

ZAC DE LA SAOGA

COMMUNE DE SAINT-BLAISE

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES,
PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

MAI 2015

Le présent cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales constitue un document contractuel entre l'aménageur et l'acquéreur.

Approuvé par l'architecte de l'EPA et le Conseil Municipal de Saint-Blaise, toutes les règles y figurant s'imposent aux maîtres d'ouvrage et maîtres d'oeuvre.

Il est annexé à chaque acte de vente.

SOMMAIRE

Commune de Saint-Blaise

ZAC DE LA SAOGA

Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le 
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

PREAMBULE

4

Objectifs et intérêt du CPUAPE
Mode d'emploi du CPUAPE

PRESENTATION GENERALE DU PROJET

11

- 1.1 / Caractéristiques du site >> 12
- 1.2 / Parti d'aménagement >> 13
- 1.3 / Programme des constructions >> 15

PRESCRIPTIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS & COMMUNS

17

- 2.1 / Prescriptions paysagères >> 18
- 2.2 / Prescriptions environnementales >> 24

PRESCRIPTIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

27

- 3.1 / Prescriptions générales >> 29
- 3.2 / Prescriptions particulières par secteur >> 43
- 3.3 / Prescriptions spécifiques aux constructions >> 91

ANNEXES

97

Nuancier - Palette de couleurs admises >> 98

PREAMBULE



L'aménagement urbain de la ZAC de la SAOGA s'inscrit dans une démarche globale de Haute Qualité Environnementale intégrant le développement durable à toutes les étapes de l'opération.

La mise en œuvre opérationnelle de cette démarche qualité se traduit globalement par l'écriture même du parti d'aménagement de la ZAC de la SAOGA mais également par l'intégration de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale dans la réalisation des futures opérations d'aménagement.

OBJECTIFS ET PORTEE DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Au-delà des règles d'urbanisme édictées dans le PLU de la commune de Saint Blaise à travers le zonage, le règlement et l'Orientation d'Aménagement, le présent document fixe le niveau des exigences urbaines, architecturales, paysagères et environnementales incombant aux « aménageurs » et aux « constructeurs » au sein du projet de la ZAC de la Saoga.

Les constructeurs s'engagent à respecter l'ensemble des règles édictées dans le PLU et l'ensemble des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales du présent cahier pour garantir la qualité globale de l'opération en terme de performance environnementale.

MODE D'EMPLOI DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Les prescriptions à l'attention des constructeurs se décomposent en 3 parties correspondant à 3 échelles d'intervention :

Echelle 1 : Les prescriptions générales

« Une approche générale » constituant un cadre prescriptif à l'échelle globale de l'opération, pour garantir la qualité d'insertion et d'intégration du nouveau quartier et la cohérence d'ensemble de l'aménagement.

Echelle 2 : Les prescriptions particulières

« Une approche particulière » constituant un cadre prescriptif, qui se traduit spatialement et fonctionnellement à l'échelle des différents hameaux, présentant des caractéristiques et des ambiances propres en termes d'adaptation au terrain. Chaque ambiance possède une identité propre, qui implique des prescriptions en matière d'implantation, de typologie, de langage architectural, d'insertions paysagère et environnementale adaptées.

Echelle 3 : Les prescriptions spécifiques

« Une approche ciblée » constituant un cadre prescriptif en référence aux exigences qualitatives et environnementales de l'EPA.

Un focus sur le traitement des espaces publics et communs est réalisé afin d'assurer une continuité et une cohérence entre espaces publics et espaces privés.

MODALITÉS PRÉALABLES AU DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Afin de rendre plus aisée la constitution d'un dossier de demande de permis de construire, un architecte conseil de la ZAC a été choisi par l'aménageur afin d'assister les acquéreurs dans leurs démarches.

Chaque particulier ou leur constructeur doit prendre contact auprès de l'architecte conseil de la ZAC car il suivra l'avancement du projet et du dossier de demande de permis de construire et autorisera le dépôt de la demande de permis de construire.

L'opération s'inscrivant dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Eco Vallée, l'architecte conseil de la ZAC fait le lien avec l'architecte conseil de l'EPA (Etablissement Public d'Aménagement) de la Plaine du Var, et sollicite son avis sur chaque projet, lors d'échanges, puis de commissions spéciales organisées à cet effet (une par mois), tout au long de la phase de conception du projet. Le respect de l'avis de l'architecte conseil de l'EPA est indispensable dans le processus de validation du projet pour tout dépôt du permis de construire.

Les 7 exemplaires de la demande de permis de construire ne pourront être déposés pour instruction qu'à condition qu'ils soient :

- visés par l'architecte conseil de la ZAC (il conviendra donc de prévoir dans le cartouche des documents et planches graphiques, une case réservée au visa/signature de l'architecte conseil)

- accompagnés de l'attestation rédigée et signée par l'architecte conseil de la ZAC stipulant que le projet respecte le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales approuvé par le conseil municipal de la commune de Saint-Blaise.

Les demandes de permis de construire seront remises en mairie de Saint-Blaise par l'architecte conseil de la ZAC, **aucune demande ne pouvant être déposée directement en mairie par le particulier ou son constructeur.**

CONSTITUTION DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute demande doit comporter l'ensemble des éléments attendus suivant la destination de la construction projetée (maison, immeuble collectif, équipement,...).

Dans le cadre de la ZAC, l'aménageur sera amené à demander **des documents complémentaires lui permettant de mieux apprécier et de garantir le niveau qualitatif** de chaque projet.

Les documents doivent être fournis à **une échelle adaptée à indiquer, permettant une bonne lisibilité et la possibilité de mesurer facilement les plans, les coupes et les élévations du projet.**

L'orientation – la direction du Nord - devra être mentionnée.

Les plans fournis devront être cotés en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur en mètres) et réalisés à partir des **plans de vente transmis par l'aménageur.**

Ils devront être assemblés sous la forme d'un **dossier papier format A3**.
Il conviendra de respecter l'ordre des pièces défini ci-après.

LISTE DES PIÈCES À FOURNIR :

☐ Demande d'approbation du cahier des charges de cession de terrain

☐ Formulaire CERFA 13406*03 (maison individuelle) de demande de permis de construire

Ce document et la notice d'aide à la compréhension sont téléchargeables sur <http://www.service-public.fr/>. Le formulaire doit être complété et signé.

☐ Formulaire CERFA 13409*03 (Habitation collective, équipement...) de demande de permis de construire

Ce document et la notice d'aide à la compréhension sont téléchargeables sur <http://www.service-public.fr/>. Le formulaire doit être complété et signé.

☐ PCMI 1 ou PC 1 : Plans de situation du terrain

Ces plans vous seront fournis par l'architecte conseil de la ZAC :

- 1 plan de situation à l'échelle communale
- 1 plan de situation à l'échelle de la ZAC sur lequel vous entourerez votre parcelle
- 1 plan d'ensemble à l'échelle de la ZAC permettant de visualiser le raccordement de la parcelle aux différents réseaux publics situés sur la voie principale.

☐ Plans de vente

Il s'agit du plan de votre parcelle réalisé par un géomètre expert agréé, fourni par l'aménageur.

☐ PCMI 2 ou PC 2 : Plan de masse des constructions à édifier

Vous devez indiquer sur ce document réalisé en couleurs :

- les courbes de niveaux et points altimétriques du terrain initial avant travaux en m NGF (plans de vente) notamment au niveau des accès et aux angles des constructions
- la position de l'accès et son niveau altimétrique, son traitement (portail...), fonctionnement (débattement, coulissement,...) et dimensions
- l'implantation et dimensions des constructions et/ou annexes projetées (habitation, garage, terrasse, piscine, pergola, mur,...)
- les distances entre les constructions et les annexes et les limites séparatives
- les points altimétriques projetés en m NGF en pied de chaque angle des constructions et/ou annexes ainsi que les points altimétriques projetés en m NGF à l'égout et aux faîtages de chaque toiture (y compris garage, pergola, abri couvert,...)
- les espaces (desserte, manœuvre) dédiés à la circulation automobile entre l'accès à

PREAMBULE

la parcelle et les espaces de stationnement / garage

- la superficie en m² des constructions constitutives d'emprise au sol
- les espaces dédiés au stationnement, y compris ceux situés à l'extérieur de votre parcelle
- les mouvements de terrain projetés avec indication des altimétries (talus, restanques)
- le raccordement et les cheminements des réseaux (ERDF, FT, Adduction en Eau Potable, Eaux Usées, Eaux Pluviales).

