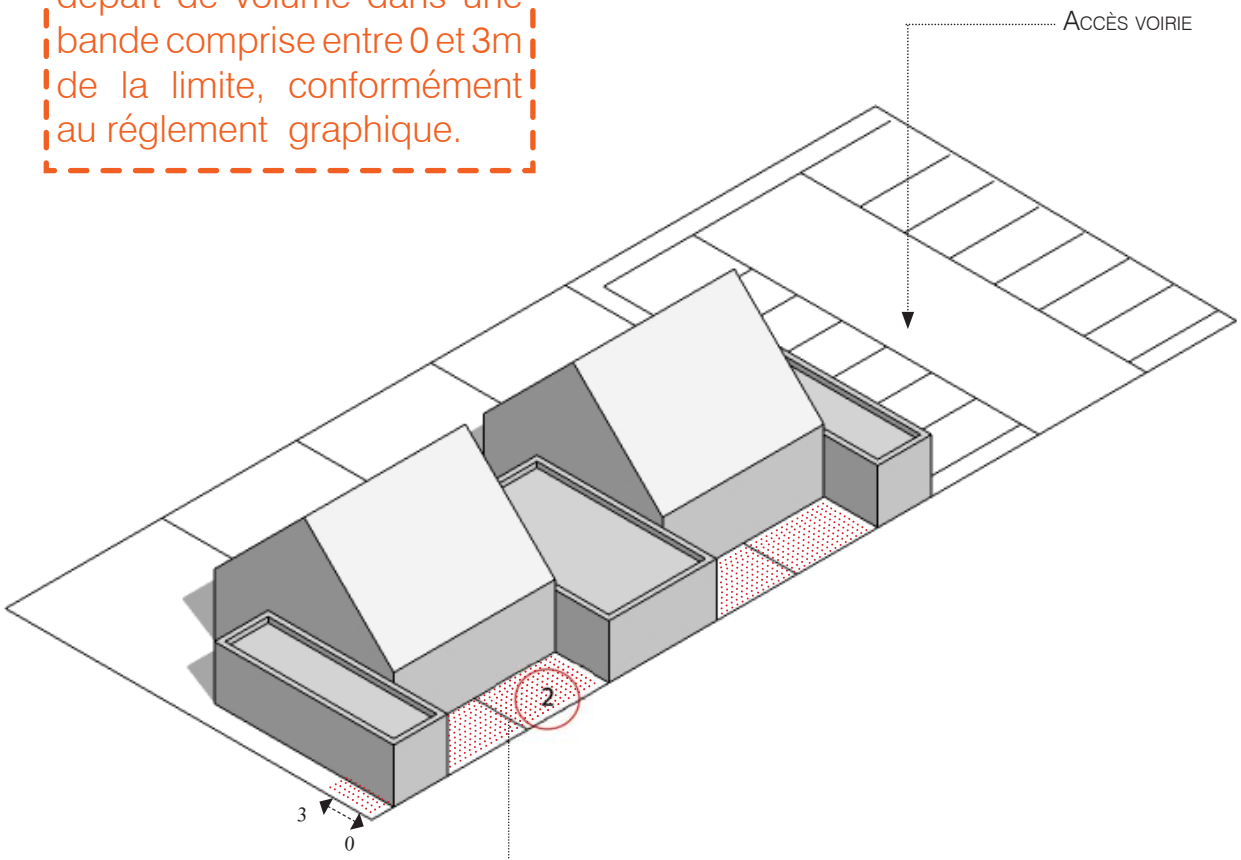
QUALITÉ D'HABITER / ÎLOT 7



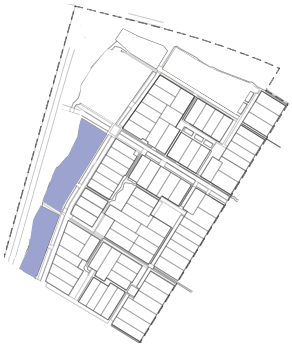
ZONES D'AIMANTATION

2 Zones d'aimantation

Dans l'îlot 7, le bâti aura un départ de volume dans une bande comprise entre 0 et 3m de la limite, conformément au réglement graphique.



L'objectif est d'obtenir des morphologies morcelées



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 7

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE









VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 7

COLORIMÉTRIE / MATÉRIAUX

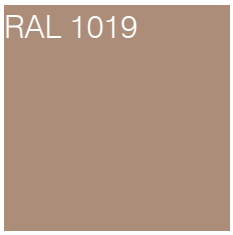
Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins : En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.
Le bardages bois seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés exception faite du noir qui est autorisé.

Le blanc est interdit sur les portails et les portillons.
Les matériaux de couverture type tuile, ardoise naturelle de 40x24 max, bac acier à nervure fine, zinc de toutes teintes et toiture végétalisée sont autorisés ainsi que les matériaux d'aspect et de ton ardoise si et seulement si la densité au m^2 est équivalente
La tuile mécanique, les ardoises synthétique de plus de 40x24 max, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.
Dans le cas d'enduit, les couleurs autorisées dans la section sont les teintes ci-dessous dans la section principale. Elles sont limitées à 2 par logement.

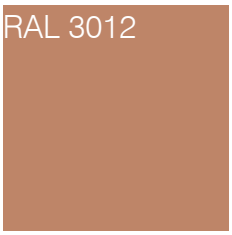
RAL Blanc

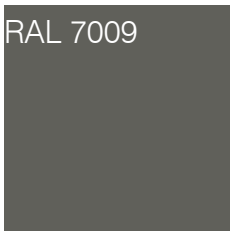
LES RAL DÉFINIS SONT CEUX QUI DOIVENT SE RAPPROCHER AU MAXIMUM DES PALETTES D'ENDUIT POUVANT VARIER EN FONCTION DES FABRICANTS













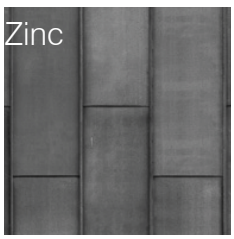




















VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 7

OUVERTURES

Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites).
Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges, excepté pour les baies du séjour. Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elle appartiennent à une cohérence générale. Les oculus sont interdits.
Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :











AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

ACCÈS À LA PARCELLE - STATIONNEMENT - ENTRÉE CHARRETIÈRE

Une entrée charretière est un espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé.
Chaque parcelle a un accès de deux places de stationnement obligatoires.
Cet espace est obligatoirement non clos et aménagé en enrobé noir (imperméablilsation obligatoire).

L'entrée charretière
- est non close
- accueille l'équivalent de deux places de stationnement
- peut être couverte d'un cartport

DIMENSIONS

L'entrée charretière sera de 5m de large minimum et 6m de large maximum sur sa façade d'accès et de 6 m de profondeur minimum. Sur l'îlot 4 (lot 105) , la largeur sera de 3,5 m de large.

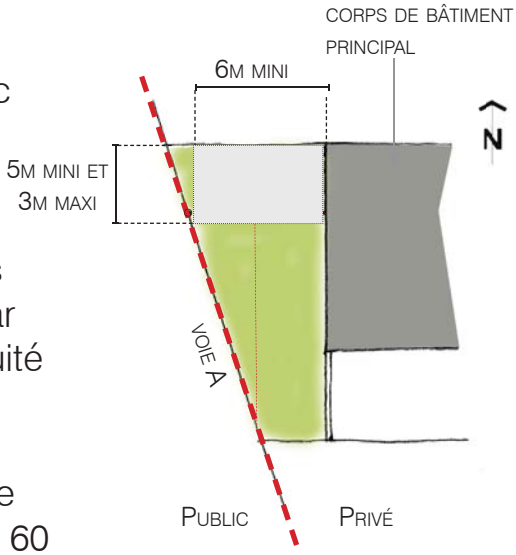


DEUX PLACES DE STATIONNEMENT OBLIGATOIRE PAR LOGEMENT INDIVIDUEL

CAS PARTICULIERS

• Îlots 1 - parcelles à espace privé non clos, le long de la voie A

Dans le cas des parcelles dont la limite sur l'espace public est oblique, la largeur (5m mini / 6m maxi) est calculée au point d'attache le plus court sur la limite d'espace public.



• Îlots 101, 102 – ces programmes doivent intégrer sur les parcelles leurs stationnements à raison de deux places par logement. L'accès devra rester ouvert (principe de continuité piétonne et de continuité hydraulique obligatoires).

• Îlots 103 et 104 – ces programmes doivent intégrer sur le parcelles leurs stationnements à raison de une place pour 60 m² de SDP avec un minimum de 1,5 places par logement. Le nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur. (Cf règlement écrit en volet 2 du présent CPRAUPE page 15).

• Îlots 105

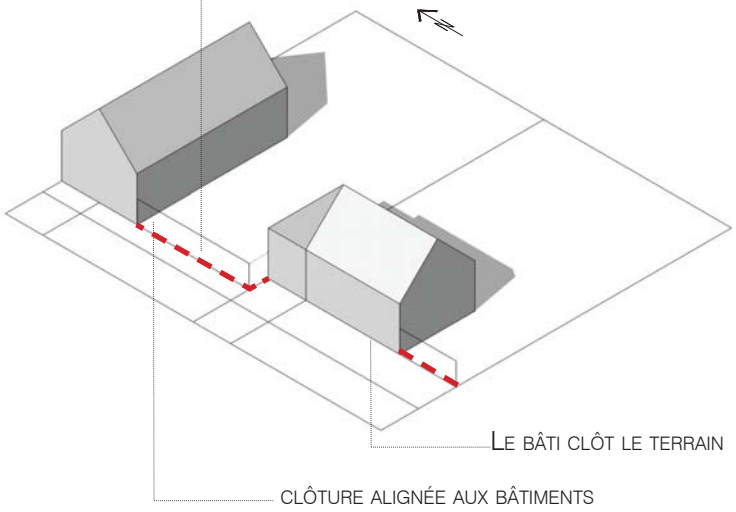
- Idem que pour les îlots 101 et 102 ou, en cas d'accès individualisé par logement, les deux places de stationnement seront aménagées en rive Sud du lot, dans une bande de 6m de large à compter de l'alignement Nord de la Voie C, dont une seule place sera traitée en ouvrage, de la même qualité que la construction principale, et l'autre en entrée charretière non close.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION DES CLÔTURES ET PORTAILS - ILLUSTRATIONS

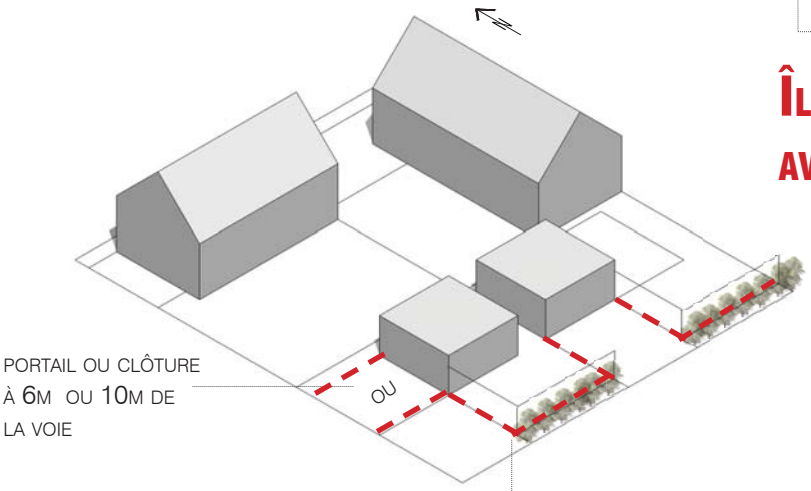
ÎLOT 1

Implantation de la clôture en alignement du corps de bâtiment principal



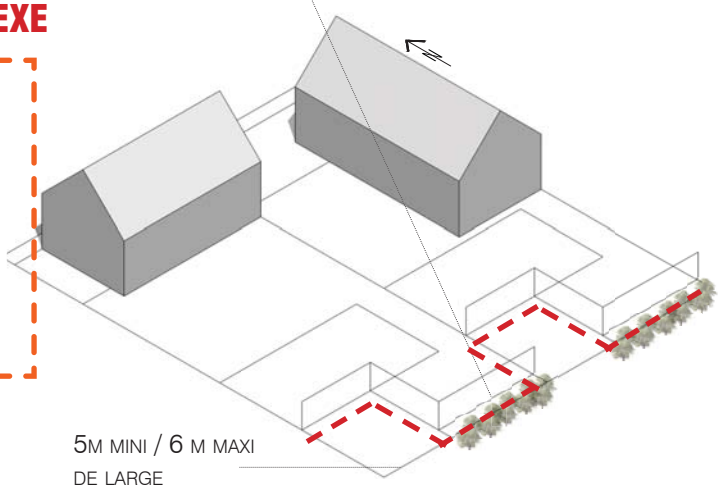
ÎLOT 2 - ACCÈS NON GROUPÉ AVEC ANNEXE

La clôture, s'il y en a une, viendra s'appuyer sur le volume de l'annexe ou les limites de l'entrée privative non close.
Le portail, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m mini et 6m maxi de large x 6m de profondeur



ÎLOT 2 - ACCÈS NON GROUPÉ SANS ANNEXE

L'espace non clos minimal est de 5m mini et 6m maxi de large x 6m minimum.
Le portail, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m mini et 6 m maxi de large de large x 6m de profondeur

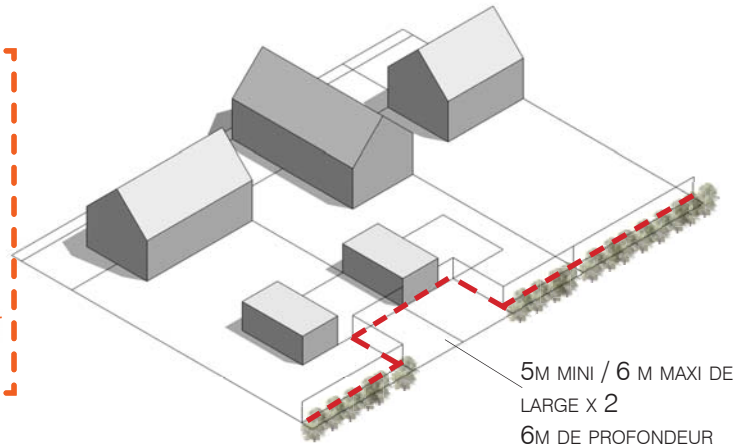


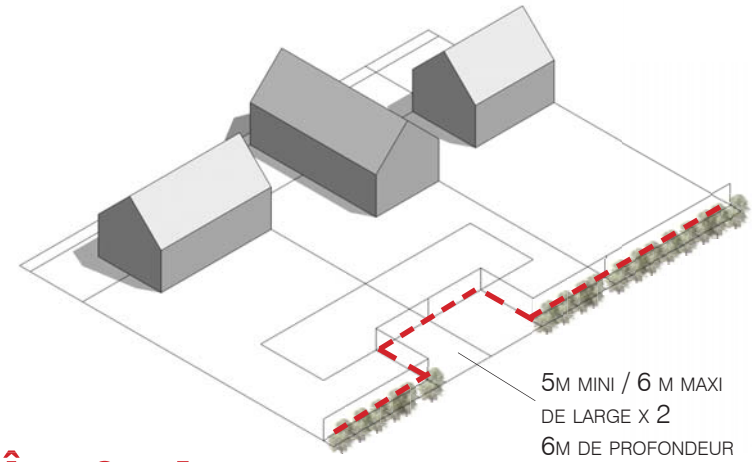
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION DES CLÔTURES ET PORTAILS - ILLUSTRATIONS

ÎLOT 2 - ACCÈS GROUPÉ AVEC ANNEXE

La clôture, s'il y en a une, viendra s'appuyer sur le volume de l'annexe ou les limites de l'entrée privative non close.
Le portail, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m mini et 6m maxi de large x 6m de profondeur sur chaque parcelle



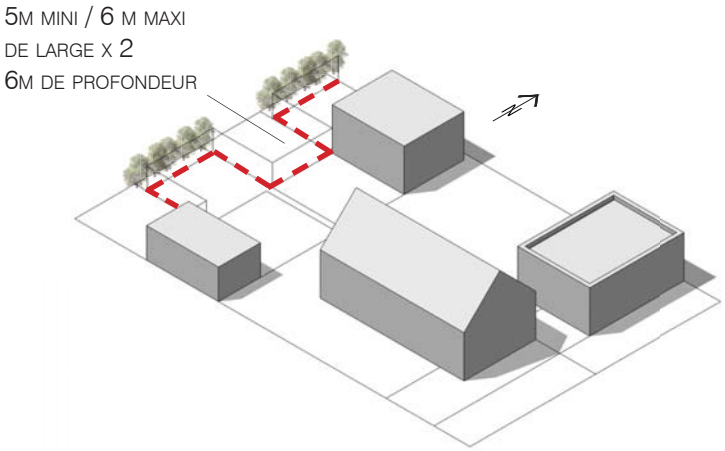


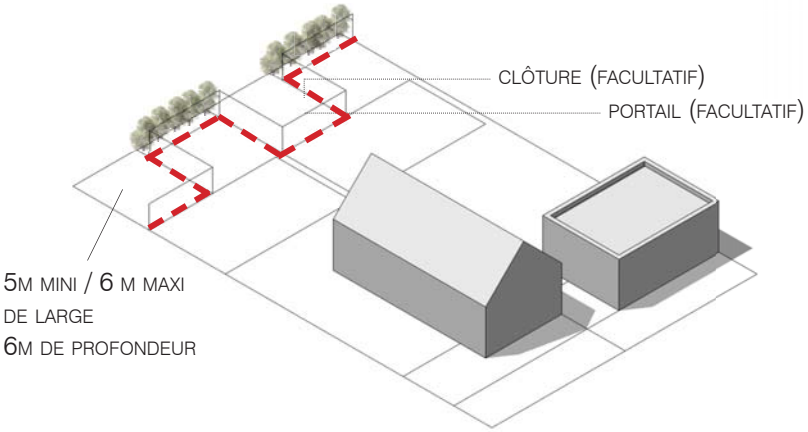
ÎLOT 2 - ACCÈS GROUPÉ SANS ANNEXE

Le portail, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m mini et 6m maxi de large x 6m de profondeur.
La limite entre deux entrées charretières ne pourra pas être close

ÎLOT 3 - ACCÈS AVEC ANNEXE

La clôture, s'il y en a une, viendra s'appuyer sur le volume de l'annexe.
Le portail, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m mini et 6m maxi de large x 6m de profondeur





ÎLOT 3 - ACCÈS SANS ANNEXE

La clôture, s'il y en a une, pourra suivre la délimitation de l'entrée charretière.
Le portail, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m mini et 6m maxi de large x 6m de profondeur

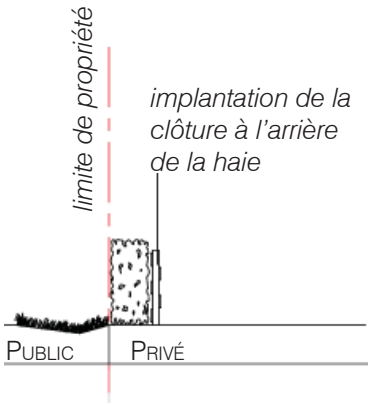
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES

GÉNÉRALITÉS ET IMPLANTATON

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont à la charge de l'acquéreur sur l'ensemble de sa parcelle (limite séparative privé/privé et limite d'espace privé non clos) et devront respecter les règles d'implantation fixées dans le présent CPRAUPE.



La clôture participe de la qualité des limites entre l'espace publics et la parcelle privée et contribuent à la réussite de l'ambiance du quartier.
Bien intégrer cet aspect, c'est prendre conscience du soin qu'il faut apporter à chaque clôture, chaque limite pour permettre une intégration réussie et une contribution dans le paysage du quartier.

Si une clôture est posée, elle sera systématiquement implantée à l'arrière d'une haie, à 80cm de la limite de propriété (cas de la haie sur rue)

La haies en limite de propriété donnant sur l'espace public sera plantée par l'aménageur sauf le long de la voie A (cf. cas particulier ci-après).

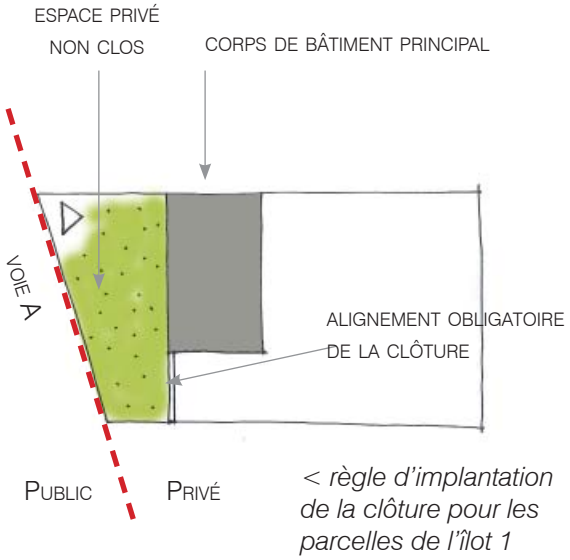
CAS PARTICULIER DE L'ÎLOT 1 LE LONG DE LA VOIE A

Pour cet îlot le long de la voie A, les espaces entre la voie et les constructions sont des espaces privés non clos et ne sont pas plantés de haie en limite de voie.

Si une clôture est posée, elle sera obligatoirement alignée au corps de bâtiment principal.

L'acquéreur peut également poser dans l'alignement du corps de bâtiment principal un portail et / ou un portillon.

Les éléments composant cette limite devront former un ensemble d'aspect cohérent.



< règle d'implantation de la clôture pour les parcelles de l'îlot 1

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES - QUALITÉ

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PUBLIC OU EN LIMITE D'ESPACE PRIVÉ NON CLOS

Clôture de type 1
Les limites extérieures

Clôture de type 2
Les limites de voies

Clôture de type 3
Les coeurs d'îlots



PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEIL

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES - QUALITÉ

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PUBLIC OU EN LIMITE D'ESPACE PRIVÉ NON CLOS

Si elle est posée, cette clôture, d'une hauteur total de 1,40m maximum; sera systématiquement accompagnée d'une haie placée à l'avant de l'espace public sauf dans le long de la voie A.



Ganivelles

CLÔTURE DE TYPE 1 Ganivelle en bois naturel (châtaigner)

CLÔTURE DE TYPE 2 Clôture en bois brut de teinte naturelle en privilégiant les essences locales (type châtaignier, chêne, robinier) composée de poteaux verticaux espacés de 2m.
La clôture sera constituée de lisses horizontales de 20 cm de largeur fixées de manière alternée devant derrière sur les poteaux verticaux (cf. Détail ci-dessous)
OU
Grillage simple torsion en acier galvanisé
OU
Panneaux treillis soudé de coloris foncé (ou galvanisé) à mailles rectangulaires - soubassement en béton autorisé sur une hauteur maximale de 20 cm



Clôture en bois

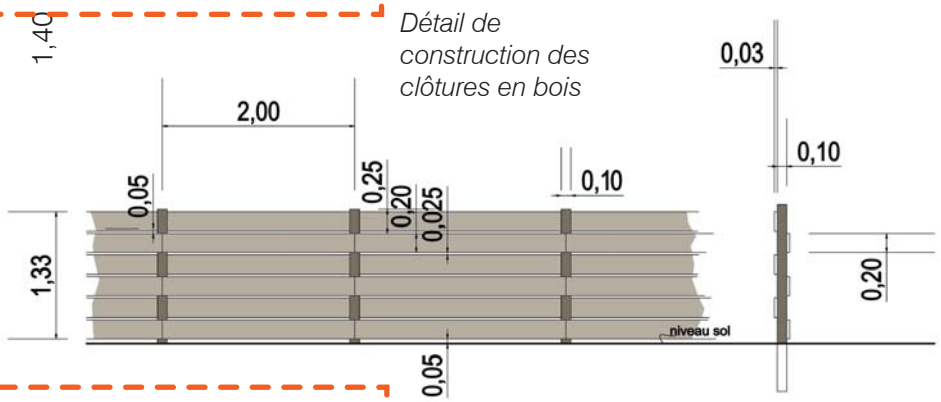




L'utilisation de bois exotique est interdite.

< Teinte de bois admise - ASPECT NATUREL

Détail de construction des clôtures en bois



CLÔTURE DE TYPES 3 Grillage simple torsion en acier galvanisé
OU
Panneaux treillis soudé de coloris foncé (ou galvanisé) à mailles rectangulaires - soubassement en béton autorisé sur une hauteur maximale de 20 cm



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PRIVÉ

Les clôtures en limite séparative devront être doublées d'une haie posée et entretenue en haie vive ou en haie taillée (voir palette végétale pages suivantes) à la charge de l'acquéreur et limitée à 1,80 m de haut.

Sont interdites
- les canisses PVC et toiles opaques
- les plaques en béton
- Les murets bahuts et murs de clôture sauf s'ils viennent souligner un alignement ou une composition d'ensemble, sans pour autant dépasser plus de 50% de la limite totale de la parcelle
- les haies de résineux et haies monospécifiques

sont autorisées :
- les grillages simple torsion OU acier galvanisé ou anthracite
- les panneaux treillis soudé noir / anthracite OU galvanisé



Sont préconisées :
- les clôtures en bois (croisillons, planches, ganivelles etc…)
- les clôtures végétales (tressages végétal, haies plessées …)
- les haies taillées, vives, libre

Une attention particulière est attirée sur les ombres portées que produiront à terme les végétaux plantés et donc leur entretien régulier pour respecter la prescription de hauteur maximal de 1,80m





Haie plessée



Haie libre :

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PORTAILS

GÉNÉRALITÉS

Les portails ne sont pas obligatoires.
Ils sont autorisés dans le prolongement des clôtures est avec les reculs adaptés (voir chapitre spécifique dans chaque îlot)

LES VANTAUX

Ils sont d'une hauteur totale de 1,20m minimum et 1,60m maximum et constitués comme suit :

- De préférence en bois naturel d'essence locale - bardage ou claire-voie verticaux ou horizontaux)
ou
- Matériaux type composite; ils seront obligatoirement de coloris foncé ou de même coloris que la clôture ou que la porte d'entrée de la construction principale
ou
- Les portails métalliques de coloris anthracite ou foncé

Deux portails contiguës devront avoir le même hauteur.

Exemple de portails recommandés donné à titre indicatif



Caractéristiques préconisées :
portails droits, simples et sans ajout d'éléments décoratifs superflus.

Sont interdits
- les portails de couleur blanc

LES PILIERS DE PORTAIL

Ils devront être d'aspect simple et cohérent avec le portail et/ou la construction principale, simples et sobres. Ils ne pourront pas être ornés d'artifices
Tout pastiche est interdit

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PORTILLONS

GÉNÉRALITÉS

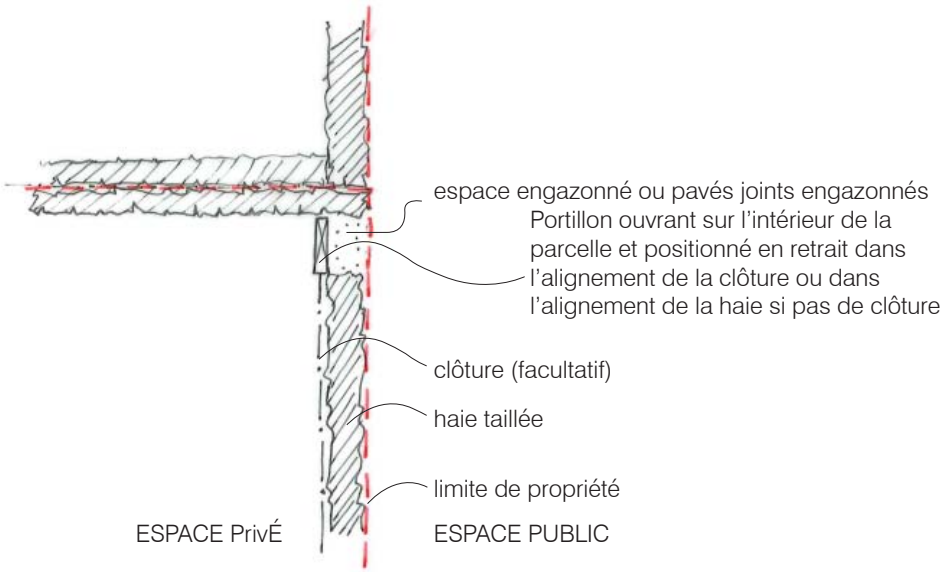
Le portillon d'entrée doit être du même type que le portail s'il est implanté sur la même limite.
L'acquéreur est autorisé à installer un portillon donnant un accès secondaire piéton vers des espaces publics adjacents.
Il devra être en harmonie avec la maison et/ou le portail et la clôture.

ASPECT

Il sera implanté
- dans un angle de la parcelle
- avec un retrait de 80 cm (alignement avec la clôture)

selon le modèle suivant :
- hauteur totale: 1,20 m maximum et de la même hauteur que la clôture
- largeur : 1,50 m maximum

Sont interdits
- les portillons en PVC quelque soit la couleur
- les portillons de couleur clair (blanc)



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

GÉNÉRALITÉS

Les haies privatives sont à la charge de l'aménageur lorsqu'elles sont en limite privé / espace public pour les lots individuels (exceptés lots 101 à 105)

L'entretien revient à l'acquéreur qui devra la tailler régulièrement et la maintenir à une hauteur de 1,50m.
Les haies privatives sont à la charge de l'acquéreur en limite séparative privé /privé
Elles devront se conformer à la palette végétale indiquée en pages suivantes.

Les haies sont plantées dans une bande de 80 cm de la limite de propriété.

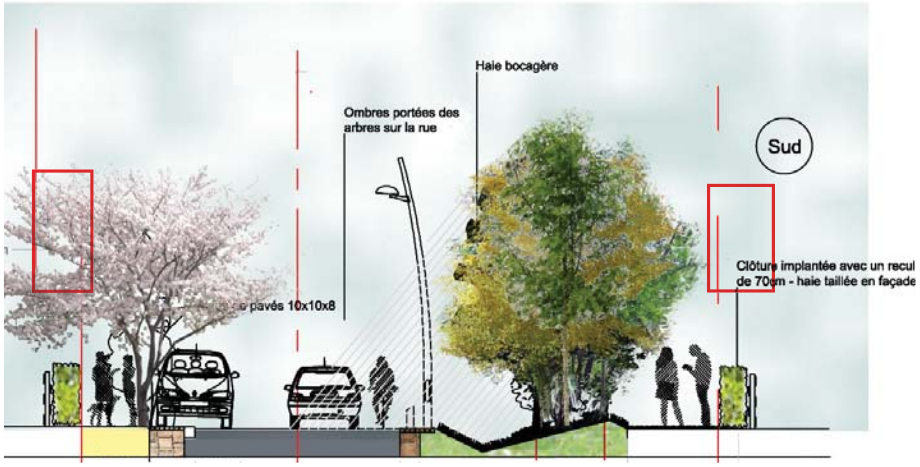
Sont interdites
- les haies monospécifiques
- les haies de résineux
- les haies de bambous

HAIES PRIVATIVES





LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITES DES VOIES B



Palette végétale donnée à titre indicatif successible de varier


Ilex aquifolium
Houx commun


Euonymus europaeus
Fusain d'Europe


Eleagnus angustifolia
Olivier de bohème

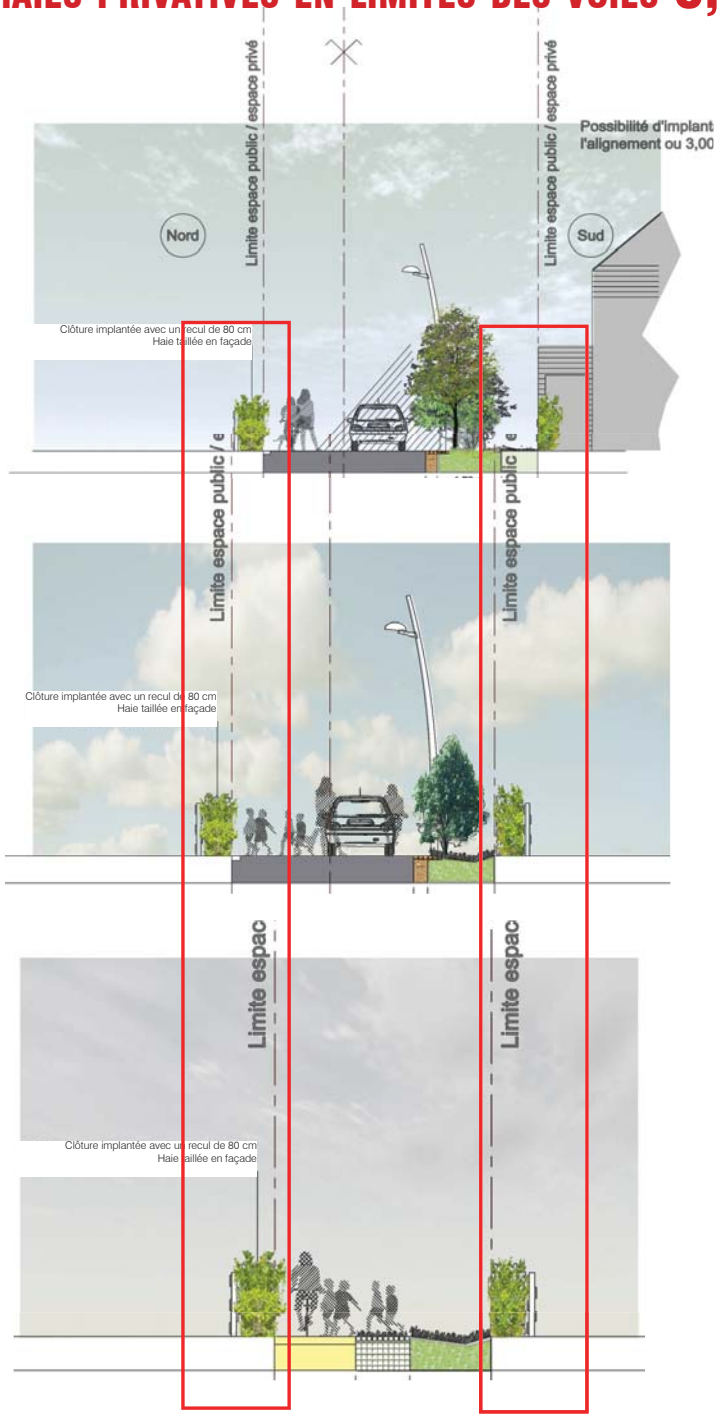

Griselinia littolaris
Griseline du littoral


Salix rosmarinifolia
Saule à feuilles de romarin

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

HAIES PRIVATIVES

LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITES DES VOIES C, D ET E



Palette végétale donnée à titre indicatif successible de varier


Escallonia
Escallonia


Fagus sylvatica
Hêtre commun

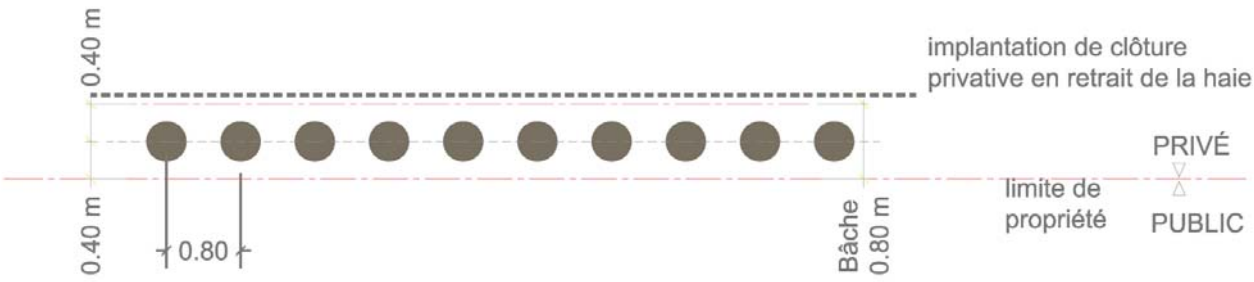

Carpinus betulus
Charmus commun


Viburnum tinus
Viorne tin


Ceanothus automnal blue
Lilas de Californie





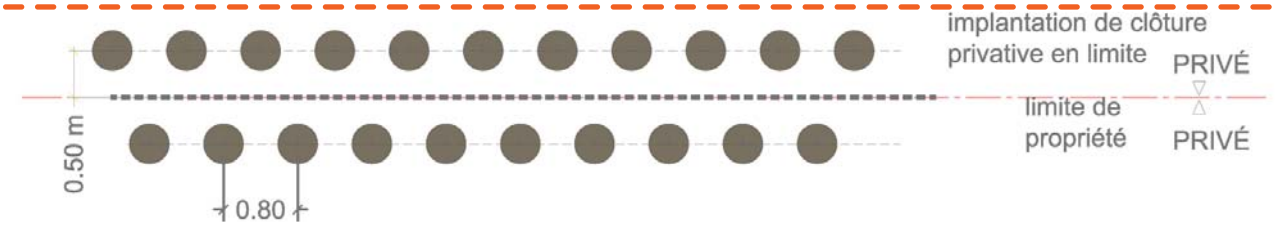


AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

HAIES PRIVATIVES

LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ / PRIVÉ

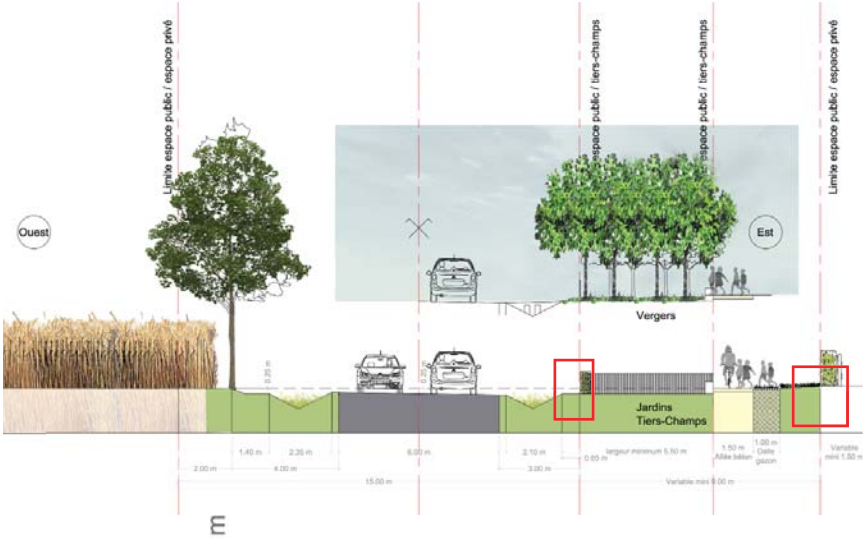
RAPPEL: les clôtures implantées en limite séparative privé / privé doivent obligatoirement être accompagnées d'une haie, au moins d'un côté. La haie sera implantée à 0,50 m de la limite séparative. Elle devra être entretenue soigneusement et maintenu à une hauteur maximale de 1,80m.



En limite d'espace privé non clos, si la clôture est posée, elle sera obligatoirement accompagnée d'une haie vive ou taillée implantée côté jardin clos.
Celle-ci ne devra pas dépasser 1,80m.

Les haies devront avoir au minimum cinq essences parmi les suivantes : charme, aubépine, prunellier, hêtre, érable, noisetier, houx…. représentant 75% de la haie.
Les 25% restant sont laissés libre à l'acquéreur et complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadephus, rosiers, viburnum (arbustes fleurissants / arbustes persistants).

LES HAIES PRIVATIVES DES TIERS-CHAMPS



Palette végétale donnée à titre indicatif successible de varier

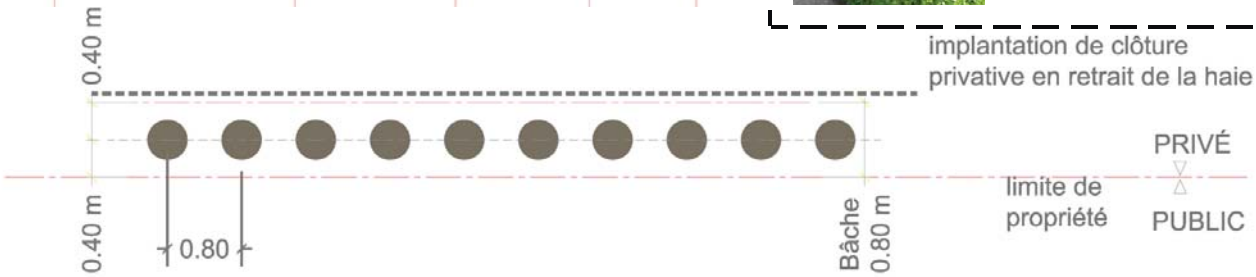

Eleagnus x ebbingei
Chalef de Ebbing


Cotoneaster franchetii
Cotonéaster de Franchet


Ligustrum vulgare
Throène commun


Salix rosmarinifolia
Saule à feuille de romarin


Greselina littoralis
Greseline du littoral



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

LES ESPACES PRIVÉS NON CLOS EN LIMITE DE VOIE A [ÎLOT 1]

Les espaces non clos situés en bordure de l'espace public seront obligatoirement engazonnés à l'exception de l'entrée charretière .

La plantation de massifs d'arbustes et de vivaces y est vivement conseillée afin de participer à l'ambiance générale du quartier.





Exemples d'espaces privés non clos à Épron (14)



Interdiction de former une limite végétale (haie libre) en bordure de l'espace public
Obligation de végétaliser la bande privative non close

Il est recommandé, compte-tenu de l'exposition de cette bande de terrain, de ne pas y planter de végétaux à grand développement

VOLET 4 - ENVIRONNEMENT

GESTION DES EAUX DE PLUIE

LOTS INDIVIDUELS

Les eaux pluviales générées sur les parcelles privées sont gérées par deux dispositifs distincts :

- Les eaux de toitures qui sont infiltrées sur la parcelle
- Les eaux des autres surfaces imperméabilisées (stationnements, accès,…) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

1. EAUX DE TOITURES

L'acquéreur d'un lot individuel devra gérer les eaux de toiture par un dispositif d'infiltration (de type tranchée drainante) dont la vitesse d'infiltration sera limitée à 1.10^{-5} m/sec (pour cela, le géotextile sera adapté ou un mélange du sol en place avec de l'argile sera réalisé (dans ce dernier cas, la perméabilité devra être contrôlée)). Il fera son affaire personnelle du raccordement exclusif du trop-plein sur le branchement (boîte de branchement ou canalisation en attente) mis en place par l'aménageur.

2. EAUX DES AUTRES SURFACES IMPERMÉABILISÉES (STATIONNEMENTS, ACCÈS,...)

Les eaux générées par les autres surfaces imperméables (accès, stationnements, terrasses…) doivent être raccordées au système de gestion collectif.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation de 30m² (hors toiture) sur chaque parcelle. L'imperméabilisation comprend notamment les accès, parkings et terrasses.
En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de 3m3 utile par tranche de 50m² d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini sur le schéma ci-après. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 0,04 l/s.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

LOTS INDIVIDUELS

EXEMPLE

POUR 1 TERRAIN DE 400 M².

Cas n° 1

On aménage sur ce terrain :

- une maison,
- deux places de stationnement, couvrant 30m²,

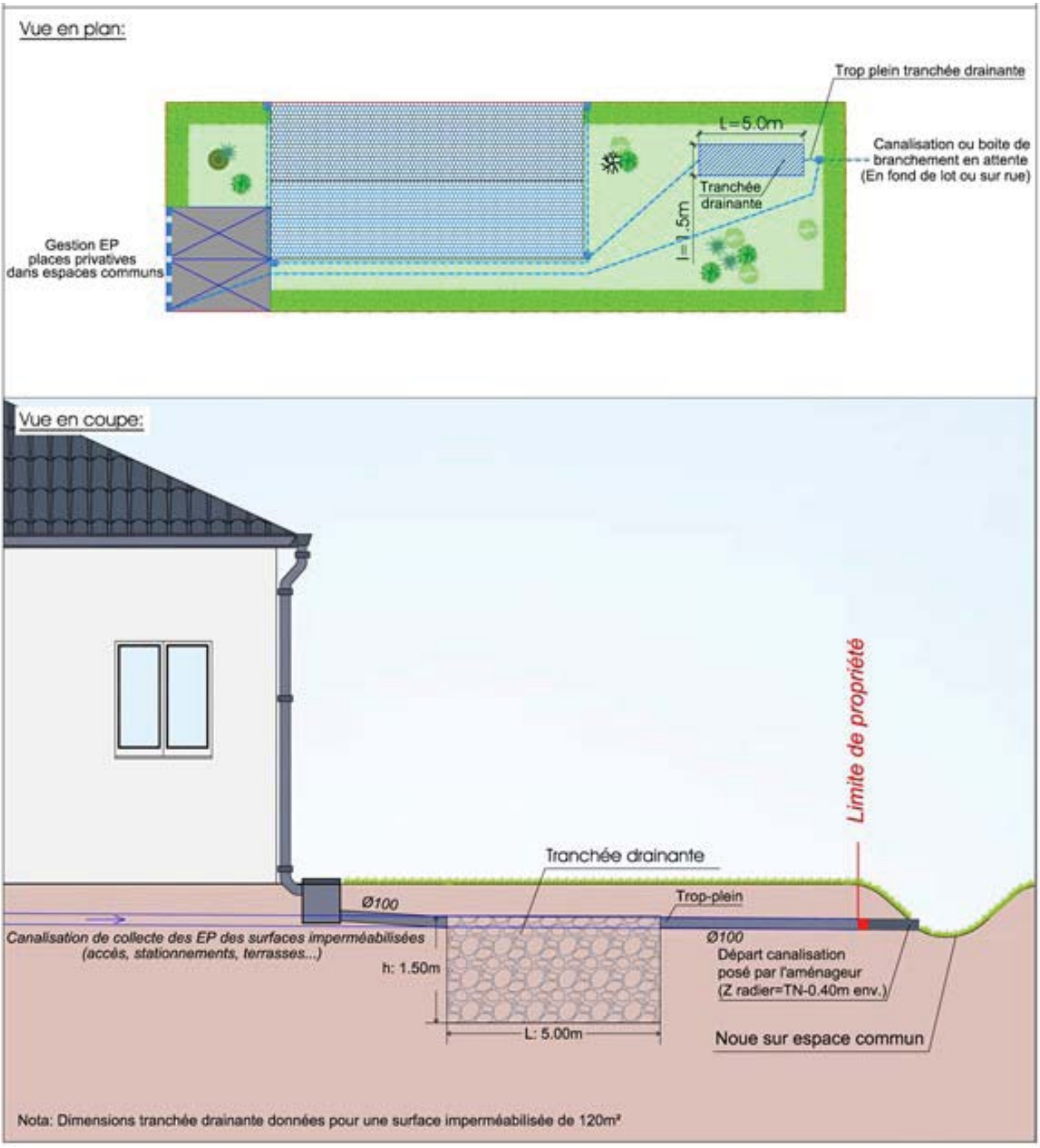
La surface imperméabilisée (hors toiture) est ≤ 30 m².

Il ne sera pas nécessaire de mettre en place un ouvrage de rétention supplémentaire. Il suffira de créer un ouvrage d'infiltration pour collecter les eaux de toiture et de raccorder les eaux des stationnements au branchement mis à disposition par l'aménageur.

Un dispositif d'infiltration doit être prévu pour les eaux de toiture avec raccordement du trop plein au branchement.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

LOTS INDIVIDUELS



Cas n° 2

On aménage sur ce terrain :
- une maison,
- deux places de stationnement, couvrant 30m^2,
- un accès de 5m^2,
- une terrasse de 10m^2.

La surface imperméabilisée (hors toiture) est de 30+5+10=45m^2. Cette valeur est donc supérieure de 15 m^2 à l'imperméabilisation prise en compte dans la gestion publique (30m^2). 15m^2 ne sont donc pas gérés par le réseau collectif.

Il faudra donc prévoir un dispositif de rétention supplémentaire avant rejet au branchement.

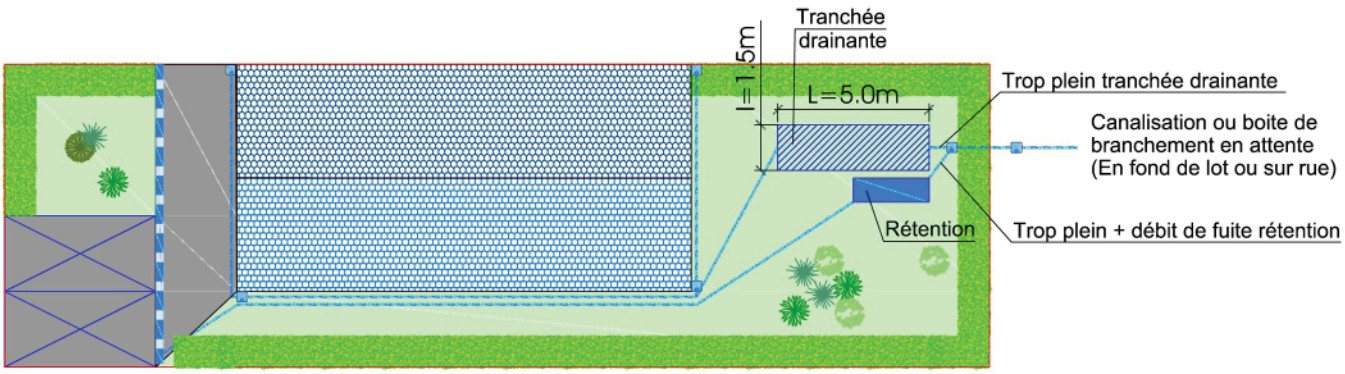
Cet ouvrage devra gérer 15m^2 de surface imperméabilisée. Son volume devra donc être calculé sur la base du ratio de 3m^3 utile par tranche de 50 m^2 d'imperméabilisation supplémentaire. Dans le cas présent, il faut donc construire un ouvrage de 0,9m3 étanche avec raccordement d'un débit de fuite de 0,04 l/s et d'un trop plein au branchement.

Un dispositif d'infiltration doit être prévu pour les eaux de toiture avec raccordement d'un trop plein au branchement.

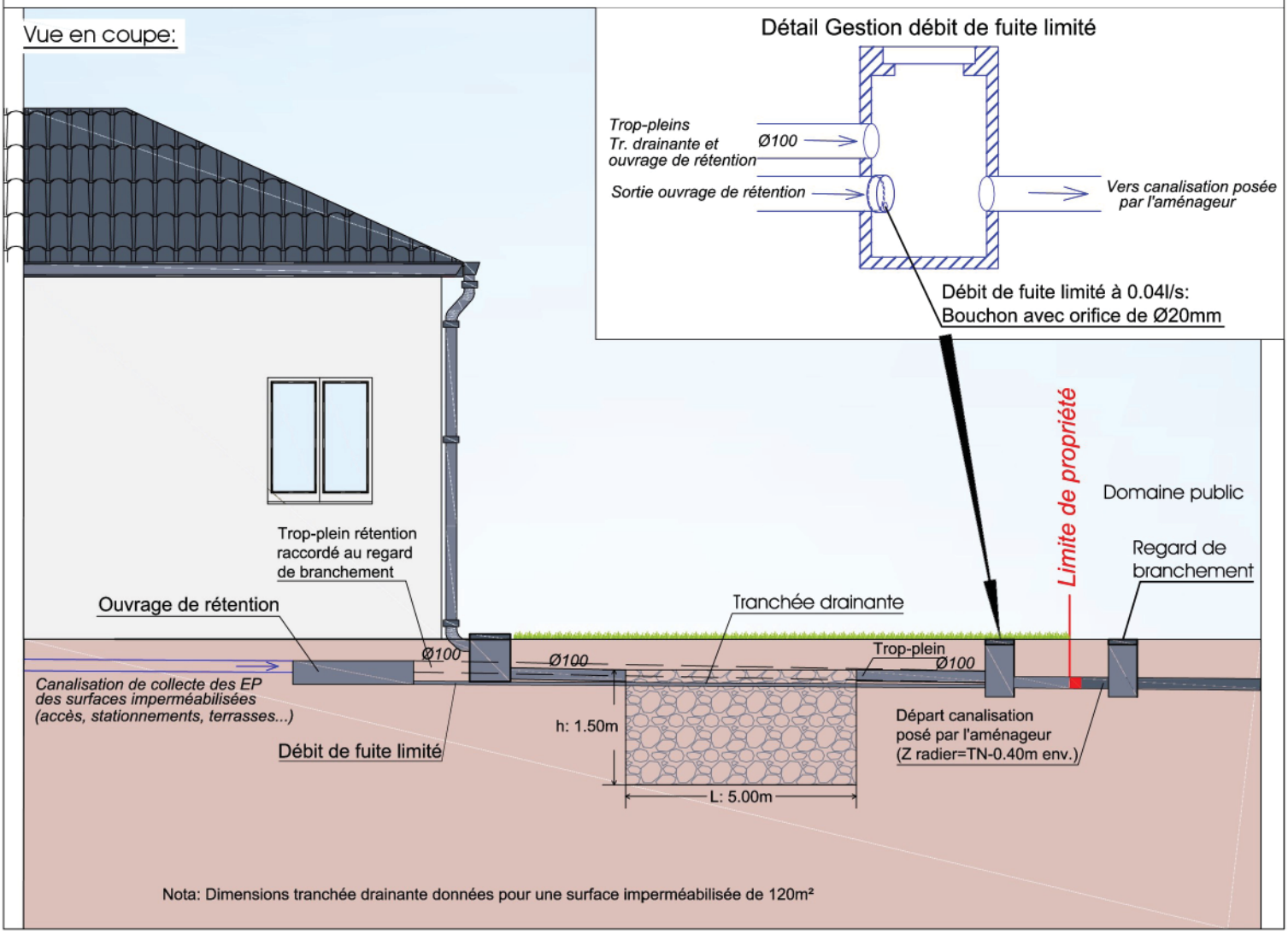
GESTION DES EAUX DE PLUIE

LOTS INDIVIDUELS

Vue en plan:



Vue en coupe:



Nota: Dimensions tranchée drainante données pour une surface imperméabilisée de 120m²

GESTION DES EAUX DE PLUIE

MACROLOTS

MACROLOTS DESTINES AUX LOTS INDIVIDUELS GROUPES

Les eaux pluviales générées sur les macrolots destinés aux lots individuels groupés sont gérées par deux dispositifs distincts :

- Les eaux de toitures qui sont infiltrées sur la parcelle
- Les eaux des autres surfaces imperméabilisées (stationnements et voirie de desserte associée, accès,…) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

1. EAUX DE TOITURES

L'acquéreur d'un macrolot pour réalisation de lots individuels groupés devra gérer les eaux des toitures par un dispositif d'infiltration (de type tranchée drainante) commun ou individuel (il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs individuels à chaque habitation) dont la vitesse d'infiltration sera limitée à 1.10-5 m/sec (pour cela, le géotextile sera adapté ou un mélange du sol en place avec de l'argile sera réalisé (dans ce dernier cas, la perméabilité devra être contrôlée)).

Il fera son affaire personnelle du raccordement exclusif du trop-plein sur le branchement (boîte de branchement ou canalisation en attente) unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

2. EAUX DES AUTRES SURFACES IMPERMÉABILISÉES (STATIONNEMENTS ET VOIRIE DE DESSERTE ASSOCIÉE, ACCÈS, ...)

Les eaux générées par les autres surfaces imperméables (accès, stationnements, terrasses…) doivent être raccordées au système de gestion collectif.

L'acquéreur d'un macrolot fera son affaire personnelle du raccordement dans le regard unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation (hors toiture) de 235 m² par macrolot.

En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de 3m³ utile par tranche de 50m² d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini précédemment. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 1 l/s/ha rapporté à la surface de la parcelle.

MACROLOTS DESTINES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS

Les eaux pluviales générées sur les macrolots destinés aux logements collectifs sont gérées par un seul dispositif de gestion. Les eaux des surfaces imperméabilisées (toitures, stationnements, terrasses et voirie de desserte associée, accès,…) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

L'acquéreur d'un macrolot fera son affaire personnelle du raccordement dans le regard unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation maximale de 75% de la surface de la parcelle

En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de 3m³ utile par tranche de 50m² d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini précédemment. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 1 l/s/ha rapporté à la surface de la parcelle.

ZAC "HAUTS-PRES"
DOUVRES-LA-DELIVRANDE

Lot 4 Conception architecturale, urbaine et paysagère
Lot 5 Etude et Conception Technique et Environnementale

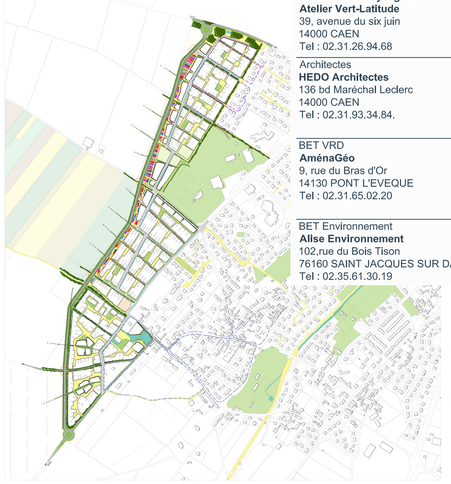
Maitre d'Ouvrage :
NEXITY FONCIER CONSEIL
22, rue Claude Chappe
14052 CAEN Cedex 4
Tel : 02.31.53.68.31

Maitre d'Oeuvre :
Mandataire - Paysagiste
Atelier Vert-Latitude
39, avenue du six juin
14000 CAEN
Tel : 02.31.26.94.68

Architectes
HEDO Architectes
136 bd Maréchal Leclerc
14000 CAEN
Tel : 02.31.93.34.84.

BET VRD
AménaGéo
9, rue du Bras d'Or
14130 PONT L'EVEQUE
Tel : 02.31.65.02.20

BET Environnement
Alise Environnement
102,rue du Bois Tison
76160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL
Tel : 02.35.61.30.19



Arrêté par le Maire,
Thierry LEFORT,

Le 2019

ANNEXE 01 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Phase 2 Echelle : 1/500

CRAUPE Janvier 2019

Version pour signature du maire
Version 5

TRANCHE 2

Accès unique Imposé
Lots collectifs, intermédiaires et maisons de ville
Accès imposé 2pl de stationnement
Lot individuels
Interdiction de clôre
Règle particulière pour la voie A
Constitution d'un angle de rue (Collectifs)
Zone constructible dans la parcelle
limite de lot
Ligne d'attache, hauteur limitée à 3.80m suivant respect du gabarit
Zone d'aimantation du volume construit (linéaire de façade ≥ 5.00m)
N° de lot et surface indicative
61
±559m²

Voie A
Voie D
Voie E
future voie E
Chemin Rural de Voie d
Carrefour en cours de définition avec la collectivité
69
67
8
9
10
11
2

LIMITES ET PERIMÈTRE

- Périmètre de la ZAC
- Périmètre de la Phase 2
- Limite de parcelle privative
- 4 — Numéro de parcelle
- ±559m² — Surface indicative de la parcelle

ZONES CONSTRUCTIBLES ET RÈGLES D'IMPLANTATION

- Zone constructible dans la parcelle
- Zone d'aimantation du volume construit (linéaire de façade ≥ 5.00m)
- Départ du bâti d'accroche avec un minimum de 5.00m bâti sur la limite
  Hauteur limitée à 3.80m à l'égout suivant gabarit à respecter
- Constitution d'un angle de rue

ACCÈS ET DESSERTE

- Emplacement de l'entrée imposée, non close en façade seulement
  largeur 5m mini et 6m maxi / longeur 6m minimum
  2 places de stationnement
- Règle particulière pour la Voie A:
  Interdiction
  - de clore
  - d'aménager un accès
  Obligation
  - de laisser libre
  - de planter
- Accès imposé les macrolots (Collectifs)
  Interdiction d'aménager un autre accès hors accès doux et piétons

PRINCIPES D'AMENAGEMENT CONTRAINTES ET SERVITUDES

- Jardin Tiers-champs (frange Ouest)
  Obligation de planter un arbre fruitier et d'aménager un jardin (potager / d'agrément / ornemental)
  Conditions particulières concernant les clôtures
- Transformateur électrique
- P.A.V — Point d'apport volontaire de collecte des déchets
  Positionnement indicatif

date de réception dossier :
date d'envoi avis :

ZAC DES HAUTS PRÈS - DOUVRES LA DÉLIVRANDE - phase 2
FICHE DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

LOT [ ] NOM [ ] ILOT [ ]

VOLUME BATI

Hauteur faîtage ou accotère / terrain naturel TN (Pour rappel, faîtage Ht 8,00m max. accrotère Ht 7,00m max.)	volume principal :
	volume secondaire :
	garage :
Hauteur des égoûts / terrain naturel TN	volume principal :
	volume secondaire :
	garage :
Hauteur en limite suivant gabarit (Ht 3,80m)	

CONSTRUCTION

Matériaux des toitures (avec coloris)	
Dimensions et Densité des matériaux de couverture	
Pente de toiture ; Débords de toiture	
Matériaux de façade	
Teintes des matériaux de façade (référence fournisseur + référence RAL suivant nuancier)	teinte principale :
	teinte secondaire :
Teintes et type de menuiseries - Fenêtres	
Teintes et type de menuiseries - Porte d'entrée	
Teintes et type de menuiseries - Porte de garage	
Teintes et type de menuiseries - Porte de service	

CLÔTURES

Description des clôtures - en limite séparative	
Description des clôtures - sur voirie	
Type de haies et détail des plantations (essences à préciser)	
Teintes et matériaux - Portail	
Teintes et matériaux - Portillon	

AVIS DE L'ARCHITECTE-COORDINATEUR / DU PAYSAGISTE CONCEPTEUR :

Cette fiche doit être accompagnée des éléments nécessaires à la compréhension du projet (plan masse coté obligatoire).
Cet avis ne se substitue pas à un visa favorable de la part de l'architecte-coordinateur / du paysagiste concepteur.

ZAC «DES HAUTS PRÉS»

DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

CONCESSIONNAIRE: NEXITY FONCIER CONSEIL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE
URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO
ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES
version 2.8



ARRÊTÉ PAR LE MAIRE,
THIERRY LEFORT,

LE 27 FÉVRIER 2019

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

SECTEUR LOTS LIBRES

SOMMAIRE

VOLET 1 - PRÉSENTATION DU CPRAUPE

AVANT-PROPOS 6
COMMENT UTILISER L'OUTIL 6
MODALITÉ DE SUIVI DES PERMIS DE CONSTRUIRE 7
LECTURE DU PRÉSENT CAHIER 8

VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROPOS LIMINAIRES 10
ARTICLE 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 11
ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES 11
ARTICLE 3 ACCÈS ET VOIRIE 12
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 12
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 12
ARTICLE 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES 12
ARTICLE 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 13
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 13
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 14
ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 14
ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR 14
ARTICLE 12 STATIONNEMENT 15
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET VÉGÉTATIONS 16
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) 16

GLOSSAIRE 17

VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS 20
RÈGLES ET PRESCRIPTIONS DE GABARITS MAXIMUMS 21
RÉPARTITION DES ÎLOTS 22

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1 23
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION 24
ZONES D'AIMANTATION / LIGNE DE POINT D'ATTACHE / ENTRÉE CHARRETIÈRE 25
ENTRÉES CHARRETIÈRES / GARAGE / CAR-PORT / ANNEXES 26
IMPLANTATION DES ANNEXES 27

Matériaux....28
Colorimétrie....29
Couvertures....30
Toitures....31
Ouvertures....32

Qualité d'habiter en Îlot 2....33
Prescriptions d'implantation....34
Zones d'aimantation / ligne de point d'attache / entrée charretière....35
Entrées charretières / Garage / Car-port / Annexes....36
Implantation des annexes....37
Matériaux....38
Colorimétrie....39
Couvertures....40
Ouvertures....41

Qualité d'habiter en Îlot 3....42
Prescriptions d'implantation....43
Zones d'aimantation / ligne de point d'attache / entrée charretière....44
Entrées charretières / Garage / Car-port / Annexes....45
Implantation des annexes....46
Matériaux....47
Colorimétrie....48
Couvertures....49
Toitures....50
Ouvertures....51

Qualité d'habiter en Îlot 4....52
Prescriptions d'implantation....53
Zones d'aimantation / ligne de point d'attache / entrée charretière....54
Entrées charretières / Garage / Car-port / Annexes....55
Implantation des annexes....56
Matériaux....57
Colorimétrie....58
Couvertures....59
Toitures....60
Ouvertures....61

VOLET 4 - ESPACES EXTÉRIEURS - ENVIRONNEMENT

Aménagement des Espaces extérieurs 62
Accès a la parcelle / stationnement / Entrée charretière 63
Prescriptions d'implantation Clôtures et Portails 64
Clôtures 66
Portails 70
Portillons 71
Palette végétale 72
Haies privatives 73
Espaces privés non clos 76

Gestion des Eaux de Pluie 77

ANNEXES

Règlement graphique ..... annexe 1
Le projet a l'échelle du quartier ..... annexe 2
Prescriptions environnementales à l'échelle des lots ..... annexe 3
Fiche des caractéristiques du projet ..... annexe 4

VOLET 1
PRÉSENTATION DU CPRAUPE

Volet 1 - Présentation du CPRAUPE

Avant-propos

Le présent CPRAUPE constitue le règlement écrit du quartier ZAC des Hauts Prés à Douvres-la-Délivrande. Il est établi en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Il s'applique au Quartier des Hauts Prés, tel que défini au plan figurant en annexe 1 (règlement graphique) au présent document.

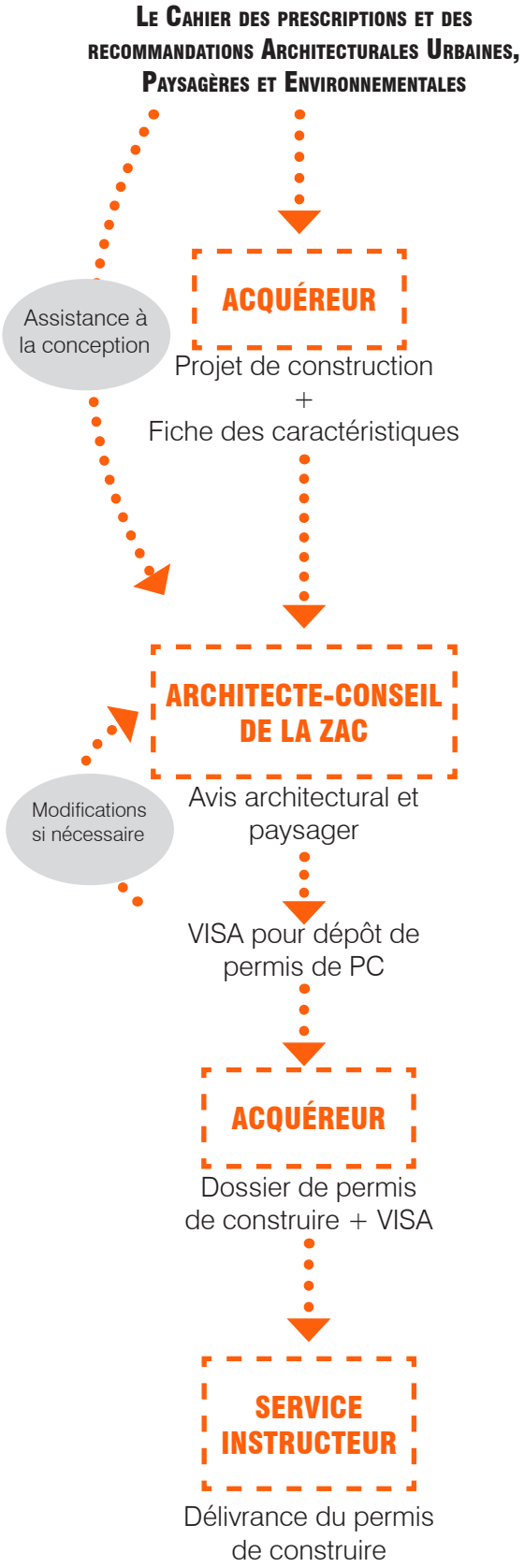
En complément du règlement écrit (volet 2 du présent CPRAUPE), les prescriptions et recommandations de ce cahier ont pour objectif d'assurer la plus grande cohérence possible tant sur le plan de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage, tout en tenant un haut niveau d'exigences environnementales.
La réussite de ce projet passe par tous les acteurs, que ce soit les concepteurs, les aménageurs, les entreprises, les élus mais aussi et surtout les futurs habitants, propres artisans du cadre de vie dans lequel ils investissent.
Ainsi, cette opération se «co-construit».

Le document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) de la ville de Douvres-la-Délivrande et le volet 2 (règlement écrit) du présent CPRAUPE sont les textes réglementaires de référence pour la préparation du permis de construire.
Les Prescriptions et Recommandations Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales édictent des règles de deux ordres :
- Des **RECOMMANDATIONS** qui sont données à titre indicatif que chacun doit prendre en compte ;
- Des **PRESCRIPTIONS** et des règlements qui s'imposent en plus des règles du PLU.

Les volets 3 et suivants comportent de nombreuses illustrations qui permettent de mieux expliquer et visualiser les règles et prescriptions écrites. Les astérisques renvoient à la définition du terme mis en évidence, dans le glossaire.

Comment utiliser l'outil

Le cahier a pour objectif :
- D'édicter les obligations (volet 2 - règlement écrit), les prescriptions et les recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales pour chaque îlot d'habitat et chaque terrain.
- De définir la méthode de suivi et d'accompagnement des projets de construction.
- De présenter les grandes lignes du projet urbain de la «ZAC des Hauts Prés» (donné à titre indicatif).



Le cahier est organisé en quatre VOLETS :

- Volet 1 - Présentation du CPRAUPE
- Volet 2 - Règlement écrit de la ZAC
- Volet 3 - Les prescriptions et recommandations à l'échelle de la parcelle
- Volet 4 - Paysage et environnement des lots

et quatre ANNEXES :
- Annexe 1 - Règlement graphique
- Annexe 2 - Le projet à l'échelle du quartier (donné à titre indicatif)
- Annexe 3 - Prescriptions environnementales à l'échelle des lots
- Annexe 4 - Fiche des caractéristiques du projet

MODALITÉ DE SUIVI DES PC

Chaque projet se «construit» en concertation avec l'architecte-conseil de la ZAC du quartier résidentiel des Hauts-Prés.

Sur la base du règlement écrit, des prescriptions et des recommandations, l'Architecte coordinateur et le paysagiste concepteur ont un rôle d'informateur, de conseil, de cohérence d'ensemble, et de VISA sur tous les Permis de Construire. Ils accompagnent l'acquéreur dans la fabrication de son projet en fournissant les «règles du jeu» du projet urbain, du quartier et ses objectifs de qualité, notamment sur les projets en mitoyenneté.

La fiche des caractéristiques (annexe 4) donne lieu à un AVIS de l'architecte coordonnateur, qui se transforme en VISA une fois les modifications demandées apportées. Le VISA est une pièce de la demande de permis de construire.

LECTURE DU PRÉSENT CAHIER

Les règles inscrites dans le volet 2 complètent le règlement de la zone **1AUa** du PLU.
Les **PRESCRIPTIONS** et les **RECOMMANDATIONS** Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPRAUPE) donnent deux niveaux d'information :

RECOMMANDATION (CONSEIL DONNÉ À TITRE INFORMATIF)

PRESCRIPTION (CE QUI S'IMPOSE)

VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROPOS LIMINAIRES

Ce volet précise les règles qui devront s'appliquer à chaque projet de construction qui sera établi puis réalisé à l'intérieur du quartier des Hauts Prés.
S'agissant des aménagements réalisés par le concessionnaire, il est renvoyé au respect des prescriptions du dossier de réalisation de ZAC notamment le programme des équipements publics.
S'agissant des projets qui seront édifiés sur chaque lot ou macrolot, ils feront l'objet d'un permis de construire ou d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ces projets devront respecter les règles ci-après qui s'imposeront à eux. Ces règles complètent les règles d'urbanisme applicables dans le PLU, notamment le règlement écrit relatif au secteur **1AUa** (qui s'applique pour l'immédiat à la partie Nord de la ZAC).

Les articles sont rédigés, pour une facilité de lecture, dans l'ordre du règlement du PLU.
Par ailleurs, le règlement graphique en annexe 1 vient compléter les prescriptions qui s'imposent.

ARTICLE 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites
ARTICLE 2 : Types d'occupation ou utilisation des sols soumis à conditions spéciales
ARTICLE 3 : Accès et Voirie
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux
ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains
ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques
ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions
ARTICLE 10 : Hauteur des constructions
ARTICLE 11 : Aspect extérieur
ARTICLE 12 : Stationnement
ARTICLE 13 : Espaces libres et végétations
ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

L'architecte conseil coordonnera, dans le respect du règlement écrit et du règlement graphique, les relations entre constructions voisines (par exemple, hauteur d'égout, toiture, etc...).

ARTICLE 1

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cf. PLU

ARTICLE 2

TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES

Le regroupement de plusieurs lots pour constituer une seule unité foncière est interdit.

Les projets de constructions devront respecter les typologies identifiées pour chaque lot (logements individuels, maisons de ville, logements «intermédiaires» ou logements collectifs).

- Les logements et les activités de services tertiaires sont autorisées sous réserve que l'aspect résidentiel du quartier des Hauts Prés soit respecté, que les stationnements soient assurés sur la parcelle privée, en quantité suffisante et à la charge du pétitionnaire ou de l'utilisateur des lieux et que le nombre de places de stationnements suffisants soit démontré au Permis de Construire.

- Les garages en sous-sol, s'ils s'avèrent nécessaires, ne seront autorisés que sur le lot 251, sous-réserve qu'ils soient réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs notamment en ce qui concerne les risques éventuels de remontée de nappe phréatique, d'infiltration et de gestion des eaux pluviales.

- Les annexes (cellier, dépendances) d'une superficie inférieure à 20 m², sans stationnement de véhicule, sont autorisées sous réserve d'être implantées dans les zones constructibles et définies au règlement graphique en annexe 1. Les abris de jardin sont limités à 10 m².

- Les carports sont autorisés sur toute la zone constructible de la parcelle déterminée au règlement graphique en annexe 1, incluant les entrées charretières non closes et sous respect du gabarit. Les carports sont limités à une hauteur d'acrotère de 3,80 m couvert en toit-terrasse obligatoirement.

ARTICLE 3

ACCÈS ET VOIRIE

Voirie

L'aménagement de l'ensemble des voies est donné à titre indicatif au programme des équipements publics du dossier de réalisation.

Accès

- Sur les lots 248,249,250 et 251, les accès véhicules seront localisés et aménagés en fonction des permis de construire en respectant les indications du règlement graphique en annexe 1.
- Sur les autres lots, un seul accès véhicules est autorisé dans le respect du règlement graphique en annexe 1 et des schémas et intentions exprimés dans le volet 3. Ces accès devront impérativement être imperméabilisés.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions devront être raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur.

Aucun autre raccordement ne sera possible.

ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cf. PLU

ARTICLE 6

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises publiques sont constituées des voies, allées, espaces verts et plus généralement tout ce qui se situe hors des parcelles cessibles.
Les constructions seront implantées dans le respect des dispositions du règlement graphique en annexe 1 concernant les zones constructibles, les lignes d'attache, les zones d'aimantation et la constitution d'angle de rue le cas échéant.

ARTICLE 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées dans le respect des dispositions du règlement graphique en annexe 1.
La gestion des volumes bâtis et notamment des hauteurs sur la ligne d'attache devra s'effectuer conformément aux schémas «Gabarit de construction» du volet 3, et aux légendes correspondantes du règlement graphique en annexe 1.
Sur les limites séparatives non concernées par les lignes d'attache, l'implantation se fera, soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1.00 m (passage d'homme et entretien de la construction).
Ces dernières règles s'appliquent dans le respect du Code Civil *Livre II - Titre IV - Chapitre II - Section III - Articles 675 à 680 bis « des vues sur la propriété de son voisin »,* qui précise, entre autres, l'interdiction de vue droite inférieure à 1,90m.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur les lots 248, 249, 250 et 251, en complément du règlement graphique en annexe 1, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot seront gérées dans le cadre du projet global de construction et d'un permis de construire qui les organisera.

Sauf sur les lots 248, 249, 250 et 251, il est interdit de créer deux constructions non contiguës (à l'exception des annexes et garages) sur une même parcelle.

- Les annexes (dépendance, cellier) peuvent être soit associées, soit dissociées de la construction principale. Elles seront implantées, dans les zones constructibles conformément au règlement graphique en annexe 1.

- Les garages peuvent être soit intégrés au volume principal, soit en décroché du volume principal (rupture de linéaire de façade de plus d'1.00 m), soit indépendants (emprise au sol différente de celle du volume principal). Lorsqu'il est identifiable (deux dernier cas), le garage est obligatoirement revêtu d'un bardage et couvert d'un toit-terrasse (cf. section Garage de chaque Îlot).

- Les carports sont autorisés sur toute la zone constructible de la parcelle déterminée au règlement graphique en annexe 1, incluant les entrées charretières non closes et sous respect du gabarit. Les carports sont limités à une hauteur d'acrotère de 3,80 m, couvert en toit-terrasse obligatoirement.

ARTICLE 9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. PLU

ARTICLE 10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions devront respecter (qu'il s'agisse de toitures avec combles, de toitures courbes ou de toitures terrasses) les règles et prescriptions de gabarit maximum transcrites dans le volet 3 (page 19) du présent CPRAUPE.
Pour les lots libres, outre le respect du gabarit le cas échéant, leur hauteur maximale devra respecter les règles de volume décrites page 19 du présent CPRAUPE, sans toutefois dépasser 8.00 m au faîtage ou 7.00 m à l'acrotère.

Les annexes ne pourront dépasser 3,80 m de haut à l'acrotère ou à l'égout et se doivent de respecter le gabarit.
Des dépassements peuvent être autorisés pour les besoins des ouvrages techniques en toiture dès lors qu'ils font l'objet d'une intégration soignée.
Les émergences sont autorisées sur le lot 251, au-delà de la hauteur maximale et devront recevoir l'agrément de l'architecte-conseil de la ZAC.

ARTICLE 11
ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur concerne le traitement des façades, des toitures, des clôtures avec les portails et portillons, des haies en limite séparative, la gestion des coffrets techniques et des boites aux lettres ainsi que le traitement des espaces privatifs non-clos.

Pour le bâti, il devra se conformer aux prescriptions et schémas des paragraphes «Zones d'aimantation/Ligne d'attache/Gabarit de construction», «entrées charretières/Garage /Carport/Annexes», «Matériaux», «Colorimétrie», «Couvertures» et «Ouvertures» du volet 3, pour chaque îlot.

Pour les portails et portillons, ils devront se conformer aux schémas des paragraphes «Implantation des clôtures et portails» du volet 4, pour chaque îlot.
Les portails, s'ils sont installés, devront l'être avec un recul de 6,00 m par rapport à l'emprise publique et devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.
Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Dans l'îlot 1.2 (voir page 20 du présent CPRAUPE), elles devront, si elles sont posées, être alignées avec la construction principale.
- Dans les îlots 2.2, 3.2 et 4.2, les clôtures sur l'espace public, si elles sont posées, le seront obligatoirement en recul de 80 cm par rapport à l'espace public. Une haie sera plantée par l'aménageur dans cette bande de 80 cm.

ARTICLE 12
STATIONNEMENT

- Sur les lots 248, 249, 250 et 251, le nombre de places de stationnement est fixé à une place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1,5 places par logement. Le nombre de places sera arrondi à l'entier supérieur.

Exemple :
- pour 60 m² > une place par logement
- entre 60 et 120 m² > deux places par logement
50% de ces places environ devront être réalisés en ouvrage (garage ou sous-sol); il s'agit d'un minimum.

Pour tous les logements individuels (sur terrains individuels ou en permis groupé), il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement, à créer hors des emprises publiques.
Sur les autres lots, l'organisation du stationnement respectera le règlement graphique en annexe 1.

ARTICLE 13
Espaces libres et végétations

Sur les lots 248, 249, 250 et 251, l'aménagement des espaces libres fera l'objet d'un projet détaillé au stade du permis de construire.

Sur les autres lots, en dehors des haies réalisées le long des limites séparatives traitées à l'article 11 au titre des clôtures, les espaces libres sur les parcelles seront traitées soit en pelouse, soit en jardin potager, soit en espace arbustif. Font exception les entrées charretières privatives non-closes qui seront obligatoirement minéralisées et imperméabilisées en enrobé noir ; et les allées et terrasses qui pourront être revêtues de traitement minéral.

ARTICLE 14
Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Se reporter à la «fiche de lot» de chaque terrain et au CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain).

- **ACROTÈRE**

Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

- **ALIGNEMENT**

Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

- **ANNEXE**

Dans le présent règlement, l'annexe est définie par un volume de moins de 20 m² de surface de plancher non destiné à recevoir des véhicules.

- **ABRI DE JARDIN**

Dans le présent règlement, l'abri de jardin est une annexe limitée à 10 m² de surface de plancher non destinée à recevoir des véhicules.

- **BÂTI D'ACCROCHE**

Le bâti d'accroche est sur 5.00 m minimum et peut être :

- La maison d'habitation (volume principal ou secondaire) sous réserve du respect du gabarit
- Le garage sous réserve du respect du gabarit
- Un carport bois couvert et fermé en limite séparative

- **CARPORT**

Abri léger couvert et non clos destiné à recevoir un véhicule.

- **COMBLES**

Partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit à pans.

- **CROUPE**

Versant de toit qui réunit les deux pans principaux d'un toit.

- **DÉCROCHÉ DE VOLUME**

Dans le présent règlement, un décroché de volume est caractérisé par une rupture de linéarité de façade de plus de 1.00 m de profondeur.

- **ÉGOUT DU TOIT**

Ligne basse du pan de toiture.

- **ÉMERGENCE**

Élément en saillie par rapport au plan général d'une couverture ou d'une toiture-terrasse (par ex. souche de cheminée, conduit d'aération).

- **EMPRISE AU SOL** *(issu du lexique national d'urbanisme)*

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **ENTRÉE CHARRETIÈRE**

Espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé.

- **FAÎTAGE**

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

- **GABARIT** *(issu du lexique national d'urbanisme)*

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **HAUTEUR** *(issu du lexique national d'urbanisme)*

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux [de construction], à la date de dépôt de la demande [de Permis de Construire]. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- **HÉBERGE**

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

- **INDÉPENDANT (DU VOLUME PRINCIPAL)**

Un volume indépendant, sous-entendu indépendant du volume principal, ne peut être accolé à ce volume.

- **LIGNE D'ATTACHE**

Limite séparative servant de point de départ au bâti d'accroche(linéaire de façade 5.00 m minimum).

- **MATÉRIAUX COMPOSITES**

Matériau artificiel obtenu par mélange, transformation ou traitement.

- **TOIT-TERRASSE**

Dans le présent règlement, les toits terrasses sont définis par les toitures dont les pentes varient de 0% à 8%.

- **VOLUME PRINCIPAL ET SECONDAIRE**

Est entendu dans le présent règlement par volume principal le corps principal de la maison d'habitation. Les ailes ou décrochés de volume (tels que définis plus haut) seront interprétés en volume secondaire.

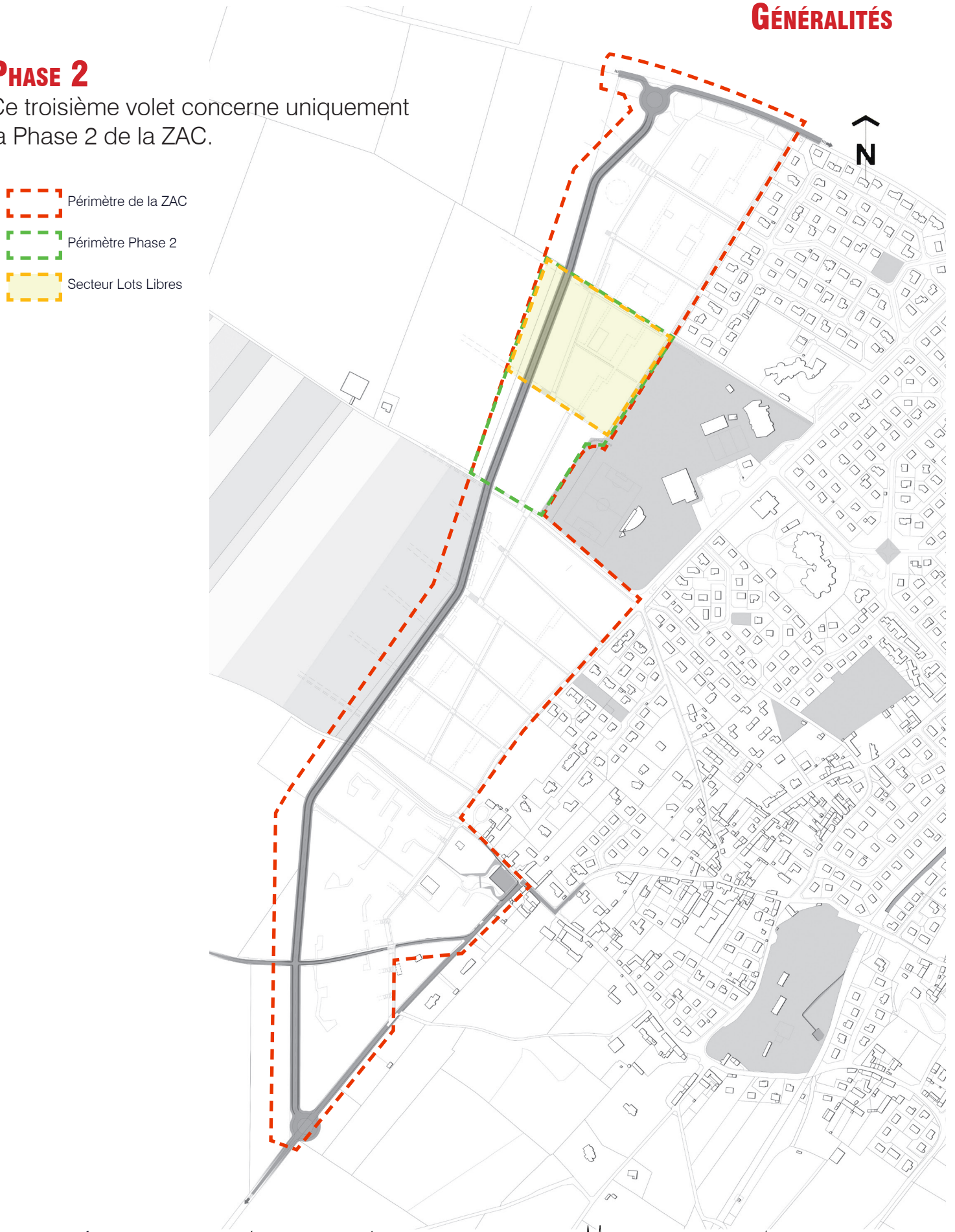
VOLET 3 - LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER

GÉNÉRALITÉS

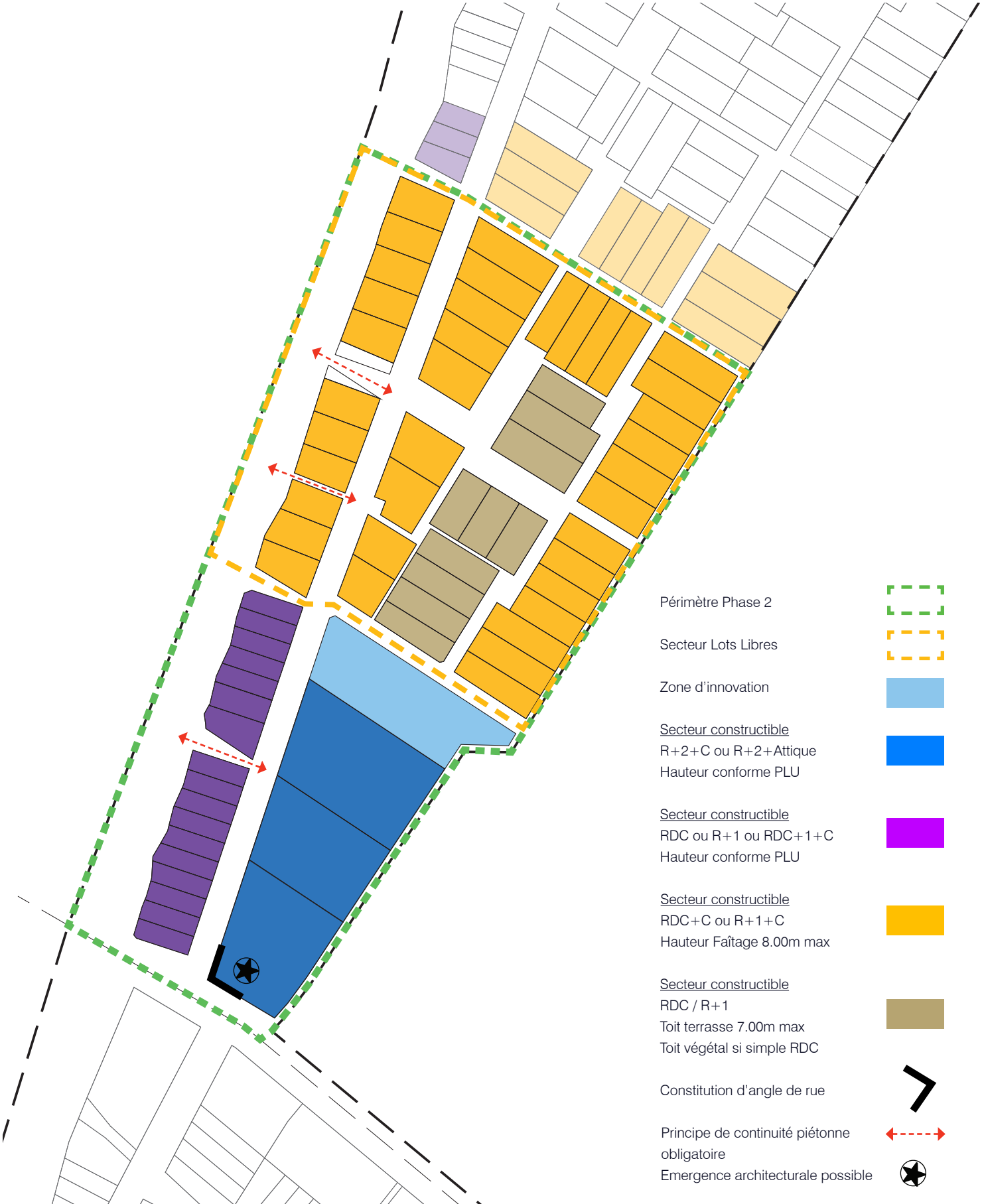
PHASE 2

Ce troisième volet concerne uniquement la Phase 2 de la ZAC.