□ Un plan masse paysager

Ce document, réalisé en couleurs, précisera :

- la végétation existante supprimée et préservée
- le nombre et l'implantation des plantations de haute tige prévues sur la parcelle, les essences retenues, les haies,...
- la superficie en m² des espaces libres de pleine terre non imperméabilisés (hors habitation, garage, abri couvert, terrasse, piscine, voie de desserte interne, chemin, escaliers...)
- les mouvements de terrain projetés cotés en 3 dimensions avec indication des altimétries projetées (restanques, talus, pentes,...)
- la nature des revêtements des sols
- les clôtures et leur type.

□ PCMI 3 ou PC 3 : Plan en coupe du terrain et de la construction

Cette pièce graphique devra être cotée et faire apparaître :

- le profil du terrain avant et après les travaux
- l'implantation des constructions projetées par rapport au profil du terrain avec indication des points altimétriques en m NGF initiales et projetées, au raccordement avec la voie d'accès, en pied des constructions, à l'égout des toitures et aux faîtages des toitures
- les pentes des chemins d'accès entre l'accès à la parcelle et le garage

□ PCMI 4 ou PC 4 : Notice décrivant le terrain et présentant le projet

Cette notice comprendra deux parties :

- 1) la présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants
- 2) la présentation du projet répondant aux six questions suivantes :
 - Quel aménagement est prévu pour le terrain ? A préciser ce qui sera conservé, modifié ou supprimé (végétation, murs,...)
 - Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?
 - Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite du terrain ?
 - Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions et des différents éléments architecturaux ?
 - Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?
 - Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Elle sera complétée par les pages du cahier des prescriptions urbaines, paysagères, architecturales, et environnementales correspondant aux teintes et coloris pour les enduits

de façades, les menuiseries (fenêtres, portes, portes de garage, volets, pergolas,...), les ferronneries (garde corps, grilles de défense, marquises, auvents,...), les gouttières, en indiquant ce que l'acquéreur aura retenu pour son projet.

□ PCMI 5 ou PC 5 : Plan des façades et des toitures

Ces pièces graphiques cotées en 3 dimensions devront être à une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général de toutes les façades (même si elles ne comportent pas d'ouvertures) et des toitures des constructions projetées et devront faire apparaître :

- le terrain naturel initial avant travaux (profil) et après travaux
- toutes les constructions projetées indiquant les points altimétriques en m NGF initiales et projetées, au raccordement avec la voie d'accès, en pied des constructions, à l'égout des toitures, aux faîtages des toitures
- les matériaux et leurs traitements
- les éléments architecturaux décoratifs (moulures, corniches, encadrements de baies, soubassements,...)
- les éléments architecturaux du type portes, fenêtres, cheminées, garde-corps, grilles... et tout ce qui se voit depuis l'extérieur
- les limites de la parcelle.

□ PCMI 6 ou PC 6 : Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement

Ce photomontage devra être réalisé en couleurs depuis l'espace public.

□ PCMI 7 ou PC 7 : Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

La photographie montrera le terrain et les abords (terrains voisins, voirie...), les arbres et la végétation existante.

□ PCMI 8 ou PC 8 : Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

La photographie montrera le terrain dans le paysage environnant.

□ PCMI 11 ou PC 30 : Copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain approuvé par le Préfet

Ce document indiquera le nombre de m² constructibles sur la parcelle.

PCMI 13 ou PC 12 : Attestation de respect des règles parasismiques

Etablie par un professionnel agréé, elle indiquera que les constructions projetées respectent les normes parasismiques imposées.

PCMI 14-1 ou PC 16-1 : Attestation de respect de la réglementation thermique

Etablie sur le formulaire disponible sur le site internet thématique du Ministère chargé des économies d'énergie dans le bâtiment www.rt-batiment.fr.
Elle sera complétée par la fiche synthèse de calculs de simulation thermique.

PCMI 17 ou PC 24 : Autorisation de défrichement

Délivrée par le Préfet, elle autorise, d'une manière générale, le défrichement sur la ZAC. Ce document est fourni par l'architecte conseil de la ZAC.

PC 17 : Servitudes de mixité sociale

Tableau indiquant la surface de plancher des logements créés dans les ambiances 4 et 5 correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme (article 1 AU2) :

Ambiance 4	Locatif social	1500 m²
Ambiance 5	Locatif sociale / Activités tertiaires /Equipements	950 m²

PC 31-1 : Attestation de la prise en charge de l'intégralité des travaux

Etablie par l'aménageur, elle certifiera que tous les réseaux mentionnés ci-après, prévus dans le programme des équipements publics approuvé par le Préfet en date du 10 avril 2014 seront réalisés (voiries, alimentation électrique, eau potable, assainissement, eaux pluviales...) La date d'échéance est mentionnée.

PC 33 : Projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires

Cet engagement à constituer une association syndicale des futurs propriétaires précisera que sa compétence s'exercera obligatoirement pour la gestion :

- des espaces communs
- des poteaux incendie situés dans les mêmes espaces communs.

PC 39 : Dossier spécifique relatif au respect des règles d'accessibilités aux personnes handicapées dans le cadre d'établissements recevant du public (ERP)

Etabli par un professionnel agréé, il indiquera que les constructions projetées respectent les normes d'accessibilités imposées.

PC 40 : Dossier spécifique relatif au respect des règles de sécurité dans le cadre d'établissements recevant du public (ERP)

Etabli par un professionnel agréé, il indiquera que les constructions projetées respectent les normes de sécurité imposées.

Attestation du respect du cahier des charges des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Extrait des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Autres pièces à fournir

- Les plans intérieurs pour la bonne compréhension du projet
- Une élévation de la clôture sur la voie de desserte comprenant le portail d'accès ou le garage
- Un croquis dessinant les clôtures à mettre en place en limites de la parcelle.

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Le particulier ou son constructeur informe l'aménageur **de toute évolution du projet postérieur à l'obtention du permis de construire**. Il dépose, si nécessaire, **le permis de construire** modificatif qui fait l'objet d'un avis de l'architecte conseil de la ZAC dans les mêmes conditions que la demande initiale.

FORMALITES POSTERIEURES A LA DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire, et le permis de construire modificatif, seront affichés sur le terrain, visibles depuis la voie publique, dès leur délivrance et durant toute la durée du chantier.

PHASE CHANTIER POUR L'AMBIANCE 2 HABITAT INDIVIDUEL DENSE OU « BEGUINAGE »

Ce secteur, développant un habitat groupé dense et des constructions souvent mitoyennes, implique un respect des règles d'implantation et des hauteurs essentiel pour la cohabitation et d'intimité de ses futurs habitants. Ce respect relève de la responsabilité de chacun.
Afin de garantir le respect du projet déclaré à travers le dossier de permis de construire et autorisé, chaque particulier ou constructeur doit prendre contact avec Nexity au minimum 15 (quinze) jours avant la réalisation de la dalle du plancher du rez-de-chaussée.

Contact : Mme NATALI. La demande est à effectuer par mail à l'adresse mnatali@nexity.fr ou par téléphone au 04 91 777 832.

PREAMBULE

Un géomètre expert agréé se déplacera, pour le compte de l'aménageur sur chaque chantier afin de contrôler :

- l'implantation de la construction par rapport aux différents prospects imposés (reculs par rapport aux voies, aux limites séparatives, distances entre les constructions)
 - la correspondance entre la cote altimétrique projetée indiquée dans le dossier de permis de construire au niveau de la dalle du plancher intérieur du rez-de-chaussée des constructions et la cote altimétrique qui va être mise en œuvre.
- Ce contrôle fera l'objet d'une attestation – visa qui permettra au particulier ou à son constructeur de poursuivre les travaux.

Aucun particulier ou constructeur ne devra couler la dalle du plancher du rez-de-chaussée avant le passage du géomètre expert agréé. Le niveau altimétrique fini projeté du plancher devra être indiqué, repéré clairement.

Dans le cas où une irrégularité serait constatée :

- Le particulier ou son constructeur devra reprendre les ouvrages, impliquant une démolition selon l'importance de l'infraction.
- La caution payée par le particulier ou le pétitionnaire pour le respect des prescriptions urbaines et architecturales ne sera pas reversée au dit pétitionnaire dans la mesure où l'implantation des ouvrages réalisés (habitation et annexes) ne serait pas conforme à ce qui est autorisé par le permis de construire.
- Le particulier ou son constructeur devra reprendre contact avec l'aménageur pour qu'un nouveau contrôle soit effectué par le géomètre expert agréé, au frais du particulier ou du constructeur en tort.

PIECE FOURNIE PAR L'AMENAGEUR DE LA ZAC – NEXITY

☐ Plans de vente

Il s'agit du plan de votre parcelle réalisé par un géomètre expert agréé, fourni par l'aménageur. Il indique :

- les limites de votre parcelle,
- sa forme,
- sa superficie,
- son accès ou ses accès depuis les voies de desserte,
- son relief,
- les plantations significatives existantes,
- les servitudes (passage de réseaux, zone inconstructible...).

☐ PCMI 11 ou PC 30 : Copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain approuvé par le Préfet

Ce document indique le nombre de m² constructibles sur votre parcelle.

PLANS ET PIECES FOURNIS PAR L'ARCHITECTE CONSEIL DE LA ZAC

☐ Demande d'approbation du cahier des charges de cessions des terrains

☐ PCMI 1 ou PC 1 : Plan de situation à l'échelle communale

☐ PCMI 1 ou PC1 : Plan de situation à l'échelle de la ZAC.

Vous devez :

- Entourer votre parcelle.

☐ Plan d'ensemble à l'échelle de la ZAC permettant de visualiser le raccordement de votre parcelle aux différents réseaux publics situés sur la voie principale.

Vous devez :

- Entourer votre parcelle.
- Indiquer schématiquement la position des coffrets et regards des différents réseaux.
- Indiquer le cheminement des différents réseaux (flèches) et leur nature (ERDF, France Télécom, Alimentation en Eau Potable – AEP, Eaux Usées – EU, Eaux pluviales – EP).

☐ PCMI 17 ou PC 24 : Autorisation de défrichement

Délivrée par le Préfet, elle autorise, d'une manière générale, le défrichement sur la ZAC.

☐ **PC 31-1 : Attestation de la prise en charge de l'intégralité des travaux**

Etablie par l'aménageur, elle certifiera que tous les réseaux mentionnés ci-après, prévus dans le programme des équipements publics approuvé par le Préfet en date du 10 avril 2014 seront réalisés (voiries, alimentation électrique, eau potable, assainissement, eaux pluviales...)
La date d'échéance est mentionnée.

☐ **PC 33 : Projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires**

Cet engagement à constituer une association syndicale des futurs propriétaires précisera que sa compétence s'exercera obligatoirement pour la gestion :

- des espaces communs,
- des poteaux incendie situés dans les mêmes espaces communs.

☐ **Attestation du respect du cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales**

Cette pièce est fournie seulement quand l'architecte conseil de la ZAC vous autorise à déposer le permis de construire, après vérification du respect et de la compatibilité de votre projet avec le cahier de prescriptions.

Envoyé en préfecture le 29/06/2015

Reçu en préfecture le 29/06/2015

Affiché le



ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

1. PRESENTATION **GENERALE** DU PROJET

1.1 CARACTERISTIQUES DU SITE

1.2 PARTI D'AMENAGEMENT

1.3 PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

PRESENTATION GENERALE DU PROJET

1.1 CARACTERISTIQUES DU SITE

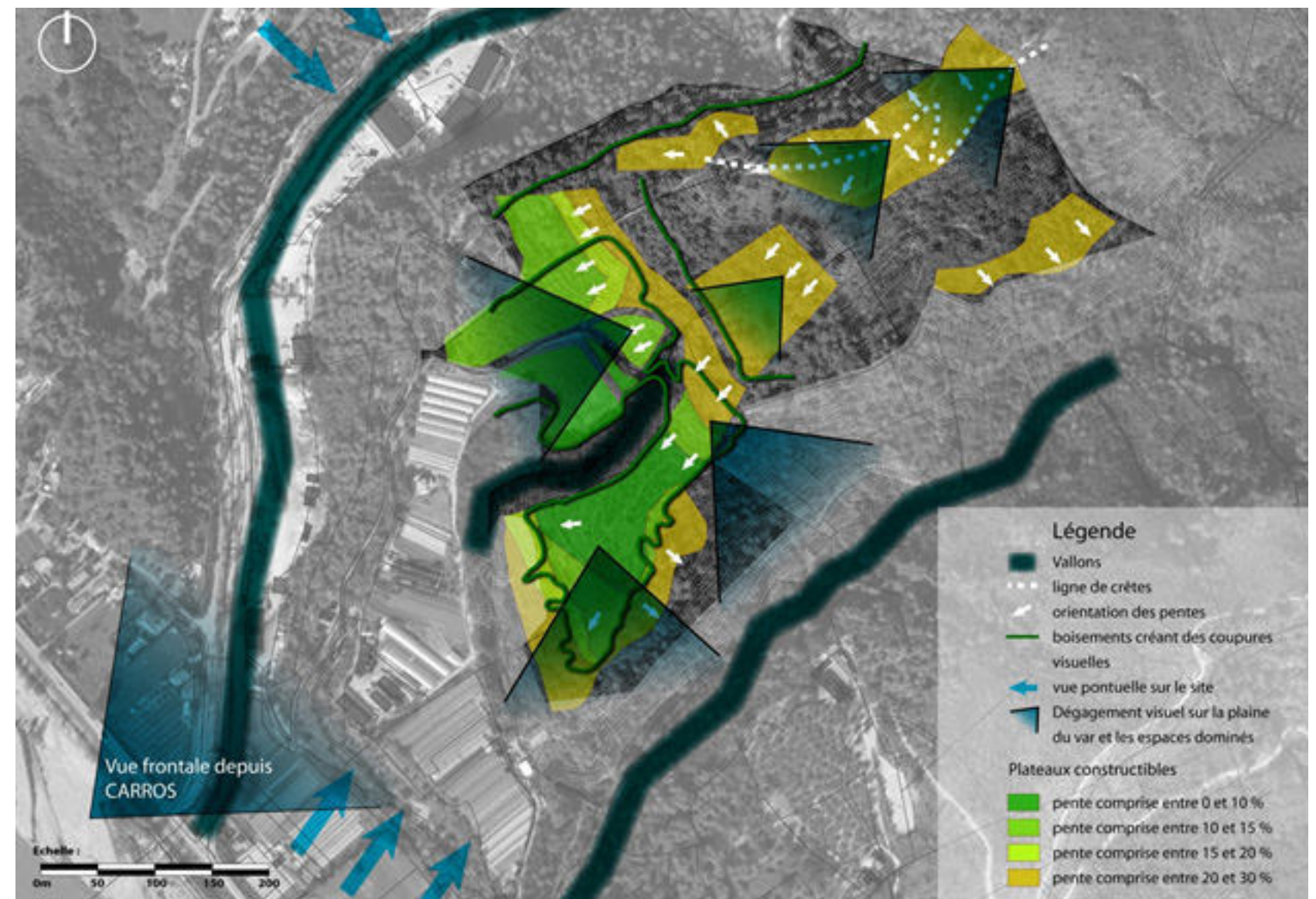
UN SITE DE QUALITÉ MAIS CONTRAINT À PLUSIEURS TITRES

Le site de la Saoga présente des qualités paysagères et urbaines propice à l'accueil d'un quartier durable. En effet, le site se caractérise par :

- un positionnement dans la vallée du Var : en piémont, le projet d'urbanisation du nouveau quartier permettra de créer un pôle urbain relais/ un lien fonctionnel entre la Plaine et le Village ;
- la proximité de la RM6202 et des possibilités de relais vers le réseau de Transports en Commun vers Nice ;
- une situation de belvédère sur le grand paysage de la vallée du Var, offrant un cadre paysager remarquable ;
- une exposition favorable à la performance environnementale des bâtiments, notamment avec des pentes orientées Sud-Est et Sud-Ouest ;
- un écrin naturel formé par les boisements qui entourent le site ;

Toutefois, son aménagement reste complexe au regard des contraintes environnementales, physiques et techniques :

- une topographie accidentée limitant fortement les espaces mobilisables ;
- un site perçu depuis le versant supérieur de la rive droite du Var dont l'aménagement devra faire l'objet d'un soin tout particulier pour limiter les impacts dans le paysage ;
- des infrastructures à créer en les adaptant aux conditions topographiques (voirie, assainissement, eaux pluviales) ;
- une partie du site contrainte par le passage d'une ligne électrique haute tension (éloignement des espaces construits à privilégier) ;
- une nécessaire prise en compte des aléas naturels avec la mise en place des dispositifs de lutte contre l'incendie (notamment à travers la création de voies périmétrales de défense) ;
- une sensibilité écologique à prendre en compte, notamment au niveau du Vallon de la Saoga.