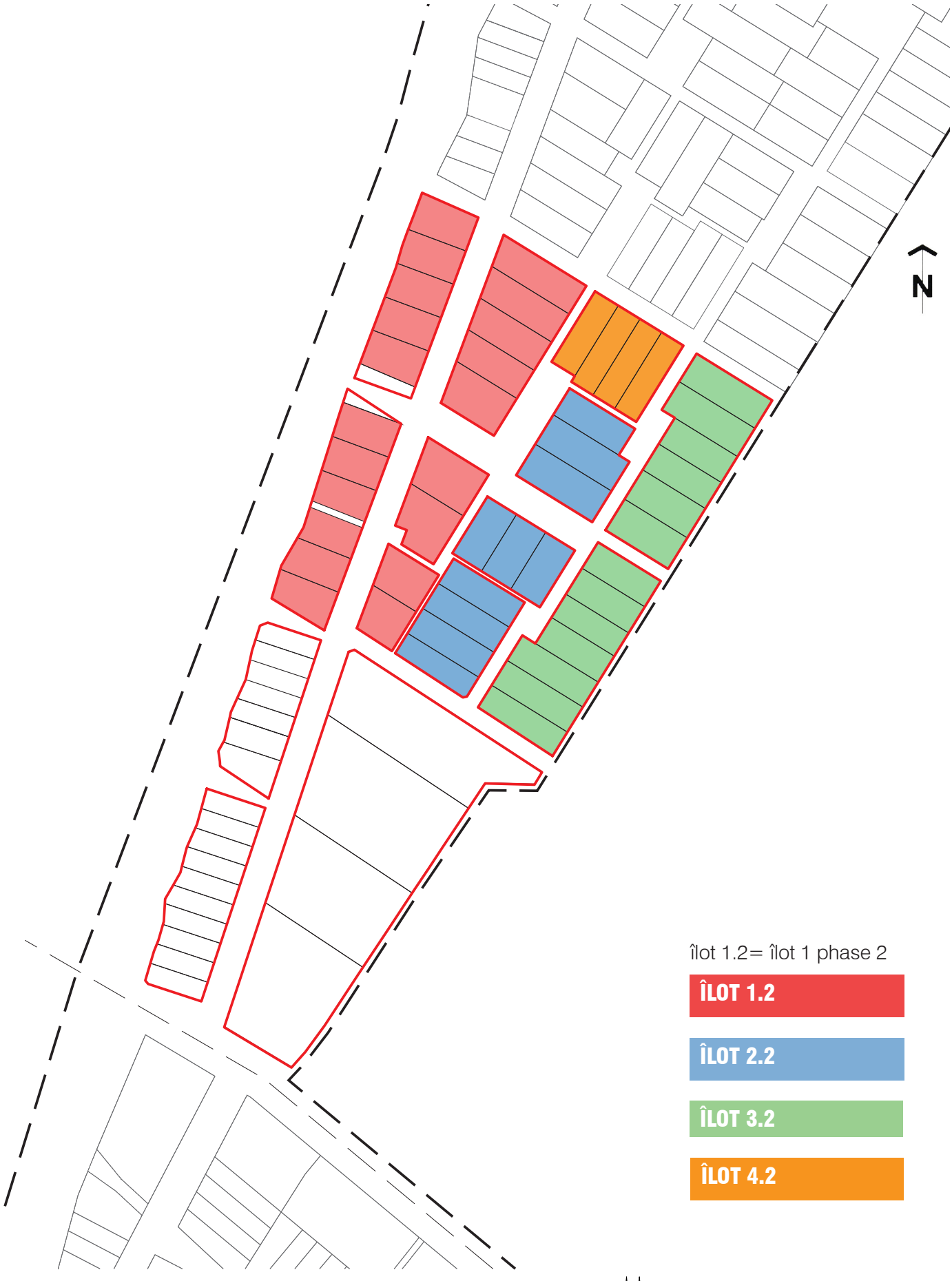
QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS

RÈGLES ET PRESCRIPTIONS DE GABARITS MAXIMUMS



QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS

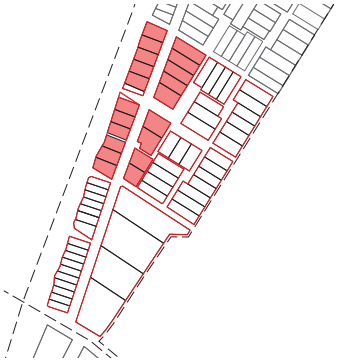
RÉPARTITION DES ÎLOTS



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1



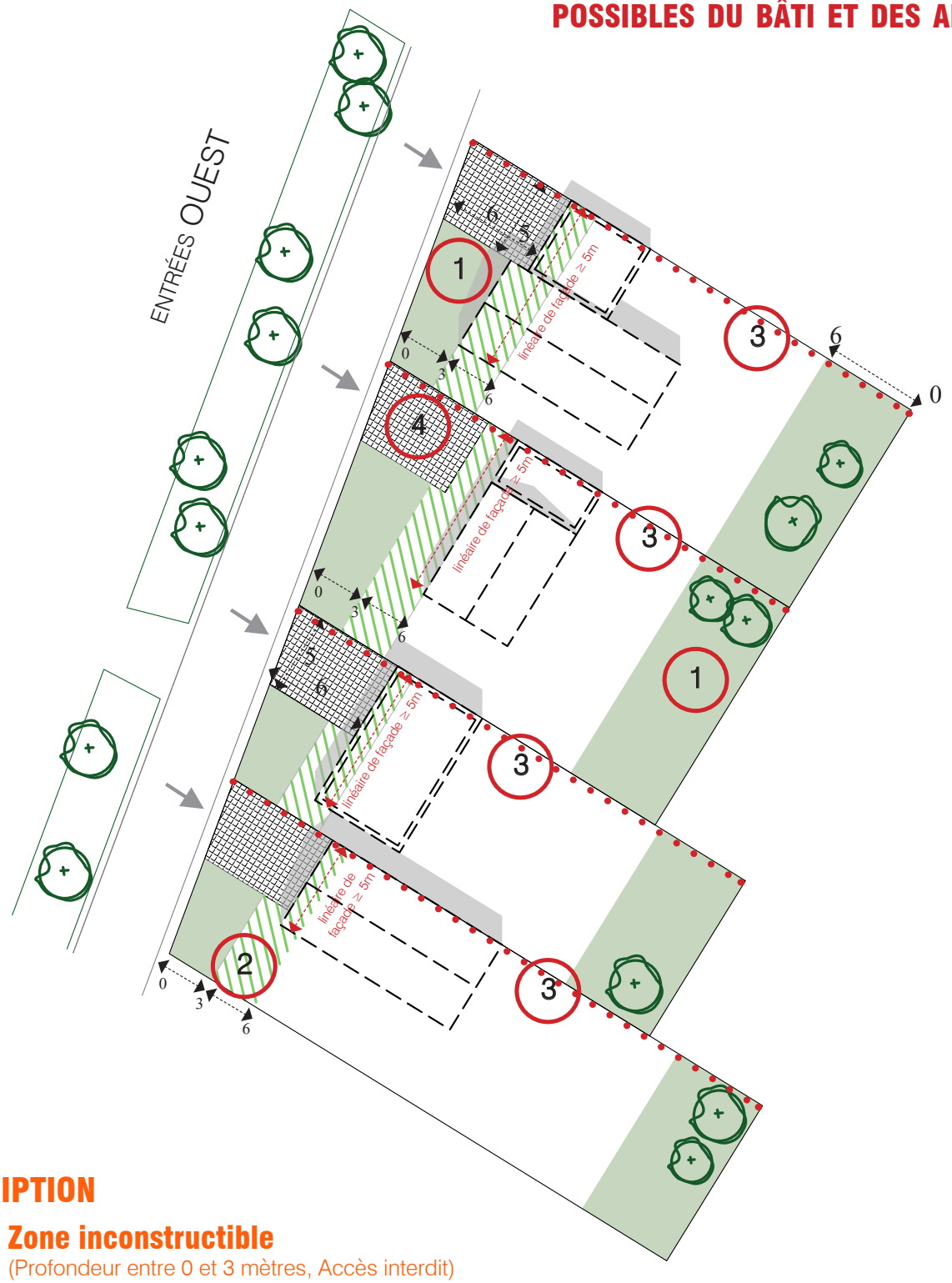
- Volume principal* à pans (monopente ou 2 pans)
- Garage en toit-terrasse ou 2 pans si décroché de volume* ou indépendant*
- Accès Ouest / Est
- Entrée charretière (2 places)
- Recul : 3 mètres
- Aimantation : 3 mètres



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

1. **Zone inconstructible**
   (Profondeur entre 0 et 3 mètres, Accès interdit)
2. **Zone d'aimantation**
   (Profondeur entre 3 et 6 mètres depuis la plus petite largeur)
3. **Ligne d'attache***
4. **Entrée charretière**
   (Aucun accès différent de ceux illustrés sur le règlement n'est autorisé)

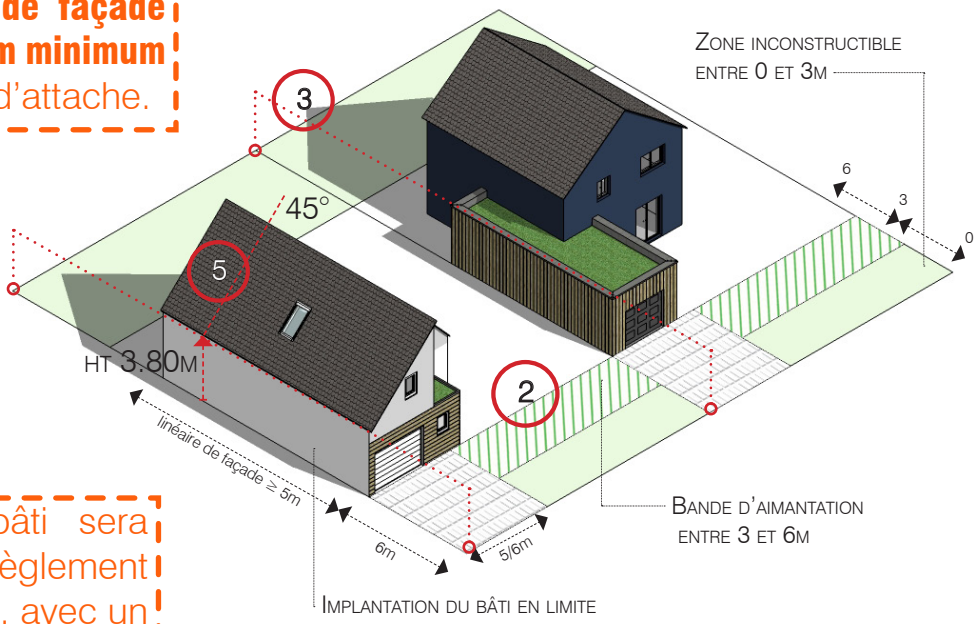


QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

ZONES D'AIMANTATION / LIGNE D'ATTACHE / GABARIT DE CONSTRUCTION

Le **linéaire de façade** est **de 5.00 m minimum** sur la ligne d'attache.

3 Ligne d'attache

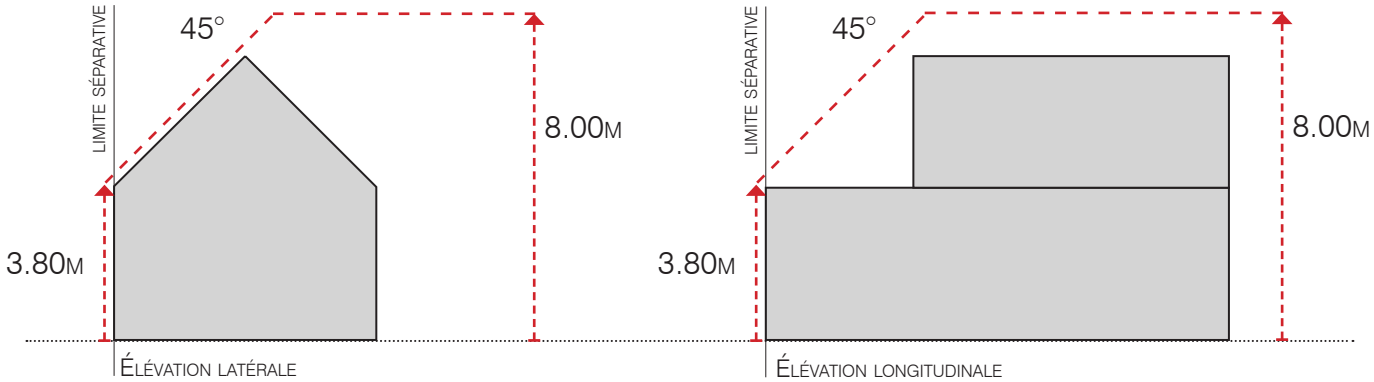


2 Zones d'aimantation

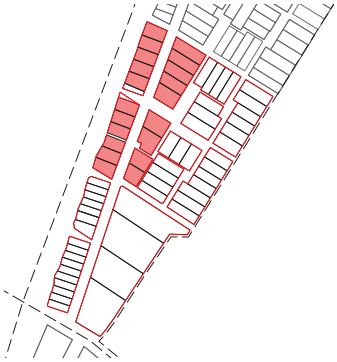
Dans l'îlot 1, le bâti sera implanté selon le règlement graphique de la ZAC, avec un départ de volume dans une **bande de 3.00 m** de profondeur.

5 Gabarit de construction

Le volume principal* sera **obligatoirement en toiture monopente ou 2 pans**. Les toitures 4 pans et croupes sont interdites sur l'ensemble du volume construit.



Afin de limiter les ombres portées chez le voisin, le volume bâti doit rentrer dans un gabarit défini par un **angle à 45° à partir de 3,80 m de haut sur la ligne d'attache***. Le gabarit n'est valable que depuis cette ligne d'attache. Le redressement ou acrotère du bâtiment est donc limité à 3,80 m.
En dehors de cette règle, la hauteur maximum de la construction est limitée à **8,00 m au faîtage**.

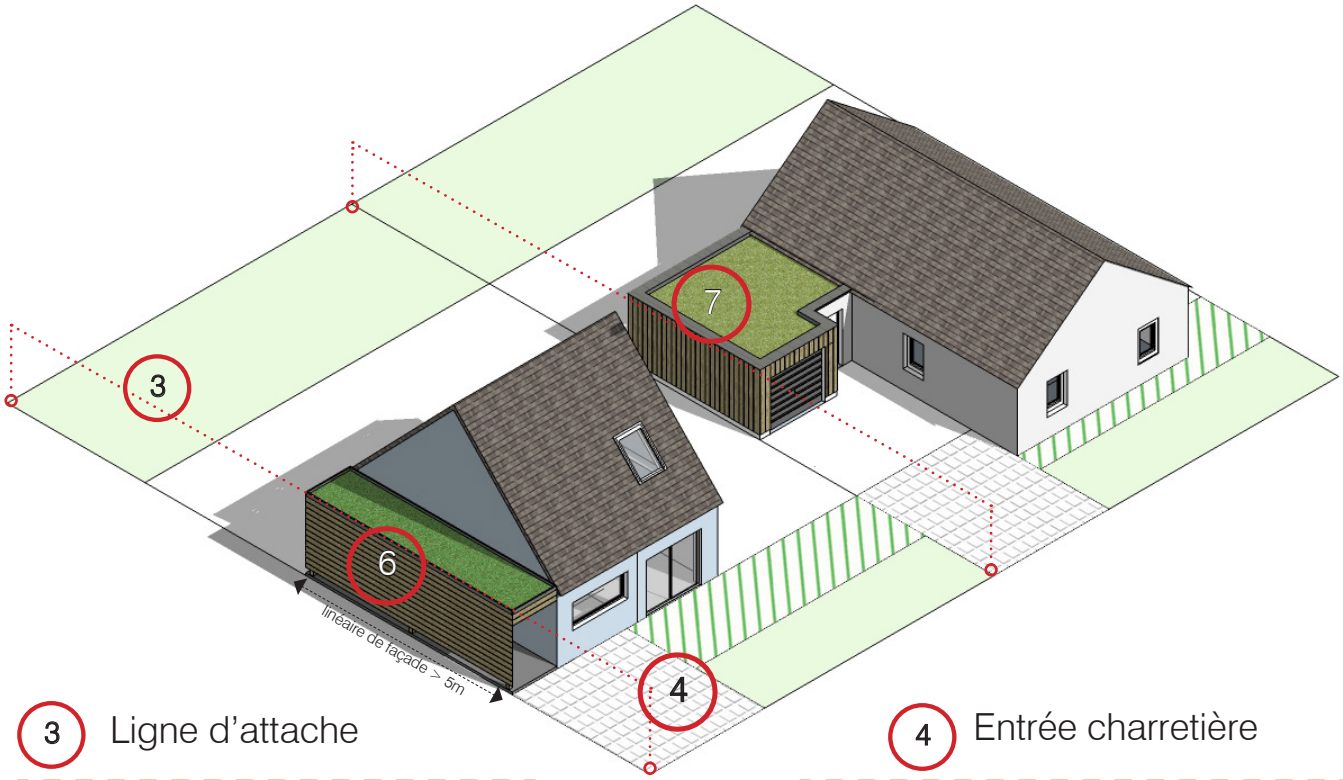


QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

ENTRÉES CHARRETIÈRES / GARAGE / CARPORT / ANNEXES

Dans le cas d'un **garage en décroché*** *(rupture de linéarité de façade de plus d'1.00 m)* ou **indépendant*** *(emprise au sol différente du volume principal)*, il doit être **identifiable** par les caractéristiques suivantes :
- **toit-terrasse** (végétalisé ou minéralisé si < 30m²) ou **2 pans symétriques.**
- **bardage en bois naturel** (cf. section Matériaux).

7 Garage en décroché



3 Ligne d'attache

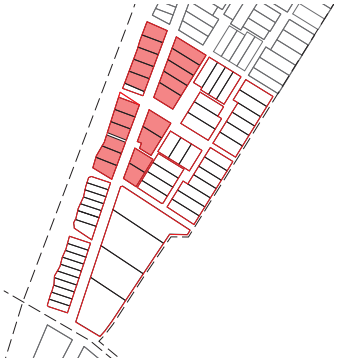
Les **garages et carport peuvent être le bâti d'accroche*** sur la ligne d'attache avec au minimum 5.00 m linéaire de façade.

4 Entrée charretière

⚠ Dans l'îlot 1, les garages seront obligatoirement implantés dans la projection de l'entrée charretière. Cette dernière aura une **largeur de 5m min./ 6m max. et une profondeur de 6m.** Dans le cas où l'entrée charretière serait en **limite de rue** (croisement), celle-ci mesure **6x6m** obligatoirement.

6 Carport

Les **carports** sont autorisés sur toute la **zone constructible de la parcelle, incluant les entrées charretières** non closes.
Les carports sont limités à une **hauteur d'acrotère de 3,80 m** couvert en **toit-terrasse** obligatoirement. Impérativement positionnés sur la ligne d'attache*, les carports s'implantent **sur l'entrée charretière** ou bien dans le **prolongement soit du volume bâti** soit **de l'entrée charretière.**



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE



Annexes « dépendances/cellier »



Carports



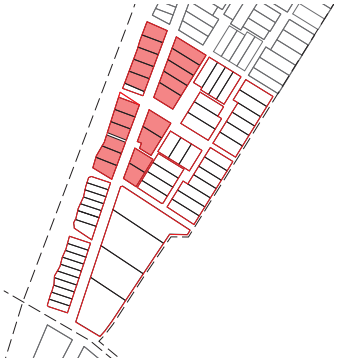
Carports

Annexes ou garages indépendants



Garage





QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :

•En façade, les **matériaux composites*** devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.

•Dans le cas d'**enduit**, les couleurs autorisées sont indiquées dans la section *Colorimétrie*.

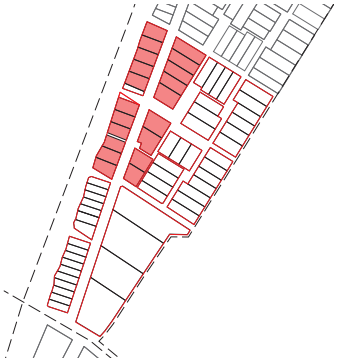
•Les **effets d'enduits** et de **traits de scie** sont interdits.

•Les **bardages** seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés. Le bardage en Pin est interdit s'il est d'aspect naturel ; il est toléré en classe 3 uniquement lorsqu'il est peint. En plus des couleurs de la section *Colorimétrie*, le noir est autorisé pour les bardages bois.

Les **garages**, lorsqu'ils sont décrochés de la façade principale, en volume secondaire ou indépendant seront obligatoirement traités en bardage bois suivant les critères établis ci-dessus.

Les **carports** sont acceptés uniquement en bois, suivant les essences imposées. Si une façade est située en limite parcellaire, elle devra être fermée par un bardage suivant les caractéristiques établies ci-dessus. Les essences de bois imposées pour les structures des carports sont exclusivement le Douglas et le Mélèze.

•L'emploi des **matériaux novateurs** sera validé ou non au cas par cas.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

COLORIMÉTRIE

TEINTES PRINCIPALES

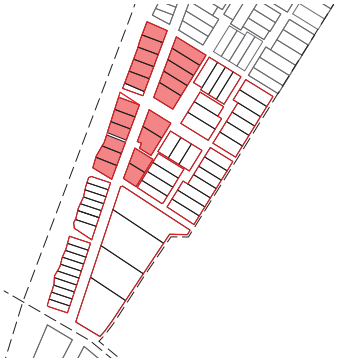
RAL 9016 *PRB blanc de la côte ou équivalent*	**RAL 8024** *WB 313* *PRB tolède ou équivalent*	**RAL 1013** *WB 279* *PRB ton pierre ou équivalent*
RAL 7008	**RAL 7034** *WB 202* *PRB finistère ou équivalent*	**RAL 5014** *PRB maldives ou équivalent*
RAL 1035 *WB 370 ou équivalent*	**RAL 6009** *PRB amazonie ou équivalent*	**RAL 7004** *WB 272 ou équivalent*
RAL 9006 *WB 209* *PRB côte d'opale ou équivalent*	**RAL 7023** *WB 268 ou équivalent*	**RAL 9003** *PRB blanc cristal ou équivalent*

TEINTES SECONDAIRES

RAL 9016 *PRB blanc de la côte ou équivalent*	**RAL 8024** *WB 313* *PRB tolède ou équivalent*
RAL 7008	**RAL 7034** *WB 202* *PRB finistère ou équivalent*
RAL 1035 *WB 370 ou équivalent*	**RAL 6009** *PRB amazonie ou équivalent*
RAL 9006 *WB 209* *PRB côte d'opale ou équivalent*	**RAL 7023** *WB 268 ou équivalent*

• Cette palette colorimétrique est destinée **à tous les matériaux autorisés**. Ces couleurs sont indiquées pour des bardages, des peintures sur enduits, etc... A noter que le nuancier ci-contre ne correspond pas fidèlement à la réalité des RAL. Il est **indispensable de vérifier la réalité de la couleur sur un nuancier**.

• **Dans le cas d'enduit** avec une couleur unique, la teinte est à choisir dans la palette *Teintes Principales.*
Lorsqu'il y a différentes couleurs, les teintes sont limitées à 2 par construction. La couleur du volume principal est à choisir dans la palette *Teintes Principales.* Pour la deuxième couleur, le RAL sera choisi dans la palette *Teintes Secondaires*.
Un second enduit est autorisé lorsqu'il y a un décroché de volume*. De même, un second enduit de teinte foncée en rez-de-chaussée est admis lorsqu'il y a dissociation avec l'étage.
Les références peuvent être choisies chez PRB, WEBER (WB), **ou tout autre fournisseur** au choix du constructeur, dès lors qu'elles sont **identiques aux tonalités ci-contre.**



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

COUVERTURES

Pour rappel, les garages seront en toit-terrasse ou en deux pans symétriques. Les toits à quatre pans et croupes, sur l'ensemble du volume construit, sont interdits.

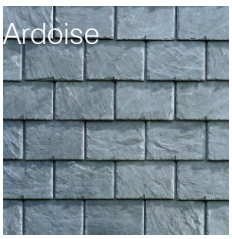
Les **matériaux autorisés** sont les suivant :

- Tuiles plates de teinte naturelle. Les types de Tuiles de Bavent sont encouragés, tels que les modèles Éminence (17x27), Port-Royal (17x26), Elysée (27x35). Couleur ardoise ou imitation ardoise interdite.
- Ardoise naturelle et synthétique de 40x24 max, si et seulement si la densité est inférieure ou équivalente à 30 pièces/m².
- Bac acier à nervures fines
- Zinc de toutes teintes
- Toiture végétalisée
- Toiture minérale

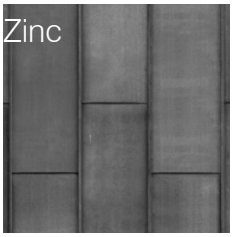
Les toits-terrasses non accessibles de **moins de 30 m²** seront obligatoirement **végétalisés ou minéralisés** (permettant de couvrir les joints et jonctions d'étanchéité).

La tuile mécanique, les ardoises synthétiques de plus de 40x24 cm, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.







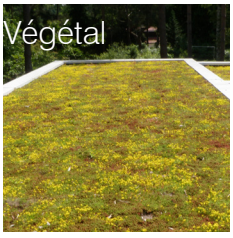




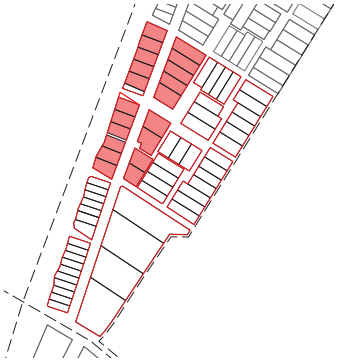










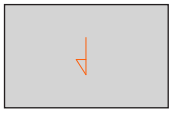


VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

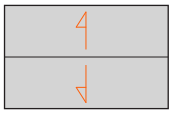
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

TOITURES

> Type de toitures autorisées pour le volume principal :



- Mono-pan

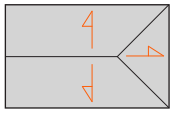


- Double-pan

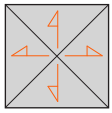


- Toiture à redans (limitée à 2 pans)

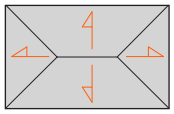
> Type de toitures interdites pour le volume principal :



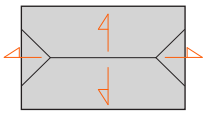
- Double-pan avec croupe



- Toiture en pavillon (4 pans symétriques)

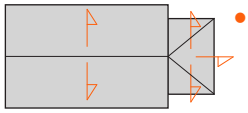


- 4 pans avec faîtage (double-pan avec 2 coupes)



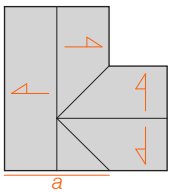
- Toiture en demi-croupe

> Type de toitures interdites pour volume principal et secondaire (hors garage) :



- Double-pan avec volume secondaire en croupe

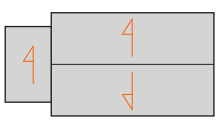
> Type de toitures autorisées pour volume principal et secondaire (hors garage) :



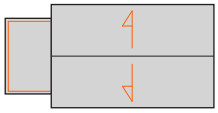
- Disposition en L (2x 2 pans avec pignon en *a)*



- Double-pan additionné d'un mono-pan perpendiculaire au volume principal



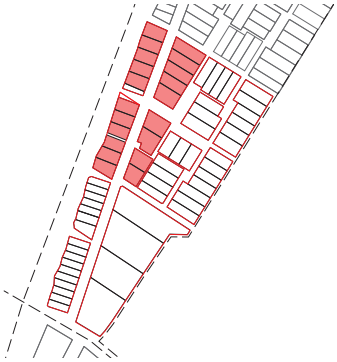
- Double-pan additionné d'un mono-pan parallèle au volume principal



- Double-pan additionné d'un toit-terrasse sur le volume secondaire

flèche du sens de pente

volume bâti



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 1

OUVERTURES

•Tous les **matériaux de menuiseries** sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites). A noter que la **couleur blanche est interdite** sur les **portails, portillons et portes de garages**.

•Les **ferrures** devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

•Les **fenêtres en bandeau** seront autorisées si elles appartiennent à une cohérence architecturale générale. Les fenêtres rondes ou en losange seront traitées au cas par cas en fonction de la cohérence générale du projet.

•Tous les autres types d'**ouvertures en toiture** sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type «velux»). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :







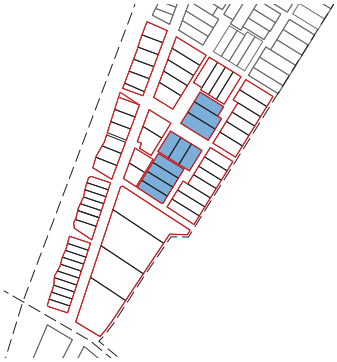

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

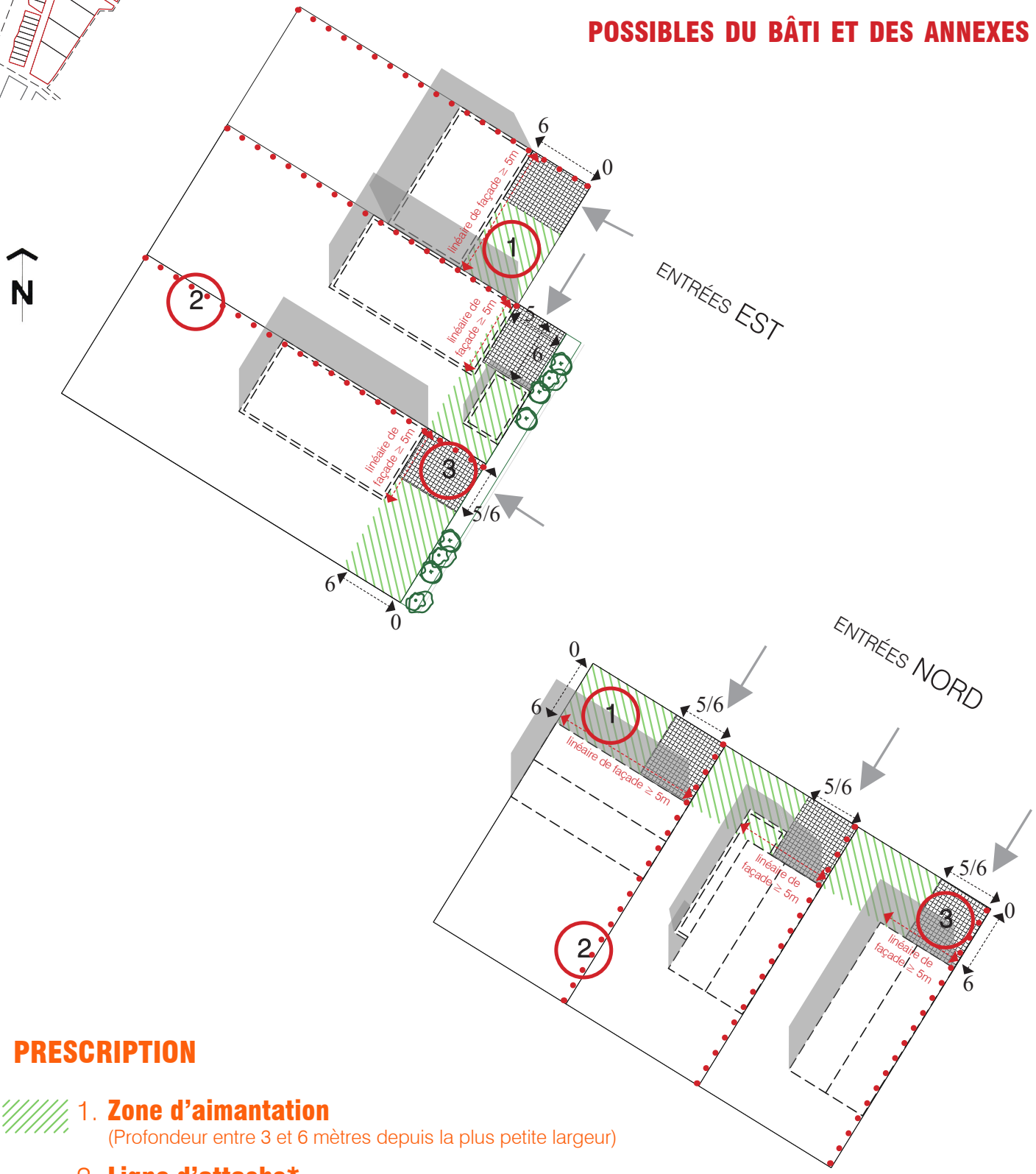


- Construction en toit-terrasse
- Accès Nord et Est
- Entrée charretière (2 places)
- Aimantation : 6 mètres

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES





PRESCRIPTION

1. **Zone d'aimantation**
(Profondeur entre 3 et 6 mètres depuis la plus petite largeur)

2. **Ligne d'attache***

3. **Entrée charretière**
(Aucun accès différent de ceux illustrés sur le règlement n'est autorisé)

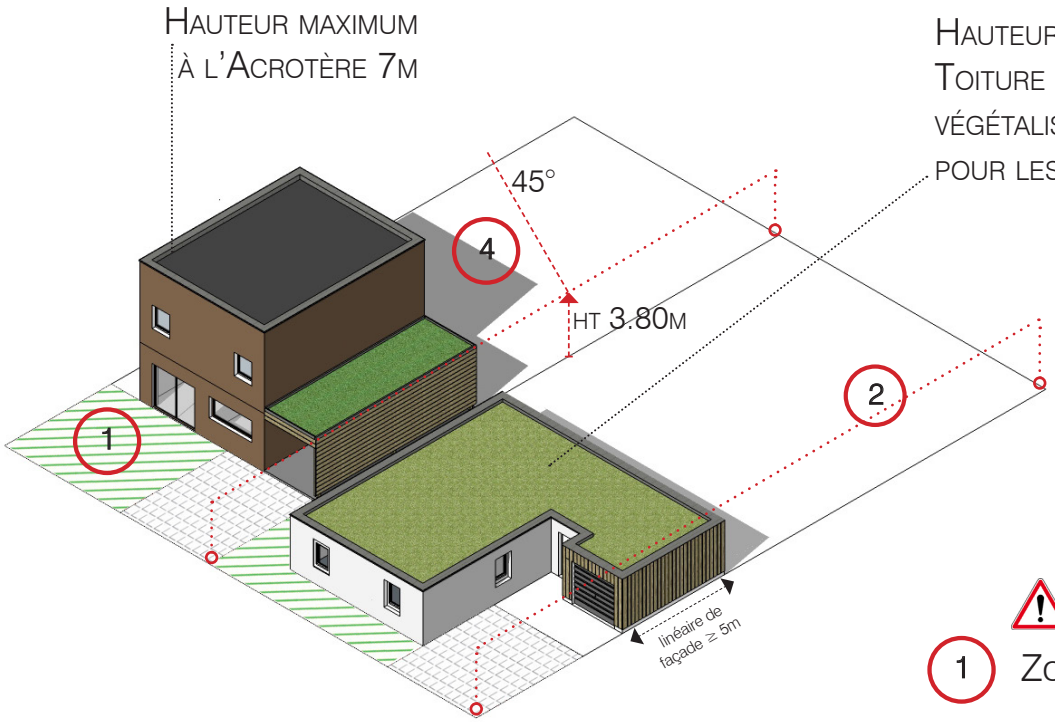


QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

ZONES D'AIMANTATION / LIGNE D'ATTACHE / GABARIT DE CONSTRUCTION

2 Ligne d'attache

Le **linéaire de façade** est **de 5.00 m minimum** sur la ligne d'attache.

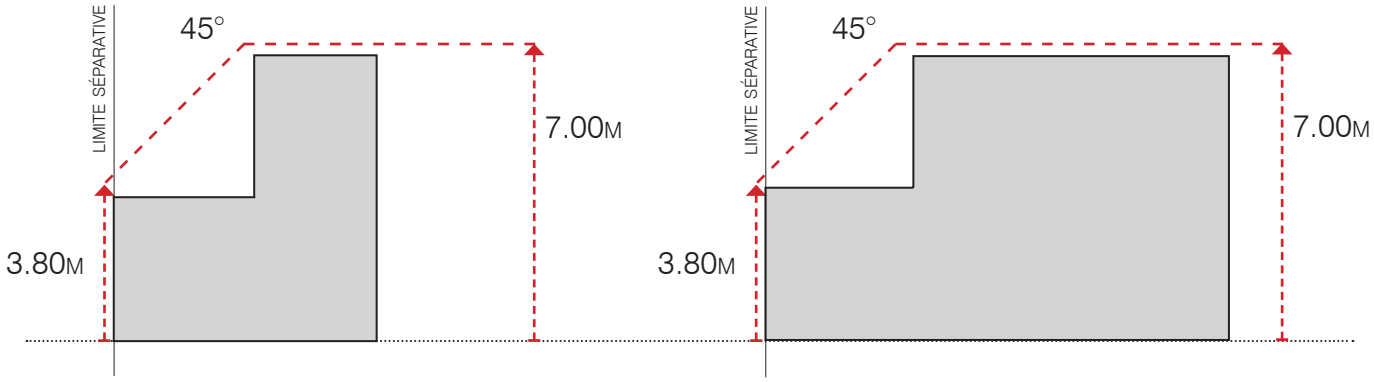


Dans l'îlot 2, le bâti sera implanté selon le règlement graphique (annexe 1) de la ZAC avec un départ de volume dans une bande de **6m** de profondeur.

1 Zones d'aimantation

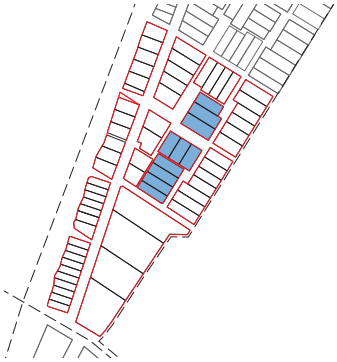
4 Gabarit de construction

Les volumes principal* et secondaire* seront **obligatoirement en toiture-terrasse.**



Afin de limiter les ombres portées chez le voisin, le volume bâti doit rentrer dans un gabarit défini par un **angle à 45° à partir de 3,80 m de haut sur la ligne d'attache***. Le gabarit n'est valable que depuis cette ligne d'attache.

L'acrotère du bâtiment, en limite séparative, est donc limité à 3,80m. En dehors de cette règle, la hauteur maximum de la construction est limitée à **7.00 m à l'acrotère**.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

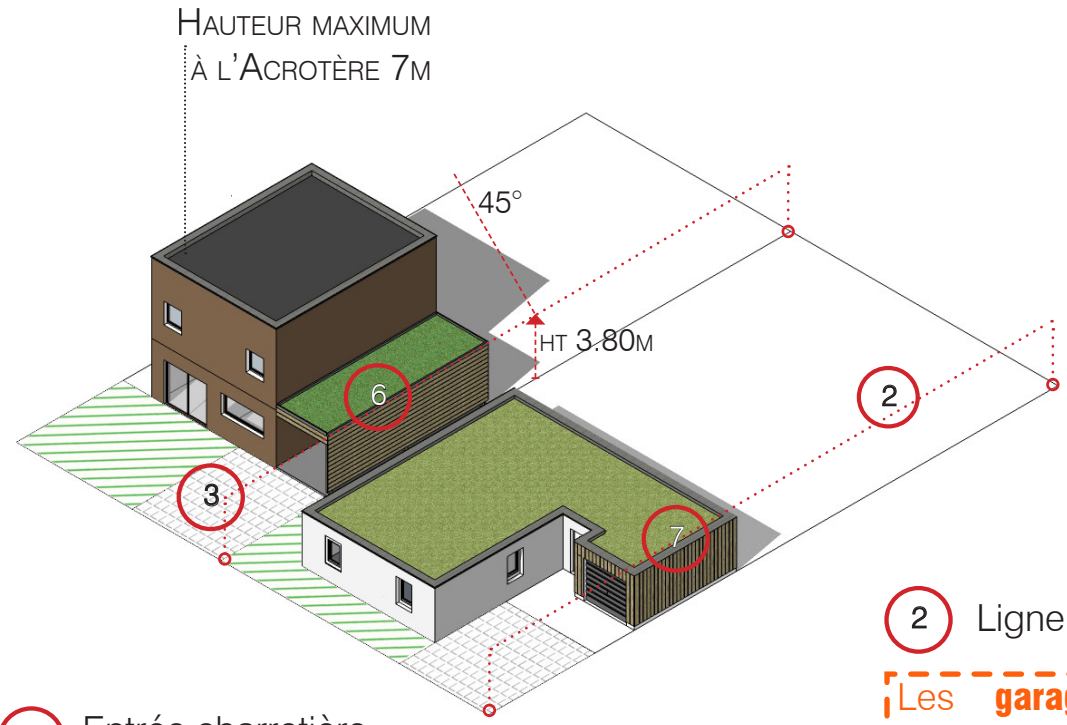
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

ENTRÉES CHARRETIÈRES / GARAGE / CARPORT / ANNEXES

Dans le cas d'un **garage en décroché*** *(rupture de linéarité de façade de plus d'1.00 m)* ou **indépendant*** *(emprise au sol différente du volume principal)*, il doit être **identifiable** par les caractéristiques suivantes:

- **toit-terrasse** (végétalisé ou minéralisé si < 30m²)
- **bardage en bois naturel** (cf. section Matériaux).

7 Garage en décroché



2 Ligne d'attache

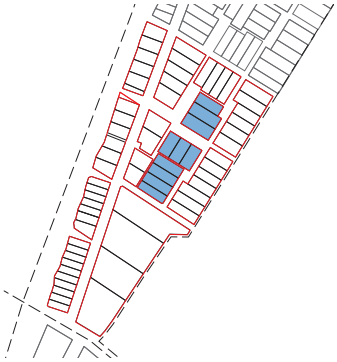
Les **garages et carports peuvent être le bâti d'accroche*** sur la ligne d'attache avec au minimum 5.00 m linéaire de façade.

3 Entrée charretière

Dans l'îlot 2, les garages seront obligatoirement implantés dans la projection de l'entrée charretière. Cette dernière aura une **largeur de 5m min./ 6m max. et une profondeur de 6m.**
Dans le cas où l'entrée charretière serait en **limite de rue** (croisement), celle-ci mesure **6x6m** obligatoirement.

6 Carport

Les **carports** sont autorisés sur toute la **zone constructible de la parcelle, incluant les entrées charretières** non closes.
Les carports sont limités à une **hauteur d'acrotère de 3,80 m** couverts en **toit-terrasse** obligatoirement. Impérativement positionnés sur la ligne d'attache*, les carports s'implantent **sur l'entrée charretière** ou bien dans le **prolongement soit du volume bâti** soit **de l'entrée charretière.**



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE



Annexes «dépendances/cellier»



Carports



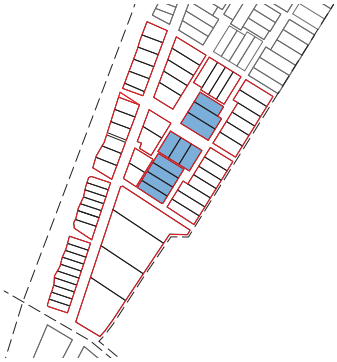
Carports

Annexes ou garages indépendants



Garage





QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :

- En façade, les **matériaux composites*** devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.

- Dans le cas d'**enduit**, les couleurs autorisées sont indiquées dans la section *Colorimétrie*.

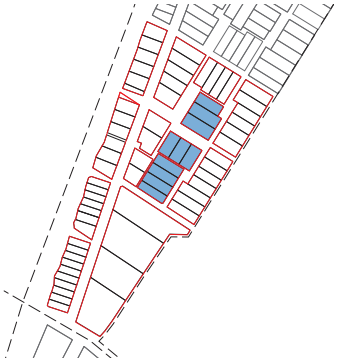
- Les **effets d'enduits** et de **traits de scie** sont interdits.

- Les **bardages** seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés. Le bardage en Pin est interdit s'il est d'aspect naturel ; il est toléré en classe 3 uniquement lorsqu'il est peint. En plus des couleurs de la section *Colorimétrie*, le noir est autorisé pour les bardages bois.

- Les **garages**, lorsqu'ils sont décrochés de la façade principale, en volume secondaire ou indépendants seront obligatoirement traités en bardage bois suivant les critères établis ci-dessus.

- Les **carports** sont acceptés uniquement en bois, suivant les essences imposées. Si une façade est située en limite parcellaire, elle devra être fermée par un bardage suivant les caractéristiques établies ci-dessus. Les essences de bois imposées pour les structures des carports sont exclusivement le Douglas et le Mélèze.

- L'emploi des **matériaux novateurs** sera validé ou non au cas par cas.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

COLORIMÉTRIE

TEINTES PRINCIPALES

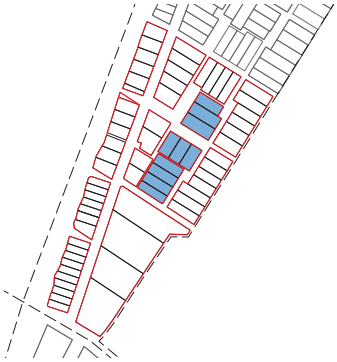
RAL 7032 *WB 370* *PRB gris ouessant* *ou équivalent*	**RAL 7013**	**RAL 1013** *WB 279* *PRB ton pierre* *ou équivalent*
RAL 5014 *PRB maldives* *ou équivalent*	**RAL 7048** *PRB auvergne* *ou équivalent*	**RAL 7004** *WB 272* *ou équivalent*
RAL 8025	**RAL 1000** *WB 377* *PRB corinthe* *ou équivalent*	**RAL 7047** *WB 091* *ou équivalent*
RAL 7024 *PRB caucase* *ou équivalent*	**RAL 8007** *WB 320* *ou équivalent*	**RAL 9010** *PRB blanc* *de noirmoutier* *ou équivalent*

TEINTES SECONDAIRES

RAL 7032 *WB 370* *PRB gris ouessant* *ou équivalent*	**RAL 7013**
RAL 5014 *PRB maldives* *ou équivalent*	**RAL 7048** *PRB auvergne* *ou équivalent*
RAL 8025	**RAL 1001** *WB 232* *PRB vallée de sèvre* *ou équivalent*
RAL 7024 *PRB caucase* *ou équivalent*	**RAL 8007** *WB 320* *ou équivalent*

• Cette palette colorimétrique est destinée **à tous les matériaux autorisés**. Ces couleurs sont indiquées pour des bardages, des peintures sur enduits, etc... A noter que le nuancier ci-contre ne correspond pas fidèlement à la réalité des RAL. Il est **indispensable de vérifier la réalité de la couleur sur un nuancier**.

• **Dans le cas d'enduit** avec une couleur unique, la teinte est à choisir dans la palette *Teintes Principales.*
Lorsqu'il y a différentes couleurs, les teintes sont limitées à 2 par construction. La couleur du volume principal est à choisir dans la palette *Teintes Principales.* Pour la deuxième couleur, le RAL sera choisi dans la palette *Teintes Secondaires*.
Un second enduit est autorisé lorsqu'il y a un décroché de volume*. De même, un second enduit de teinte foncée en rez-de-chaussée est admis lorsqu'il y a dissociation avec l'étage.
Les références peuvent être choisies chez PRB, WEBER (WB), **ou tout autre fournisseur** au choix du constructeur, dès lors qu'elles sont **identiques aux tonalités ci-contre.**



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

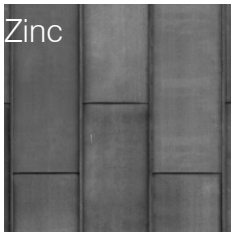
COUVERTURES

Le corps principal d'habitation ainsi que les garages seront en toits-terrasses.
Tous types de couvertures autres que les toits-terrasses sont interdits.

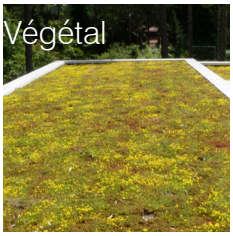
Les **matériaux autorisés** sont les suivants :

- Bac acier à nervures fines
- Zinc de toutes teintes
- Toiture végétalisée
- Toiture minérale
- Étanchéité

Les toits-terrasses non accessibles de **moins de 30m²** seront obligatoirement végétalisés ou minéralisés. De même, **s'il n'y a pas d'étage**, toute la surface couverte de la construction doit être **végétalisée ou minéralisée**.

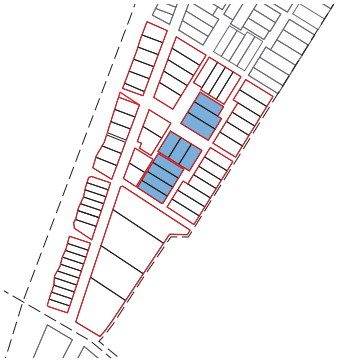












QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 2

OUVERTURE

•Tous les **matériaux de menuiseries** sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites). A noter que la **couleur blanche est interdite** sur les **portails, portillons et portes de garages**.

•Les **ferrures** devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

•Les **fenêtres en bandeau** seront autorisées si elles appartiennent à une cohérence générale. Les fenêtres rondes ou en losange seront traitées au cas par cas en fonction de la cohérence générale du projet.

•Tous les autres types d'**ouvertures en toiture** sont autorisés (fenêtre de toit, puits de lumière, « skydôme »). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :





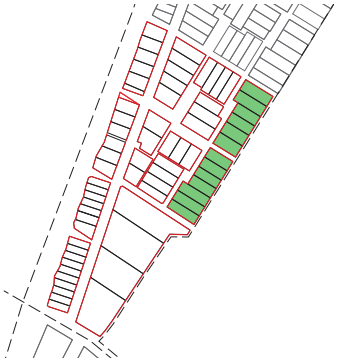




QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3



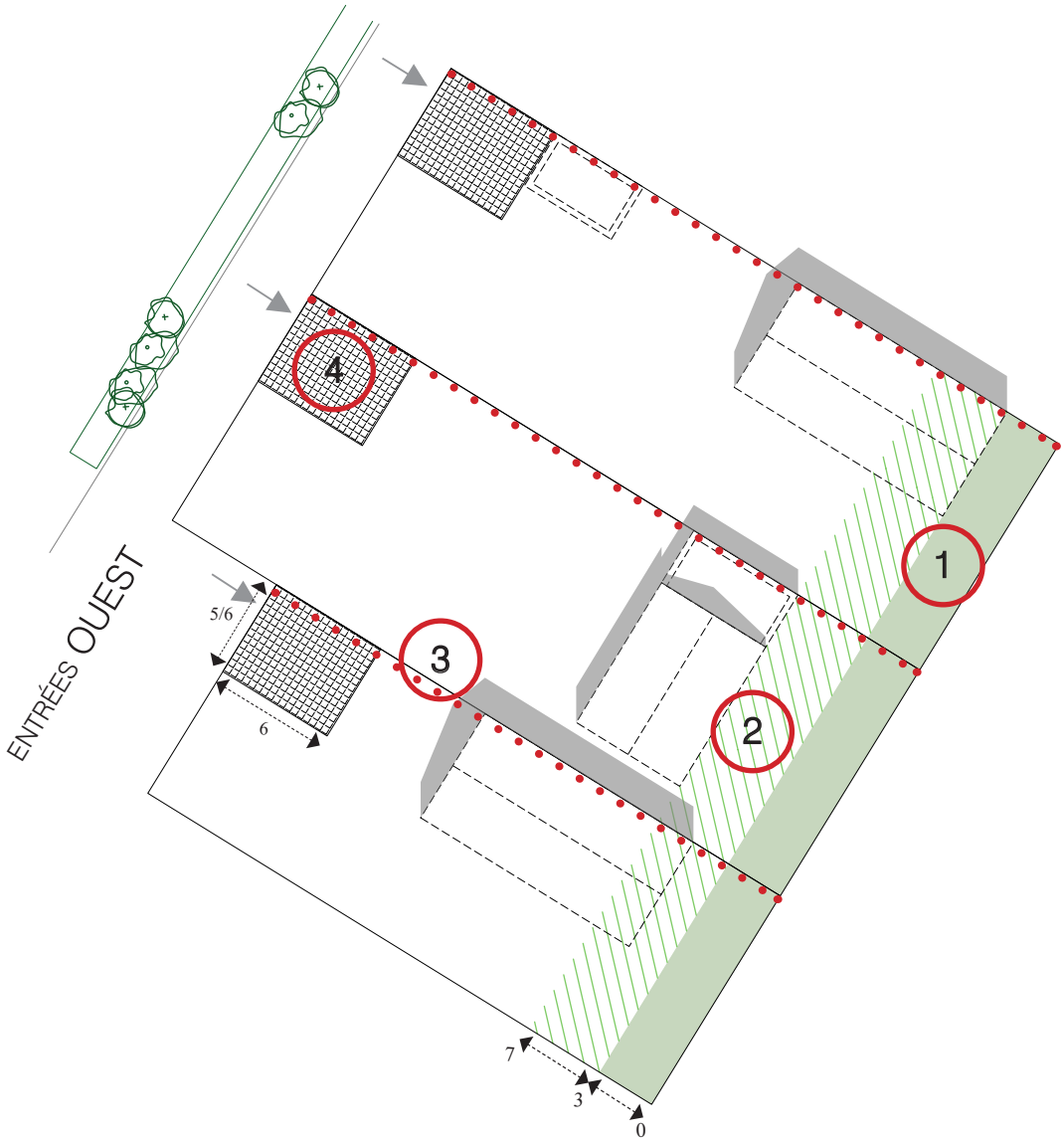
- Volume principal* à pans (monopente ou 2 pans)
- Garage en toit-terrasse ou 2 pans si décroché de volume* ou indépendant*
- Accès Ouest
- Entrée charretière (2 places)
- Inconstructibilité : 3 mètres
- Aimantation en fond de parcelle : 4 m.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

1. **Zone inconstructible**
(Profondeur entre 0 et 3 mètres, Accès interdit)

2. **Zone d'aimantation**
(Profondeur entre 3 et 7 mètres depuis la plus petite largeur)

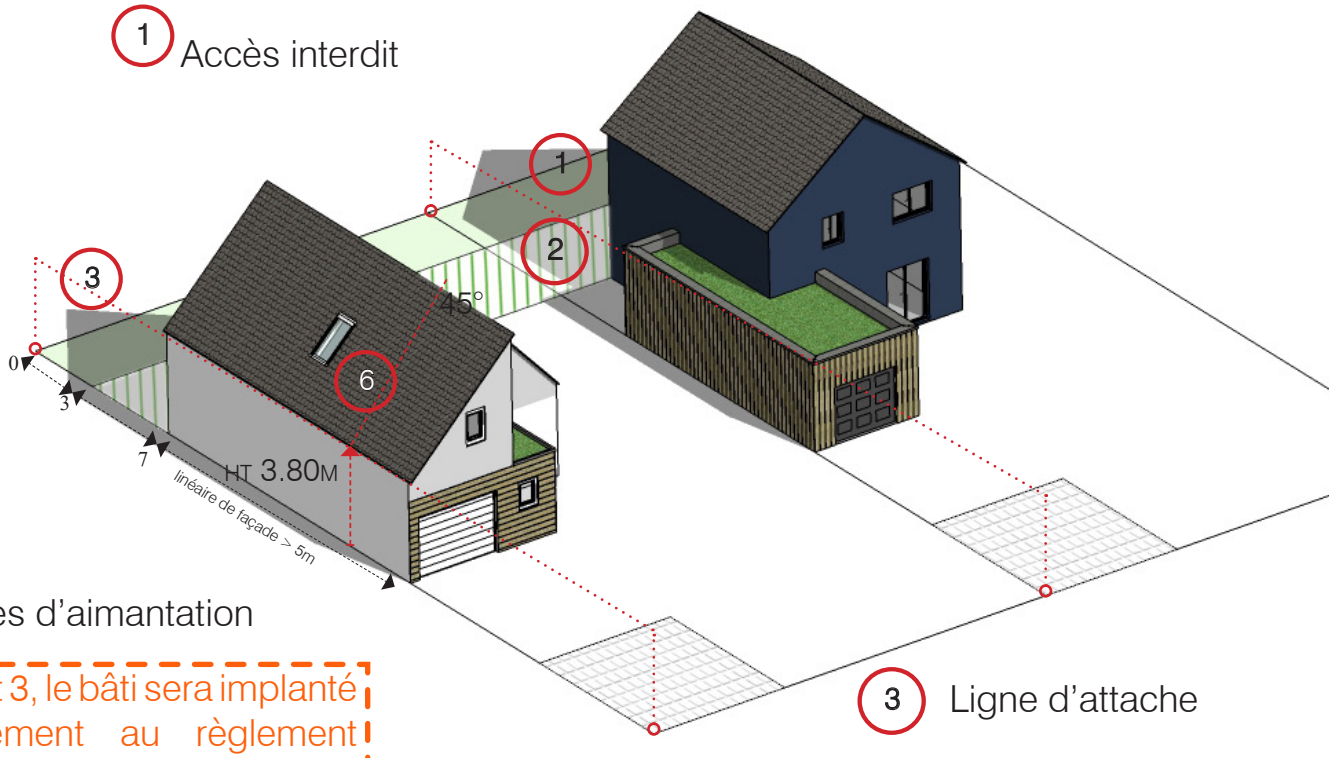
3. **Ligne d'attache***

4. **Entrée charretière**
(Aucun accès différent de ceux illustrés sur le règlement n'est autorisé)

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

ZONES D'AIMANTATION / LIGNE D'ATTACHE / GABARIT DE CONSTRUCTION





1 Accès interdit

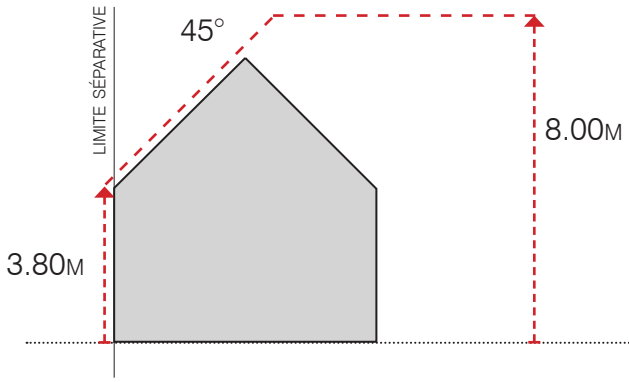
2 Zones d'aimantation

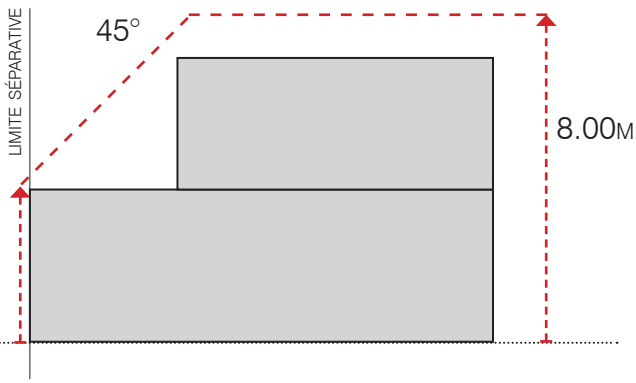
3 Ligne d'attache

Dans l'îlot 3, le bâti sera implanté conformément au règlement graphique avec un départ de volume dans une bande comprise **entre 3 et 7 m** de la limite repérée sur l'annexe 1.

6 Gabarit de construction

Le volume principal* sera **obligatoirement en toiture monopente ou 2 pans**. Les toitures 4 pans et croupes sont interdites sur l'ensemble du volume construit.





Afin de limiter les ombres portées chez le voisin, le volume bâti doit rentrer dans un gabarit défini par un **angle à 45° à partir de 3,80 m de haut sur la ligne d'attache***. Le gabarit n'est valable que depuis cette ligne d'attache. Le redressement ou acrotère du bâtiment est donc limité à 3,80 m.
En dehors de cette règle, la hauteur maximum de la construction est limitée à **8,00 m au faîtage**.



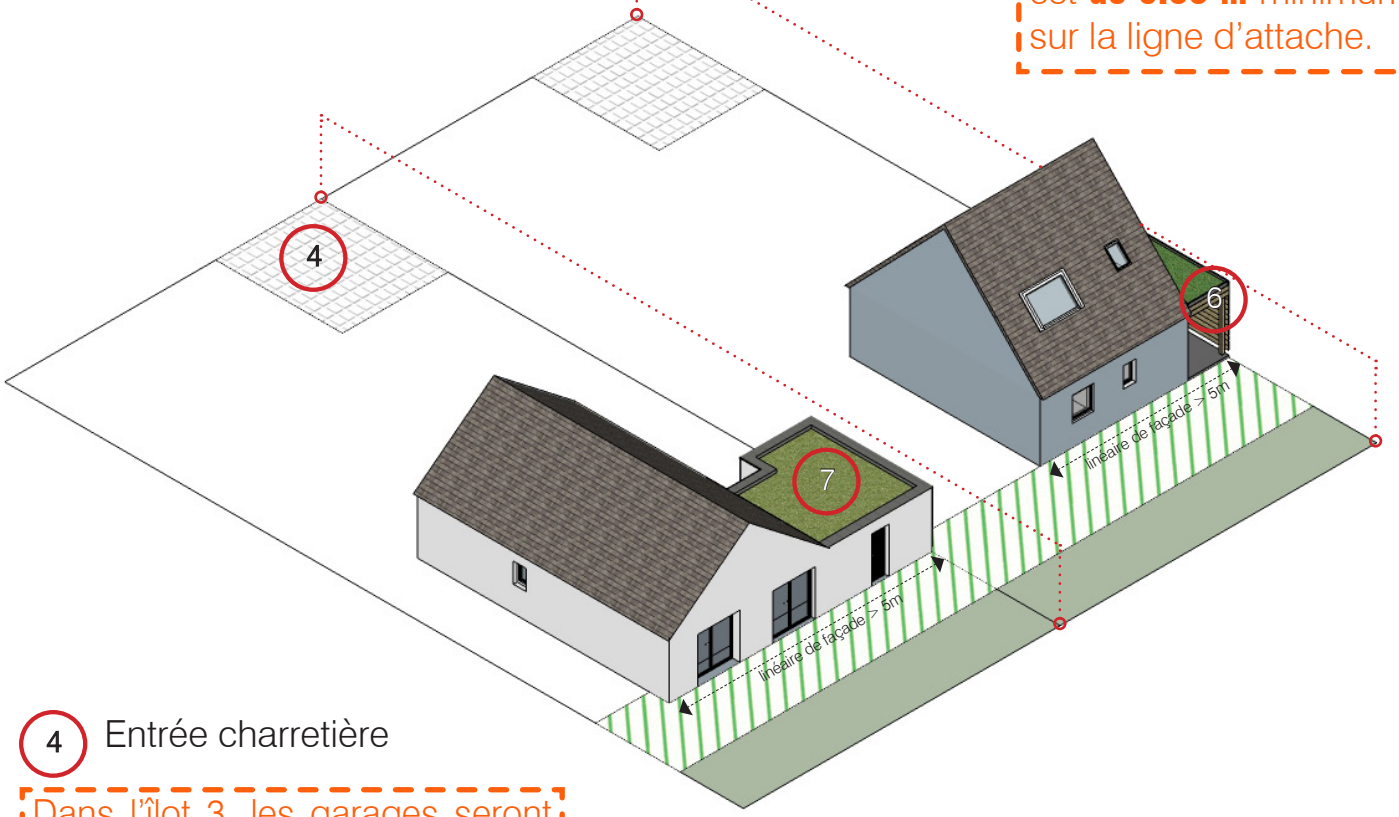
VOLET 3 – À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

ENTRÉES CHARRETIÈRES / GARAGE / CARPORT / ANNEXES

3 Ligne d'attache

Le **linéaire de façade** est **de 5.00 m** minimum sur la ligne d'attache.



4 Entrée charretière

Dans l'îlot 3, les garages seront obligatoirement implantés dans la projection de l'entrée charretière.
Cette dernière aura une **largeur de 5m min./ 6m max. et une profondeur de 6m.**
Dans le cas où l'entrée charretière serait en **limite de rue** (croisement), celle-ci mesure **6x6m** obligatoirement.

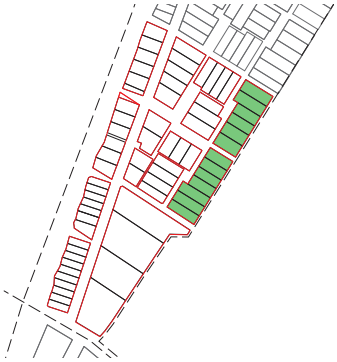
6 Carport

Les **carports** sont autorisés sur toute la **zone constructible de la parcelle, incluant les entrées charretières** non closes.
Les carports sont limités à une **hauteur d'acrotère de 3,80 m** couvert en **toit-terrasse** obligatoirement. Impérativement positionnés sur la ligne d'attache*, les carports s'implantent **sur l'entrée charretière** ou bien dans le **prolongement soit du volume bâti** soit **de l'entrée charretière.**

7 Garage en décroché

Dans le cas d'un **garage en décroché*** *(rupture de linéarité de façade de plus d'1.00 m)* ou **indépendant*** *(emprise au sol différente du volume principal)*, il doit être **identifiable** par les caractéristiques suivantes :

- **toit-terrasse** (végétalisé ou minéralisé si < 30m²) ou **2 pans symétriques**
- **bardage en bois naturel** (cf. section Matériaux).



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE



Annexes «dépendances/cellier»



Carports



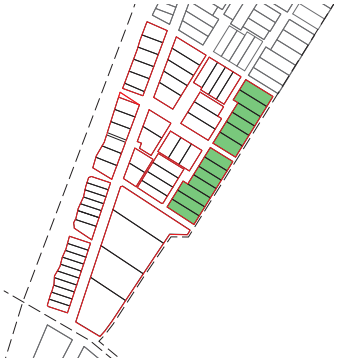
Carports

Annexes ou garages indépendants



Garage





QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :

•En façade, les **matériaux composites*** devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.

•Dans le cas d'**enduit**, les couleurs autorisées sont indiquées dans la section *Colorimétrie*.

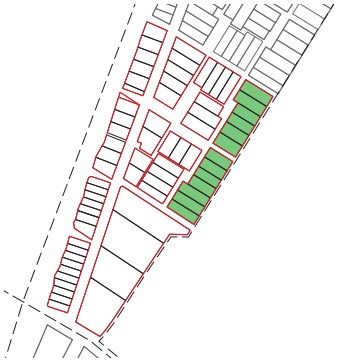
•Les **effets d'enduits** et de **traits de scie** sont interdits.

•Les **bardages** seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés. Le bardage en Pin est interdit s'il est d'aspect naturel ; il est toléré en classe 3 uniquement lorsqu'il est peint. En plus des couleurs de la section *Colorimétrie*, le noir est autorisé pour les bardages bois.

Les **garages**, lorsqu'ils sont décrochés de la façade principale, en volume secondaire ou indépendant seront obligatoirement traités en bardage bois suivant les critères établis ci-dessus.

Les **carports** sont acceptés uniquement en bois, suivant les essences imposées. Si une façade est située en limite parcellaire, elle devra être fermée par un bardage suivant les caractéristiques établies ci-dessus. Les essences de bois imposées pour les structures des carports sont exclusivement le Douglas et le Mélèze.

•L'emploi des **matériaux novateurs** sera validé ou non au cas par cas.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

COLORIMÉTRIE

TEINTES PRINCIPALES

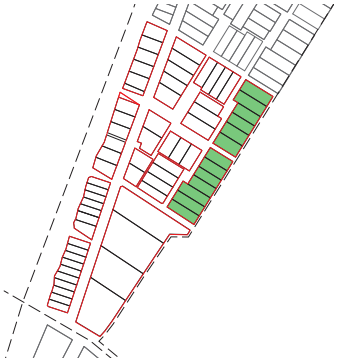
RAL 3012 *WB 055* *PRB cordoue* *ou équivalent*	**RAL 6013** *WB 574* *PRB oxford* *ou équivalent*	**RAL 9018** *WB 278* *ou équivalent*
RAL 8012	**RAL 7038** *WB 209* *PRB côte d'opale* *ou équivalent*	**RAL 9002** *WB 211* *PRB arctique* *ou équivalent*
RAL 7032 *WB 370* *PRB gris ouessant* *ou équivalent*	**RAL 5001**	**RAL 1013** *WB 279* *PRB ton pierre* *ou équivalent*
RAL 6000	**RAL 7022** *PRB belfast* *ou équivalent*	**RAL 1011** *WB 319* *PRB tenere* *ou équivalent*

TEINTES SECONDAIRES

RAL 3012 *WB 055* *PRB cordoue* *ou équivalent*	**RAL 6013** *WB 574* *PRB oxford* *ou équivalent*
RAL 8012	**RAL 7038** *WB 209* *PRB côte d'opale* *ou équivalent*
RAL 7032 *WB 370* *PRB gris ouessant* *ou équivalent*	**RAL 5001**
RAL 6000	**RAL 7022** *PRB belfast* *ou équivalent*

• Cette palette colorimétrique est destinée **à tous les matériaux autorisés**. Ces couleurs sont indiquées pour des bardages, des peintures sur enduits, etc... A noter que le nuancier ci-contre ne correspond pas fidèlement à la réalité des RAL. Il est **indispensable de vérifier la réalité de la couleur sur un nuancier**.

• **Dans le cas d'enduit** avec une couleur unique, la teinte est à choisir dans la palette *Teintes Principales.*
Lorsqu'il y a différentes couleurs, les teintes sont limitées à 2 par construction. La couleur du volume principal est à choisir dans la palette *Teintes Principales.* Pour la deuxième couleur, le RAL sera choisi dans la palette *Teintes Secondaires*.
Un second enduit est autorisé lorsqu'il y a un décroché de volume*. De même, un second enduit de teinte foncée en rez-de-chaussée est admis lorsqu'il y a dissociation avec l'étage.
Les références peuvent être choisies chez PRB, WEBER (WB), **ou tout autre fournisseur** au choix du constructeur, dès lors qu'elles sont **identiques aux tonalités ci-contre.**



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

COUVERTURES

Pour rappel, les garages seront en toits-terrasses ou en deux pans symétriques. Les toits à quatre pans et croupes, sur l'ensemble du volume construit,sont interdits.

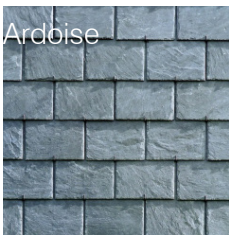
Les **matériaux autorisés** sont les suivant :

- Tuiles plates de teinte naturelle. Les types de Tuiles de Bavent sont encouragés, tels que les modèles Éminence (17x27), Port-Royal (17x26), Elysée (27x35). Couleur ardoise ou imitation ardoise interdite.
- Ardoise naturelle et synthétique de 40x24 cm max, si et seulement si la densité est inférieure ou équivalente à 30 pièces/m².
- Bac acier à nervures fines
- Zinc de toutes teintes
- Toiture végétalisée
- Toiture minérale

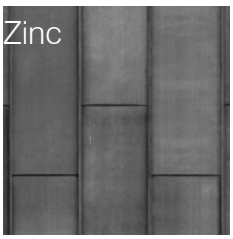
Les toits-terrasses non accessibles de **moins de 30 m²** seront obligatoirement **végétalisés ou minéralisés** (permettant de couvrir les joints et jonctions d'étanchéité).

La tuile mécanique, les ardoises synthétiques de plus de 40x24 cm, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.







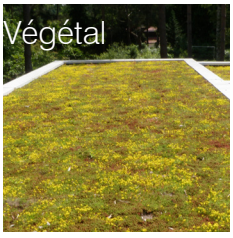




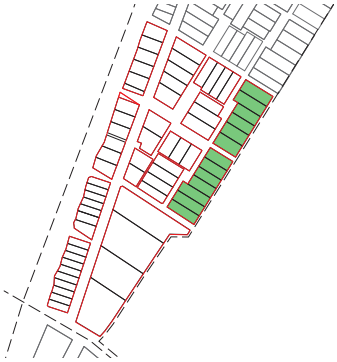








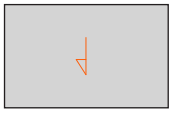




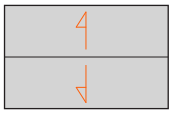
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

TOITURES

> Type de toitures autorisées pour le volume principal :



- Mono-pan

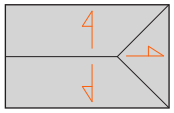


- Double-pan

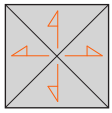


- Toiture à redans (limitée à 2 pans)

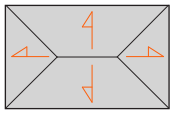
> Type de toitures interdites pour le volume principal :



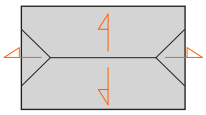
- Double-pan avec croupe



- Toiture en pavillon (4 pans symétriques)

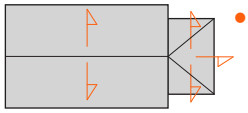


- 4 pans avec faîtage (double-pan avec 2 coupes)



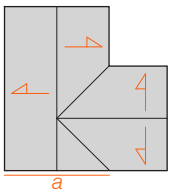
- Toiture en demi-croupe

> Type de toitures interdites pour volume principal et secondaire (hors garage) :



- Double-pan avec volume secondaire en croupe

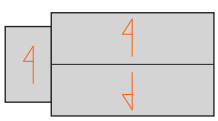
> Type de toitures autorisées pour volume principal et secondaire (hors garage) :



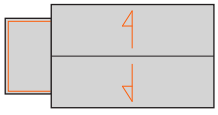
- Disposition en L (2x 2 pans avec pignon en *a)*



- Double-pan additionné d'un mono-pan perpendiculaire au volume principal



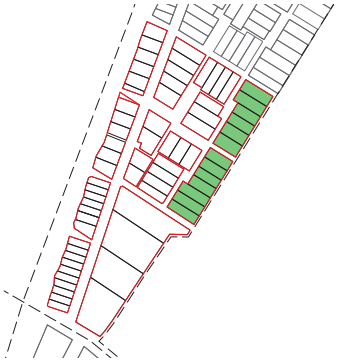
- Double-pan additionné d'un mono-pan parallèle au volume principal



- Double-pan additionné d'un toit-terrasse sur le volume secondaire

flèche du sens de pente

volume bâti



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 3

OUVERTURES

•Tous les **matériaux de menuiseries** sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites). A noter que la **couleur blanche est interdite** sur les **portails, portillons et portes de garages**.

•Les **ferrures** devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

•Les **fenêtres en bandeau** seront autorisées si elles appartiennent à une cohérence générale. Les fenêtres rondes ou en losange seront traitées au cas par cas en fonction de la cohérence générale du projet.

•Tous les autres types d'**ouvertures en toiture** sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type «velux»). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :



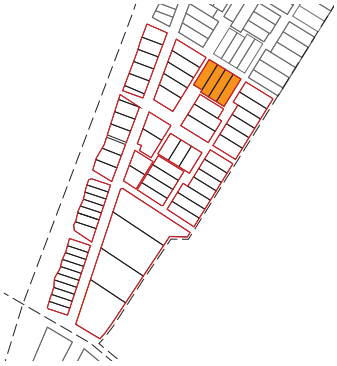





QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4



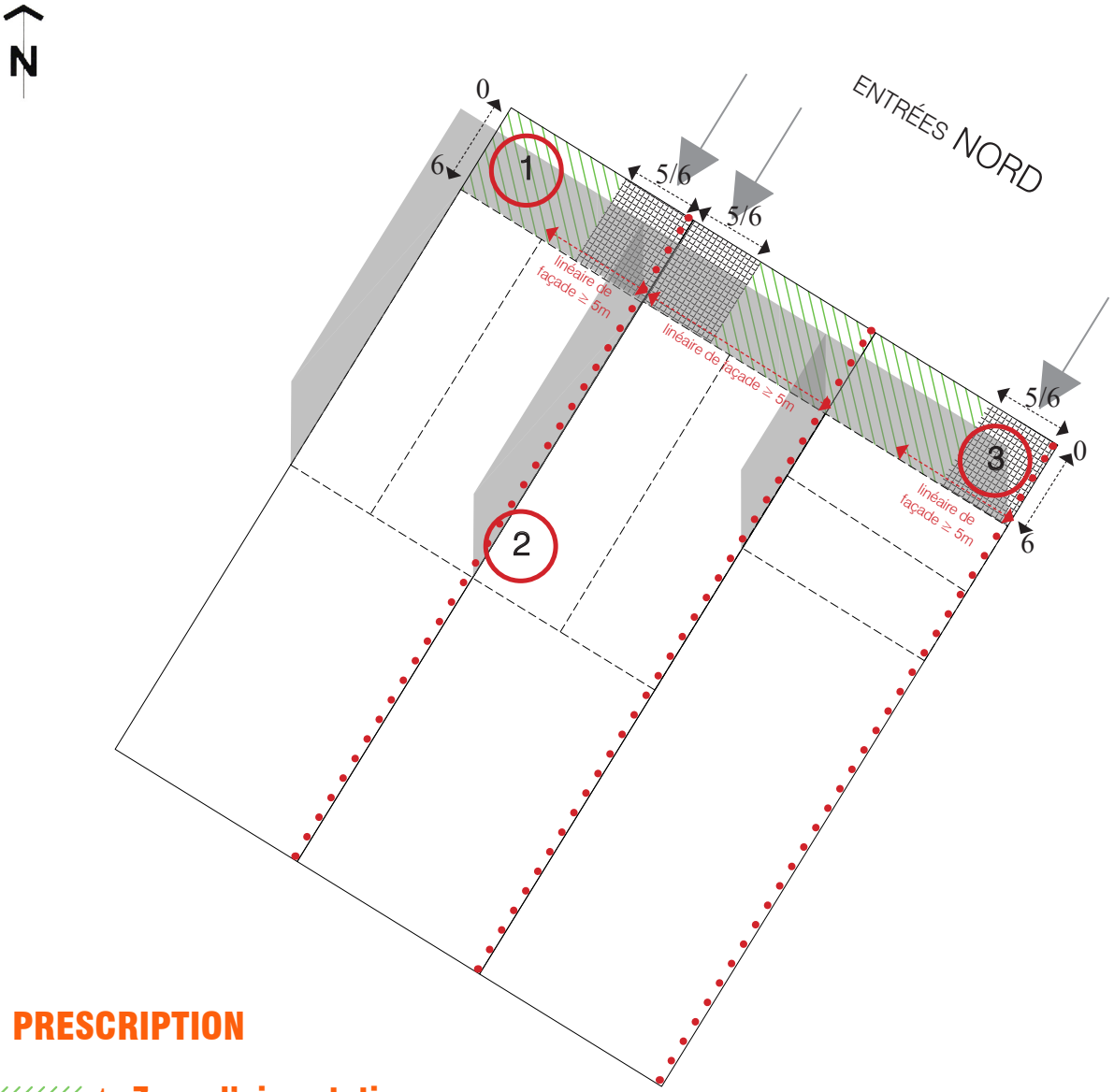
- Volume principal* à pans (monopente ou 2 pans)
- Garage en toit-terrasse ou 2 pans si décroché de volume* ou indépendant
- Accès Nord et Est
- Entrée charretière (2 places)
- Aimantation : 6 mètres



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

1. **Zone d'aimantation**
(Profondeur entre 3 et 6 mètres depuis la plus petite largeur)

2. **Ligne d'attache***

3. **Entrée charretière**
(Aucun accès différent de ceux illustrés sur le règlement n'est autorisé)



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

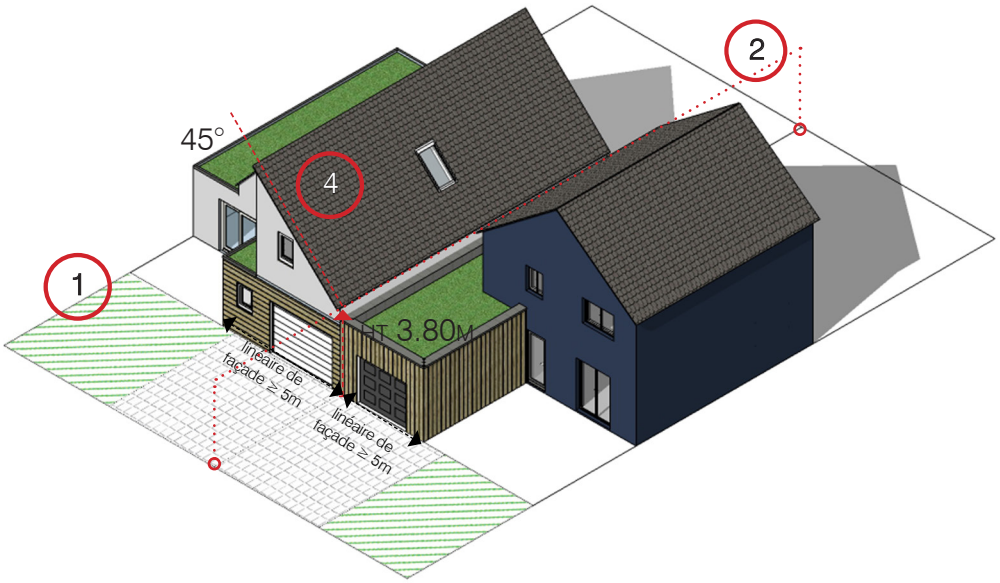
ZONES D'AIMANTATION / LIGNE D'ATTACHE / GABARIT DE CONSTRUCTION

Le **linéaire de façade** est **de 5.00 m** minimum sur la ligne d'attache.

2 Ligne d'attache

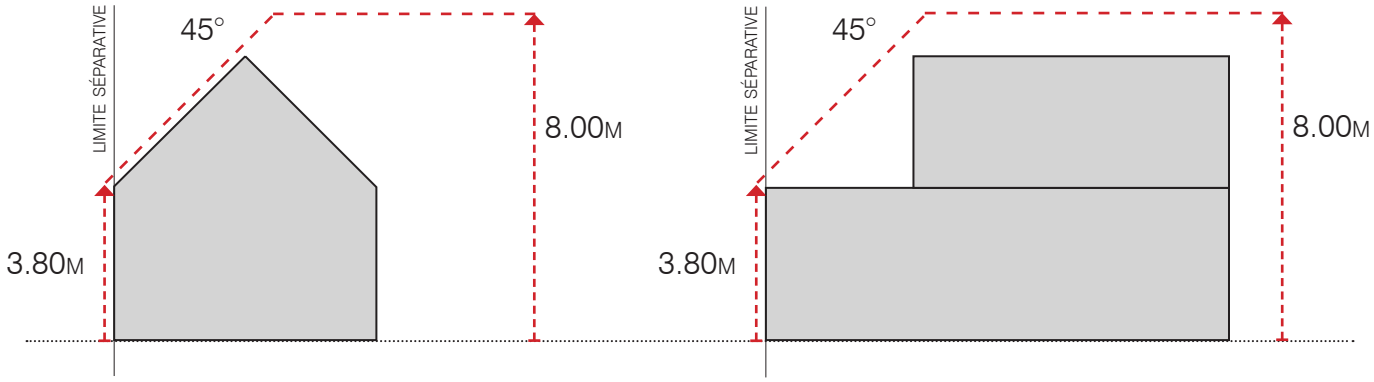
1 Zones d'aimantation

Dans l'îlot 4, le bâti sera implanté selon le règlement graphique (annexe 1) de la ZAC avec un départ de volume dans une bande de **6m** de profondeur.



4 Gabarit de construction

Le volume principal* sera **obligatoirement en toiture monopente ou 2 pans**. Les toitures 4 pans et croupes sont interdites sur l'ensemble du volume construit.



Afin de limiter les ombres portées chez le voisin, le volume bâti doit rentrer dans un gabarit défini par un **angle à 45° à partir de 3,80 m de haut sur la ligne d'attache***. Le gabarit n'est valable que depuis cette ligne d'attache. Le redressement ou acrotère du bâtiment est donc limité à 3,80 m.
En dehors de cette règle, la hauteur maximum de la construction est limitée à **8,00 m au faîtage**.

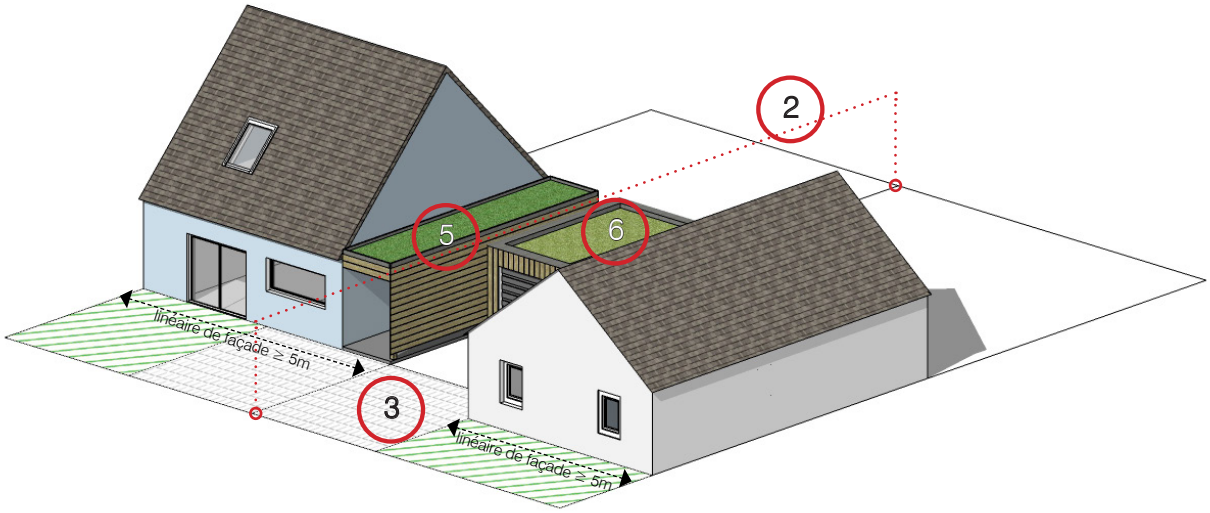


QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

ENTRÉES CHARRETIÈRES / GARAGE / CARPORT / ANNEXES

2 Ligne d'attache

Les **garages et carports peuvent être le bâti d'accroche*** sur la ligne d'attache avec au minimum 5.00 m linéaire de façade.



3 Entrée charretière

⚠ Dans l'îlot 4, les garages seront dans la projection de l'entrée charretière. Cette dernière aura une **largeur de 5m min./ 6m max. et une profondeur de 6m.** Dans le cas où l'entrée charretière serait en **limite de rue** (croisement), celle-ci mesure **6x6m** obligatoirement.

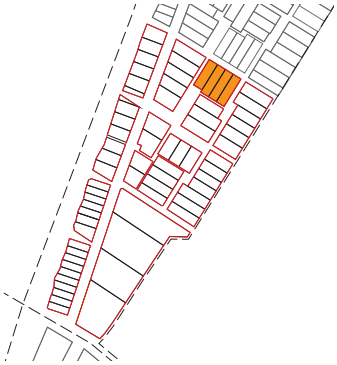
5 Carport

Les **carports** sont autorisés sur toute la **zone constructible de la parcelle, incluant les entrées charretières** non closes.
Les carports sont limités à une **hauteur d'acrotère de 3,80 m** couvert en **toit-terrasse** obligatoirement.
Impérativement positionnés sur la ligne d'attache*, les carports s'implantent **sur l'entrée charretière** ou bien dans le **prolongement soit du volume bâti** soit **de l'entrée charretière.**

6 Garage détaché

Dans le cas d'un **garage en décroché*** *(rupture de linéarité de façade de plus d'1.00 m)* ou **indépendant*** *(emprise au sol différente du volume principal)*, il doit être **identifiable** par les caractéristiques suivantes :

- **toit-terrasse** (végétalisé ou minéralisé si < 30m²) ou **2 pans symétriques**
- **bardage en bois naturel** (cf. section Matériaux).



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE



Annexes «dépendances/cellier»



Carports



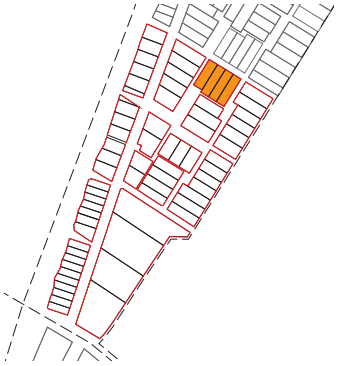
Carports

Annexes ou garages indépendants



Garage





QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :

- En façade, les **matériaux composites*** devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.

- Dans le cas d'**enduit**, les couleurs autorisées sont indiquées dans la section *Colorimétrie*.

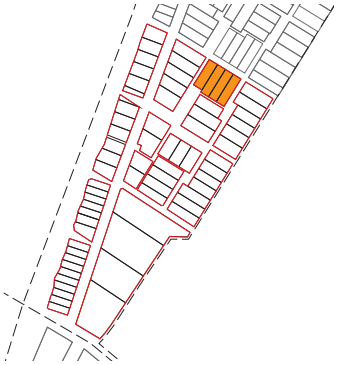
- Les **effets d'enduits** et de **traits de scie** sont interdits.

- Les **bardages** seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés. Le bardage en Pin est interdit s'il est d'aspect naturel ; il est toléré en classe 3 uniquement lorsqu'il est peint. En plus des couleurs de la section *Colorimétrie*, le noir est autorisé pour les bardages bois.

- Les **garages**, lorsqu'ils sont décrochés de la façade principale, en volume secondaire ou indépendant seront obligatoirement traités en bardage bois suivant les critères établis ci-dessus.

- Les **carports** sont acceptés uniquement en bois, suivant les essences imposées. Si une façade est située en limite parcellaire, elle devra être fermée par un bardage suivant les caractéristiques établies ci-dessus. Les essences de bois imposées pour les structures des carports sont exclusivement le Douglas et le Mélèze.

- L'emploi des **matériaux novateurs** sera validé ou non au cas par cas.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

COLORIMÉTRIE

TEINTES PRINCIPALES

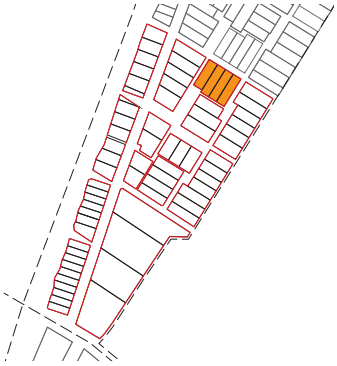
RAL 7032 *WB 370* *PRB gris ouessant* *ou équivalent*	**RAL 7013**	**RAL 1013** *WB 279* *PRB ton pierre* *ou équivalent*
RAL 5014 *PRB maldives* *ou équivalent*	**RAL 7048** *PRB auvergne* *ou équivalent*	**RAL 7004** *WB 272* *ou équivalent*
RAL 8025	**RAL 1000** *WB 377* *PRB corinthe* *ou équivalent*	**RAL 7047** *WB 091* *ou équivalent*
RAL 7024 *PRB caucase* *ou équivalent*	**RAL 8007** *WB 320* *ou équivalent*	**RAL 9010** *PRB blanc* *de noirmoutier* *ou équivalent*

TEINTES SECONDAIRES

RAL 7032 *WB 370* *PRB gris ouessant* *ou équivalent*	**RAL 7013**
RAL 5014 *PRB maldives* *ou équivalent*	**RAL 7048** *PRB auvergne* *ou équivalent*
RAL 8025	**RAL 1001** *WB 232* *PRB vallée de sèvre* *ou équivalent*
RAL 7024 *PRB caucase* *ou équivalent*	**RAL 8007** *WB 320* *ou équivalent*

• Cette palette colorimétrique est destinée **à tous les matériaux autorisés**. Ces couleurs sont indiquées pour des bardages, des peintures sur enduits, etc... A noter que le nuancier ci-contre ne correspond pas fidèlement à la réalité des RAL. Il est **indispensable de vérifier la réalité de la couleur sur un nuancier**.

• **Dans le cas d'enduit** avec une couleur unique, la teinte est à choisir dans la palette *Teintes Principales.*
Lorsqu'il y a différentes couleurs, les teintes sont limitées à 2 par construction. La couleur du volume principal est à choisir dans la palette *Teintes Principales.* Pour la deuxième couleur, le RAL sera choisi dans la palette *Teintes Secondaires*.
Un second enduit est autorisé lorsqu'il y a un décroché de volume*. De même, un second enduit de teinte foncée en rez-de-chaussée est admis lorsqu'il y a dissociation avec l'étage.
Les références peuvent être choisies chez PRB, WEBER (WB), **ou tout autre fournisseur** au choix du constructeur, dès lors qu'elles sont **identiques aux tonalités ci-contre.**



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

COUVERTURES

Pour rappel, les garages seront en toits-terrasses ou en deux pans symétriques. Les toits à quatre pans et croupes, sur l'ensemble du volume construit,sont interdits.

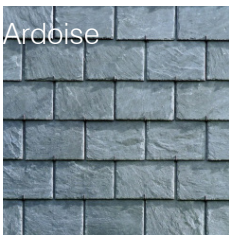
Les **matériaux autorisés** sont les suivant :

- Tuiles plates de teinte naturelle. Les types de Tuiles de Bavent sont encouragés, tels que les modèles Éminence (17x27), Port-Royal (17x26), Elysée (27x35). Couleur ardoise ou imitation ardoise interdite.
- Ardoise naturelle et synthétique de 40x24 cm max, si et seulement si la densité est inférieure ou équivalente à 30 pièces/m².
- Bac acier à nervures fines
- Zinc de toutes teintes
- Toiture végétalisée
- Toiture minérale

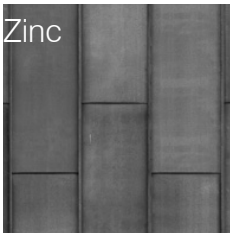
Les toits-terrasses non accessibles de **moins de 30 m²** seront obligatoirement **végétalisés ou minéralisés** (permettant de couvrir les joints et jonctions d'étanchéité).

La tuile mécanique, les ardoises synthétiques de plus de 40x24 cm, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.







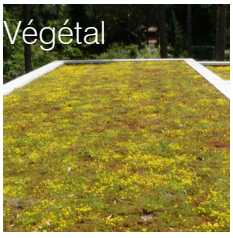




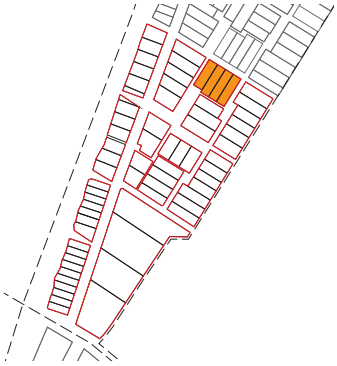








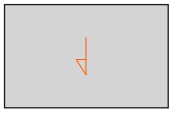




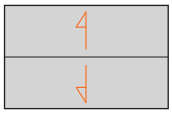
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

TOITURES

> Type de toitures autorisées pour le volume principal :



- Mono-pan

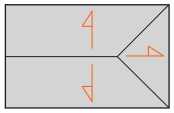


- Double-pan

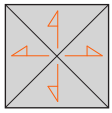


- Toiture à redans (limitée à 2 pans)

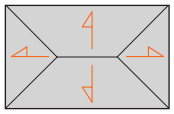
> Type de toitures interdites pour le volume principal :



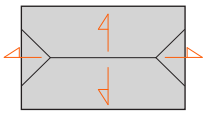
- Double-pan avec croupe



- Toiture en pavillon (4 pans symétriques)

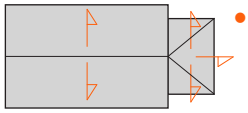


- 4 pans avec faîtage (double-pan avec 2 coupes)



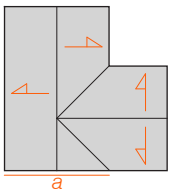
- Toiture en demi-croupe

> Type de toitures interdites pour volume principal et secondaire (hors garage) :



- Double-pan avec volume secondaire en croupe

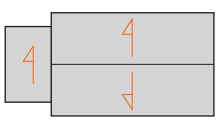
> Type de toitures autorisées pour volume principal et secondaire (hors garage) :



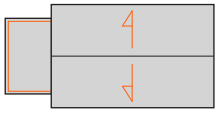
- Disposition en L (2x 2 pans avec pignon en *a)*



- Double-pan additionné d'un mono-pan perpendiculaire au volume principal



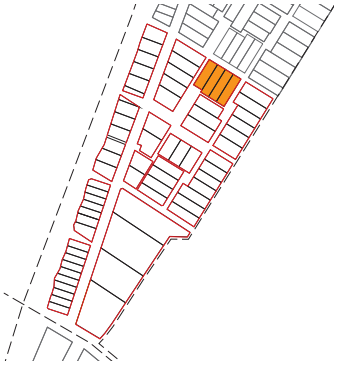
- Double-pan additionné d'un mono-pan parallèle au volume principal



- Double-pan additionné d'un toit-terrasse sur le volume secondaire

flèche du sens de pente

volume bâti



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 4

OUVERTURES

•Tous les **matériaux de menuiseries** sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites). A noter que la **couleur blanche est interdite** sur les **portails, portillons et portes de garages**.