1.2 PARTI D'AMENAGEMENT

UNE INTÉGRATION DANS UN ÉCRIN NATUREL, UNE INSERTION AU PLUS PRÈS DU SITE

Le projet de quartier s'inscrit au sein d'espaces ouverts (plateaux et espaces collinaires), dans un écrin délimité naturellement par des boisements existants.

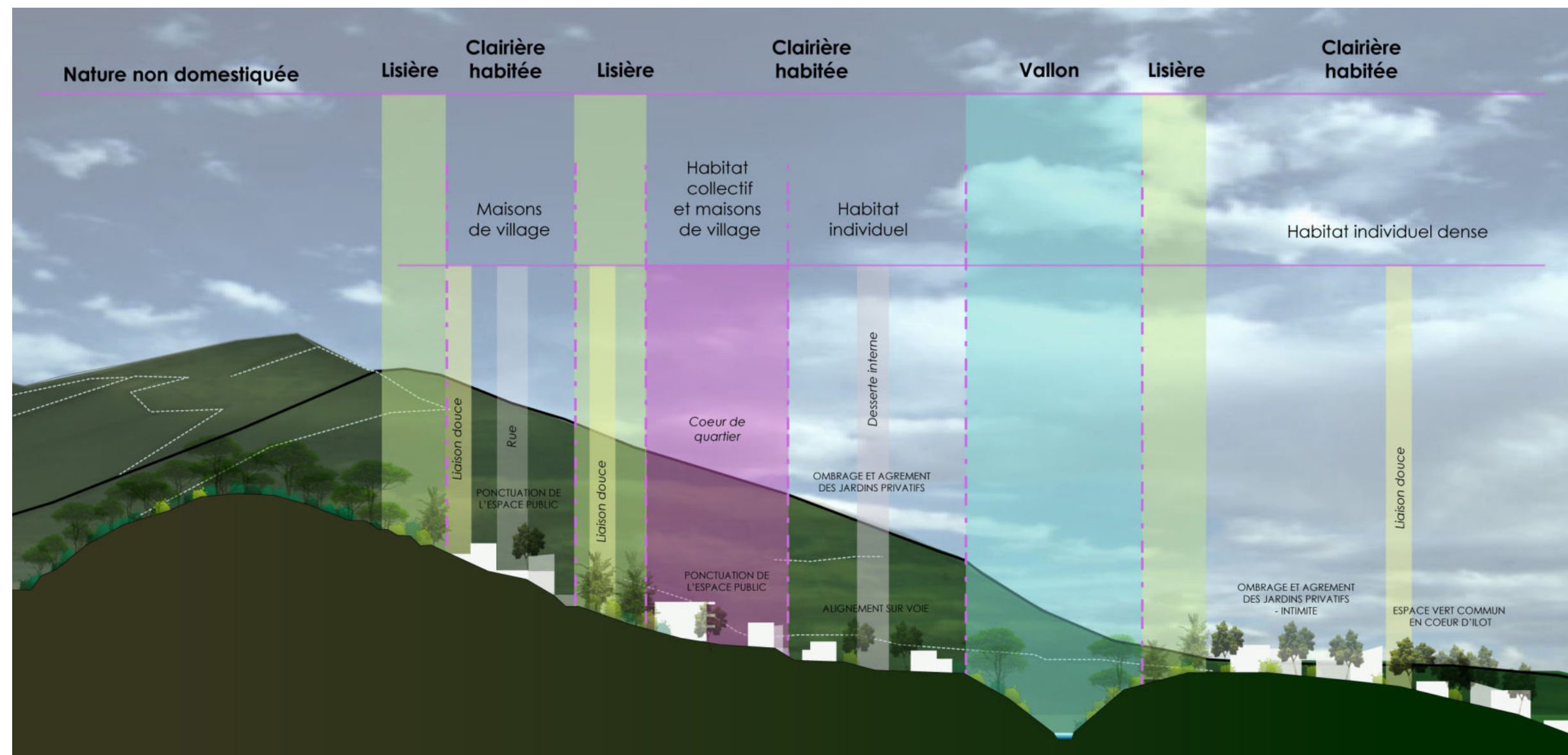
Des franges boisées séparent les espaces urbanisés des espaces naturels.

Ces franges plantées de végétaux de taille plus réduite que les boisements naturels (pins essentiellement) permettent :

- d'assurer une transition paysagère entre espaces naturels et espaces urbanisés ;
- d'améliorer l'ensoleillement/l'exposition des constructions pour une plus grande performance environnementale des constructions (réduction des ombres portées par l'éloignement des boisements de Pins).

Le site de la Saoga est essentiellement visible depuis le versant supérieur de la rive droite du Var ainsi que le vieux village de Carros. La qualité architecturale et urbaine ainsi que le maintien d'une dominante végétale du quartier permettra de limiter l'impact paysager de l'urbanisation de la Saoga dans le grand paysage. La conservation et le renforcement de l'écrin en limite de l'urbanisation participeront également à cet objectif d'intégration.

Par ailleurs, la prise en compte de la topographie dans la conception du quartier permet une insertion du bâti au plus près du site limitant ainsi les impacts dans le paysage. Le travail sur les hauteurs et les formes urbaines améliore également l'insertion des constructions.



COUPE DE PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGÈRE

PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le 
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

LA COMPOSITION D'UN VÉRITABLE QUARTIER

La composition urbaine du quartier est caractérisée par :

- la préservation d'une grande partie du périmètre de ZAC de toute urbanisation (au nord du la ZAC, zone caractérisée par de fortes pentes) ;
- la création d'une voie structurante reliant le quartier de la Saoga au village ;
- la mobilisation des espaces les plus accessibles pour la réalisation d'un véritable cœur de quartier compact animé par des espaces publics de qualité, des formes urbaines denses ;
- le développement de plusieurs groupements d'habitations proposant des formes urbaines variées (maisons individuelles, maisons de village, béguinage et collectif), plus aérées sur les espaces en pente ;
- l'aménagement d'espaces publics et de continuités piétonnes, participant directement à l'animation du quartier ;
- la composition de cœur d'îlots habités apaisés en limitant au maximum la place de l'automobile, favorisant ainsi les espaces de convivialité.



1.3 PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

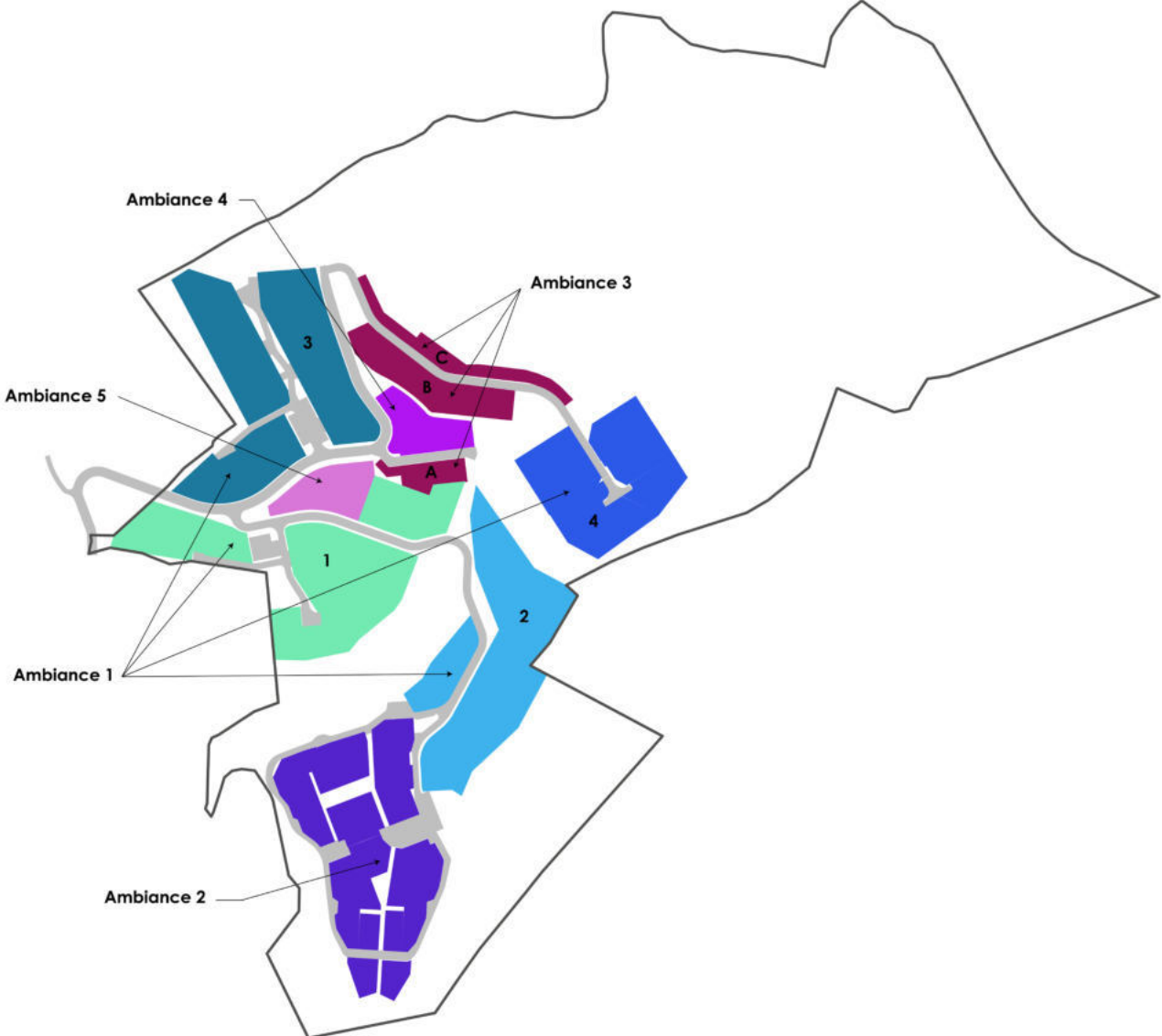
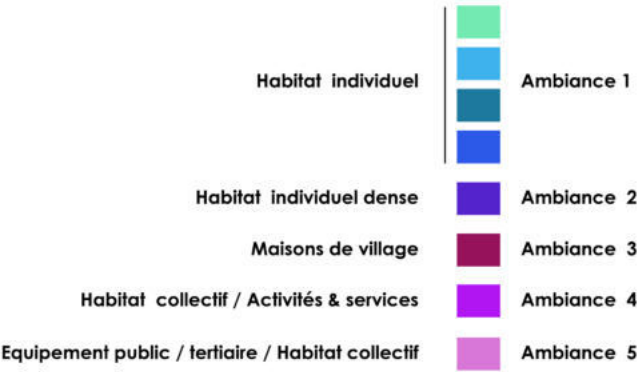
En réponse aux besoins communaux et intercommunaux, le programme présente une diversité de fonctions et de typologies d'habitat, et prévoit 15800 m² de surfaces de plancher, répartis de la manière suivante :

- Une majorité de logements,
- Des services, de l'activité tertiaire et des équipements publics.

Regroupées par secteur, les typologies d'habitat programmées sur l'opération offrent des formes urbaines, des densités et des statuts d'occupations variées.
Le programme prévoit également une part de logements sociaux, une part de logements en accession sociale et une part en locatif libre, permettant une véritable mixité au sein du nouveau quartier.

L'ensemble du programme est résumé dans le tableau suivant ; il est accompagné par un schéma décrivant les différents secteurs - dits « ambiances », qui seront détaillés à travers les prescriptions particulières :

- Ambiance 1 : Habitat individuel
Sous-secteur 1
Sous-secteur 2
Sous-secteur 3
Sous-secteur 4
- Ambiance 2 : Habitat individuel dense ou « Béguinage »
- Ambiance 3 : Maisons de village
- Ambiance 4 : Habitat collectif / Services
- Ambiance 5 : Equipement public / Activités tertiaires et habitat collectif.



Ambiances	Zonage PLU	N°lot	Typologie	Surface de plancher en m²	Typologie Habitat
1	1AUd	de 1 à 48	Habitat individuel	8 160,00	Accession libre
2	1AUc	de 1b à 28b	Habitat individuel et groupé	2 970,00	Accession sociale et locatif libre
3	1AUb	A/B/C	Maisons de village	2 220,00	Accession libre
4	1AUa	1 Collectif	Habitat collectif / Locaux activités - services	1 500,00	Locatif social
5	1AUa	1 Commune	Habitat collectif/Activités tertiaires/Equipements	950,00	Locatif social / Activités tertiaires / Equipement
				15 800,00	

Envoyé en préfecture le 29/06/2015

Reçu en préfecture le 29/06/2015

Affiché le



ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

2. PRESCRIPTIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS & COMMUNS

En amont des prescriptions dédiées aux constructeurs, un rappel de la philosophie et du traitement des espaces publics et communes composant l'opération, s'avère nécessaire afin d'harmoniser aménagements publics et aménagements privés - et constructions.



2.1 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES



2.2 PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

PRESCRIPTIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES



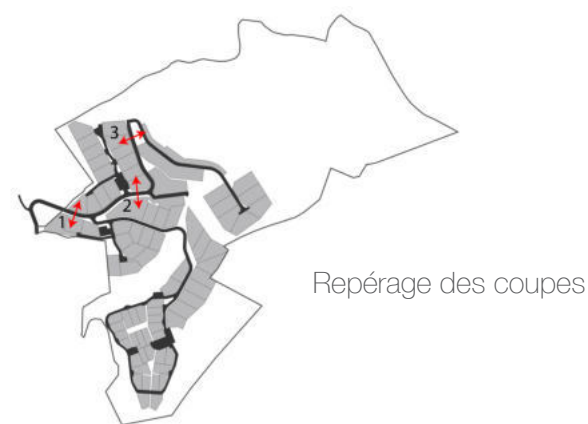
2.1 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

2.1.1/ TRAITEMENT PAYSAGER DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