•Les **ferrures** devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

•Les **fenêtres en bandeau** seront autorisées si elles appartiennent à une cohérence générale. Les fenêtres rondes ou en losange seront traitées au cas par cas en fonction de la cohérence générale du projet.

•Tous les autres types d'**ouvertures en toiture** sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type «velux»). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :








Volet 4 - Espaces extérieurs
Environnement

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

ACCÈS À LA PARCELLE - STATIONNEMENT - ENTRÉE CHARRETIÈRE

Une entrée charretière est un espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé. Chaque parcelle a un accès de deux places de stationnement obligatoire. Cet espace est impérativement non clos et revêtu d'une imperméabilisation en enrobé noir.

DIMENSIONS

L'entrée charretière aura une largeur de 5.00 m minimum / 6.00 m maximum sur sa façade d'accès, et une profondeur de 6.00 m. Dans le cas où l'entrée charretière serait en limite de rue (croisement), celle-ci mesure 6.00 x 6.00 m obligatoirement.

L'entrée charretière,
- est non close
- accueille l'équivalent de deux places de stationnement
- peut être couverte d'un carport suivant les critères de la section *Îlot*

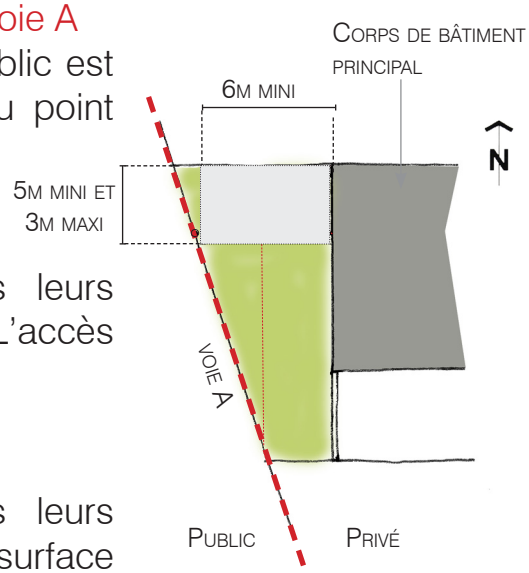


DEUX PLACES DE STATIONNEMENT OBLIGATOIRES PAR LOGEMENT INDIVIDUEL

CAS PARTICULIERS

• Îlot 1 - parcelles à espace privé non clos, le long de la voie A

Dans le cas des parcelles dont la limite sur l'espace public est oblique, la largeur (5m min / 6m max) est calculée au point d'attache le plus court sur la limite d'espace public.



• Îlots 248 et 249

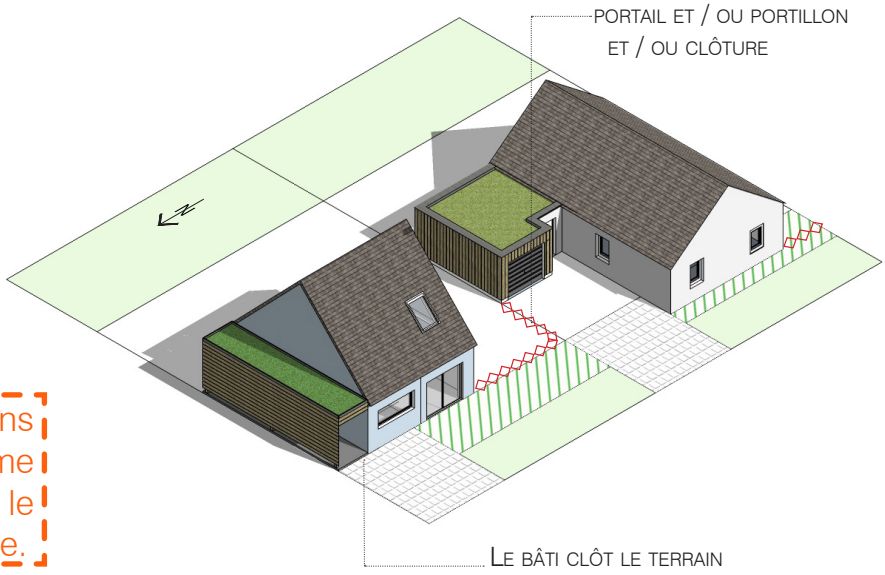
Ces programmes doivent intégrer sur les parcelles leurs stationnements à raison de deux places par logement. L'accès devra rester ouvert (non-clos).

• Îlots 250 et 251

Ces programmes doivent intégrer sur les parcelles leurs stationnements à raison de une place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement. Le nombre de places sera arrondi à l'entier supérieur. (Cf règlement écrit en volet 2 - Article 12 du présent CPRAUPE en page 15).

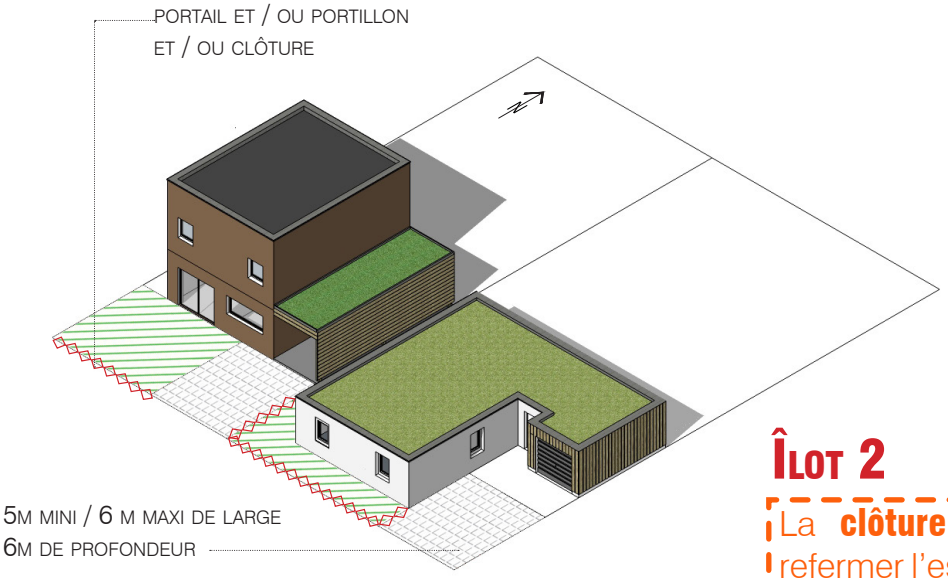
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION DES CLÔTURES ET PORTAILS - ILLUSTRATIONS



ÎLOT 1

Implantation de la **clôture** dans le prolongement du volume principal, telle qu'indiquée sur le schéma ci-contre, s'il y en a une.

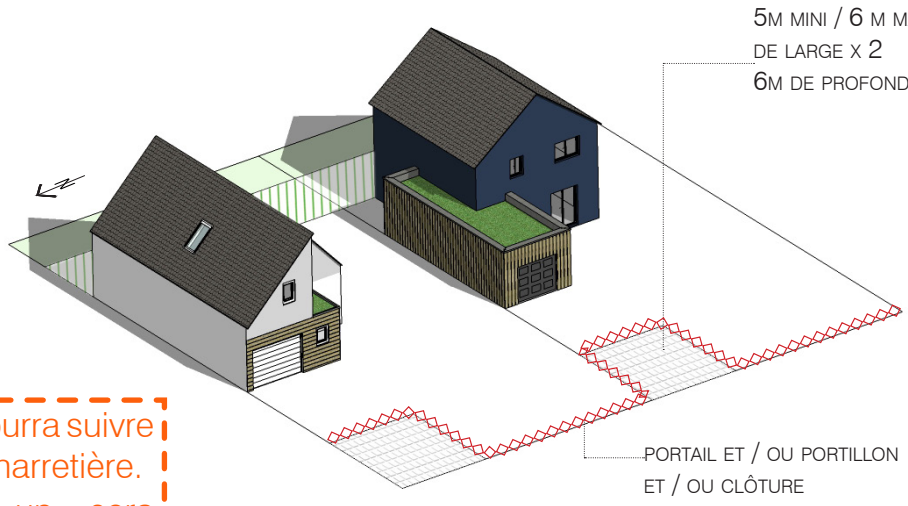


ÎLOT 2

La **clôture**, s'il y en a une, viendra refermer l'espace hors entrée charretière. L'espace non clos minimal sera de 5m min / 6m max de large et 6m de profondeur. Le **portail**, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m min / 6m max de large et 6m de profondeur.
La limite entre deux entrées charretières contiguës ne pourra pas être clôturée.

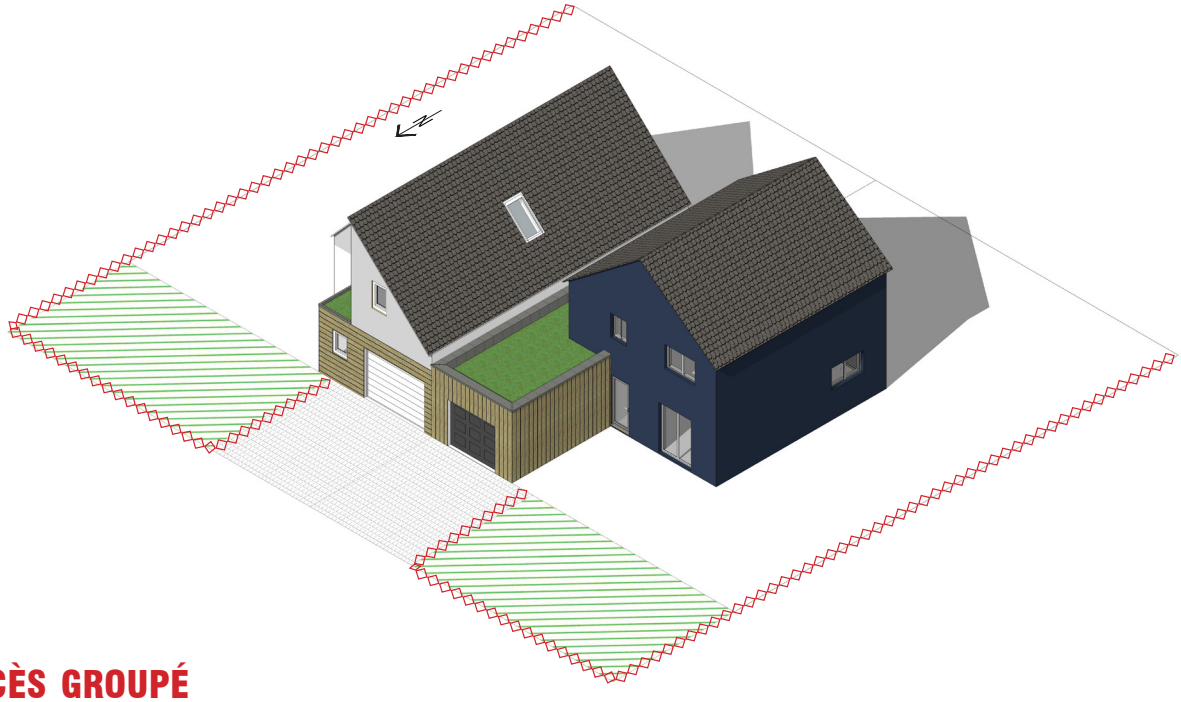
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION DES CLÔTURES ET PORTAILS - ILLUSTRATIONS



ÎLOT 3

La **clôture**, s'il y en a une, pourra suivre la délimitation de l'entrée charretière.
Le **portail**, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m min / 6m max de large et 6m de profondeur.



ÎLOT 4 - ACCÈS GROUPÉ

La **clôture**, s'il y en a une, viendra refermer l'espace hors entrée charretière. L'espace non clos minimal est de 5m min / 6m max de large et 6m minimum de profondeur.
Le **portail**, s'il y en a un, sera obligatoirement positionné à 6m de l'espace public de manière à laisser un espace non clos de 5m min / 6m max de large et 6m minimum de profondeur.
La limite entre deux entrées charretières contiguës ne pourra pas être clôturée.

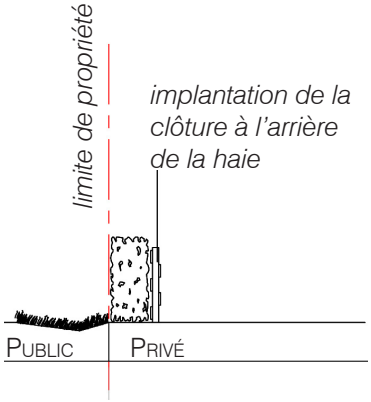
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES

GÉNÉRALITÉS ET IMPLANTATON

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont à la charge de l'acquéreur sur l'ensemble de sa parcelle (limite séparative privé / privé et limite d'espace privé non clos) et devront respecter les règles d'implantation fixées dans le présent CPRAUPE.



La clôture participe de la qualité des limites entre l'espace public et la parcelle privée et contribuent à la réussite de l'ambiance du quartier.
Bien intégrer cet aspect, c'est prendre conscience du soin qu'il faut apporter à chaque clôture, chaque limite pour permettre une intégration réussie et une contribution dans le paysage du quartier.

Si une clôture est posée, elle sera systématiquement implantée à l'arrière d'une haie, à 0.80 m de la limite de propriété (cas de la haie sur rue).

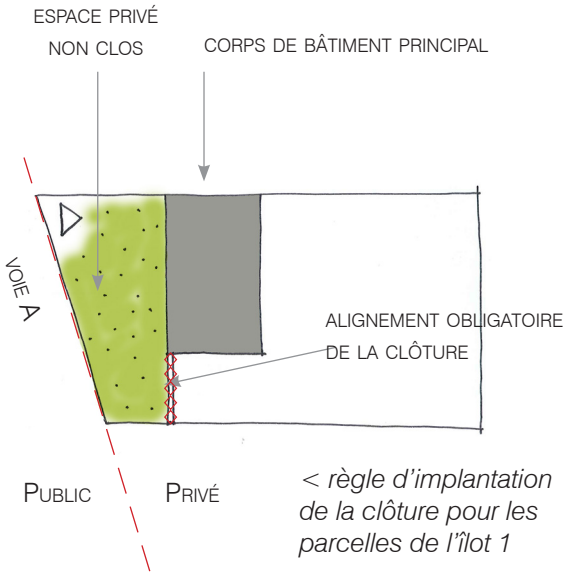
La haie en limite de propriété donnant sur l'espace public sera plantée par l'aménageur sauf le long de la voie A (cf. cas particulier ci-après).

CAS PARTICULIER DE L'ÎLOT 1 - LE LONG DE LA VOIE A

Pour cet îlot le long de la voie A, les espaces entre la voie et les constructions sont des **espaces privés non clos et ne sont pas plantés de haies en limite de voie.**

Si une clôture est posée, elle sera obligatoirement positionnée dans le prolongement du volume principal, telle qu'indiquée sur le schéma ci-contre.

L'acquéreur peut également poser dans l'alignement du corps de bâtiment principal un portail et / ou un portillon.
Les éléments composant cette limite devront former un ensemble d'aspect cohérent.



< règle d'implantation de la clôture pour les parcelles de l'îlot 1

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES - QUALITÉ

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PUBLIC OU EN LIMITE D'ESPACE PRIVÉ NON CLOS

Clôture de type 1
Les limites extérieures

Clôture de type 2
Les limites de voies

Clôture de type 3
Les coeurs d'îlots



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PUBLIC OU EN LIMITE D'ESPACE PRIVÉ NON CLOS

Si elle est posée, cette clôture, d'une **hauteur totale de 1,40 m maximum**, sera systématiquement accompagnée d'une haie placée à l'avant de l'espace public sauf le long de la voie A.



Ganivelles

CLÔTURE DE TYPE 1

Ganivelle en bois naturel (châtaigner)

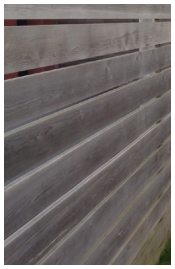
CLÔTURE DE TYPE 2

Clôture en bois brut de teinte naturelle en privilégiant les essences locales (type châtaignier, chêne, robinier) composée de poteaux verticaux espacés de 2.00 m.
La clôture sera constituée de **lisses horizontales** de 20 cm de largeur, fixées de manière alternée devant / derrière sur les poteaux verticaux (cf. Détail ci-dessous)
OU
Grillage simple torsion en acier galvanisé
OU
Panneaux treillis soudés de coloris foncé ou galvanisé, à mailles rectangulaires - soubassement en béton autorisé sur une hauteur maximale de 20 cm.



Clôture en bois

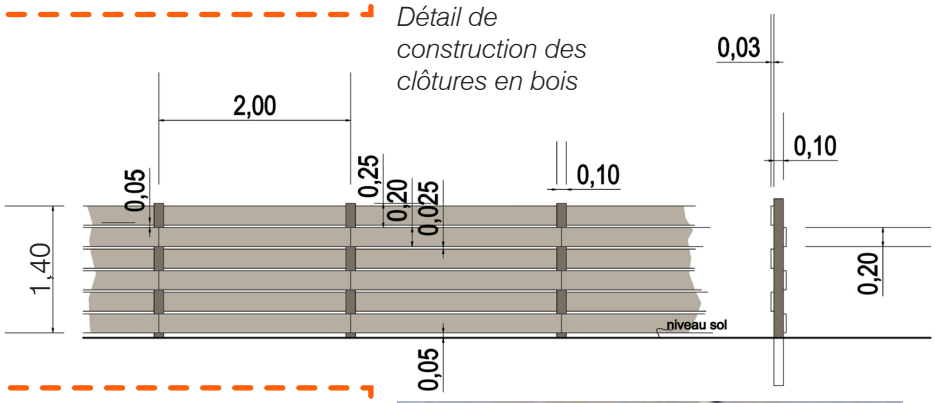




L'utilisation de bois exotique est interdite.

< Teinte de bois admise - ASPECT NATUREL

Détail de construction des clôtures en bois



CLÔTURE DE TYPES 3

Grillage simple torsion en acier galvanisé
OU
Panneaux treillis soudés de coloris foncé ou galvanisé à mailles rectangulaires - soubassement en béton autorisé sur une hauteur maximale de 20 cm



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ / PRIVÉ

Les clôtures en limite séparative devront être doublées d'une haie posée et entretenue en haie vive ou en haie taillée (voir palette végétale pages suivantes) à la charge de l'acquéreur **et limitée à 1,80 m de haut pour la haie.**

Sont interdits :

- Les canisses PVC et toiles opaques
- Les plaques en béton
- Les murets bahuts et murs de clôture sauf s'ils viennent souligner un alignement ou une composition d'ensemble, sans pour autant dépasser plus de 50% de la limite totale de la parcelle
- Les haies de résineux et haies monospécifiques

Sont autorisés :

- Les grillages simple torsion en acier galvanisé ou anthracite
- Les panneaux treillis soudés noirs / anthracites ou galvanisés



Sont préconisées :

- Les clôtures en bois (croisillons, planches, ganivelles, etc…)
- Les clôtures végétales (tressage végétal, haies plessées …)
- Les haies taillées, vives, libres.

Une attention particulière est attirée sur les **ombres portées** que produiront à terme les végétaux plantés et donc leur entretien régulier pour respecter la prescription de hauteur maximal de 1,80 m.





Haie plessée



Haie libre

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PORTAILS

GÉNÉRALITÉS

Les portails ne sont pas obligatoires.
Ils sont autorisés dans le prolongement des clôtures et avec les reculs adaptés (voir chapitre spécifique dans chaque îlot).

LES VANTAUX

Ils sont de la **même hauteur que la clôture** et constitués comme suit :

- De préférence en **bois naturel** d'essence locale (bardage ou claire-voie verticaux ou horizontaux).
OU
- En **matériaux type composites**, ils seront obligatoirement de coloris foncés ou de même colori que la clôture.
OU
- En **métal**, les portails seront de coloris anthracites ou foncés.

Sont interdits :
- Les portails de **couleur blanche**

Exemple de portails recommandés donné à titre indicatif



Caractéristiques préconisées :
Portails droits, simples et sans ajout d'éléments décoratifs superflus.

Deux portails contiguës devront avoir la même hauteur.

LES PILIERS DE PORTAIL

Ils devront être d'aspect simple et cohérent avec le portail et/ou la construction principale, simples et sobres. Ils ne pourront pas être ornés d'artifices.
Tout pastiche est interdit.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PORTILLONS

GÉNÉRALITÉS

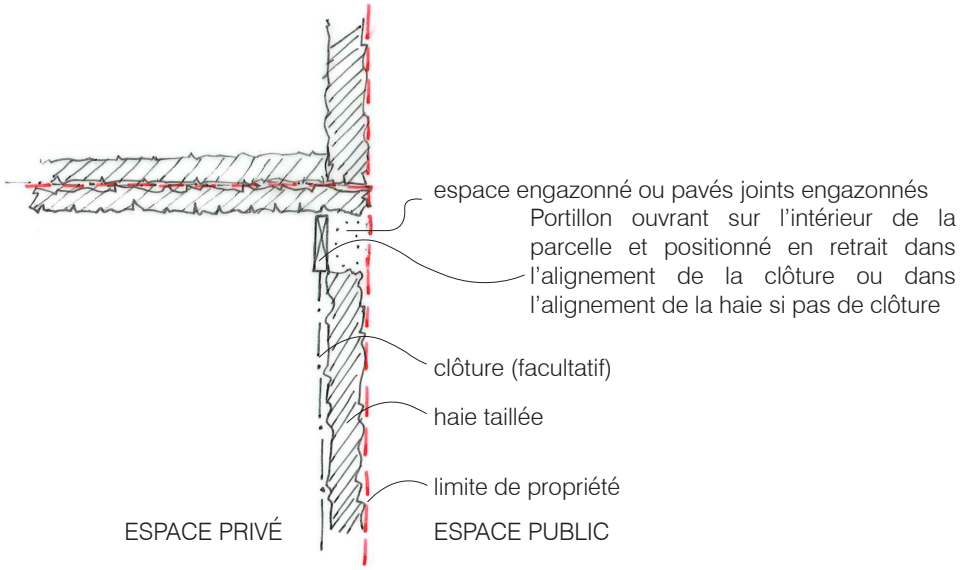
Le portillon d'entrée doit être du même type que le portail s'il est implanté sur la même limite.
L'acquéreur est autorisé à installer un portillon donnant un accès secondaire piéton vers des espaces publics adjacents.
Il devra être en harmonie avec la maison et/ou le portail et la clôture.

ASPECT

Il sera **implanté** :
- dans un angle de la parcelle
- avec un **retrait de 80 cm** (alignement avec la clôture)

selon le modèle suivant :
- **hauteur de la même hauteur que la clôture**
- **largeur : 1,50 m maximum**

Sont interdits :
- les portillons en **PVC quelle que soit la couleur**
- les portillons de **couleur blanche**



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PALETTE VÉGÉTALE


Carpinus betulus - charme commun


Ceanothus automnal blue - lilas de Californie


Cotoneaster franchetti - cotonéater


Eleagnus angustifolia - olivier de bohème


Escallonia 'Red Dream'


Euonymus europaeus - fusain d'Europe


Fagus sylvatica - hêtre commun


Griselinia littolaris - Griseline du littoral


Ilex aquifolium - houx commun


Ligustrum vulgare - throène commun


Salix rosmarinifolia - saule à feuille de romarin


Viburnum tinus - viorne tin

LISTE DES VÉGÉTAUX IMPOSÉS

Carpinus betulus
Ceanothus autumnal blue
Cotoneaster franchetti
Eleagnus angustifolia
Escallonia 'Red Dream'
Euonymus europaeus
Fagus Sylvatica
Griselinia littoralis
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Salix rosmarinifolia
Viburnum tinus

UTILISATION DE LA PALETTE VÉGÉTALE POUR LA PLANTATION DES HAIES PRIVATIVES

Les végétaux inscrits dans la palette végétale sont imposés, aucune autre essence n'est autorisée.

Choisir 5 essences réparties également à 20% chacune.

Implantation des essences dans une même haie sans jamais avoir deux sujets de la même essence côte à côte.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

GÉNÉRALITÉS

Les haies privatives sont à la charge de l'aménageur lorsqu'elles sont en limite privé / espace public pour les lots individuels.

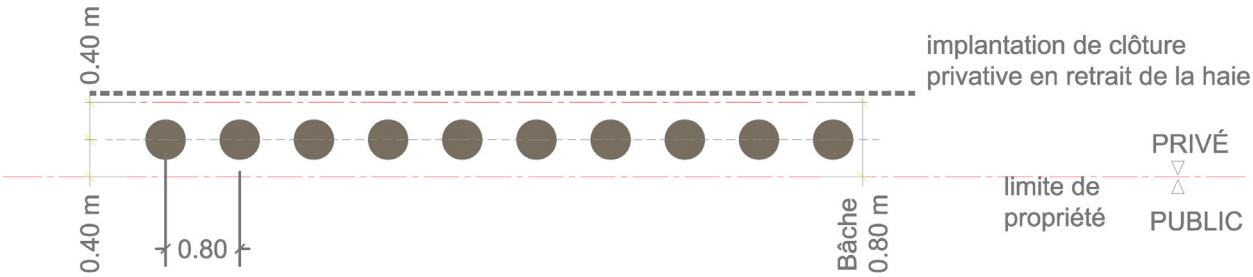
L'entretien revient à l'acquéreur qui devra la tailler régulièrement et la maintenir à une **hauteur de 1,50 m.**
Les haies privatives sont à la charge de l'acquéreur en limite séparative privé / privé.
Elles devront se conformer à la palette végétale indiquée en pages suivantes.

Les haies sont plantées dans une bande de 0.80 m de la limite de propriété.

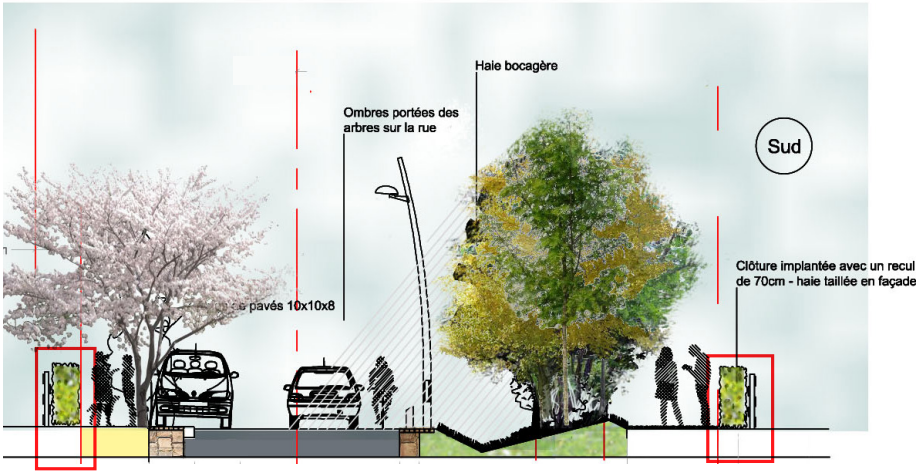
Sont interdites :
- les haies monospécifiques
- les haies de résineux
- les haies de bambous

HAIES PRIVATIVES





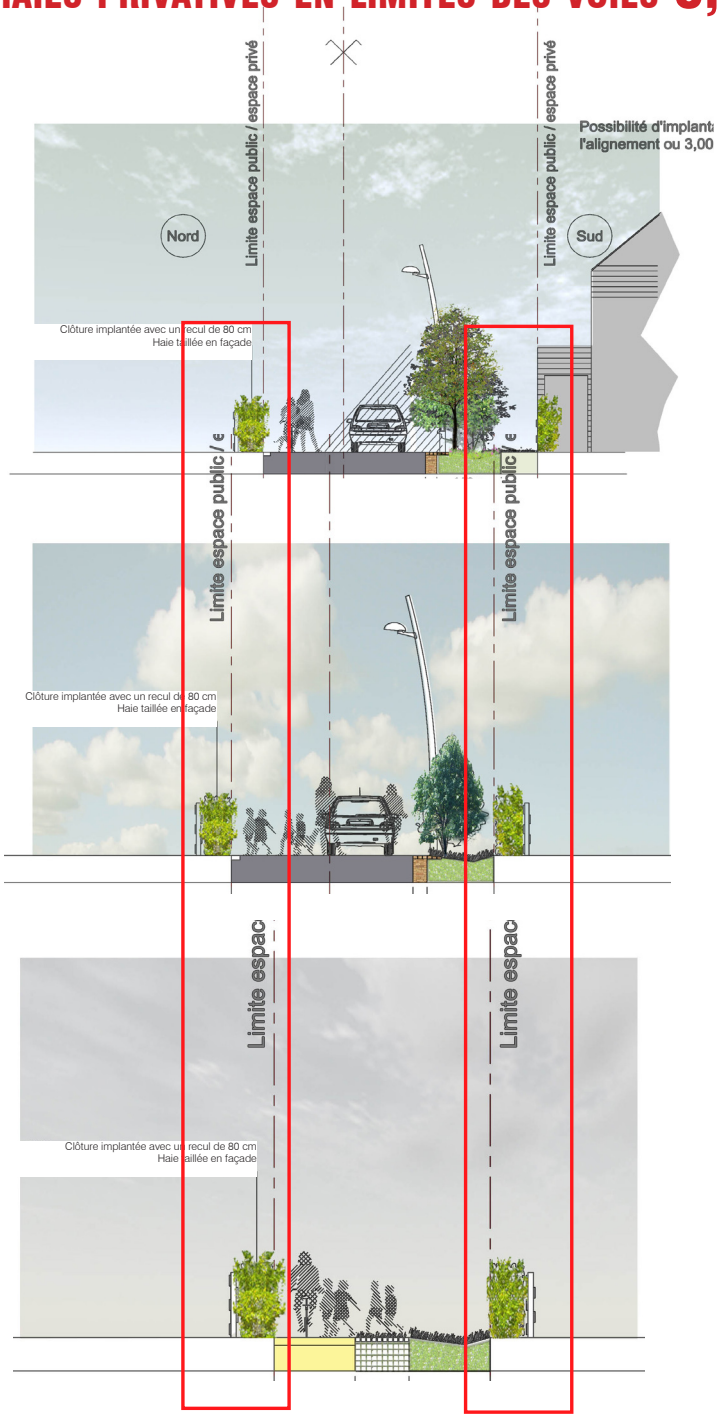
LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITES DES VOIES B

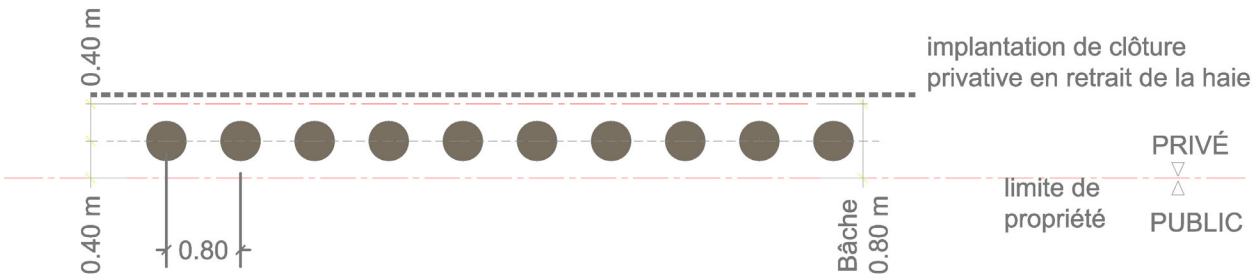


AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

HAIES PRIVATIVES

LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITES DES VOIES C, D ET E



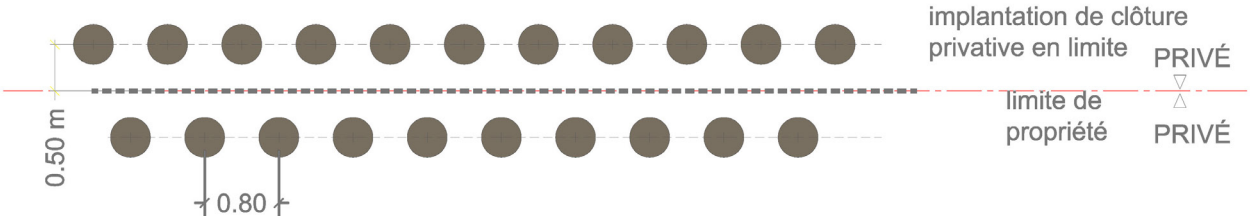


AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

HAIES PRIVATIVES

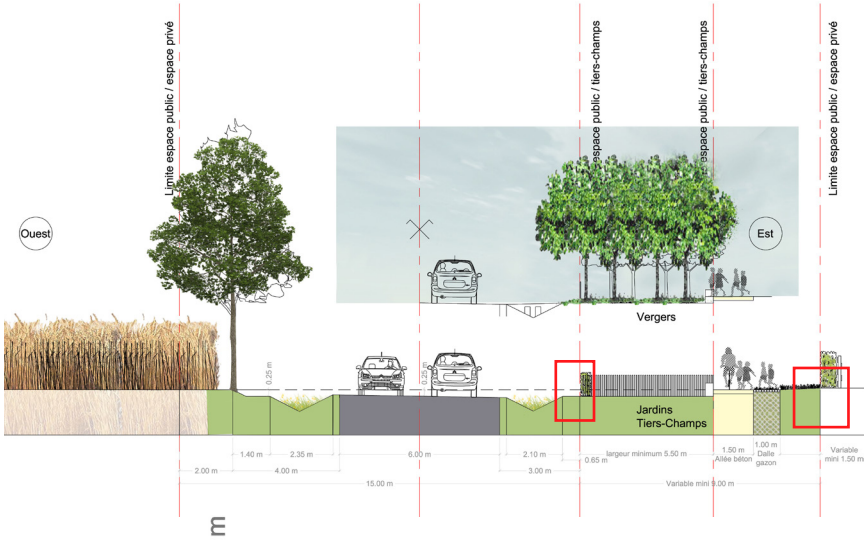
LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ / PRIVÉ

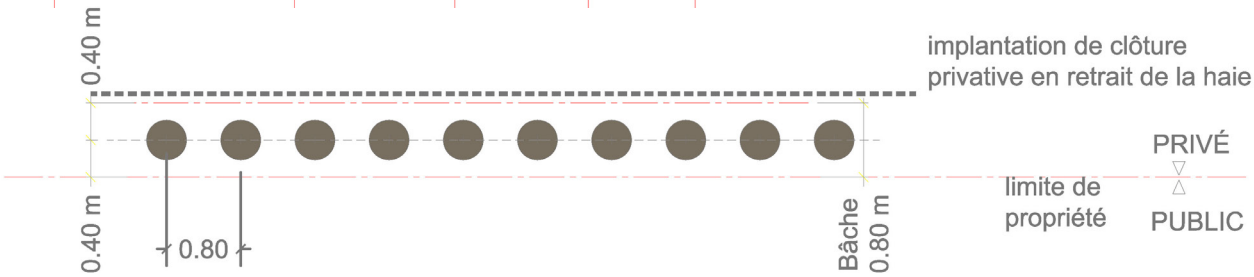
RAPPEL: les clôtures implantées en limite séparative privé / privé doivent obligatoirement être accompagnées d'une haie, au moins d'un côté. La haie sera implantée à 0,50 m de la limite séparative. Elle devra être entretenue soigneusement et **maintenue à une hauteur maximale de 1,80 m.**



En limite d'espace privé non clos, si la clôture est posée, elle sera obligatoirement accompagnée d'une haie vive ou taillée implantée côté jardin clos.
Celle-ci ne devra pas dépasser 1,80 m.

LES HAIES PRIVATIVES DES TIERS-CHAMPS





AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

LES ESPACES PRIVÉS NON CLOS EN LIMITE DE VOIE A [ÎLOT 1]

Les espaces non clos situés en bordure de l'espace public seront obligatoirement engazonnés à l'exception de l'entrée charretière, des allées et terrasses potentielles.
La plantation de massifs d'arbustes et de vivaces y est vivement conseillée afin de participer à l'ambiance générale du quartier.





Exemples d'espaces privés non clos à Épron (14)



Interdiction de former une limite végétale (haie libre) en bordure de l'espace public.
Obligation de végétaliser la bande privative non close

Il est recommandé, compte-tenu de l'exposition de cette bande de terrain, de ne pas y planter de végétaux à grand développement.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

Les eaux pluviales générées sur les parcelles privées sont gérées par deux dispositifs distincts :

- Les eaux de toitures qui sont infiltrées sur la parcelle
- Les eaux des autres surfaces imperméabilisées (stationnements, accès,…) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

1. EAUX DE TOITURES

L'acquéreur d'un lot individuel devra gérer les eaux de toiture par un dispositif d'infiltration (de type tranchée drainante). Il fera son affaire personnelle du raccordement exclusif du trop-plein sur le branchement (boîte de branchement ou canalisation en attente) mis en place par l'aménageur.

2. EAUX DES AUTRES SURFACES IMPERMÉABILISÉES (STATIONNEMENTS, ACCÈS,...)

Les eaux générées par les autres surfaces imperméables (accès, stationnements, terrasses…) doivent être raccordées au système de gestion collectif.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation de 30 m² (hors toiture) sur chaque parcelle. L'imperméabilisation comprend notamment les accès, parkings et terrasses.
En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de 3 m³ utile par tranche de 50 m² d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini sur le schéma ci-après. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 0,04 l/s.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

EXEMPLE

POUR 1 TERRAIN DE 400 M².

Cas n° 1

On aménage sur ce terrain :

- une maison,
- deux places de stationnement, couvrant 30 m²,

La surface imperméabilisée (hors toiture) est ≤ 30 m².

Il ne sera pas nécessaire de mettre en place un ouvrage de rétention supplémentaire. Il suffira de créer un ouvrage d'infiltration pour collecter les eaux de toiture et de raccorder les eaux des stationnements au branchement mis à disposition par l'aménageur.

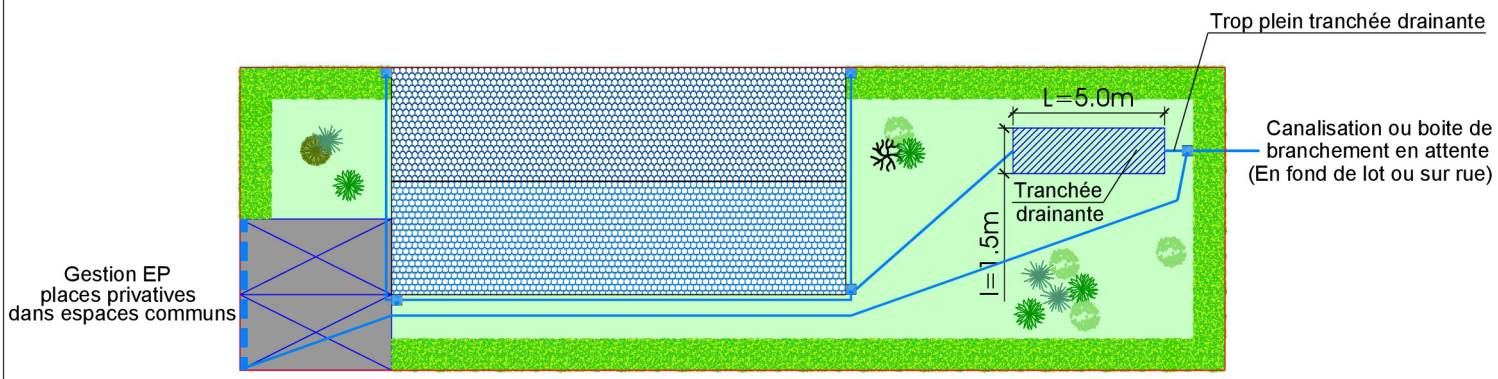
Un dispositif d'infiltration doit être prévu pour les eaux de toiture avec raccordement du trop plein au branchement.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

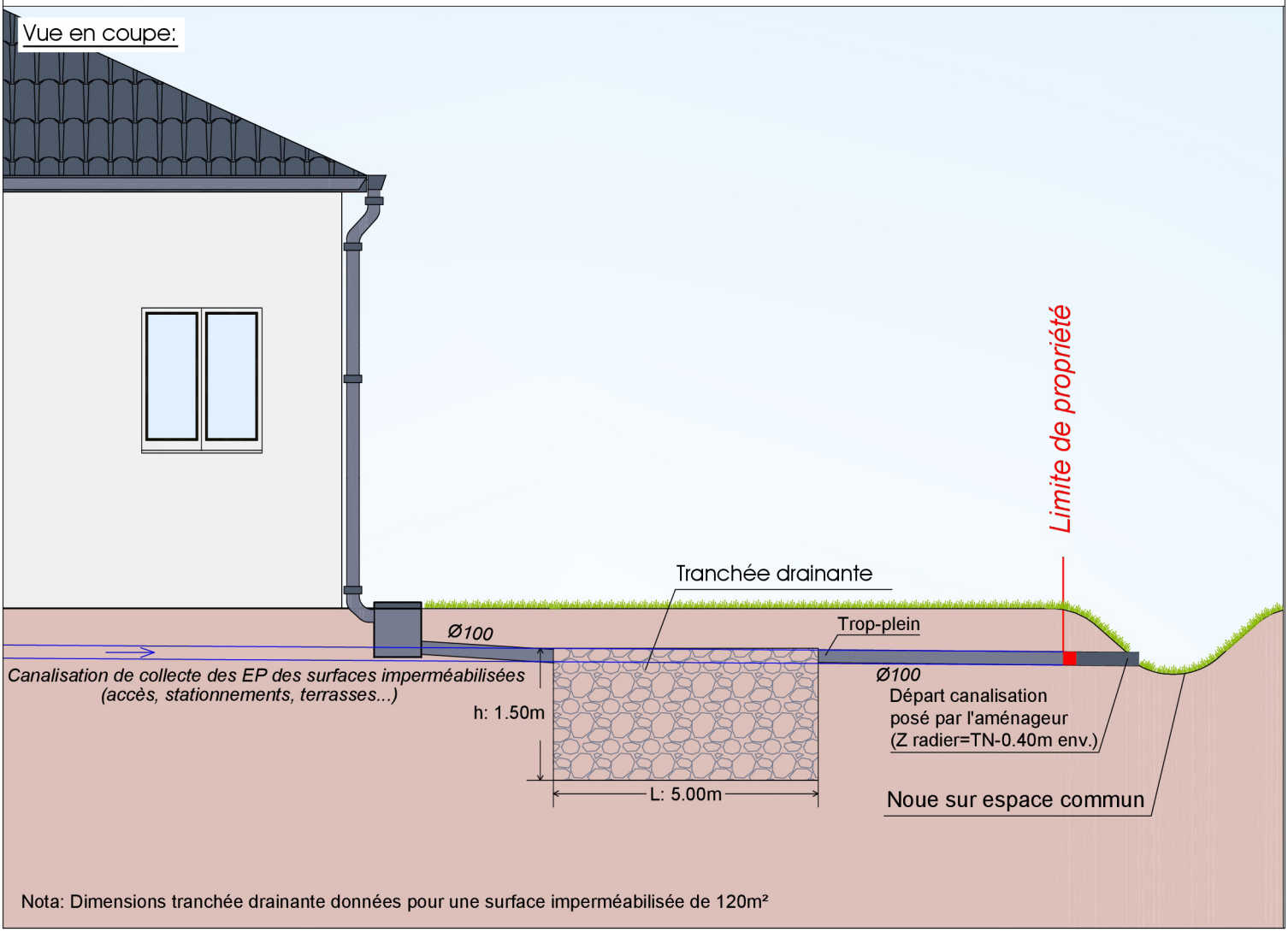
CAS N°1

LOTS INDIVIDUELS

Vue en plan:



Vue en coupe:



Nota: Dimensions tranchée drainante données pour une surface imperméabilisée de 120m²

GESTION DES EAUX DE PLUIE

LOTS INDIVIDUELS

Cas n° 2

On aménage sur ce terrain :
- une maison,
- deux places de stationnement, couvrant 30 m^2,
- un accès de 5 m^2,
- une terrasse de 10 m^2.

La surface imperméabilisée (hors toiture) est de 30+5+10=45 m^2. Cette valeur est donc supérieure de 15 m^2 à l'imperméabilisation prise en compte dans la gestion publique (30m^2). Une part de 15 m^2 n'est donc pas gérée par le réseau collectif.

Il faudra donc prévoir un dispositif de rétention supplémentaire avant rejet au branchement.

Cet ouvrage devra gérer 15 m^2 de surface imperméabilisée. Son volume devra donc être calculé sur la base du ratio de 3 m^3 utile par tranche de 50 m^2 d'imperméabilisation supplémentaire. Dans le cas présent, il faut donc construire un ouvrage de 0,9 m^3 étanche avec raccordement d'un débit de fuite de 0,04 l/s et d'un trop plein au branchement.

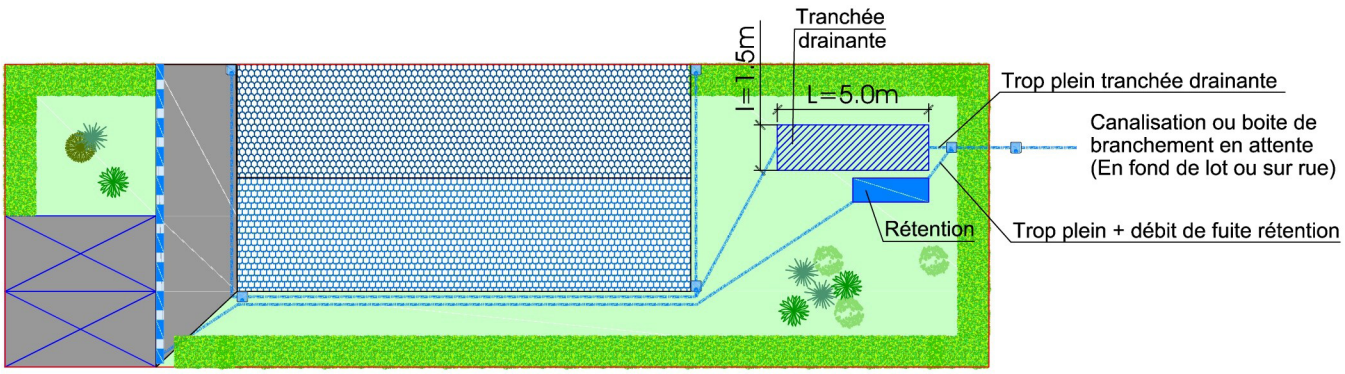
Un dispositif d'infiltration doit être prévu pour les eaux de toiture avec raccordement d'un trop plein au branchement.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

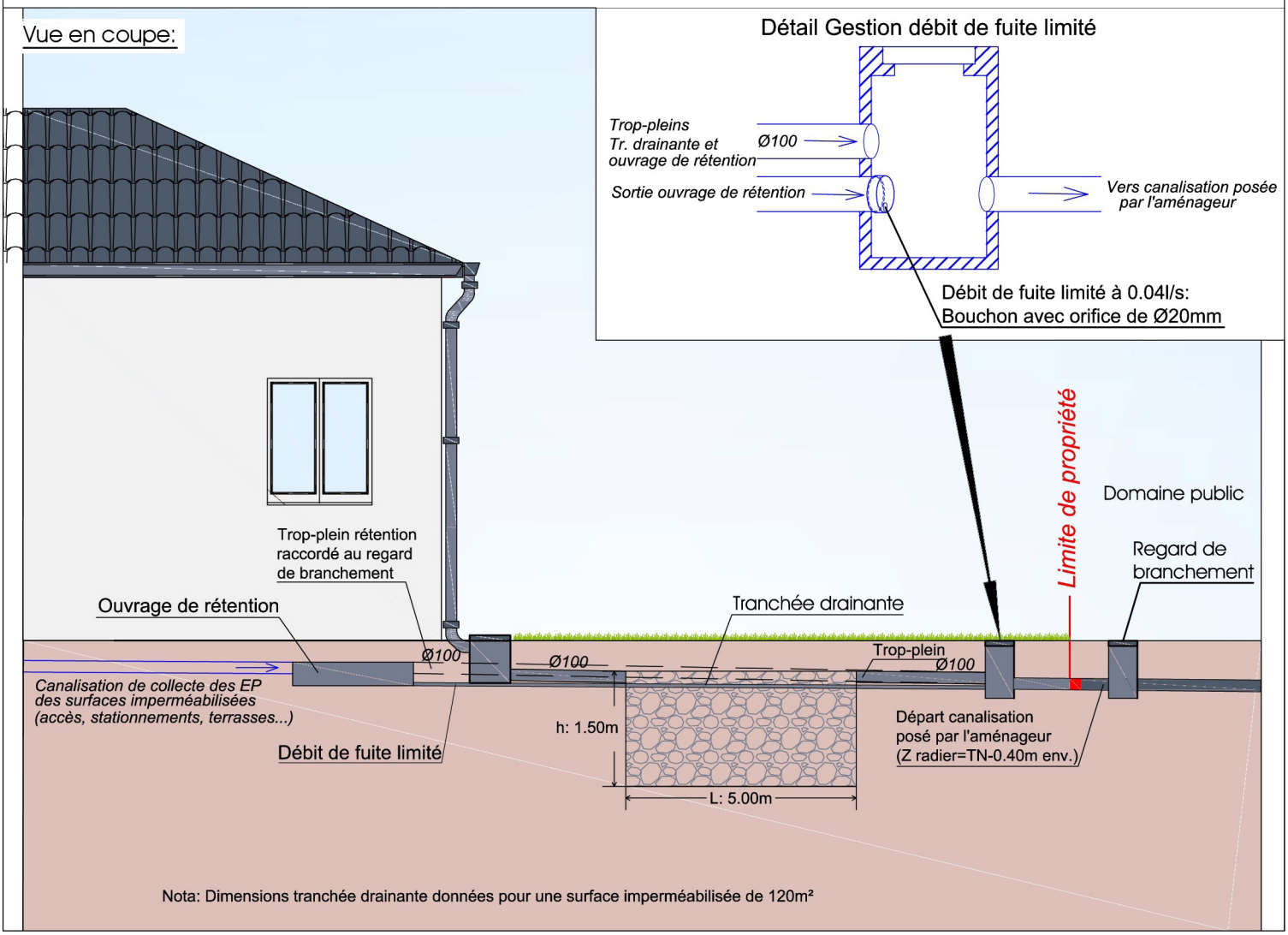
CAS N°2

LOTS INDIVIDUELS

Vue en plan:



Vue en coupe:



Nota: Dimensions tranchée drainante données pour une surface imperméabilisée de 120m²

ANNEXES

ANNEXES 2

LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

DONNÉ À TITRE INDICATIF - NON CONTRACTUEL

Annexe 2 - Le projet à l'échelle du quartier

Le parti d'aménagement - les fondamentaux du projet

Le parti d'aménagement de l'éco-quartier repose sur une trame paysagère et bocagère à l'intérieur de laquelle les habitations vont venir s'implanter. L'insertion ainsi recherchée permet de créer une protection aux vents d'Ouest (les plus fréquents) et aux vents de Nord-Est (les plus désagréables).

La desserte de la ZAC s'inscrit en continuité des voies existantes (réseau viaire et réseau de déplacement doux) des quartiers jouxtant l'opération (quartier St Thomas, quartier du Hutrel, quartier des Haut vents et le vieux Douvres et la Baronnie).

Les trames urbaines s'inspirent des formes urbaines existantes ; au nord, elle vient en continuité du Clos St Thomas, au centre, elle reprend le système en lanière des champs, au sud, plus organique, elle revisite les formes du vieux Douvres et de la Baronnie.

La trame bocagère structure le nouveau quartier et les dessertes internes (voir les chapitres mobilité et ambiances recherchées)

Référentiels sur le territoire de Douvres-la-Délivrande

De façon à comprendre comment était structuré et construit le bâti de Douvres-La-Délivrande, un référentiel du vieux Douvres et vieux La Délivrande a été réalisé. Ce document répertorie les différents matériaux, teintes, matériaux de couvertures, implantations...de ce qui fait l'identité communale.

Ce document (en annexe) a été à l'origine du partie pris sur la composition architecturale et la cohérence abordé ci-dessous.

PRINCIPE DE LA COHÉRENCE PAR LA DIVERSITÉ

En règle générale, chacun veut, bien légitimement se singulariser et fabriquer une maison «à son image».

La posture architecturale et urbaine du projet propose de créer des zones de cohérence par secteurs (que nous avons appelé ÎLOTS) à l'intérieur desquels les implantations, les différentes teintes d'enduit (pour ceux qui feront le choix de cette finition), les implantations spécifiques sont encadrées. À l'uni-formalisation des bâtiments qui n'est donc pas l'objectif principal, l'harmonie du quartier est recherchée par le traitement des limites et son rapport à la rue ; celui-ci est différent en fonction des secteurs de constructions.
La cohérence par la diversité prend alors tout son sens.

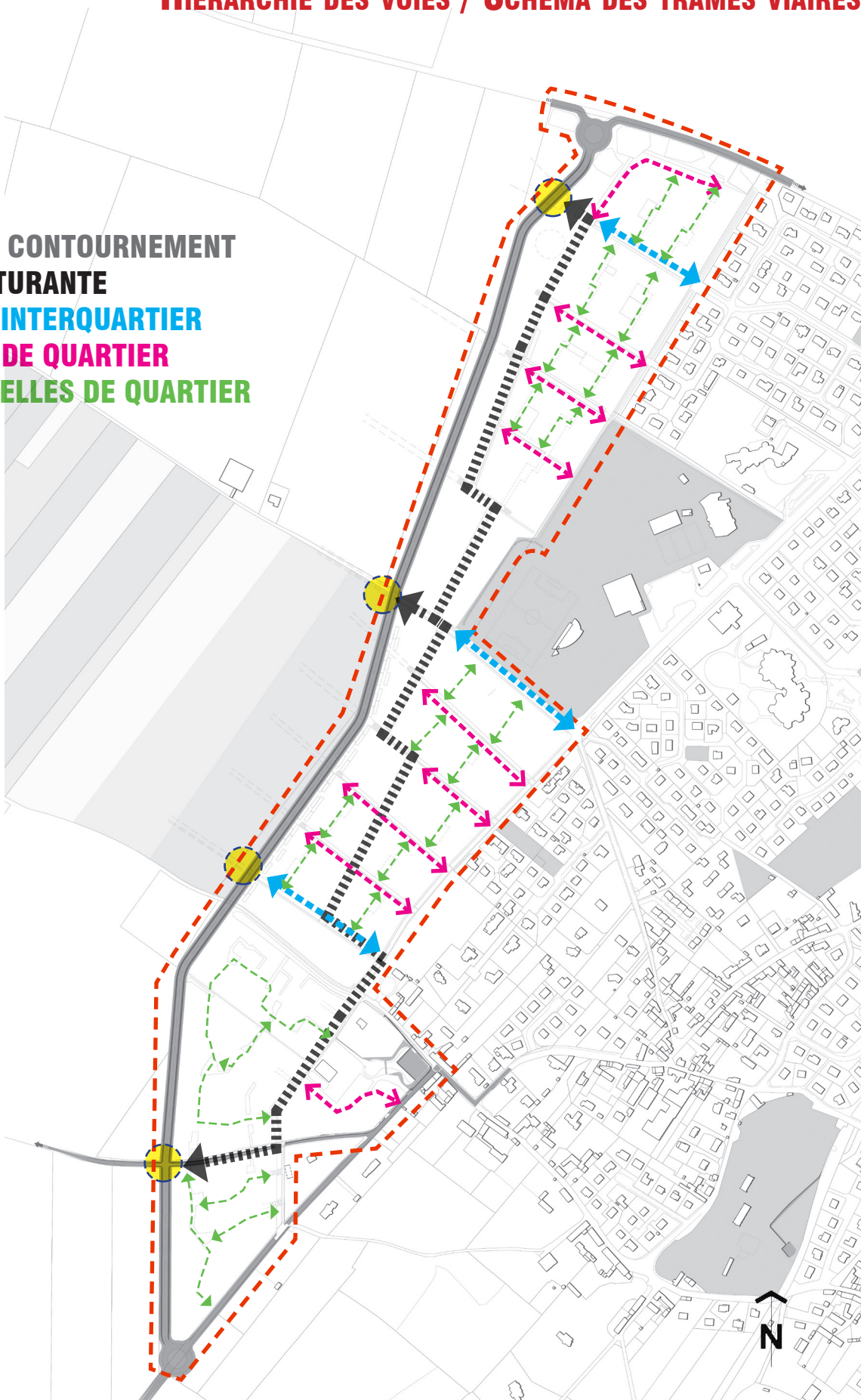
Une maison « différente » dans un quartier uniforme tend à choquer, une maison différente dans un quartier où tous les matériaux de couvertures, de pentes, de finitions sont autorisés (sous couvert de respecter les gammes de couleurs présélectionnés) n'est qu'une maison parmi d'autres.

Nous avons privilégié le libre choix des gabarits et des finitions pour tendre vers une « architecture ordinaire », simple et efficace (peu coûteuse aussi) dans l'esprit d'un quartier se voulant éclectique aussi bien avec les habitations qu'avec les habitants.

MOBILITÉ

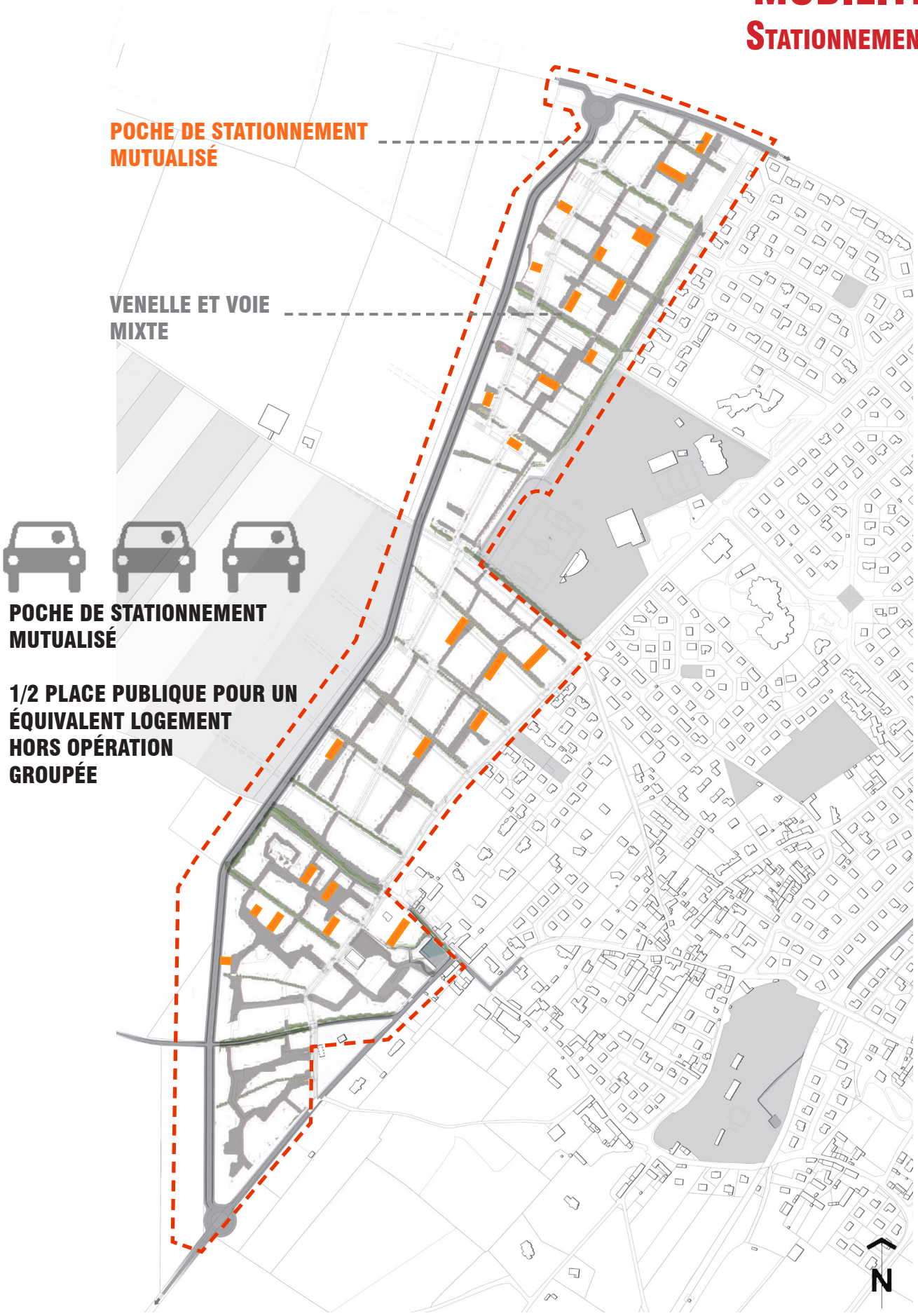
HIÉRARCHIE DES VOIES / SCHÉMA DES TRAMES VIAIRES

BOULEVARD DE CONTOURNEMENT
VOIE A :STRUCTURANTE
VOIE B : VOIES INTERQUARTIER
VOIE C : VOIES DE QUARTIER
VOIE D / E: VENELLES DE QUARTIER



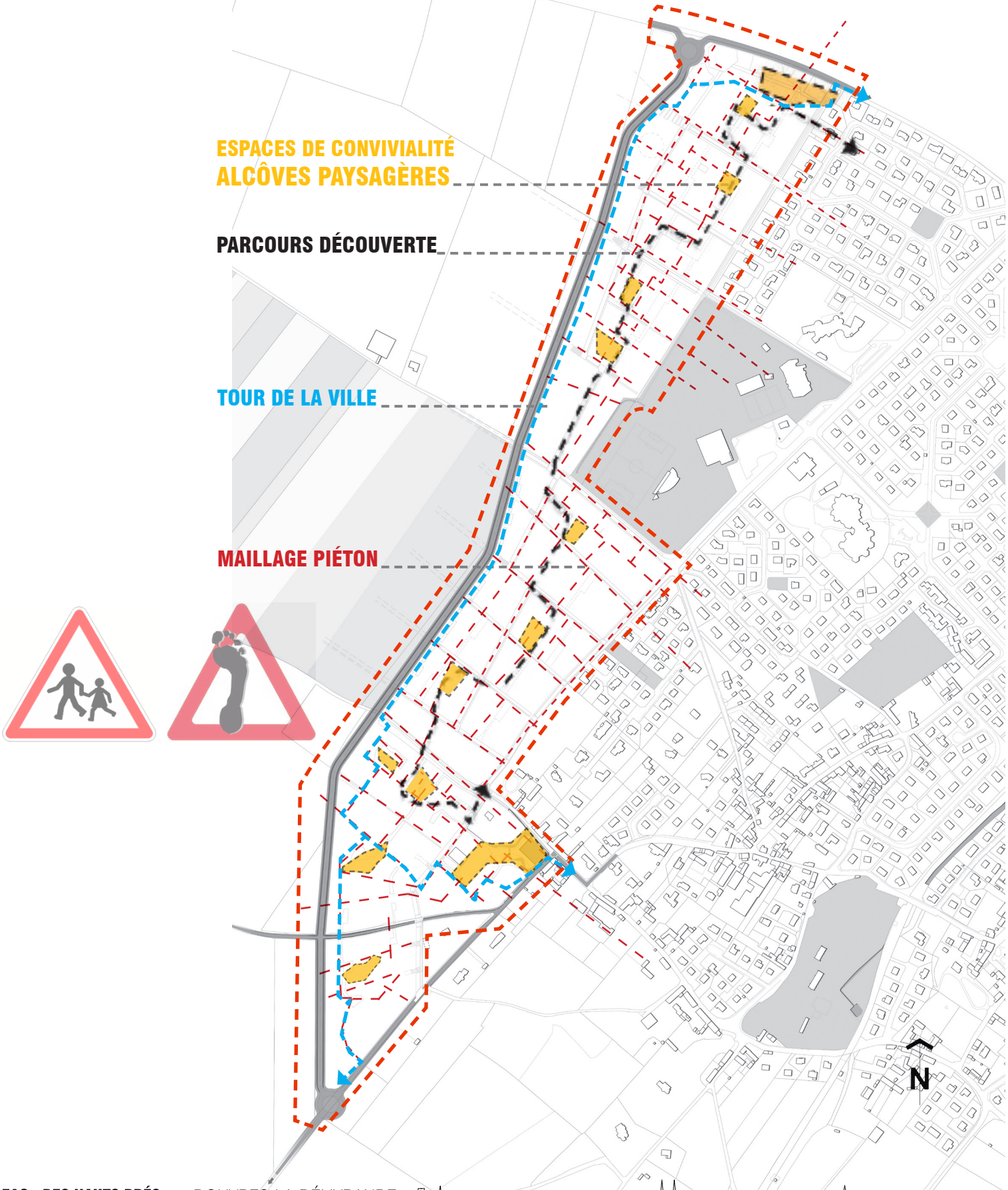
MOBILITÉ

STATIONNEMENT



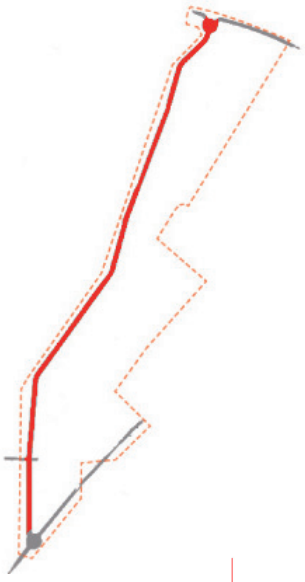
MOBILITÉ

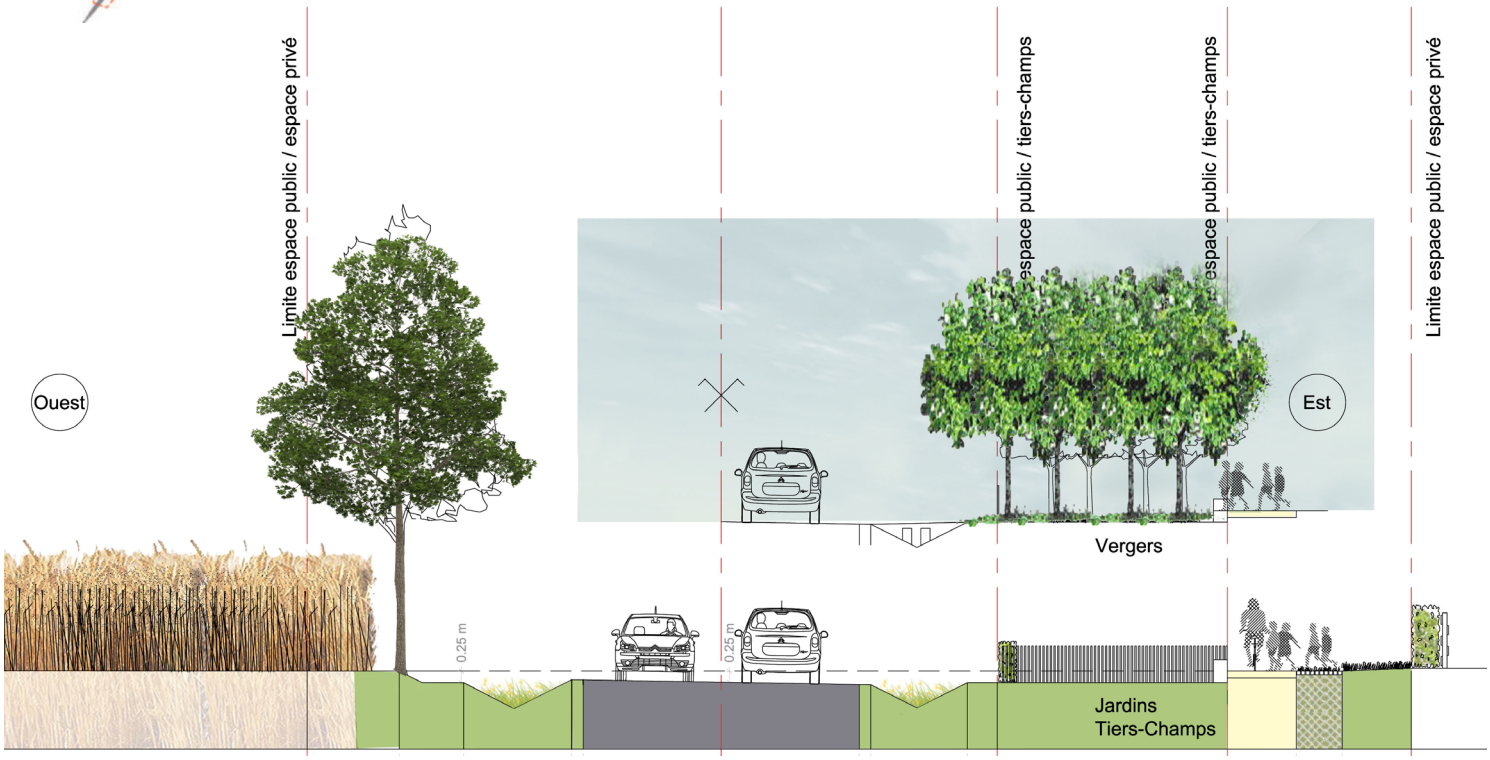
PARCOURS DÉCOUVERTE / TOURS DE VILLE - PIÉTONS

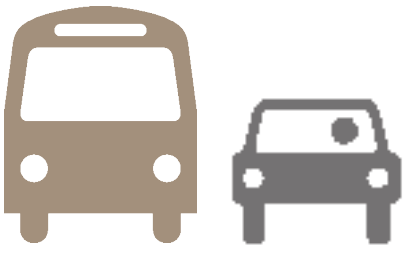


AMBIANCES RECHERCHÉES/ TRAME VIAIRE

LE BOULEVARD URBAIN EN LIMITE OUEST DES HAUTS-PRÉS

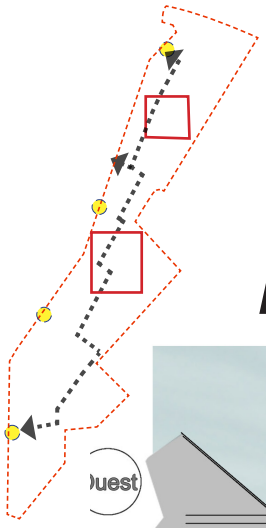




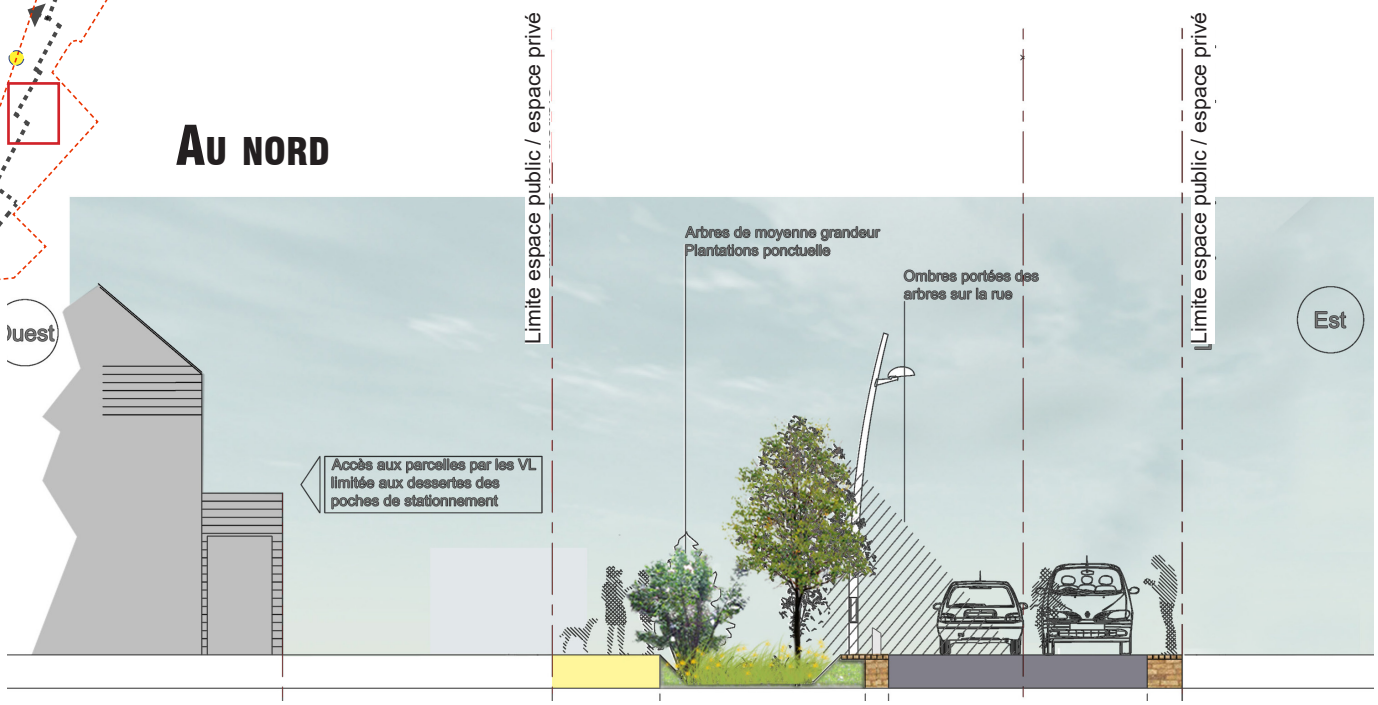


AMBIANCES RECHERCHÉES/ TRAME VIAIRE

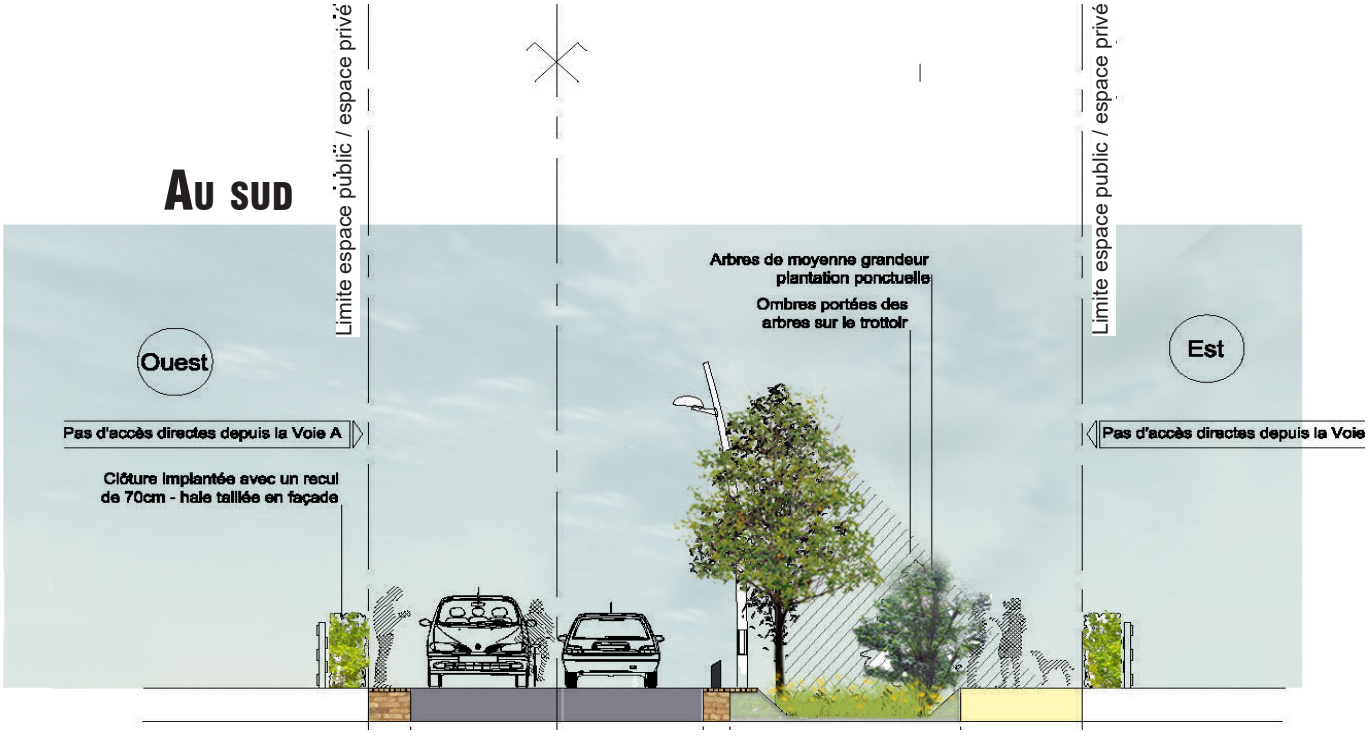
VOIE A : STRUCTURANTE, VOIE D'ACCROCHE AU BOULEVARD URBAIN



AU NORD



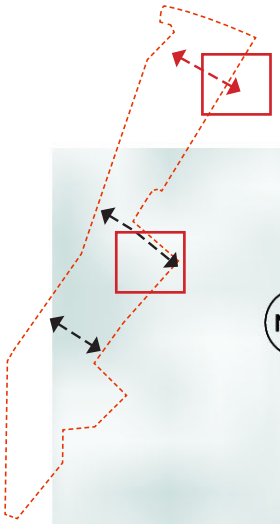
AU SUD



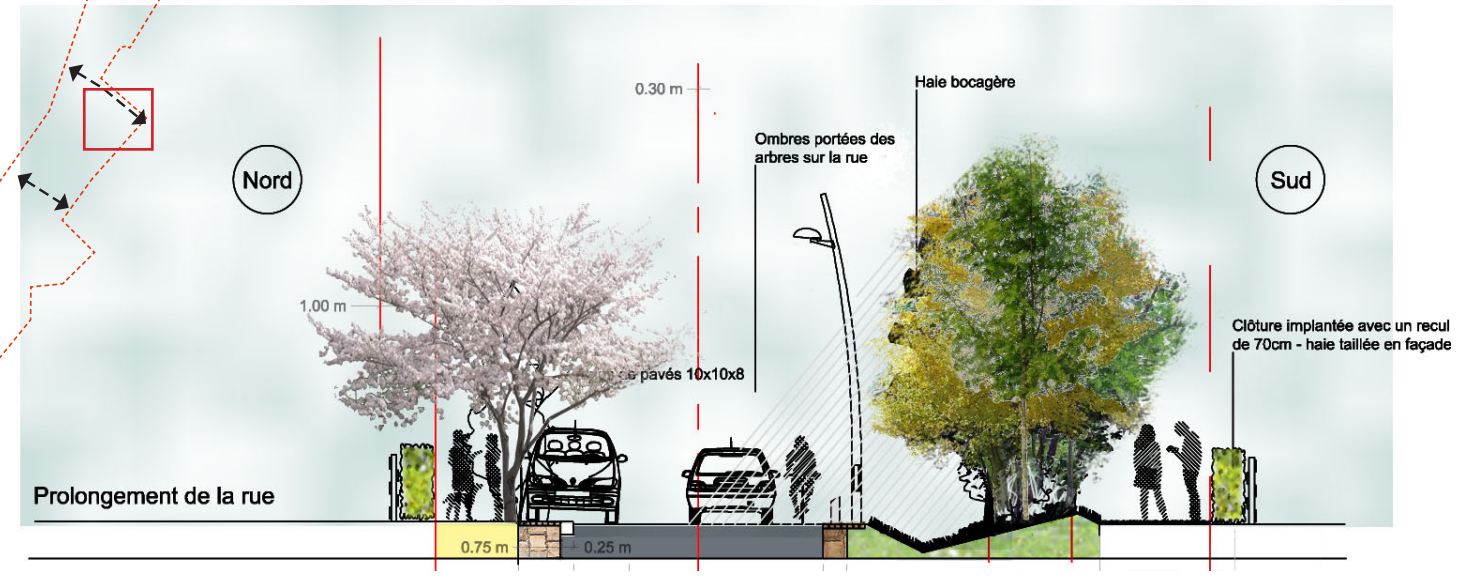


AMBIANCES RECHERCHÉES/ TRAME VIAIRE

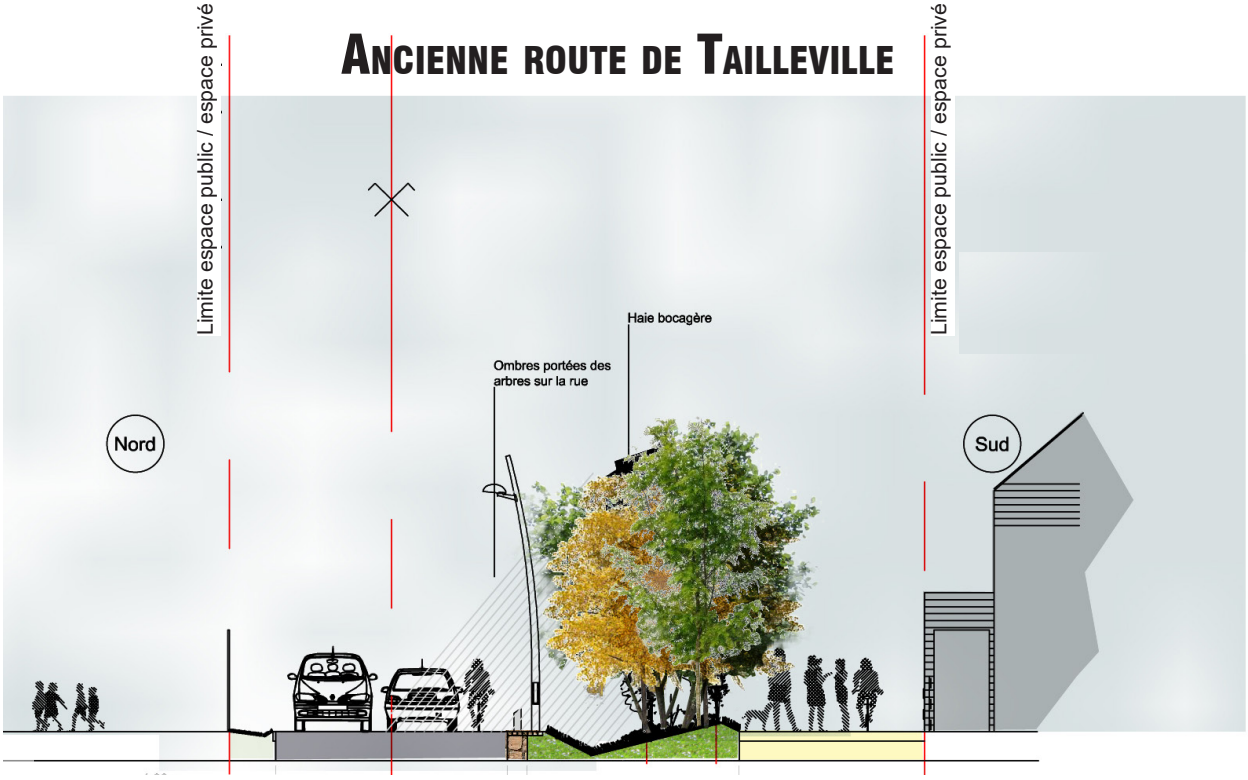
VOIES B : VOIES INTERQUARTIER

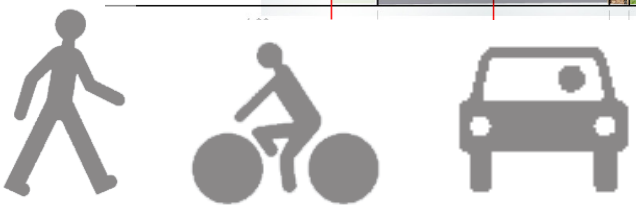


RUE P. PICASSO PROLONGÉE



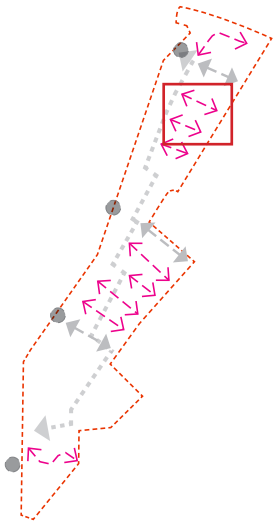
ANCIENNE ROUTE DE TAILLEVILLE

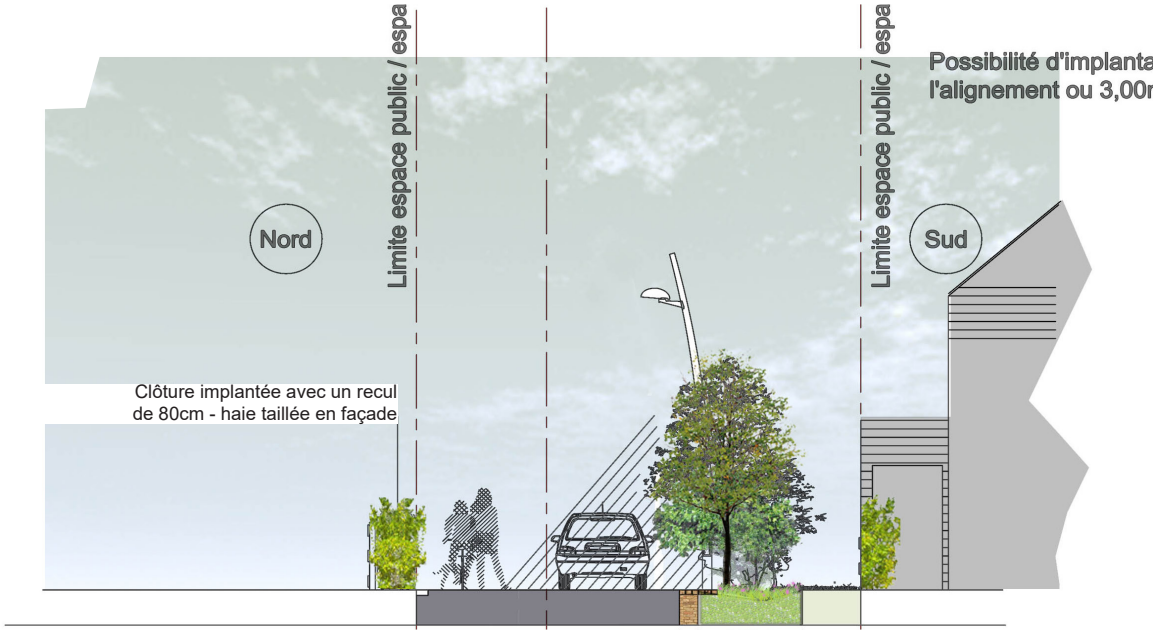




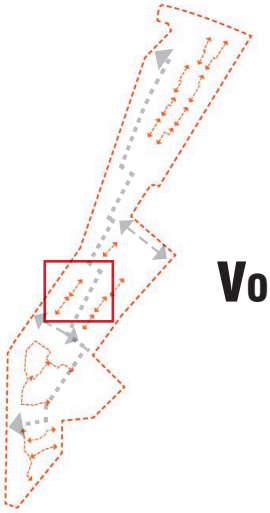
AMBIANCES RECHERCHÉES / TRAME VIAIRE

VOIES C : VOIES DE QUARTIER

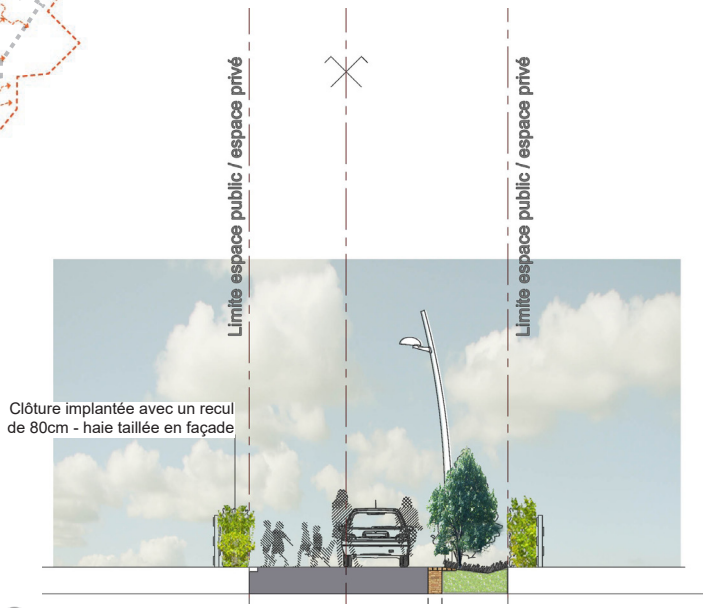




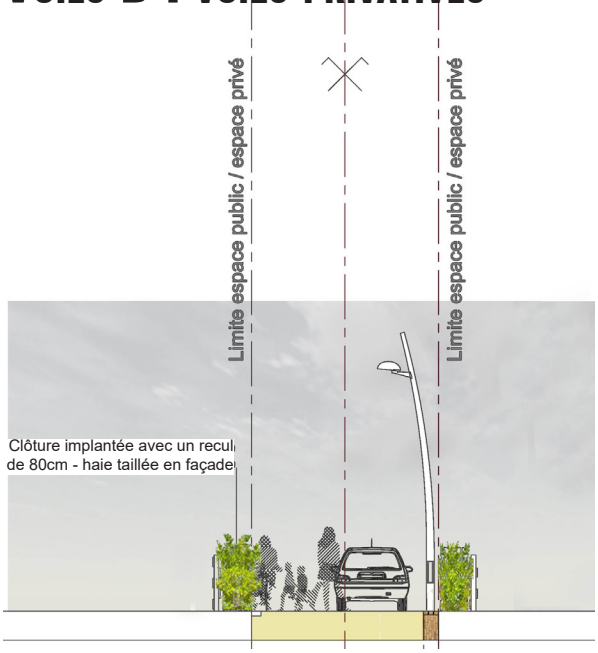
VOIES D ET E : VENELLES DE QUARTIER



VOIES D : VOIRIES LIBRES



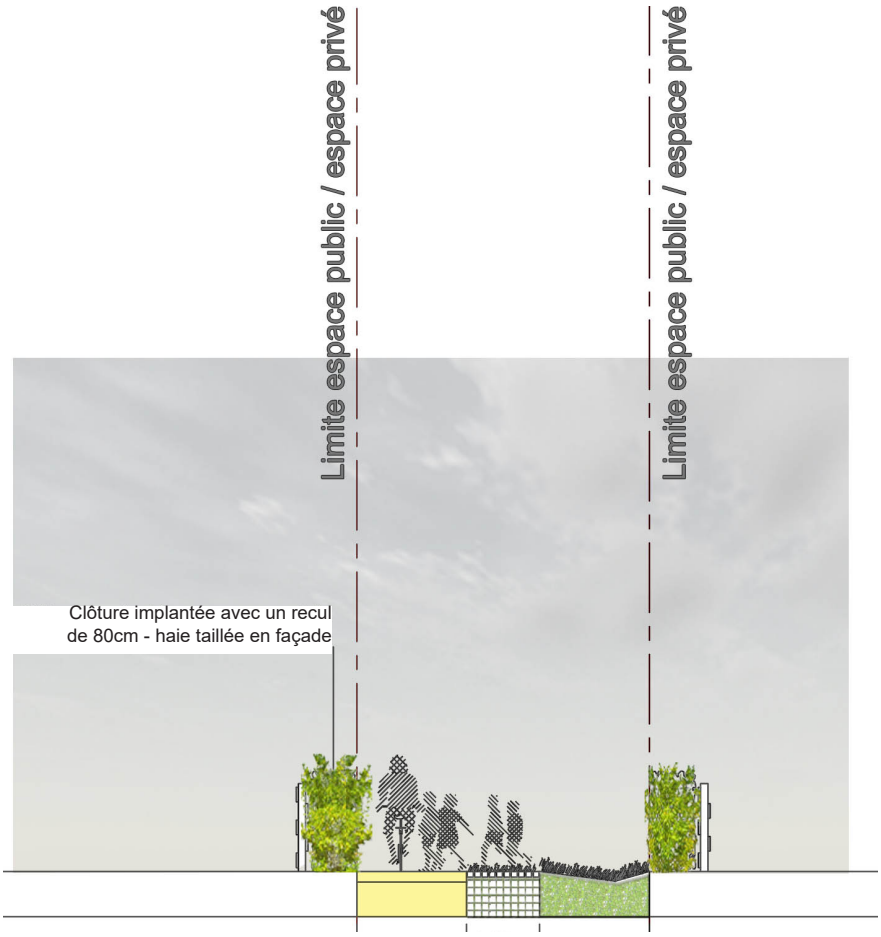
VOIES D : VOIES PRIVATIVES





AMBIANCES RECHERCHÉES / TRAME VIAIRE

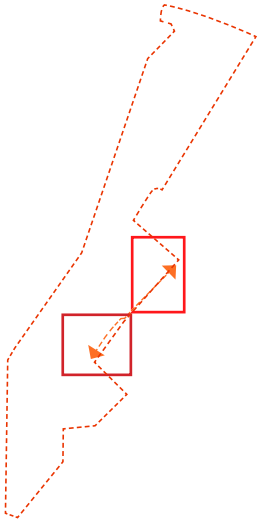
VOIES E : VOIES DOUCES



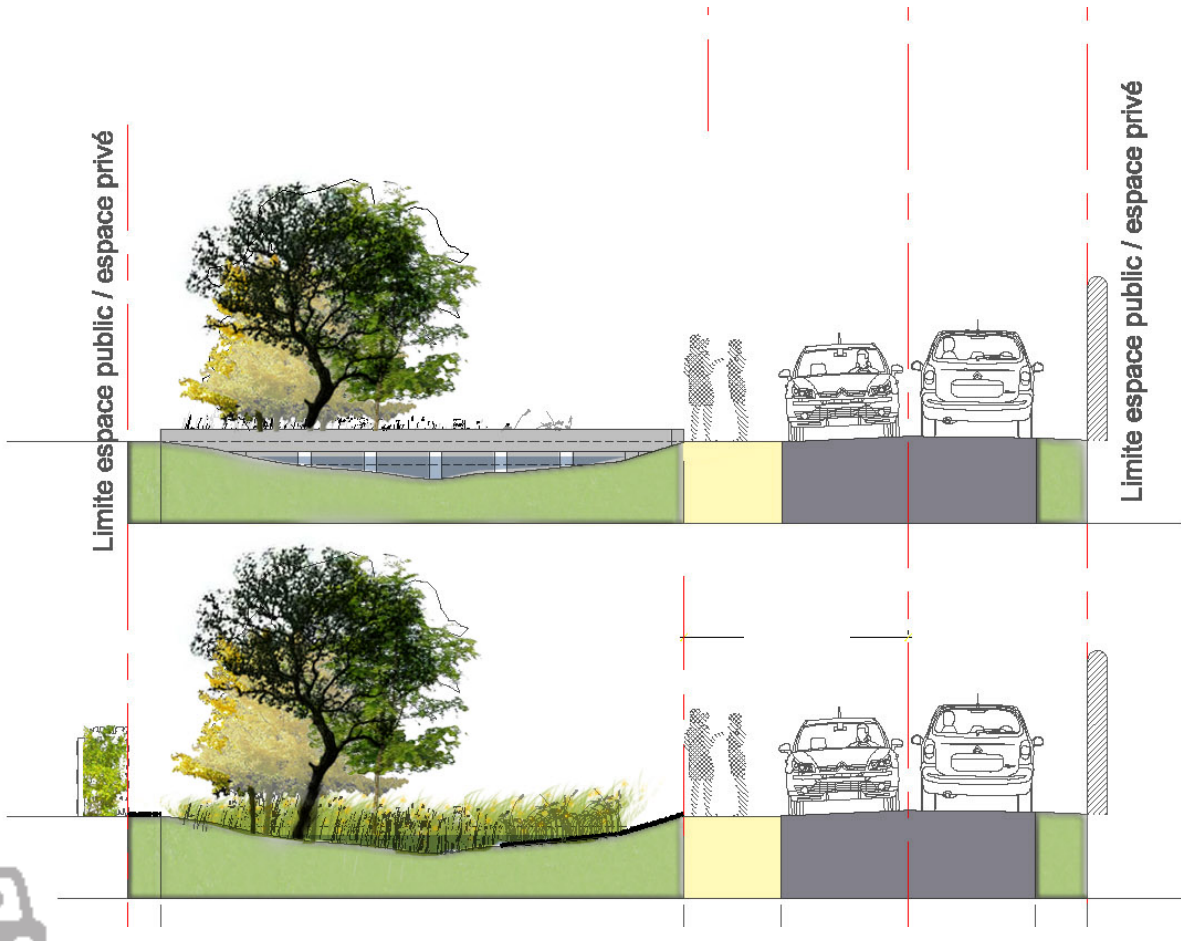


AMBIANCES RECHERCHÉES / TRAME VIAIRE

RUE DES PETITS CLOS









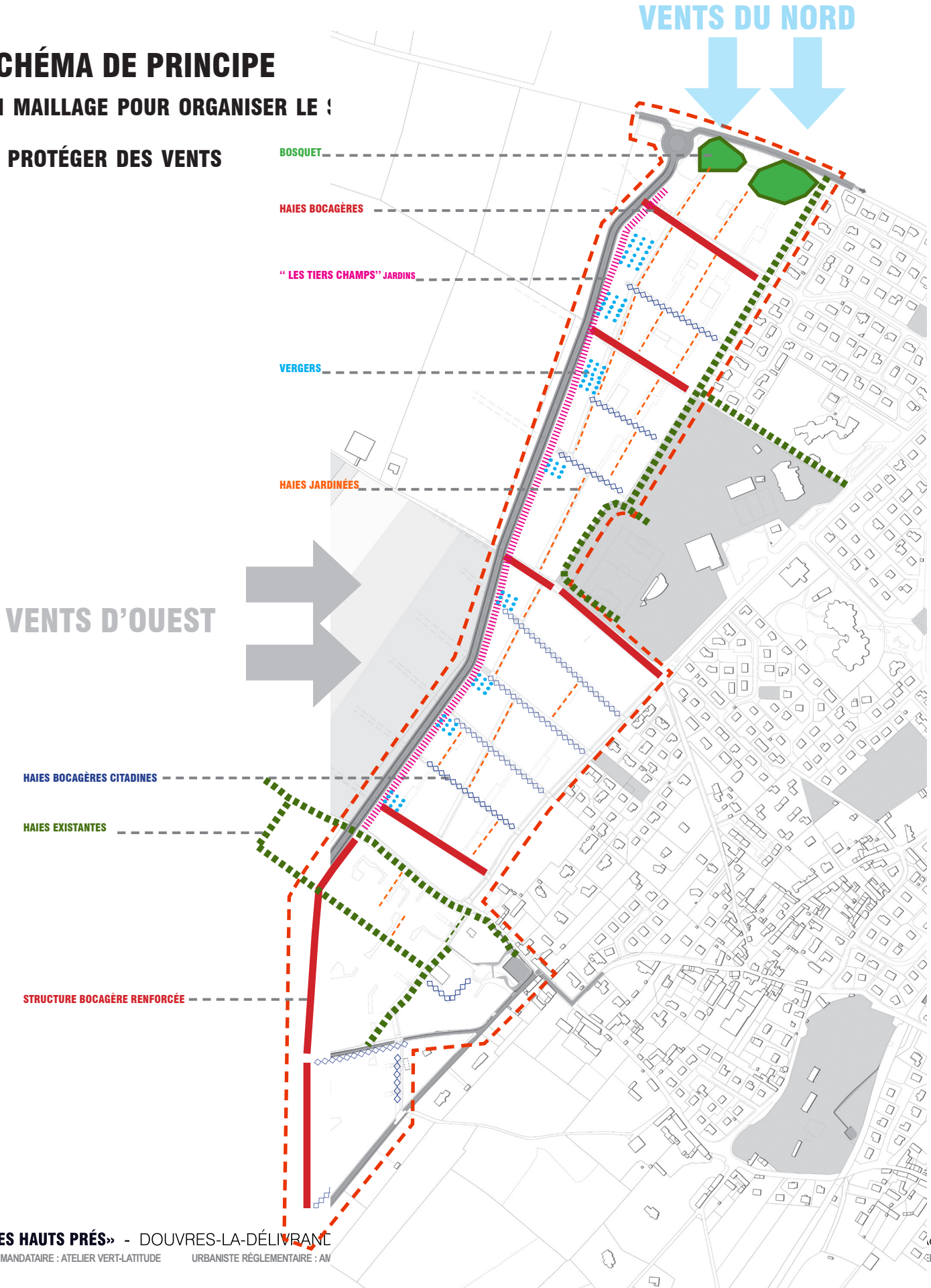
AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

TRAME VERTE : UN MAILLAGE POUR ORGANISER LE QUARTIER

SCHÉMA DE PRINCIPE

UN MAILLAGE POUR ORGANISER LE S

& PROTÉGER DES VENTS



AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

TRAME VERTE : AMBIANCES

ILLUSTRATIONS INDICATIVES



PRAIRIE ET BOSQUETS



VERGERS



TOUR DE VILLE



LES «TIERS CHAMPS»





SQUARES & ESPACES DE CONVIVIALITÉ

SQUARES & ESPACES DE CONVIVIALITÉ

AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

TRAME VERTE : AMBIANCES

ILLUSTRATIONS INDICATIVES



VOIE STRUCTURANTE : UNE RUE JARDINÉE

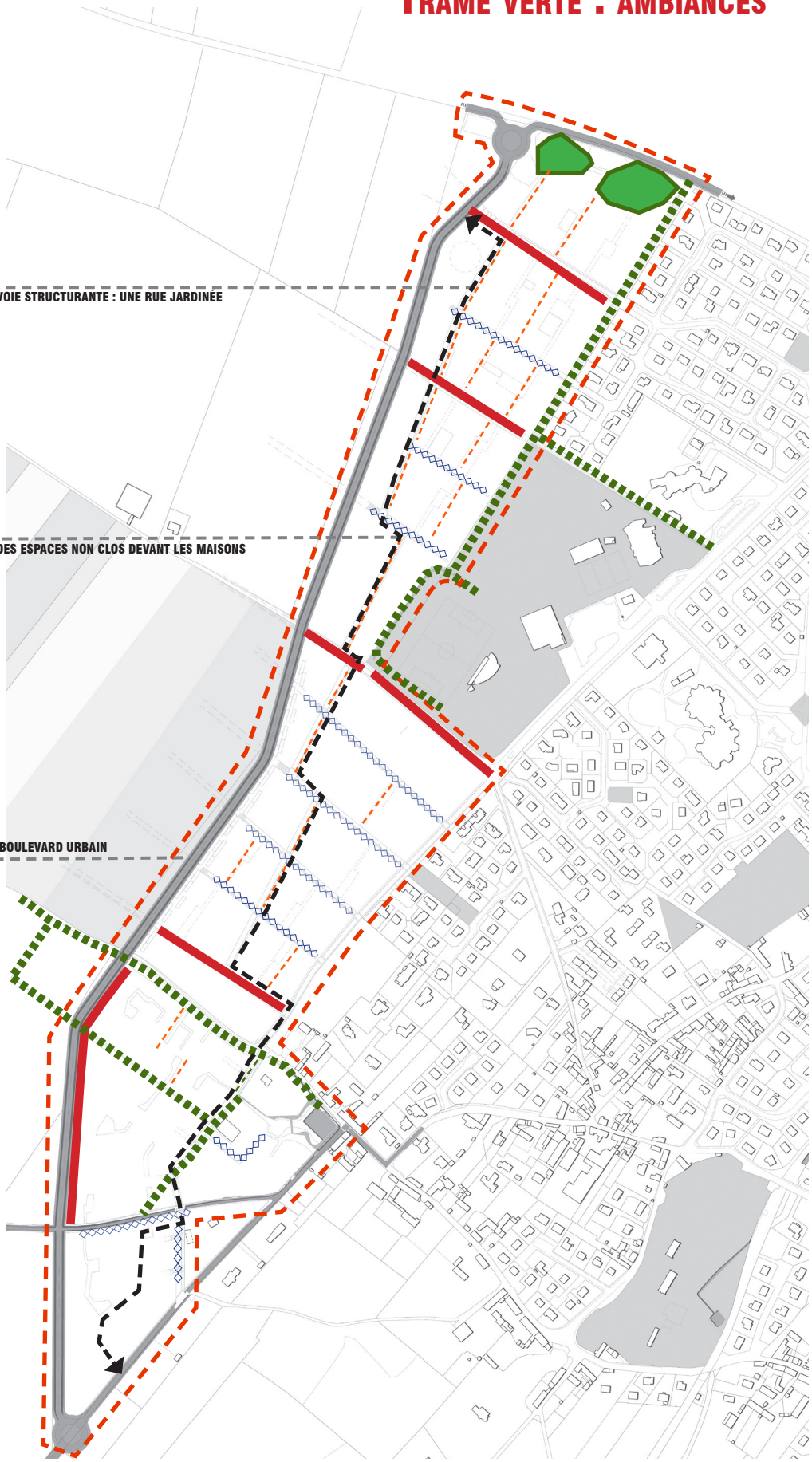


DES ESPACES NON CLOS DEVANT LES MAISONS



SILHOUETTE DE VILLAGE : UN ALIGNEMENT D'ARBRES ACCOMPAGNE LE BOULEVARD URBAIN





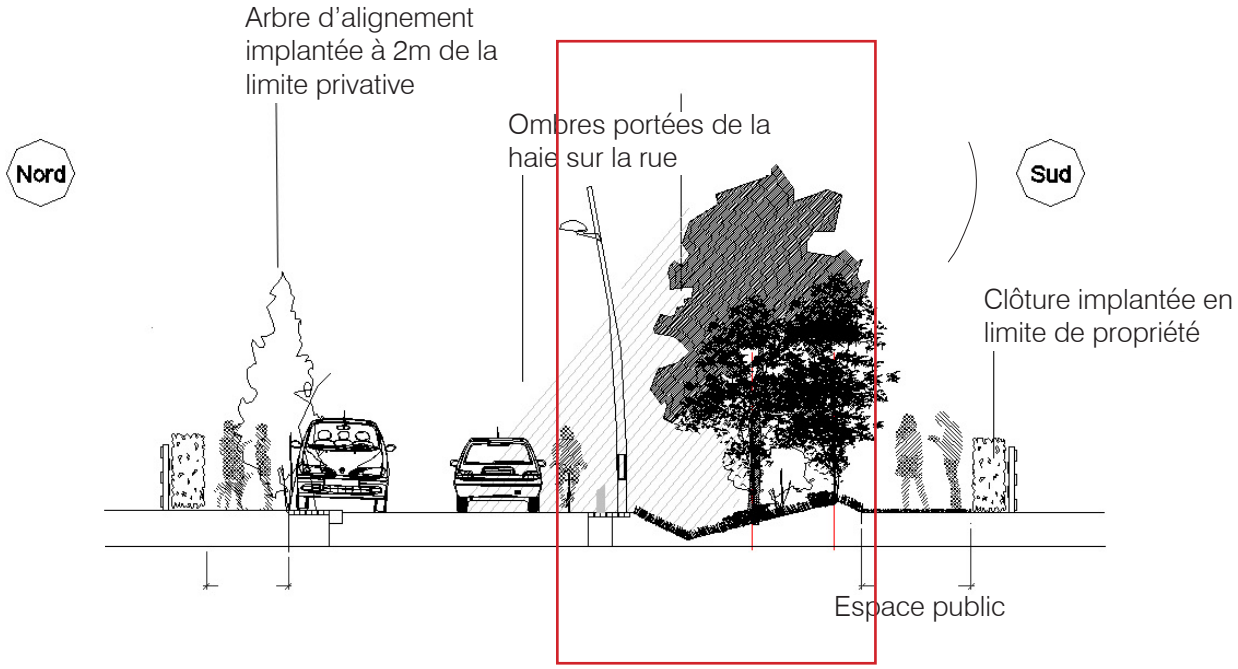
AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

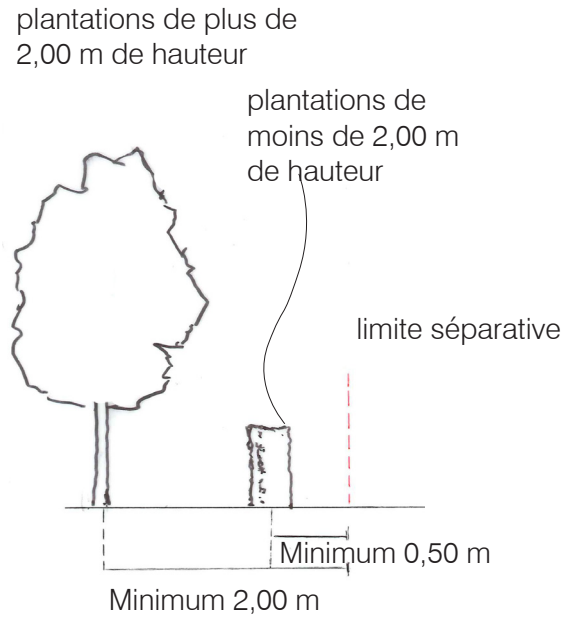
TRAME VERTE : COMPOSER AVEC LA TRAME BOCAGÈRE DU QUARTIER

GÉNÉRALITÉS

En règle générale, les haies bocagères et haies bocagères citadines :
- ont pour objectif de fabriquer un paysage commun à tout le quartier et lui donner son identité
- permettent de protéger des vents d'Ouest (le plus nombreux) et du Nord et Nord-Est (moins nombreux mais beaucoup plus désagréable)
- sont toujours implantées au SUD d'une voie B ou voie C; les ombres portées sont donc sur les espaces de circulation.



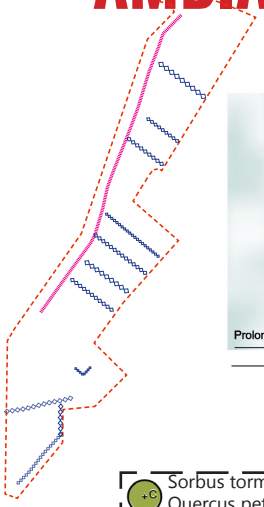
RAPPEL DU CODE CIVIL POUR L'IMPLANTATION DES VÉGÉTAUX EN LIMITE SÉPARATIVE

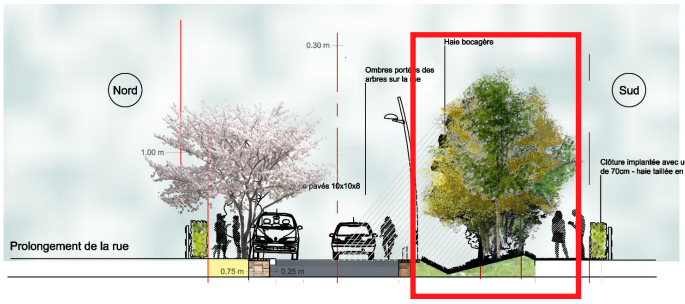


AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

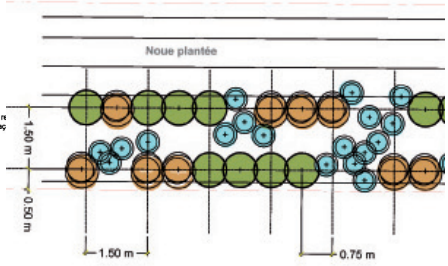
SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

LES HAIES BOCAGÈRES (VOIES B)





MOTIF DE PLANTATION



Sorbus torminalis , Alisier torminal
Quercus petraea, Chêne sessile
Acer platanoides, Erable plane

Robinia pseudoacacia, Robinier
Crataegus monogyna , Aubépine
Acer campestre , Acer commun
Prunus incisa «Kojo no mai», Cerisier
Corylus avellana, Noisetier

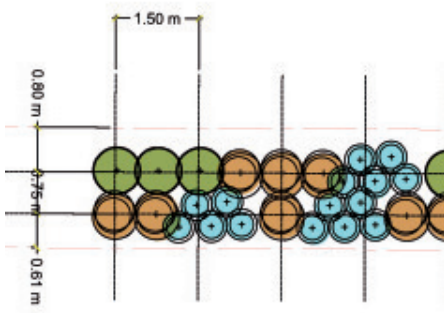
Carpinus betulus, Charme commun
Euonymus alatus, Fusain ailé
Prunus spinosa , Prunellier
Ligustrum vulgare, Troène commun
Viburnum opulus, Viorne obier
Syringa vulgaris, Lilas

Rubus 'Green Wave', Ronce ' Green Wave'
Hedera helix hibernica, Lière d'Irlande
Cotonester damnerii 'Major', Cotonesater dammeri



LES HAIES BOCAGÈRES CITADINES (VOIES C)





MOTIF DE PLANTATION

Acer campestre , Erable commun
Betula pendula, Bouleau pendant
Ptelea trifoliata ,Orme de Samar

Crataegus monogyna, Aubépine
Ilex aquifolium, Houx commun
Prunus spinosa, Prunellier
Corylus avellana, Noisetier
Euonymus europaeus, Fusain d'Europe
Choisya ternata, Oranger du Mexique
Syringa vulgaris, Lilas
Viburnum tinus, Viorne tin
Escalonia 'Red Dream' ,

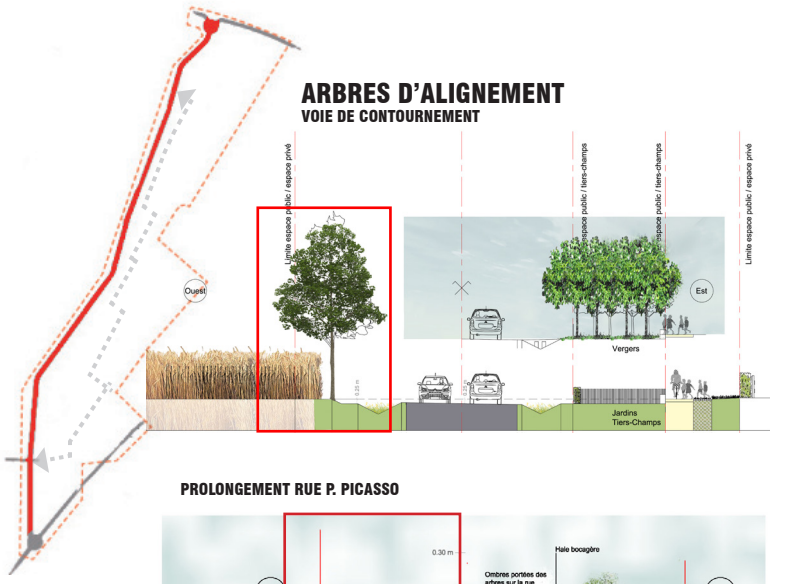
Geranium maccrorrhizum 'Spessart'
Polygonum affine , Persicaire affine
Glechoma hederacea 'Variegata',
Lierre terrestre panaché

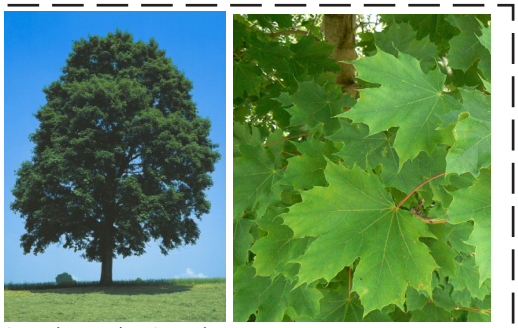


AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

LES ARBRES ET LES NOUES





Acer platanoïdes, Acer plane



Cercis siliquastrum
Arbre de judée

Liquidambar styraciflua
Copalme d'Amérique

Prunus Subhirtella
Automnalis Rosea
Cerisier du Japon



Cercis siliquastrum
Arbre de judée

Liquidambar styraciflua
Copalme d'Amérique

Prunus subhirtella
Autumnalis Rosea'

Carex grayi
Laîche massue

Carex elata
' Aurea'
Laîche élevée

Iris pseudacorus
Iris de Marais

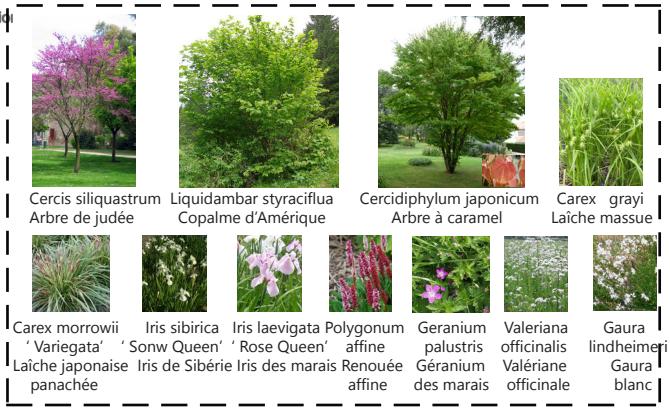
Iris sibirica
Iris de Sibérie

Euphorbia palustris
Euphorbe des marais

Lysimachia
nummularia

Cimicifuga
simple

Gaura lindheimeri
Gaura blanc



Cercis siliquastrum
Arbre de judée

Liquidambar styraciflua
Copalme d'Amérique

Cercidiphylum japonicum
Arbre à caramel

Carex grayi
Laîche massue

Carex morrowii
' Variegata'
Laîche japonaise
panachée

Iris sibirica
' Sonw Queen'
Iris de Sibérie

Iris laevigata
' Rose Queen'
Iris des marais

Polygonum
affine
Renouée
affine

Geranium
palustris
Géranium
des marais

Valeriana
officinalis
Valériane
officinale

Gaura
lindheimeri
Gaura
blanc

AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

LES VERGERS ET LES BOSQUETS

LES VERGERS

ESPÈCES AUTOFERTILES OU POLLINISATRICES ENTRE ELLES

POMMIERS



Malus domestica
' Royal Gal'



Malus domestica
' Reine des Renettes'



Malus domestica
' Granny Smith'



Malus domestica
'Melrose'

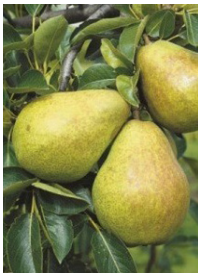
POIRIERS



Forme libre



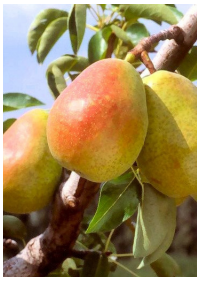
Forme palissée



Pyrus communis
'Williams'



Pyrus communis
'Conférence'



Pyrus communis
' Doyenne du comice'

PRUNIERS / CERISIERS





Prunus domestica
'Altesse double'



Prunus domestica
'Reine Claude dorée '



Prunus domestica
'Reine Claude violette'





Prunus cerasus
'Napoléon'



Prunus cerasus
'Morel'



Prunus cerasus
'Royal Ann'

LES BOSQUETS & PRAIRIES HUMIDES



Quercus palustris
Chêne des marais



Alnus glutinosa 'Laciniata'
Aulne glutine



Populus tremula
Peuplier tremble



Picea abies 'Acrocona'
Epicéa commun



Picea sitchensis sitka
Epinette de stika



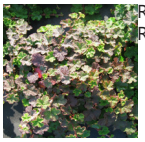
Pinus sylvestris
Pin sylvestre



Salix cinera
Saule cendré



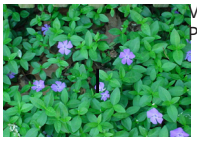
Liquidambar styraciflua
Coplame d'Amérique



Rubus 'Green Wave'
Ronce 'Green Wave'



Hedera helix hibernica
Lière d'Irlande



Vinca minor
Petite pervenche

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEIL

icare & consult
environnement et stratégie

ANNEXE 3

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES À L'ÉCHELLE DES LOTS

Contenu

Avant-Propos 3
A. Performance énergétique des constructions 4
1. Maîtrise des consommations d'énergie 4
2. Choix des systèmes énergétiques performants 5
B. Gestion durable de l'eau 10
1. Gestion des eaux pluviales 10
2. Réutilisation des eaux pluviales 11
3. Réduire les consommations d'eau potable pour les usages domestiques 11
C. Choix des matériaux de construction 13
1. Utiliser des matériaux à faible impact environnemental 13
2. Garantir une qualité de l'air intérieur 13
D. Gestion des déchets 14
E. Valorisation de la biodiversité 15
F. Chantier à faibles nuisances 16

Avant-Propos

L'aménagement de la ZAC des Hauts-Près s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable portée et co-construite par l'ensemble des parties prenantes :

- ✓ La commune de Douvres-la-Délivrande a élaboré en 2013 une **charte d'aménagement durable** pour la ZAC des Hauts Près. Cette charte repose à la fois sur les engagements inscrits dans l'Agenda 21 de la commune, et sur un travail de concertation mené entre les élus, les riverains et institutions compétentes afin de définir des objectifs communs au plus grand nombre. Dans la continuité de cette démarche consultative, **sept comités consultatifs** ont été organisés au cours de la phase Esquisse du projet afin de nourrir le projet en s'appuyant sur la vision et les idées des habitants de la commune.
- ✓ La société Nexity Foncier Conseil est **certifiée ISO 14001** pour son système de management environnemental. Sa politique environnementale se décline autour de cinq thèmes d'actions prioritaires que sont : le SOL, les EAUX PLUVIALES, la CIRCULATION, le PAYSAGE et la BIODIVERSITE, dont les objectifs viennent compléter ceux fixés par la charte développement durable établie par la commune.
- ✓ L'ensemble des parties-prenantes du projet ont souhaité viser l'atteinte des engagements du **label National EcoQuartier** dans la conception du projet.
- ✓ Afin de s'assurer du respect et de la bonne intégration de la démarche de Développement Durable dans la phase AVP, un **tableau de bord** a été élaboré afin de synthétiser l'ensemble des objectifs et engagements cités précédemment. Le suivi de ces engagements a été réalisé par le cabinet de conseil I Care & Consult.

La réussite de ce projet repose donc sur **la traduction d'un haut niveau d'exigences environnementales à l'échelle des lots**, quel que soit la typologie de logements, qu'il s'agisse des espaces extérieurs ou des logements eux-mêmes.

Le volet environnemental du cahier des prescriptions permet de formuler deux niveaux d'exigences :

- ✓ Des **prescriptions** qui **s'imposent** aux acquéreurs en plus de la réglementation actuelle.
- ✓ Des **recommandations** qui doivent permettre **d'inciter** les acquéreurs à aller encore plus loin en termes d'écoconstruction des logements ;

Le périmètre considéré concerne la **Phase 1 de la ZAC**. En effet, les innovations et réglementations environnementales étant en constante évolution, il s'agira d'adapter les recommandations et prescriptions aux phases ultérieures du projet afin de s'assurer du maintien d'un haut niveau d'exigence à chaque étape.

Les thématiques environnementales retenues pour écrire les prescriptions et recommandations sont les suivantes :

- ✓ **Performance énergétique des constructions**
- ✓ **Gestion durable de l'eau**
- ✓ **Choix des matériaux de construction**
- ✓ **Gestion des déchets**
- ✓ **Valorisation de la biodiversité**
- ✓ **Chantier propre et responsable**

A. Performance énergétique des constructions

La conception de l'aménagement de la ZAC a pris en compte l'approche bioclimatique notamment via les facteurs suivants :

- ✓ L'orientation des vents fréquents dans la conception des espaces publics et des bâtiments est prise en compte afin de protéger les espaces exposés,
- ✓ L'ensoleillement (ombres/lumière) a été étudié afin d'orienter les bâtiments et les liaisons douces le plus favorablement possible.

A l'échelle des lots, la performance énergétique des constructions se traduit par trois leviers :

- ✓ La maîtrise des consommations d'énergie
- ✓ Le choix des systèmes énergétiques performants
- ✓ Le développement des énergies mutualisées et les énergies renouvelables à travers les choix des systèmes énergétiques

1. Maîtrise des consommations d'énergie

Les consommations d'énergie au sein des logements ont un impact environnemental et en termes d'émissions de Gaz à Effet de Serre, mais aussi en terme de facture énergétique des ménages. Viser un haut niveau de performance énergétique implique de prendre en compte des critères techniques et économiques dans le calcul du coût global du logement.

Les exigences en termes de consommation d'énergie pour les lots sont les suivantes :

- Prescriptions

  Les opérations de constructions neuves devront viser un niveau énergétique minimum correspondant à la RT2012 et en analyser les impacts techniques et économiques.

- Recommandations
  - ✓ Pour les lots collectifs, intermédiaires et groupés, chaque opération pourra faire l'objet d'une étude paramétrique, consistant à étudier les scénarios énergétiques suivants et leurs impacts potentiels sur la conception du bâtiment (types de vitrages, taille des ouvertures, performance d'isolation à viser, etc.) en prenant en compte les contraintes liées à la proximité du boulevard urbain (nuisances acoustiques notamment) et l'éclairage naturel du bâtiment :
    - Niveau RT2012 (soit « 50 kWh/m²/an en énergie primaire pour les usages réglementaires ») ;
    - Niveau BEPOS Effinergie (basé sur le niveau Effinergie +, sur les consommations non réglementaires et sur le potentiel de production EnR du bâtiment).
    - Niveau Effinergie + (Niveau de l'ordre de RT2012-20% pour les consommations et coefficient de bioclimatisme Bbiomax inférieur à 20% par rapport au niveau réglementaire ;
    - Niveau HPE (Niveau RT2012– 10% à la fois pour les consommations (Cep max) et pour le coefficient de bioclimatisme (Bbio max)).

L'étude paramétrique réalisée se basera sur une simulation du bâtiment via logiciel de calcul réglementaire RT2012 et devra préciser les surcoûts de chaque scénario par rapport au niveau RT2012 et les économies annuelles prévisibles en phase exploitation par rapport à ce niveau RT2012. Suite à cette analyse, au regard des contraintes techniques et économiques, un niveau alternatif à la RT2012 pourra être fixé, parmi les scénarios présentés ci-dessus.

- ✓ Suite à l'analyse paramétrique, la limitation des surchauffes estivales via l'installation d'occultations extérieures et/ou brise-soleils extérieurs pourra être prescrite.
- ✓ Etanchéité à l'air : Prévoir de faire réaliser par un prestataire agréé un test d'infiltrométrie en réception. La valeur de perméabilité à l'air à respecter est de 0,6 m3/(h.m²) pour les maisons individuelles et 1 m3/(h.m²) pour les logements collectifs
- ✓ Afin d'optimiser le bioclimatisme du bâtiment, il est recommandé de :
  - Réaliser une étude d'ensoleillement (ombres portées et/ou temps d'ensoleillement de façade) de façon à concevoir une architecture qui optimise les apports gratuits d'hiver.
  - Privilégier la compacité du bâtiment en limitant la surface de l'enveloppe extérieure.
  - Optimiser le rapport surface vitrée/surface utile
  - Prendre en compte les effets du vent
  - Privilégier de grandes baies à plusieurs petites baies,
- ✓ L'isolation par l'extérieur est recommandée afin de limiter les ponts thermiques. Dans le cas d'une isolation par l'intérieur, les ponts thermiques de structure doivent être traités à l'aide de rupteurs de ponts thermiques pour assurer une continuité de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâti.
- ✓ L'obtention d'un label énergétique pourra être recherchée lorsqu'une labellisation existe pour le niveau atteint.

2. Choix des systèmes énergétiques performants

La performance énergétique du bâtiment repose en partie sur le choix d'équipements énergétiques performants tels que les équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation.

Une étude d'opportunité de développement d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelable a été réalisée à l'échelle de la ZAC. Celle-ci conclue à une réalisation d'un réseau ou de plusieurs micro-réseaux de chaleur non envisageable.

Dans l'optique d'étudier l'intégration de solutions de production de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) renouvelables à l'échelle du bâtiment malgré le manque d'opportunité de déploiement de micro-réseaux de chaleur, des scénarii ont été étudiés. Pour chacune des variantes, l'étude des indicateurs économiques et environnementaux a été réalisée pour chaque typologie de logements (collectif versus intermédiaire/individuel).

Les différentes variantes étudiées sont les suivantes :

	Logements Collectifs		Logements intermédiaires et individuels	
Scénario	**Chauffage**	**Eau chaude sanitaire**	**Chauffage**	**Eau chaude sanitaire**
Base	Gaz à condensation	Gaz à condensation	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz
Variante 1	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz
Variante 2	Gaz à condensation	Récupération d'énergie sur les eaux grises + gaz à condensation	Gaz à condensation	Récupération d'énergie sur les eaux grises + gaz à condensation
Variante 3	Gaz à condensation	Chauffe-eau thermodynamique	Gaz à condensation	Chauffe-eau thermodynamique
Variante 4	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz	Biomasse	Solaire thermique + appoint biomasse *(appoint électrique en mi-saison)*
Variante 5	Gaz à condensation	Gaz à condensation	PAC air/eau individuelle	PAC air/eau individuelle
Variante 6	Gaz à condensation	Gaz à condensation	Biomasse	Chauffe-eau thermodynamique

Variantes énergétiques étudiées

Les conclusions de l'étude permettent de formuler les prescriptions et recommandations suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Pour la production de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire dans les logements collectifs, une des trois variantes recommandées devra être mise en œuvre ; à défaut, la proposition retenue devra démontrer une performance au moins équivalente au regard des contraintes économiques et/ou des performances environnementales (énergie/GES).
  - ✓ Dans le cas où la mise en place de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire envisagée, la conception de tels panneaux devra prendre en compte l'occupation réduite en période estivale, via l'installation de systèmes techniques évitant la surchauffe des panneaux adaptés (vidange du circuit des panneaux en cas d'inoccupation par exemple).

o Recommandations pour les logements collectifs

Pour les **logements collectifs**, les résultats de l'étude EnR sont les suivants :

	Pour 22 logements	REFERENCE	VARIANTE 1	VARIANTE 2	VARIANTE 3
	CHAUFFAGE	GAZ condensation - collectif	GAZ condensation - collectif	GAZ condensation - collectif	GAZ condensation - collectif
	ECS	GAZ condensation - collectif	Solaire thermique + Appoint GAZ condensation collectif	GAZ condensation collectif + récupération d'énergie sur les eaux grises	Ballons thermodynamiques
Indicateurs Environnementaux	Impact sur consommation d'énergie primaire conventionnelle	63,9 kWhep/m²SHON/an 115,0 MWhep/an	-21%	-7%	-5%
	Impact sur émissions de GES	13,0 kgCO2/m²SHON/an 23,3 tCO2/an	-24%	-8%	-47%
	Déchets nucléaires	0,4 kg	0%	0%	+271%
	Classe énergie atteinte	B	A	B	B
Indicateurs Economiques	Investissement	11 300 €	+265%	+44%	+531%
	Coût d'exploitation*	5 800 €/an	-10%	-7%	60%
	Temps de retour brut	-	50 ans	13 ans	Solution plus onéreuse
	Investissement avec suventions	11 300 €	+186%	+44%	+531%
	Temps de retour brut avec suventions	-	35 ans	13 ans	Solution plus onéreuse
	Coût global actualisé sur 20 ans	135 800 €	+9%	-3%	+91%

* *Abonnement : 150 €*
Energie : 4 850 €
Maintenance production : 800 €

Solution la plus viable économiquement (en coût global actualisé)
Solutions la plus vertueuse sur le plan de l'environnement

- ✓ la solution la plus intéressante d'un point de vue énergétique est la réalisation d'une chaufferie gaz à condensation pour le chauffage et la production d'ECS en appoint de la mise en œuvre de panneaux solaire thermique (variante 1).
- ✓ En terme économique, la solution la plus avantageuse est la variante qui mobilise une chaudière gaz à condensation pour le chauffage associée à un système de récupération d'énergie sur les eaux grises (avec appoint gaz) pour la production d'ECS (variante 2)
- ✓ En termes de gaz à effet de serre, la solution chaudière gaz à condensation associée à un chauffe-eau thermodynamique (variante 3) est plus la performante, mais augmente la production de déchets nucléaires. Cette variante est également la plus coûteuse (en investissement et exploitation) des solutions étudiées.

→ La variante chaudière gaz à condensation / récupération de chaleur sur les eaux grises apparait être le meilleur compromis environnemental et économique par rapport à une solution de base correspondant à une chaudière gaz à condensation pour le chauffage et l'ECS

o Recommandations pour les logements individuels et intermédiaires

Les résultats de l'étude EnR sont les suivants :

	Pour une maison de 150 m²	REFERENCE	VARIANTE 2	VARIANTE 3	VARIANTE 4	VARIANTE 5	VARIANTE 6
	CHAUD	GAZ condensation - individuel	GAZ condensation - individuel	GAZ condensation - individuel	Bois - individuel	PAC AIR/EAU - individuel	Bois - individuel
	ECS	Solaire thermique + appoint GAZ condensation individuel	GAZ condensation - individuel + récupération d'énergie sur les eaux grises	Ballons thermodynamiques	Solaire thermique + appoint Bois - individuel (hiver) + appoint ELEC (été)	PAC AIR/EAU - individuel	Ballons thermodynamiques
Indicateurs Environnementaux	Impacts sur consommation d'énergie primaire conventionnelle	51,0 kWhep/m²SHON/an	13%	23%	-13%	42%	10%
		7,6 MWhep/an	13%	23%	-13%	42%	10%
	Impacts sur émissions de GES	9,9 kgCO2/m²SHON/an	7%	-27%	-88%	-67%	-84%
		1,5 tCO2/an	7%	-27%	-88%	-67%	-84%
	Déchets nucléaires	35 g/an	0%	273%	79%	630%	273%
	Classe énergie atteinte	A	B	B	A	B	B
Indicateurs Economiques	Investissement	7 700 €	-29%	-16%	117%	17%	69%
	Coût d'exploitation*	800 €/an	-6%	25%	56%	31%	44%
	Temps de retour brut	-	Solution moins onéreuse	Plus onéreux dans 6 ans	Solution plus onéreuse	Solution plus onéreuse	Solution plus onéreuse
	Coût global actualisé sur 20 ans	23 300 €	-12%	14%	67%	27%	44%

* Abonnement : 150 €
Energie : 300 €
Maintenance production : 350 €

Solution la plus viable économiquement (en coût global actualisé)

Solutions la plus vertueuse sur le plan de l'environnement

- ✓ Les solutions les plus vertueuses pour l'environnement sont :
  - La mise en œuvre d'une chaudière gaz à condensation associée à des panneaux solaires thermique (solution de référence)
  - Le choix d'une chaudière bois associée à des panneaux solaire thermique (appoint électrique en mi-saison). Cette variante est cependant la plus onéreuse des scénarii étudiés, tant en investissement qu'en exploitation (variante 4).
- ✓ La variante 2, comprenant une solution de chauffage gaz à condensation associée à une récupération d'énergie sur les eaux grises, est la seule solution plus viable économiquement que la solution de référence, aussi bien sur l'investissement que l'exploitation. Elle est légèrement moins performante que la solution de base, qui intègre une production EnR ; et reste donc relativement intéressante d'un point d'un vue environnemental. Néanmoins, même si le système étudié est très simple, cette solution induit quelques contraintes d'organisation des espaces pour installer ce système (présence d'un vide sanitaire de dimension suffisante sous la dalle de rez-de-chaussée par exemple).
- ✓ La variante 3, Gaz à condensation associée à un chauffe-eau thermodynamique, légèrement moins onéreuse à l'investissement, limite les émissions de GES mais augmente la production de déchets nucléaires. Cette solution présente un surcoût en phase exploitation par rapport à la référence. Ce surcoût dépasse les économies d'investissement à partir de 6 ans.
- ✓ La variante 5, « Pompe à chaleur air/eau », est la variante « électrique » souvent proposée par les constructeurs. Elle permet de limiter la production de GES par rapport à la solution de base mais augmente sensiblement la production de déchets nucléaires. L'étiquette énergétique associée diminue au niveau B. Sur le plan économique, elle est plus onéreuse à l'investissement et en coûts d'exploitation que la solution de référence.

- ✓ La variante 6 « Chaudière Bois / Chauffe-eau thermodynamique » correspond également à un « package » proposé par les constructeurs de maisons individuelles. Elle est performante sur le plan de la limitation des émissions de GES mais induit une augmentation de la production de déchets nucléaires due au ballon thermodynamique (système électrique) et une étiquette énergétique de niveau B (au lieu de A dans la référence).

→ En conclusion, la solution de référence « Gaz à condensation + Solaire Thermique » semble être un compromis intéressant sur les plans économique et environnemental ; la solution « Gaz à condensation + Récupération d'énergie sur les eaux grises » étant également intéressante à condition d'être en capacité de pouvoir installer ce système dans le logement.

B. Gestion durable de l'eau

La ZAC des Hauts-Près intègre l'eau à l'aménagement notamment par la gestion des eaux pluviales. Des espaces extensifs permettront le captage, le transport, le stockage et le traitement des eaux pluviales. Ces espaces auront donc une fonction technique et contribueront également à l'amélioration du cadre de vie et de l'ambiance paysagère du quartier.

Les eaux de pluie gérées sur site contribuent à la préservation du milieu naturel et limitent les risques d'inondation et de pollution. Les principes de gestion suivants ont été retenus :

- ✓ Gérer les eaux pluviales localement en privilégiant les techniques alternatives,
- ✓ Utiliser le chemin de l'eau comme élément de composition,
- ✓ Réduire la consommation d'eau potable en incitant à la récupération des eaux pluviales.

A l'échelle des lots, 3 axes doivent être pris en compte pour assurer une gestion durable de l'eau :

- ✓ Gestion des eaux pluviales
- ✓ Réutilisation des eaux pluviales
- ✓ Réduction des consommations d'eau potable

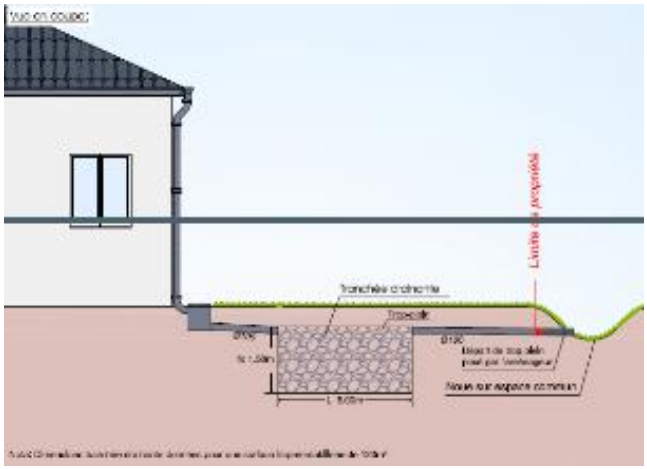
1. Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre du projet, l'ensemble des aménagements de gestion des eaux pluviales ont été dimensionnés pour gérer les eaux pluviales d'un évènement d'occurrence décennale le plus défavorable.

Les eaux de ruissellement générées par le projet seront collectées par un ensemble de noues et de fossés, puis dirigées vers plusieurs prairies inondables dimensionnées pour en assurer le tamponnement. La vidange des aménagements est prévue par un débit de fuite limité à 1 L/s/ha dirigé vers le milieu naturel pour les prairies du nord.

A l'échelle des lots, les prescriptions et recommandations sont les suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Mettre en place une gestion des eaux pluviales permettant de respecter les exigences du dossier d'autorisation « Loi sur l'Eau » (débit de fuite, point de rejet,…).
  - ✓ La gestion individuelle des eaux pluviales des toitures des lots libres devra se faire par des tranchées d'infiltration dimensionnées pour une pluie décennale la plus défavorable. Les tranchées seront équipées d'une surverse vers le réseau collectif conformément au principe ci-contre.



Principe de gestion des eaux pluviales pour les logements individuels

- Prescription
  - ✓ L'imperméabilisation de chaque parcelle devra être limitée au maximum en limitant le volume de rétention à assurer (toitures végétalisées, revêtements poreux, espaces de pleine terre,…). En particulier, les entrées charretières et les espaces de stationnement devront être imperméables conformément aux exigences des services de l'état dans le cadre de l'autorisation dite de « loi sur l'eau ».

2. Réutilisation des eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales permet de réaliser des économies de consommation d'eau en la réutilisant soit pour l'entretien des espaces extérieurs attenants aux bâtiments soit pour des usages intérieurs (sanitaires, lavage des sols….). L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments détermine les conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée en aval de toitures inaccessibles, dans les bâtiments et leurs dépendances, ainsi que les conditions d'utilisation, d'entretien et de surveillance des équipements nécessaires à leur récupération et utilisation.

A l'échelle des lots, les recommandations concernant la réutilisation des eaux pluviales sont les suivantes :

- Recommandations
  - ✓ Pour les lots collectifs : une réutilisation des eaux pluviales pourra être mise en place pour un des usages intérieurs au bâtiment autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 (nettoyage des sols des parties communes, sanitaires, machines à laver le linge).
    - Les réseaux alimentés par l'eau pluviale doivent être entièrement indépendant du réseau d'eau potable et de façon non équivoque
    - Chaque point de soutirage d'eau pluviale doit comporter une mention « eau non potable » et un pictogramme explicite
  - ✓ Dans le cas d'une utilisation de cuves de stockage pour l'eau de pluie pour les parties privatives, l'arrivée de l'eau de pluie doit se faire dans le bas de la cuve, les parois doivent être composées de matériaux inertes et il est préférable que l'aération soit munie d'une grille anti-moustique.

3. Réduire les consommations d'eau potable pour les usages domestiques

La réduction des consommations d'eau potable implique d'agir sur les équipements sanitaires pour permettre une économie d'eau sans dégradation du confort.

A l'échelle des lots, les prescriptions et recommandations concernant l'économie d'eau potable sont les suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Mettre en place des systèmes hydro-économes sur l'ensemble des équipements de cuisines, salles de bain et WC. Exemples de systèmes hydro-économes envisageables : chasses d'eau performante à double contenance, embouts-mousseurs ou embouts à réducteur de débit pour les robinets, douchettes équipées d'un limiteur régulateur ou de douchettes à turbulence, réducteurs de débit, mitigeurs thermostatiques avec butée limitant le débit,…
  - ✓ Tous les logements devront disposer d'un robinet ou d'une vanne d'arrêt permettant d'isoler l'alimentation en eau froide et eau chaude sanitaire.

- Recommandations
  - ✓ La distance entre le point de production d'ECS[1] et chaque équipement sanitaire alimenté en eau chaude sera inférieure à 10 mètres (limitation des pertes dues à l'attente pour que l'eau arrive à température souhaitée).
  - ✓ Mettre en place un suivi des consommations d'eau, sous-compteur et affichage par logement, permettant une sensibilisation et une visibilité sur les consommations en continu.
  - ✓ Pour aller plus loin, relier le système de comptage des consommations à une gestion centralisée, permettant la détection de fuites (dispositifs d'alerte).

[1] Le point de production correspond au raccordement de la canalisation individuelle desservant un équipement avec une boucle de distribution d'eau chaude

C. Choix des matériaux de construction

Les matériaux sont soumis à un choix bien précis afin qu'il répondre à différent critères :

- ✓ Diminuer leur empreinte énergétique et carbone tout au long du cycle de vie des matériaux,
- ✓ Assurer une qualité de l'air intérieur

1. Utiliser des matériaux à faible impact environnemental

A l'échelle des lots, les recommandations concernant les matériaux de construction sont les suivantes :

- Recommandations
  - ✓ Définir dès la conception, les dispositions permettant l'entretien et la maintenance des matériaux : accessibilité à l'ensemble des éléments du bâtiment (façades, toitures,…), type et fréquence d'entretien ;
  - ✓ Détenir les fiches de déclaration environnementale et sanitaire des matériaux (FDES) ;
  - ✓ Intégrer des matériaux renouvelables et/ou recyclés dans les constructions (isolants naturels, structure bois, revêtements naturels, menuiseries bois) pour au moins une catégorie de matériau ;
  - ✓ Dans le cas d'utilisation du bois, utiliser des matériaux labellisés et des bois européens portant le marquage FSC ou PEFC (filière française à privilégier) ;
  - ✓ Privilégier des matériaux provenant de filières locales

2. Garantir une qualité de l'air intérieur

Les matériaux utilisés dans la construction des bâtiments doivent répondre de certaines exigences sanitaires. Plusieurs sources polluantes sont ainsi identifiées : les fibres organiques d'origine industrielle ou minérales (type amiante), le formaldéhyde (classé dans le groupe 1 des cancérogènes depuis 2004) et les composés organiques volatiles.

A l'échelle des lots, les recommandations concernant la qualité sanitaire des matériaux de construction sont les suivantes :

- Recommandations
  - ✓ Pour les matériaux et produits en contact avec l'air intérieur, choisir des matériaux faiblement émetteurs de COV et de formaldéhydes (revêtements, peinture…). Pour cela, les produits de construction et de revêtement de mur ou de sol et des peintures et vernis matériaux, sont étiquetés A+, au sens de l'arrêté du 19 avril 2011.
  - ✓ Les écolabels seront à privilégier : produits NF Environnement, Ange bleu, Ecolabel européen, …
    - Les colles, peintures, vernis et lasures ne comporteront pas, plus de 5% de solvant organique ni aucun éthers toxiques dérivés de l'éthylène glycol ou pigments à base de métaux lourds (plomb, cadmium, chrome).
  - ✓ Les moquettes seront évitées, à défaut, elles devront justifier du label GUT

D. Gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers se fera par l'intermédiaire de points d'apports volontaires. Il n'y aura donc pas de collecte en « porte à porte ». La Communauté de Communes CŒUR DE NACRE assure un service de collecte des Déchets Ménagers et Assimilés sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes, dont la commune de Douvres-la-Délivrande. Ce service comprend notamment :

- ✓ La collecte des déchets ménagers en apport volontaire,
- ✓ La collecte des déchets recyclables en apport volontaire,
- ✓ La collecte du verre en apport volontaire,
- ✓ La collecte des déchets verts en porte à porte,
- ✓ La collecte des encombrants en porte à porte.

Le meilleur déchet étant celui qui n'est pas produit, il s'agit avant tout de sensibiliser les futurs habitants à la prévention des déchets. Dans un second temps, certains dispositifs de tri et de valorisation des déchets peuvent être mis en œuvre pour favoriser une gestion exemplaire des déchets.

Les recommandations concernant le tri et le recyclage des déchets pour l'ensemble des lots sont les suivants :

- Recommandations
  - ✓ Dimensionner les espaces de stockage intermédiaire des déchets de façon à permettre le tri des déchets ;
  - ✓ Les dispositifs de tri sélectifs seront proposés dans les logements permettant à minima de séparer les ordures ménagères et les déchets recyclables.
  - ✓ Des composteurs individuels ou collectifs respectivement pour les logements individuels et collectifs pourront être prévus. Ils seront destinés à récupérer les déchets fermentescibles des habitants, et éventuellement les déchets verts. La zone concernée par les déchets verts stockés au niveau des composteurs devra être définie, en accord avec le service d'entretien des espaces verts qui gèrera ce compost et le réutilisera in-situ.

E. Valorisation de la biodiversité

La création d'espaces récréatifs végétalisés et de lieux de convivialité est une composante essentielle du projet sur les espaces publics. La végétalisation des espaces extérieurs attenant aux logements doit s'inscrire en cohérence avec les ambiances paysagères recherchées à l'échelle de la ZAC.

Il s'agira donc, pour l'ensemble des lots, de se conformer aux exigences suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Se conformer aux prescriptions et recommandations énoncées dans le volet 3 du présent cahier des prescriptions concernant les haies privatives, qu'elles soient :
    - En limite privé/espace public
    - En limite privé/privé
    - En limite des tiers champs
  - ✓ Les espèces invasives et allergènes sont interdites. Il faudra s'assurer que les espèces choisies ne sont pas catégorisées parmi les classifications régionales et/ou nationales allergènes ou invasives.
  - ✓ Dans le cas de l'aménagement d'un espace extérieur, se référer aux prescriptions du volet 3 du Cahier de prescriptions de la ZAC.

- Recommandations
  - ✓ Envisager la végétalisation des toitures des logements : les toitures végétalisées (système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant qui accueille un tapis de plantes pré cultivées ; espace inaccessibles) pourront être constituées d'une végétation extensive afin de limiter l'entretien ;
  - ✓ Dans le cas de l'aménagement d'un espace extérieur, diversifier la palette végétale et les strates au sein de l'espace vert, varier les hauteurs et les formes tout en prévoyant des plantations diversifiées et adaptées au climat et aux usages nécessitant peu d'entretien et d'intrants (engrais, …) ;
  - ✓ Potentiellement, sur les lots collectifs et intermédiaires, l'installation de nichoir ou autre habitat à faune (refuges à insecte, ruches etc…) en cohérence avec le diagnostic faune/flore peut contribuer à enrichir la biodiversité du site.

F. Chantier à faibles nuisances

Le chantier à faibles nuisances est transversal aux cinq thèmes de la politique environnementale ISO 14001 de Nexity Foncier Conseil (sol, eaux pluviales, circulation, paysage et biodiversité).

Aussi, ce haut niveau d'exigence doit se maintenir au sein des lots. Une Charte Chantier à faibles nuisances sera jointe aux actes de vente et, aux marchés de travaux, aux contrats de construction de maisons individuelles et aux contrats de maîtrise d'oeuvre . Cette charte sera à respecter par l'ensemble des entreprises intervenant en phase de réalisation.

o Prescriptions

- ✓ Une Charte Chantier à faibles nuisances sera jointe aux actes de vente et, aux marchés de travaux, aux contrats de construction de maisons individuelles et aux contrats de maîtrise d'œuvre . Cette charte sera à respecter par l'ensemble des entreprises intervenant en phase de réalisation.

Chaque acquéreur, professionnel ou particulier devra :

- ✓ Protèger les équipements publics installés (arbres, bordures et trottoirs, entrées charretières, etc.) par tous moyens adaptés.
- ✓ Eviter le dépôt accidentel de matériaux sur les espaces communs. Le cas échéant, ce type de dépôt devra être signalé à l'aménageur et nettoyé sans délai par l'acquéreur, ou la/les 'entreprise(s) responsable(s) de ce dépôt. En cas de dépôt non signalé à l'aménageur et constaté par l'aménageur, ou l'une de ses entreprises, le coût de nettoyage, réfection, évacuation, …sera financièrement imputé sur le montant séquestre «dégradations des espaces communs ».
- ✓ Gèrer et évacuer les rebus et déchets de chantier notamment :
  - interdiction de brûler, abandonner ou enfouir les déchets aux abords des constructions
  - trier les déchets de chantiers sur le périmètre respectif de chaque chantier.

Pour les lots collectifs, intermédiaires et les maisons de ville, la Charte intégrera :

- ✓ La désignation d'un Responsable Environnement Chantier en charge du respect de la charte sur toute la durée du chantier ;
- ✓ Des dispositions spécifiques à la protection des arbres, éventuellement existants, conservés dans le projet : habillage des troncs, élagage, barrières entourant ces arbres, protection du système racinaire,…
- ✓ Gestion des déchets : La mise en place d'une évaluation des déchets émis par le chantier et d'un tri adapté de ces déchets (DIB, déchets dangereux, etc..) ;
- ✓ Propreté : Des dispositions visant à conserver la propreté des axes de circulation (aire de lavage des camions, nettoyage des voiries, etc.) ;
- ✓ Pollutions : La prévision des systèmes de rétention et de collecte pour traiter et éliminer conformément à la réglementation les produits tels que les huiles de décoffrage, les eaux de lavage des centrales à béton afin qu'ils ne soient pas déversés sur le sol ;

- ✓ Les moyens d'informations et de communication sur le chantier vis-à-vis des résidents ;
- ✓ La Charte Chantier Faibles Nuisances imposera la récupération et le traitement des eaux de ruissellement du chantier avant rejet au réseau.

- Recommandations
  - ✓ Pour les lots collectifs, intermédiaires et les maisons de ville, la Charte pourra intégrer des recommandations complémentaires telles que l'organisation de séances d'information et de sensibilisation organisées par le maître d'œuvre tout au long du chantier auprès des entreprises et de leur personnel ;
  - ✓ Nuisances sonores : dispositions limitant les nuisances sonores des matériels et engins de chantier, telles que le remplacement des équipements pneumatiques par des électriques ou l'insonorisation des matériels et engins pourront être proposées, l'affichage en cas de travaux exceptionnels le samedi, le respect des horaires ;

ZAC "HAUTS-PRES"
DOUVRES-LA-DELIVRANDE

Lot 4 Conception architecturale, urbaine et paysagère
Lot 5 Etude et Conception Technique et Environnementale

Maitre d'Ouvrage :
NEXITY FONCIER CONSEIL
22, rue Claude Chappe
14052 CAEN Cedex 4
Tel : 02.31.53.68.31

Maitre d'Oeuvre :
Mandataire - Paysagiste
Atelier Vert-Latitude
39, avenue du six juin
14000 CAEN
Tel : 02.31.26.94.68

Architectes
HEDO Architectes
136 bd Maréchal Leclerc
14000 CAEN
Tel : 02.31.93.34.84.

BET VRD
AménaGéo
9, rue du Bras d'Or
14130 PONT L'EVEQUE
Tel : 02.31.65.02.20

BET Environnement
Alise Environnement
102,rue du Bois Tison
76160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL
Tel : 02.35.61.30.19



Arrêté par le Maire,
Thierry LEFORT,

Le

ANNEXE 01 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Phase 2 Echelle : 1/500

CRAUPE **Février 2022** Version 11

TRANCHE 2

Accès unique imposé
Lots collectifs, intermédiaires et maisons de ville

Accès imposé 2pl de stationnement
Lot individuels

Interdiction de clôre

Constitution d'un angle de rue (Collectifs)

limite de lot

Ligne de point d'attache H limitée

Ligne de point d'attache sans H limitée

Orientation de la façade la plus longue

N° de lot et surface indicative

Zone constructible dans la parcelle (abri de jardin) - 1m de recul de la limite parcellaire et 5m de profondeur

Zone d'aimantation du bâti (largeur)

61 ±559m²

LIMITES ET PERIMÈTRE

Périmètre de la ZAC

Périmètre de la Phase 2

Limite de parcelle privative

4 ±559m² Numéro de parcelle / Surface indicative de la parcelle

ZONES CONSTRUCTIBLES ET RÈGLES D'IMPLANTATION

Zone constructible dans la parcelle destinée à l'habitation / bâti principal

Zone d'aimantation du volume principale (5m mini)

Zone constructible dans la parcelle (abri de jardin)
1m de recul de la limite parcellaire et 5m de profondeur

Départ du bâti d'accroche avec un minimum de 5.00m bâti sur la limite
Hauteur limitée à 3.80m à l'égout suivant gabarit à respecter

Constitution d'un angle de rue

ACCÈS ET DESSERTE

Emplacement de l'entrée imposée, non close en façade seulement
largeur 5m mini et 6m maxi / longeur 6m minimum
2 places de stationnement

Règle particulière pour la Voie A:
Interdiction
- de clore
- d'aménager un accès
Obligation
- de laisser libre
- de planter

Accès imposé les macrolots (Collectifs)
Interdiction d'aménager un autre accès hors accès doux et piétons

PRINCIPES D'AMENAGEMENT CONTRAINTES ET SERVITUDES

Jardin Tiers-champs (frange Ouest)
Obligation de planter un arbre fruitier et d'aménager un jardin (potager / d'agrément / ornemental)
Conditions particulières concernant les clôtures

Transformateur électrique

P.A.V. Point d'apport volontaire de collecte des déchets
Positionnement indicatif

ZAC «DES HAUTS PRÉS»

DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

CONCESSIONNAIRE: NEXITY FONCIER CONSEIL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE
URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO
ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES
version 2.12



ARRÊTÉ PAR LE MAIRE,
THIERRY LEFORT,

MAIRIE DE DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE (Calvados)

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

SECTEUR MACROLOTS

SOMMAIRE

VOLET 1 - PRÉSENTATION DU CPRAUPE

AVANT-PROPOS 6
COMMENT UTILISER L'OUTIL 6
MODALITÉ DE SUIVI DES PERMIS DE CONSTRUIRE 7
LECTURE DU PRÉSENT CAHIER 8

VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROPOS LIMINAIRES 10
ARTICLE 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 11
ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES 11
ARTICLE 3 ACCÈS ET VOIRIE 12
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 12
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 12
ARTICLE 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES 12
ARTICLE 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 13
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 13
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 14
ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 14
ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR 14
ARTICLE 12 STATIONNEMENT 15
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET VÉGÉTATIONS 16
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) 16

GLOSSAIRE 17

VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

Qualité d'habiter / généralités 20
Règles et Prescriptions de gabarits maximums 21
Répartition des îlots 22

Qualité d'habiter en Îlot 5 23
Prescriptions d'implantation 24
Zones d'aimantation / Entrées charretières / Garage / Car-port 25
Implantation des annexes 26
Matériaux 27
Couvertures 28
Ouvertures 29

Qualité d'habiter en Îlot 6 30
Prescriptions d'implantation 31
Zones d'aimantation 32
Implantation des annexes 33
Matériaux 34
Couvertures 35
Ouvertures 37

VOLET 4 - ESPACES EXTÉRIEURS - ENVIRONNEMENT

Aménagement des Espaces extérieurs 37
Accès a la parcelle / stationnement / Entrée charretière 38
Prescriptions d'implantation Clôtures et Portails 39
Clôtures 41
Portails 45
Portillons 46
Palette végétale 47
Haies privatives 48
Espaces privés non clos 51

Gestion des Eaux de Pluie 52

ANNEXES

Règlement graphique ..... ANNEXE 1
Le projet a l'échelle du quartier ..... ANNEXE 2
Prescriptions environnementales à l'échelle des lots ..... ANNEXE 3
Fiche des caractéristiques du projet ..... ANNEXE 4

VOLET 1
PRÉSENTATION DU CPRAUPE

VOLET 1 - PRÉSENTATION DU CPRAUPE

AVANT-PROPOS

Le présent CPRAUPE constitue le règlement écrit du quartier ZAC des Hauts Prés à Douvres-la-Délivrande. Il est établi en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Il s'applique au Quartier des Hauts Prés, tel que défini au plan figurant en annexe 1 (règlement graphique) au présent document.

En complément du règlement écrit (volet 2 du présent CPRAUPE), les prescriptions et recommandations de ce cahier ont pour objectif d'assurer la plus grande cohérence possible tant sur le plan de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage, tout en tenant un haut niveau d'exigences environnementales.
La réussite de ce projet passe par tous les acteurs, que ce soit les concepteurs, les aménageurs, les entreprises, les élus mais aussi et surtout les futurs habitants, propres artisans du cadre de vie dans lequel ils investissent.
Ainsi, cette opération se «co-construit».

Le document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) de la ville de Douvres-la-Délivrande et le volet 2 (règlement écrit) du présent CPRAUPE sont les textes réglementaires de référence pour la préparation du permis de construire.
Les Prescriptions et Recommandations Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales édictent des règles de deux ordres :
- Des **RECOMMANDATIONS** qui sont données à titre indicatif que chacun doit prendre en compte ;
- Des **PRESCRIPTIONS** et des règlements qui s'imposent en plus des règles du PLU.

Les volets 3 et suivants comportent de nombreuses illustrations qui permettent de mieux expliquer et visualiser les règles et prescriptions écrites. Les astérisques renvoient à la définition du terme mis en évidence, dans le glossaire.

COMMENT UTILISER L'OUTIL

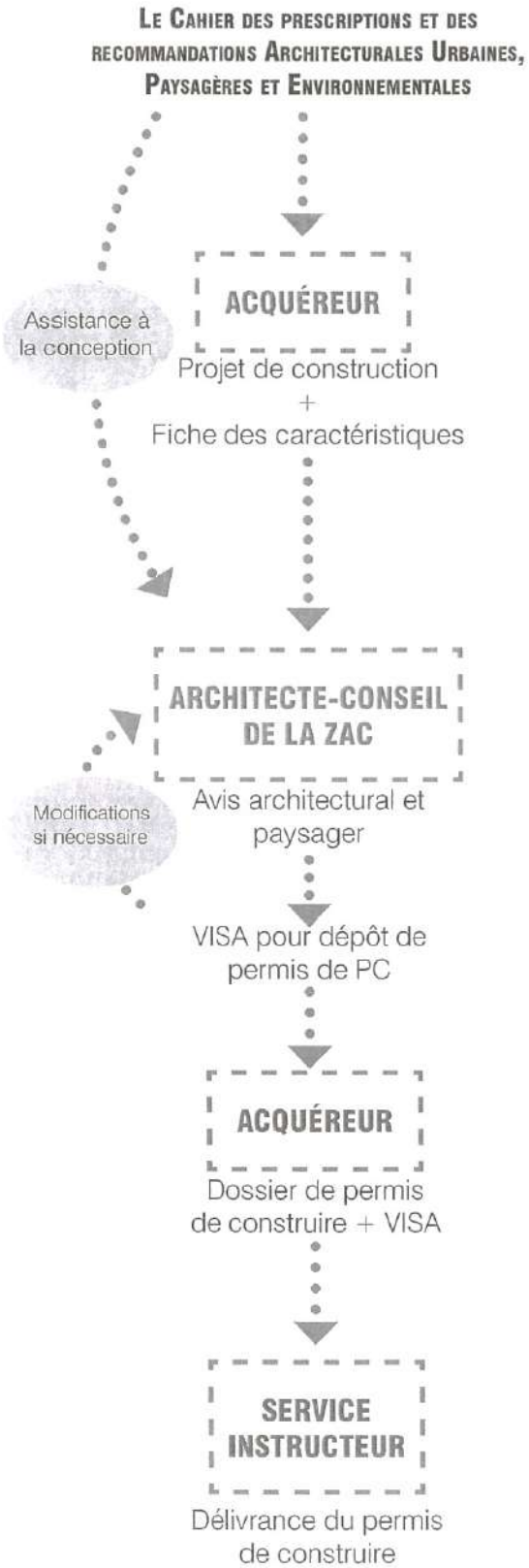
Le cahier a pour objectif :
- D'édicter les obligations (volet 2 - règlement écrit), les prescriptions et les recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales pour chaque îlot d'habitat et chaque terrain.
- De définir la méthode de suivi et d'accompagnement des projets de construction.
- De présenter les grandes lignes du projet urbain de la «ZAC des Hauts Prés» (donné à titre indicatif).

Volet 1- Présentation du CPRAUPE

Le cahier est organisé en quatre VOLETS :

- Volet 1 - Présentation du CPRAUPE
- Volet 2 - Règlement écrit de la ZAC
- Volet 3 - Les prescriptions et recommandations à l'échelle de la parcelle
- Volet 4 - Paysage et environnement des lots

et quatre ANNEXES :
- Annexe 1 - Règlement graphique
- Annexe 2 - Le projet à l'échelle du quartier (donné à titre indicatif)
- Annexe 3 - Prescriptions environnementales à l'échelle des lots
- Annexe 4 - Fiche des caractéristiques du projet



Modalité de suivi des PC

Chaque projet se «construit» en concertation avec l'architecte-conseil de la ZAC du quartier résidentiel des Hauts-Prés.

Sur la base du règlement écrit, des prescriptions et des recommandations, l'Architecte coordinateur et le paysagiste concepteur ont un rôle d'informateur, de conseil, de cohérence d'ensemble.

La fiche des caractéristiques (annexe 4) donne lieu à un AVIS de l'architecte coordonnateur, qui se transforme en VISA une fois les modifications demandées apportées. Le VISA est une pièce de la demande de permis de construire.
Le VISA n'est pas une dérogation au cahier des charges, il juge le projet dans son ensemble et en cohérences avec les projets voisins. Le concepteur est tenu de respecter les éléments du cahier des charges qui sont jugés par la mairie.

Au cas par cas, des dérogations au cahier des charges pourront être acceptés mais devront être identifiés lors du dépôt de permis de construire.

VOLET 1 - PRÉSENTATION DU CPRAUPE

LECTURE DU PRÉSENT CAHIER

Les règles inscrites dans le volet 2 complètent le règlement de la zone **1AUa** du PLU.
Les **PRESCRIPTIONS** et les **RECOMMANDATIONS** Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPRAUPE) donnent deux niveaux d'information :

RECOMMANDATION (CONSEIL DONNÉ À TITRE INFORMATIF)

PRESCRIPTION (CE QUI S'IMPOSE)

VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROPOS LIMINAIRES

Ce volet précise les règles qui devront s'appliquer à chaque projet de construction qui sera établi puis réalisé à l'intérieur du quartier des Hauts Prés.
S'agissant des aménagements réalisés par le concessionnaire, il est renvoyé au respect des prescriptions du dossier de réalisation de ZAC notamment le programme des équipements publics.
S'agissant des projets qui seront édifiés sur chaque lot ou macrolot, ils feront l'objet d'un permis de construire ou d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ces projets devront respecter les règles ci-après qui s'imposeront à eux. Ces règles complètent les règles d'urbanisme applicables dans le PLU, notamment le règlement écrit relatif au secteur **1AUa** (qui s'applique pour l'immédiat à la partie Nord de la ZAC).

Les articles sont rédigés, pour une facilité de lecture, dans l'ordre du règlement du PLU.
Par ailleurs, le règlement graphique en annexe 1 vient compléter les prescriptions qui s'imposent.

ARTICLE 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites
ARTICLE 2 : Types d'occupation ou utilisation des sols soumis à conditions spéciales
ARTICLE 3 : Accès et Voirie
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux
ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains
ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques
ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions
ARTICLE 10 : Hauteur des constructions
ARTICLE 11 : Aspect extérieur
ARTICLE 12 : Stationnement
ARTICLE 13 : Espaces libres et végétations
ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

L'architecte conseil coordonnera, dans le respect du règlement écrit et du règlement graphique, les relations entre constructions voisines (par exemple, hauteur d'égout, toiture, etc...).

ARTICLE 1

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cf. PLU

ARTICLE 2

TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES

Le regroupement de plusieurs lots pour constituer une seule unité foncière est interdit.

Les projets de constructions devront respecter les typologies identifiées pour chaque lot (logements individuels, maisons de ville, logements «intermédiaires» ou logements collectifs).

- Les logements et les activités de services tertiaires sont autorisées sous réserve que l'aspect résidentiel du quartier des Hauts Prés soit respecté, que les stationnements soient assurés sur la parcelle privée, en quantité suffisante et à la charge du pétitionnaire ou de l'utilisateur des lieux et que le nombre de places de stationnements suffisants soit démontré au Permis de Construire.

- Les garages en sous-sol, s'ils s'avèrent nécessaires, ne seront autorisés que sur le lot 251, sous-réserve qu'ils soient réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs notamment en ce qui concerne les risques éventuels de remontée de nappe phréatique, d'infiltration et de gestion des eaux pluviales.

- Les annexes (cellier, dépendances) d'une superficie inférieure à 20 m², sans stationnement de véhicule, sont autorisées sous réserve d'être implantées dans les zones constructibles et définies au règlement graphique en annexe 1. Les abris de jardin sont limités à 10 m².

- Les carports sont autorisés sur toute la zone constructible de la parcelle déterminée au règlement graphique en annexe 1, incluant les entrées charretières non closes et sous respect du gabarit. Les carports sont limités à une hauteur d'acrotère de 3,80 m couvert en toit-terrasse obligatoirement.

ARTICLE 3

ACCÈS ET VOIRIE

Voirie
L'aménagement de l'ensemble des voies est donné à titre indicatif au programme des équipements publics du dossier de réalisation.

Accès
- Sur les lots 248,249,250 et 251, les accès véhicules seront localisés et aménagés en fonction des permis de construire en respectant les indications du règlement graphique en annexe 1.
- Sur les autres lots, un seul accès véhicules est autorisé dans le respect du règlement graphique en annexe 1 et des schémas et intentions exprimés dans le volet 3. Ces accès devront impérativement être imperméabilisés.

ARTICLE 4
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions devront être raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur.

Aucun autre raccordement ne sera possible.

ARTICLE 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cf. PLU

ARTICLE 6
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises publiques sont constituées des voies, allées, espaces verts et plus généralement tout ce qui se situe hors des parcelles cessibles.
Les constructions seront implantées dans le respect des dispositions du règlement graphique en annexe 1 concernant les zones constructibles, les lignes d'attache, les zones d'aimantation et la constitution d'angle de rue le cas échéant.

ARTICLE 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées dans le respect des dispositions du règlement graphique en annexe 1.
La gestion des volumes bâtis et notamment des hauteurs sur la ligne d'attache devra s'effectuer conformément aux schémas «Gabarit de construction» du volet 3, et aux légendes correspondantes du règlement graphique en annexe 1.
Sur les limites séparatives non concernées par les lignes d'attache, l'implantation se fera, soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1.00 m (passage d'homme et entretien de la construction).
Ces dernières règles s'appliquent dans le respect du Code Civil *Livre II - Titre IV - Chapitre II - Section III - Articles 675 à 680 bis « des vues sur la propriété de son voisin »,* qui précise, entre autres, l'interdiction de vue droite inférieure à 1,90m.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur les lots 248, 249, 250 et 251, en complément du règlement graphique en annexe 1, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot seront gérées dans le cadre du projet global de construction qui les organisera.

Sauf sur les lots 248, 249, 250 et 251, il est interdit de créer deux constructions non contiguës (à l'exception des annexes et garages) sur une même parcelle.

- Les annexes (dépendance, cellier) peuvent être soit associées, soit dissociées de la construction principale. Elles seront implantées, dans les zones constructibles conformément au règlement graphique en annexe 1.

- Les garages peuvent être soit intégrés au volume principal, soit en décroché du volume principal (rupture de linéaire de façade de plus d'1.00 m), soit indépendants (emprise au sol différente de celle du volume principal). Lorsqu'il est identifiable (deux dernier cas), le garage est obligatoirement revêtu d'un bardage et couvert d'un toit-terrasse (cf. section Garage de chaque Îlot).

- Les carports sont autorisés sur toute la zone constructible de la parcelle déterminée au règlement graphique en annexe 1, incluant les entrées charretières non closes et sous respect du gabarit. Les carports sont limités à une hauteur d'acrotère de 3,80 m, couvert en toit-terrasse obligatoirement.

ARTICLE 9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. PLU

ARTICLE 10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions devront respecter (qu'il s'agisse de toitures avec combles, de toitures courbes ou de toitures terrasses) les règles et prescriptions de gabarit maximum transcrites dans le volet 3 (page 19) du présent CPRAUPE.
Pour les lots libres, outre le respect du gabarit le cas échéant, leur hauteur maximale devra respecter les règles de volume décrites page 19 du présent CPRAUPE, sans toutefois dépasser 8.00 m au faîtage ou 7.00 m à l'acrotère.

Les annexes ne pourront dépasser 3,80 m de haut à l'acrotère ou à l'égout et se doivent de respecter le gabarit.
Des dépassements peuvent être autorisés pour les besoins des ouvrages techniques en toiture dès lors qu'ils font l'objet d'une intégration soignée.
Les émergences sont autorisées sur le lot 251, au-delà de la hauteur maximale et devront recevoir l'agrément de l'architecte-conseil de la ZAC.

ARTICLE 11
ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur concerne le traitement des façades, des toitures, des clôtures avec les portails et portillons, des haies en limite séparative, la gestion des coffrets techniques et des boites aux lettres ainsi que le traitement des espaces privatifs non-clos.

Pour le bâti, il devra se conformer aux prescriptions et schémas des paragraphes «Zones d'aimantation/Ligne d'attache/Gabarit de construction», «entrées charretières/Garage /Carport/Annexes», «Matériaux», «Colorimétrie», «Couvertures» et «Ouvertures» du volet 3, pour chaque îlot.

Pour les portails et portillons, ils devront se conformer aux schémas des paragraphes «Implantation des clôtures et portails» du volet 4, pour chaque îlot.
Les portails, s'ils sont installés, devront l'être avec un recul de 6,00 m par rapport à l'emprise publique et devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.
Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Dans l'îlot 1.2 (voir page 20 du présent CPRAUPE), elles devront, si elles sont posées, être alignées avec la construction principale.
- Dans les îlots 2.2, 3.2 et 4.2, les clôtures sur l'espace public, si elles sont posées, le seront obligatoirement en recul de 80 cm par rapport à l'espace public. Une haie sera plantée par l'aménageur dans cette bande de 80 cm.

ARTICLE 12
STATIONNEMENT

- Sur les lots 248, 249, 250 et 251, le nombre de places de stationnement est de 1,5 places par logement. Le nombre de places sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les logements sociaux pourront se conformer à 1 place/logement.

Pour tous les logements individuels (sur terrains individuels ou en permis groupé), il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement, à créer hors des emprises publiques.
Sur les autres lots, l'organisation du stationnement respectera le règlement graphique en annexe 1.

ARTICLE 13

ESPACES LIBRES ET VÉGÉTATIONS

Sur les lots 248, 249, 250 et 251, l'aménagement des espaces libres fera l'objet d'un projet détaillé au stade du permis de construire.

Sur les autres lots, en dehors des haies réalisées le long des limites séparatives traitées à l'article 11 au titre des clôtures, les espaces libres sur les parcelles seront traitées soit en pelouse, soit en jardin potager, soit en espace arbustif. Font exception les entrées charretières privatives non-closes qui seront obligatoirement minéralisées et imperméabilisées en enrobé noir ; et les allées et terrasses qui pourront être revêtues de traitement minéral.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Se reporter à la «fiche de lot» de chaque terrain et au CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain).

- **ACROTÈRE**

Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

- **ALIGNEMENT**

Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

- **ANNEXE**

Dans le présent règlement, l'annexe est définie par un volume de moins de 20 m² de surface de plancher non destiné à recevoir des véhicules.

- **ABRI DE JARDIN**

Dans le présent règlement, l'abri de jardin est une annexe limitée à 10 m² de surface de plancher non destinée à recevoir des véhicules.

- **BÂTI D'ACCROCHE**

Le bâti d'accroche est sur 5.00 m minimum et peut être :

- La maison d'habitation (volume principal ou secondaire) sous réserve du respect du gabarit
- Le garage sous réserve du respect du gabarit
- Un carport bois couvert et fermé en limite séparative

- **CARPORT**

Abri léger couvert et non clos destiné à recevoir un véhicule.

- **COMBLES**

Partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit à pans.

- **CROUPE**

Versant de toit qui réunit les deux pans principaux d'un toit.

- **DÉCROCHÉ DE VOLUME**

Dans le présent règlement, un décroché de volume est caractérisé par une rupture de linéarité de façade de plus de 1.00 m de profondeur.

- **ÉGOUT DU TOIT**

Ligne basse du pan de toiture.

- **ÉMERGENCE**

Élément en saillie par rapport au plan général d'une couverture ou d'une toiture-terrasse (par ex. souche de cheminée, conduit d'aération).

- **EMPRISE AU SOL** *(issu du lexique national d'urbanisme)*

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **ENTRÉE CHARRETIÈRE**

Espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé.

- **FAÎTAGE**

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

- **GABARIT** *(issu du lexique national d'urbanisme)*

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **HAUTEUR** *(issu du lexique national d'urbanisme)*

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux [de construction], à la date de dépôt de la demande [de Permis de Construire]. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- **HÉBERGE**

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

- **INDÉPENDANT (DU VOLUME PRINCIPAL)**

Un volume indépendant, sous-entendu indépendant du volume principal, ne peut être accolé à ce volume.

- **LIGNE D'ATTACHE**

Limite séparative servant de point de départ au bâti d'accroche(linéaire de façade 5.00 m minimum).

- **MATÉRIAUX COMPOSITES**

Matériau artificiel obtenu par mélange, transformation ou traitement.

- **TOIT-TERRASSE**

Dans le présent règlement, les toits terrasses sont définis par les toitures dont les pentes varient de 0% à 8%.

- **VOLUME PRINCIPAL ET SECONDAIRE**

Est entendu dans le présent règlement par volume principal le corps principal de la maison d'habitation. Les ailes ou décrochés de volume (tels que définis plus haut) seront interprétés en volume secondaire.

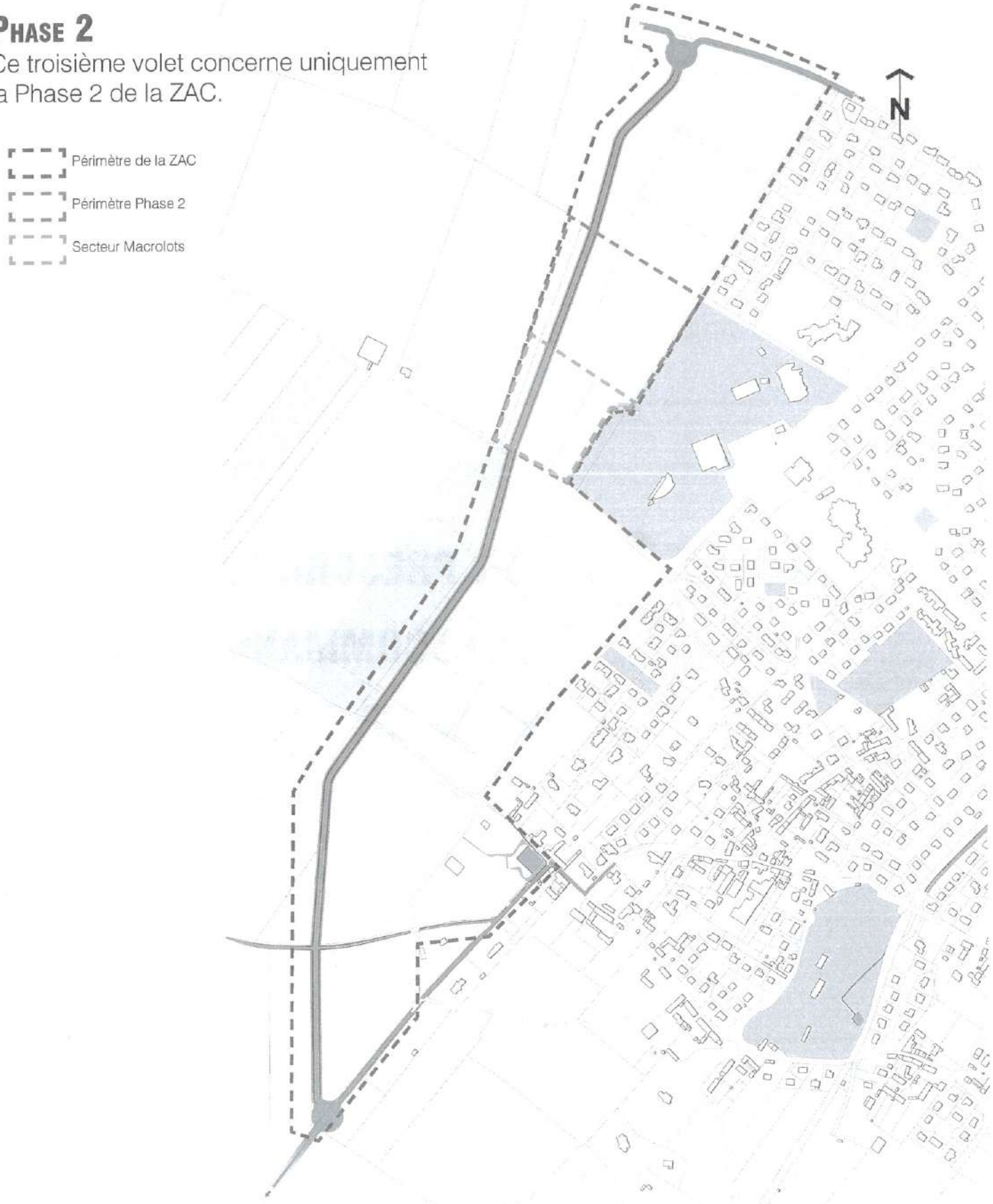
VOLET 3 - LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER

GÉNÉRALITÉS

PHASE 2

Ce troisième volet concerne uniquement la Phase 2 de la ZAC.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS

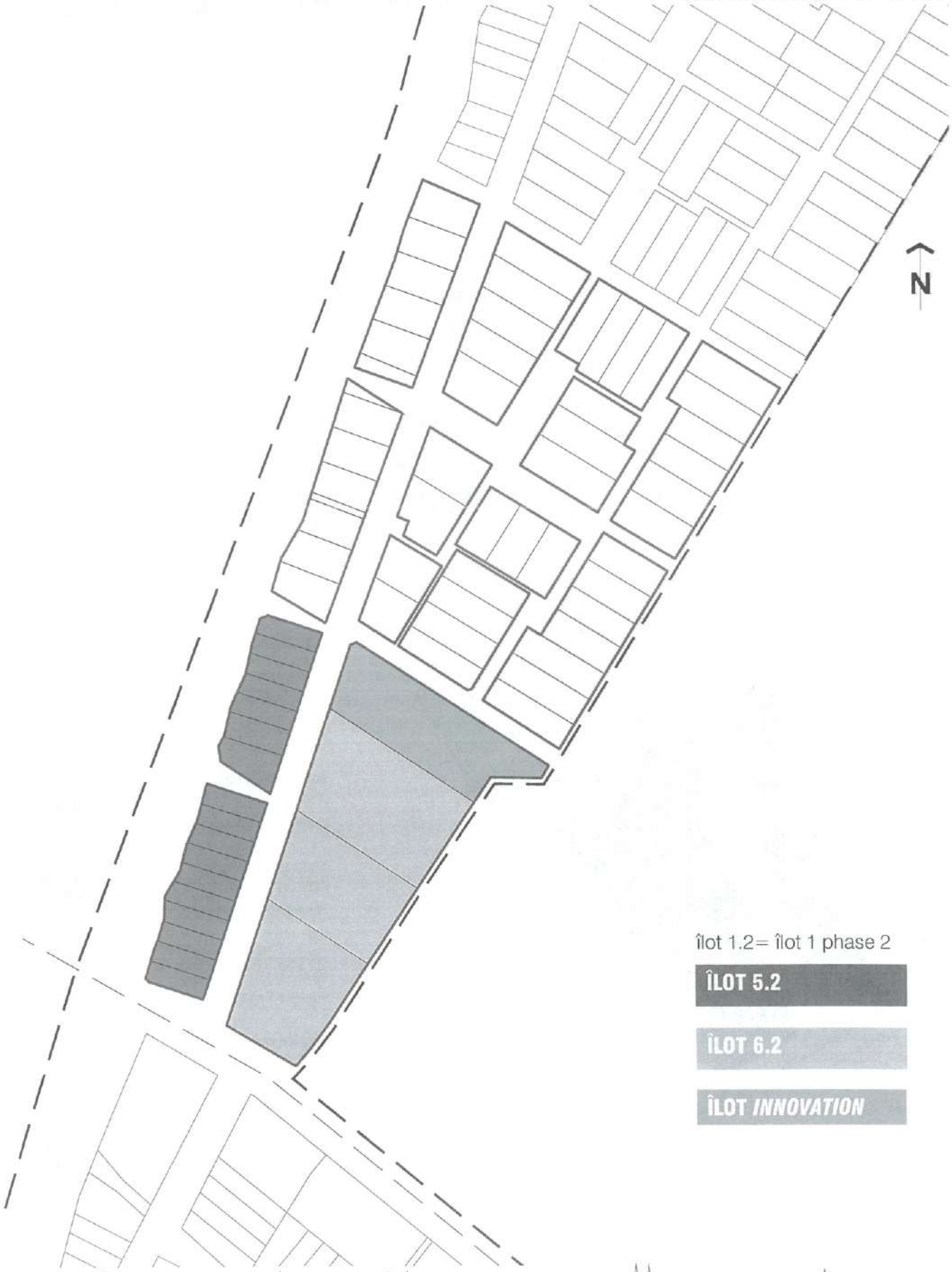
RÈGLES ET PRESCRIPTIONS DE GABARITS MAXIMUMS



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS

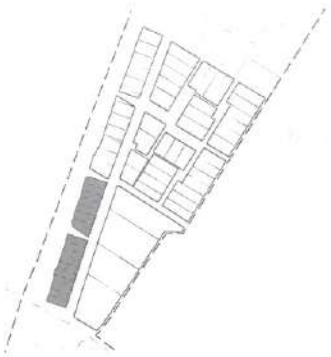
RÉPARTITION DES ÎLOTS



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5



- Morphologie morcelée
- Accès Est
- Entrée charretière (1 place)
- Aimantation : 3 mètres

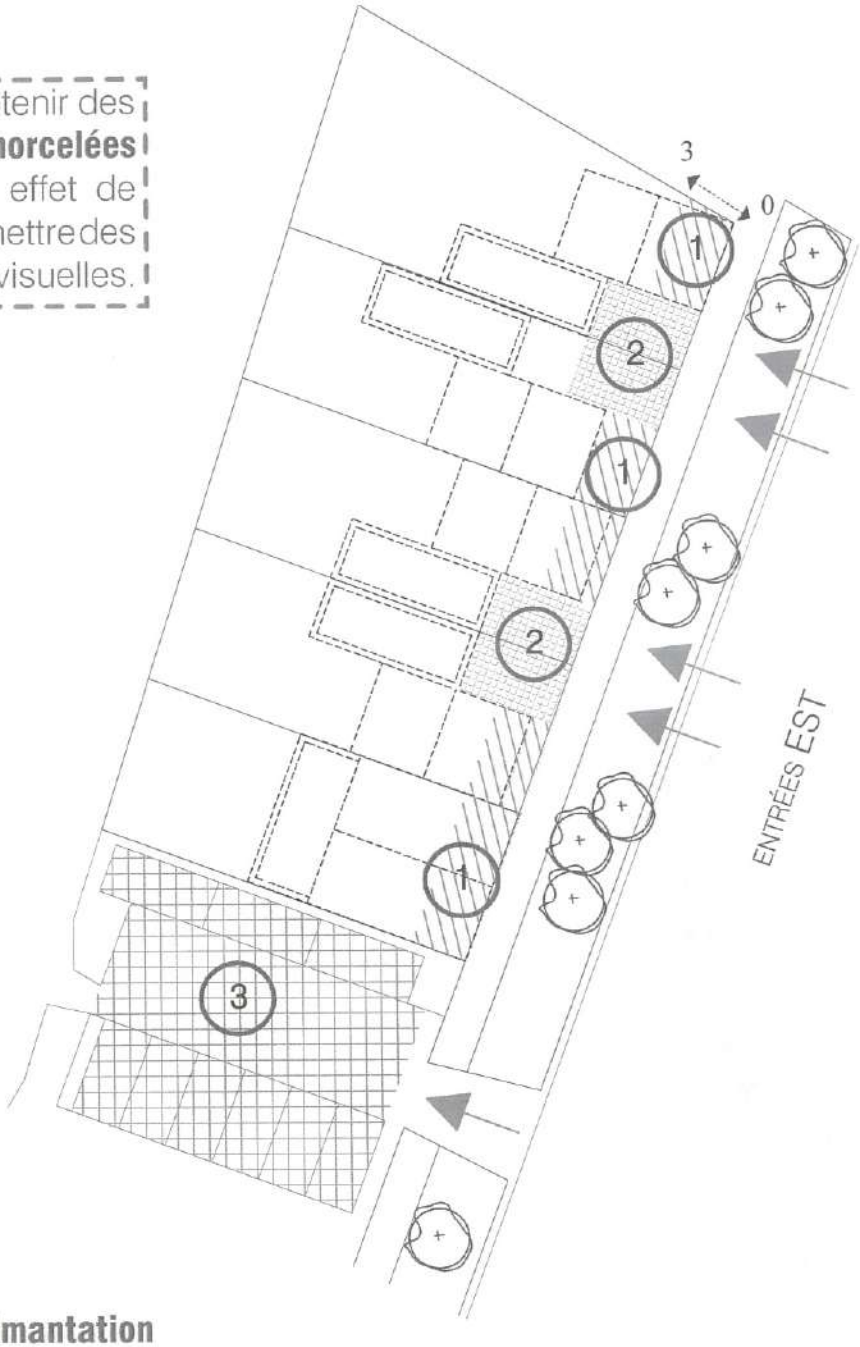


VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES

L'objectif est d'obtenir des **morphologies morcelées** afin d'éviter tout effet de compacité et permettre des perméabilités visuelles.