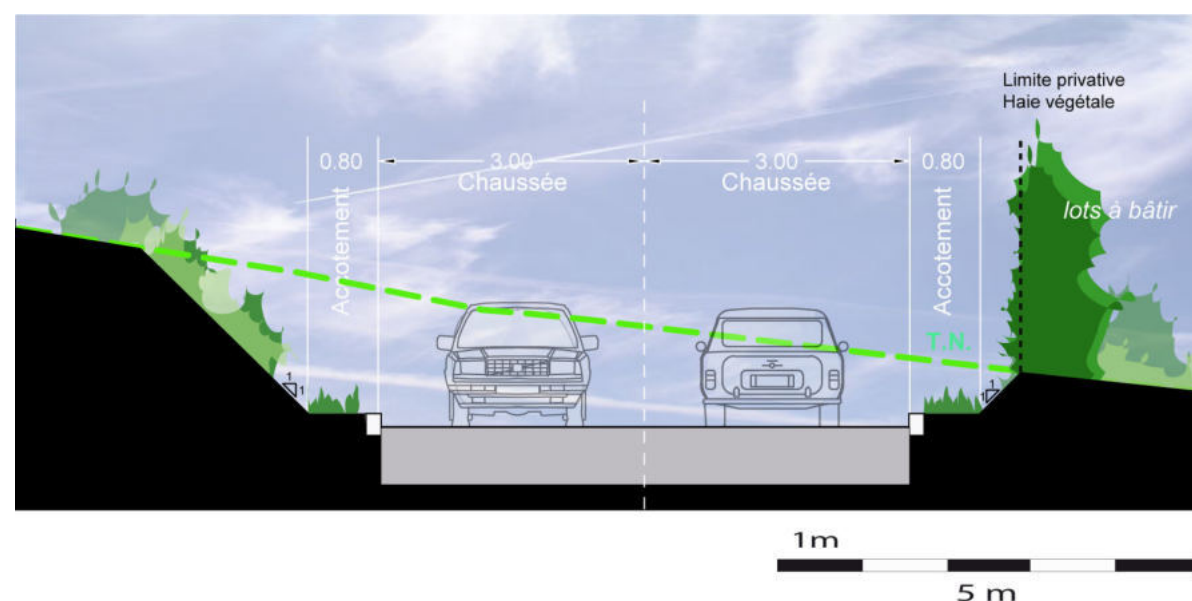
2.1.1.1 PRINCIPE GÉNÉRAL DE COMPOSITION

=> Voir plan page suivante

2.1.1.2 PROFIL DE LA VOIRIE PRINCIPALE



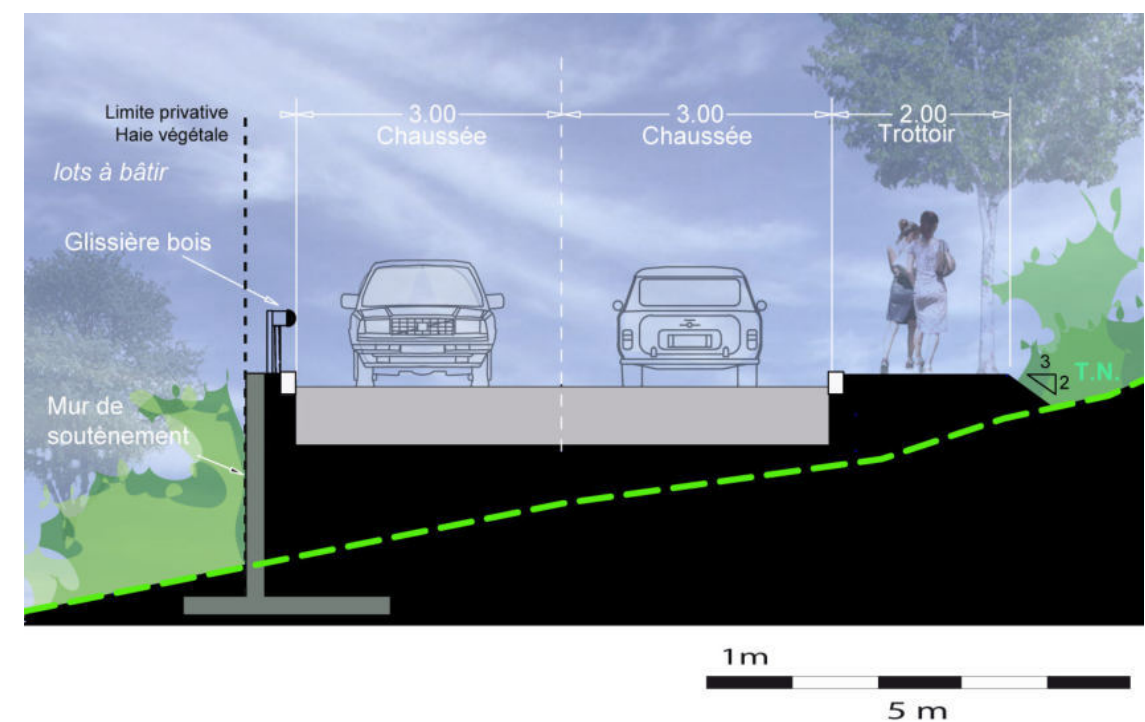
a/ Voirie principale - Profil 1



b/ Voirie principale - Profil 2



c/ Voirie principale - Profil 3





PRESCRIPTIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES

2.1.1.3 PROFILS DES VOIES DE DESSERTE

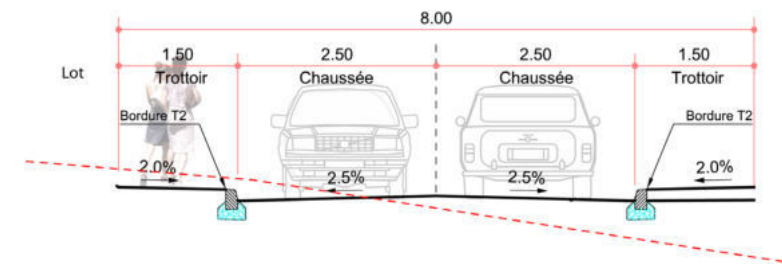
Les voies de desserte seront implantées au plus près du terrain naturel afin de limiter des terrassements trop importants.

Leur gabarits et profils seront étudiés pour allier intégration paysagère, fonctionnalité et sécurité. Pour éviter des plateformes trop impactantes et difficiles à insérer dans le dénivelé du site, le recours à des espaces partagés, réunissant les circulations automobiles apaisées et piétonnes, sera vivement recommandé.

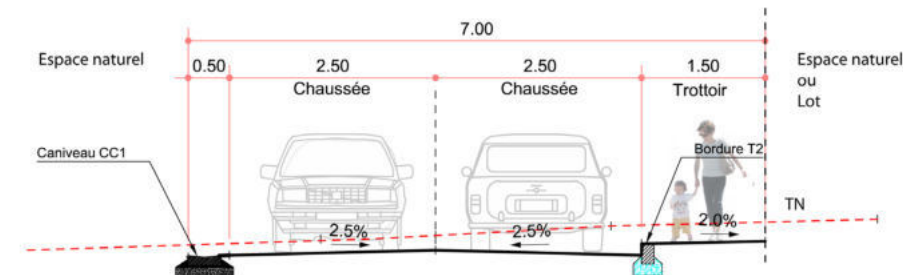


Repérage des coupes

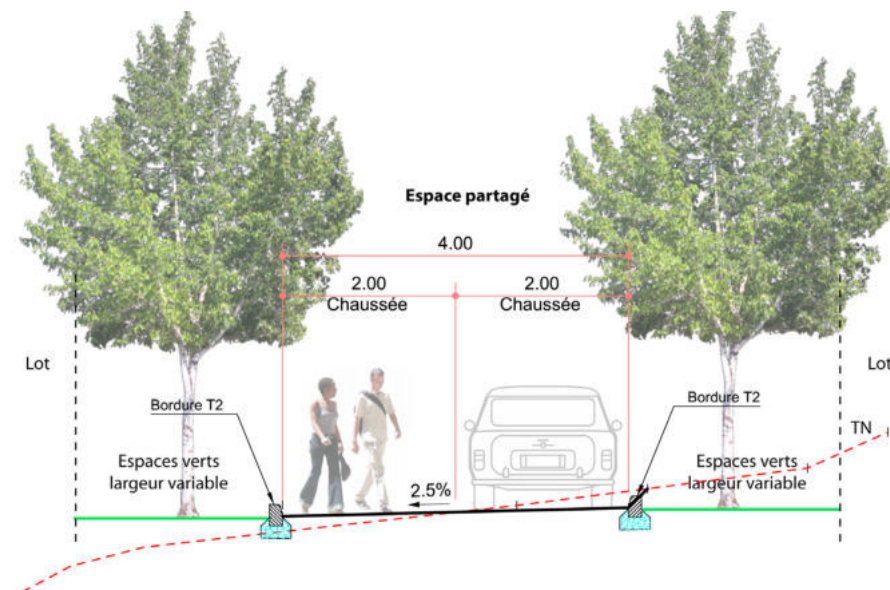
1/ Desserte 1 (Ambiance 1 - sous-secteur 1)