PRESCRIPTION

1. **Zone d'aimantation**
(Profondeur entre 0 et 3 mètres)

2. **Entrée charretière**
(Aucun accès différent de ceux illustrés sur le règlement n'est autorisé)

3. **Poche de stationnement**
(Stationnement collectif ouvert aux visiteurs)



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5

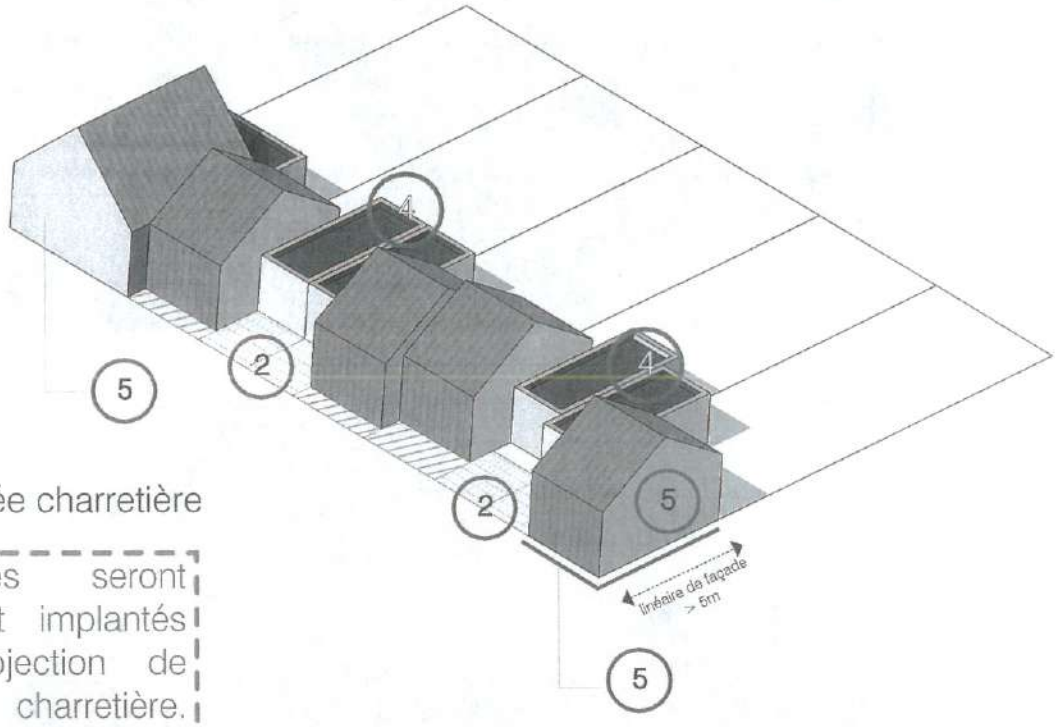
ZONE D'AIMANTATION / ENTRÉES CHARRETIÈRES / GARAGE / CARPORT

Les **volumes secondaires et garages** doivent être **identifiables** (cf. section *Matériaux*).

(1) Zones d'aimantation

⚠ Dans l'îlot 5, le bâti sera implanté selon le règlement graphique de la ZAC.

(4) Volume secondaire Garage



⚠ (2) Entrée charretière

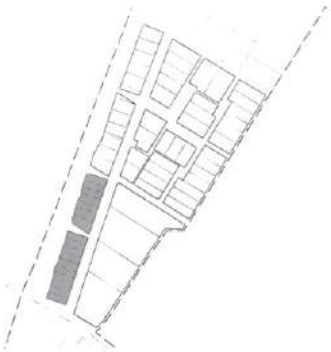
Les garages seront obligatoirement implantés dans la projection de l'entrée charretière. Cette dernière aura une **largeur de 5 mètres et une profondeur de 5m minimum / 6m maximum.**
Dans l'îlot 5, elles doivent être groupés par 2, sauf cas d'angle de rue.

(5) Implantation du bâti en limite

Les **volumes habitables, garages et carport peuvent être bâti d'accroche*** sur la limite parcellaire latérale avec au minimum 5.00 m linéaire de façade.

(6) Carport

Les **carports** sont autorisés sur toute la **zone constructible de la parcelle, incluant les entrées charretières** non closes.
Les carports sont limités à une **hauteur d'acrotère de 3,80 m** couvert en **toit-terrasse** obligatoirement. Impérativement positionnés sur la limite parcellaire latérale, les carports s'implantent **sur l'entrée charretière** ou bien dans le **prolongement soit du volume bâti** soit **de l'entrée charretière.**



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE









QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5

MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :

- En façade, les **matériaux composites*** devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.

- Dans le cas d'**enduit**, et lorsqu'il y a différentes couleurs, les teintes sont limitées à 2 par construction. Un second enduit est autorisé pour marquer les différences de volume. De même, un second enduit de teinte foncée en rez-de-chaussée est admis lorsqu'il y a dissociation avec l'étage.

- Les **effets d'enduits** et de **traits de scie** sont interdits.

- Les **bardages** seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés. Le bardage en Pin est interdit s'il est d'aspect naturel ; il est toléré en classe 3 uniquement lorsqu'il est peint. En plus des couleurs de la section *Colorimétrie*, le noir est autorisé pour les bardages bois.

Les **volumes secondaires et garages** seront obligatoirement identifiable suivant les critères établis ci-dessus. Ils sont recommandés en bardage bois.

Les **carports** sont recommandés en bois, suivant les essences imposées dans ce cas. Les essences de bois imposées pour les structures des carports sont exclusivement le Douglas et le Mélèze.

- L'emploi des **matériaux novateurs** sera validé ou non au cas par cas.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5

COUVERTURES

Pour rappel, les garages seront en toit-terrasse ou en deux pans symétriques. Les toits à quatre pans et croupes, sur l'ensemble du volume construit, sont interdits.

Les **matériaux autorisés** sont les suivant :

- Tuiles plates de teinte naturelle. Les types de Tuiles de Bavent sont encouragés, tels que les modèles Éminence (17x27), Port-Royal (17x26), Elysée (27x35). Couleur ardoise ou imitation ardoise interdite.
- Ardoise naturelle et synthétique de 40x24 max, si et seulement si la densité est inférieure ou équivalente à 30 pièces/m².
- Bac acier à nervures fines
- Zinc de toutes teintes
- Toiture végétalisée
- Toiture minérale

Les toits-terrasses non accessibles seront de préférences **végétalisés ou minéralisés** (permettant de couvrir les joints et jonctions d'étanchéité).

La tuile mécanique, les ardoises synthétiques de plus de 40x24 cm, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.











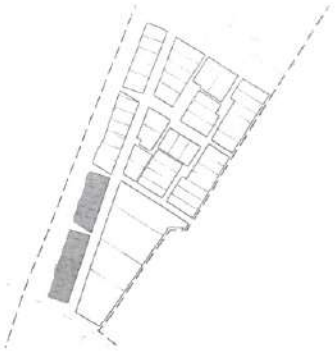












QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5

OUVERTURES

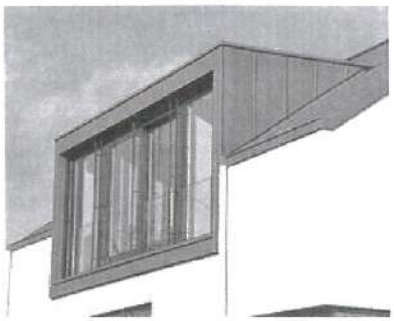
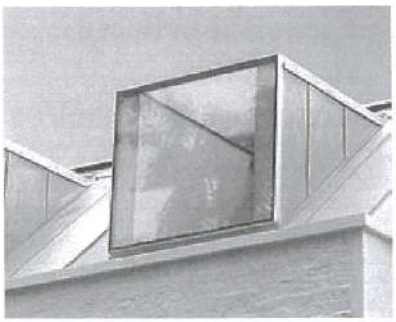
•Tous les **matériaux de menuiseries** sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites). A noter que la **couleur blanche est interdite** sur les **portails, portillons et portes de garages**.

•Les **ferrures** devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant...) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

•Les **fenêtres en bandeau** seront autorisées si elles appartiennent à une cohérence architecturale générale. Les fenêtres rondes ou en losange seront traitées au cas par cas en fonction de la cohérence générale du projet.

•Tous les autres types d'**ouvertures en toiture** sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type «velux»). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :





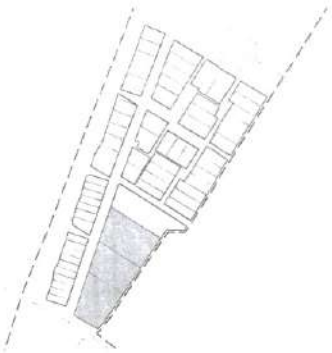
VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

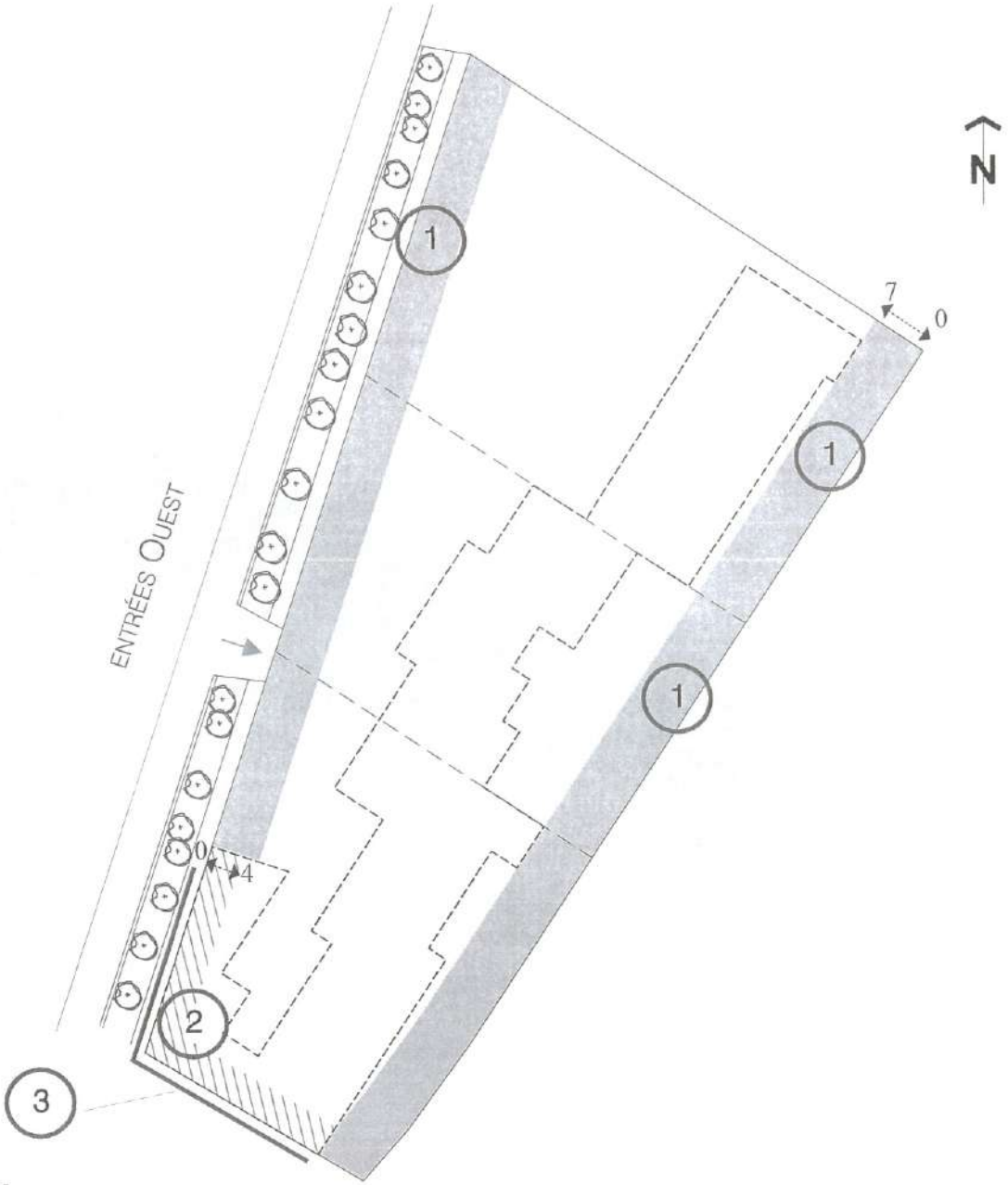
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES





PRESCRIPTION

1. **Zone inconstructible**
   (Profondeur entre 0 et 7 mètres)
2. **Zone d'aimantation**
   (Profondeur entre 0 et 4 mètres depuis l'angle Sud-Ouest)
3. **Implantation du bâti en limite**
   (Obligation de construire l'angle Sud-Ouest)



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6

ZONES D'AIMANTATION / LIGNE D'ATTACHE / GABARIT DE CONSTRUCTION

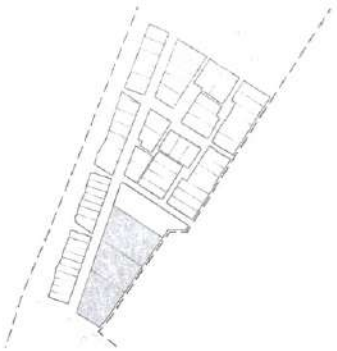
L'objectif est d'obtenir des **morphologies morcelées** afin d'éviter tout effet de compacité et permettre des **perméabilités visuelles**. L'implantation en périphérie laissera ainsi un espace central dans l'**îlot éclairé et ventilé naturellement**.



2 Zone d'aimantation

⚠ Dans l'îlot 6, le bâti sera implanté selon le règlement graphique (annexe 1) de la ZAC avec un départ de volume dans une bande de **4m** de profondeur depuis l'angle Sud-Ouest de la parcelle.

⚠ Afin d'être en cohérence sur l'ensemble des constructions le long de la voie A, les **volumes secondaires et garages** doivent être **identifiables** par un **bardage en bois naturel** (cf. section *Matériaux*).



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

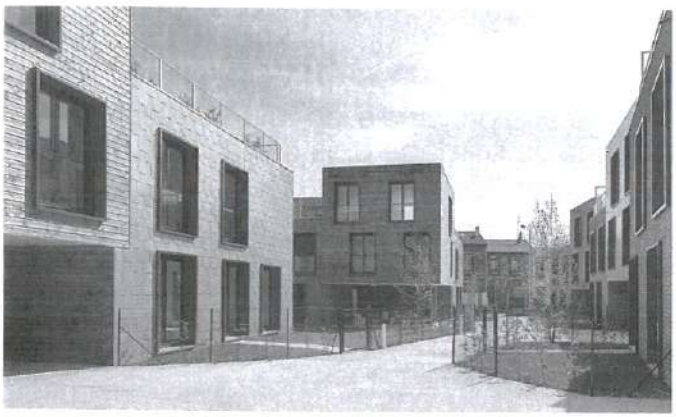
QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE



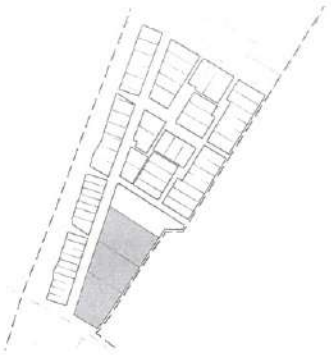












VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6

MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :

- En façade, les **matériaux composites*** devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.

- Dans le cas d'**enduit**, et lorsqu'il y a différentes couleurs, les teintes sont limitées à 2 par construction. Un second enduit est autorisé pour marquer les différences de volume. De même, un second enduit de teinte foncée en rez-de-chaussée est admis lorsqu'il y a dissociation avec l'étage.

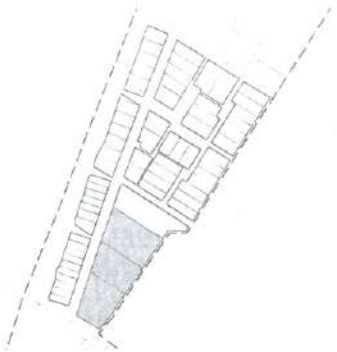
- Les **effets d'enduits** et de **traits de scie** sont interdits.

- Les **bardages** seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés. Le bardage en Pin est interdit s'il est d'aspect naturel ; il est toléré en classe 3 uniquement lorsqu'il est peint. En plus des couleurs de la section *Colorimétrie*, le noir est autorisé pour les bardages bois.

- Les **garages**, lorsqu'ils sont décrochés de la façade principale, en volume secondaire ou indépendants seront obligatoirement traités en bardage bois suivant les critères établis ci-dessus.

Les **carports** sont recommandés en bois, suivant les essences imposées dans ce cas. Les essences de bois imposées pour les structures des carports sont exclusivement le Douglas et le Mélèze.

- L'emploi des **matériaux novateurs** sera validé ou non au cas par cas.



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6

COUVERTURES

Pour rappel, les garages seront en toit-terrasse ou en deux pans symétriques. Les toits à quatre pans et croupes, sur l'ensemble du volume construit, sont interdits.

Les **matériaux autorisés** sont les suivant :

- Tuiles plates de teinte naturelle. Les types de Tuiles de Bavent sont encouragés, tels que les modèles Éminence (17x27), Port-Royal (17x26), Elysée (27x35). Couleur ardoise ou imitation ardoise interdite.
- Ardoise naturelle et synthétique de 40x24 max, si et seulement si la densité est inférieure ou équivalente à 30 pièces/m².
- Bac acier à nervures fines
- Zinc de toutes teintes
- Toiture végétalisée
- Toiture minérale

Les toits-terrasses non accessibles seront obligatoirement **végétalisés ou minéralisés** (permettant de couvrir les joints et jonctions d'étanchéité).

La tuile mécanique, les ardoises synthétiques de plus de 40x24 cm, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.











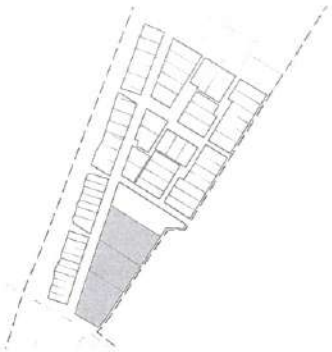












VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6

OUVERTURE

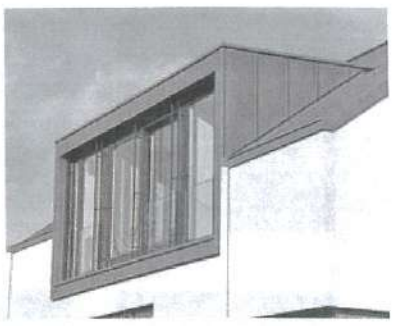
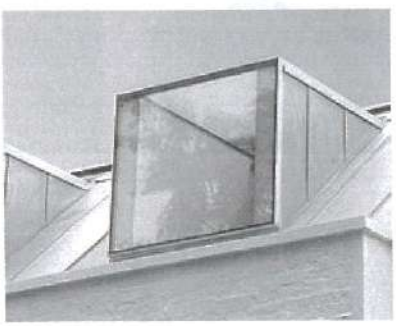
• Tous les **matériaux de menuiseries** sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites). A noter que la **couleur blanche est interdite** sur les **portails, portillons et portes de garages**.

• Les **ferrures** devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant...) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

• Les **fenêtres en bandeau** seront autorisées si elles appartiennent à une cohérence architecturale générale. Les fenêtres rondes ou en losange seront traitées au cas par cas en fonction de la cohérence générale du projet.

• Tous les autres types d'**ouvertures en toiture** sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type «velux»). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :





VOLET 4 - ESPACES EXTÉRIEURS
ENVIRONNEMENT

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

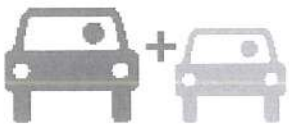
ACCÈS À LA PARCELLE - STATIONNEMENT - ENTRÉE CHARRETIÈRE

Une entrée charretière est un espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé. Chaque parcelle a un accès de deux places de stationnement obligatoire. Cet espace est impérativement non clos et revêtu d'une imperméabilisation en enrobé noir.

DIMENSIONS

L'entrée charretière aura une largeur de 5.00 m minimum / 6.00 m maximum sur sa façade d'accès, et une profondeur de 6.00 m. Dans le cas où l'entrée charretière serait en limite de rue (croisement), celle-ci mesure 6.00 x 6.00 m obligatoirement.

L'entrée charretière,
- est non close
- accueille l'équivalent de deux places de stationnement
- peut être couverte d'un carport suivant les critères de la section *Îlot*

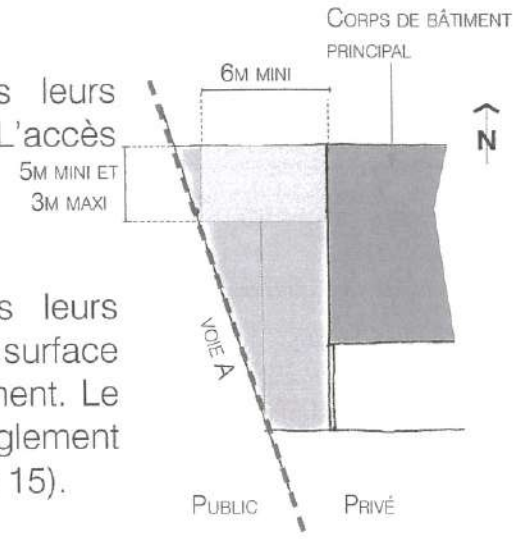


DEUX PLACES DE STATIONNEMENT OBLIGATOIRES PAR LOGEMENT INDIVIDUEL

CAS PARTICULIERS

• Îlot 5

Ces programmes doivent intégrer sur les parcelles leurs stationnements à raison de deux places par logement. L'accès devra rester ouvert (non-clos).



• Îlots 6 et Innovation

Ces programmes doivent intégrer sur les parcelles leurs stationnements à raison de une place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement. Le nombre de places sera arrondi à l'entier supérieur. (Cf règlement écrit en volet 2 - Article 12 du présent CPRAUPE en page 15).

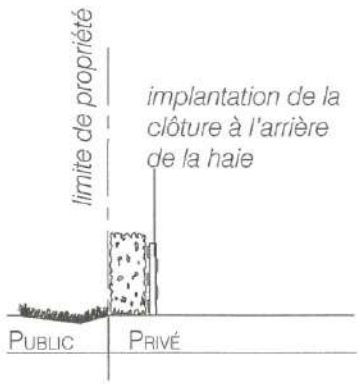
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES

GÉNÉRALITÉS ET IMPLANTATON

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont à la charge de l'acquéreur sur l'ensemble de sa parcelle (limite séparative privé / privé et limite d'espace privé non clos) et devront respecter les règles d'implantation fixées dans le présent CPRAUPE.



La clôture participe de la qualité des limites entre l'espace public et la parcelle privée et contribuent à la réussite de l'ambiance du quartier.
Bien intégrer cet aspect, c'est prendre conscience du soin qu'il faut apporter à chaque clôture, chaque limite pour permettre une intégration réussie et une contribution dans le paysage du quartier.

Si une clôture est posée, elle sera systématiquement implantée à l'arrière d'une haie, à 0.80 m de la limite de propriété (cas de la haie sur rue).

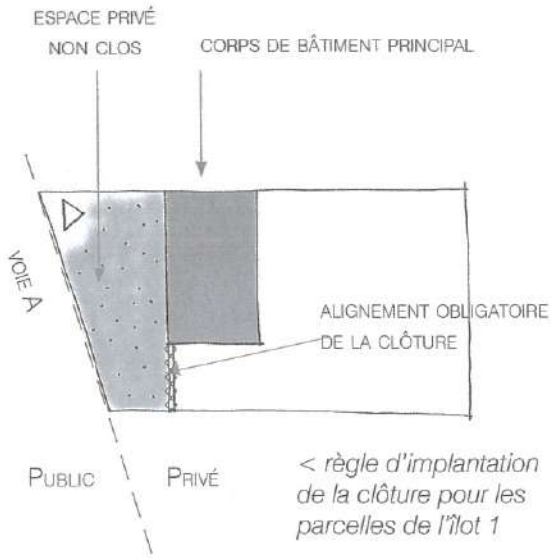
La haie en limite de propriété donnant sur l'espace public sera plantée par l'aménageur sauf le long de la voie A (cf. cas particulier ci-après).

CAS PARTICULIER DE L'ÎLOT 1 - LE LONG DE LA VOIE A

Pour cet îlot le long de la voie A, les espaces entre la voie et les constructions sont des **espaces privés non clos et ne sont pas plantés de haies en limite de voie.**

Si une clôture est posée, elle sera obligatoirement positionnée dans le prolongement du volume principal, telle qu'indiquée sur le schéma ci-contre.

L'acquéreur peut également poser dans l'alignement du corps de bâtiment principal un portail et / ou un portillon.
Les éléments composant cette limite devront former un ensemble d'aspect cohérent.



< règle d'implantation de la clôture pour les parcelles de l'îlot 1

VOLET 4 - ESPACES EXTÉRIEURS - ENVIRONNEMENT

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

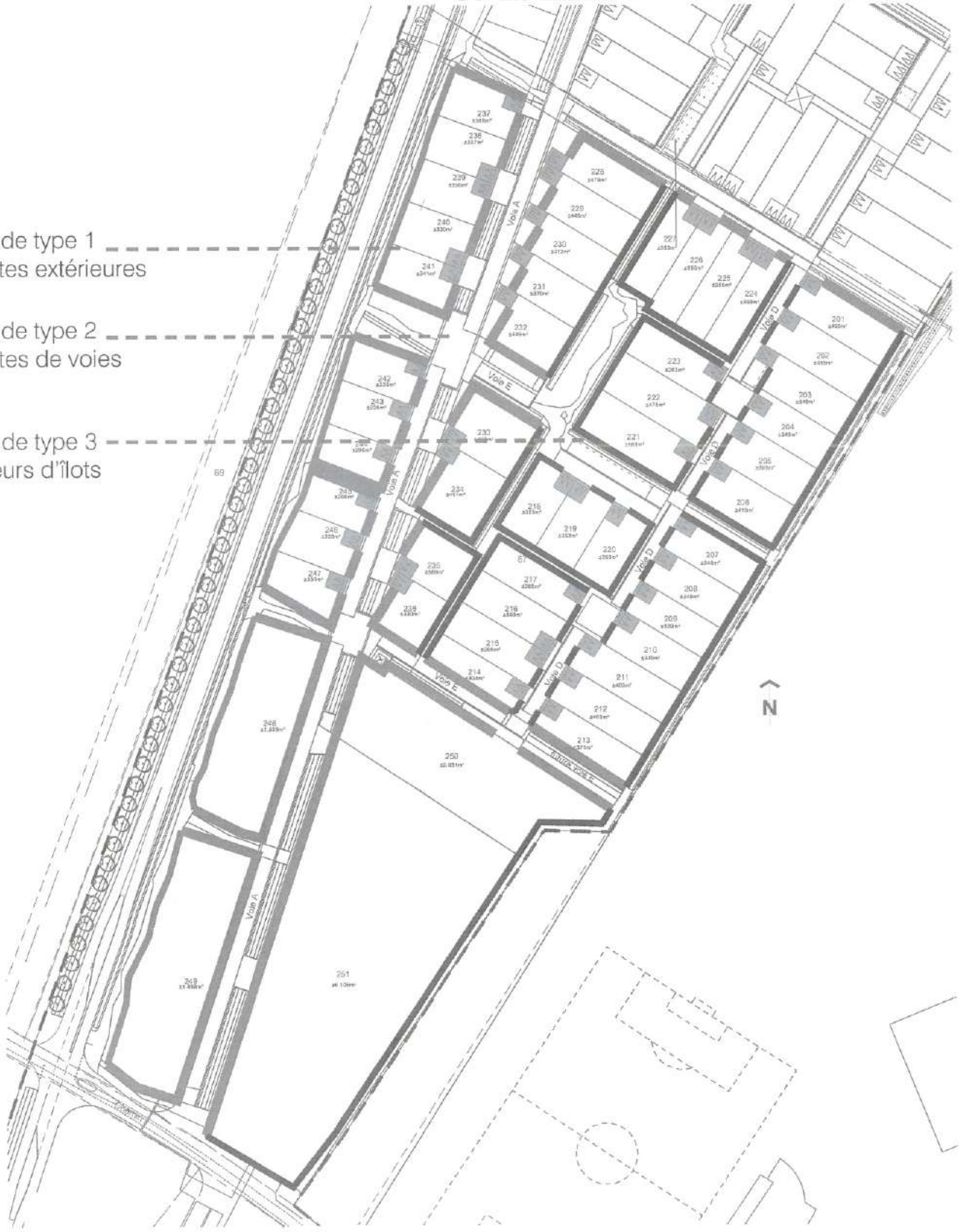
CLÔTURES - QUALITÉ

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PUBLIC OU EN LIMITE D'ESPACE PRIVÉ NON CLOS

Clôture de type 1
Les limites extérieures

Clôture de type 2
Les limites de voies

Clôture de type 3
Les coeurs d'îlots



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PUBLIC OU EN LIMITE D'ESPACE PRIVÉ NON CLOS

Si elle est posée, cette clôture, d'une **hauteur totale de 1,40 m maximum**, sera systématiquement accompagnée d'une haie placée à l'avant de l'espace public sauf le long de la voie A.



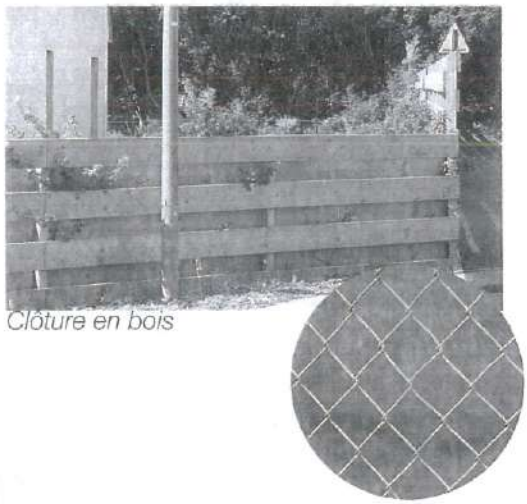
Ganivelles

CLÔTURE DE TYPE 1

Ganivelle en bois naturel (châtaigner)

CLÔTURE DE TYPE 2

Clôture en bois brut de teinte naturelle en privilégiant les essences locales (type châtaignier, chêne, robinier) composée de poteaux verticaux espacés de 2.00 m.
La clôture sera constituée de **lisses horizontales** de 20 cm de largeur, fixées de manière alternée devant / derrière sur les poteaux verticaux (cf. Détail ci-dessous)
OU
Grillage simple torsion en acier galvanisé
OU
Panneaux treillis soudés de coloris foncé ou galvanisé, à mailles rectangulaires - soubassement en béton autorisé sur une hauteur maximale de 20 cm.



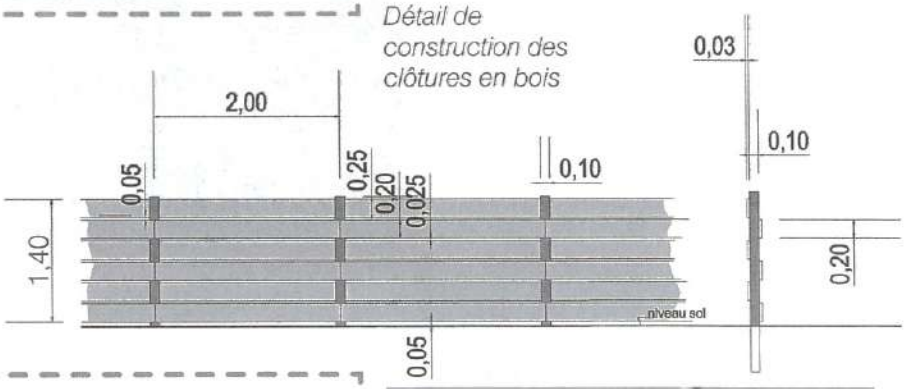
Clôture en bois



L'utilisation de bois exotique est interdite.

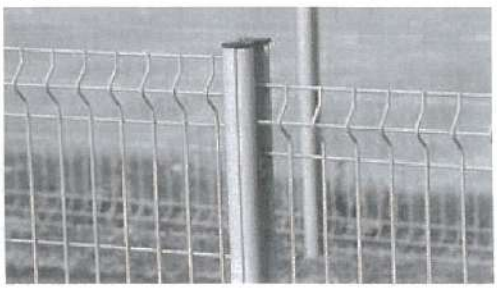
< Teinte de bois admise - ASPECT NATUREL

Détail de construction des clôtures en bois



CLÔTURE DE TYPES 3

Grillage simple torsion en acier galvanisé
OU
Panneaux treillis soudés de coloris foncé ou galvanisé à mailles rectangulaires - soubassement en béton autorisé sur une hauteur maximale de 20 cm



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ / PRIVÉ

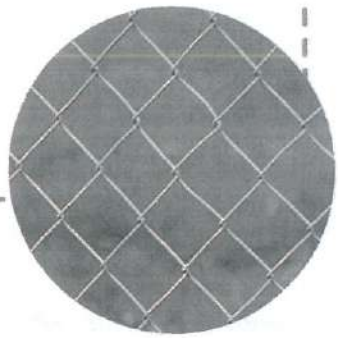
Les clôtures en limite séparative devront être doublées d'une haie posée et entretenue en haie vive ou en haie taillée (voir palette végétale pages suivantes) à la charge de l'acquéreur **et limitée à 1,80 m de haut pour la haie.**

Sont interdits :

- Les canisses PVC et toiles opaques
- Les plaques en béton
- Les murets bahuts et murs de clôture sauf s'ils viennent souligner un alignement ou une composition d'ensemble, sans pour autant dépasser plus de 50% de la limite totale de la parcelle
- Les haies de résineux et haies monospécifiques

Sont autorisés :

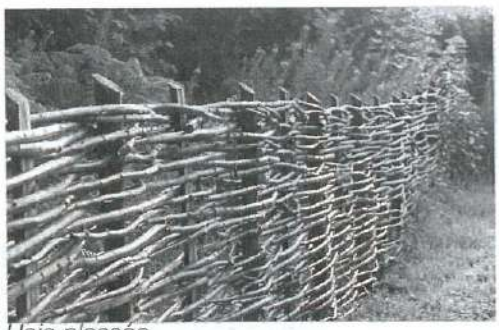
- Les grillages simple torsion en acier galvanisé ou anthracite
- Les panneaux treillis soudés noirs / anthracites ou galvanisés



Sont préconisées :

- Les clôtures en bois (croisillons, planches, ganivelles, etc...)
- Les clôtures végétales (tressage végétal, haies plessées ...)
- Les haies taillées, vives, libres.

Une attention particulière est attirée sur les **ombres portées** que produiront à terme les végétaux plantés et donc leur entretien régulier pour respecter la prescription de hauteur maximal de 1,80 m.





Haie plessée



Haie libre

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PORTAILS

GÉNÉRALITÉS

Les portails ne sont pas obligatoires.
Ils sont autorisés dans le prolongement des clôtures et avec les reculs adaptés (voir chapitre spécifique dans chaque îlot).

LES VANTAUX

Ils sont de la **même hauteur que la clôture** et constitués comme suit :

- De préférence en **bois naturel** d'essence locale (bardage ou claire-voie verticaux ou horizontaux).

OU

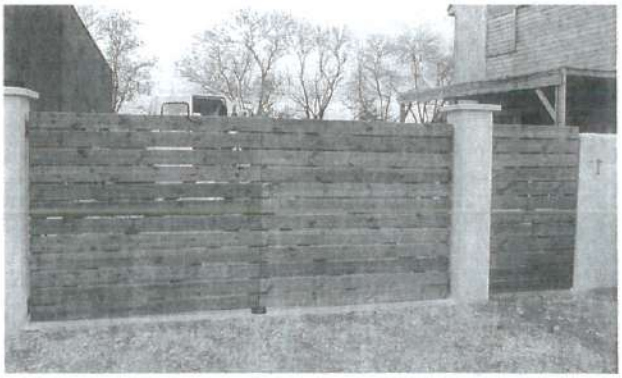
- En **matériaux type composites**, ils seront obligatoirement de coloris foncés ou de même colori que la clôture.

OU

- En **métal**, les portails seront de coloris anthracites ou foncés.

Sont interdits :
- Les portails de **couleur blanche**

Exemple de portails recommandés donné à titre indicatif



Caractéristiques préconisées :
Portails droits, simples et sans ajout d'éléments décoratifs superflus.

Deux portails contiguës devront avoir la même hauteur.

LES PILIERS DE PORTAIL

Ils devront être d'aspect simple et cohérent avec le portail et/ou la construction principale, simples et sobres. Ils ne pourront pas être ornés d'artifices.
Tout pastiche est interdit.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PORTILLONS

GÉNÉRALITÉS

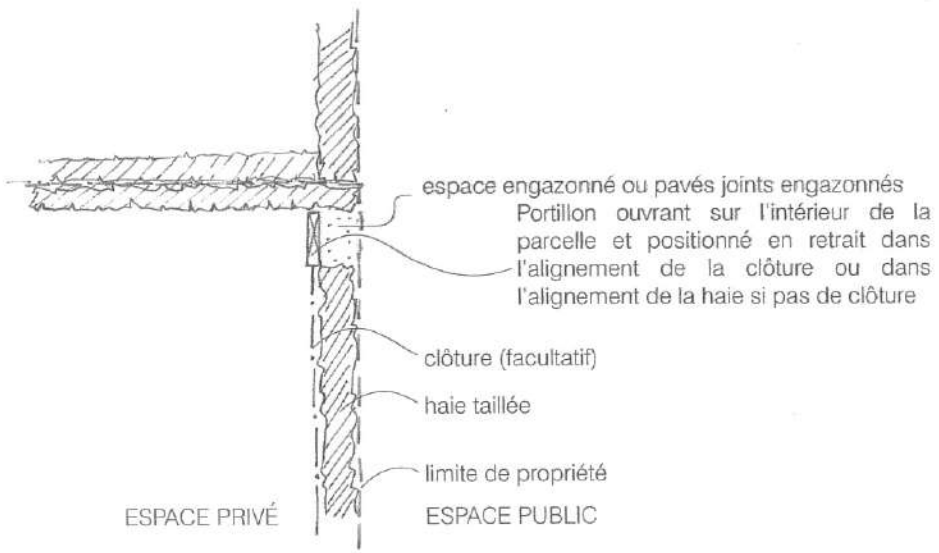
Le portillon d'entrée doit être du même type que le portail s'il est implanté sur la même limite.
L'acquéreur est autorisé à installer un portillon donnant un accès secondaire piéton vers des espaces publics adjacents.
Il devra être en harmonie avec la maison et/ou le portail et la clôture.

ASPECT

Il sera **implanté** :
- dans un angle de la parcelle
- avec un **retrait de 80 cm** (alignement avec la clôture)

selon le modèle suivant :
- **hauteur de la même hauteur que la clôture**
- **largeur : 1,50 m maximum**

Sont interdits :
- les portillons en **PVC quelle que soit la couleur**
- les portillons de **couleur blanche**



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PALETTE VÉGÉTALE


Carpinus betulus - charme commun


Ceanothus automnal blue - lilas de Californie


Cotoneaster franchetti - cotoneater


Eleagnus angustifolia - olivier de bohème


Escallonia 'Red Dream'


Euonymus europaeus - fusain d'Europe


Fagus sylvatica - hêtre commun


Griselinia littolaris - Griseline du littoral


Ilex aquifolium - houx commun


Ligustrum vulgare - troène commun


Salix rosmarinifolia - saule à feuille de romarin


Viburnum tinus - viorne tin

LISTE DES VÉGÉTAUX IMPOSÉS

Carpinus betulus
Ceanothus autumnal blue
Cotoneaster franchetti
Eleagnus angustifolia
Escallonia 'Red Dream'
Euonymus europaeus
Fagus Sylvatica
Griselinia littoralis
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Salix rosmarinifolia
Viburnum tinus

UTILISATION DE LA PALETTE VÉGÉTALE POUR LA PLANTATION DES HAIES PRIVATIVES

Les végétaux inscrits dans la palette végétale sont imposés, aucune autre essence n'est autorisée.

Choisir 5 essences réparties également à 20% chacune.

Implantation des essences dans une même haie sans jamais avoir deux sujets de la même essence côte à côte.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

GÉNÉRALITÉS

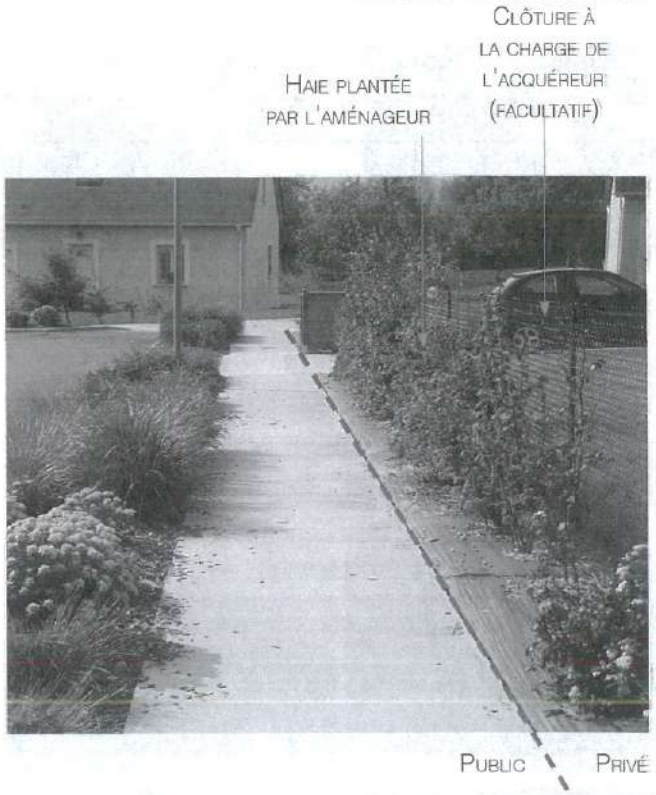
Les haies privatives sont à la charge de l'aménageur lorsqu'elles sont en limite privé / espace public pour les lots individuels.

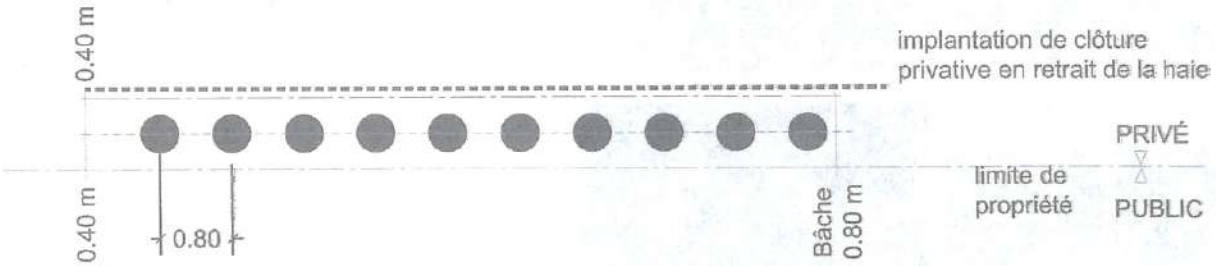
L'entretien revient à l'acquéreur qui devra la tailler régulièrement et la maintenir à une **hauteur de 1,50 m.**
Les haies privatives sont à la charge de l'acquéreur en limite séparative privé / privé.
Elles devront se conformer à la palette végétale indiquée en pages suivantes.

Les haies sont plantées dans une bande de 0.80 m de la limite de propriété.

Sont interdites :
- les haies monospécifiques
- les haies de résineux
- les haies de bambous

HAIES PRIVATIVES



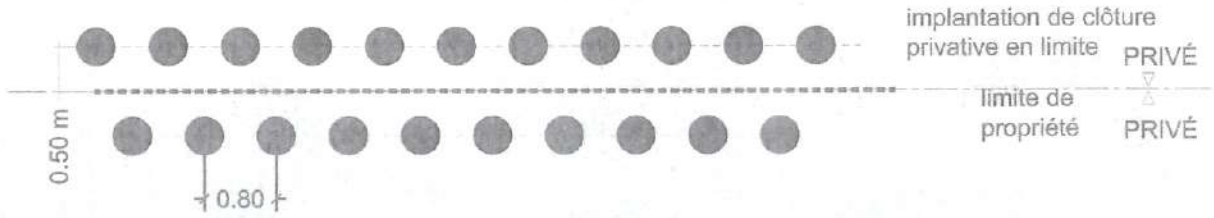


AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

HAIES PRIVATIVES

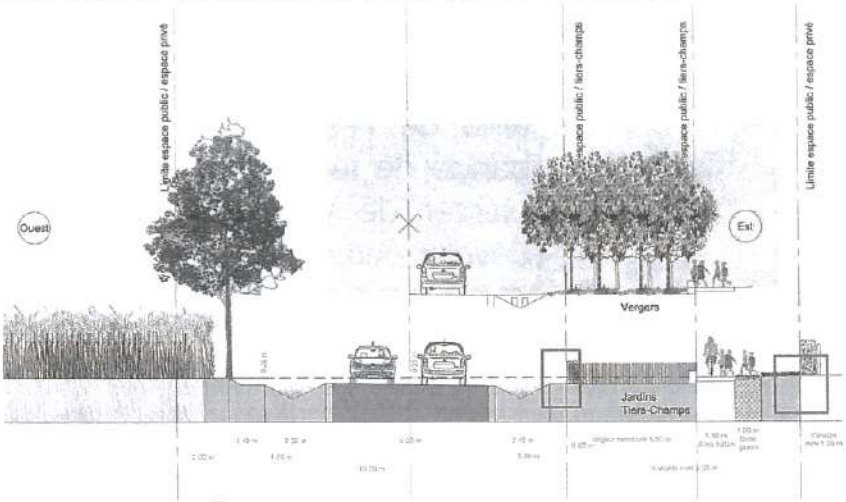
LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ / PRIVÉ

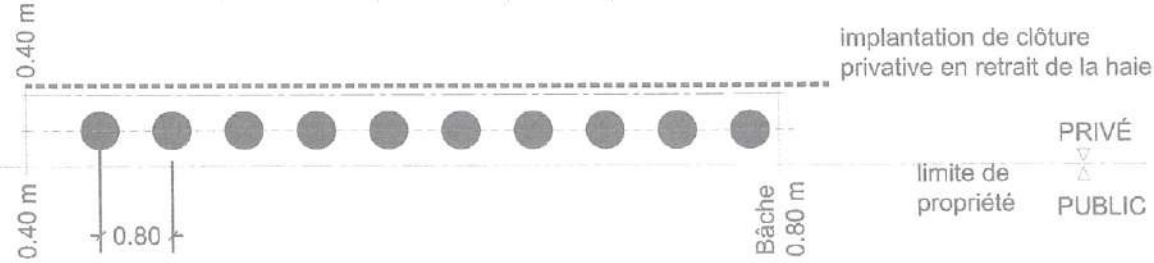
RAPPEL: les clôtures implantées en limite séparative privé / privé doivent obligatoirement être accompagnées d'une haie, au moins d'un côté. La haie sera implantée à 0,50 m de la limite séparative. Elle devra être entretenue soigneusement et **maintenue à une hauteur maximale de 1,80 m.**



En limite d'espace privé non clos, si la clôture est posée, elle sera obligatoirement accompagnée d'une haie vive ou taillée implantée côté jardin clos.
Celle-ci ne devra pas dépasser 1,80 m.

LES HAIES PRIVATIVES DES TIERS-CHAMPS



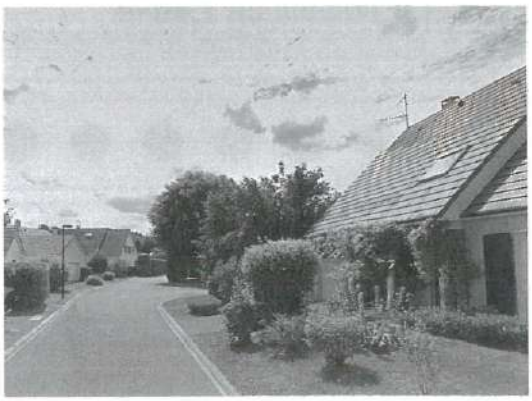


AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

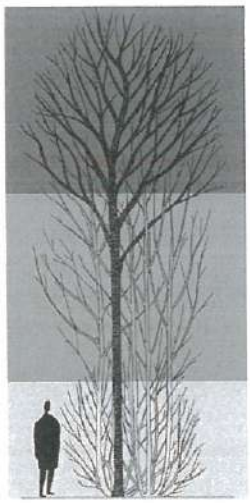
LES ESPACES PRIVÉS NON CLOS EN LIMITE DE VOIE A [ÎLOT 1]

Les espaces non clos situés en bordure de l'espace public seront obligatoirement engazonnés à l'exception de l'entrée charretière, des allées et terrasses potentielles.
La plantation de massifs d'arbustes et de vivaces y est vivement conseillée afin de participer à l'ambiance générale du quartier.





Exemples d'espaces privés non clos à Épron (14)



Interdiction de former une limite végétale (haie libre) en bordure de l'espace public.
Obligation de végétaliser la bande privative non close

Il est recommandé, compte-tenu de l'exposition de cette bande de terrain, de ne pas y planter de végétaux à grand développement.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

MACROLOTS DESTINES AUX LOTS GROUPES

Les eaux pluviales générées sur les macrolots destinés aux lots individuels groupés sont gérées par deux dispositifs distincts :

- Les eaux de toitures qui sont infiltrées sur la parcelle
- Les eaux des autres surfaces imperméabilisées (stationnements et voirie de desserte associée, accès,...) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

1. EAUX DE TOITURES

L'acquéreur d'un macrolot pour réalisation de lots individuels groupés devra gérer les eaux des toitures par un dispositif d'infiltration (de type tranchée drainante) commun ou individuel (il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs individuels à chaque habitation) .

Il fera son affaire personnelle du raccordement exclusif du trop-plein sur le branchement (boîte de branchement ou canalisation en attente) unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

2. EAUX DES AUTRES SURFACES IMPERMÉABILISÉES (STATIONNEMENTS ET VOIRIE DE DESSERTE ASSOCIÉE, ACCÈS, ...)

Les eaux générées par les autres surfaces imperméables (accès, stationnements, terrasses...) doivent être raccordées au système de gestion collectif.

L'acquéreur d'un macrolot fera son affaire personnelle du raccordement dans le regard unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation (hors toiture) de 235 m² par macrolot.

En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de 3m³ utile par tranche de 50m² d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini précédemment. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 1 l/s/ha rapporté à la surface de la parcelle.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

MACROLOTS DESTINES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS

Les eaux pluviales générées sur les macrolots destinés aux logements collectifs sont gérées par un seul dispositif de gestion. Les eaux des surfaces imperméabilisées (toitures, stationnements, terrasses et voirie de desserte associée, accès,...) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

L'acquéreur d'un macrolot fera son affaire personnelle du raccordement dans le regard unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation maximale de 75% de la surface de la parcelle

En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de $3m^3$ utile par tranche de $50m^2$ d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini précédemment. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 1 l/s/ha rapporté à la surface de la parcelle.

ANNEXES

ZAC «DES HAUTS PRÉS»

DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

CONCESSIONNAIRE: NEXITY FONCIER CONSEIL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE
URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO
ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES
version 2.12



ARRÊTÉ PAR LE MAIRE,
THIERRY LEFORT,

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

SECTEUR MACROLOTS

SOMMAIRE

VOLET 1 - PRÉSENTATION DU CPRAUPE

AVANT-PROPOS 6
COMMENT UTILISER L'OUTIL 6
MODALITÉ DE SUIVI DES PERMIS DE CONSTRUIRE 7
LECTURE DU PRÉSENT CAHIER 8

VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROPOS LIMINAIRES 10
ARTICLE 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 11
ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES 11
ARTICLE 3 ACCÈS ET VOIRIE 12
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 12
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 12
ARTICLE 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES 12
ARTICLE 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 13
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 13
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 14
ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 14
ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR 14
ARTICLE 12 STATIONNEMENT 15
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET VÉGÉTATIONS 16
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) 16

GLOSSAIRE 17

VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS 20
RÈGLES ET PRESCRIPTIONS DE GABARITS MAXIMUMS 21
RÉPARTITION DES ÎLOTS 22

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5 23
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION 24
ZONES D'AIMANTATION / ENTRÉES CHARRETIÈRES / GARAGE / CAR-PORT 25
IMPLANTATION DES ANNEXES 26
MATÉRIAUX 27
COUVERTURES 28
OUVERTURES 29

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6 30
PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION 31
ZONES D'AIMANTATION 32
IMPLANTATION DES ANNEXES 33
MATÉRIAUX 34
COUVERTURES 35
OUVERTURES 37

VOLET 4 - ESPACES EXTÉRIEURS - ENVIRONNEMENT

Aménagement des Espaces extérieurs 37
Accès a la parcelle / stationnement / Entrée charretière 38
Prescriptions d'implantation Clôtures et Portails 39
Clôtures 41
Portails 45
Portillons 46
Palette végétale 47
Haies privatives 48
Espaces privés non clos 51

Gestion des Eaux de Pluie 52

ANNEXES

Règlement graphique ..... annexe 1
Le projet a l'échelle du quartier ..... annexe 2
Prescriptions environnementales à l'échelle des lots ..... annexe 3
Fiche des caractéristiques du projet ..... annexe 4

VOLET 1
PRÉSENTATION DU CPRAUPE

Volet 1 - Présentation du CPRAUPE

Avant-propos

Le présent CPRAUPE constitue le règlement écrit du quartier ZAC des Hauts Prés à Douvres-la-Délivrande. Il est établi en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Il s'applique au Quartier des Hauts Prés, tel que défini au plan figurant en annexe 1 (règlement graphique) au présent document.

En complément du règlement écrit (volet 2 du présent CPRAUPE), les prescriptions et recommandations de ce cahier ont pour objectif d'assurer la plus grande cohérence possible tant sur le plan de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage, tout en tenant un haut niveau d'exigences environnementales.
La réussite de ce projet passe par tous les acteurs, que ce soit les concepteurs, les aménageurs, les entreprises, les élus mais aussi et surtout les futurs habitants, propres artisans du cadre de vie dans lequel ils investissent.
Ainsi, cette opération se «co-construit».

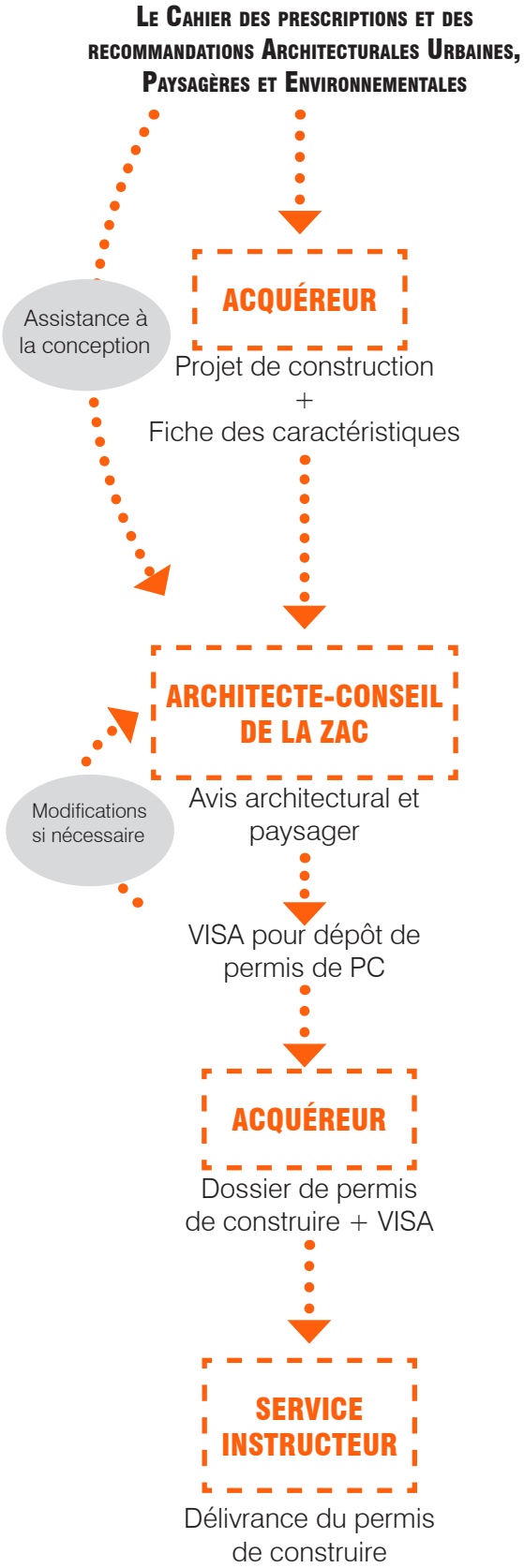
Le document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) de la ville de Douvres-la-Délivrande et le volet 2 (règlement écrit) du présent CPRAUPE sont les textes réglementaires de référence pour la préparation du permis de construire.
Les Prescriptions et Recommandations Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales édictent des règles de deux ordres :
- Des **RECOMMANDATIONS** qui sont données à titre indicatif que chacun doit prendre en compte ;
- Des **PRESCRIPTIONS** et des règlements qui s'imposent en plus des règles du PLU.

Les volets 3 et suivants comportent de nombreuses illustrations qui permettent de mieux expliquer et visualiser les règles et prescriptions écrites. Les astérisques renvoient à la définition du terme mis en évidence, dans le glossaire.

Comment utiliser l'outil

Le cahier a pour objectif :
- D'édicter les obligations (volet 2 - règlement écrit), les prescriptions et les recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales pour chaque îlot d'habitat et chaque terrain.
- De définir la méthode de suivi et d'accompagnement des projets de construction.
- De présenter les grandes lignes du projet urbain de la «ZAC des Hauts Prés» (donné à titre indicatif).

Volet 1- Présentation du CPRAUPE



Le cahier est organisé en quatre VOLETS :

- Volet 1 - Présentation du CPRAUPE
- Volet 2 - Règlement écrit de la ZAC
- Volet 3 - Les prescriptions et recommandations à l'échelle de la parcelle
- Volet 4 - Paysage et environnement des lots

et quatre ANNEXES :
- Annexe 1 - Règlement graphique
- Annexe 2 - Le projet à l'échelle du quartier (donné à titre indicatif)
- Annexe 3 - Prescriptions environnementales à l'échelle des lots
- Annexe 4 - Fiche des caractéristiques du projet

Modalité de suivi des PC

Chaque projet se «construit» en concertation avec l'architecte-conseil de la ZAC du quartier résidentiel des Hauts-Prés.

Sur la base du règlement écrit, des prescriptions et des recommandations, l'Architecte coordinateur et le paysagiste concepteur ont un rôle d'informateur, de conseil, de cohérence d'ensemble.

La fiche des caractéristiques (annexe 4) donne lieu à un AVIS de l'architecte coordonnateur, qui se transforme en VISA une fois les modifications demandées apportées. Le VISA est une pièce de la demande de permis de construire.
Le VISA n'est pas une dérogation au cahier des charges, il juge le projet dans son ensemble et en cohérences avec les projets voisins. Le concepteur est tenu de respecter les éléments du cahier des charges qui sont jugés par la mairie.

Au cas par cas, des dérogations au cahier des charges pourront être acceptés mais devront être identifiés lors du dépôt de permis de construire.

LECTURE DU PRÉSENT CAHIER

Les règles inscrites dans le volet 2 complètent le règlement de la zone **1AUa** du PLU.
Les **PRESCRIPTIONS** et les **RECOMMANDATIONS** Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPRAUPE) donnent deux niveaux d'information :

RECOMMANDATION (CONSEIL DONNÉ À TITRE INFORMATIF)

PRESCRIPTION (CE QUI S'IMPOSE)

VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROPOS LIMINAIRES

Ce volet précise les règles qui devront s'appliquer à chaque projet de construction qui sera établi puis réalisé à l'intérieur du quartier des Hauts Prés.
S'agissant des aménagements réalisés par le concessionnaire, il est renvoyé au respect des prescriptions du dossier de réalisation de ZAC notamment le programme des équipements publics.
S'agissant des projets qui seront édifiés sur chaque lot ou macrolot, ils feront l'objet d'un permis de construire ou d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ces projets devront respecter les règles ci-après qui s'imposeront à eux. Ces règles complètent les règles d'urbanisme applicables dans le PLU, notamment le règlement écrit relatif au secteur **1AUa** (qui s'applique pour l'immédiat à la partie Nord de la ZAC).

Les articles sont rédigés, pour une facilité de lecture, dans l'ordre du règlement du PLU.
Par ailleurs, le règlement graphique en annexe 1 vient compléter les prescriptions qui s'imposent.

ARTICLE 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites
ARTICLE 2 : Types d'occupation ou utilisation des sols soumis à conditions spéciales
ARTICLE 3 : Accès et Voirie
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux
ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains
ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques
ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions
ARTICLE 10 : Hauteur des constructions
ARTICLE 11 : Aspect extérieur
ARTICLE 12 : Stationnement
ARTICLE 13 : Espaces libres et végétations
ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

L'architecte conseil coordonnera, dans le respect du règlement écrit et du règlement graphique, les relations entre constructions voisines (par exemple, hauteur d'égout, toiture, etc...).

ARTICLE 1

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cf. PLU

ARTICLE 2

TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES

Le regroupement de plusieurs lots pour constituer une seule unité foncière est interdit.

Les projets de constructions devront respecter les typologies identifiées pour chaque lot (logements individuels, maisons de ville, logements «intermédiaires» ou logements collectifs).

- Les logements et les activités de services tertiaires sont autorisées sous réserve que l'aspect résidentiel du quartier des Hauts Prés soit respecté, que les stationnements soient assurés sur la parcelle privée, en quantité suffisante et à la charge du pétitionnaire ou de l'utilisateur des lieux et que le nombre de places de stationnements suffisants soit démontré au Permis de Construire.

- Les garages en sous-sol, s'ils s'avèrent nécessaires, ne seront autorisés que sur le lot 251, sous-réserve qu'ils soient réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs notamment en ce qui concerne les risques éventuels de remontée de nappe phréatique, d'infiltration et de gestion des eaux pluviales.

- Les annexes (cellier, dépendances) d'une superficie inférieure à 20 m², sans stationnement de véhicule, sont autorisées sous réserve d'être implantées dans les zones constructibles et définies au règlement graphique en annexe 1. Les abris de jardin sont limités à 10 m².

- Les carports sont autorisés sur toute la zone constructible de la parcelle déterminée au règlement graphique en annexe 1, incluant les entrées charretières non closes et sous respect du gabarit. Les carports sont limités à une hauteur d'acrotère de 3,80 m couvert en toit-terrasse obligatoirement.

ARTICLE 3

ACCÈS ET VOIRIE

Voirie

L'aménagement de l'ensemble des voies est donné à titre indicatif au programme des équipements publics du dossier de réalisation.

Accès

- Sur les lots 248,249,250 et 251, les accès véhicules seront localisés et aménagés en fonction des permis de construire en respectant les indications du règlement graphique en annexe 1.
- Sur les autres lots, un seul accès véhicules est autorisé dans le respect du règlement graphique en annexe 1 et des schémas et intentions exprimés dans le volet 3. Ces accès devront impérativement être imperméabilisés.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions devront être raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur.

Aucun autre raccordement ne sera possible.

ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cf. PLU

ARTICLE 6

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises publiques sont constituées des voies, allées, espaces verts et plus généralement tout ce qui se situe hors des parcelles cessibles.
Les constructions seront implantées dans le respect des dispositions du règlement graphique en annexe 1 concernant les zones constructibles, les lignes d'attache, les zones d'aimantation et la constitution d'angle de rue le cas échéant.

ARTICLE 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées dans le respect des dispositions du règlement graphique en annexe 1.
La gestion des volumes bâtis et notamment des hauteurs sur la ligne d'attache devra s'effectuer conformément aux schémas «Gabarit de construction» du volet 3, et aux légendes correspondantes du règlement graphique en annexe 1.
Sur les limites séparatives non concernées par les lignes d'attache, l'implantation se fera, soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1.00 m (passage d'homme et entretien de la construction).
Ces dernières règles s'appliquent dans le respect du Code Civil *Livre II - Titre IV - Chapitre II - Section III - Articles 675 à 680 bis « des vues sur la propriété de son voisin »,* qui précise, entre autres, l'interdiction de vue droite inférieure à 1,90m.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur les lots 248, 249, 250 et 251, en complément du règlement graphique en annexe 1, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot seront gérées dans le cadre du projet global de construction qui les organisera.

Sauf sur les lots 248, 249, 250 et 251, il est interdit de créer deux constructions non contiguës (à l'exception des annexes et garages) sur une même parcelle.

- Les annexes (dépendance, cellier) peuvent être soit associées, soit dissociées de la construction principale. Elles seront implantées, dans les zones constructibles conformément au règlement graphique en annexe 1.

- Les garages peuvent être soit intégrés au volume principal, soit en décroché du volume principal (rupture de linéaire de façade de plus d'1.00 m), soit indépendants (emprise au sol différente de celle du volume principal). Lorsqu'il est identifiable (deux dernier cas), le garage est obligatoirement revêtu d'un bardage et couvert d'un toit-terrasse (cf. section Garage de chaque Îlot).

- Les carports sont autorisés sur toute la zone constructible de la parcelle déterminée au règlement graphique en annexe 1, incluant les entrées charretières non closes et sous respect du gabarit. Les carports sont limités à une hauteur d'acrotère de 3,80 m, couvert en toit-terrasse obligatoirement.

ARTICLE 9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. PLU

ARTICLE 10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions devront respecter (qu'il s'agisse de toitures avec combles, de toitures courbes ou de toitures terrasses) les règles et prescriptions de gabarit maximum transcrites dans le volet 3 (page 19) du présent CPRAUPE.
Pour les lots libres, outre le respect du gabarit le cas échéant, leur hauteur maximale devra respecter les règles de volume décrites page 19 du présent CPRAUPE, sans toutefois dépasser 8.00 m au faîtage ou 7.00 m à l'acrotère.

Les annexes ne pourront dépasser 3,80 m de haut à l'acrotère ou à l'égout et se doivent de respecter le gabarit.
Des dépassements peuvent être autorisés pour les besoins des ouvrages techniques en toiture dès lors qu'ils font l'objet d'une intégration soignée.
Les émergences sont autorisées sur le lot 251, au-delà de la hauteur maximale et devront recevoir l'agrément de l'architecte-conseil de la ZAC.

ARTICLE 11
ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur concerne le traitement des façades, des toitures, des clôtures avec les portails et portillons, des haies en limite séparative, la gestion des coffrets techniques et des boites aux lettres ainsi que le traitement des espaces privatifs non-clos.

Pour le bâti, il devra se conformer aux prescriptions et schémas des paragraphes «Zones d'aimantation/Ligne d'attache/Gabarit de construction», «entrées charretières/Garage /Carport/Annexes», «Matériaux», «Colorimétrie», «Couvertures» et «Ouvertures» du volet 3, pour chaque îlot.

Pour les portails et portillons, ils devront se conformer aux schémas des paragraphes «Implantation des clôtures et portails» du volet 4, pour chaque îlot.
Les portails, s'ils sont installés, devront l'être avec un recul de 6,00 m par rapport à l'emprise publique et devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.
Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Dans l'îlot 1.2 (voir page 20 du présent CPRAUPE), elles devront, si elles sont posées, être alignées avec la construction principale.
- Dans les îlots 2.2, 3.2 et 4.2, les clôtures sur l'espace public, si elles sont posées, le seront obligatoirement en recul de 80 cm par rapport à l'espace public. Une haie sera plantée par l'aménageur dans cette bande de 80 cm.

ARTICLE 12
STATIONNEMENT

- Sur les lots 248, 249, 250 et 251, le nombre de places de stationnement est de 1,5 places par logement. Le nombre de places sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les logements sociaux pourront se conformer à 1 place/logement.

Pour tous les logements individuels (sur terrains individuels ou en permis groupé), il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement, à créer hors des emprises publiques.
Sur les autres lots, l'organisation du stationnement respectera le règlement graphique en annexe 1.

ARTICLE 13
Espaces libres et végétations

Sur les lots 248, 249, 250 et 251, l'aménagement des espaces libres fera l'objet d'un projet détaillé au stade du permis de construire.

Sur les autres lots, en dehors des haies réalisées le long des limites séparatives traitées à l'article 11 au titre des clôtures, les espaces libres sur les parcelles seront traitées soit en pelouse, soit en jardin potager, soit en espace arbustif. Font exception les entrées charretières privatives non-closes qui seront obligatoirement minéralisées et imperméabilisées en enrobé noir ; et les allées et terrasses qui pourront être revêtues de traitement minéral.

ARTICLE 14
Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Se reporter à la «fiche de lot» de chaque terrain et au CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain).

- **ACROTÈRE**

Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

- **ALIGNEMENT**

Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

- **ANNEXE**

Dans le présent règlement, l'annexe est définie par un volume de moins de 20 m² de surface de plancher non destiné à recevoir des véhicules.

- **ABRI DE JARDIN**

Dans le présent règlement, l'abri de jardin est une annexe limitée à 10 m² de surface de plancher non destinée à recevoir des véhicules.

- **BÂTI D'ACCROCHE**

Le bâti d'accroche est sur 5.00 m minimum et peut être :

- La maison d'habitation (volume principal ou secondaire) sous réserve du respect du gabarit
- Le garage sous réserve du respect du gabarit
- Un carport bois couvert et fermé en limite séparative

- **CARPORT**

Abri léger couvert et non clos destiné à recevoir un véhicule.

- **COMBLES**

Partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit à pans.

- **CROUPE**

Versant de toit qui réunit les deux pans principaux d'un toit.

- **DÉCROCHÉ DE VOLUME**

Dans le présent règlement, un décroché de volume est caractérisé par une rupture de linéarité de façade de plus de 1.00 m de profondeur.

- **ÉGOUT DU TOIT**

Ligne basse du pan de toiture.

- **ÉMERGENCE**

Élément en saillie par rapport au plan général d'une couverture ou d'une toiture-terrasse (par ex. souche de cheminée, conduit d'aération).

- **EMPRISE AU SOL** *(issu du lexique national d'urbanisme)*

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **ENTRÉE CHARRETIÈRE**

Espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé.

- **FAÎTAGE**

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

- **GABARIT** *(issu du lexique national d'urbanisme)*

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **HAUTEUR** *(issu du lexique national d'urbanisme)*

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux [de construction], à la date de dépôt de la demande [de Permis de Construire]. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- **HÉBERGE**

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

- **INDÉPENDANT (DU VOLUME PRINCIPAL)**

Un volume indépendant, sous-entendu indépendant du volume principal, ne peut être accolé à ce volume.

- **LIGNE D'ATTACHE**

Limite séparative servant de point de départ au bâti d'accroche(linéaire de façade 5.00 m minimum).

- **MATÉRIAUX COMPOSITES**

Matériau artificiel obtenu par mélange, transformation ou traitement.

- **TOIT-TERRASSE**

Dans le présent règlement, les toits terrasses sont définis par les toitures dont les pentes varient de 0% à 8%.

- **VOLUME PRINCIPAL ET SECONDAIRE**

Est entendu dans le présent règlement par volume principal le corps principal de la maison d'habitation. Les ailes ou décrochés de volume (tels que définis plus haut) seront interprétés en volume secondaire.

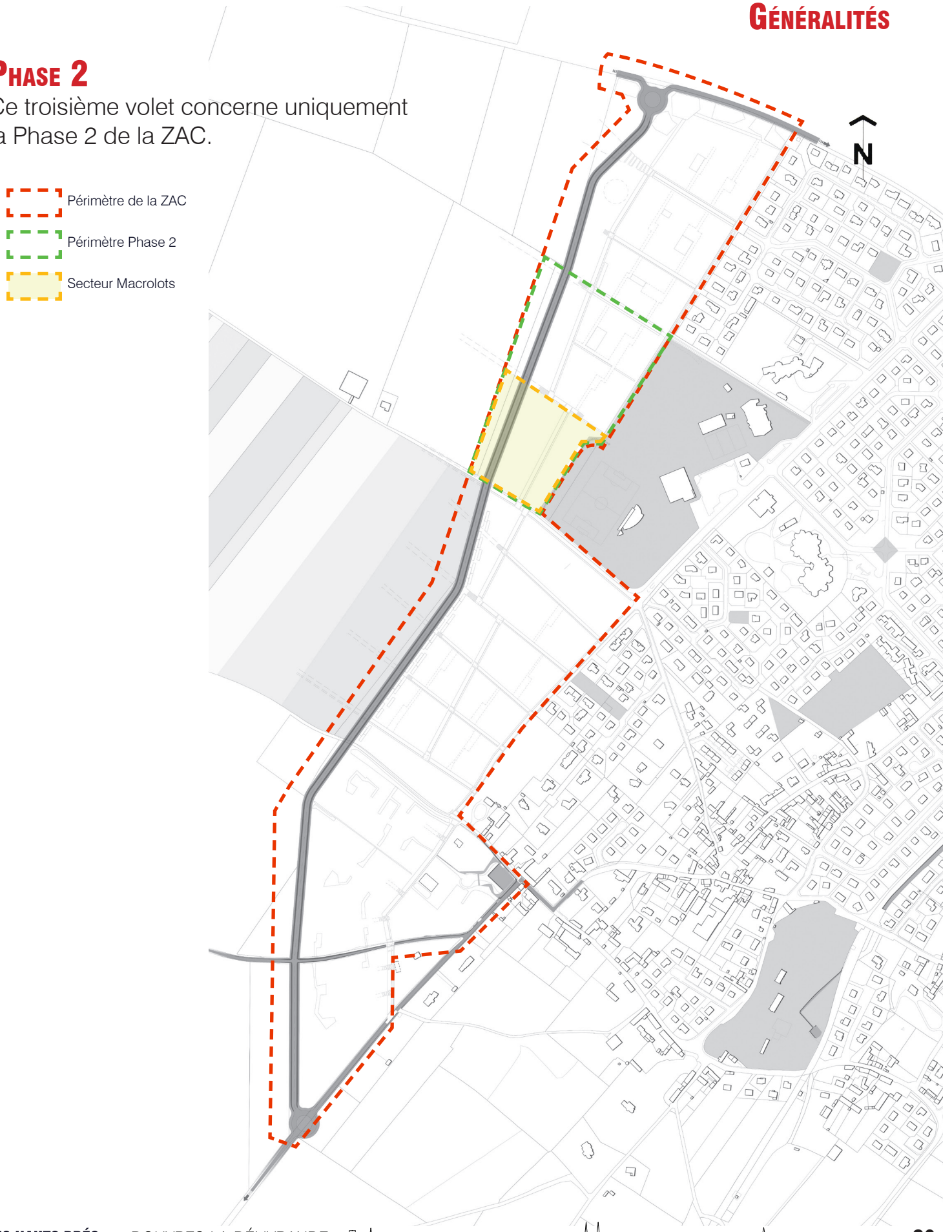
VOLET 3 - LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER

GÉNÉRALITÉS

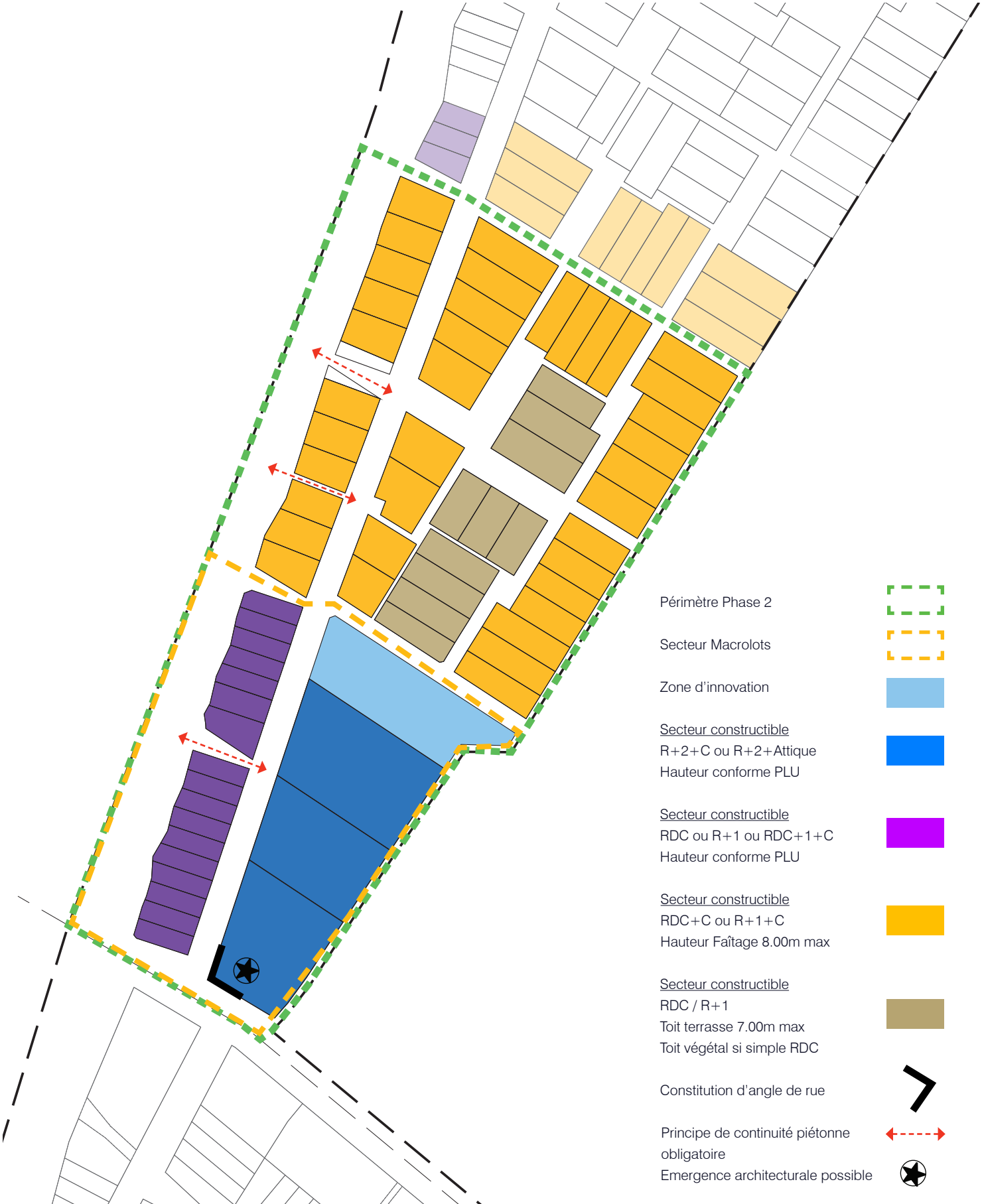
PHASE 2

Ce troisième volet concerne uniquement la Phase 2 de la ZAC.



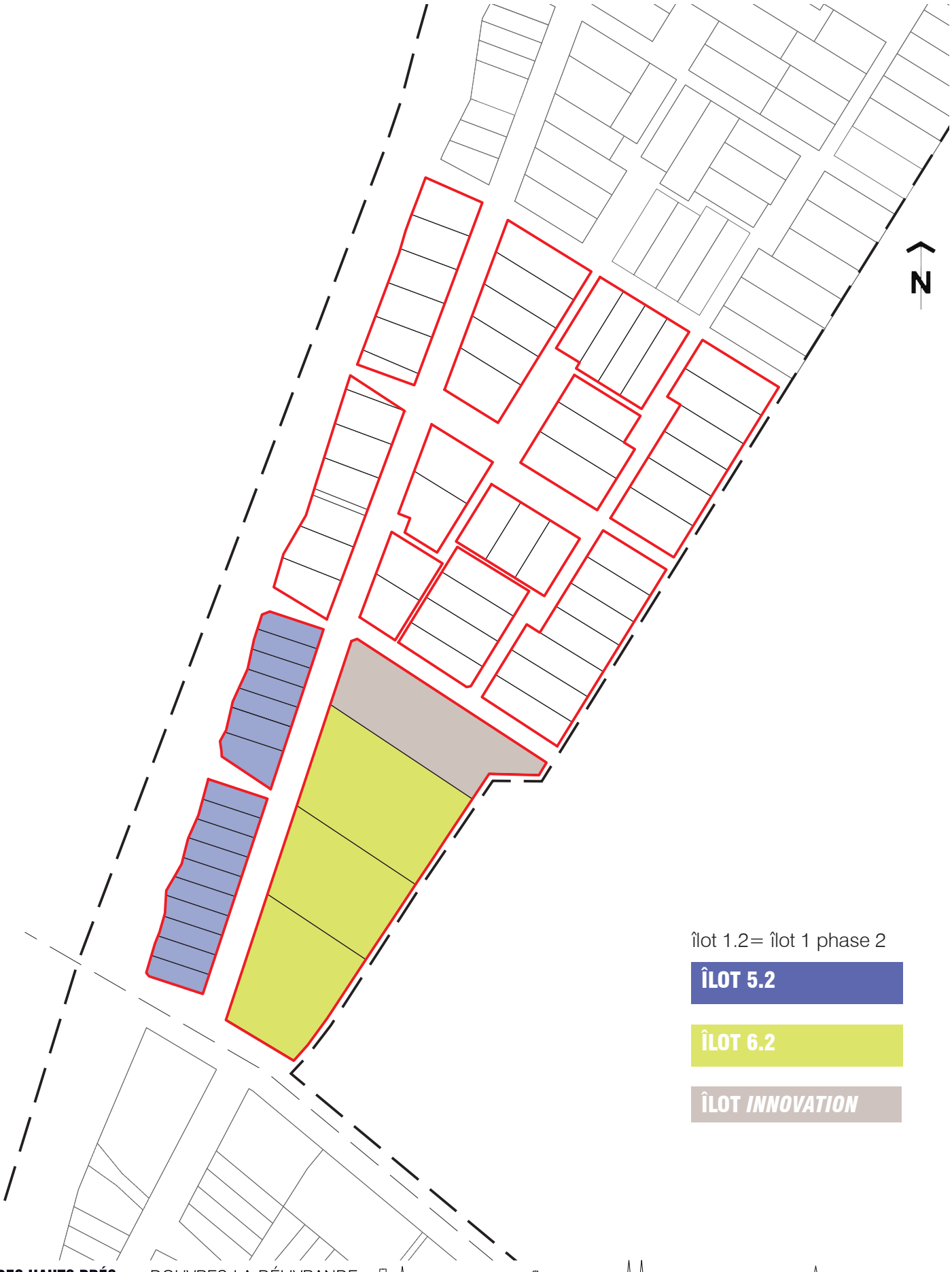
QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS

RÈGLES ET PRESCRIPTIONS DE GABARITS MAXIMUMS



QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS

RÉPARTITION DES ÎLOTS



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5



- Morphologie morcelée
- Accès Est
- Entrée charretière (1 place)
- Aimantation : 3 mètres

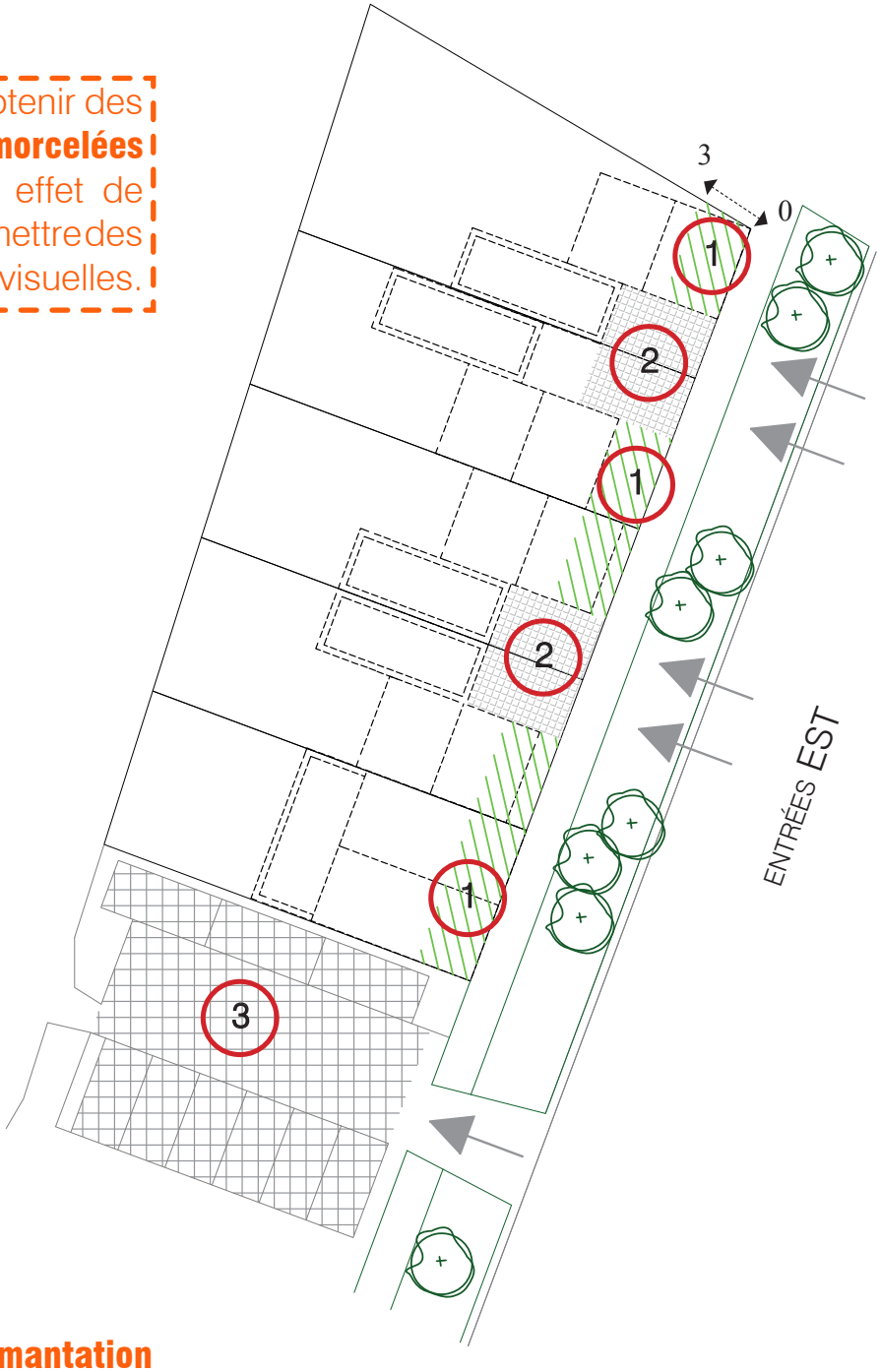


VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES

L'objectif est d'obtenir des **morphologies morcelées** afin d'éviter tout effet de compacité et permettre des perméabilités visuelles.



PRESCRIPTION

1. **Zone d'aimantation**
(Profondeur entre 0 et 3 mètres)

2. **Entrée charretière**
(Aucun accès différent de ceux illustrés sur le règlement n'est autorisé)

3. **Poche de stationnement**
(Stationnement collectif ouvert aux visiteurs)



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5

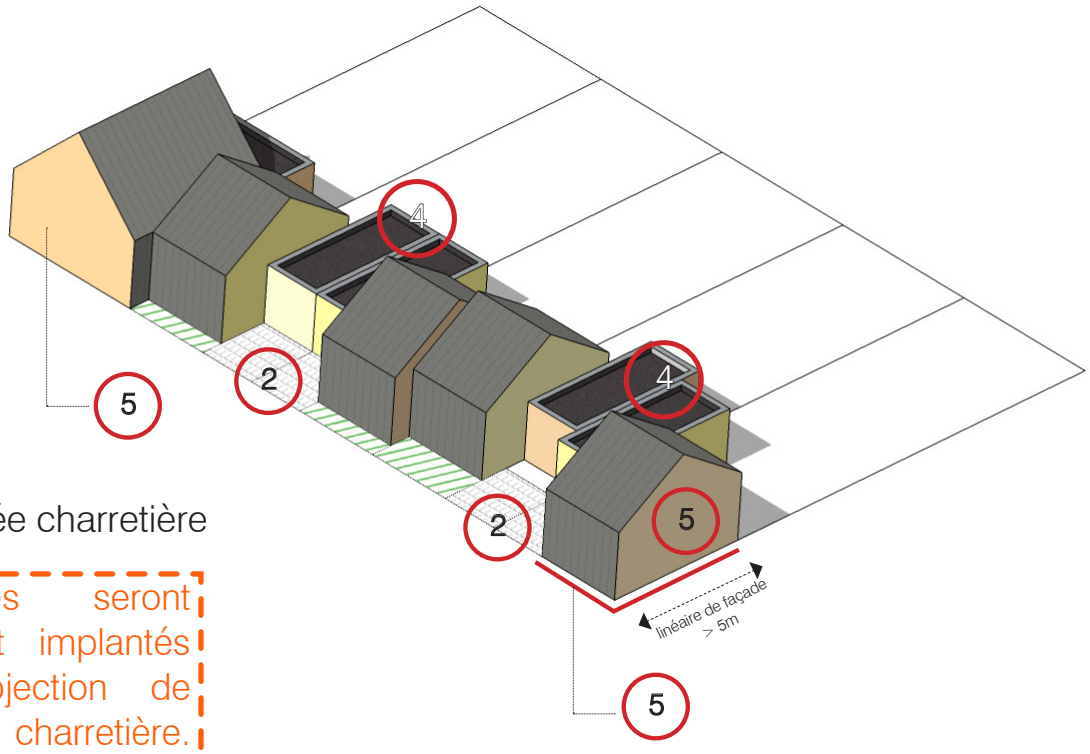
ZONE D'AIMANTATION / ENTRÉES CHARRETIÈRES / GARAGE / CARPORT

Les **volumes secondaires et garages** doivent être **identifiables** (cf. section *Matériaux*).

1 Zones d'aimantation

⚠ Dans l'îlot 5, le bâti sera implanté selon le règlement graphique de la ZAC.

4 Volume secondaire Garage



⚠ 2 Entrée charretière

Les garages seront obligatoirement implantés dans la projection de l'entrée charretière. Cette dernière aura une **largeur de 5 mètres et une profondeur de 5m minimum / 6m maximum.**
Dans l'îlot 5, elles doivent être groupés par 2, sauf cas d'angle de rue.

5 Implantation du bâti en limite

Les **volumes habitables, garages et carport peuvent être bâti d'accroche*** sur la limite parcellaire latérale avec au minimum 5.00 m linéaire de façade.

6 Carport

Les **carports** sont autorisés sur toute la **zone constructible de la parcelle, incluant les entrées charretières** non closes.
Les carports sont limités à une **hauteur d'acrotère de 3,80 m** couvert en **toit-terrasse** obligatoirement. Impérativement positionnés sur la limite parcellaire latérale, les carports s'implantent **sur l'entrée charretière** ou bien dans le **prolongement soit du volume bâti** soit **de l'entrée charretière.**



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE









QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5

MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :

- En façade, les **matériaux composites*** devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.

- Dans le cas d'**enduit**, et lorsqu'il y a différentes couleurs, les teintes sont limitées à 2 par construction. Un second enduit est autorisé pour marquer les différences de volume. De même, un second enduit de teinte foncée en rez-de-chaussée est admis lorsqu'il y a dissociation avec l'étage.

- Les **effets d'enduits** et de **traits de scie** sont interdits.

- Les **bardages** seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés. Le bardage en Pin est interdit s'il est d'aspect naturel ; il est toléré en classe 3 uniquement lorsqu'il est peint. En plus des couleurs de la section *Colorimétrie*, le noir est autorisé pour les bardages bois.

Les **volumes secondaires et garages** seront obligatoirement identifiable suivant les critères établis ci-dessus. Ils sont recommandés en bardage bois.

Les **carports** sont recommandés en bois, suivant les essences imposées dans ce cas. Les essences de bois imposées pour les structures des carports sont exclusivement le Douglas et le Mélèze.

- L'emploi des **matériaux novateurs** sera validé ou non au cas par cas.



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5

COUVERTURES

Pour rappel, les garages seront en toit-terrasse ou en deux pans symétriques. Les toits à quatre pans et croupes, sur l'ensemble du volume construit, sont interdits.

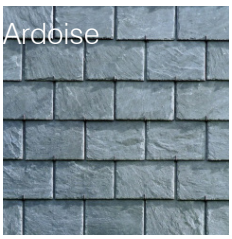
Les **matériaux autorisés** sont les suivant :

- Tuiles plates de teinte naturelle. Les types de Tuiles de Bavent sont encouragés, tels que les modèles Éminence (17x27), Port-Royal (17x26), Elysée (27x35). Couleur ardoise ou imitation ardoise interdite.
- Ardoise naturelle et synthétique de 40x24 max, si et seulement si la densité est inférieure ou équivalente à 30 pièces/m^2.
- Bac acier à nervures fines
- Zinc de toutes teintes
- Toiture végétalisée
- Toiture minérale

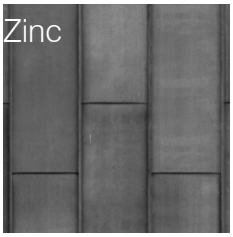
Les toits-terrasses non accessibles seront de préférences **végétalisés ou minéralisés** (permettant de couvrir les joints et jonctions d'étanchéité).

La tuile mécanique, les ardoises synthétiques de plus de 40x24 cm, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.







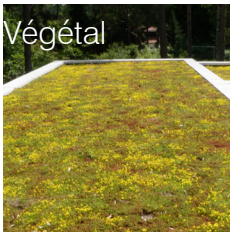
















QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 5

OUVERTURES

•Tous les **matériaux de menuiseries** sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites). A noter que la **couleur blanche est interdite** sur les **portails, portillons et portes de garages**.

•Les **ferrures** devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

•Les **fenêtres en bandeau** seront autorisées si elles appartiennent à une cohérence architecturale générale. Les fenêtres rondes ou en losange seront traitées au cas par cas en fonction de la cohérence générale du projet.

•Tous les autres types d'**ouvertures en toiture** sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type «velux»). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :








QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6



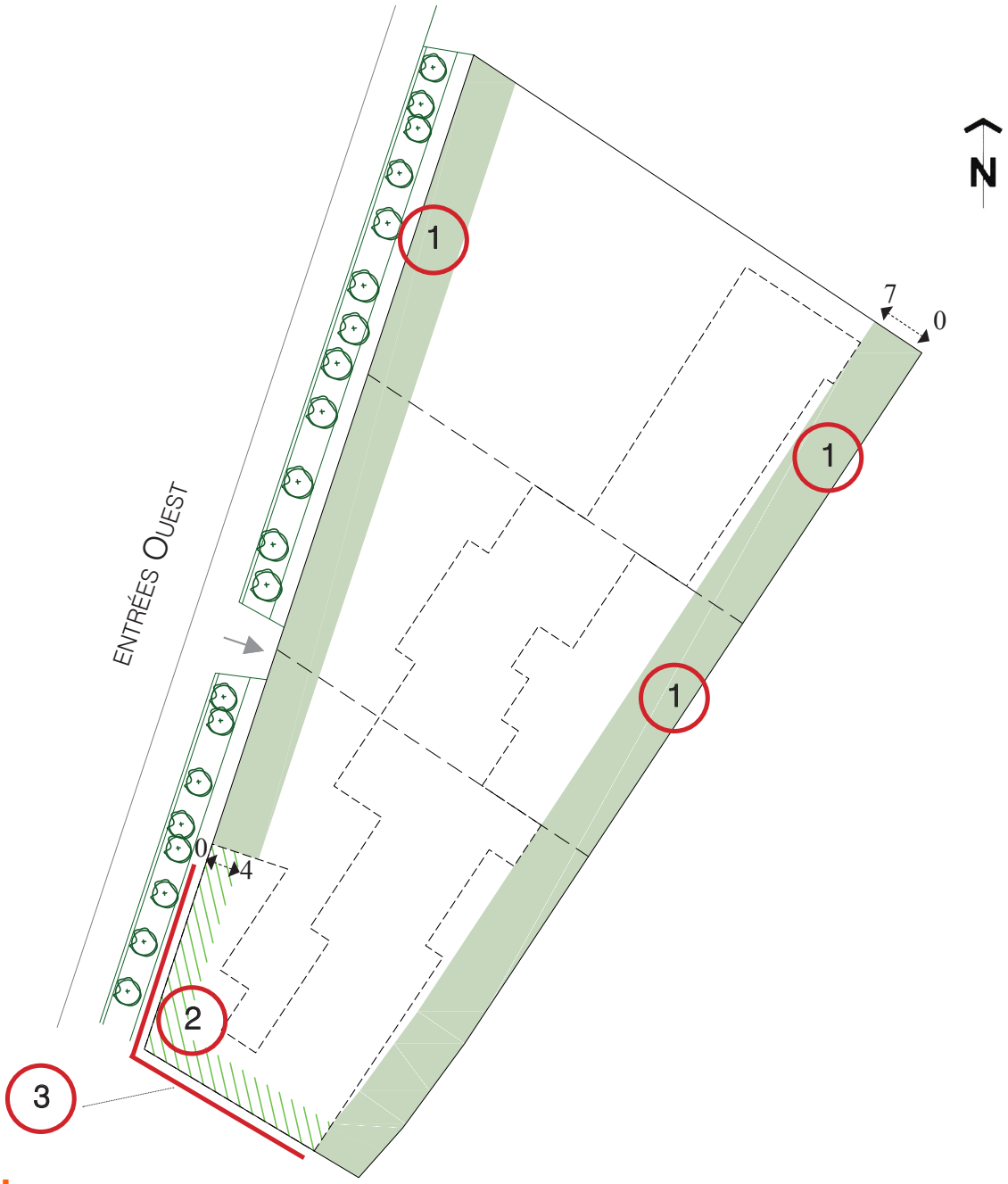
- Logement collectif
- Accès Ouest
- Aimantation : 4 mètres
- Inconstructibilité : 7 mètres



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6

ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

1. **Zone inconstructible**
   (Profondeur entre 0 et 7 mètres)
2. **Zone d'aimantation**
   (Profondeur entre 0 et 4 mètres depuis l'angle Sud-Ouest)
3. **Implantation du bâti en limite**
   (Obligation de construire l'angle Sud-Ouest)

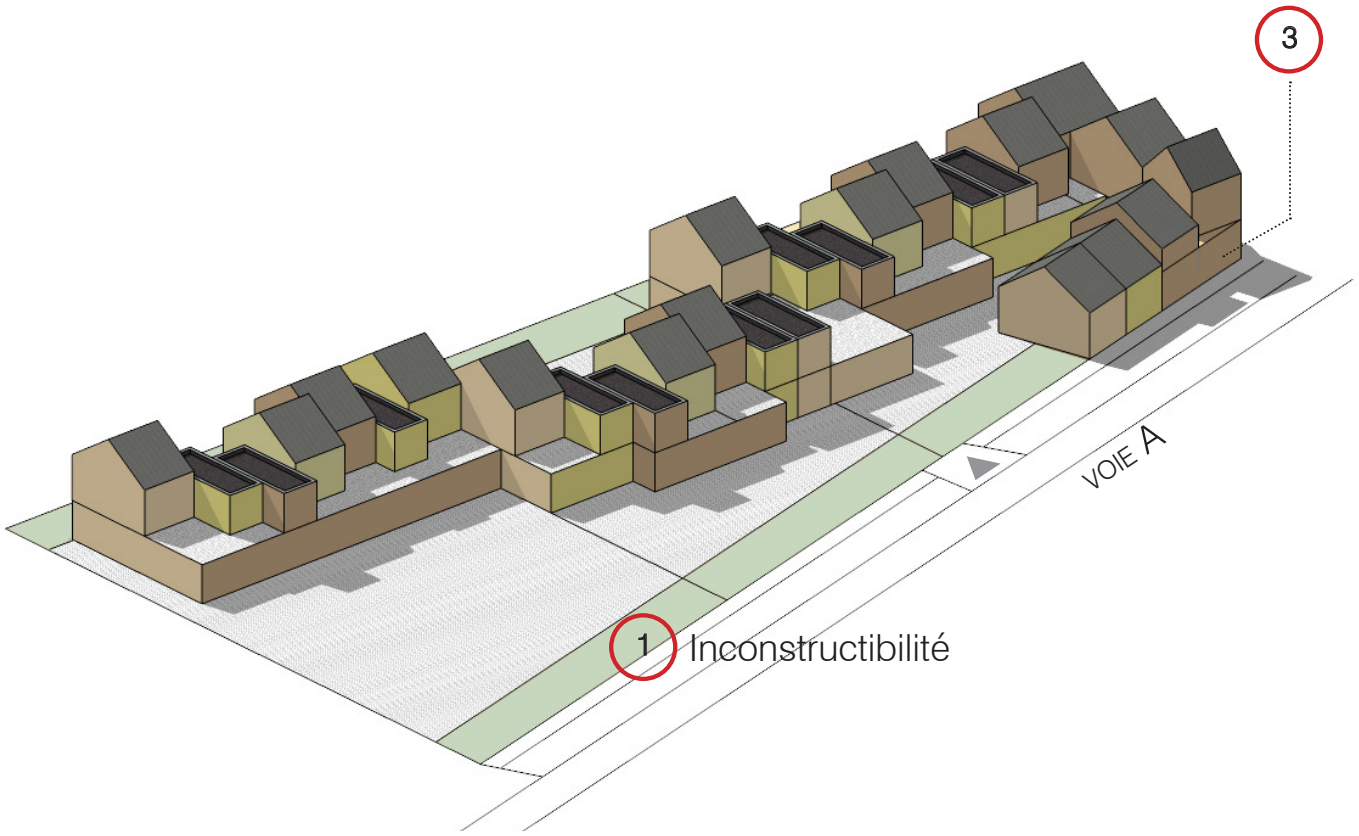


VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6

ZONES D'AIMANTATION / LIGNE D'ATTACHE / GABARIT DE CONSTRUCTION

L'objectif est d'obtenir des **morphologies morcelées** afin d'éviter tout effet de compacité et permettre des **perméabilités visuelles**. L'implantation en périphérie laissera ainsi un espace central dans l'**îlot éclairé et ventilé naturellement**.



2 Zone d'aimantation

Dans l'îlot 6, le bâti sera implanté selon le règlement graphique (annexe 1) de la ZAC avec un départ de volume dans une bande de **4m** de profondeur depuis l'angle Sud-Ouest de la parcelle.

Afin d'être en cohérence sur l'ensemble des constructions le long de la voie A, les **volumes secondaires et garages** doivent être **identifiables** par un **bardage en bois naturel** (cf. section *Matériaux*).



VOLET 3 - À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6

IMPLANTATION DES ANNEXES

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE















QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6

MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :

- En façade, les **matériaux composites*** devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.

- Dans le cas d'**enduit**, et lorsqu'il y a différentes couleurs, les teintes sont limitées à 2 par construction. Un second enduit est autorisé pour marquer les différences de volume. De même, un second enduit de teinte foncée en rez-de-chaussée est admis lorsqu'il y a dissociation avec l'étage.

- Les **effets d'enduits** et de **traits de scie** sont interdits.

- Les **bardages** seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés. Le bardage en Pin est interdit s'il est d'aspect naturel ; il est toléré en classe 3 uniquement lorsqu'il est peint. En plus des couleurs de la section *Colorimétrie*, le noir est autorisé pour les bardages bois.

- Les **garages**, lorsqu'ils sont décrochés de la façade principale, en volume secondaire ou indépendants seront obligatoirement traités en bardage bois suivant les critères établis ci-dessus.

Les **carports** sont recommandés en bois, suivant les essences imposées dans ce cas. Les essences de bois imposées pour les structures des carports sont exclusivement le Douglas et le Mélèze.

- L'emploi des **matériaux novateurs** sera validé ou non au cas par cas.



QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6

COUVERTURES

Pour rappel, les garages seront en toit-terrasse ou en deux pans symétriques. Les toits à quatre pans et croupes, sur l'ensemble du volume construit, sont interdits.

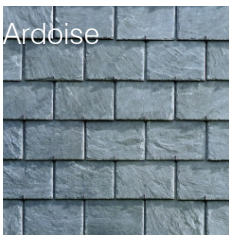
Les **matériaux autorisés** sont les suivant :

- Tuiles plates de teinte naturelle. Les types de Tuiles de Bavent sont encouragés, tels que les modèles Éminence (17x27), Port-Royal (17x26), Elysée (27x35). Couleur ardoise ou imitation ardoise interdite.
- Ardoise naturelle et synthétique de 40x24 max, si et seulement si la densité est inférieure ou équivalente à 30 pièces/m^2.
- Bac acier à nervures fines
- Zinc de toutes teintes
- Toiture végétalisée
- Toiture minérale

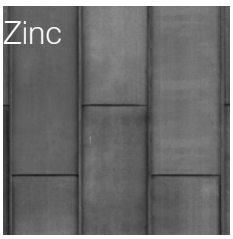
Les toits-terrasses non accessibles seront obligatoirement **végétalisés ou minéralisés** (permettant de couvrir les joints et jonctions d'étanchéité).

La tuile mécanique, les ardoises synthétiques de plus de 40x24 cm, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.







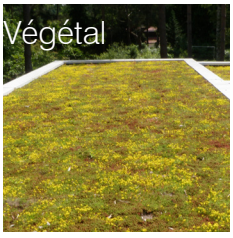
















QUALITÉ D'HABITER EN ÎLOT 6

OUVERTURE

•Tous les **matériaux de menuiseries** sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites). A noter que la **couleur blanche est interdite** sur les **portails, portillons et portes de garages**.

•Les **ferrures** devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

•Les **fenêtres en bandeau** seront autorisées si elles appartiennent à une cohérence architecturale générale. Les fenêtres rondes ou en losange seront traitées au cas par cas en fonction de la cohérence générale du projet.

•Tous les autres types d'**ouvertures en toiture** sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type «velux»). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :








Volet 4 - Espaces extérieurs
Environnement

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

ACCÈS À LA PARCELLE - STATIONNEMENT - ENTRÉE CHARRETIÈRE

Une entrée charretière est un espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé. Chaque parcelle a un accès de deux places de stationnement obligatoire. Cet espace est impérativement non clos et revêtu d'une imperméabilisation en enrobé noir.

DIMENSIONS

L'entrée charretière aura une largeur de 5.00 m minimum / 6.00 m maximum sur sa façade d'accès, et une profondeur de 6.00 m. Dans le cas où l'entrée charretière serait en limite de rue (croisement), celle-ci mesure 6.00 x 6.00 m obligatoirement.

L'entrée charretière,
- est non close
- accueille l'équivalent de deux places de stationnement
- peut être couverte d'un carport suivant les critères de la section *Îlot*

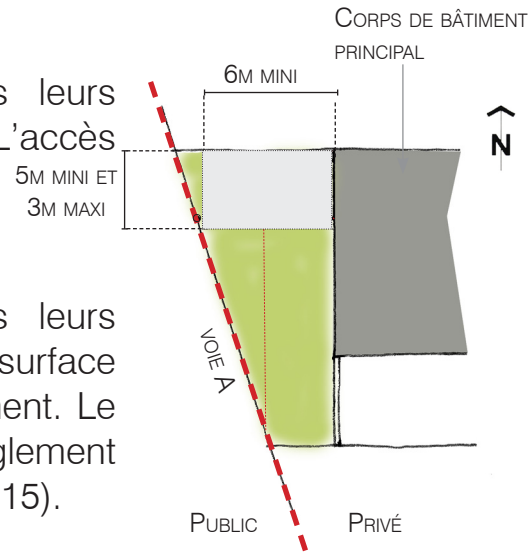


DEUX PLACES DE STATIONNEMENT OBLIGATOIRES PAR LOGEMENT INDIVIDUEL

CAS PARTICULIERS

• Îlot 5

Ces programmes doivent intégrer sur les parcelles leurs stationnements à raison de deux places par logement. L'accès devra rester ouvert (non-clos).



• Îlots 6 et Innovation

Ces programmes doivent intégrer sur les parcelles leurs stationnements à raison de une place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement. Le nombre de places sera arrondi à l'entier supérieur. (Cf règlement écrit en volet 2 - Article 12 du présent CPRAUPE en page 15).

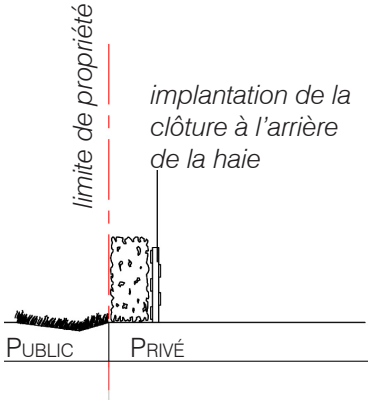
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES

GÉNÉRALITÉS ET IMPLANTATON

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont à la charge de l'acquéreur sur l'ensemble de sa parcelle (limite séparative privé / privé et limite d'espace privé non clos) et devront respecter les règles d'implantation fixées dans le présent CPRAUPE.



La clôture participe de la qualité des limites entre l'espace public et la parcelle privée et contribuent à la réussite de l'ambiance du quartier.
Bien intégrer cet aspect, c'est prendre conscience du soin qu'il faut apporter à chaque clôture, chaque limite pour permettre une intégration réussie et une contribution dans le paysage du quartier.

Si une clôture est posée, elle sera systématiquement implantée à l'arrière d'une haie, à 0.80 m de la limite de propriété (cas de la haie sur rue).

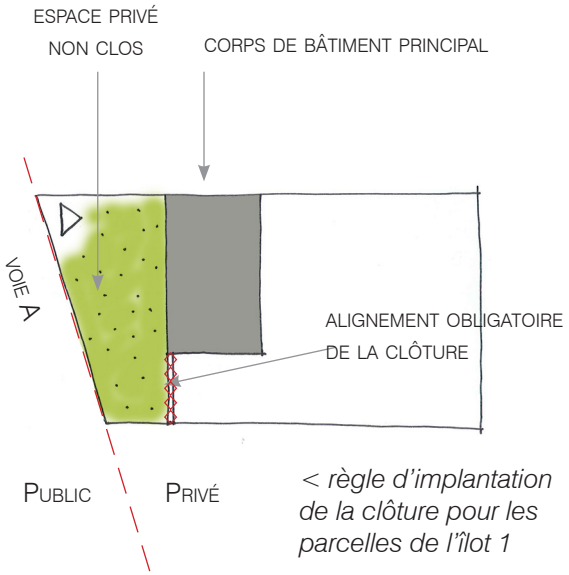
La haie en limite de propriété donnant sur l'espace public sera plantée par l'aménageur sauf le long de la voie A (cf. cas particulier ci-après).

CAS PARTICULIER DE L'ÎLOT 1 - LE LONG DE LA VOIE A

Pour cet îlot le long de la voie A, les espaces entre la voie et les constructions sont des **espaces privés non clos et ne sont pas plantés de haies en limite de voie.**

Si une clôture est posée, elle sera obligatoirement positionnée dans le prolongement du volume principal, telle qu'indiquée sur le schéma ci-contre.

L'acquéreur peut également poser dans l'alignement du corps de bâtiment principal un portail et / ou un portillon.
Les éléments composant cette limite devront former un ensemble d'aspect cohérent.



< règle d'implantation de la clôture pour les parcelles de l'îlot 1

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES - QUALITÉ

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PUBLIC OU EN LIMITE D'ESPACE PRIVÉ NON CLOS

Clôture de type 1
Les limites extérieures

Clôture de type 2
Les limites de voies

Clôture de type 3
Les coeurs d'îlots



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES - QUALITÉ

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PUBLIC OU EN LIMITE D'ESPACE PRIVÉ NON CLOS

Si elle est posée, cette clôture, d'une **hauteur totale de 1,40 m maximum**, sera systématiquement accompagnée d'une haie placée à l'avant de l'espace public sauf le long de la voie A.



Ganivelles

CLÔTURE DE TYPE 1

Ganivelle en bois naturel (châtaigner)

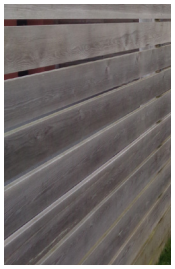
CLÔTURE DE TYPE 2

Clôture en bois brut de teinte naturelle en privilégiant les essences locales (type châtaignier, chêne, robinier) composée de poteaux verticaux espacés de 2.00 m.
La clôture sera constituée de **lisses horizontales** de 20 cm de largeur, fixées de manière alternée devant / derrière sur les poteaux verticaux (cf. Détail ci-dessous)
OU
Grillage simple torsion en acier galvanisé
OU
Panneaux treillis soudés de coloris foncé ou galvanisé, à mailles rectangulaires - soubassement en béton autorisé sur une hauteur maximale de 20 cm.



Clôture en bois

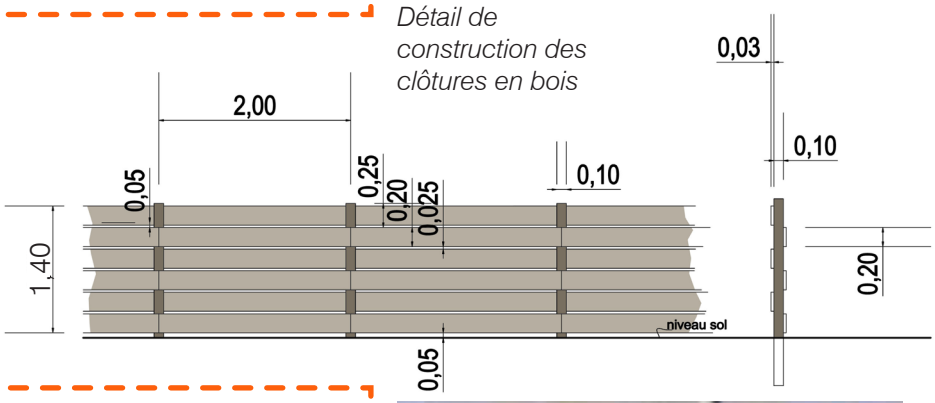




L'utilisation de bois exotique est interdite.

< Teinte de bois admise - ASPECT NATUREL

Détail de construction des clôtures en bois



CLÔTURE DE TYPES 3

Grillage simple torsion en acier galvanisé
OU
Panneaux treillis soudés de coloris foncé ou galvanisé à mailles rectangulaires - soubassement en béton autorisé sur une hauteur maximale de 20 cm



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ / PRIVÉ

Les clôtures en limite séparative devront être doublées d'une haie posée et entretenue en haie vive ou en haie taillée (voir palette végétale pages suivantes) à la charge de l'acquéreur **et limitée à 1,80 m de haut pour la haie.**

Sont interdits :

- Les canisses PVC et toiles opaques
- Les plaques en béton
- Les murets bahuts et murs de clôture sauf s'ils viennent souligner un alignement ou une composition d'ensemble, sans pour autant dépasser plus de 50% de la limite totale de la parcelle
- Les haies de résineux et haies monospécifiques

Sont autorisés :

- Les grillages simple torsion en acier galvanisé ou anthracite
- Les panneaux treillis soudés noirs / anthracites ou galvanisés



Sont préconisées :

- Les clôtures en bois (croisillons, planches, ganivelles, etc…)
- Les clôtures végétales (tressage végétal, haies plessées …)
- Les haies taillées, vives, libres.

Une attention particulière est attirée sur les **ombres portées** que produiront à terme les végétaux plantés et donc leur entretien régulier pour respecter la prescription de hauteur maximal de 1,80 m.





Haie plessée



Haie libre

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PORTAILS

GÉNÉRALITÉS

Les portails ne sont pas obligatoires.
Ils sont autorisés dans le prolongement des clôtures et avec les reculs adaptés (voir chapitre spécifique dans chaque îlot).

LES VANTAUX

Ils sont de la **même hauteur que la clôture** et constitués comme suit :

- De préférence en **bois naturel** d'essence locale (bardage ou claire-voie verticaux ou horizontaux).
OU
- En **matériaux type composites**, ils seront obligatoirement de coloris foncés ou de même colori que la clôture.
OU
- En **métal**, les portails seront de coloris anthracites ou foncés.

Sont interdits :
- Les portails de **couleur blanche**

Exemple de portails recommandés donné à titre indicatif



Caractéristiques préconisées :
Portails droits, simples et sans ajout d'éléments décoratifs superflus.

Deux portails contiguës devront avoir la même hauteur.

LES PILIERS DE PORTAIL

Ils devront être d'aspect simple et cohérent avec le portail et/ou la construction principale, simples et sobres. Ils ne pourront pas être ornés d'artifices.
Tout pastiche est interdit.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PORTILLONS

GÉNÉRALITÉS

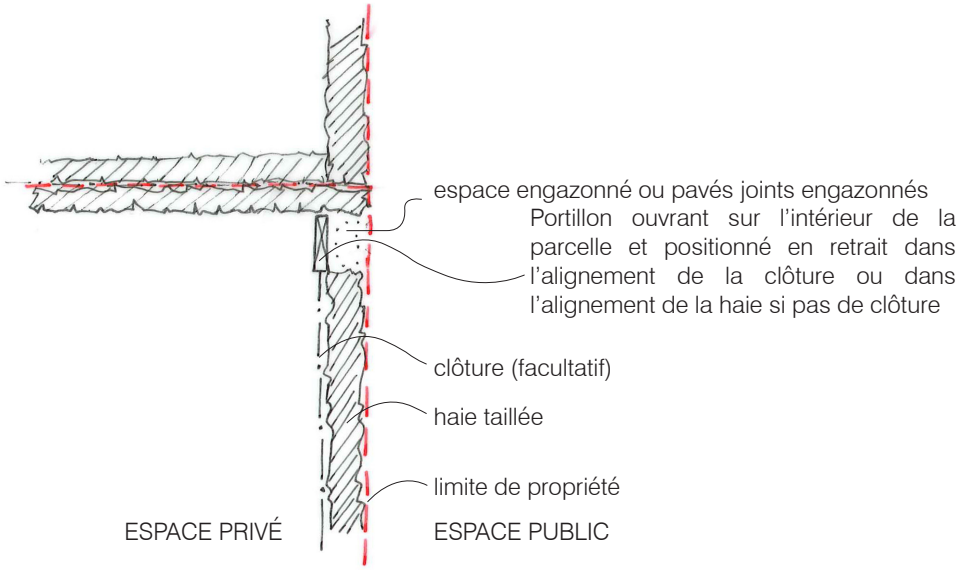
Le portillon d'entrée doit être du même type que le portail s'il est implanté sur la même limite.
L'acquéreur est autorisé à installer un portillon donnant un accès secondaire piéton vers des espaces publics adjacents.
Il devra être en harmonie avec la maison et/ou le portail et la clôture.

ASPECT

Il sera **implanté** :
- dans un angle de la parcelle
- avec un **retrait de 80 cm** (alignement avec la clôture)

selon le modèle suivant :
- **hauteur de la même hauteur que la clôture**
- **largeur : 1,50 m maximum**

Sont interdits :
- les portillons en **PVC quelle que soit la couleur**
- les portillons de **couleur blanche**



AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PALETTE VÉGÉTALE


Carpinus betulus - charme commun


Ceanothus automnal blue - lilas de Californie


Cotoneaster franchetti - cotonéater


Eleagnus angustifolia - olivier de bohème


Escallonia 'Red Dream'


Euonymus europaeus - fusain d'Europe


Fagus sylvatica - hêtre commun


Griselinia littolaris - Griseline du littoral


Ilex aquifolium - houx commun


Ligustrum vulgare - throène commun


Salix rosmarinifolia - saule à feuille de romarin


Viburnum tinus - viorne tin

LISTE DES VÉGÉTAUX IMPOSÉS

Carpinus betulus
Ceanothus autumnal blue
Cotoneaster franchetti
Eleagnus angustifolia
Escallonia 'Red Dream'
Euonymus europaeus
Fagus Sylvatica
Griselinia littoralis
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Salix rosmarinifolia
Viburnum tinus

UTILISATION DE LA PALETTE VÉGÉTALE POUR LA PLANTATION DES HAIES PRIVATIVES

Les végétaux inscrits dans la palette végétale sont imposés, aucune autre essence n'est autorisée.

Choisir 5 essences réparties également à 20% chacune.

Implantation des essences dans une même haie sans jamais avoir deux sujets de la même essence côte à côte.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

GÉNÉRALITÉS

Les haies privatives sont à la charge de l'aménageur lorsqu'elles sont en limite privé / espace public pour les lots individuels.

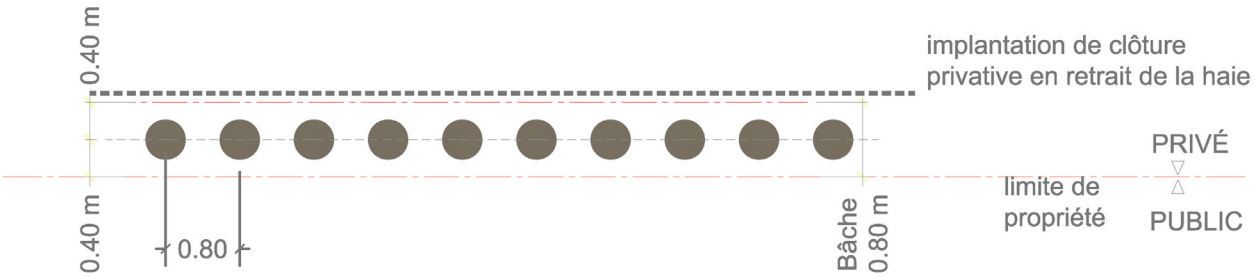
L'entretien revient à l'acquéreur qui devra la tailler régulièrement et la maintenir à une **hauteur de 1,50 m.**
Les haies privatives sont à la charge de l'acquéreur en limite séparative privé / privé.
Elles devront se conformer à la palette végétale indiquée en pages suivantes.

Les haies sont plantées dans une bande de 0.80 m de la limite de propriété.

Sont interdites :
- les haies monospécifiques
- les haies de résineux
- les haies de bambous

HAIES PRIVATIVES



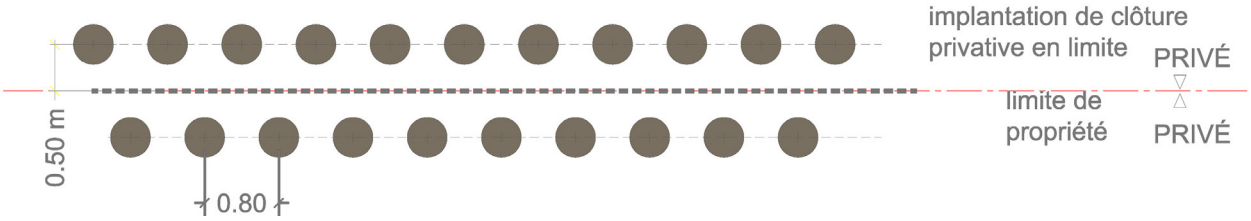


AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

HAIES PRIVATIVES

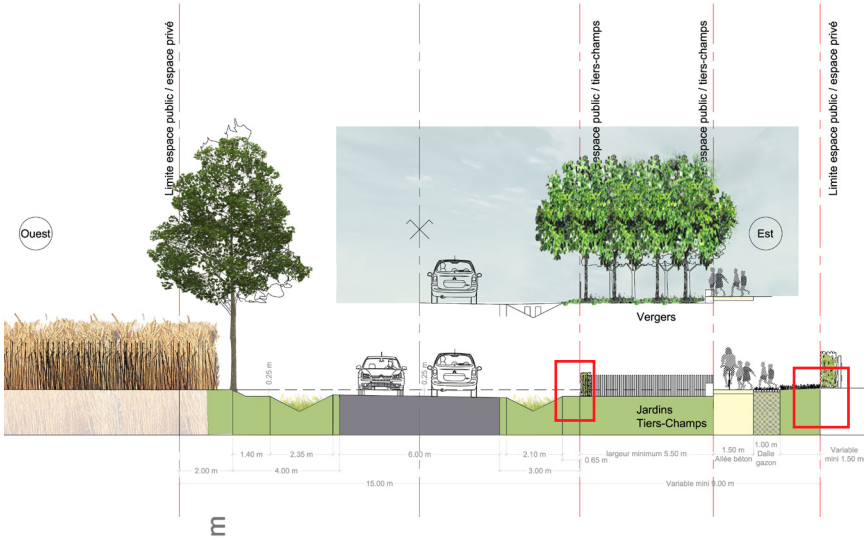
LES HAIES PRIVATIVES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ / PRIVÉ

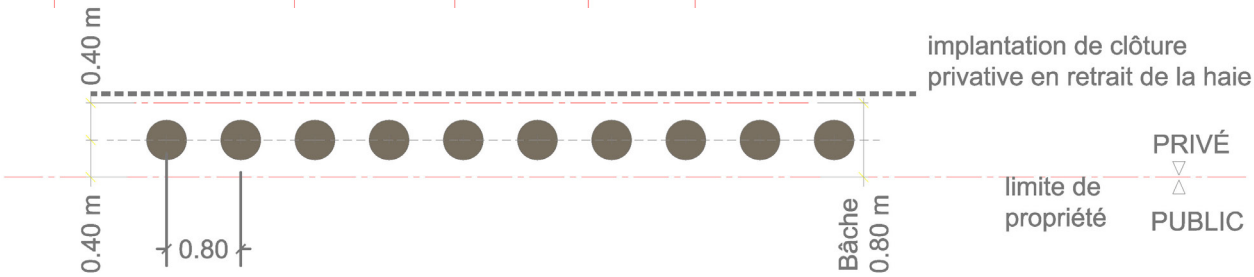
RAPPEL: les clôtures implantées en limite séparative privé / privé doivent obligatoirement être accompagnées d'une haie, au moins d'un côté. La haie sera implantée à 0,50 m de la limite séparative. Elle devra être entretenue soigneusement et **maintenue à une hauteur maximale de 1,80 m.**



En limite d'espace privé non clos, si la clôture est posée, elle sera obligatoirement accompagnée d'une haie vive ou taillée implantée côté jardin clos.
Celle-ci ne devra pas dépasser 1,80 m.

LES HAIES PRIVATIVES DES TIERS-CHAMPS





AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

LES ESPACES PRIVÉS NON CLOS EN LIMITE DE VOIE A [ÎLOT 1]

Les espaces non clos situés en bordure de l'espace public seront obligatoirement engazonnés à l'exception de l'entrée charretière, des allées et terrasses potentielles.
La plantation de massifs d'arbustes et de vivaces y est vivement conseillée afin de participer à l'ambiance générale du quartier.





Exemples d'espaces privés non clos à Épron (14)



Interdiction de former une limite végétale (haie libre) en bordure de l'espace public.
Obligation de végétaliser la bande privative non close

Il est recommandé, compte-tenu de l'exposition de cette bande de terrain, de ne pas y planter de végétaux à grand développement.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

MACROLOTS DESTINES AUX LOTS GROUPES

Les eaux pluviales générées sur les macrolots destinés aux lots individuels groupés sont gérées par deux dispositifs distincts :

- Les eaux de toitures qui sont infiltrées sur la parcelle
- Les eaux des autres surfaces imperméabilisées (stationnements et voirie de desserte associée, accès,…) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

1. EAUX DE TOITURES

L'acquéreur d'un macrolot pour réalisation de lots individuels groupés devra gérer les eaux des toitures par un dispositif d'infiltration (de type tranchée drainante) commun ou individuel (il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs individuels à chaque habitation) .

Il fera son affaire personnelle du raccordement exclusif du trop-plein sur le branchement (boîte de branchement ou canalisation en attente) unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

2. EAUX DES AUTRES SURFACES IMPERMÉABILISÉES (STATIONNEMENTS ET VOIRIE DE DESSERTE ASSOCIÉE, ACCÈS, ...)

Les eaux générées par les autres surfaces imperméables (accès, stationnements, terrasses…) doivent être raccordées au système de gestion collectif.

L'acquéreur d'un macrolot fera son affaire personnelle du raccordement dans le regard unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation (hors toiture) de 235 m^2 par macrolot.

En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de 3m^3 utile par tranche de 50m^2 d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini précédemment. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 1 l/s/ha rapporté à la surface de la parcelle.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

MACROLOTS DESTINES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS

Les eaux pluviales générées sur les macrolots destinés aux logements collectifs sont gérées par un seul dispositif de gestion. Les eaux des surfaces imperméabilisées (toitures, stationnements, terrasses et voirie de desserte associée, accès,…) qui sont récupérées par le dispositif de gestion collectif.

L'acquéreur d'un macrolot fera son affaire personnelle du raccordement dans le regard unique au macrolot mis en place par l'aménageur.

Le dimensionnement du réseau de gestion des eaux pluviales a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation maximale de 75% de la surface de la parcelle

En cas de dépassement de cette valeur, un ouvrage de rétention supplémentaire devra être mis en place par l'acquéreur avant rejet au réseau. Il devra stocker un volume de 3m^3 utile par tranche de 50m^2 d'imperméabilisation supplémentaire.

Cet ouvrage de rétention devra fonctionner selon le principe défini précédemment. Le débit de fuite de la canalisation la plus profonde sera limité à 1 l/s/ha rapporté à la surface de la parcelle.

ANNEXES

ZAC «DES HAUTS PRÉS»

DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE - PHASE 4

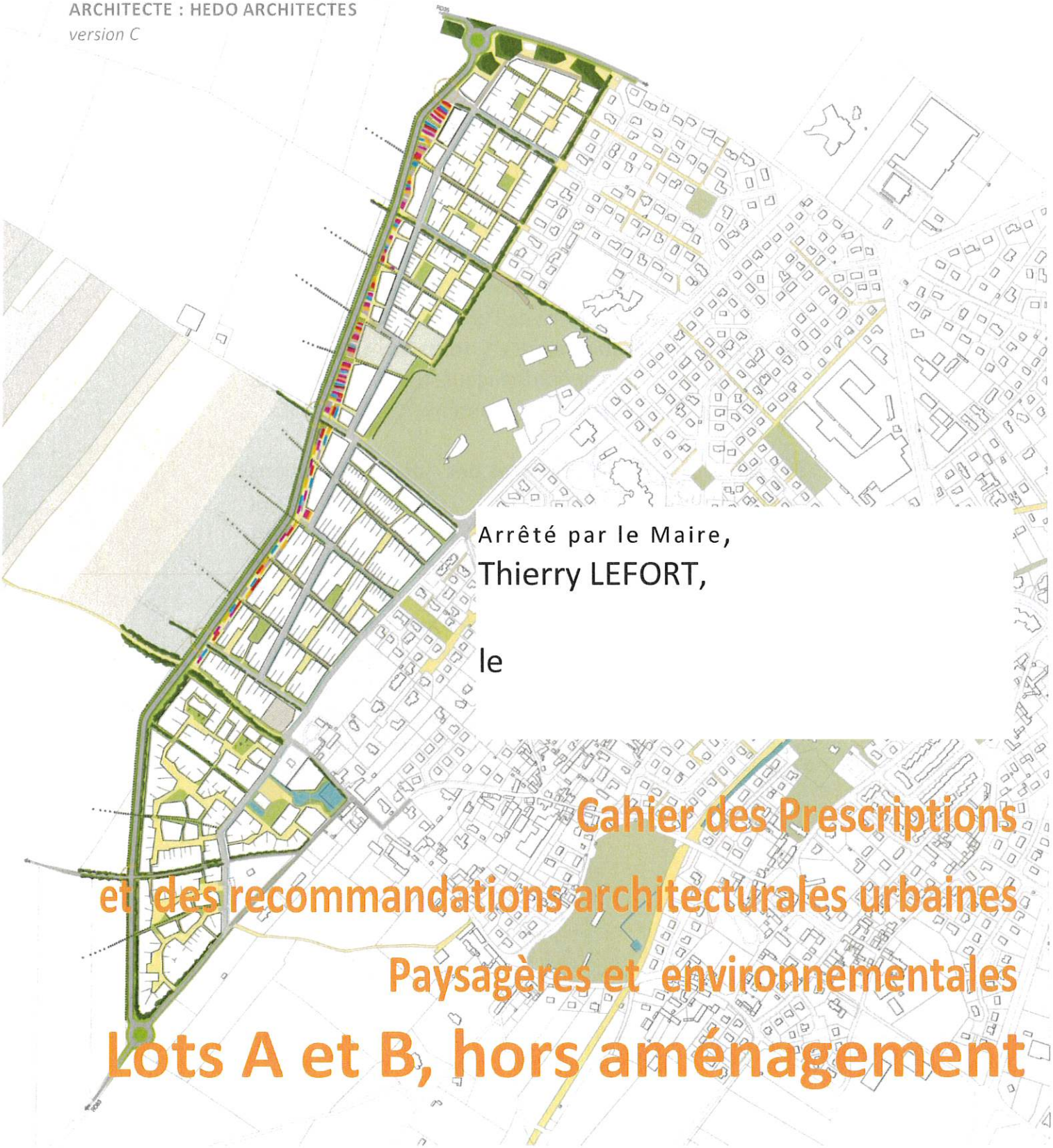
CONCESSIONNAIRE: NEXITY FONCIER CONSEIL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE

VRD : AMÉNAGÉO

ARCHITECTE : HEDO ARCHITECTES

version C



Arrêté par le Maire,

Thierry LEFORT,

le

Cahier des Prescriptions et des recommandations architecturales urbaines Paysagères et environnementales

Lots A et B, hors aménagement

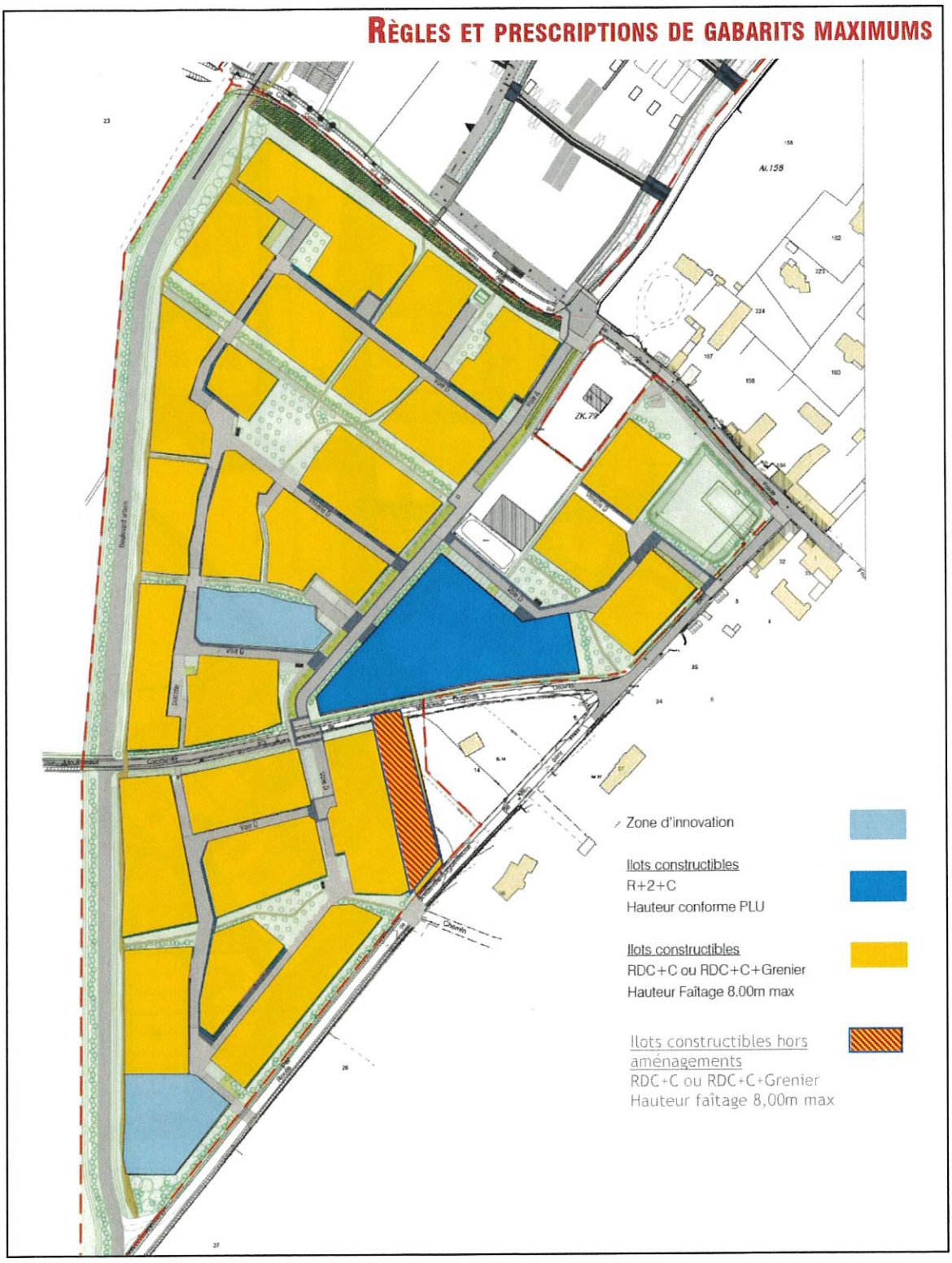
PREAMBULE

Le présent cahier des prescriptions concerne les deux lots de la phase 4 qui sont situés sur l'emprise de la ZAC, mais ne font pas partie, ni de l'aménagement du secteur (équipements, réseaux), ni d'une commercialisation par l'aménageur. Ces deux lots sont dénommés A et B dans les documents de référence.

Le Cahier des Prescriptions et des Recommandations Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPR) est un guide important pour concevoir de manière harmonieuse de nouveaux bâtiments et espaces publics dans une zone en développement. Il donne des règles aux concepteurs et aux constructeurs afin de garantir que les nouveaux projets s'intègrent bien avec l'environnement existant, respectent l'apparence locale, et tiennent compte de l'environnement et de la durabilité. Cela bénéficie à la fois à l'esthétique, à l'environnement et à la qualité de vie de la communauté.


Ilots constructibles hors aménagement
RDC+C ou RDC+C+Grenier
Hauteur faîtage 8,00m max

RÈGLES ET PRESCRIPTIONS DE GABARITS MAXIMUMS



Le présent CPAUPE constitue le règlement écrit et s'applique aux lots A et B, situés dans l'emprise de la ZAC des Hauts Prés à Douvres-la-Délivrande. Les lots A et B sont situés sur la phase 4, tel que défini au plan figurant en annexe 1 (règlement graphique) au présent document. Ce règlement est établi en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme.

Le document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) de la ville de Douvres-la- Délivrande et le présent CPAUPE sont les textes réglementaires de référence pour la préparation du permis de construire.

OCCUPATIONS

Les occupations et utilisations suivantes, incompatibles avec la vocation urbaine de la zone, du fait des nuisances qu'elles supposent, sont interdites :
- les constructions destinées à des entrepôts, constructions agricoles ou industrielles ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;

Le regroupement de plusieurs lots pour constituer une seule unité foncière est interdit.

Les projets de constructions devront respecter les typologies identifiées, en l'occurrence du logement individuel.

Les activités de services tertiaires sont autorisées sous réserve que l'aspect résidentiel du quartier des Hauts Prés soit respecté, que les stationnements soient assurés sur la parcelle privée, en quantité suffisante et à la charge du pétitionnaire ou de l'utilisateur des lieux et que le nombre de places de stationnements suffisantes soit démontré au Permis de Construire. Dans tous les cas, les enseignes et publicités sont interdites.

Les abris de jardin sont limités à 15 m².

IMPLANTATION VIS-A-VIS DE L'ESPACE PUBLIC

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement d'au moins 5 m.
Implantation en limite séparative si hauteur de construction inférieure à 3,80m (aucune baie),

IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE

Si la hauteur de la construction est inférieure à 3.80 m, et sans baie, l'implantation se fait en limite séparative. Dans les autres cas, les constructions sont implantées en retrait de 3,00m minimum de la limite séparative.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pour les constructions qui ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux, avec un minimum de 2m.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de construction ne pourra pas dépasser 9 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout

EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction.

ASSAINISSEMENT :

Le raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

EAUX PLUVIALES

Les constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales sur leur parcelle, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les aménagements réalisés permettront l'infiltration de l'ensemble des eaux pluviales sur l'unité foncière.

ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Le quartier des Hauts Prés bénéficiera de points d'apport volontaire des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Ces bornes seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrées à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

ACCES

Le lot doit avoir accès direct à une voie publique ou privée.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

ENTREE CHARRETIERE ET STATIONNEMENT

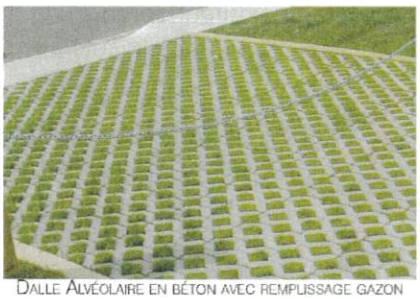
Une entrée charretière est un espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé. Chaque parcelle a un accès de deux places de stationnement obligatoire. Cet espace est impérativement non clos et revêtu d'un revêtement perméable. L'entrée charretière aura une largeur de 6.00 m minimum sur sa façade d'accès, et une profondeur de 6.00 m.



BANDE ROULANTE EN BÉTON OU PAVÉS



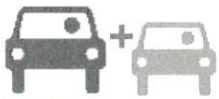
DALLE ALVÉOLAIRE AVEC REMPLISSAGE GAZON OU GRAVIERS ET BANDES ROULANTES EN PAVÉS



DALLE ALVÉOLAIRE EN BÉTON AVEC REMPLISSAGE GAZON

L'entrée charretière,

- est non close
- accueille l'équivalent de deux places de stationnement
- peut être couverte d'un carport



DEUX PLACES DE STATIONNEMENT OBLIGATOIRES PAR LOGEMENT INDIVIDUEL

La matérialisation

- Limiter les surfaces imperméabilisées
- Conserver un maximum de surfaces de sol naturel,
- Concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues
- Au regard des besoins, favoriser un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé type mélange terre pierre, dalles alvéolaires...

CAS PARTICULIERS

•Entrées charretières doublées

Dans le cas d'entrées charretières mitoyenne, il n'est pas autorisé de séparation physique (haie, clôtures...) entre les entrées.

HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux.

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.

- Lorsque les constructions existantes ou futures le long d'une voie, au sein d'un quartier ou d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. Ainsi les lots A et B auront des caractéristiques se rapprochant du reste de l'EcoQuartier des Hauts Prés.

- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.

- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur concerne le traitement des façades et des toitures.

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois gris naturel, le torchis ocre ou blanc cassé. Les autorisées sont indiquées à la page suivante.

COLORIMÉTRIE

TEINTES AUTORISÉES



• Cette palette colorimétrique est destinée **à tous les matériaux autorisés**. Ces couleurs sont indiquées pour des bardages, des peintures sur enduits, etc... A noter que le nuancier ci-contre ne correspond pas fidèlement à la réalité des RAL. Il est **indispensable de vérifier la réalité de la couleur sur un nuancier**.
Une seule couleur est autorisée pour la construction de l'habitation, la couleur du garage étant imposé.
Les effets d'enduits et de décorations ou modénature sont interdites (traits de scie, dessin...)

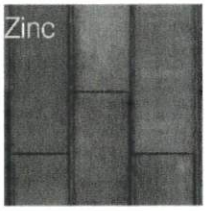
COUVERTURE

Les **matériaux autorisés pour les maisons** sont les suivant :

- Ardoise naturelle et synthétique de 40x24 max, si et seulement si la densité est inférieure ou équivalente à 30 pièces/m².
Les ardoises synthétiques de plus de 40x24 cm, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.
- Zinc de toutes teintes
- Bois
- Toiture végétalisée
- Tuiles plates de Bavent, tels que les modèles Éminence (17x27), Port-Royal (17x26), Élysée (27x35). Les autres tuiles sont interdites (le bardeau bois n'étant pas considéré comme de la tuile)

















HAIES

La haie en limite de propriété donnant sur l'espace public est obligatoire. Elle est plantée et entretenue par l'acquéreur sur une bande de 80cm le long de l'espace public. La haie participe de la qualité des limites entre l'espace public et la parcelle privée et contribue à la réussite de l'ambiance du quartier. Bien intégrer cet aspect, c'est prendre conscience du soin qu'il faut apporter à chaque limite pour permettre une intégration réussie et une contribution dans le paysage du quartier.

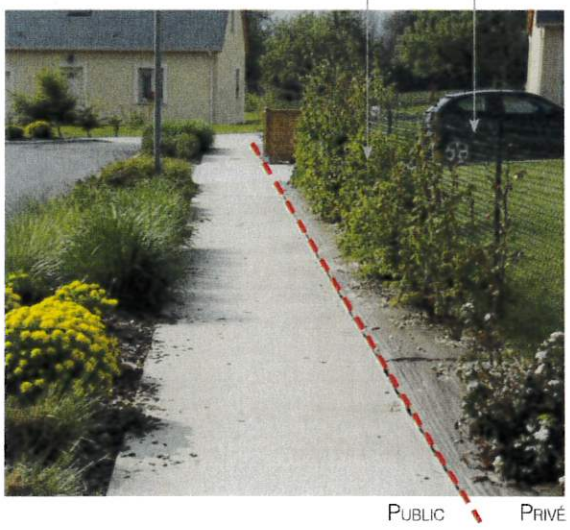
Sont interdites :
- les haies monospécifiques
- les haies de résineux
- les haies de bambous

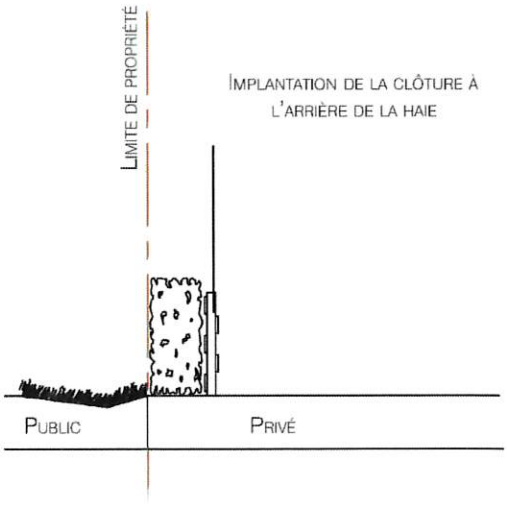
GÉNÉRALITÉS

Les haies privatives sont à la charge de l'acquéreur mais les végétaux seront fournis par l'aménageur lorsqu'elles sont en limite privé / espace public pour les lots individuels.

L'entretien revient à l'acquéreur qui devra la tailler régulièrement et la maintenir à une **hauteur de 1,80 m.**
Les haies privatives sont à la charge de l'acquéreur en limite séparative privé/ privé.
Elles devront se conformer à la palette végétale indiquée en pages suivantes.

Les haies sont plantées dans une bande de 0.80 m de la limite de propriété.





PALETTE VÉGÉTALE


Carpinus betulus - charme commun


Ceanothus automnal blue - lilas de Californie


Cotoneaster franchetti - cotonéater


Elaeagnus ebbingei - Chalef de Ebbing


Escallonia 'Red Dream'


Euonymus europaeus - fusain d'Europe


Fagus sylvatica - hêtre commun


Griselinia littolaris - Griseline du littoral


Ilex aquifolium - houx commun


Ligustrum vulgare - troène commun


Salix rosmarinifolia - saule à feuille de romarin


Viburnum tinus - viorne tin

LISTE DES VÉGÉTAUX IMPOSÉS

Carpinus betulus
Ceanothus autumnal blue
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingei
Escallonia 'Red Dream'
Euonymus europaeus
Fagus Sylvatica
Griselinia littoralis
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Salix rosmarinifolia
Viburnum tinus

UTILISATION DE LA PALETTE VÉGÉTALE POUR LA PLANTATION DES HAIES PRIVATIVES

Les végétaux inscrits dans la palette végétale sont imposés, aucune autre essence n'est autorisée.

Les végétaux seront fournis par l'aménageur puis plantés et entretenus par l'acquéreur. La haie en limite domaine privé/public devra respecter un recul de 80 cm.

Choisir 5 essences réparties également à 20% chacune.

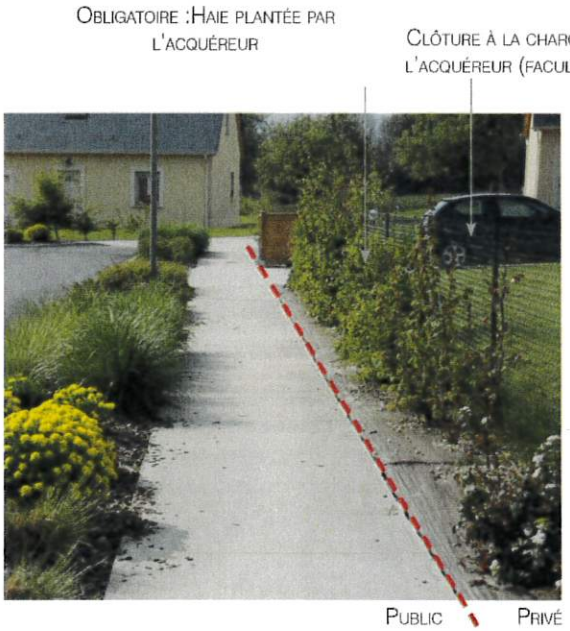
Implantation des essences dans une même haie sans jamais avoir deux sujets de la même essence côte à côte.

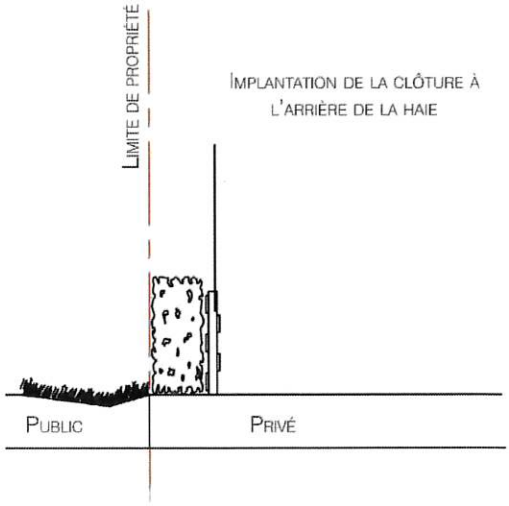
CLÔTURES ET PORTAILS :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures sur l'espace public, si elles sont posées, le seront obligatoirement **en recul de 80 cm par rapport à l'espace public**. Une haie obligatoire sera plantée et entretenue par l'acquéreur dans cet intervalle de 80cm.

Les portails, s'ils sont installés, devront l'être en bout d'entrée charretière et s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

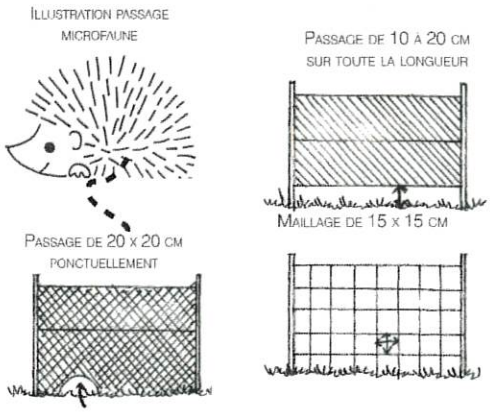
Si une clôture est posée, elle sera systématiquement implantée à l'arrière d'une haie, à 0.80 m de la limite de propriété (cas de la haie sur rue).





En cas de clôture celle-ci sera composée d'un grillage sombre qui, placé au plus près de la végétation, ne sera à terme plus visible. Les plantes grimpantes peuvent être aussi utilisées pour obtenir un effet d'habillage plus important.
La clôture sera de type grillagé avec une hauteur maximale de 1.40m (à plus ou moins 5 cm):
- grillage simple torsion avec poteaux bois
- grillage à mouton avec poteaux bois

La partie grillagée devra être positionnée à environ 15 cm du sol ou avoir ponctuellement un passage de 20cm x 20cm, pour permettre la libre circulation de la microfaune (hérisson, ...) et ainsi favoriser le développement de la biodiversité.



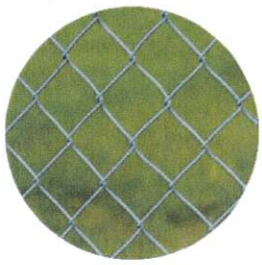
Sont autorisés uniquement sur 1,40m maximum (+/- 5cm)

- Les grillages simple torsion en acier galvanisé ou anthracite entre poteaux bois.
- Le grillage à gibier galvanisé ou de couleur sombre entre poteaux bois
- Les plantes grimpantes sur grillage en opacité.

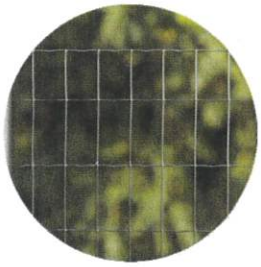
Du fait, sont interdits sur rue :

- Les canisses et toiles opaques
- Les clôtures en PVC
- Les plaques en béton
- Les murets bahuts et murs de clôture sauf s'ils viennent souligner un alignement ou une composition d'ensemble, sans pour autant dépasser plus de 50% de la limite totale de la parcelle
- Les haies de résineux et haies monospécifiques

GRILLAGE SIMPLE TORSION

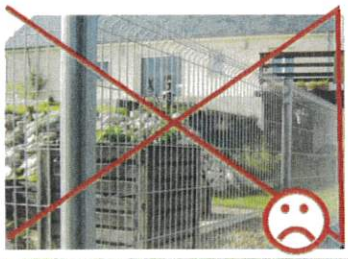


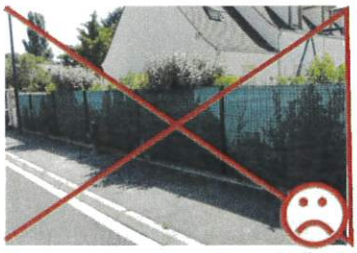
GRILLAGE À MOUTONS
PETIT MAILLE



GRILLAGE À MOUTONS
GRANDE MAILLE





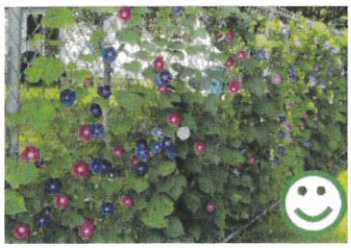




PLANTE GRIMPANTE + GRILLAGE À MOUTON PETITE MAILLE



HAIE + GRILLAGE SIMPLE TORSION



PLANTE GRIMPANTE + GRILLAGE SIMPLE TORSION

Sont préconisées :

- Les haies taillées, vives, libres.

Une attention particulière est attirée sur les **ombres portées** que produiront à terme les végétaux plantés et donc leur entretien régulier pour respecter la prescription de hauteur maximal de 1,80 m.

Les portails ne sont pas obligatoires. S'ils sont installés, ils devront l'être dans le prolongement des clôtures, en bout d'entrée charretière et s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Les Vantaux

Ils sont de la **même hauteur que la clôture** soit **1.40m** de haut, et constitués comme suit :
- De préférence en **bois naturel** d'essence locale (bardage ou claire-voie verticaux ou horizontaux).
- Les portails métallique ou PVC devront obligatoirement respecter le **RAL 7035**

Exemple de portails recommandés donné à titre indicatif



Caractéristiques préconisées :
Portails droits, simples et sans ajout d'éléments décoratifs superflus.

Deux portails contiguës devront avoir la même hauteur.

Les Piliers de portail

Ils devront être d'aspect simple et cohérent avec le portail et/ou la construction principale, simples et sobres. Ils ne pourront pas être ornés d'artifices. Tout pastiche est interdit.

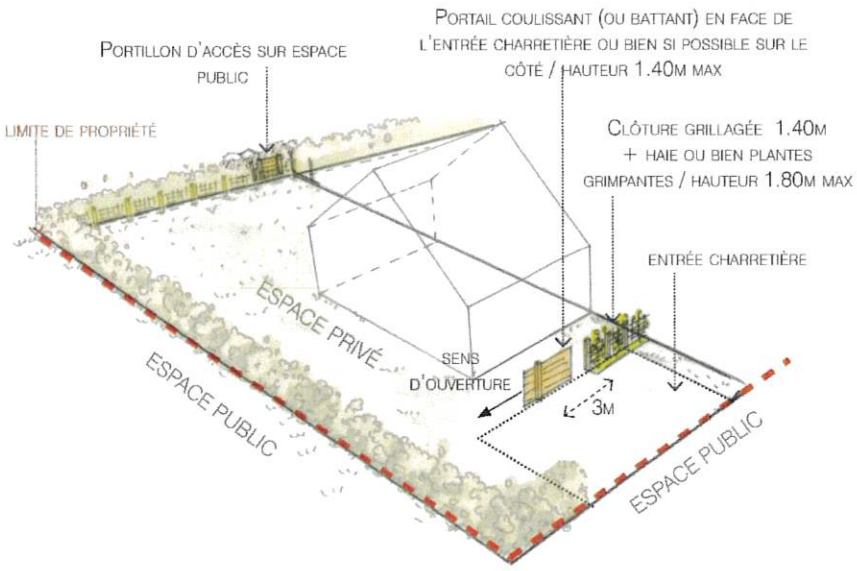


Schéma de principe
Implantation du PORTAIL d'entrée

PORTILLONS

GÉNÉRALITÉS

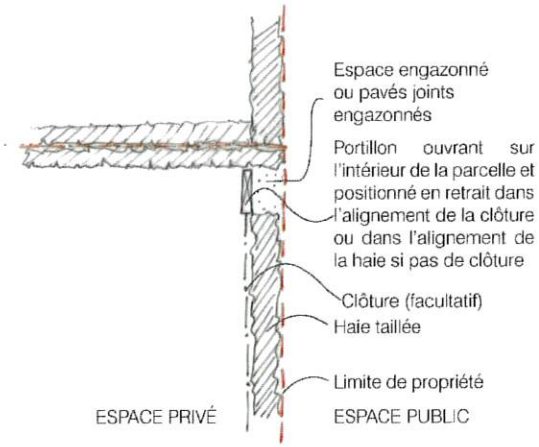
Le portillon d'entrée doit être du même type que le portail s'il est implanté sur la même limite.
L'acquéreur est autorisé à installer un portillon donnant un accès secondaire piéton vers des espaces publics adjacents.
Il devra être en harmonie avec la maison et/ou le portail et la clôture.

ASPECT

Il sera **implanté** :
- dans un angle de la parcelle
- avec un **retrait de 80 cm** (alignement avec la clôture)

selon le modèle suivant :
- **hauteur de la même hauteur que la clôture (1.40m)**
- **largeur : 1,50 m maximum**

Sont interdits :
- les portillons de **couleur autres que 7035 si ils ne sont pas en bois.**



EXEMPLES DE PORTILLONS RECOMMANDÉS DONNÉ À TITRE INDICATIF

PORTILLON EN BOIS ET HAIE



MÊME NATURE QUE LE PORTAIL SI CONTINUITÉ



Caractéristiques préconisées :
Portillon droits, simples et sans ajout d'éléments décoratifs superflus.
Matériaux en bois de préférence, ensuite la couleur RAL 7035 est autorisée (cf art PORTAIL)

Deux portails contiguës devront avoir la même hauteur.

ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin sont des annexes spécifiques ayant les caractéristiques suivantes.

Pour une meilleure intégration, ils se situeront à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue, du bâtiment principal. L'abri de jardin devra être le moins visible possible depuis la rue.

- Leur surface sera limitée à 15 m²
- Il ne comportera pas de stationnement.
- Leur hauteur sera limitée à 2,80 m.
- Il sera impérativement en bois de teinte naturelle, couvert par un toit plat ou mono-pan à faible pente (10° maximum).
- Les eaux pluviales seront gérées par une cuve de récupération des eaux de pluie.

Images illustratives



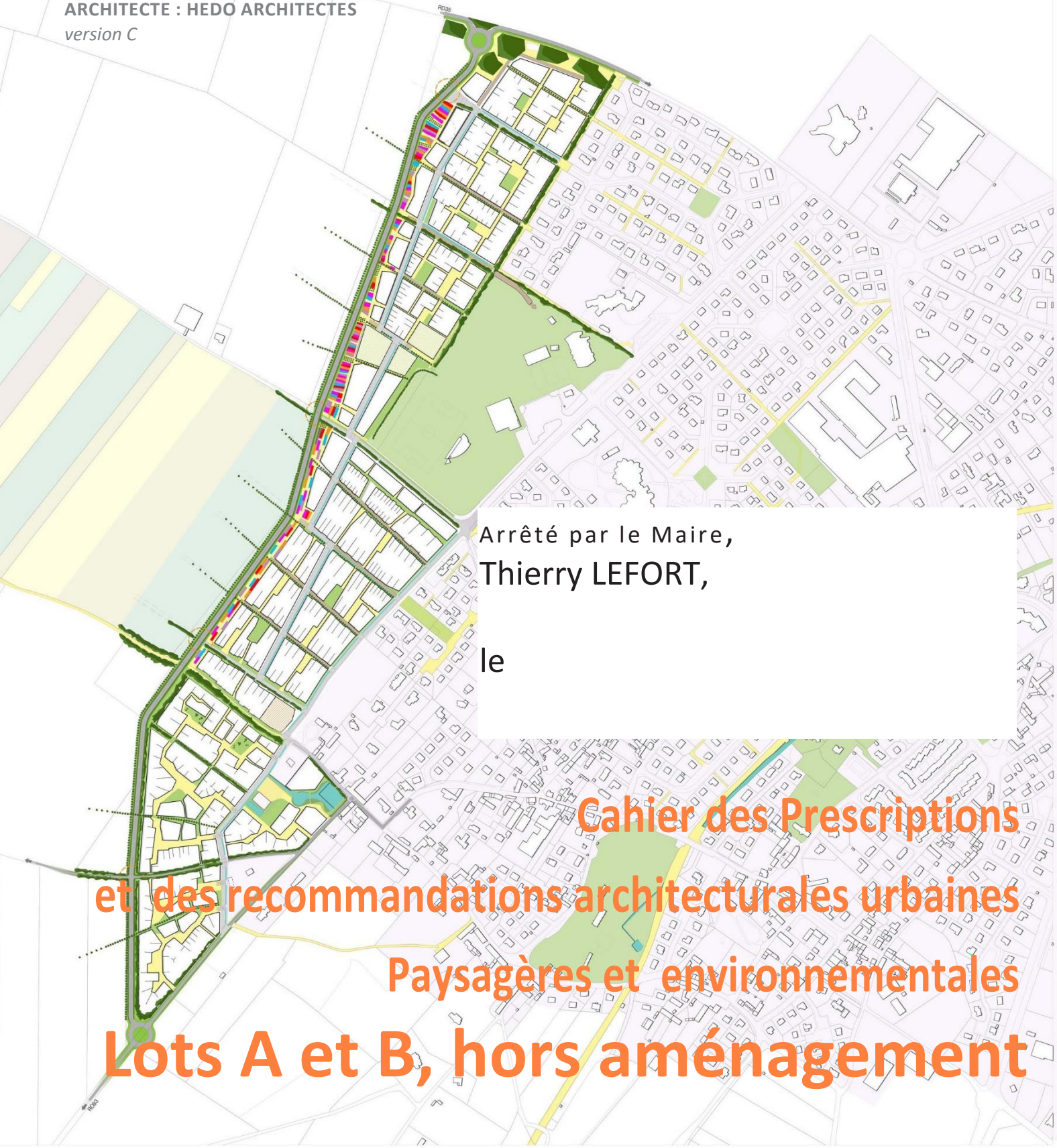


ZAC «DES HAUTS PRÉS»

DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE - PHASE 4

CONCESSIONNAIRE: NEXITY FONCIER CONSEIL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE
VRD : AMÉNAGÉO
ARCHITECTE : HEDO ARCHITECTES
version C



Arrêté par le Maire,
Thierry LEFORT,

le

Cahier des Prescriptions et des recommandations architecturales urbaines Paysagères et environnementales

Lots A et B, hors aménagement

PREAMBULE

Le présent cahier des prescriptions concerne les deux lots de la phase 4 qui sont situés sur l'emprise de la ZAC, mais ne font pas partie, ni de l'aménagement du secteur (équipements, réseaux), ni d'une commercialisation par l'aménageur. Ces deux lots sont dénommés A et B dans les documents de référence.

Le Cahier des Prescriptions et des Recommandations Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPR) est un guide important pour concevoir de manière harmonieuse de nouveaux bâtiments et espaces publics dans une zone en développement. Il donne des règles aux concepteurs et aux constructeurs afin de garantir que les nouveaux projets s'intègrent bien avec l'environnement existant, respectent l'apparence locale, et tiennent compte de l'environnement et de la durabilité. Cela bénéficie à la fois à l'esthétique, à l'environnement et à la qualité de vie de la communauté.



Ilots constructibles hors aménagement
RDC+C ou RDC+C+Grenier
Hauteur faîtage 8,00m max

RÈGLES ET PRESCRIPTIONS DE GABARITS MAXIMUMS



Le présent CPAUPE constitue le règlement écrit et s'applique aux lots A et B, situés dans l'emprise de la ZAC des Hauts Prés à Douvres-la-Délivrande. Les lots A et B sont situés sur la phase 4, tel que défini au plan figurant en annexe 1 (règlement graphique) au présent document. Ce règlement est établi en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme.

Le document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) de la ville de Douvres-la- Délivrande et le présent CPAUPE sont les textes réglementaires de référence pour la préparation du permis de construire.

OCCUPATIONS

Les occupations et utilisations suivantes, incompatibles avec la vocation urbaine de la zone, du fait des nuisances qu'elles supposent, sont interdites :
- les constructions destinées à des entrepôts, constructions agricoles ou industrielles ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;

Le regroupement de plusieurs lots pour constituer une seule unité foncière est interdit.

Les projets de constructions devront respecter les typologies identifiées, en l'occurrence du logement individuel.

Les activités de services tertiaires sont autorisées sous réserve que l'aspect résidentiel du quartier des Hauts Prés soit respecté, que les stationnements soient assurés sur la parcelle privée, en quantité suffisante et à la charge du pétitionnaire ou de l'utilisateur des lieux et que le nombre de places de stationnements suffisantes soit démontré au Permis de Construire. Dans tous les cas, les enseignes et publicités sont interdites.

Les abris de jardin sont limités à 15 m².

IMPLANTATION VIS-A-VIS DE L'ESPACE PUBLIC

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement d'au moins 5 m.
Implantation en limite séparative si hauteur de construction inférieure à 3,80m (aucune baie),

IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE

Si la hauteur de la construction est inférieure à 3.80 m, et sans baie, l'implantation se fait en limite séparative. Dans les autres cas, les constructions sont implantées en retrait de 3,00m minimum de la limite séparative.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pour les constructions qui ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux, avec un minimum de 2m.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de construction ne pourra pas dépasser 9 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout

EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction.

ASSAINISSEMENT :

Le raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

EAUX PLUVIALES

Les constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales sur leur parcelle, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les aménagements réalisés permettront l'infiltration de l'ensemble des eaux pluviales sur l'unité foncière.

ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Le quartier des Hauts Prés bénéficiera de points d'apport volontaire des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Ces bornes seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrées à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

ACCES

Le lot doit avoir accès direct à une voie publique ou privée.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

ENTREE CHARRETIERE ET STATIONNEMENT

Une entrée charretière est un espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé. Chaque parcelle a un accès de deux places de stationnement obligatoire. Cet espace est impérativement non clos et revêtu d'un revêtement perméable. L'entrée charretière aura une largeur de 6.00 m minimum sur sa façade d'accès, et une profondeur de 6.00 m.



BANDE ROULANTE EN BÉTON OU PAVÉS

L'entrée charretière,

- est non close
- accueille l'équivalent de deux places de stationnement
- peut être couverte d'un carport



DEUX PLACES DE STATIONNEMENT OBLIGATOIRES PAR LOGEMENT INDIVIDUEL



DALLE ALVÉOLAIRE AVEC REMPLISSAGE GAZON OU GRAVIERS ET BANDES ROULANTES EN PAVÉS



DALLE ALVÉOLAIRE EN BÉTON AVEC REMPLISSAGE GAZON

La matérialisation

- Limiter les surfaces imperméabilisées
- Conserver un maximum de surfaces de sol naturel,
- Concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues
- Au regard des besoins, favoriser un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé type mélange terre pierre, dalles alvéolaires...

HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, par son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux.

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.

- Lorsque les constructions existantes ou futures le long d'une voie, au sein d'un quartier ou d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. Ainsi les lots A et B auront des caractéristiques se rapprochant du reste de l'EcoQuartier des Hauts Prés.

- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.

- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur concerne le traitement des façades et des toitures.

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois gris naturel, le torchis ocre ou blanc cassé. Les autorisées sont indiquées à la page suivante.

COLORIMÉTRIE

TEINTES AUTORISÉES

RAL 9016 *PRB blanc de la côte ou équivalent*	**RAL 8024** *WB 313* *PRB tolède ou équivalent*	**RAL 1013** *WB 279* *PRB ton pierre ou équivalent*
RAL 7008	**RAL 7034** *WB 202* *PRB finistère ou équivalent*	**RAL 5014** *PRB maldives ou équivalent*
RAL 1035 *WB 370 ou équivalent*	**RAL 6009** *PRB amazonie ou équivalent*	**RAL 7004** *WB 272 ou équivalent*
RAL 9006 *WB 209* *PRB côte d'opale ou équivalent*	**RAL 7023** *WB 268 ou équivalent*	

• Cette palette colorimétrique est destinée **à tous les matériaux autorisés**. Ces couleurs sont indiquées pour des bardages, des peintures sur enduits, etc... A noter que le nuancier ci-contre ne correspond pas fidèlement à la réalité des RAL. Il est **indispensable de vérifier la réalité de la couleur sur un nuancier**.
Une seule couleur est autorisée pour la construction de l'habitation, la couleur du garage étant imposé.
Les effets d'enduits et de décorations ou modénature sont interdites (traits de scie, dessin...)

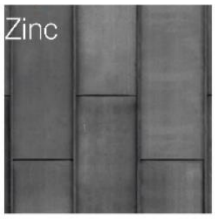
COUVERTURE

Les **matériaux autorisés pour les maisons** sont les suivant :

- Ardoise naturelle et synthétique de 40x24 max, si et seulement si la densité est inférieure ou équivalente à 30 pièces/m².
Les ardoises synthétiques de plus de 40x24 cm, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.
- Zinc de toutes teintes
- Bois
- Toiture végétalisée
- Tuiles plates de Bavent, tels que les modèles Éminence (17x27), Port-Royal (17x26), Élysée (27x35). Les autres tuiles sont interdites (le bardeau bois n'étant pas considéré comme de la tuile)

















HAIES

La haie en limite de propriété donnant sur l'espace public est obligatoire. Elle est plantée et entretenue par l'acquéreur sur une bande de 80cm le long de l'espace public. La haie participe de la qualité des limites entre l'espace public et la parcelle privée et contribue à la réussite de l'ambiance du quartier. Bien intégrer cet aspect, c'est prendre conscience du soin qu'il faut apporter à chaque limite pour permettre une intégration réussie et une contribution dans le paysage du quartier.

Sont interdites :
- les haies monospécifiques
- les haies de résineux
- les haies de bambous

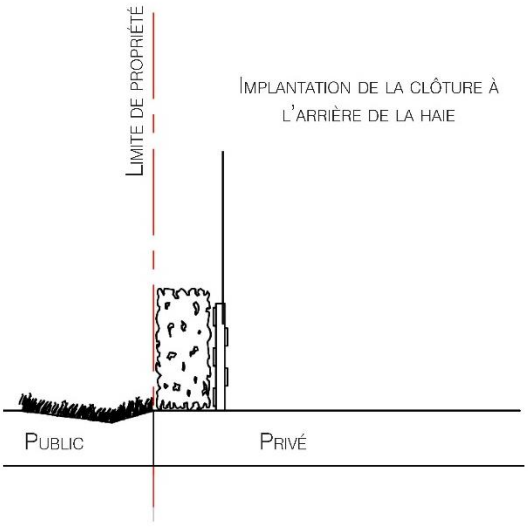
GÉNÉRALITÉS

Les haies privatives sont à la charge de l'acquéreur mais les végétaux seront fournis par l'aménageur lorsqu'elles sont en limite privé / espace public pour les lots individuels.

L'entretien revient à l'acquéreur qui devra la tailler régulièrement et la maintenir à une **hauteur de 1,80 m.**
Les haies privatives sont à la charge de l'acquéreur en limite séparative privé/ privé.
Elles devront se conformer à la palette végétale indiquée en pages suivantes.

Les haies sont plantées dans une bande de 0.80 m de la limite de propriété.






Carpinus betulus - charme commun


Ceanothus automnal blue - lilas de Californie


Cotoneaster franchetti - cotonéater


Elaeagnus ebbingei - Chalef de Ebbing


Escallonia 'Red Dream'


Euonymus europaeus - fusain d'Europe


Fagus sylvatica - hêtre commun


Griselinia littolaris - Griseline du littoral


Ilex aquifolium - houx commun


Ligustrum vulgare - troène commun


Salix rosmarinifolia - saule à feuille de romarin


Viburnum tinus - viorne tin

LISTE DES VÉGÉTAUX IMPOSÉS

Carpinus betulus
Ceanothus autumnal blue
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingei
Escallonia 'Red Dream'
Euonymus europaeus
Fagus Sylvatica
Griselinia littoralis
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Salix rosmarinifolia
Viburnum tinus

UTILISATION DE LA PALETTE VÉGÉTALE POUR LA PLANTATION DES HAIES PRIVATIVES

Les végétaux inscrits dans la palette végétale sont imposés, aucune autre essence n'est autorisée.

Les végétaux seront fournis par l'aménageur puis planté et entretenu par l'acquéreur. La haie en limite domaine privé/public devra respecter un recul de 80 cm.

Choisir 5 essences réparties également à 20% chacune.

Implantation des essences dans une même haie sans jamais avoir deux sujets de la même essence côte à côte.

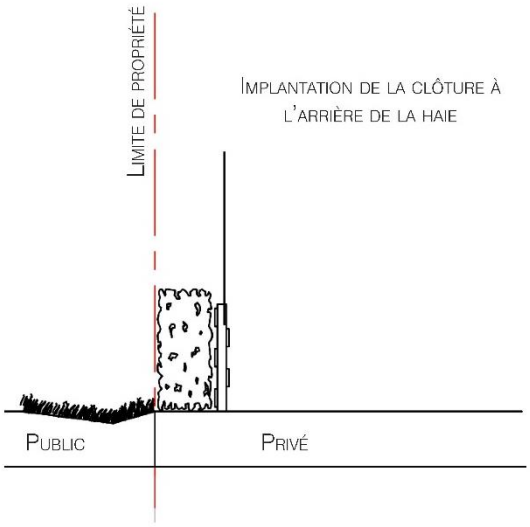
CLÔTURES ET PORTAILS :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures sur l'espace public, si elles sont posées, le seront obligatoirement **en recul de 80 cm par rapport à l'espace public**. Une haie obligatoire sera plantée et entretenue par l'acquéreur dans cet intervalle de 80cm.

Les portails, s'ils sont installés, devront l'être en bout d'entrée charretière et s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

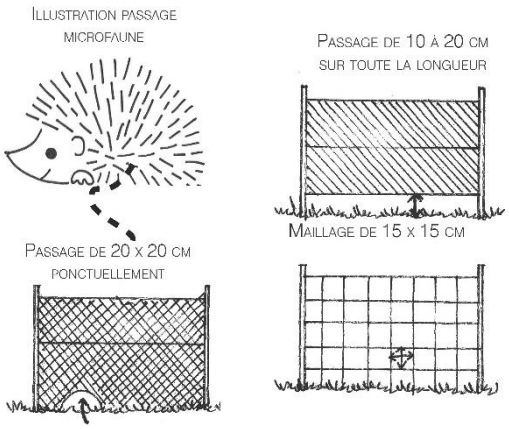
Si une clôture est posée, elle sera systématiquement implantée à l'arrière d'une haie, à 0.80 m de la limite de propriété (cas de la haie sur rue).





En cas de clôture celle-ci sera composée d'un grillage sombre qui, placé au plus près de la végétation, ne sera à terme plus visible. Les plantes grimpantes peuvent être aussi utilisées pour obtenir un effet d'habillage plus important.
La clôture sera de type grillagé avec une hauteur maximale de 1.40m (à plus ou moins 5 cm):
- grillage simple torsion avec poteaux bois
- grillage à mouton avec poteaux bois

La partie grillagée devra être positionnée à environ 15 cm du sol ou avoir ponctuellement un passage de 20cm x 20cm, pour permettre la libre circulation de la microfaune (hérisson, ...) et ainsi favoriser le développement de la biodiversité.



Sont autorisés uniquement sur 1,40m maximum (+/- 5cm)
- Les grillages simple torsion en acier galvanisé ou anthracite entre poteaux bois.
- Le grillage à gibier galvanisé ou de couleur sombre entre poteaux bois
- Les plantes grimpantes sur grillage en opacité.

Du fait, sont interdits sur rue :
- Les canisses et toiles opaques
- Les clôtures en PVC
- Les plaques en béton
- Les murets bahuts et murs de clôture sauf s'ils viennent souligner un alignement ou une composition d'ensemble, sans pour autant dépasser plus de 50% de la limite totale de la parcelle
- Les haies de résineux et haies monospécifiques







PLANTE GRIMPANTE + GRILLAGE À MOUTON PETITE MAILLE



HAIE + GRILLAGE SIMPLE TORSION

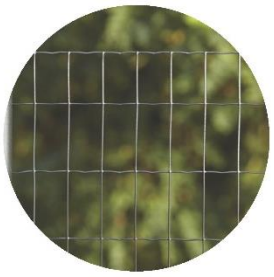


PLANTE GRIMPANTE + GRILLAGE SIMPLE TORSION

GRILLAGE SIMPLE TORSION



GRILLAGE À MOUTONS PETIT MAILLE



GRILLAGE À MOUTONS GRANDE MAILLE



Sont préconisées :
- Les haies taillées, vives, libres.

Une attention particulière est attirée sur les **ombres portées** que produiront à terme les végétaux plantés et donc leur entretien régulier pour respecter la prescription de hauteur maximal de 1,80 m.

Les portails ne sont pas obligatoires. S'ils sont installés, ils devront l'être dans le prolongement des clôtures, en bout d'entrée charretière et s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Les Vantaux

Ils sont de la **même hauteur que la clôture** soit **1.40m** de haut, et constitués comme suit :

- De préférence en **bois naturel** d'essence locale (bardage ou claire-voie verticaux ou horizontaux).
- Les portails métallique ou PVC devront obligatoirement respecter le **RAL 7035**

Exemple de portails recommandés donné à titre indicatif



Caractéristiques préconisées :

Portails droits, simples et sans ajout d'éléments décoratifs superflus.

Deux portails contiguës devront avoir la même hauteur.

Les Piliers de portail

Ils devront être d'aspect simple et cohérent avec le portail et/ou la construction principale, simples et sobres. Ils ne pourront pas être ornés d'artifices. Tout pastiche est interdit.

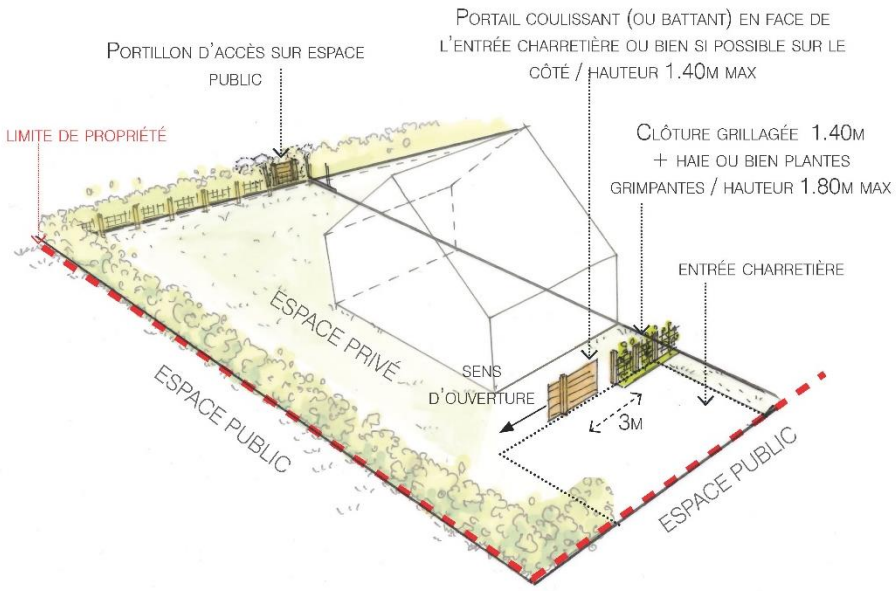


Schéma de principe
Implantation du PORTAIL d'entrée

PORTILLONS

GÉNÉRALITÉS

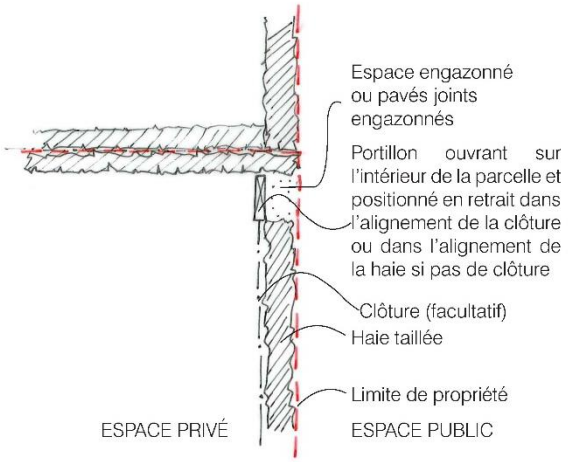
Le portillon d'entrée doit être du même type que le portail s'il est implanté sur la même limite.
L'acquéreur est autorisé à installer un portillon donnant un accès secondaire piéton vers des espaces publics adjacents.
Il devra être en harmonie avec la maison et/ou le portail et la clôture.

ASPECT

Il sera **implanté** :
- dans un angle de la parcelle
- avec un **retrait de 80 cm** (alignement avec la clôture)

selon le modèle suivant :
- **hauteur de la même hauteur que la clôture (1.40m)**
- **largeur : 1,50 m maximum**

Sont interdits :
- les portillons de **couleur autres que 7035 si ils ne sont pas en bois.**



EXEMPLES DE PORTILLONS RECOMMANDÉS DONNÉ À TITRE INDICATIF

PORTILLON EN BOIS ET HAIE



MÊME NATURE QUE LE PORTAIL SI CONTINUITÉ



Caractéristiques préconisées :
Portillon droits, simples et sans ajout d'éléments décoratifs superflus.
Matériaux en bois de préférence, ensuite la couleur RAL 7035 est autorisée (cf art PORTAIL)

Deux portails contiguës devront avoir la même hauteur.

ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin sont des annexes spécifiques ayant les caractéristiques suivantes.

Pour une meilleure intégration, ils se situeront à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue, du bâtiment principal. L'abri de jardin devra être le moins visible possible depuis la rue.

- Leur surface sera limitée à 15 m²
- Il ne comportera pas de stationnement.
- Leur hauteur sera limitée à 2,80 m.
- Il sera impérativement en bois de teinte naturelle, couvert par un toit plat ou mono-pan à faible pente (10° maximum).
- Les eaux pluviales seront gérées par une cuve de récupération des eaux de pluie.