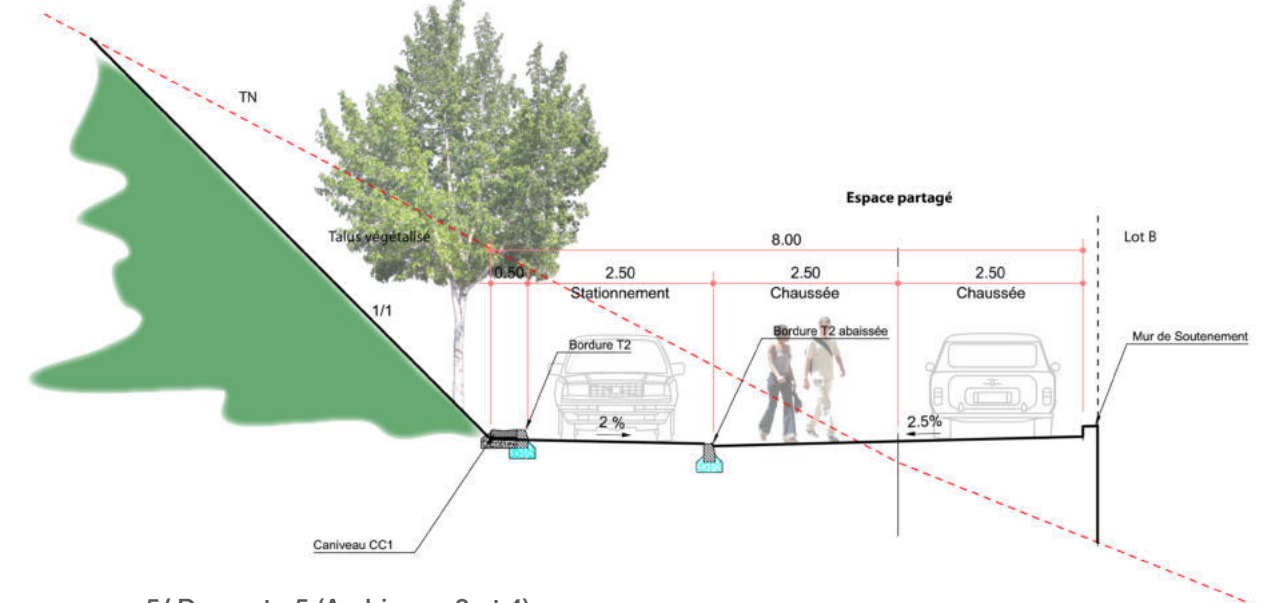
2/ Desserte 1 (Ambiance 1 - sous-secteur 2)



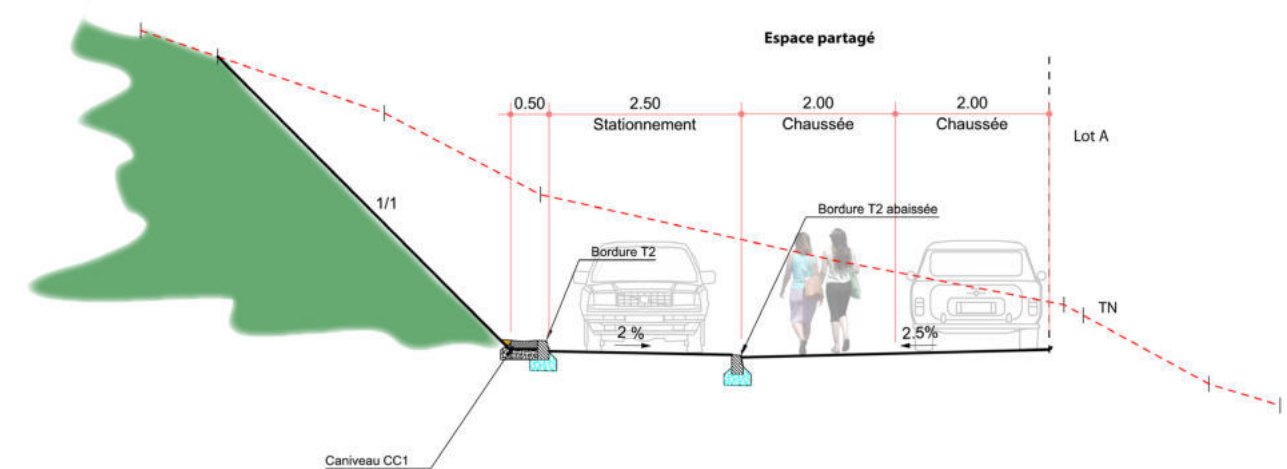
3/ Desserte 2 (Ambiance 1 - sous-secteur 3)



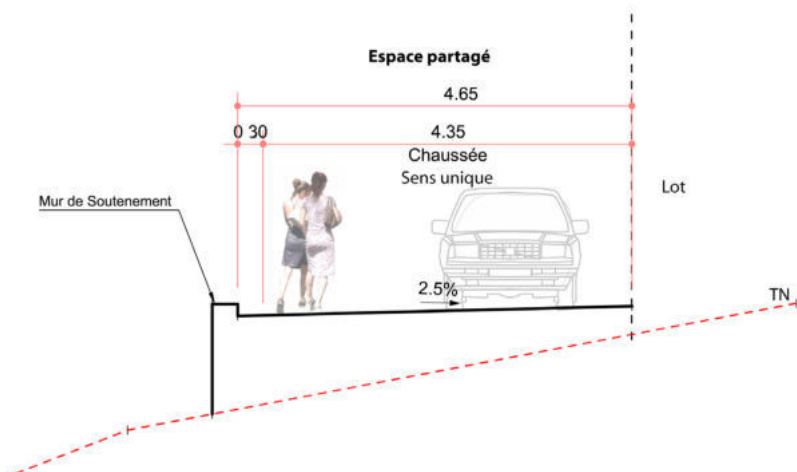
4/ Desserte 3 (Ambiance 3)



5/ Desserte 5 (Ambiance 3 et 4)



6/ Chemin circulaire (Ambiance 2)



2.1.1.4 ESPACE DE CIRCULATION PIÉTONNE ET DOUCE

a. Trottoirs

Situation : Le long de la voie principale et des voies de dessertes.
Revêtement : enrobé.

b. Liaisons douces

Situation : Secteur/Ambiance 3 – Maisons de village/Lots B,C et Secteur/Ambiance 2 – Béguinage/Promontoir
Revêtement : Stabilisé.

2.1.1.5 ESPACE DE STATIONNEMENT

Revêtement : Enrobé noir
Signalisation des emplacements : Bandes de peinture blanche

2.1.1.6 PLANTATIONS

Pour permettre aux usagers d'appréhender de manière lisible la hiérarchie des voies articulant les différents secteurs/ambiances de l'opération, et pour créer une identité visuelle paysagère à chacun, des essences différentes seront choisies pour agrémenter et ponctuer les espaces de circulation.

En accompagnement de ces plantations de haute tige et en agrément des circulations piétonnes, des espaces de stationnement... des espaces verts composés d'une végétation basse adaptée au site et à son climat seront également à prévoir ;

Les essences retenues pour les espaces communs et privés :

- devront être économes en eau ;
- ne devront pas être invasives ;
- ne devront pas être allergènes ;
- devront nécessiter le minimum d'entretien.

PALETTE PAYSAGERE DES ESPACES COMMUNS

Palette des arbres d'alignement



OLIVIER



TILLEUL



ERABLE



ERABLE



FRÊNE



ROBINIER



MELIA



GLEDITZIA

Palette des arbustes et plantes vivaces



GAURA



PEROVSKIA



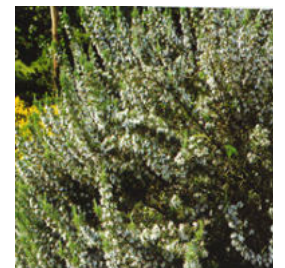
LAVANDE



LAURIER TIN



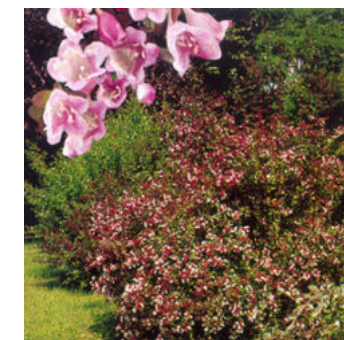
ROSIER PAYSAGER



ROMARIN



SANTOLINE



ABELIA



CISTE



MYRTE



PRESCRIPTIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES

Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le 
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

2.1.1.7 TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs seront concentrés au sein du Secteur/ Ambiance 2 – Béguinage, où la forme urbaine et la densité nécessitent des espaces de respiration.