Images illustratives





LIMITES ET PERIMÈTRE

- Périmètre de la ZAC
- Limite de parcelle privative
- 452 / ± 447 m² — Numéro de parcelle / Surface indicative de la parcelle

ZONES CONSTRUCTIBLES ET RÈGLES D'IMPLANTATION

- Zone constructible dans la parcelle destinée à l'habitation / bâti principal 9x13m
- Zone constructible dans la parcelle destinée à l'habitation / bâti principal 10x15m
- Zone constructible dans la parcelle destinée au garage
- Zone constructible dans la parcelle destinée à l'abris de jardin
- Aimantation du bâti obligatoire
- Sens de faîtage obligatoire

ACCÈS ET DESSERTE

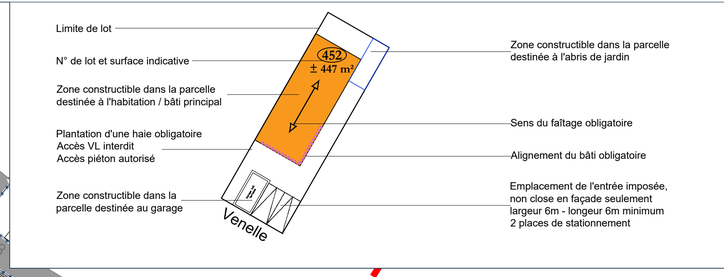
- Plantation d'une haie obligatoire
Accès VL interdit
Accès piéton autorisé
- Emplacement de l'entrée imposée, non close en façade seulement - largeur 6m - longueur 6m minimum
2 places de stationnement
- Accès imposé les macrolots (Collectifs)
Interdiction d'aménager un autre accès hors accès doux et piétons

PRINCIPES D'AMENAGEMENT CONTRAINTES ET SERVITUDES

- Transformateur électrique
- Point de collecte des ordures ménagères positionnement indicatif

AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

- Voirie
- Trottoirs, placettes et passe-pied
- Stationnement engazonné
- Allée piétonne - tour de village
- Allée en mélange terre-pierre
- Espace végétalisé
- Gazon et prairies
- Plantation - position indicative



Echelle 1/500° 0 5 10 25

N

DOUVRES LA DELIVRANDE TALLEVILLE

ZAC "HAUTS-PRES" DOUVRES-LA-DELIVRANDE

Lot 4 Conception architecturale, urbaine et paysagère

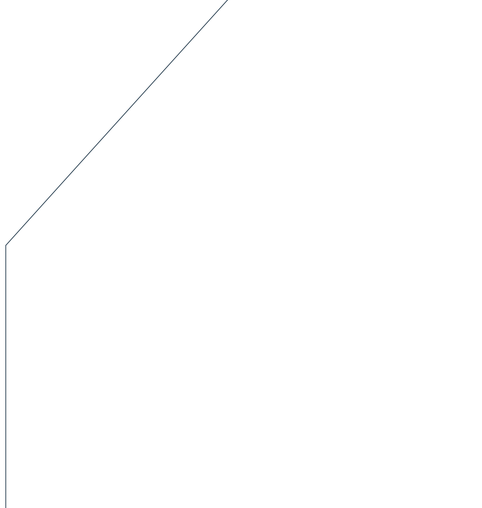
~~***Lot 5 Etude et Conception Technique et Environnementale***~~

Maître d'Ouvrage :
NEXITY FONCIER CONSEIL
22, rue Claude Chappe
14052 CAEN Cedex 4
Tel : 02.31.53.68.31

Maître d'Oeuvre :
Mandataire - Paysagiste
Vert-Latitude
39, avenue du six juin
14000 CAEN
Tel : 02.31.26.94.68

Architectes
HEDO Architectes
136 bd Maréchal Leclerc
14000 CAEN
Tel : 02.31.93.34.84.

BET VRD
AménaGéo
9, rue du Bras d'Or
14130 PONT L'EVEQUE
Tel : 02.31.65.02.20



Arrêté par le Maire,
Thierry LEFORT,

Le 2023

REGLEMENT GRAPHIQUE

Phase 4 Echelle : 1/500

CRPAUPE septembre 2025

Version 3 -

ANNEXES 2

LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

DONNÉ À TITRE INDICATIF - NON CONTRACTUEL

Annexe 2 - Le projet à l'échelle du quartier

Le parti d'aménagement - les fondamentaux du projet

Le parti d'aménagement de l'éco-quartier repose sur une trame paysagère et bocagère à l'intérieur de laquelle les habitations vont venir s'implanter. L'insertion ainsi recherchée permet de créer une protection aux vents d'Ouest (les plus fréquents) et aux vents de Nord-Est (les plus désagréables).

La desserte de la ZAC s'inscrit en continuité des voies existantes (réseau viaire et réseau de déplacement doux) des quartiers jouxtant l'opération (quartier St Thomas, quartier du Hutrel, quartier des Haut vents et le vieux Douvres et la Baronnie).

Les trames urbaines s'inspirent des formes urbaines existantes ; au nord, elle vient en continuité du Clos St Thomas, au centre, elle reprend le système en lanière des champs, au sud, plus organique, elle revisite les formes du vieux Douvres et de la Baronnie.

La trame bocagère structure le nouveau quartier et les dessertes internes (voir les chapitres mobilité et ambiances recherchées)

Référentiels sur le territoire de Douvres-la-Délivrande

De façon à comprendre comment était structuré et construit le bâti de Douvres-La-Délivrande, un référentiel du vieux Douvres et vieux La Délivrande a été réalisé. Ce document répertorie les différents matériaux, teintes, matériaux de couvertures, implantations...de ce qui fait l'identité communale.

Ce document (en annexe) a été à l'origine du partie pris sur la composition architecturale et la cohérence abordé ci-dessous.

PRINCIPE DE LA COHÉRENCE PAR LA DIVERSITÉ

En règle générale, chacun veut, bien légitimement se singulariser et fabriquer une maison «à son image».

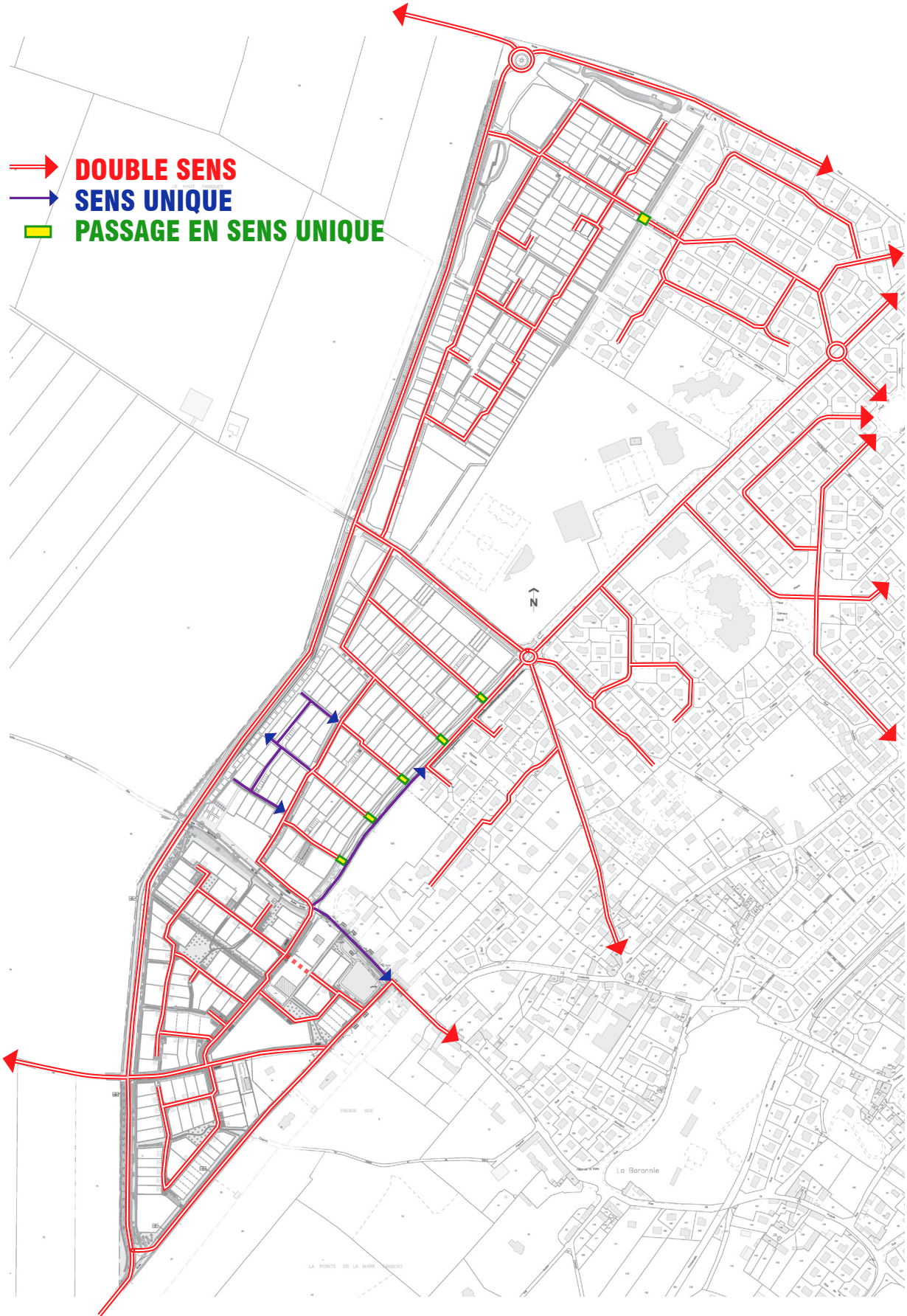
La posture architecturale et urbaine du projet propose de créer des zones de cohérence par secteurs (que nous avons appelé ÎLOTS) à l'intérieur desquels les implantations, les différentes teintes d'enduit (pour ceux qui feront le choix de cette finition), les implantations spécifiques sont encadrées. À l'uni-formalisation des bâtiments qui n'est donc pas l'objectif principal, l'harmonie du quartier est recherchée par le traitement des limites et son rapport à la rue ; celui-ci est différent en fonction des secteurs de constructions.
La cohérence par la diversité prend alors tout son sens.

Une maison « différente » dans un quartier uniforme tend à choquer, une maison différente dans un quartier où tous les matériaux de couvertures, de pentes, de finitions sont autorisés (sous couvert de respecter les gammes de couleurs présélectionnés) n'est qu'une maison parmi d'autres.

Nous avons privilégié le libre choix des gabarits et des finitions pour tendre vers une « architecture ordinaire », simple et efficace (peu coûteuse aussi) dans l'esprit d'un quartier se voulant éclectique aussi bien avec les habitations qu'avec les habitants.

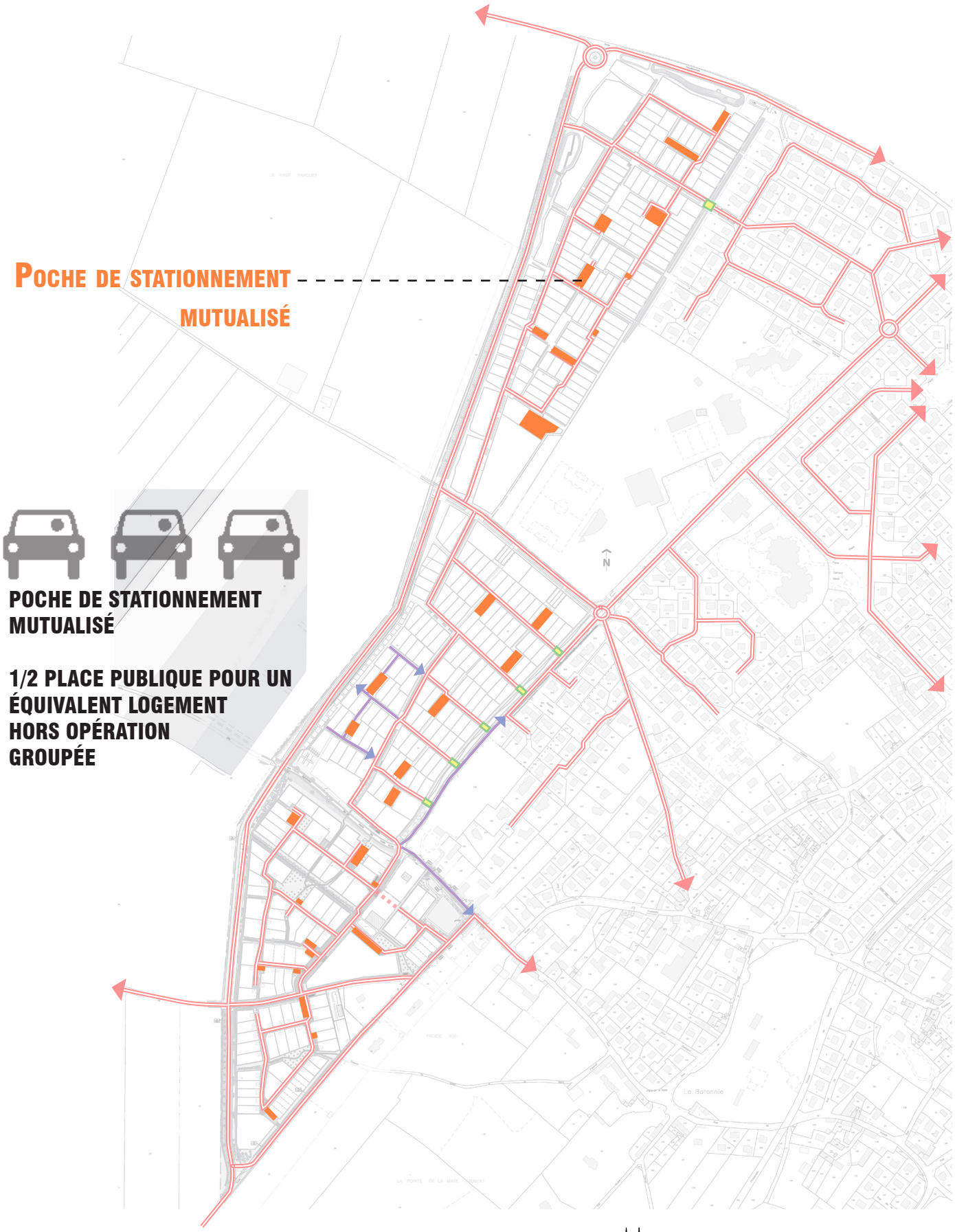
MOBILITÉ

HIÉRARCHIE DES VOIES / SCHÉMA DES TRAMES VIAIRES



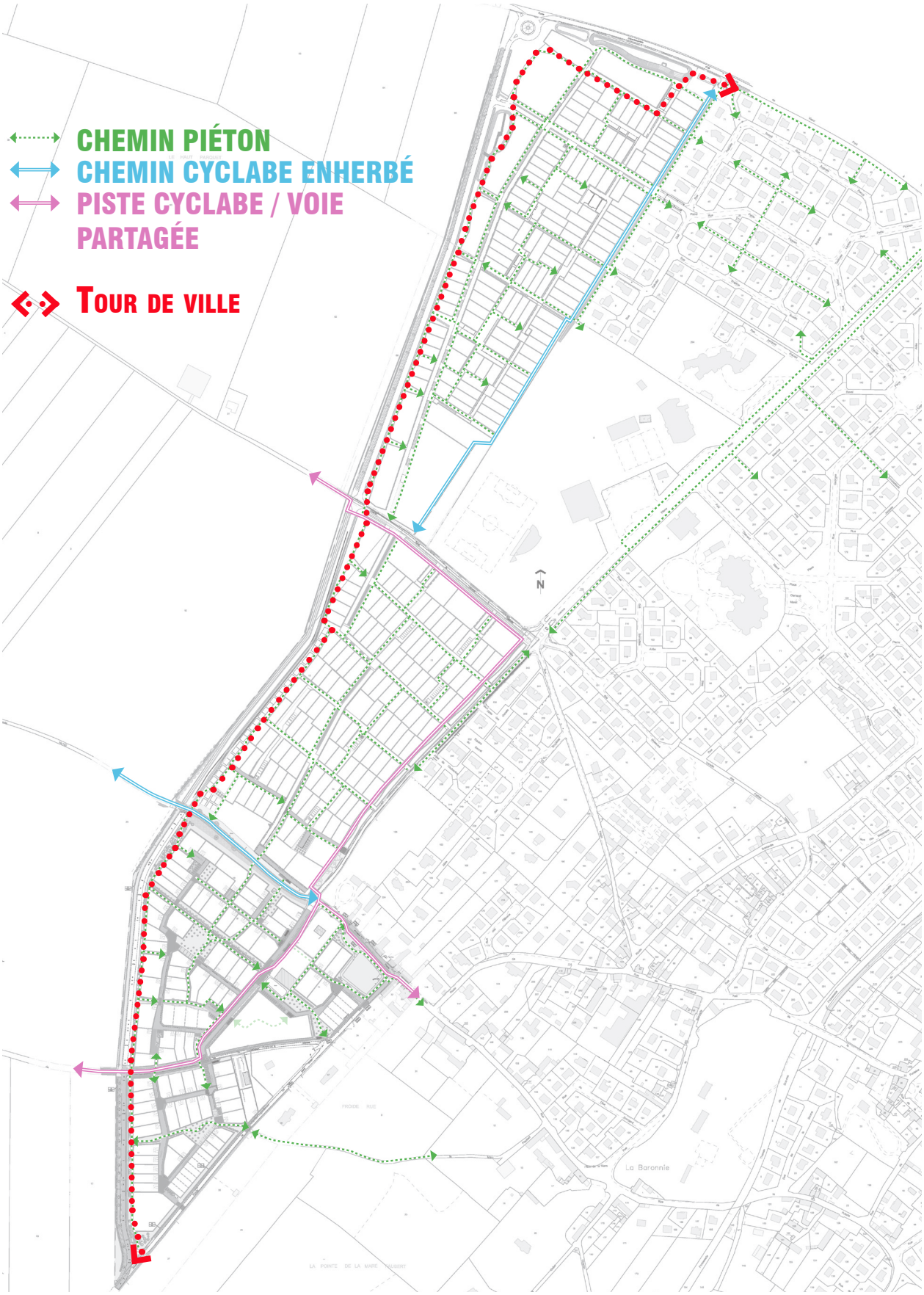
MOBILITÉ

STATIONNEMENT



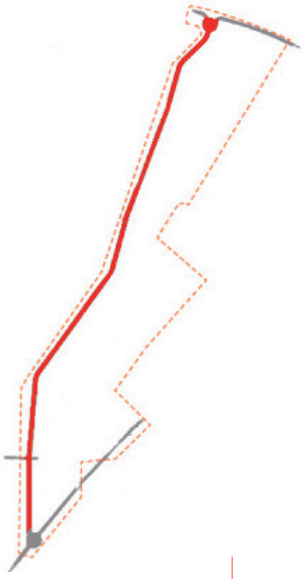
MOBILITÉ

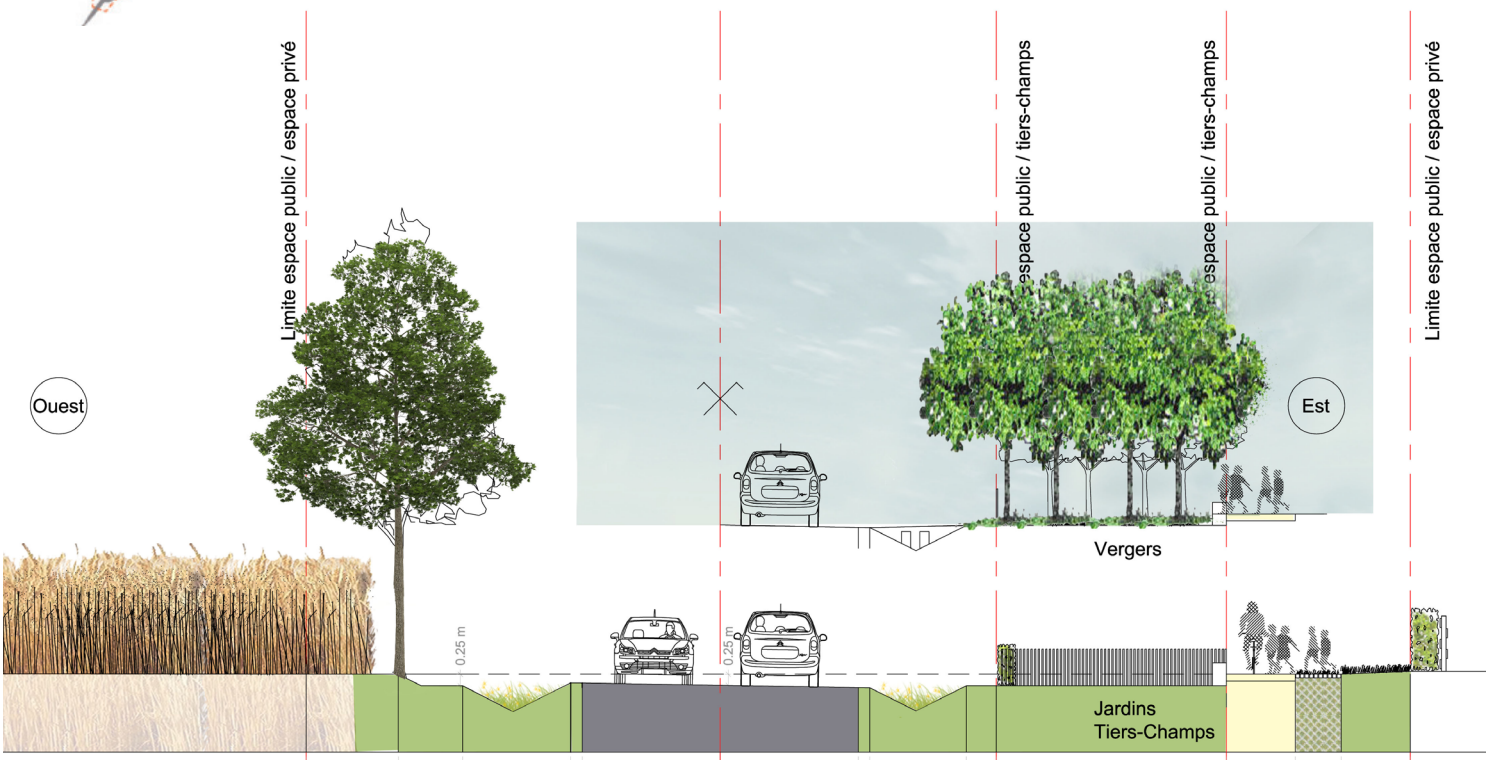
CIRCULATIONS DOUCES



AMBIANCES RECHERCHÉES/ TRAME VIAIRE

LE BOULEVARD URBAIN EN LIMITE OUEST DES HAUTS-PRÉS

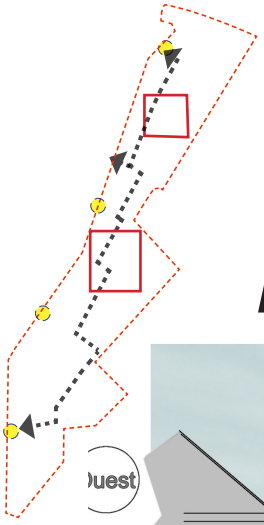




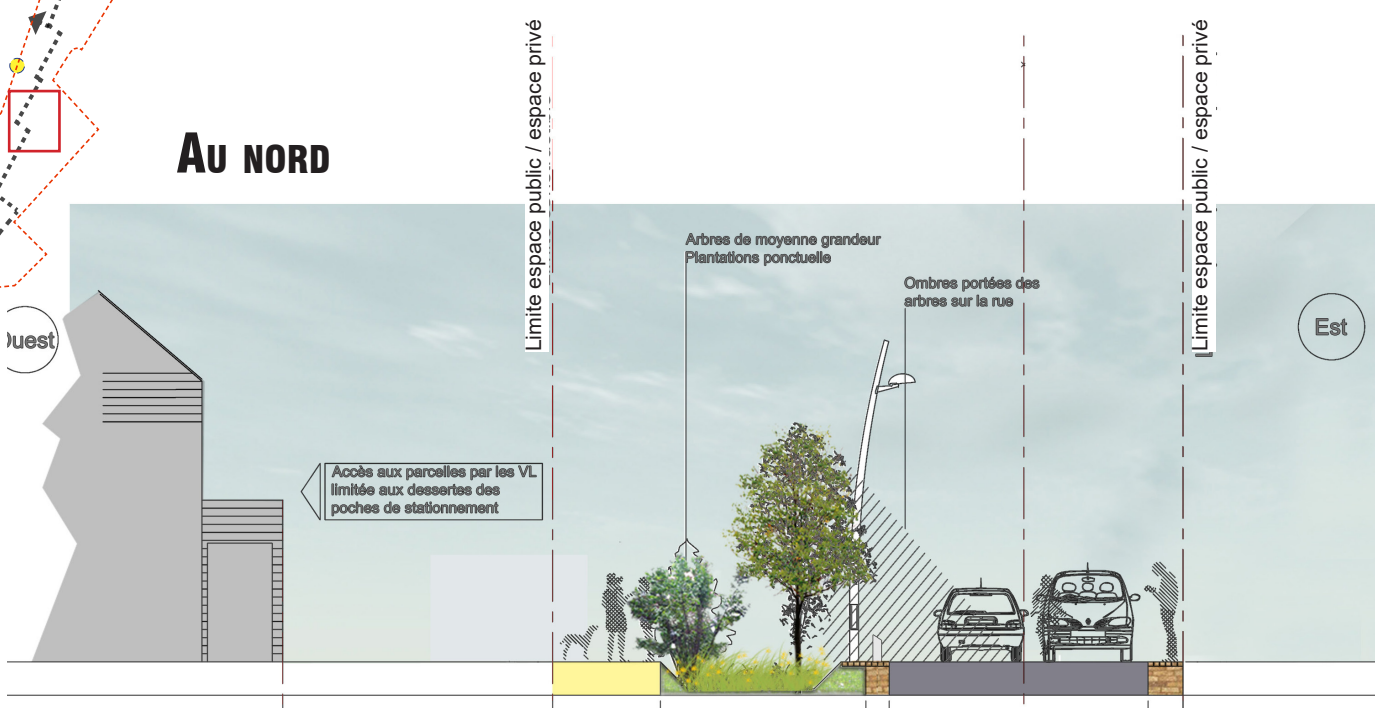


AMBIANCES RECHERCHÉES/ TRAME VIAIRE

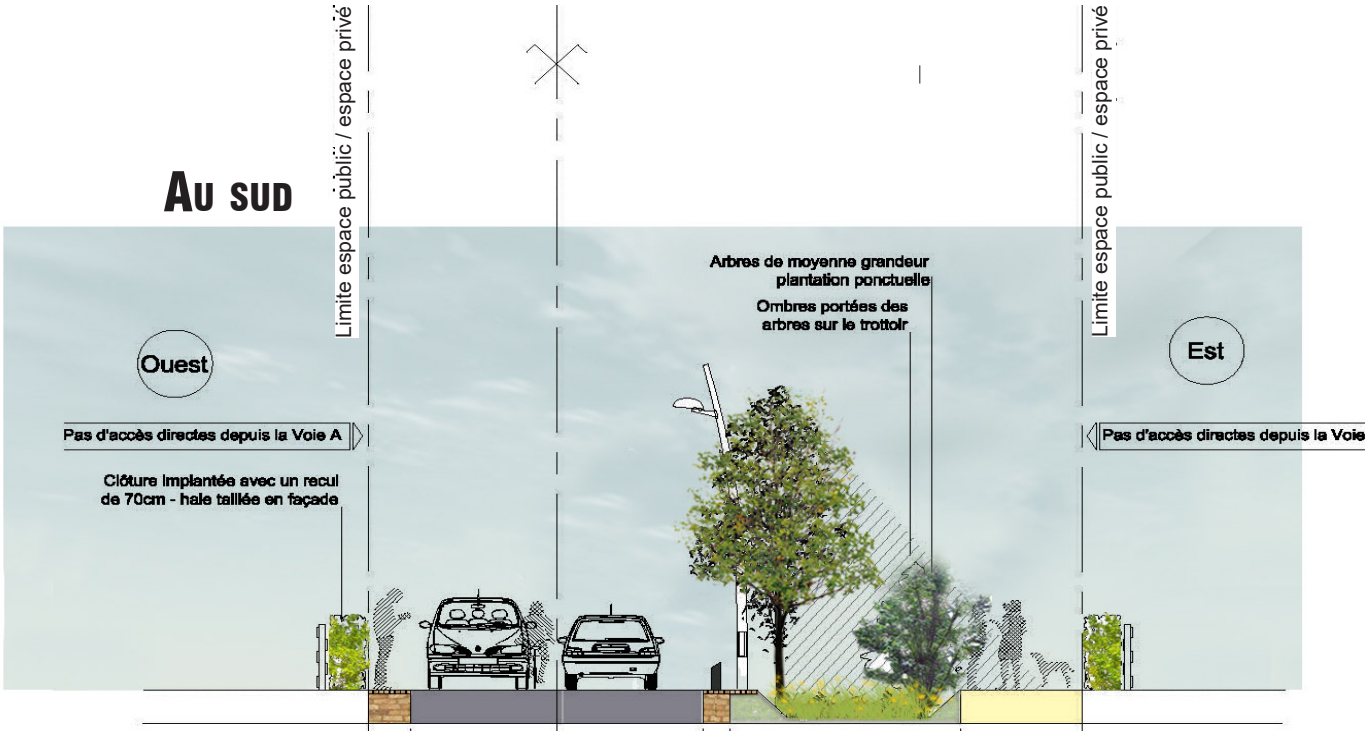
VOIE A : STRUCTURANTE, VOIE D'ACCROCHE AU BOULEVARD URBAIN



AU NORD



AU SUD

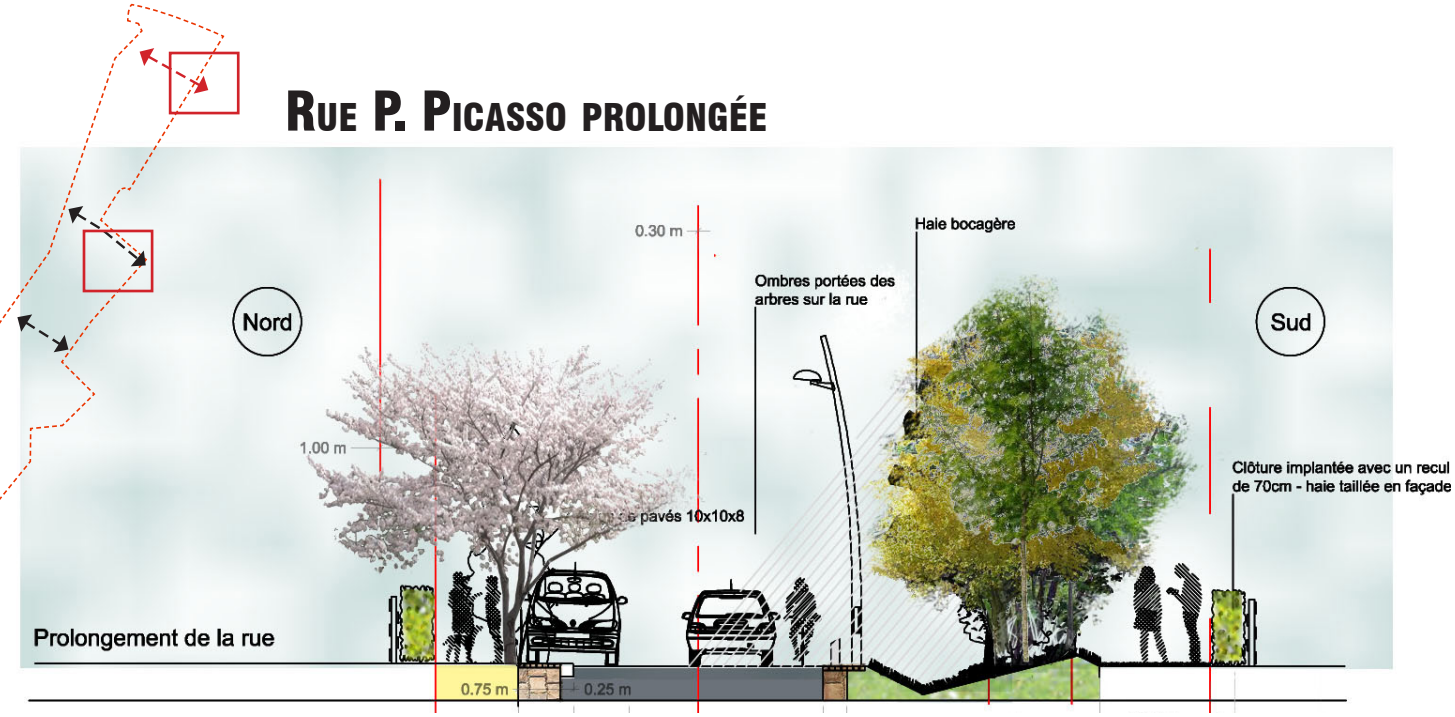




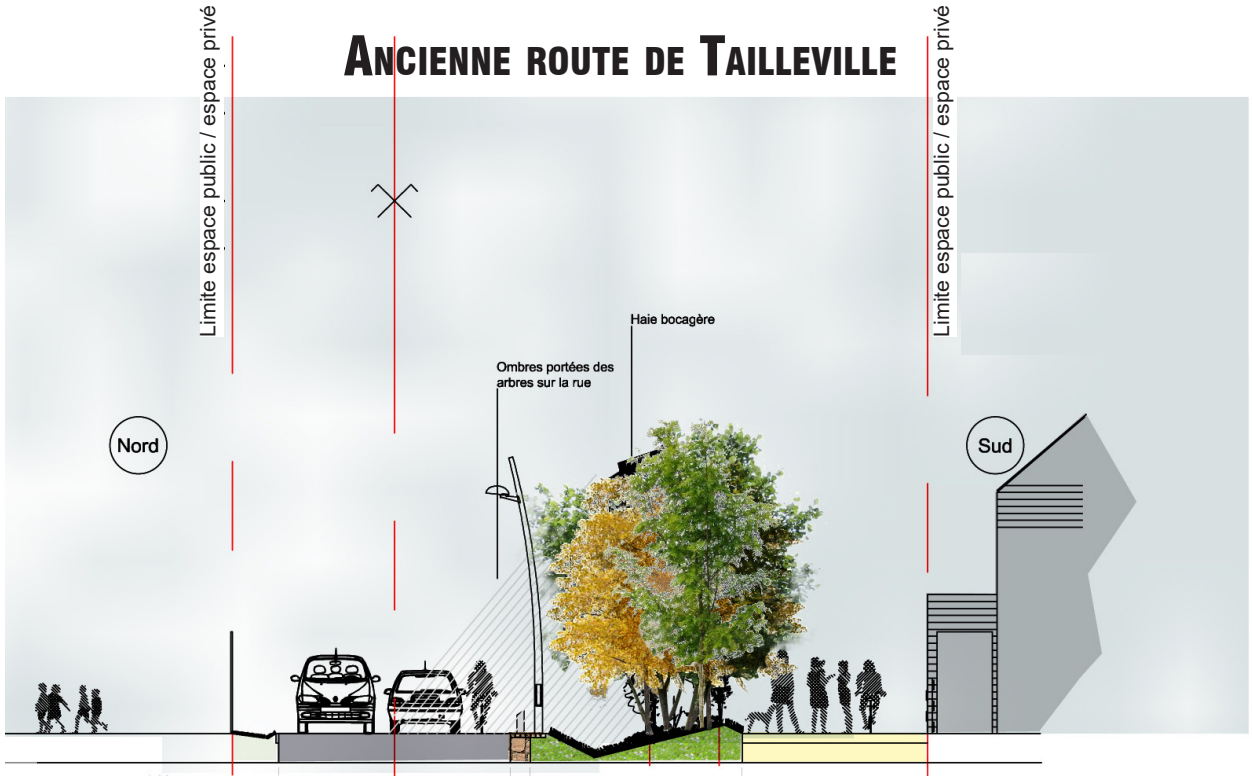
AMBIANCES RECHERCHÉES/ TRAME VIAIRE

VOIES B : VOIES INTERQUARTIER

RUE P. PICASSO PROLONGÉE



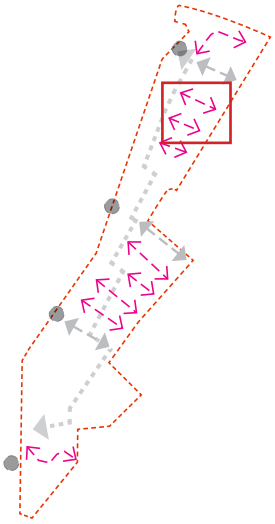
ANCIENNE ROUTE DE TAILLEVILLE

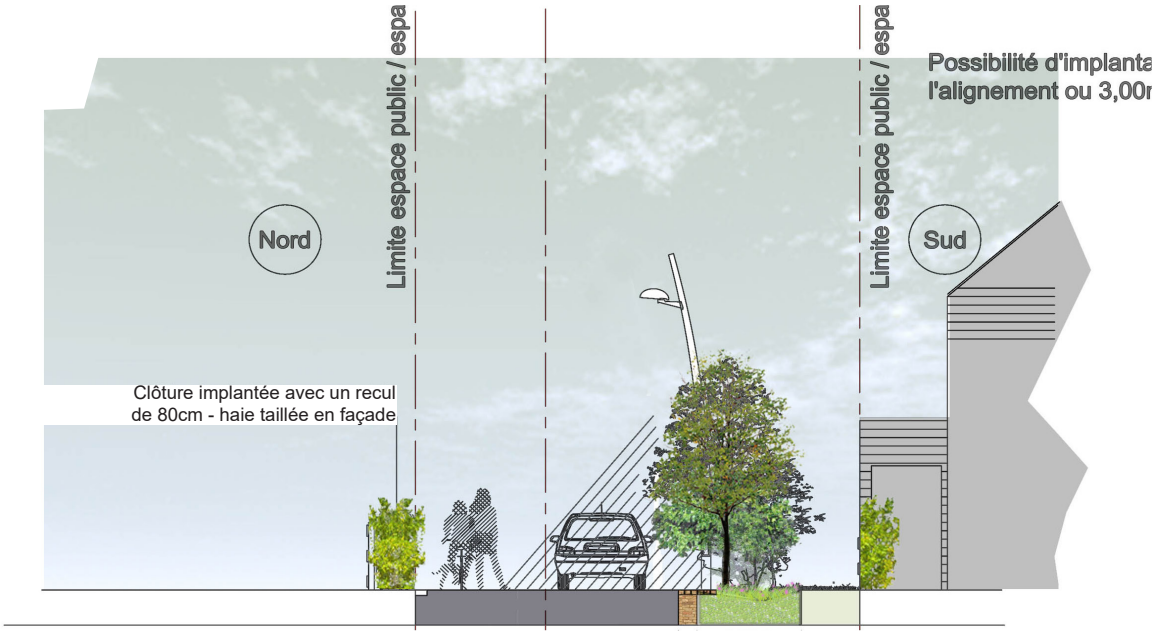




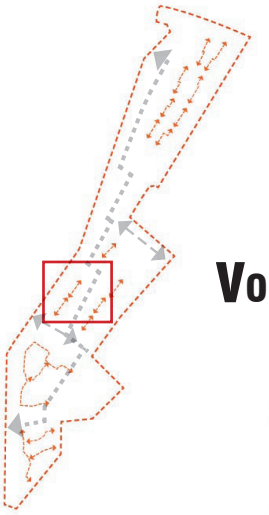
AMBIANCES RECHERCHÉES / TRAME VIAIRE

VOIES C : VOIES DE QUARTIER

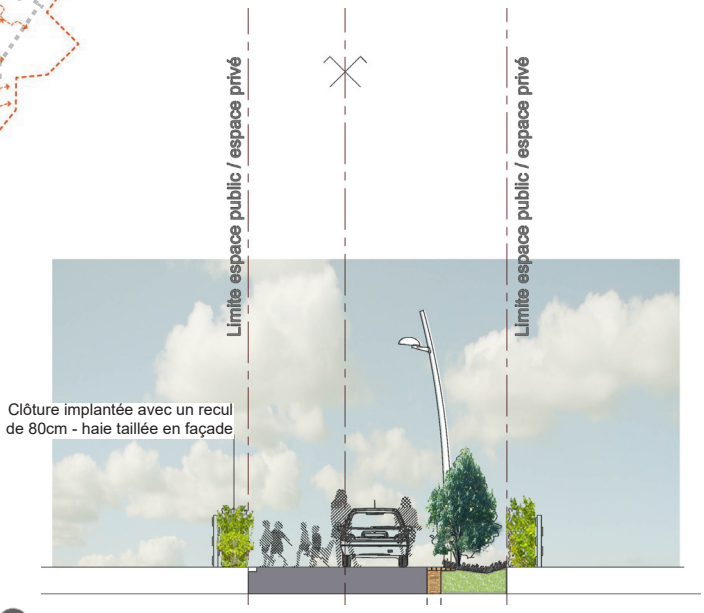




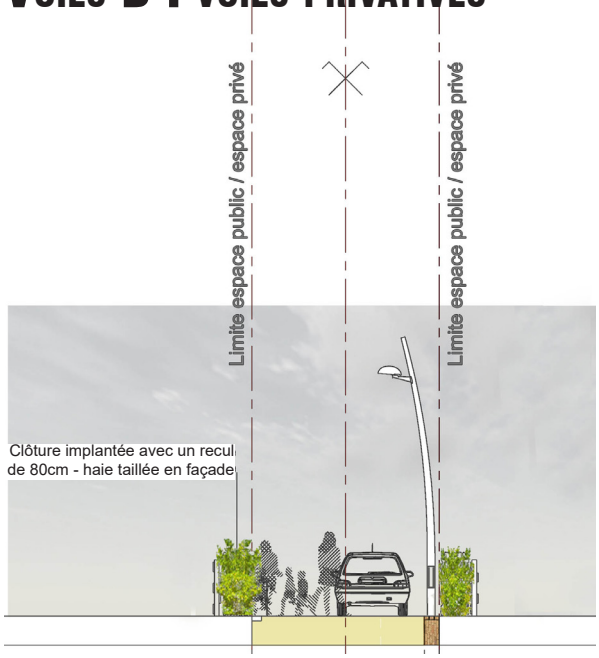
VOIES D ET E : VENELLES DE QUARTIER



VOIES D : VOIRIES LIBRES



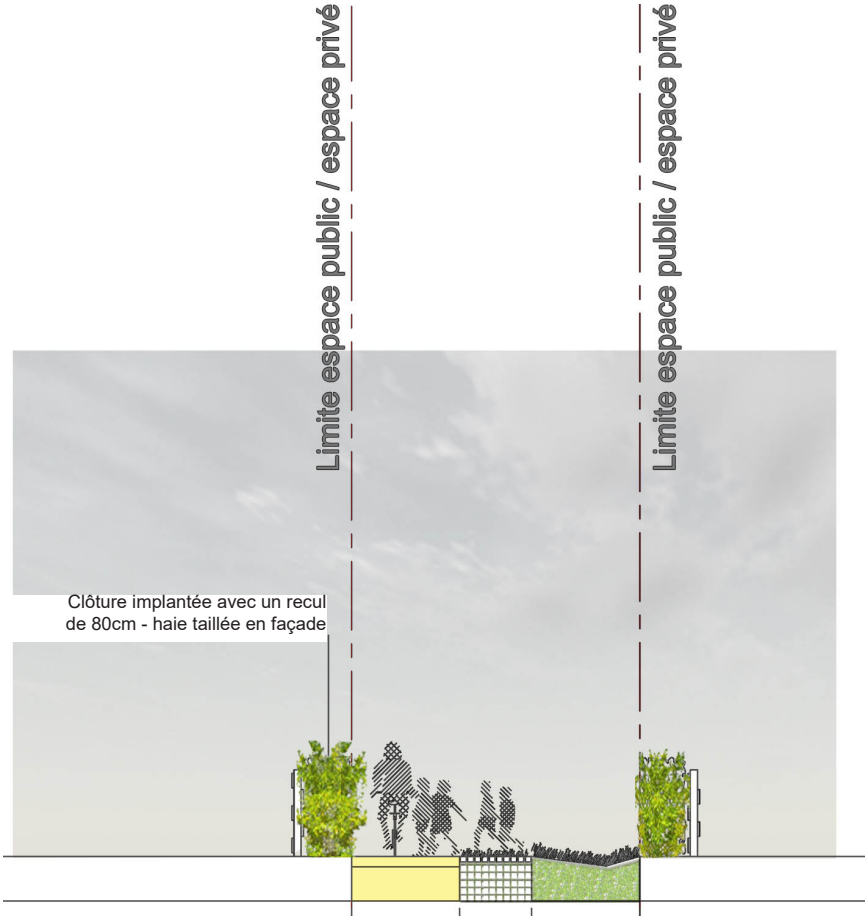
VOIES D : VOIES PRIVATIVES





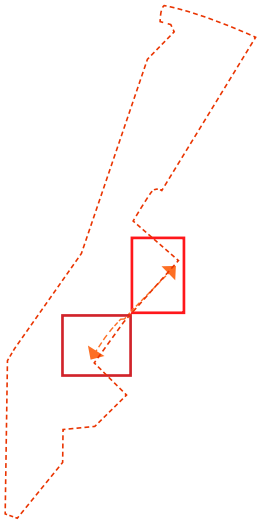
AMBIANCES RECHERCHÉES / TRAME VIAIRE

VOIES E : VOIES DOUCES



AMBIANCES RECHERCHÉES / TRAME VIAIRE

RUE DES PETITS CLOS









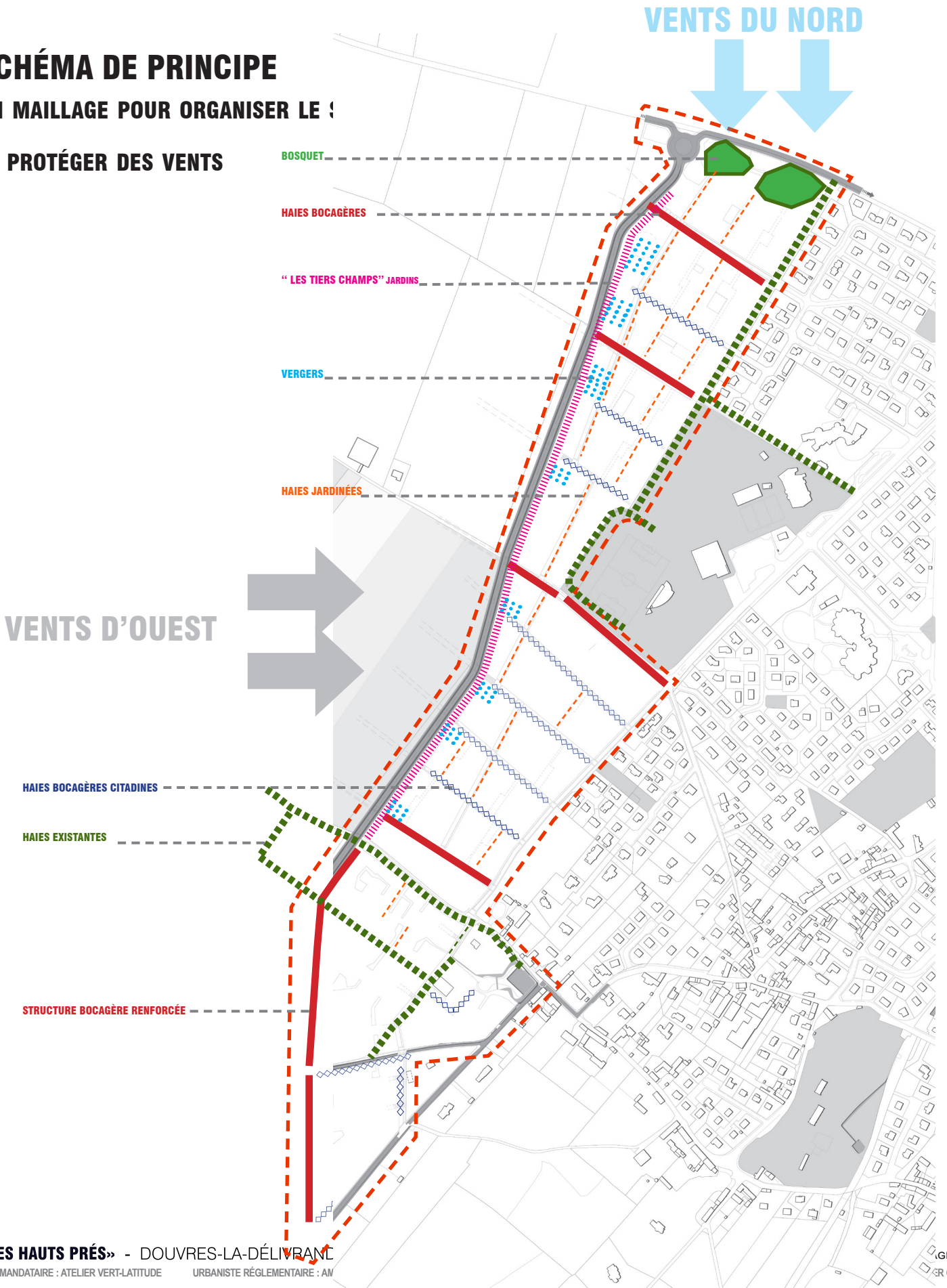
AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

TRAME VERTE : UN MAILLAGE POUR ORGANISER LE QUARTIER

SCHÉMA DE PRINCIPE

UN MAILLAGE POUR ORGANISER LE S

& PROTÉGER DES VENTS



Annexe 2 - Le projet à l'échelle du quartier

AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

Trame verte : ambiances

Illustrations indicatives





VERGERS



TOUR DE VILLE



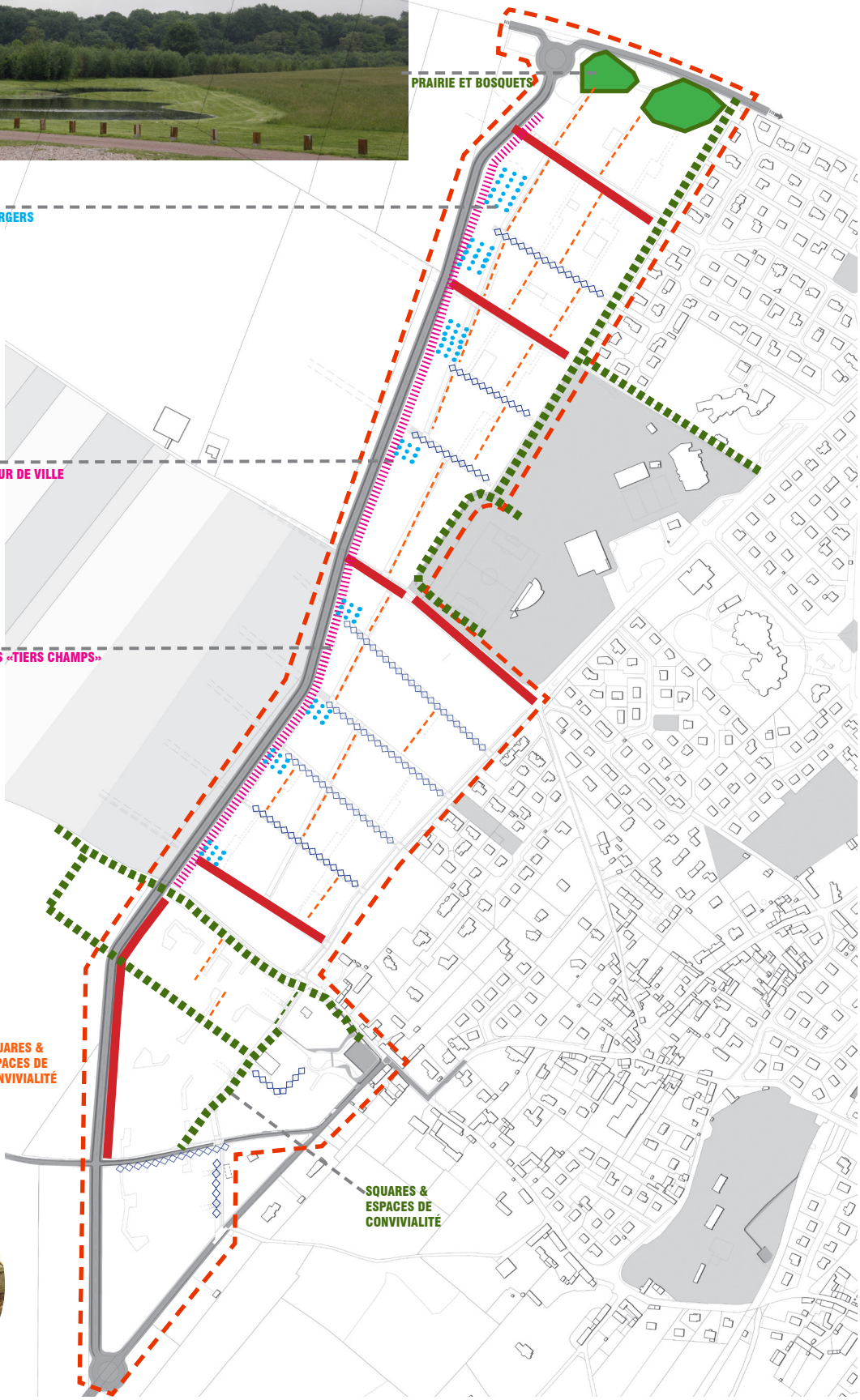
LES «TIERS CHAMPS»





SQUARES & ESPACES DE CONVIVIALITÉ





PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEIL

ANNEXE 2 - LE PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

TRAME VERTE : AMBIANCES

ILLUSTRATIONS INDICATIVES



VOIE STRUCTURANTE : UNE RUE JARDINÉE

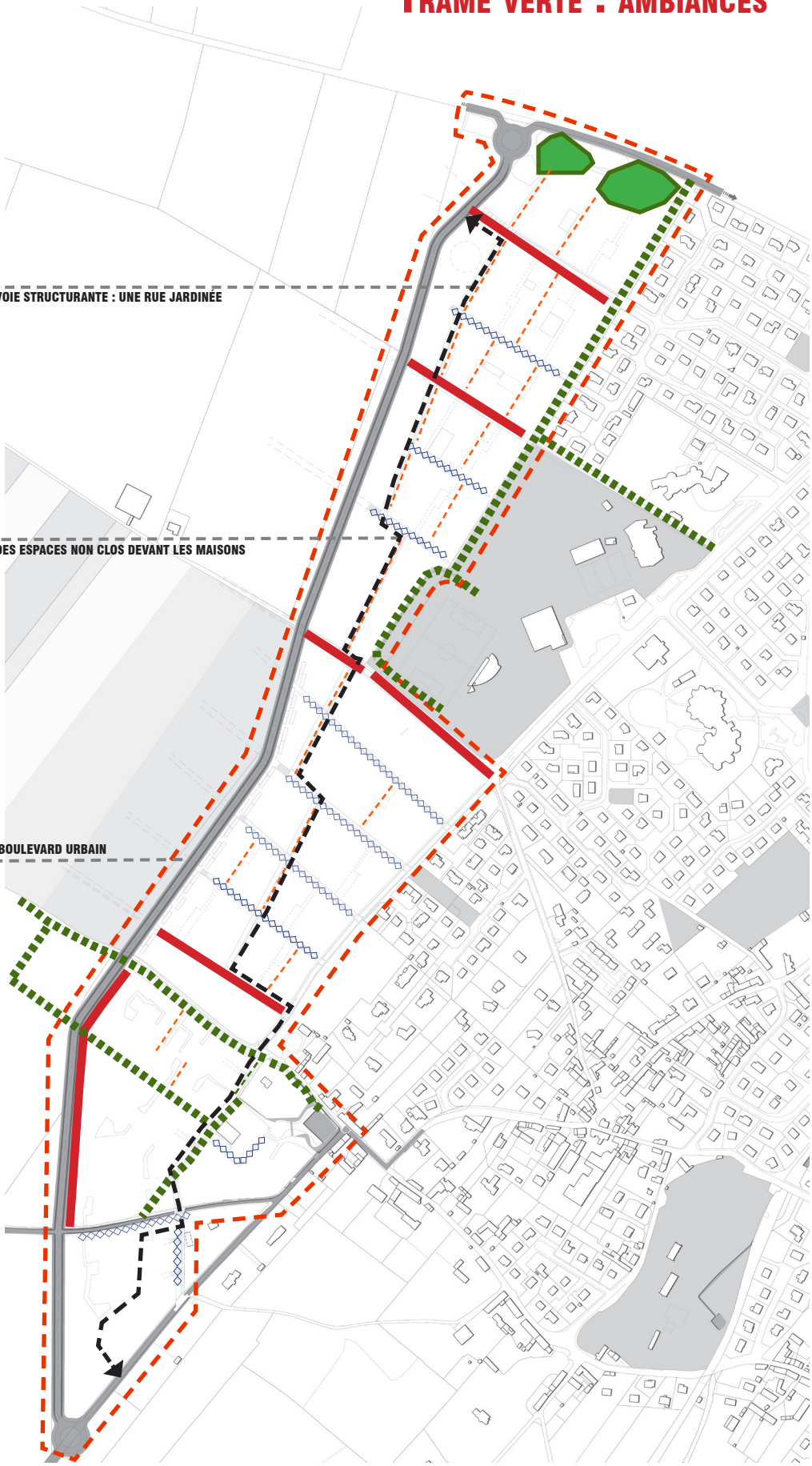


DES ESPACES NON CLOS DEVANT LES MAISONS



SILHOUETTE DE VILLAGE : UN ALIGNEMENT D'ARBRES ACCOMPAGNE LE BOULEVARD URBAIN





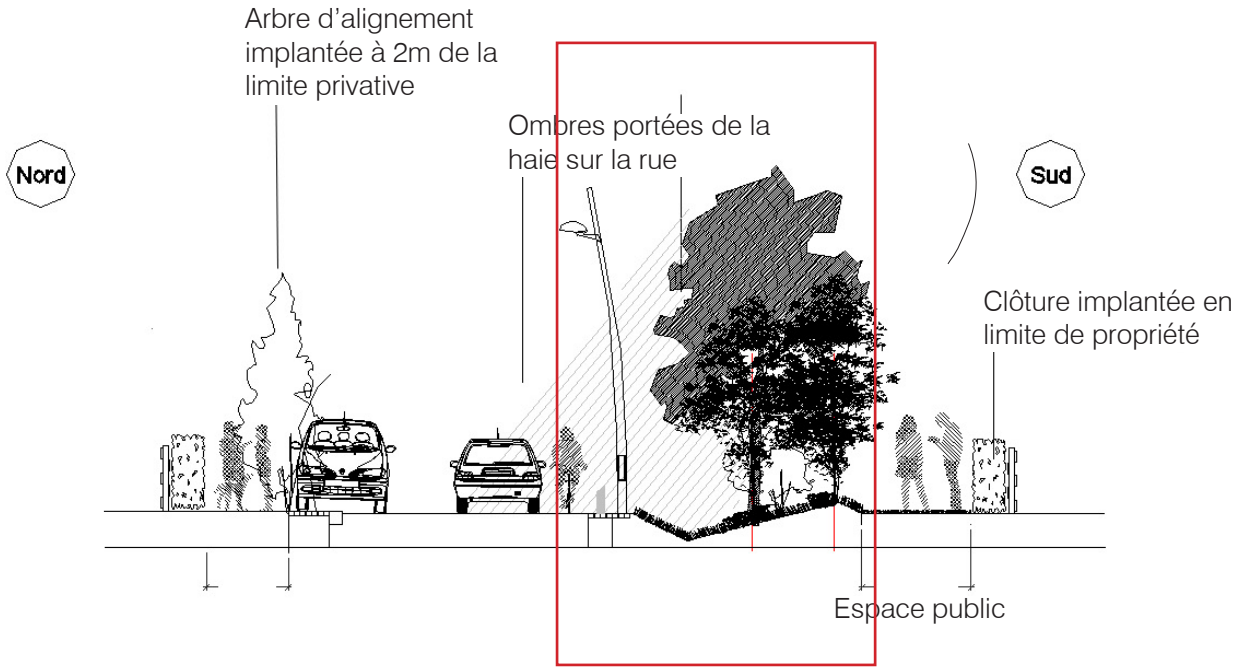
AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

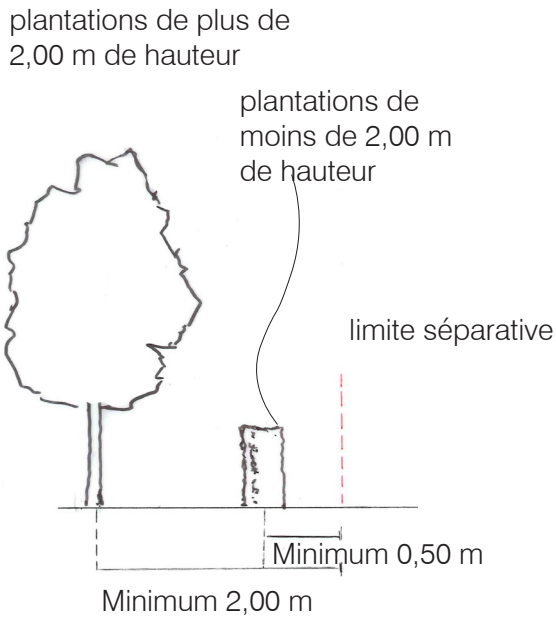
TRAME VERTE : COMPOSER AVEC LA TRAME BOCAGÈRE DU QUARTIER

GÉNÉRALITÉS

En règle générale, les haies bocagères et haies bocagères citadines :
- ont pour objectif de fabriquer un paysage commun à tout le quartier et lui donner son identité
- permettent de protéger des vents d'Ouest (le plus nombreux) et du Nord et Nord-Est (moins nombreux mais beaucoup plus désagréable)
- sont toujours implantées au SUD d'une voie B ou voie C; les ombres portées sont donc sur les espaces de circulation.



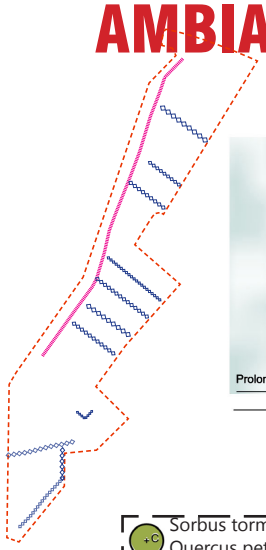
RAPPEL DU CODE CIVIL POUR L'IMPLANTATION DES VÉGÉTAUX EN LIMITE SÉPARATIVE

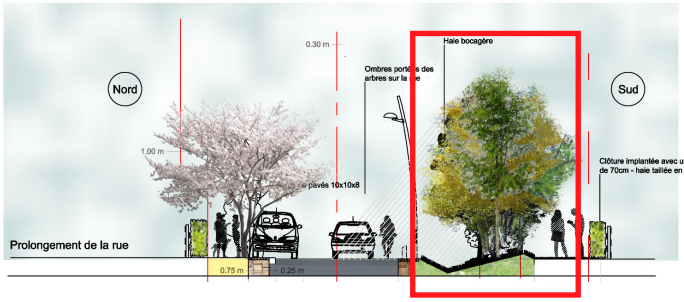


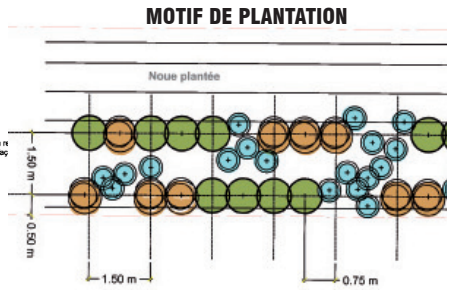
AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

LES HAIES BOCAGÈRES (VOIES B)







Sorbus torminalis , Alisier torminal
Quercus petraea, Chêne sessile
Acer platanoides, Erable plane

Robinia pseudoacacia, Robinier
Crataegus monogyna , Aubépine
Acer campestre , Acer commun
Prunus incisa «Kojo no mai», Cerisier
Corylus avellana, Noisetier

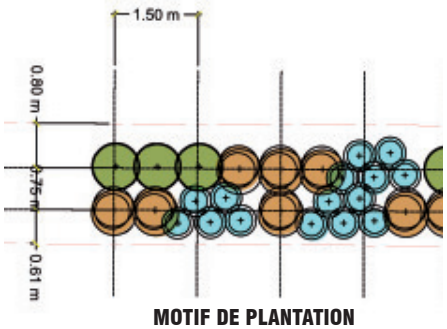
Carpinus betulus, Charme commun
Euonymus alatus, Fusain ailé
Prunus spinosa , Prunellier
Ligustrum vulgare, Troène commun
Viburnum opulus, Viorne obier
Syringa vulgaris, Lilas

Rubus 'Green Wave', Ronce ' Green Wave'
Hedera helix hibernica, Lière d'Irlande
Cotonester damnerii 'Major', Cotonesater dammeri



LES HAIES BOCAGÈRES CITADINES (VOIES C)





Acer campestre , Erable commun
Betula pendula, Bouleau pendant
Ptelea trifoliata ,Orme de Samar

Crataegus monogyna, Aubépine
Ilex aquifolium, Houx commun
Prunus spinosa, Prunellier
Corylus avellana, Noisetier
Euonymus europaeus, Fusain d'Europe
Choisya ternata, Oranger du Mexique
Syringa vulgaris, Lilas
Viburnum tinus, Viorne tin
Escalonia 'Red Dream' ,

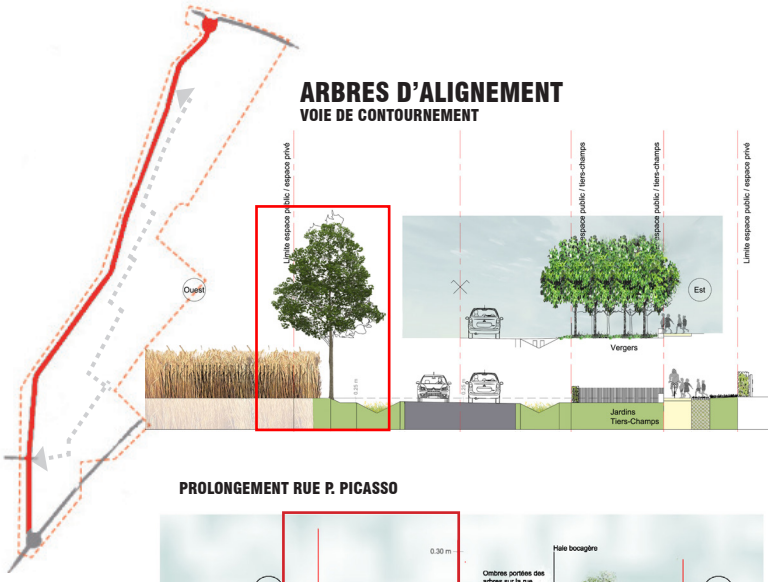
Geranium maccrorrhizum 'Spessart'
Polygonum affine , Persicaire affine
Glechoma hederacea 'Variegata',
Lierre terrestre panaché

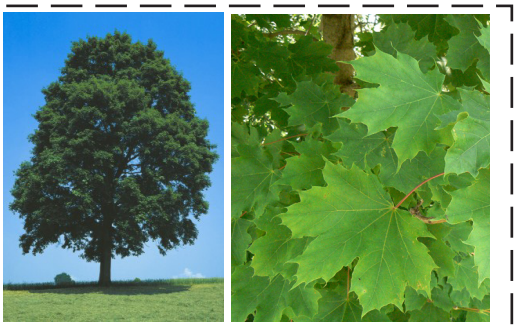


AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

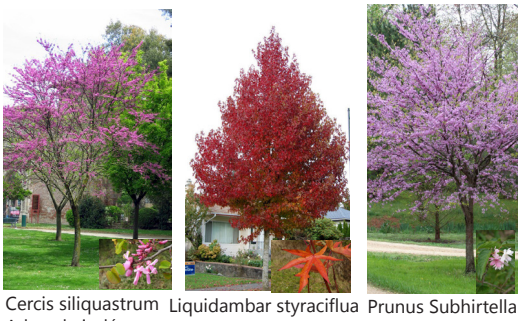
SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

LES ARBRES ET LES NOUES





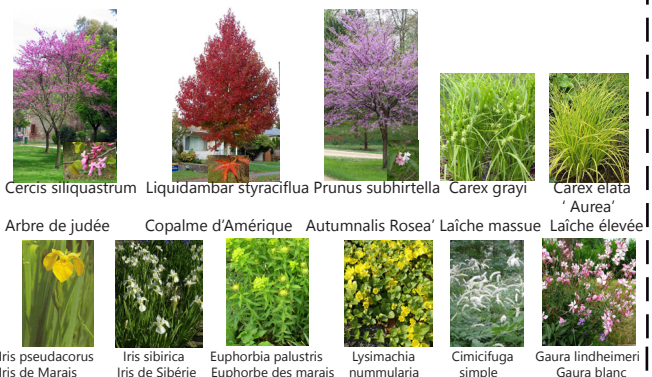
Acer platanoïdes, Acer plane



Cercis siliquastrum
Arbre de judée

Liquidambar styraciflua
Copalme d'Amérique

Prunus Subhirtella
Automnalis Rosea
Cerisier du Japon



Cercis siliquastrum
Arbre de judée

Liquidambar styraciflua
Copalme d'Amérique

Prunus subhirtella
Autumnalis Rosea'

Carex grayi
Laîche massue

Carex elata
' Aurea'
Laîche élevée

Iris pseudacorus
Iris de Marais

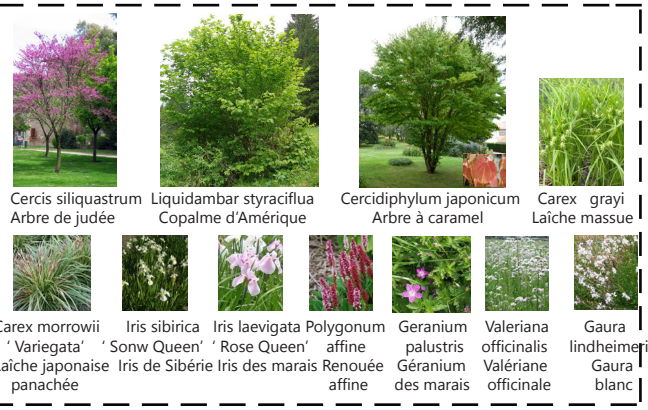
Iris sibirica
Iris de Sibérie

Euphorbia palustris
Euphorbe des marais

Lysimachia nummularia

Cimicifuga simple

Gaura lindheimeri
Gaura blanc



Cercis siliquastrum
Arbre de judée

Liquidambar styraciflua
Copalme d'Amérique

Cercidiphylum japonicum
Arbre à caramel

Carex grayi
Laîche massue

Carex morrowii
' Variegata'
Laîche japonaise panachée

Iris sibirica
' Sonw Queen'
Iris de Sibérie

Iris laevigata
' Rose Queen'
Iris des marais

Polygonum affine
Renouée affine

Geranium palustris
Géranium des marais

Valeriana officinalis
Valériane officinale

Gaura lindheimeri
Gaura blanc

AMBIANCES RECHERCHÉES / PALETTE VÉGÉTALE

SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION

LES VERGERS ET LES BOSQUETS

LES VERGERS

ESPÈCES AUTOFERTILES OU POLLINISATRICES ENTRE ELLES

POMMIERS



Malus domestica ' Royal Gal'



Malus domestica ' Reine des Renettes'



Malus domestica ' Granny Smith'



Malus domestica 'Melrose'

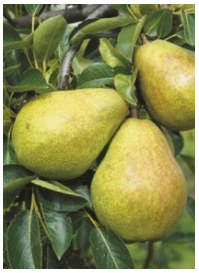
POIRIERS



Forme libre



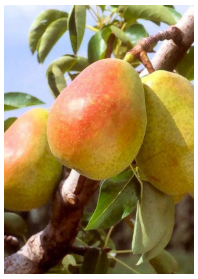
Forme palissée



Pyrus communis 'Williams'



Pyrus communis 'Conférence'



Pyrus communis ' Doyenne du comice'

PRUNIERS / CERISIERS





Prunus domestica 'Altesse double'



Prunus domestica 'Reine Claude dorée '



Prunus domestica 'Reine Claude violette'





Prunus cerasus 'Napoléon'



Prunus cerasus 'Morel'



Prunus cerasus 'Royal Ann'

LES BOSQUETS & PRAIRIES HUMIDES



Quercus palustris Chêne des marais



Alnus glutinosa 'Laciniata' Aulne glutine



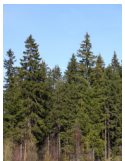
Populus tremula Peuplier tremble



Picea abies 'Acrocona' Epicéa commun



Picea sitchensis sitka Epinette de stika



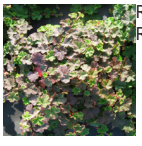
Pinus sylvestris Pin sylvestre



Salix cinera Saule cendré



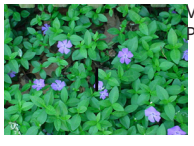
Liquidambar styraciflua Coplame d'Amérique



Rubus 'Green Wave' Ronce 'Green Wave'



Hedera helix hibernica Lière d'Irlande



Vinca minor Petite pervenche

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE URBANISTE RÉGLEMENTAIRE : AMÉNAGÉO ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES BET ENVIRONNEMENT : ALISE ENVIRONNEMENT CONCESSIONNAIRE : NEXITY FONCIER CONSEIL

icare & consult
environnement et stratégie

ANNEXE 3

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES À L'ÉCHELLE DES LOTS

Contenu

Avant-Propos 3
A. Performance énergétique des constructions 4
1. Maîtrise des consommations d'énergie 4
2. Choix des systèmes énergétiques performants 5
B. Gestion durable de l'eau 10
1. Gestion des eaux pluviales 10
2. Réutilisation des eaux pluviales 11
3. Réduire les consommations d'eau potable pour les usages domestiques 11
C. Choix des matériaux de construction 13
1. Utiliser des matériaux à faible impact environnemental 13
2. Garantir une qualité de l'air intérieur 13
D. Gestion des déchets 14
E. Valorisation de la biodiversité 15
F. Chantier à faibles nuisances 16

Avant-Propos

L'aménagement de la ZAC des Hauts-Près s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable portée et co-construite par l'ensemble des parties prenantes :

- ✓ La commune de Douvres-la-Délivrande a élaboré en 2013 une **charte d'aménagement durable** pour la ZAC des Hauts Près. Cette charte repose à la fois sur les engagements inscrits dans l'Agenda 21 de la commune, et sur un travail de concertation mené entre les élus, les riverains et institutions compétentes afin de définir des objectifs communs au plus grand nombre. Dans la continuité de cette démarche consultative, **sept comités consultatifs** ont été organisés au cours de la phase Esquisse du projet afin de nourrir le projet en s'appuyant sur la vision et les idées des habitants de la commune.
- ✓ La société Nexity Foncier Conseil est **certifiée ISO 14001** pour son système de management environnemental. Sa politique environnementale se décline autour de cinq thèmes d'actions prioritaires que sont : le SOL, les EAUX PLUVIALES, la CIRCULATION, le PAYSAGE et la BIODIVERSITE, dont les objectifs viennent compléter ceux fixés par la charte développement durable établie par la commune.
- ✓ L'ensemble des parties-prenantes du projet ont souhaité viser l'atteinte des engagements du **label National EcoQuartier** dans la conception du projet.
- ✓ Afin de s'assurer du respect et de la bonne intégration de la démarche de Développement Durable dans la phase AVP, un **tableau de bord** a été élaboré afin de synthétiser l'ensemble des objectifs et engagements cités précédemment. Le suivi de ces engagements a été réalisé par le cabinet de conseil I Care & Consult.

La réussite de ce projet repose donc sur **la traduction d'un haut niveau d'exigences environnementales à l'échelle des lots**, quel que soit la typologie de logements, qu'il s'agisse des espaces extérieurs ou des logements eux-mêmes.

Le volet environnemental du cahier des prescriptions permet de formuler deux niveaux d'exigences :

- ✓ Des **prescriptions** qui **s'imposent** aux acquéreurs en plus de la réglementation actuelle.
- ✓ Des **recommandations** qui doivent permettre **d'inciter** les acquéreurs à aller encore plus loin en termes d'écoconstruction des logements ;

Le périmètre considéré concerne la **Phase 1 de la ZAC**. En effet, les innovations et réglementations environnementales étant en constante évolution, il s'agira d'adapter les recommandations et prescriptions aux phases ultérieures du projet afin de s'assurer du maintien d'un haut niveau d'exigence à chaque étape.

Les thématiques environnementales retenues pour écrire les prescriptions et recommandations sont les suivantes :

- ✓ **Performance énergétique des constructions**
- ✓ **Gestion durable de l'eau**
- ✓ **Choix des matériaux de construction**
- ✓ **Gestion des déchets**
- ✓ **Valorisation de la biodiversité**
- ✓ **Chantier propre et responsable**

A. Performance énergétique des constructions

La conception de l'aménagement de la ZAC a pris en compte l'approche bioclimatique notamment via les facteurs suivants :

- ✓ L'orientation des vents fréquents dans la conception des espaces publics et des bâtiments est prise en compte afin de protéger les espaces exposés,
- ✓ L'ensoleillement (ombres/lumière) a été étudié afin d'orienter les bâtiments et les liaisons douces le plus favorablement possible.

A l'échelle des lots, la performance énergétique des constructions se traduit par trois leviers :

- ✓ La maîtrise des consommations d'énergie
- ✓ Le choix des systèmes énergétiques performants
- ✓ Le développement des énergies mutualisées et les énergies renouvelables à travers les choix des systèmes énergétiques

1. Maîtrise des consommations d'énergie

Les consommations d'énergie au sein des logements ont un impact environnemental et en termes d'émissions de Gaz à Effet de Serre, mais aussi en terme de facture énergétique des ménages. Viser un haut niveau de performance énergétique implique de prendre en compte des critères techniques et économiques dans le calcul du coût global du logement.

Les exigences en termes de consommation d'énergie pour les lots sont les suivantes :

- Prescriptions

  Les opérations de constructions neuves devront viser un niveau énergétique minimum correspondant à la RT2012 et en analyser les impacts techniques et économiques.

- Recommandations
  - ✓ Pour les lots collectifs, intermédiaires et groupés, chaque opération pourra faire l'objet d'une étude paramétrique, consistant à étudier les scénarios énergétiques suivants et leurs impacts potentiels sur la conception du bâtiment (types de vitrages, taille des ouvertures, performance d'isolation à viser, etc.) en prenant en compte les contraintes liées à la proximité du boulevard urbain (nuisances acoustiques notamment) et l'éclairage naturel du bâtiment :
    - Niveau RT2012 (soit « 50 kWh/m²/an en énergie primaire pour les usages réglementaires ») ;
    - Niveau BEPOS Effinergie (basé sur le niveau Effinergie +, sur les consommations non réglementaires et sur le potentiel de production EnR du bâtiment).
    - Niveau Effinergie + (Niveau de l'ordre de RT2012-20% pour les consommations et coefficient de bioclimatisme Bbiomax inférieur à 20% par rapport au niveau réglementaire ;
    - Niveau HPE (Niveau RT2012– 10% à la fois pour les consommations (Cep max) et pour le coefficient de bioclimatisme (Bbio max)).

L'étude paramétrique réalisée se basera sur une simulation du bâtiment via logiciel de calcul réglementaire RT2012 et devra préciser les surcoûts de chaque scénario par rapport au niveau RT2012 et les économies annuelles prévisibles en phase exploitation par rapport à ce niveau RT2012. Suite à cette analyse, au regard des contraintes techniques et économiques, un niveau alternatif à la RT2012 pourra être fixé, parmi les scénarios présentés ci-dessus.

- ✓ Suite à l'analyse paramétrique, la limitation des surchauffes estivales via l'installation d'occultations extérieures et/ou brise-soleils extérieurs pourra être prescrite.
- ✓ Etanchéité à l'air : Prévoir de faire réaliser par un prestataire agréé un test d'infiltrométrie en réception. La valeur de perméabilité à l'air à respecter est de 0,6 m3/(h.m²) pour les maisons individuelles et 1 m3/(h.m²) pour les logements collectifs
- ✓ Afin d'optimiser le bioclimatisme du bâtiment, il est recommandé de :
  - Réaliser une étude d'ensoleillement (ombres portées et/ou temps d'ensoleillement de façade) de façon à concevoir une architecture qui optimise les apports gratuits d'hiver.
  - Privilégier la compacité du bâtiment en limitant la surface de l'enveloppe extérieure.
  - Optimiser le rapport surface vitrée/surface utile
  - Prendre en compte les effets du vent
  - Privilégier de grandes baies à plusieurs petites baies,
- ✓ L'isolation par l'extérieur est recommandée afin de limiter les ponts thermiques. Dans le cas d'une isolation par l'intérieur, les ponts thermiques de structure doivent être traités à l'aide de rupteurs de ponts thermiques pour assurer une continuité de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâti.
- ✓ L'obtention d'un label énergétique pourra être recherchée lorsqu'une labellisation existe pour le niveau atteint.

2. Choix des systèmes énergétiques performants

La performance énergétique du bâtiment repose en partie sur le choix d'équipements énergétiques performants tels que les équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation.

Une étude d'opportunité de développement d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelable a été réalisée à l'échelle de la ZAC. Celle-ci conclue à une réalisation d'un réseau ou de plusieurs micro-réseaux de chaleur non envisageable.

Dans l'optique d'étudier l'intégration de solutions de production de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) renouvelables à l'échelle du bâtiment malgré le manque d'opportunité de déploiement de micro-réseaux de chaleur, des scénarii ont été étudiés. Pour chacune des variantes, l'étude des indicateurs économiques et environnementaux a été réalisée pour chaque typologie de logements (collectif versus intermédiaire/individuel).

Les différentes variantes étudiées sont les suivantes :

	Logements Collectifs		Logements intermédiaires et individuels	
Scénario	**Chauffage**	**Eau chaude sanitaire**	**Chauffage**	**Eau chaude sanitaire**
Base	Gaz à condensation	Gaz à condensation	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz
Variante 1	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz
Variante 2	Gaz à condensation	Récupération d'énergie sur les eaux grises + gaz à condensation	Gaz à condensation	Récupération d'énergie sur les eaux grises + gaz à condensation
Variante 3	Gaz à condensation	Chauffe-eau thermodynamique	Gaz à condensation	Chauffe-eau thermodynamique
Variante 4	Gaz à condensation	Solaire thermique + appoint gaz	Biomasse	Solaire thermique + appoint biomasse *(appoint électrique en mi-saison)*
Variante 5	Gaz à condensation	Gaz à condensation	PAC air/eau individuelle	PAC air/eau individuelle
Variante 6	Gaz à condensation	Gaz à condensation	Biomasse	Chauffe-eau thermodynamique

Variantes énergétiques étudiées

Les conclusions de l'étude permettent de formuler les prescriptions et recommandations suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Pour la production de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire dans les logements collectifs, une des trois variantes recommandées devra être mise en œuvre ; à défaut, la proposition retenue devra démontrer une performance au moins équivalente au regard des contraintes économiques et/ou des performances environnementales (énergie/GES).
  - ✓ Dans le cas où la mise en place de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire envisagée, la conception de tels panneaux devra prendre en compte l'occupation réduite en période estivale, via l'installation de systèmes techniques évitant la surchauffe des panneaux adaptés (vidange du circuit des panneaux en cas d'inoccupation par exemple).

o Recommandations pour les logements collectifs

Pour les **logements collectifs**, les résultats de l'étude EnR sont les suivants :

	Pour 22 logements	REFERENCE	VARIANTE 1	VARIANTE 2	VARIANTE 3
	CHAUFFAGE	GAZ condensation - collectif	GAZ condensation - collectif	GAZ condensation - collectif	GAZ condensation - collectif
	ECS	GAZ condensation - collectif	Solaire thermique + Appoint GAZ condensation collectif	GAZ condensation collectif + récupération d'énergie sur les eaux grises	Ballons thermodynamiques
Indicateurs Environnementaux	Impact sur consommation d'énergie primaire conventionnelle	63,9 kWhep/m²SHON/an 115,0 MWhep/an	-21%	-7%	-5%
	Impact sur émissions de GES	13,0 kgCO2/m²SHON/an 23,3 tCO2/an	-24%	-8%	-47%
	Déchets nucléaires	0,4 kg	0%	0%	+271%
	Classe énergie atteinte	B	A	B	B
Indicateurs Economiques	Investissement	11 300 €	+265%	+44%	+531%
	Coût d'exploitation*	5 800 €/an	-10%	-7%	60%
	Temps de retour brut	-	50 ans	13 ans	Solution plus onéreuse
	Investissement avec suventions	11 300 €	+186%	+44%	+531%
	Temps de retour brut avec suventions	-	35 ans	13 ans	Solution plus onéreuse
	Coût global actualisé sur 20 ans	135 800 €	+9%	-3%	+91%

* *Abonnement : 150 €*
Energie : 4 850 €
Maintenance production : 800 €

Solution la plus viable économiquement (en coût global actualisé)
Solutions la plus vertueuse sur le plan de l'environnement

- ✓ la solution la plus intéressante d'un point de vue énergétique est la réalisation d'une chaufferie gaz à condensation pour le chauffage et la production d'ECS en appoint de la mise en œuvre de panneaux solaire thermique (variante 1).
- ✓ En terme économique, la solution la plus avantageuse est la variante qui mobilise une chaudière gaz à condensation pour le chauffage associée à un système de récupération d'énergie sur les eaux grises (avec appoint gaz) pour la production d'ECS (variante 2)
- ✓ En termes de gaz à effet de serre, la solution chaudière gaz à condensation associée à un chauffe-eau thermodynamique (variante 3) est plus la performante, mais augmente la production de déchets nucléaires. Cette variante est également la plus coûteuse (en investissement et exploitation) des solutions étudiées.

→ La variante chaudière gaz à condensation / récupération de chaleur sur les eaux grises apparait être le meilleur compromis environnemental et économique par rapport à une solution de base correspondant à une chaudière gaz à condensation pour le chauffage et l'ECS

o Recommandations pour les logements individuels et intermédiaires

Les résultats de l'étude EnR sont les suivants :

	Pour une maison de 150 m²	REFERENCE	VARIANTE 2	VARIANTE 3	VARIANTE 4	VARIANTE 5	VARIANTE 6
	CHAUD	GAZ condensation - individuel	GAZ condensation - individuel	GAZ condensation - individuel	Bois - individuel	PAC AIR/EAU - individuel	Bois - individuel
	ECS	Solaire thermique + appoint GAZ condensation individuel	GAZ condensation - individuel + récupération d'énergie sur les eaux grises	Ballons thermodynamiques	Solaire thermique + appoint Bois - individuel (hiver) + appoint ELEC (été)	PAC AIR/EAU - individuel	Ballons thermodynamiques
Indicateurs Environnementaux	Impacts sur consommation d'énergie primaire conventionnelle	51,0 kWhep/m²SHON/an	13%	23%	-13%	42%	10%
		7,6 MWhep/an	13%	23%	-13%	42%	10%
	Impacts sur émissions de GES	9,9 kgCO2/m²SHON/an	7%	-27%	-88%	-67%	-84%
		1,5 tCO2/an	7%	-27%	-88%	-67%	-84%
	Déchets nucléaires	35 g/an	0%	273%	79%	630%	273%
	Classe énergie atteinte	A	B	B	A	B	B
Indicateurs Economiques	Investissement	7 700 €	-29%	-16%	117%	17%	69%
	Coût d'exploitation*	800 €/an	-6%	25%	56%	31%	44%
	Temps de retour brut	-	Solution moins onéreuse	Plus onéreux dans 6 ans	Solution plus onéreuse	Solution plus onéreuse	Solution plus onéreuse
	Coût global actualisé sur 20 ans	23 300 €	-12%	14%	67%	27%	44%

* Abonnement : 150 €
Energie : 300 €
Maintenance production : 350 €

Solution la plus viable économiquement (en coût global actualisé)

Solutions la plus vertueuse sur le plan de l'environnement

- ✓ Les solutions les plus vertueuses pour l'environnement sont :
  - La mise en œuvre d'une chaudière gaz à condensation associée à des panneaux solaires thermique (solution de référence)
  - Le choix d'une chaudière bois associée à des panneaux solaire thermique (appoint électrique en mi-saison). Cette variante est cependant la plus onéreuse des scénarii étudiés, tant en investissement qu'en exploitation (variante 4).
- ✓ La variante 2, comprenant une solution de chauffage gaz à condensation associée à une récupération d'énergie sur les eaux grises, est la seule solution plus viable économiquement que la solution de référence, aussi bien sur l'investissement que l'exploitation. Elle est légèrement moins performante que la solution de base, qui intègre une production EnR ; et reste donc relativement intéressante d'un point d'un vue environnemental. Néanmoins, même si le système étudié est très simple, cette solution induit quelques contraintes d'organisation des espaces pour installer ce système (présence d'un vide sanitaire de dimension suffisante sous la dalle de rez-de-chaussée par exemple).
- ✓ La variante 3, Gaz à condensation associée à un chauffe-eau thermodynamique, légèrement moins onéreuse à l'investissement, limite les émissions de GES mais augmente la production de déchets nucléaires. Cette solution présente un surcoût en phase exploitation par rapport à la référence. Ce surcoût dépasse les économies d'investissement à partir de 6 ans.
- ✓ La variante 5, « Pompe à chaleur air/eau », est la variante « électrique » souvent proposée par les constructeurs. Elle permet de limiter la production de GES par rapport à la solution de base mais augmente sensiblement la production de déchets nucléaires. L'étiquette énergétique associée diminue au niveau B. Sur le plan économique, elle est plus onéreuse à l'investissement et en coûts d'exploitation que la solution de référence.

- ✓ La variante 6 « Chaudière Bois / Chauffe-eau thermodynamique » correspond également à un « package » proposé par les constructeurs de maisons individuelles. Elle est performante sur le plan de la limitation des émissions de GES mais induit une augmentation de la production de déchets nucléaires due au ballon thermodynamique (système électrique) et une étiquette énergétique de niveau B (au lieu de A dans la référence).

→ En conclusion, la solution de référence « Gaz à condensation + Solaire Thermique » semble être un compromis intéressant sur les plans économique et environnemental ; la solution « Gaz à condensation + Récupération d'énergie sur les eaux grises » étant également intéressante à condition d'être en capacité de pouvoir installer ce système dans le logement.

B. Gestion durable de l'eau

La ZAC des Hauts-Près intègre l'eau à l'aménagement notamment par la gestion des eaux pluviales. Des espaces extensifs permettront le captage, le transport, le stockage et le traitement des eaux pluviales. Ces espaces auront donc une fonction technique et contribueront également à l'amélioration du cadre de vie et de l'ambiance paysagère du quartier.

Les eaux de pluie gérées sur site contribuent à la préservation du milieu naturel et limitent les risques d'inondation et de pollution. Les principes de gestion suivants ont été retenus :

- ✓ Gérer les eaux pluviales localement en privilégiant les techniques alternatives,
- ✓ Utiliser le chemin de l'eau comme élément de composition,
- ✓ Réduire la consommation d'eau potable en incitant à la récupération des eaux pluviales.

A l'échelle des lots, 3 axes doivent être pris en compte pour assurer une gestion durable de l'eau :

- ✓ Gestion des eaux pluviales
- ✓ Réutilisation des eaux pluviales
- ✓ Réduction des consommations d'eau potable

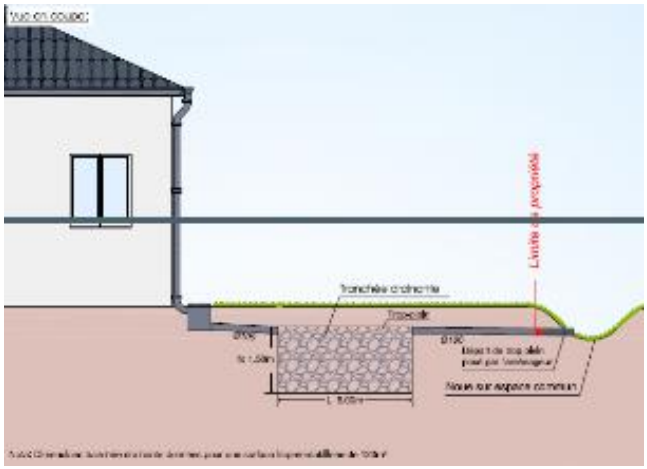
1. Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre du projet, l'ensemble des aménagements de gestion des eaux pluviales ont été dimensionnés pour gérer les eaux pluviales d'un évènement d'occurrence décennale le plus défavorable.

Les eaux de ruissellement générées par le projet seront collectées par un ensemble de noues et de fossés, puis dirigées vers plusieurs prairies inondables dimensionnées pour en assurer le tamponnement. La vidange des aménagements est prévue par un débit de fuite limité à 1 L/s/ha dirigé vers le milieu naturel pour les prairies du nord.

A l'échelle des lots, les prescriptions et recommandations sont les suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Mettre en place une gestion des eaux pluviales permettant de respecter les exigences du dossier d'autorisation « Loi sur l'Eau » (débit de fuite, point de rejet,…).
  - ✓ La gestion individuelle des eaux pluviales des toitures des lots libres devra se faire par des tranchées d'infiltration dimensionnées pour une pluie décennale la plus défavorable. Les tranchées seront équipées d'une surverse vers le réseau collectif conformément au principe ci-contre.



Principe de gestion des eaux pluviales pour les logements individuels

- Prescription
  - ✓ L'imperméabilisation de chaque parcelle devra être limitée au maximum en limitant le volume de rétention à assurer (toitures végétalisées, revêtements poreux, espaces de pleine terre,…). En particulier, les entrées charretières et les espaces de stationnement devront être imperméables conformément aux exigences des services de l'état dans le cadre de l'autorisation dite de « loi sur l'eau ».

2. Réutilisation des eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales permet de réaliser des économies de consommation d'eau en la réutilisant soit pour l'entretien des espaces extérieurs attenants aux bâtiments soit pour des usages intérieurs (sanitaires, lavage des sols….). L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments détermine les conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée en aval de toitures inaccessibles, dans les bâtiments et leurs dépendances, ainsi que les conditions d'utilisation, d'entretien et de surveillance des équipements nécessaires à leur récupération et utilisation.

A l'échelle des lots, les recommandations concernant la réutilisation des eaux pluviales sont les suivantes :

- Recommandations
  - ✓ Pour les lots collectifs : une réutilisation des eaux pluviales pourra être mise en place pour un des usages intérieurs au bâtiment autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 (nettoyage des sols des parties communes, sanitaires, machines à laver le linge).
    - Les réseaux alimentés par l'eau pluviale doivent être entièrement indépendant du réseau d'eau potable et de façon non équivoque
    - Chaque point de soutirage d'eau pluviale doit comporter une mention « eau non potable » et un pictogramme explicite
  - ✓ Dans le cas d'une utilisation de cuves de stockage pour l'eau de pluie pour les parties privatives, l'arrivée de l'eau de pluie doit se faire dans le bas de la cuve, les parois doivent être composées de matériaux inertes et il est préférable que l'aération soit munie d'une grille anti-moustique.

3. Réduire les consommations d'eau potable pour les usages domestiques

La réduction des consommations d'eau potable implique d'agir sur les équipements sanitaires pour permettre une économie d'eau sans dégradation du confort.

A l'échelle des lots, les prescriptions et recommandations concernant l'économie d'eau potable sont les suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Mettre en place des systèmes hydro-économes sur l'ensemble des équipements de cuisines, salles de bain et WC. Exemples de systèmes hydro-économes envisageables : chasses d'eau performante à double contenance, embouts-mousseurs ou embouts à réducteur de débit pour les robinets, douchettes équipées d'un limiteur régulateur ou de douchettes à turbulence, réducteurs de débit, mitigeurs thermostatiques avec butée limitant le débit,…
  - ✓ Tous les logements devront disposer d'un robinet ou d'une vanne d'arrêt permettant d'isoler l'alimentation en eau froide et eau chaude sanitaire.

- Recommandations
  - ✓ La distance entre le point de production d'ECS[1] et chaque équipement sanitaire alimenté en eau chaude sera inférieure à 10 mètres (limitation des pertes dues à l'attente pour que l'eau arrive à température souhaitée).
  - ✓ Mettre en place un suivi des consommations d'eau, sous-compteur et affichage par logement, permettant une sensibilisation et une visibilité sur les consommations en continu.
  - ✓ Pour aller plus loin, relier le système de comptage des consommations à une gestion centralisée, permettant la détection de fuites (dispositifs d'alerte).

[1] Le point de production correspond au raccordement de la canalisation individuelle desservant un équipement avec une boucle de distribution d'eau chaude

C. Choix des matériaux de construction

Les matériaux sont soumis à un choix bien précis afin qu'il répondre à différent critères :

- ✓ Diminuer leur empreinte énergétique et carbone tout au long du cycle de vie des matériaux,
- ✓ Assurer une qualité de l'air intérieur

1. Utiliser des matériaux à faible impact environnemental

A l'échelle des lots, les recommandations concernant les matériaux de construction sont les suivantes :

- Recommandations
  - ✓ Définir dès la conception, les dispositions permettant l'entretien et la maintenance des matériaux : accessibilité à l'ensemble des éléments du bâtiment (façades, toitures,…), type et fréquence d'entretien ;
  - ✓ Détenir les fiches de déclaration environnementale et sanitaire des matériaux (FDES) ;
  - ✓ Intégrer des matériaux renouvelables et/ou recyclés dans les constructions (isolants naturels, structure bois, revêtements naturels, menuiseries bois) pour au moins une catégorie de matériau ;
  - ✓ Dans le cas d'utilisation du bois, utiliser des matériaux labellisés et des bois européens portant le marquage FSC ou PEFC (filière française à privilégier) ;
  - ✓ Privilégier des matériaux provenant de filières locales

2. Garantir une qualité de l'air intérieur

Les matériaux utilisés dans la construction des bâtiments doivent répondre de certaines exigences sanitaires. Plusieurs sources polluantes sont ainsi identifiées : les fibres organiques d'origine industrielle ou minérales (type amiante), le formaldéhyde (classé dans le groupe 1 des cancérogènes depuis 2004) et les composés organiques volatiles.

A l'échelle des lots, les recommandations concernant la qualité sanitaire des matériaux de construction sont les suivantes :

- Recommandations
  - ✓ Pour les matériaux et produits en contact avec l'air intérieur, choisir des matériaux faiblement émetteurs de COV et de formaldéhydes (revêtements, peinture…). Pour cela, les produits de construction et de revêtement de mur ou de sol et des peintures et vernis matériaux, sont étiquetés A+, au sens de l'arrêté du 19 avril 2011.
  - ✓ Les écolabels seront à privilégier : produits NF Environnement, Ange bleu, Ecolabel européen, …
    - Les colles, peintures, vernis et lasures ne comporteront pas, plus de 5% de solvant organique ni aucun éthers toxiques dérivés de l'éthylène glycol ou pigments à base de métaux lourds (plomb, cadmium, chrome).
  - ✓ Les moquettes seront évitées, à défaut, elles devront justifier du label GUT

D. Gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers se fera par l'intermédiaire de points d'apports volontaires. Il n'y aura donc pas de collecte en « porte à porte ». La Communauté de Communes CŒUR DE NACRE assure un service de collecte des Déchets Ménagers et Assimilés sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes, dont la commune de Douvres-la-Délivrande. Ce service comprend notamment :

- ✓ La collecte des déchets ménagers en apport volontaire,
- ✓ La collecte des déchets recyclables en apport volontaire,
- ✓ La collecte du verre en apport volontaire,
- ✓ La collecte des déchets verts en porte à porte,
- ✓ La collecte des encombrants en porte à porte.

Le meilleur déchet étant celui qui n'est pas produit, il s'agit avant tout de sensibiliser les futurs habitants à la prévention des déchets. Dans un second temps, certains dispositifs de tri et de valorisation des déchets peuvent être mis en œuvre pour favoriser une gestion exemplaire des déchets.

Les recommandations concernant le tri et le recyclage des déchets pour l'ensemble des lots sont les suivants :

- Recommandations
  - ✓ Dimensionner les espaces de stockage intermédiaire des déchets de façon à permettre le tri des déchets ;
  - ✓ Les dispositifs de tri sélectifs seront proposés dans les logements permettant à minima de séparer les ordures ménagères et les déchets recyclables.
  - ✓ Des composteurs individuels ou collectifs respectivement pour les logements individuels et collectifs pourront être prévus. Ils seront destinés à récupérer les déchets fermentescibles des habitants, et éventuellement les déchets verts. La zone concernée par les déchets verts stockés au niveau des composteurs devra être définie, en accord avec le service d'entretien des espaces verts qui gèrera ce compost et le réutilisera in-situ.

E. Valorisation de la biodiversité

La création d'espaces récréatifs végétalisés et de lieux de convivialité est une composante essentielle du projet sur les espaces publics. La végétalisation des espaces extérieurs attenant aux logements doit s'inscrire en cohérence avec les ambiances paysagères recherchées à l'échelle de la ZAC.

Il s'agira donc, pour l'ensemble des lots, de se conformer aux exigences suivantes :

- Prescriptions
  - ✓ Se conformer aux prescriptions et recommandations énoncées dans le volet 3 du présent cahier des prescriptions concernant les haies privatives, qu'elles soient :
    - En limite privé/espace public
    - En limite privé/privé
    - En limite des tiers champs
  - ✓ Les espèces invasives et allergènes sont interdites. Il faudra s'assurer que les espèces choisies ne sont pas catégorisées parmi les classifications régionales et/ou nationales allergènes ou invasives.
  - ✓ Dans le cas de l'aménagement d'un espace extérieur, se référer aux prescriptions du volet 3 du Cahier de prescriptions de la ZAC.

- Recommandations
  - ✓ Envisager la végétalisation des toitures des logements : les toitures végétalisées (système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant qui accueille un tapis de plantes pré cultivées ; espace inaccessibles) pourront être constituées d'une végétation extensive afin de limiter l'entretien ;
  - ✓ Dans le cas de l'aménagement d'un espace extérieur, diversifier la palette végétale et les strates au sein de l'espace vert, varier les hauteurs et les formes tout en prévoyant des plantations diversifiées et adaptées au climat et aux usages nécessitant peu d'entretien et d'intrants (engrais, …) ;
  - ✓ Potentiellement, sur les lots collectifs et intermédiaires, l'installation de nichoir ou autre habitat à faune (refuges à insecte, ruches etc…) en cohérence avec le diagnostic faune/flore peut contribuer à enrichir la biodiversité du site.

F. Chantier à faibles nuisances

Le chantier à faibles nuisances est transversal aux cinq thèmes de la politique environnementale ISO 14001 de Nexity Foncier Conseil (sol, eaux pluviales, circulation, paysage et biodiversité).

Aussi, ce haut niveau d'exigence doit se maintenir au sein des lots. Une Charte Chantier à faibles nuisances sera jointe aux actes de vente et, aux marchés de travaux, aux contrats de construction de maisons individuelles et aux contrats de maîtrise d'oeuvre . Cette charte sera à respecter par l'ensemble des entreprises intervenant en phase de réalisation.

o Prescriptions

- ✓ Une Charte Chantier à faibles nuisances sera jointe aux actes de vente et, aux marchés de travaux, aux contrats de construction de maisons individuelles et aux contrats de maîtrise d'œuvre . Cette charte sera à respecter par l'ensemble des entreprises intervenant en phase de réalisation.

Chaque acquéreur, professionnel ou particulier devra :

- ✓ Protèger les équipements publics installés (arbres, bordures et trottoirs, entrées charretières, etc.) par tous moyens adaptés.
- ✓ Eviter le dépôt accidentel de matériaux sur les espaces communs. Le cas échéant, ce type de dépôt devra être signalé à l'aménageur et nettoyé sans délai par l'acquéreur, ou la/les 'entreprise(s) responsable(s) de ce dépôt. En cas de dépôt non signalé à l'aménageur et constaté par l'aménageur, ou l'une de ses entreprises, le coût de nettoyage, réfection, évacuation, …sera financièrement imputé sur le montant séquestre «dégradations des espaces communs ».
- ✓ Gèrer et évacuer les rebus et déchets de chantier notamment :
  - interdiction de brûler, abandonner ou enfouir les déchets aux abords des constructions
  - trier les déchets de chantiers sur le périmètre respectif de chaque chantier.

Pour les lots collectifs, intermédiaires et les maisons de ville, la Charte intégrera :

- ✓ La désignation d'un Responsable Environnement Chantier en charge du respect de la charte sur toute la durée du chantier ;
- ✓ Des dispositions spécifiques à la protection des arbres, éventuellement existants, conservés dans le projet : habillage des troncs, élagage, barrières entourant ces arbres, protection du système racinaire,…
- ✓ Gestion des déchets : La mise en place d'une évaluation des déchets émis par le chantier et d'un tri adapté de ces déchets (DIB, déchets dangereux, etc..) ;
- ✓ Propreté : Des dispositions visant à conserver la propreté des axes de circulation (aire de lavage des camions, nettoyage des voiries, etc.) ;
- ✓ Pollutions : La prévision des systèmes de rétention et de collecte pour traiter et éliminer conformément à la réglementation les produits tels que les huiles de décoffrage, les eaux de lavage des centrales à béton afin qu'ils ne soient pas déversés sur le sol ;

- ✓ Les moyens d'informations et de communication sur le chantier vis-à-vis des résidents ;
- ✓ La Charte Chantier Faibles Nuisances imposera la récupération et le traitement des eaux de ruissellement du chantier avant rejet au réseau.

- Recommandations
  - ✓ Pour les lots collectifs, intermédiaires et les maisons de ville, la Charte pourra intégrer des recommandations complémentaires telles que l'organisation de séances d'information et de sensibilisation organisées par le maître d'œuvre tout au long du chantier auprès des entreprises et de leur personnel ;
  - ✓ Nuisances sonores : dispositions limitant les nuisances sonores des matériels et engins de chantier, telles que le remplacement des équipements pneumatiques par des électriques ou l'insonorisation des matériels et engins pourront être proposées, l'affichage en cas de travaux exceptionnels le samedi, le respect des horaires ;

HEDO ARCHITECTES
136 BD MARÉCHAL LECLERC
14000 - CAEN
T. 02 31 93 34 84
hedo@hedoarchitectes.fr

LOT 4## - AVIS n°0#
19/09/2023
AVIS SUSPENDU

CACHET

ZAC DES HAUTS PRES
DOUVRES LA DÉLIVRANDE

LOT n°##
M. ## et Mme ##

AVIS SUR LE DOSSIER PC DU

PRÉAMBULES

Architecte coordinateur et paysagiste concepteur ont un rôle d'informateur, de conseil et de cohérence d'ensemble, et de VISA sur tous les Permis de Construire. Ils accompagnent l'acquéreur dans la fabrication de son projet en fournissant les «règles du jeu» du projet urbain, du quartier et ses objectifs de qualité, notamment sur les projets en mitoyenneté.

La fiche des caractéristiques (annexe 4) donne lieu à un AVIS de l'architecte coordonnateur, qui se transforme en VISA une fois les modifications demandées apportées. Le VISA est une pièce de la demande de permis de construire.

La commission sera organisée et pilotée par Nexity Foncier-Conseil. »

Règlement écrit		Conformité
0 // Pièces graphiques et écrites		
Liste des pièces nécessaires au VISA :	**Liste des pièces transmises :**	
Fiche des caractéristiques (annexe4)		
PCMI 1 : Plan de Cadastre et de Situation		Transmis
PCMI 2 : Plan de masse des constructions à édifier		Transmis
PCMI 3 : Plan de coupe du terrain et de la construction		Transmis
PCMI 4 : Notice décrivant le terrain et présentant le projet		Transmis
PCMI 5 : Plan des façades et des toitures		Transmis
Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement		Transmis
PCMI 7 et 8 : Document graphique de l'environnement proche et lointain		
Plan de niveaux		Transmis

NOTA: Les pièces demandées pour l'établissement de l'avis de conformité au règlement du lotissement ne remplacent pas les pièces à joindre à votre demande de permis de construire d'une maison individuelle ou ses annexes, conformément au CERFA en vigueur.

1 // Desserte par les réseaux		
Raccordement EU	Visible sur le plan masse	En attente
Raccordement EP	Visible sur le plan masse	En attente
Raccordement AEP	Visible sur le plan masse	En attente
Raccordement Coffret ERDF	Visible sur le plan masse	En attente
Raccordement Telecom	Visible sur le plan masse	En attente

2 // Caractéristiques des terrains

SURFACE UNITE FONCIERE: 365 m²

Emprise au sol

Surface d'emprise au sol maximum : 116 m²		Surface d'emprise au sol : # m² Soit # %	En attente

Espace vert

		Surface d'espace vert : # m² Soit # %	En attente

SDP

SDP Autorisé :			En attente

3 // Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Voie D1

Implantation à 14,2m		# m	En attente

4 // Implantations par rapport aux limites séparatives

Volume principal

Limite NORD

Retrait = 1,5		#m	En attente

Limite SUD

Retrait = 1		#m	En attente

Limite EST

Retrait = 4,45		#m	En attente

5 // Emprise au sol des contructions - Respect du gabarit d'implantation

Volume principal

Gabarit maximal: La 9 m x Lo 13,00 m (Hors débords de toiture)		La # m x Lo # m (Hors débords de toiture)	En attente

Volume secondaire

6 // Hauteur des contructions

TN REF		**TN**	En attente

Volume principal

Faîtage - Hauteur maximum: 8 m		Faîtage maison - Hauteur : #m	En attente
Egout - Hauteur maximum: 3,8m		Egout maison - Hauteur : # m	En attente

7 // Aspect extérieur

Harmonie générale

Composition

			En attente

Modénatures

Traits de scies et dessins interdits			En attente

Colorimétrie - Matérialité

	Couleur		
Colorimétrie parmis les 12 couleurs au choix			En attente

Volume principal

Toiture

	Sens de faitage		
Faîtage perpanndiculaire à la voie		OUI	En attente
	Pente		
> 40°		Pente 45°	En attente
	Forme		
Toiture double pan		OUI	En attente
Lucarnes		NON	En attente
Fenêtres de toits		OUI	En attente
Ligne d'égout continue et de même altimétrie		OUI	En attente
Fenêtres de toits		OUI	En attente
	Matériaux		
Ardoise // Tuiles plates // Zinc // bardeau // végétalisé			En attente

Façades

	Matériaux		
Enduit / bardage			En attente

Menuiseries extérieures

	Matériaux		
Type de menuiserie			En attente

Ouvrages divers

Equipements des pluviales (gouttières pendantes, descentes d'eaux pluviales, chéneaux, boîtes à eau, trop pleins, etc..)		Aluminium 7016	En attente
Garde-corps et mains courantes		SANS OBJET	En attente
Barreaudages de fenêtres		SANS OBJET	En attente
Marquises et auvents		SANS OBJET	En attente
Baguettes de joints de dilatations, baguettes d'angles, profils divers….		SANS OBJET	En attente

Grilles de ventilation …		En attente

8 // Stationnements des véhicules

2 places de stationnement minimum		En attente
Stationnement en surface imperméable Stabilisé // Roche concassé // Sol enherbé // dalles alvéolaire		En attente
Respect du gabarit et modèle de garage		En attente

9 // Aménagements Extérieurs

CLÔTURES

Clôtures en limite privé / public

Grillage simple torsion ou grillage à mouton sur poteaux bois Implantation à 80 cm en retrait de la limite Hauteur: 1.40m		En attente

Clôtures en limite privé / privé

Grillage simple torsion ou grillage à mouton sur poteaux bois lattage bois autorisé Implantation à 80 cm en retrait de la limite Hauteur: 1.40m		En attente

PORTAILS / PORTILLONS

Portails

Hauteur : 1,80 m Matériaux autorisés: Bois ou métal RAL 7035		En attente

Portillons

Hauteur : 1,40 m - Largeur 1,50 m Ouverture par l'intérieur Matériaux autorisés: Bois ou métal		En attente

ELEMENTS TECHNIQUES

Gestion des eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales seront obligatoirement verticales, avec un regard en pied.		En attente

Autres équipements techniques

Les antennes et autres équipements techniques (pompe à chaleur, climatisation…) seront placés dans les combles, ou seront non visibles depuis l'espace public.		En attente

PLANTATIONS DANS L'UNITÉ FONCIÈRE

Arbres

		En attente

Haies privatives

5 essences réparties à raison de 20% chacune
Jamais 2 sujets de même essence côte à côte.

Liste des végétaux imposés:

Carpinus betulus
Ceanothus autumnal blue
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingei
Escallonia 'Red Dream'
Euonymus Europaeus // Fusain d'Europe
Fugus Sylvatica // Hêtre commun
Griselinia Littoralis // Griseline du littoral
Ilex Aquifolium // Houx commun
Ligustrum Vulgare // Troène Commun
Salix Rosmarinifolia // Saule à feuille de romarin
Viburnum Tinus // Saule à feuille de romarin

5 essences présentées :

En attente

ABRIS DE JARDINS

Les abris de jardins sont des annexes:
Implantation suivant la fiche de lot
Stationnement automobile interdit
Hauteur maximum : 2,80 m
Façade en bois de teinte naturelle
Toiture toit plat ou monopan de pente $\leq 10°$

En attente

ZAC «DES HAUTS PRÉS»

DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE - PHASE 4

CONCESSIONNAIRE: NEXITY FONCIER CONSEIL

PAYSAGISTE MANDATAIRE : ATELIER VERT-LATITUDE
VRD : AMÉNAGÉO
ARCHITECTES : HEDO ARCHITECTES
version 4.4e



ARRÊTÉ PAR LE MAIRE,
THIERRY LEFORT,

LE

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

SECTEUR LOTS LIBRES

SOMMAIRE

VOLET 1 - PRÉSENTATION DU CPRAUPE

AVANT-PROPOS 5
COMMENT UTILISER L'OUTIL 5
MODALITÉ DE SUIVI DES PERMIS DE CONSTRUIRE 6
LECTURE DU PRÉSENT CAHIER 7

VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROPOS LIMINAIRES 9
ARTICLE 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 10
ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES 10
ARTICLE 3 ACCÈS ET VOIRIE 11
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 11
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 11
ARTICLE 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES 11
ARTICLE 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 12
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 12
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 13
ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 13
ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR 13
ARTICLE 12 STATIONNEMENT 14
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET VÉGÉTATIONS 14
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) 14

GLOSSAIRE 15

VOLET 3 - LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS 18
RÈGLES ET PRESCRIPTIONS DE GABARITS MAXIMUMS 22
MATÉRIAUX 23
COLORIMÉTRIE 24
COUVERTURES 25
OUVERTURES 26
GARAGE 28
CAR-PORT 29
IMPLANTATION DES ANNEXES 30

VOLET 4 - ESPACES EXTÉRIEURS - ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITÉ

Accès a la parcelle / stationnement / Entrée charretière 30
Clôtures 34
Portails 38
Portillons 39
Les coffrets techniques 40
Palette végétale 41
Haies privatives 42
Gestion des Eaux de Pluie 43

ANNEXES

Règlement graphique ..... annexe 1
Le projet a l'échelle du quartier ..... annexe 2
Prescriptions environnementales à l'échelle des lots ..... annexe 3
Fiche des caractéristiques du projet ..... annexe 4

VOLET 1
PRÉSENTATION DU CPRAUPE

Volet 1 - Présentation du CPRAUPE

Avant-propos

Le présent CPRAUPE constitue le règlement écrit du quartier ZAC des Hauts Prés à Douvres-la-Délivrande. Il est établi en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Il s'applique au Quartier des Hauts Prés, tel que défini au plan figurant en annexe 1 (règlement graphique) au présent document.

En complément du règlement écrit (volet 2 du présent CPRAUPE), les prescriptions et recommandations de ce cahier ont pour objectif d'assurer la plus grande cohérence possible tant sur le plan de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage, tout en tenant un haut niveau d'exigences environnementales.
La réussite de ce projet passe par tous les acteurs, que ce soit les concepteurs, les aménageurs, les entreprises, les élus mais aussi et surtout les futurs habitants, propres artisans du cadre de vie dans lequel ils investissent.
Ainsi, cette opération se « co-construit ».

Le document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) de la ville de Douvres-la-Délivrande et le volet 2 (règlement écrit) du présent CPRAUPE sont les textes réglementaires de référence pour la préparation du permis de construire.
Les Prescriptions et Recommandations Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales édictent des règles de deux ordres :
- Des **RECOMMANDATIONS** qui sont données à titre indicatif que chacun doit prendre en compte ;
- Des **PRESCRIPTIONS** et des règlements qui s'imposent en plus des règles du PLU.

Les volets 3 et suivants comportent de nombreuses illustrations qui permettent de mieux expliquer et visualiser les règles et prescriptions écrites. Les astérisques renvoient à la définition du terme mis en évidence, dans le glossaire.

Comment utiliser l'outil

Le cahier a pour objectif :
- D'édicter les obligations (volet 2 - règlement écrit), les prescriptions et les recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales pour chaque îlot d'habitat et chaque terrain.
- De définir la méthode de suivi et d'accompagnement des projets de construction.
- De présenter les grandes lignes du projet urbain de la « ZAC des Hauts Prés » (donné à titre indicatif).

Le cahier est organisé en quatre VOLETS :

- Volet 1 - Présentation du CPRAUPE
- Volet 2 - Règlement écrit de la ZAC
- Volet 3 - Les prescriptions et recommandations à l'échelle de la parcelle
- Volet 4 - Paysage et environnement des lots

et quatre ANNEXES :
- Annexe 1 - Règlement graphique
- Annexe 2 - Le projet à l'échelle du quartier (donné à titre indicatif)

MODALITÉ DE SUIVI DES PC

Chaque projet se « construit » en concertation avec l'architecte-conseil de la ZAC du quartier résidentiel des Hauts-Prés.

Sur la base du règlement écrit, des prescriptions et des recommandations, l'Architecte coordinateur et le paysagiste concepteur jouent un rôle d'informateur, de conseil, de cohérence d'ensemble, et de VISA sur tous les Permis de Construire. Ils accompagnent l'acquéreur dans la fabrication de son projet en fournissant les « règles du jeu » du projet urbain, du quartier et ses objectifs de qualité, notamment sur les projets en mitoyenneté.

La fiche des caractéristiques (annexe 4) donne lieu à un AVIS de l'architecte coordonnateur, qui se transforme en VISA une fois les modifications demandées apportées. Le VISA est une pièce de la demande de permis de construire.

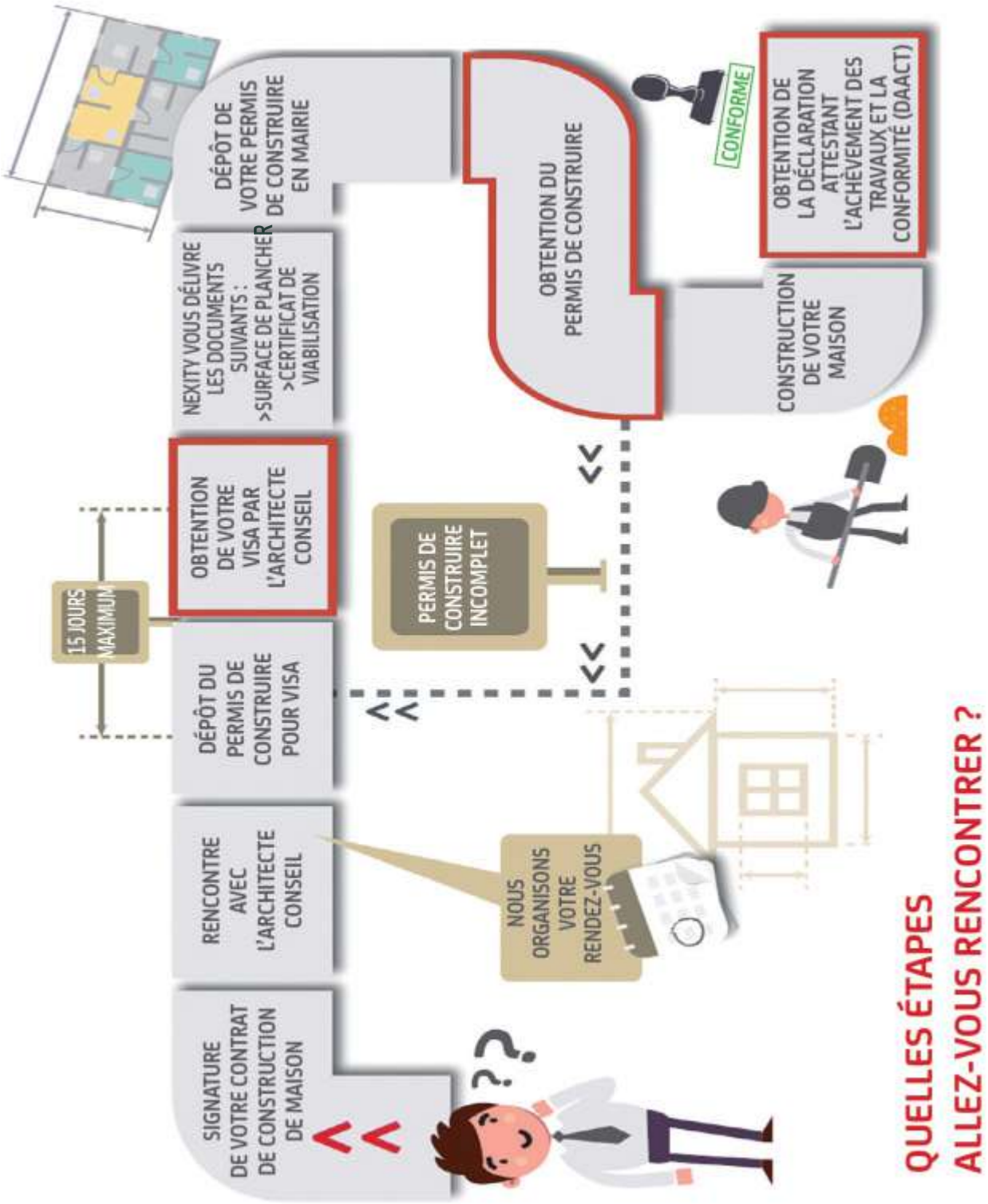
LECTURE DU PRÉSENT CAHIER

Les règles inscrites dans le volet 2 complètent le règlement de la zone **1AUa** du PLU.
Les **PRESCRIPTIONS** et les **RECOMMANDATIONS** Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPRAUPE) donnent deux niveaux d'information :

RECOMMANDATION (CONSEIL DONNÉ À TITRE INFORMATIF)

PRESCRIPTION (CE QUI S'IMPOSE)

VOLET 1 - PRÉSENTATION DU CPRAUPE



VOLET 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROPOS LIMINAIRES

Ce volet précise les règles qui devront s'appliquer à chaque projet de construction qui sera établi puis réalisé à l'intérieur du quartier des Hauts Prés.
S'agissant des aménagements réalisés par le concessionnaire, il est renvoyé au respect des prescriptions du dossier de réalisation de ZAC notamment le programme des équipements publics.

S'agissant des projets qui seront édifiés sur chaque lot ou macrolot, ils feront l'objet d'un permis de construire ou d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ces projets devront respecter les règles ci-après qui s'imposeront à eux. Ces règles complètent les règles d'urbanisme applicables dans le PLU, notamment le règlement écrit relatif au secteur **1AUa.**

Les articles sont rédigés, pour une facilité de lecture, dans l'ordre du règlement du PLU.
Par ailleurs, le règlement graphique en annexe 1 vient compléter les prescriptions qui s'imposent.

ARTICLE 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites
ARTICLE 2 : Types d'occupation ou utilisation des sols soumis à conditions spéciales
ARTICLE 3 : Accès et Voirie
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux
ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains
ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques
ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions
ARTICLE 10 : Hauteur des constructions
ARTICLE 11 : Aspect extérieur
ARTICLE 12 : Stationnement
ARTICLE 13 : Espaces libres et végétations
ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

L'architecte conseil coordonnera, dans le respect du règlement écrit et du règlement graphique, les relations entre constructions voisines. Aussi un projet peut faire une demande de modification de façon à obtenir une cohérence ou une intimité.

ARTICLE 1

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cf. PLU

ARTICLE 2

TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES

Le regroupement de plusieurs lots pour constituer une seule unité foncière est interdit.

Les projets de constructions devront respecter les typologies identifiées pour chaque lot (logements individuels, maisons de ville, logements « intermédiaires » ou logements collectifs).

- Les logements et les activités de services tertiaires sont autorisées sous réserve que l'aspect résidentiel du quartier des Hauts Prés soit respecté, que les stationnements soient assurés sur la parcelle privée, en quantité suffisante et à la charge du pétitionnaire ou de l'utilisateur des lieux et que le nombre de places de stationnements suffisantes soit démontré au Permis de Construire. Dans tous les cas, les enseignes et publicités sont interdites.

- Les garages en sous-sol, s'ils s'avèrent nécessaires, ne seront autorisés que sur les lots intermédiaires et collectifs, sous-réserve qu'ils soient réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs notamment en ce qui concerne les risques éventuels de remontée de nappe phréatique, d'infiltration et de gestion des eaux pluviales.

- Les abris de jardin sont limités à 10 m² et sont autorisés sous réserve d'être implantés dans les zones constructibles et définies au règlement graphique en annexe 1.

- Les carports sont limités à une hauteur d'acrotère de 3,20 m couverts en toit-terrasse obligatoirement. Leurs constructions sont autorisées uniquement sur les entrées charretières et sur leur emprise complète.

ARTICLE 3
ACCÈS ET VOIRIE

Voirie

L'aménagement de l'ensemble des voies est donné à titre indicatif au programme des équipements publics du dossier de réalisation.

Accès

- Sur les lots des intermédiaires et des collectifs, les accès véhicules seront localisés et aménagés en fonction des permis de construire en respectant les indications du règlement graphique en annexe 1.
- Sur les autres lots, un seul accès véhicules est autorisé dans le respect du règlement graphique en annexe 1 et des schémas et intentions exprimés dans le volet 3.

ARTICLE 4
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions devront être raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur.

Aucun autre raccordement ne sera possible.

ARTICLE 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cf. PLU

ARTICLE 6
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises publiques sont constituées des voies, allées, espaces verts et plus généralement de tout ce qui se situe hors des parcelles cessibles.
Les constructions seront implantées dans le respect des dispositions du règlement graphique en annexe 1 concernant les zones constructibles, les lignes d'attache, les zones d'aimantation et la constitution d'angle de rue le cas échéant.

ARTICLE 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées dans le respect des dispositions du règlement graphique en annexe 1.
La gestion des volumes bâtis et notamment des hauteurs sur la ligne d'attache devra s'effectuer conformément aux schémas « Gabarit de construction » du volet 3, et aux légendes correspondantes du règlement graphique en annexe 1.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur les lots collectifs et intermédiaires, en complément du règlement graphique en annexe 1, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot seront gérées dans le cadre du projet global de construction et d'un permis de construire qui les organisera.

Sauf sur les lots collectifs et intermédiaires il est interdit de créer deux constructions non contiguës sur une même parcelle.

- Les annexes (dépendance, cellier) sont comprises dans le volume dans les zones constructibles conformément au règlement graphique en annexe 1.

- Les garages sont obligatoirement dissociés de la construction principale conformément au règlement graphique en annexe 1. Lorsqu'aucune zone d'implantation n'est définie au règlement graphique, le garage est intégré à la construction dans le respect de la zone constructible.

Les carports sont limités à une hauteur d'acrotère de 3,20 m couverts en toit-terrasse obligatoirement. Leurs constructions sont autorisées uniquement sur les entrées charretières et sur leur emprise complète.

ARTICLE 9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. PLU. L'habitation est strictement limitée à la zone d'implantation définie au règlement graphique en annexe 1.

ARTICLE 10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions devront respecter les règles et prescriptions de gabarit maximum transcrites dans le volet 3 du présent CPRAUPE.
Pour les lots libres, outre le respect du gabarit, leur hauteur maximale ne pourra pas dépasser 8.00 m au faîtage

ARTICLE 11
ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur concerne le traitement des façades, des toitures, des clôtures avec les portails et portillons, des haies en limite séparative, la gestion des coffrets techniques et des boites aux lettres ainsi que le traitement des espaces privatifs non-clos.

Pour le bâti, il devra se conformer aux prescriptions du volet 3.

Pour les portails et portillons, ils devront se conformer au volet 4.
Les portails, s'ils sont installés, devront l'être en bout d'entrée charretière et s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.
Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur l'espace public, si elles sont posées, le seront obligatoirement en recul de 80 cm par rapport à l'espace public. Une haie sera plantée et entretenue par l'acquéreur dans cette bande de 80 cm.

ARTICLE 12
STATIONNEMENT

- Sur les lots collectifs et intermédiaires, le nombre de places de stationnement est fixé à 1,5 places par logement minimum.
- Les logements sociaux pourront se conformer à 1 place/logement.

Pour tous les logements individuels (sur terrains individuels ou en permis groupé), il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement, à créer hors des emprises publiques.
Sur les autres lots, l'organisation du stationnement respectera le règlement graphique en annexe 1.

ARTICLE 13
ESPACES LIBRES ET VÉGÉTATIONS

Sur les lots collectifs et intermédiaires, l'aménagement des espaces libres fera l'objet d'un projet détaillé au stade du permis de construire.

Sur les autres lots, en dehors des haies réalisées le long des limites séparatives traitées à l'article 11 au titre des clôtures, les espaces libres sur les parcelles seront traités soit en pelouse, soit en jardin potager, soit en espace arbustif. Conformément au volet 4, les entrées charretières privatives non-closes seront obligatoirement perméables ; les allées et terrasses pourront être revêtues de traitement minéral (pas d'enrobé) ou de platelage bois.

ARTICLE 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Se reporter à la « fiche de lot » de chaque terrain et au CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain).

- **ACROTÈRE**

Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

- **ALIGNEMENT**

Limite entre la propriété privée et le domaine public.

- **ANNEXE**

Dans le présent règlement, l'annexe est définie par un volume de moins de 20 m² de surface de plancher non destiné à recevoir des véhicules. Elle est intégré à la construction.

- **ABRI DE JARDIN**

Dans le présent règlement, l'abri de jardin est une annexe dont la surface de plancher varie en fonction des lots et est non destinée à recevoir des véhicules.

- **BÂTI D'ACCROCHE**

Le bâti d'accroche est sur 5.00 m minimum et peut être :

- La maison d'habitation (volume principal ou secondaire) sous réserve du respect du gabarit
- Le garage sous réserve du respect du gabarit
- Un carport bois couvert et fermé en limite séparative

- **CARPORT**

Abri léger couvert et non clos destiné à recevoir un véhicule.

- **COMBLES**

Partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit à pans.

- **CROUPE**

Versant de toit qui réunit les deux pans principaux d'un toit. Interdit dans le présent règlement.

- **DÉCROCHÉ DE VOLUME**

Dans le présent règlement, un décroché de volume est caractérisé par une rupture de linéarité de façade de plus de 1.00 m de profondeur.

- **ÉGOUT DU TOIT**

Ligne basse du pan de toiture.

- **ÉMERGENCE**

Élément en saillie par rapport au plan général d'une couverture ou d'une toiture-terrasse (par ex. souche de cheminée, conduit d'aération).

- **EMPRISE AU SOL** *(issu du lexique national d'urbanisme)*

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **ENTRÉE CHARRETIÈRE**

Espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé.

- **FAÎTAGE**

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

- **GABARIT** *(issu du lexique national d'urbanisme)*

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **HAUTEUR** *(issu du lexique national d'urbanisme)*

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux [de construction], à la date de dépôt de la demande [de Permis de Construire]. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- **HÉBERGE**

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

- **INDÉPENDANT (DU VOLUME PRINCIPAL)**

Un volume indépendant, sous-entendu indépendant du volume principal, ne peut être accolé à ce volume.

- **LIMITES SÉPARATIVES**

Les limites séparatives concernent l'ensemble des limites du terrain avec un autre terrain ne constituant pas une voie. Elles incluent tant les limites latérales que les limites de fond de terrain.

- **LIGNE D'ATTACHE**

Limite séparative servant de point de départ au bâti d'accroche (linéaire de façade 5.00 m minimum).

- **MATÉRIAUX COMPOSITES**

Matériau artificiel obtenu par mélange, transformation ou traitement.

- **TOIT-TERRASSE**

Dans le présent règlement, les toits terrasses sont définis par les toitures dont les pentes varient de 0% à 8%.

- **VOLUME PRINCIPAL ET SECONDAIRE**

Est entendu dans le présent règlement par volume principal le corps principal de la maison d'habitation. Les ailes ou décrochés de volume (tels que définis plus haut) seront interprétés en volume secondaire.

VOLET 3 - LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

QUALITÉ D'HABITER

GÉNÉRALITÉS

PHASE 4

Ce troisième volet concerne uniquement la Phase 4 de la ZAC.

Périmètre de la ZAC

Périmètre Phase 4



QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS

RÈGLES ET PRESCRIPTIONS DE GABARITS MAXIMUMS

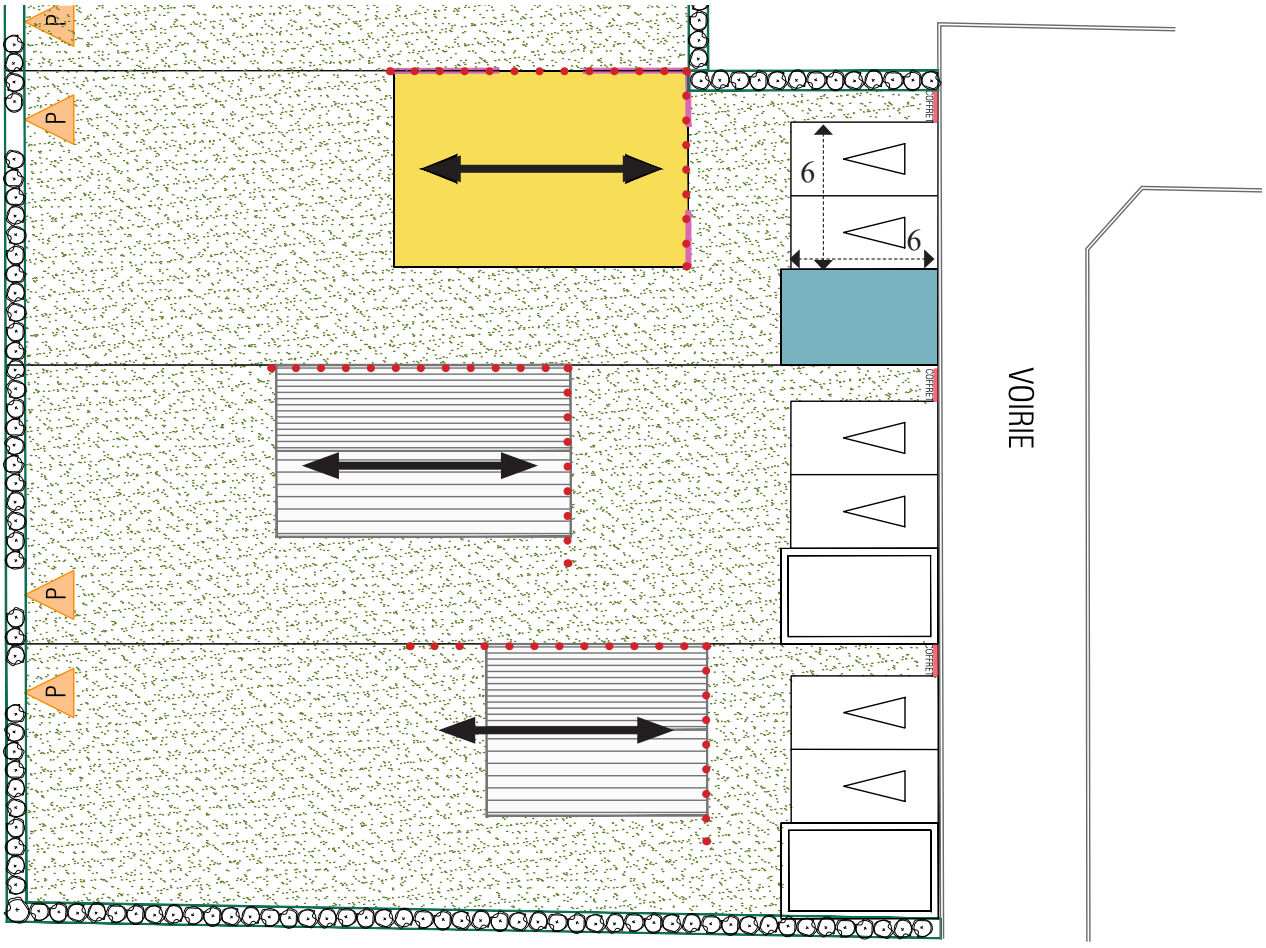


QUALITÉ D'HABITER / GÉNÉRALITÉS

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES



PRESCRIPTION

1. **Zone constructible de la maison**
(dimension de la zone en fonction du lot)

2. **Implantation et taille du garage**

3. **Ligne d'attache**

4. **Sens de faîtage**

5. **Habillage des coffrets techniques**
(Mis en place par l'aménageur)

6. **Portillons piétons**

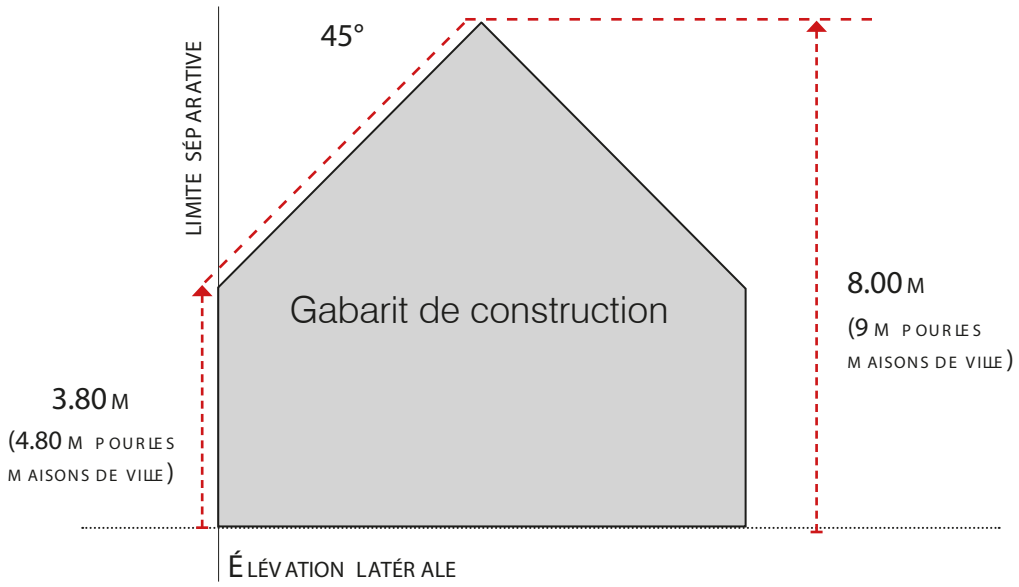
7. **Haie obligatoire**

8. **Entrée charretière / Carport**

GABARIT DE CONSTRUCTION

Gabarit de construction : volume maximal dans lequel vient prendre place la construction.

La maison sera **obligatoirement en toiture 2 pans**. Les toitures 4 pans et croupes sont interdites sur l'ensemble du volume construit.



Afin de limiter les ombres portées chez le voisin, lorsqu'il est demandé en limite séparative, le volume bâti **des lots constructibles libres** doit rentrer dans un gabarit défini par un **angle à 45° à partir de 3,80 m de haut sur la ligne d'attache***. Le gabarit n'est valable que depuis cette ligne d'attache.
Le redressement du bâtiment est donc limité à 3,80m avec une tolérance de 5%.
La hauteur maximale de la construction est limitée à **8,00 m au faîtage**.

Pour les **ilots maison de ville**, le redressement du bâtiment est quand à lui limité à **4,80m** (avec une tolérance de 5%).La hauteur maximale de la construction est limitée à **9,00 m au faîtage**.

La réalisation d'un décroché du volume principal en toit plat peut être toléré sous réserve de l'acceptation préalable de l'architecte conseil de la ZAC. Son avis sur la possibilité de réaliser ce décroché, sa position et son emprise, sont **à recueillir à l'amont de la conception et avant tout dépôt de permis.**

MATÉRIAUX

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :

- En façade, les **matériaux composites*** devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.

- Dans le cas d'**enduit**, les couleurs autorisées sont indiquées dans la section *Colorimétrie*.

- Les **effets d'enduits** et de **traits de scie** sont interdits.

- Les **bardages** seront à privilégier en teinte naturelle sinon les RAL des palettes seront utilisés. Le bardage en Pin est interdit s'il est d'aspect naturel ; il est toléré en classe 3 uniquement lorsqu'il est peint. En plus des couleurs de la section *Colorimétrie*, le noir est autorisé pour les bardages bois.

- Les **garages**, respectent scrupuleusement les matériaux décris plus bas.

- Les **carports** sont acceptés uniquement en bois. La hauteur est limitée à 3,2m

- L'emploi des **matériaux novateurs** sera validé ou non au cas par cas.

COLORIMÉTRIE

TEINTES AUTORISÉES

RAL 9016 *PRB blanc de la côte ou équivalent*	**RAL 8024** *WB 313* *PRB tolède ou équivalent*	**RAL 1013** *WB 279* *PRB ton pierre ou équivalent*
RAL 7008	**RAL 7034** *WB 202* *PRB finistère ou équivalent*	**RAL 5014** *PRB maldives ou équivalent*
RAL 1035 *WB 370 ou équivalent*	**RAL 6009** *PRB amazonie ou équivalent*	**RAL 7004** *WB 272 ou équivalent*
RAL 9006 *WB 209* *PRB côte d'opale ou équivalent*	**RAL 7023** *WB 268 ou équivalent*	

• Cette palette colorimétrique est destinée **à tous les matériaux autorisés**. Ces couleurs sont indiquées pour des bardages, des peintures sur enduits, etc... A noter que le nuancier ci-contre ne correspond pas fidèlement à la réalité des RAL. Il est **indispensable de vérifier la réalité de la couleur sur un nuancier**.
Une seule couleur est autorisée pour la construction de l'habitation, la couleur du garage étant imposée.
Les effets d'enduits et de décorations ou modénature sont interdites (traits de scie, dessin...)

COUVERTURES

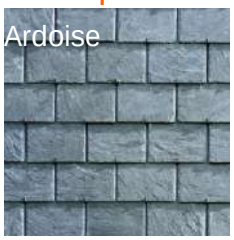
Pour rappel, les garages seront en toit-terrasse. Les toits des habitations auront une pente comprise entre 40° et 55°.

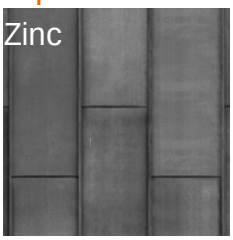
Les **matériaux autorisés pour les maisons** sont les suivant :

• Ardoise naturelle et synthétique de 40x24 max, si et seulement si la densité est inférieure ou équivalente à 30 pièces/m².
Les ardoises synthétiques de plus de 40x24 cm, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.
• Zinc de toutes teintes
• Bois
• Toiture végétalisée
• Tuiles plates de Bavent, tels que les modèles Éminence (17x27), Port-Royal (17x26), Elysée (27x35). Les autres tuiles sont interdites (le bardeau bois n'étant pas considéré comme de la tuile)

Les toits-terrasses ne sont pas autorisés pour les habitations.


Ardoise


Ardoise


Zinc


Bardeaux Bois


Tuile de Bavent Éminence


Tuile de Bavent Port-Royal


Tuile de Bavent Élysée


Végétal

> Seules les toitures à double pans sont autorisées, toute la construction de l'habitation doit être comprise dans un même volume. Les décrochés de couverture sont également interdits.
Le sens de faîtage est régit par le règlement graphique.

OUVERTURES

•Tous les **matériaux de menuiseries** sont autorisés : métallique, bois, PVC (imitations bois interdites).

•Les **ferrures** devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant…), tant que le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur (coffret volet roulant apparent interdit)

•Les **fenêtres en bandeau** seront autorisées si elles appartiennent à une cohérence architecturale générale. Les fenêtres rondes ou en losange seront traitées au cas par cas en fonction de la cohérence générale du projet.

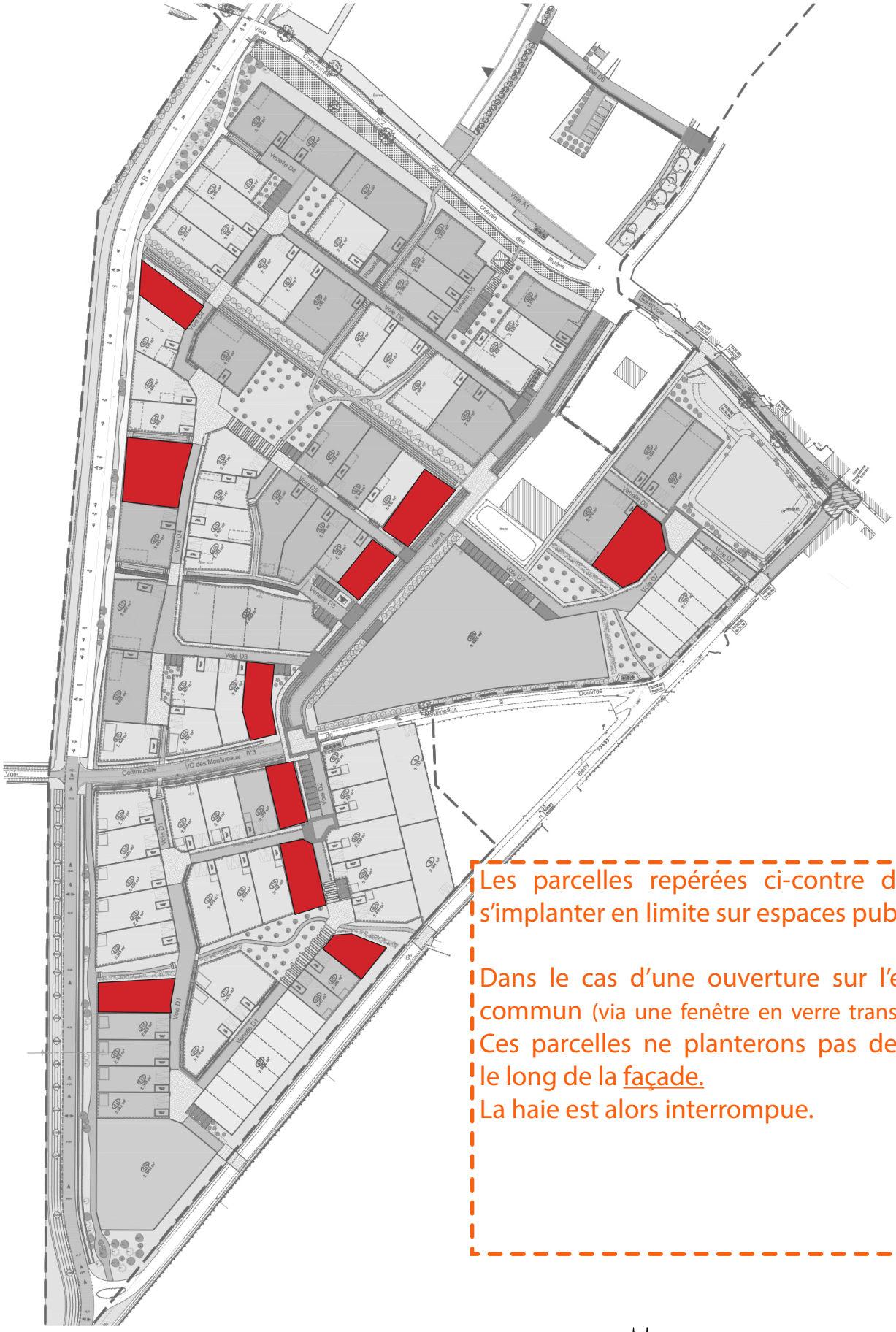
•Tous les autres types d'**ouvertures en toiture** sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type « velux »). Les modèles contemporains sont encouragés tels que référencés ci-dessous :








OUVERTURES- CAS SUR ESPACES PUBLICS



Les parcelles repérées ci-contre doivent s'implanter en limite sur espaces publics.

Dans le cas d'une ouverture sur l'espace commun (via une fenêtre en verre translucide). Ces parcelles ne planterons pas de haies le long de la façade.
La haie est alors interrompue.

GARAGES

• Tous les garages qui sont repérés dans le règlement graphique en annexe 1 doivent se conformer aux gabarits suivants :

Longueur 6,3m à 6,5m
Largeur de 3,4m à 3,9m
Hauteur 3,2m (+/- 5%)

Pour autant, dans le cas d'une impossibilité spatiale du à la parcelle, une adaptation mineure hors zone d'implantation pourra être acceptée de façon à conserver une emprise maximum de 25m² au sol du garage (augmentation de la longueur ou de la largeur).

• Leur finition sera en **enduit** de type :
- Enduit ciment - taloché - peint en RAL 7035
- Enduit gratté ou taloché - Ref Weber 0209 - Gris bleuté clair
- Enduit gratté ou taloché Ref PRB 45 - Cote d'Opale
- Enduit gratté ou taloché Parexlanko B10 - Terre de lune

• Porte de garage en métal RAL 7035
Finition lisse
Rainures horizontales



• le cas échéant :Porte de service en aluminium RAL 7035
-1,2m de large maximum à l'arrière du garage
- Pleine ou vitrée

• le cas échéant :1 fenêtre possible en aluminium RAL 7035
- 1m² maximum de vitrage
- Linteau aligné avec la porte de garage si positionné sur la longueur.

• Leur couverture sera au choix :
- Bac acier
- étanchéité + gravier blanc
- étanchéité + végétation

• Ils recevront une couvertine en aluminium RAL 7035

• Les boites à eaux et descentes de pluviales seront à l'arrière du garage

ENTRÉE CHARRETIÈRE

La position de l'entrée charretière est définie par le règlement graphique. Cette dernière aura une largeur de 6m min et une profondeur de 6m.

CARPORT

La construction de carport n'est autorisée que sur l'entrée charretière. Sa hauteur est limitée à 3,2m et il n'est autorisé qu'en bois. Ses dimensions sont identiques à l'entrée charretière.

CARPORTS
IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE



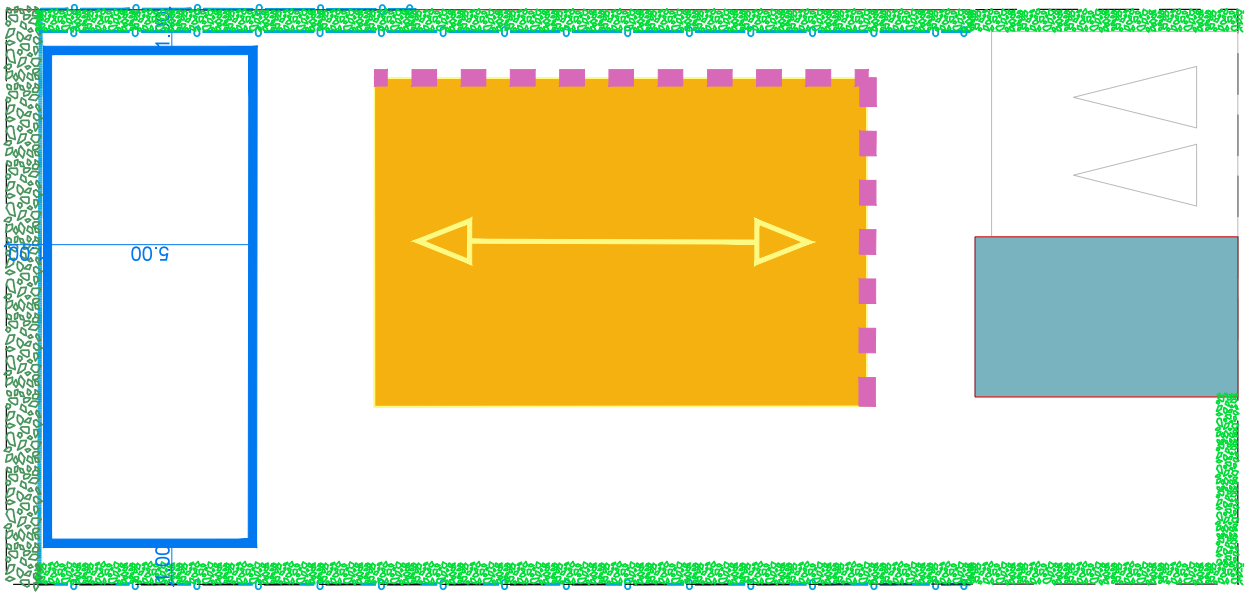


Les abris de jardin sont des annexes spécifiques ayant les caractéristiques suivantes.

- Leur implantation est contenue dans la **zone prévue** à cet effet comme définie au règlement graphique en annexe 1 ; et dans le respect du schéma d'implantation ci-contre.
- Pour une meilleure intégration, ils se situeront à l'**arrière de l'alignement** de la façade ou du pignon sur rue, du bâtiment principal. L'abri de jardin devra être le moins visible possible depuis la rue.
- Leur surface est limitée aux surfaces suivantes :
  - **10 m² de surface plancher pour les lots libres denses**
  - **12 m² de surface plancher pour les lots libres**
  - **15 m² de surface plancher pour les lots libres étendus**

- Ils ne comporteront pas de stationnement.
- Leur hauteur est limitée à **2,80 m**.
- Ils seront impérativement en **bois de teinte naturelle**, couverts par un **toit plat ou mono-pan** à faible pente (10° maximum).
- Les eaux pluviales seront gérées par une **cuve de récupération** des eaux de pluie.

SCHÉMA D'IMPLANTATIONS DES ABRIS DE JARDIN



Zone schématique des implantations des abris de jardin.
Se référer au règlement graphique

Les abris vélo sont des annexes spécifiques ayant les caractéristiques suivantes.

- Leur implantation est autorisée à l'arrière du garage
- Leur surface est limitée à **10 m² d'emprise au sol ou surface plancher.**
- Ils ne comporteront pas de stationnements autre que pour les modes de déplacement doux.
- Leur hauteur est limitée à **2,80 m**.
- Ils seront impérativement en **bois de teinte naturelle**, couverts par un **toit plat ou mono-pan** à faible pente (10° maximum).

IMAGES D'ILLUSTRATION INDICATIVE DES ABRIS DE JARDIN ET VÉLOS AUTORISES





Volet 4 - Espaces extérieurs
Environnement et Biodiversités

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

ACCÈS À LA PARCELLE - STATIONNEMENT - ENTRÉE CHARRETIÈRE

Une entrée charretière est un espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé. Chaque parcelle a un accès de deux places de stationnement obligatoire. Cet espace est impérativement non clos et revêtu d'un revêtement perméable.

DIMENSIONS

L'entrée charretière aura une largeur de 6.00 m minimum sur sa façade d'accès, et une profondeur de 6.00 m. Dans le cas où l'entrée charretière serait en limite de rue (croisement), celle-ci mesurera 6.00 x 6.00 m obligatoirement.



BANDE ROULANTE EN BÉTON OU PAVÉS

L'entrée charretière,

- est non close
- accueille l'équivalent de deux places de stationnement
- peut être couverte d'un carport



DEUX PLACES DE STATIONNEMENT OBLIGATOIRES PAR LOGEMENT INDIVIDUEL



DALLE ALVÉOLAIRE AVEC REMPLISSAGE GAZON OU GRAVIERS ET BANDES ROULANTES EN PAVÉS

La matérialisation

- Limiter les surfaces imperméabilisées
- Conserver un maximum de surfaces de sol naturel,
- Concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues
- Au regard des besoins, favoriser un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé type mélange terre pierre, dalles alvéolaires...



DALLE ALVÉOLAIRE EN BÉTON AVEC REMPLISSAGE GAZON

CAS PARTICULIERS

• Entrées charretières doublées

Dans le cas d'entrées charretières mitoyennes, il n'est pas autorisé de séparation physique (haie, clôtures...) entre les entrées.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES

GÉNÉRALITÉS ET IMPLANTATION

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

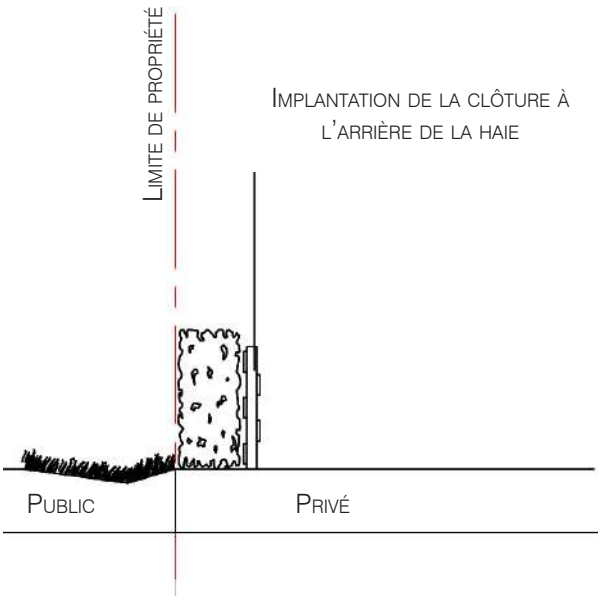
Les clôtures sont à la charge de l'acquéreur sur l'ensemble de sa parcelle (limite séparative privé/privé et limite d'espace privé non clos) et devront respecter les règles d'implantation fixées dans le présent CPRAUPE.

La clôture participe de la qualité des limites entre l'espace public et la parcelle privée et contribue à la réussite de l'ambiance du quartier.
Bien intégrer cet aspect, c'est prendre conscience du soin qu'il faut apporter à chaque clôture, chaque limite pour permettre une intégration réussie et une contribution dans le paysage du quartier.

Si une clôture est posée, elle sera systématiquement implantée à l'arrière d'une haie, à 0.80 m de la limite de propriété (cas de la haie sur rue).

La haie en limite de propriété donnant sur l'espace public sera plantée et entretenue par l'acquéreur.





AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES - QUALITÉ

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ/PUBLIC OU EN LIMITE D'ESPACE PRIVÉ NON CLOS

Le choix s'orientera de préférence vers un traitement de limite composée d'une clôture et d'une haie (cf. Chapitre sur palette végétale). Il n'est pas obligatoire d'avoir une clôture. Cependant la plantation d'une haie est obligatoire. Elle sera taillée ou bien en port libre doublée.
En cas de clôture celle-ci sera composée d'un grillage sombre qui placé au plus près de la végétation, ne sera à terme plus visible. Les plantes grimpantes pourront être aussi utilisées pour obtenir un effet d'habillage plus important.

La clôture sera de type grillagé avec une hauteur maximale de 1.40m (à plus ou moins 5 cm):
- grillage simple torsion avec poteaux bois
- grillage à mouton avec poteaux bois

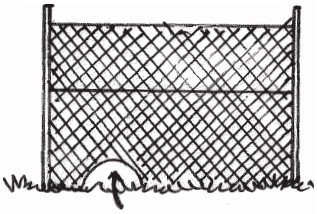
La partie grillagée devra être positionnée à environ 15 cm du sol ou avoir ponctuellement un passage de 20cm x 20cm, pour permettre la libre circulation de la microfaune (hérisson, ...) et ainsi favoriser le développement de la biodiversité.

L'implantation de la clôture et de la haie devra suivre les prescriptions suivantes :
- poteau et grillage reculés de 0,80m par rapport à la limite séparative et haie à 50cm de la limite séparative.

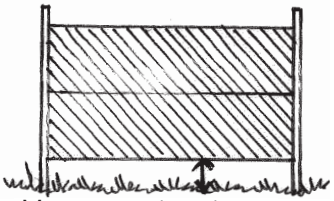
ILLUSTRATION PASSAGE MICROFAUNE



PASSAGE DE 20 X 20 CM PONCTUELLEMENT



PASSAGE DE 10 À 20 CM SUR TOUTE LA LONGUEUR



MAILLAGE DE 15 X 15 CM

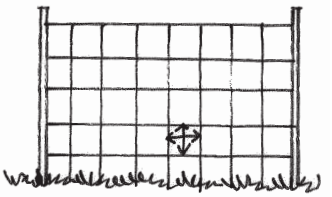
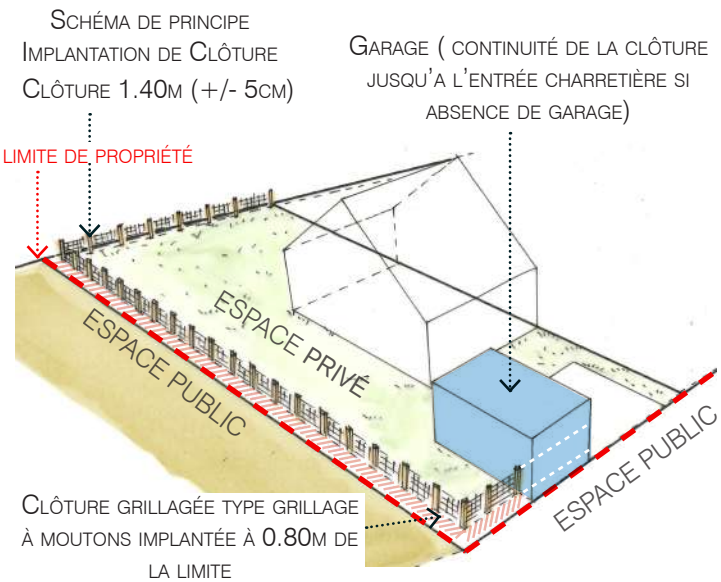
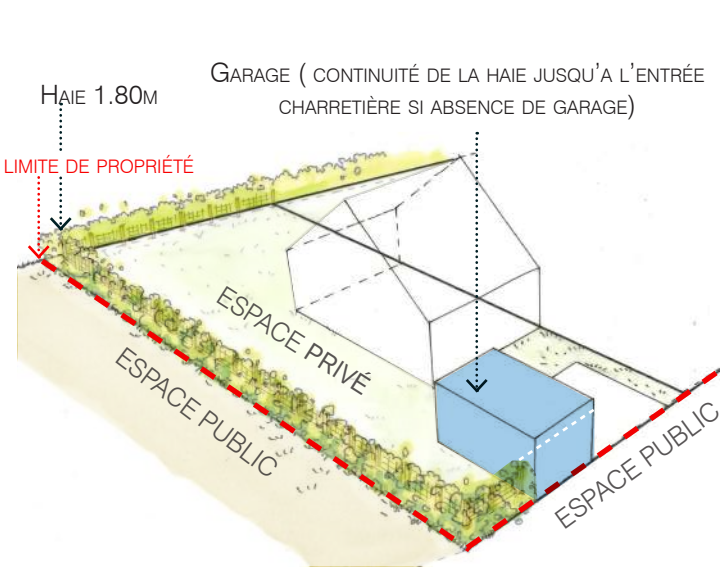


SCHÉMA DE PRINCIPE IMPLANTATION DE CLÔTURE CLÔTURE 1.40M (+/- 5CM)





AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES

LES CLÔTURES EN LIMITE PRIVÉ/PUBLIC NON CLOS

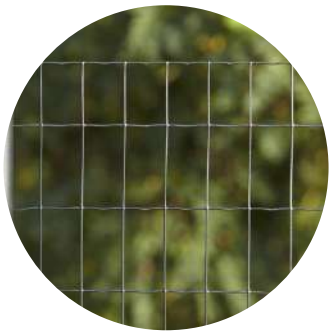
Sont autorisés uniquement sur 1,40m maximum (+/- 5cm)
- Les grillages simple torsion en acier galvanisé ou anthracite entre poteaux bois.
- Le grillage à gibier galvanisé ou de couleur sombre entre poteaux bois
- Les plantes grimpantes sur grillage en opacité.

Du fait, sont interdits sur rue :
- Les canisses et toiles opaques
- Les clôtures en PVC
- Les plaques en béton
- Les murets bahuts et murs de clôture sauf s'ils viennent souligner un alignement ou une composition d'ensemble, sans pour autant dépasser plus de 50% de la limite totale de la parcelle
- Les haies de résineux et haies monospécifiques

GRILLAGE SIMPLE TORSION



GRILLAGE À MOUTONS PETIT MAILLE



GRILLAGE À MOUTONS GRANDE MAILLE









PLANTE GRIMPANTE + GRILLAGE À MOUTON PETITE MAILLE



HAIE + GRILLAGE SIMPLE TORSION



PLANTE GRIMPANTE + GRILLAGE SIMPLE TORSION

Sont préconisées :
- Les haies taillées, vives, libres.

Une attention particulière est attirée sur les **ombres portées** que produiront à terme les végétaux plantés et donc leur entretien régulier pour respecter la prescription de hauteur maximale de 1,80 m.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

CLÔTURES

LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE PRIVÉ / PRIVÉ

Les clôtures en limite séparative pourront être doublées d'une haie posée et entretenue en haie vive ou en haie taillée (voir palette végétale pages suivantes) à la charge de l'acquéreur **et limitée à 1,80 m de haut pour la haie et 1,4 m pour la clôture.**

Sont autorisés :
- Le grillage simple torsion en acier galvanisé (pas de couleurs)
- Le grillage à gibier galvanisé ou sombre
- Les panneaux treillis soudés noirs / anthracites ou galvanisés si ils sont accompagnés de lattage en bois.

Sont interdits :
- Les clôtures en PVC
- les brises vues de tous types (bâches, canisses...)

Une attention particulière est attirée sur les **ombres portées** que produiront à terme les végétaux plantés et donc leur entretien régulier pour respecter la prescription de hauteur maximale de 1,80 m.



grillage simple torsion



Treillis soudés + lattage bois



Grillage à gibier



Haie libre

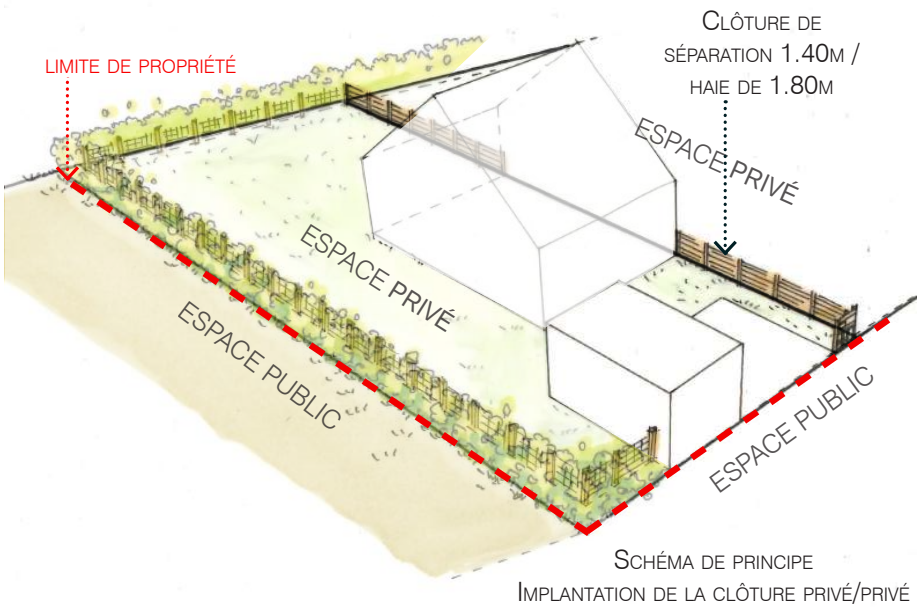


SCHÉMA DE PRINCIPE
IMPLANTATION DE LA CLÔTURE PRIVÉ/PRIVÉ

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PORTAILS

GÉNÉRALITÉS

Les portails ne sont pas obligatoires.
Ils sont autorisés dans le prolongement des clôtures et avec les reculs adaptés (voir chapitre spécifique dans chaque îlot).

EXEMPLE DE PORTAILS RECOMMANDÉS DONNÉ À TITRE INDICATIF



LES VANTAUX

Ils sont de la **même hauteur que la clôture** soit **1.40m** de haut, et constitués comme suit :
- De préférence en **bois naturel** d'essence locale (bardage ou claire-voie verticaux ou horizontaux).
- Les portails métallique ou PVC devront obligatoirement respecter le **RAL 7035**

Caractéristiques préconisées :
Portails droits, simples et sans ajout d'éléments décoratifs superflus.

Deux portails contigus devront avoir la même hauteur.

LES PILIERS DE PORTAIL

Ils devront être d'aspect simple et cohérent avec le portail et/ou la construction principale, simples et sobres. Ils ne pourront pas être ornés d'artifices. Tout pastiche est interdit.

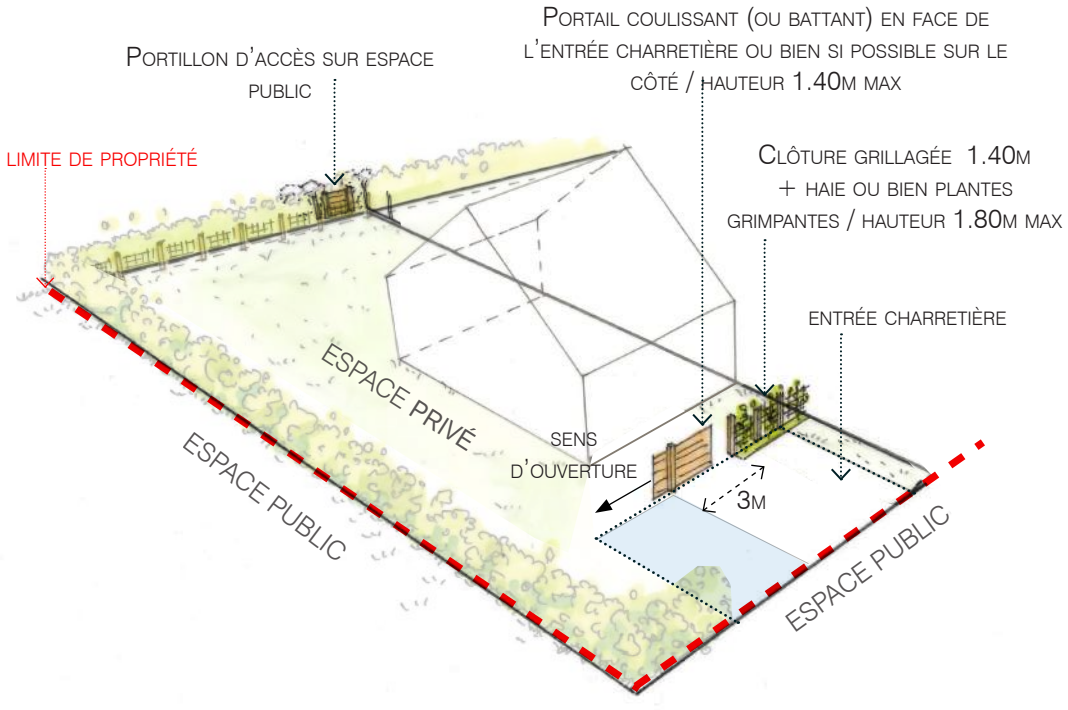


SCHÉMA DE PRINCIPE
IMPLANTATION DU PORTAIL D'ENTRÉE

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PORTILLONS

GÉNÉRALITÉS

Le portillon d'entrée doit être du même type que le portail s'il est implanté sur la même limite.
L'acquéreur est autorisé à installer un portillon donnant un accès secondaire piéton vers des espaces publics adjacents.
Il devra être en harmonie avec la maison et/ou le portail et la clôture.

ASPECT

Il sera **implanté** :
- dans un angle de la parcelle
- avec un **retrait de 80 cm** (alignement avec la clôture)

selon le modèle suivant :
- **hauteur de la même hauteur que la clôture (1.40m)**
- **largeur : 1,50 m maximum**

Sont interdits :
- les portillons de **couleur autres que 7035 s'ils ne sont pas en bois.**

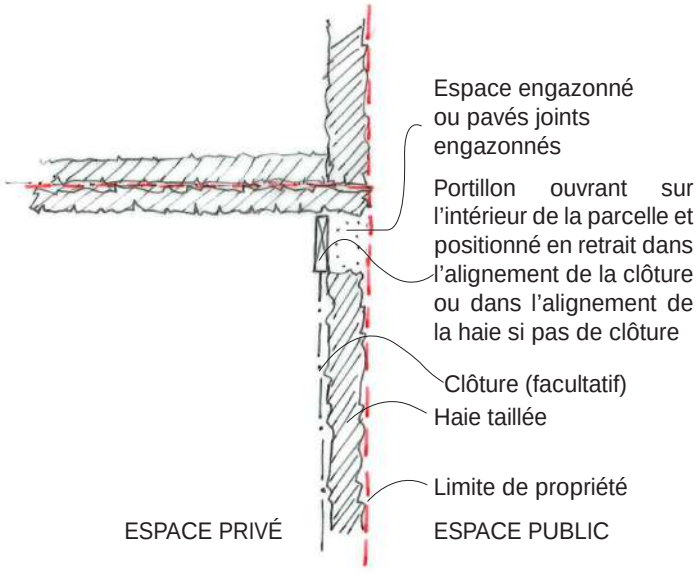
EXEMPLES DE PORTILLONS RECOMMANDÉS DONNÉ À TITRE INDICATIF

PORTILLON EN BOIS ET HAIE



MÊME NATURE QUE LE PORTAIL SI CONTINUITÉ





Caractéristiques préconisées :
Portillon droits, simples et sans ajout d'éléments décoratifs superflus.
Matériaux en bois de préférence, ensuite la couleur RAL 7035 est autorisée (cf art PORTAIL)

Deux portails contigus devront avoir la même hauteur.

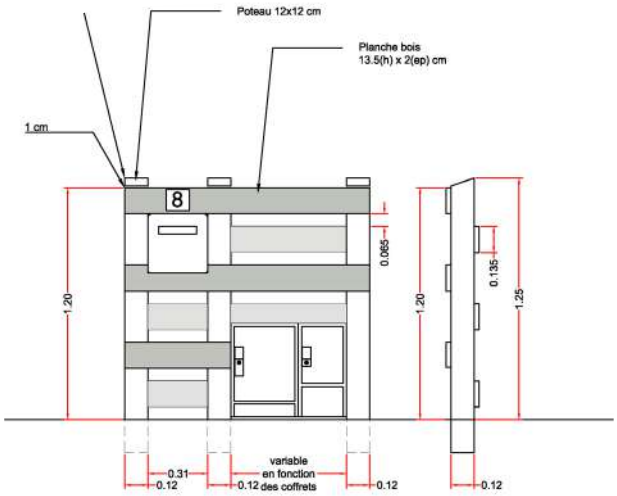
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

LES COFFRETS TECHNIQUES

GÉNÉRALITÉS

Les Boites Aux Lettres (BAL) seront à intégrer dans des habillages bois prévus à cet effet, fournis et posés par l'aménageur. Ces édicules contiendront également les coffrets techniques et seront supports de signalétique (numéro de rue des habitations....)

Ce support sera implanté au niveau de la limite de l'entrée charretière du lot.



Habillage coffret

PLAN TECHNIQUE

PHOTO HABILLAGE COFFRET PHASE 1



PHOTO PROTOTYPE APRÈS VIEILLISSEMENT



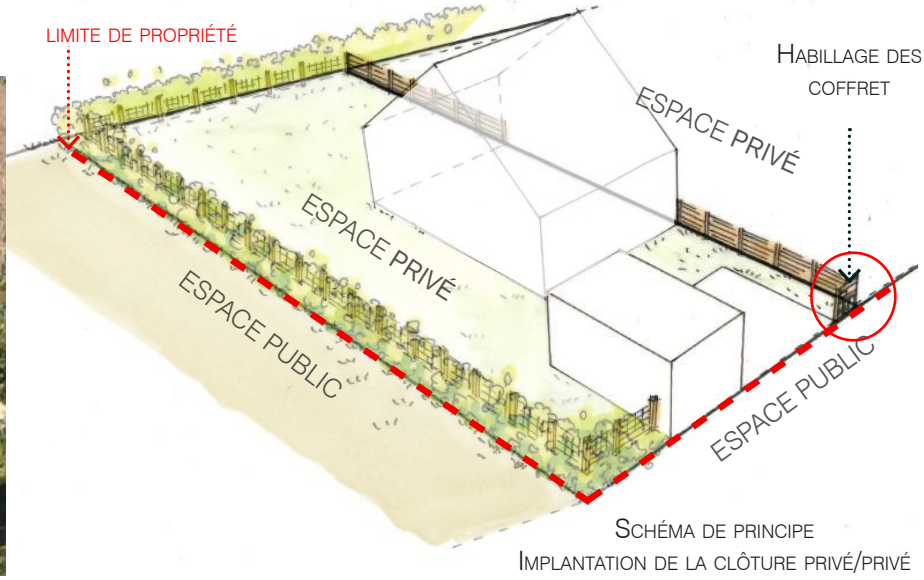


SCHÉMA DE PRINCIPE
IMPLANTATION DE LA CLÔTURE PRIVÉ/PRIVÉ

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

PALETTE VÉGÉTALE


Carpinus betulus - charme commun


Ceanothus automnal blue - lilas de Californie


Cotoneaster franchetti - cotonéater


Elaeagnus ebbingei - Chalef de Ebbing


Escallonia 'Red Dream'


Euonymus europaeus - fusain d'Europe


Fagus sylvatica - hêtre commun


Griselinia littolaris - Griseline du littoral


Ilex aquifolium - houx commun


Ligustrum vulgare - throène commun


Salix rosmarinifolia - saule à feuille de romarin


Viburnum tinus - viorne tin

LISTE DES VÉGÉTAUX IMPOSÉS

Carpinus betulus
Ceanothus autumnal blue
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingei
Escallonia 'Red Dream'
Euonymus europaeus
Fagus Sylvatica
Griselinia littoralis
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Salix rosmarinifolia
Viburnum tinus

UTILISATION DE LA PALETTE VÉGÉTALE POUR LA PLANTATION DES HAIES PRIVATIVES

Les végétaux inscrits dans la palette végétale sont imposés, aucune autre essence n'est autorisée.

Les végétaux sont plantés et entretenus par l'acquéreur. La haie en limite domaine privé/ public devra respecter un recul de 80 cm.

Choisir 5 essences réparties également à 20% chacune.

Implantation des essences dans une même haie sans jamais avoir deux sujets de la même essence côte à côte.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

GÉNÉRALITÉS

Les haies privatives sont à la charge de l'acquéreur lorsqu'elles sont en limite privé / espace public pour les lots individuels.

L'entretien revient à l'acquéreur qui devra la tailler régulièrement et la maintenir à une **hauteur de 1,80 m.**
Les haies privatives sont à la charge de l'acquéreur en limite séparative privé/ privé.
Elles devront se conformer à la palette végétale indiquée en pages suivantes.

Les haies sont plantées dans une bande de 0.80 m de la limite de propriété.

Sont interdites :
- les haies monospécifiques
- les haies de résineux
- les haies de bambous

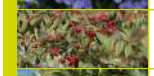
HAIES PRIVATIVES

OBLIGATOIRE :HAIE PLANTÉE PAR L'ACQUÉREUR

CLÔTURE À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR (FACULTATIVE)



PUBLIC PRIVÉ

	Nom commun	*Nom latin*	Font des Fruits	Font des Fleurs	Attire les oiseaux	Attire les papillons et butineurs	Attire les auxiliaires	Abris des insectes	Persistant	Semi persistant	Marcescent	Caduc
	Charme commun	*Carpinus betulus*				●	●				●	●
	Lilas de Californie *'Autumnal Blue'*	*Ceanothus autumnal blue*		●		●		●		●		
	Cotonéaster de Franchet	*Cotoneaster franchetti*	●	●	●	●		●	●			
	L'Olivier de Bohême	*Eleagnus angustifolia*										
	L'Escallonia hybride *'Red Dream'*	*Escallonia 'Red Dream'*		●		●			●			
	Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	●		●	●	●					●
	Hêtre commun	*Fagus Sylvatica*	●					●			●	
	Griselinie du littoral	*Griselinia littoralis*	●	●	●	●				●		
	Houx commun	*Ilex aquifolium*	●		●			●	●			
	Troène commun	*Ligustrum vulgare*	●		●		●			●		
	Le saule à feuilles de romarin	*Salix rosmarinifolia*	●			●						●
	Laurier-tin	*Viburnum tinus*	●	●	●		●	●	●			

GESTION DES EAUX DE PLUIE

L'eau de pluie est une ressource précieuse qui doit être gérée de manière durable. Sur une parcelle d'une maison individuelle, la gestion des eaux pluviales consiste à collecter, stocker et évacuer l'eau de pluie par infiltration.

Il est très important d'être vigilant sur le dimensionnement et la mise en œuvre du système des eaux pluviales de chaque parcelle, qui est une obligation réglementaire (présent au permis de construire et vérifié lors de la conformité).

Une gestion correcte des eaux pluviales à la parcelle permet de :

- Réduire les risques d'inondations en limitant le ruissellement et en permettant à l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol,
- Recharger les nappes phréatiques,
- Protéger les réseaux d'assainissement public : la gestion des eaux pluviales à la parcelle contribue à protéger les réseaux, qui peuvent déborder en cas de fortes pluies car ils ne sont pas dimensionnés pour capter toutes les eaux des parcelles privées.
- Améliorer la qualité de l'eau. En limitant le ruissellement de l'eau de pluie, la gestion des eaux pluviales contribue à réduire la pollution des cours d'eau et des nappes phréatiques.

Les eaux pluviales générées sur les parcelles privées de la phase 4 des Hauts Prés seront gérées par chaque acquéreur par un dispositif d'infiltration de type tranchée drainante qui sera mis en place sur la parcelle. Cela concerne les eaux de toitures et de toute autre surface imperméabilisée (terrasse, accès...).

La vitesse d'infiltration des eaux mesurée sur le terrain nécessite la création sur chaque parcelle d'une tranchée drainante de 1,60m de large et 1,60m de hauteur. La longueur de la tranchée drainante dépendra de la surface imperméabilisée : elle doit correspondre à 1m de tranchée pour 20m² imperméabilisé.

Exemple surface imperméabilisé	Longueur tranché 1.60x1.60m	Volume utile de rétention
80 m²	4m	3.20m3
100 m²	5m	4.00m3
120 m²	6m	4.80m3
140 m²	7m	5.60m3

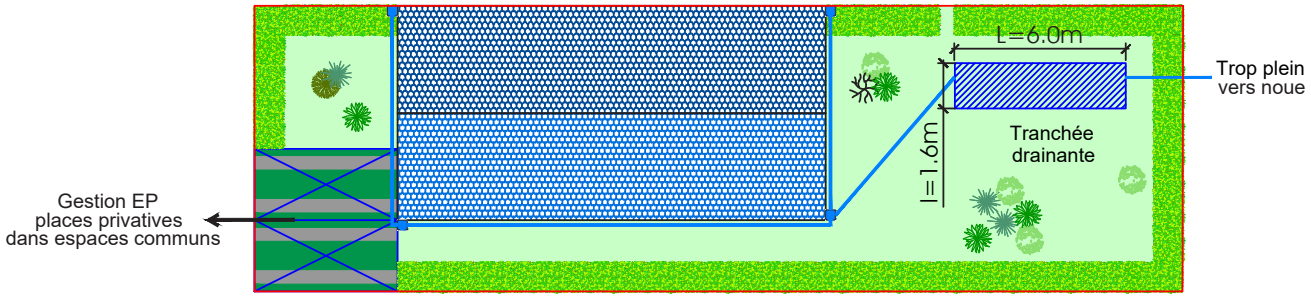
La tranchée doit contenir 0,8m3 utile par tranche de 20m² imperméabilisé, ce qui correspond à la réalisation d'un 1m de tranchée 1.60x.1.60m avec des matériaux de type grave ayant un indice de vide de 30 %.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

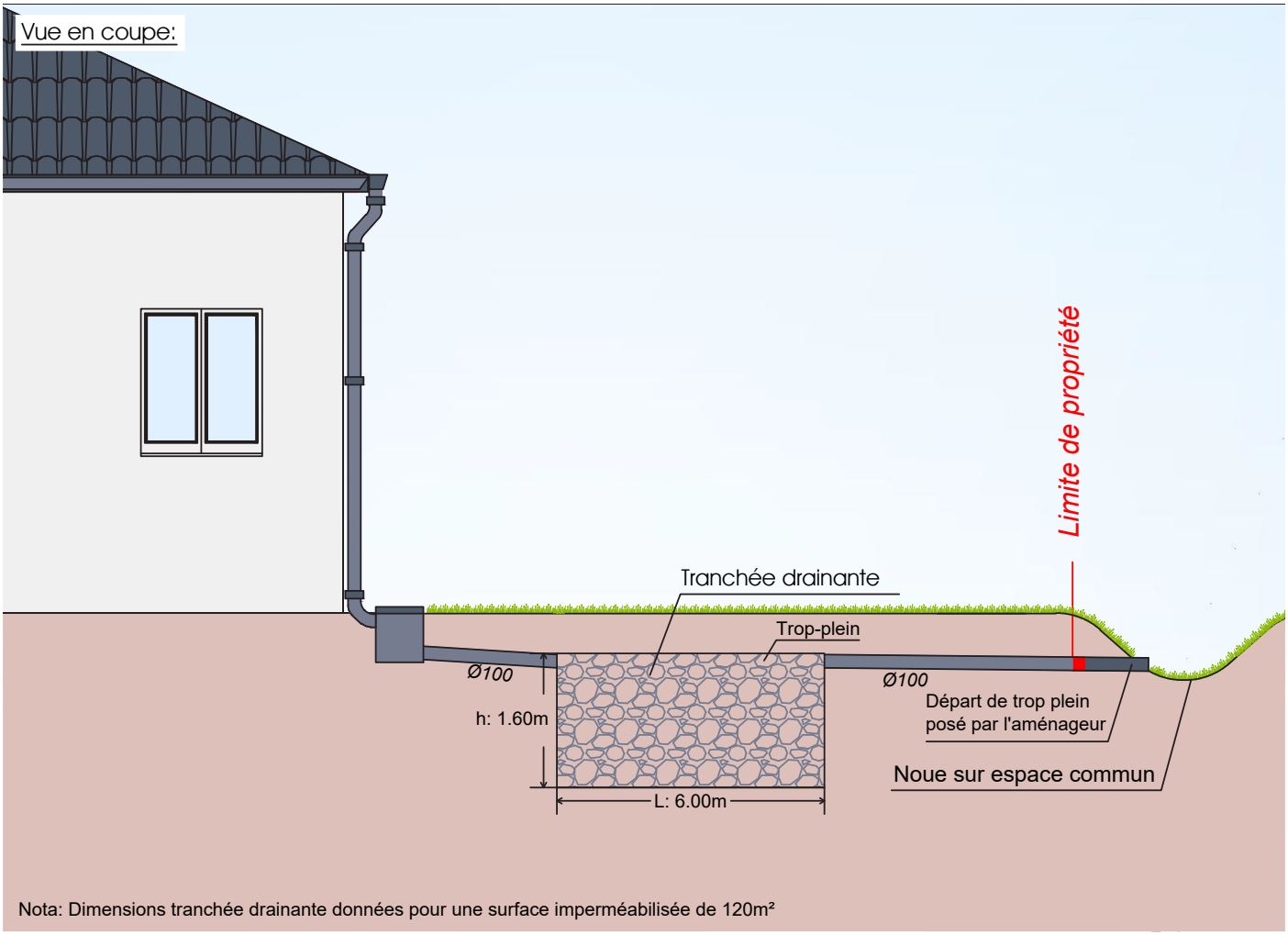
Cas particulier des entrées charretières.

Les eaux pluviales qui ruissellent sur les places de stationnement privatives (en partie perméable) seront collectées dans les espaces communs, via une pente vers la voie, dans la limite de 36m² de superficie maximum. Le dimensionnement du réseau public de gestion des eaux pluviales de la phase 4 de la ZAC a été réalisé en prenant en compte cette surface imperméabilisée sur chaque parcelle.

Vue en plan:



Vue en coupe:



Nota: Dimensions tranchée drainante données pour une surface imperméabilisée de 120m²

ANNEXES

GEOSTUDIO

FÉVIRER 2026



PLUI

ANNEXE - CPAUPE - HAUTS-PRÉS