a. L'espace commun intérieur

Revêtement : Béton désactivé

Granulométrie : à valider avec l'architecte-conseil de l'opération par échantillons

b. Le promontoire

Revêtement : Stabilisé ocre

c. L'aire de jeux

Revêtement : Sol végétalisé et sol souple de sécurité

2.1.1.8 MOBILIER URBAIN

a. Élément de pause : les bancs

- Situation : Secteur /Ambiance 2 « Béguinage »
- Matériaux : Bois+ Métal et équivalent à l'image référence

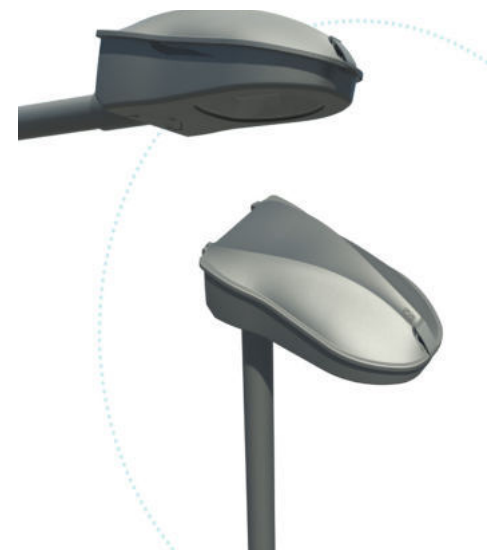


- Nombre : 2

b. Éléments d'éclairage

Candélabres

- Situation : Voie principale et voies de desserte
- Matériaux et aspect : Métal et équivalent à l'image référence



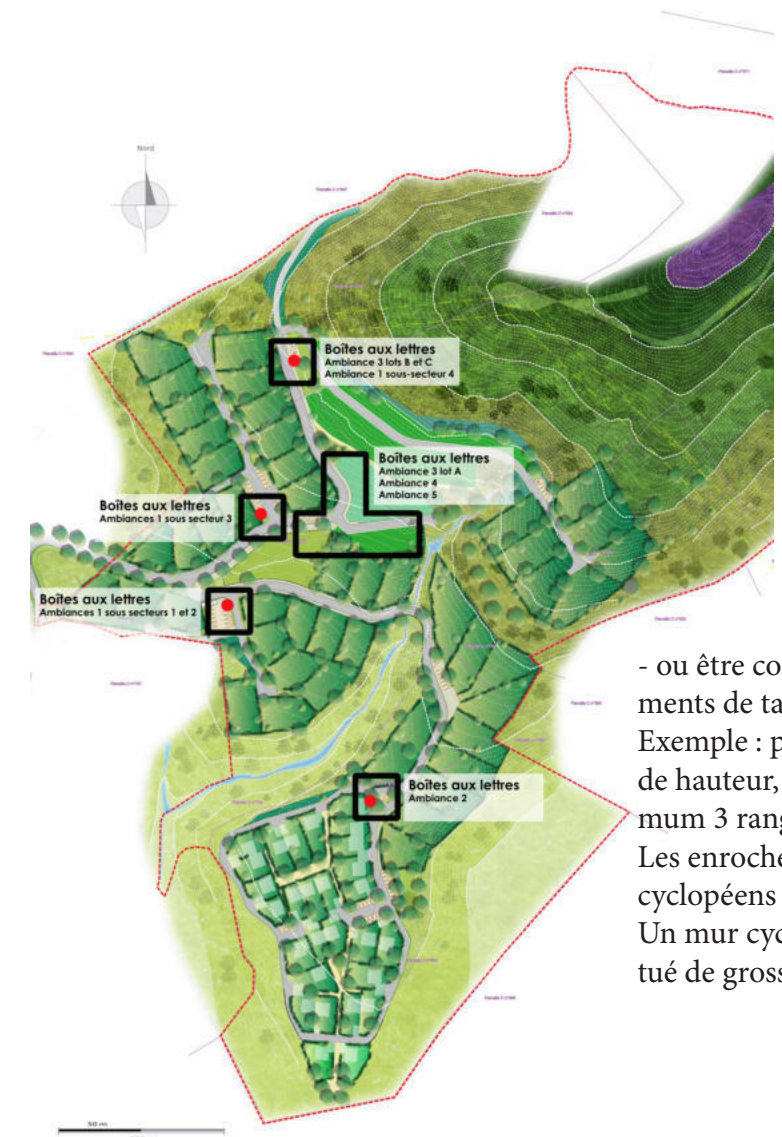
c. Balisage

- Situation : Espace commun du Secteur/Ambiance 2 « Béguinage »
- Matériaux et aspect : Métal et équivalent à l'image référence



- Position : A répartir et à encastrer dans le sol de l'espace commun

d. Intégration fonctionnelle et paysagère des boîtes aux lettres



- ou être constitués d'enrochements de taille adaptée. Exemple : pour un mur d'1 m de hauteur, prévoir au minimum 3 rangées de pierres. Les enrochements de type cyclopéens sont interdits. Un mur cyclopéen est constitué de grosses.....route....

Au regard de la configuration du site et pour des raisons fonctionnelles, les boîtes aux lettres seront regroupées suivant 5 emplacements bien définis. Une aire de stationnement sera aménagée à proximité immédiate permettant un arrêt temporaire aisé, et devra comporter une place de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour des raisons fonctionnelles, pour les ambiances 3 macrolot A et 4 – habitat collectif, les boîtes aux lettres pourront être intégrées au bâti sous réserve d'intégration architecturale.

2.1.2/ AMENAGEMENT DES TERRASSEMENTS ET ADAPTATION AU RELIEF

Le site de la Saoga s'inscrit dans une colline, développant par conséquent un relief important.

Le recours à des éléments structurants est donc inévitable pour gérer l'implantation des infrastructures de voirie, ainsi que les constructions, à travers le terrain naturel, et les terrassements nécessaires induits.

Des ouvrages, talus, murs de soutènement... doivent s'harmoniser avec l'environnement existant et l'architecture des futures constructions, et s'intégrer dans le paysage, en ce qui concerne leur profil en travers, en long et leur traitement.

Leur traitement devra être soigné pour s'intégrer au mieux dans le paysage naturel et pour s'insérer à travers le paysage remodelé au sein de l'environnement existant naturel accueillant l'opération.

Leur hauteur devra être limitée afin d'éviter des coupures nettes trop impactantes, qui ne seraient pas à l'échelle du site, et qui pourraient le défigurer.

Pour des raisons d'adaptation aux mouvements du site, le recours aux talus et aux murs de soutènement sera nécessaire.

La hauteur des murs de soutènement et des talus ne pourra excéder 2.00 m. Si pour des raisons techniques liées à l'adaptation au terrain naturel, des dépassements ponctuels pourront être admis, sous réserve d'un travail paysager favorisant l'insertion dans le site et l'intégration paysagère.

Tout talus devra être végétalisé.

Les murs de soutènement devront :

- être végétalisés par des plantes grimpantes ;
- être revêtus d'un enduit frotassé fin respectant le nuancier retenu pour l'opération, en évitant les teintes claires ;
- ou être revêtus d'un parement pierre ;
- ou être constitués d'enrochements de taille adaptée. Exemple : pour un mur d'1 mètre de hauteur, prévoir au minimum 3 rangées de pierres. Les enrochements de type cyclopéens sont interdits. Un mur cyclopéen est constitué de grosses pierres non équarries, simplement entassées de manière à former un mur défensif, une jetée, un barrage, un pont, une route...



Parement pierres



Enrochements : restanques



Mur cyclopéen

2.1.3/ TRAITEMENT DES MURS DE CLÔTURE

Sur l'ensemble de l'opération, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Leur composition sera différente en fonction de leur situation.

Quelque soit le type de traitement préconisé, tout dispositif susceptible de rendre opaque la clôture sera interdit (Brise-vue, canisses, brandes...).

a/ Composition des clôtures le long de la voie principale

Il s'agit de protéger les parcelles bordant la voie principale tout en proposant un cadre qualitatif dans la dynamique urbaine et paysagère.

Elles seront constituées :

- d'un mur bahut de 0.60 m de hauteur ;
- d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé d'une hauteur d'1.20 m ;
- d'une haie mixte d'1.80 m ;

Les lots 37 et 38 ne pourront pas présenter exactement ce type de clôture du fait de la présence d'une glissière de sécurité.

La teinte du mur sera unique et conforme au nuancier de façades (cf. annexes).

b/ Composition des clôtures le long des voies de desserte

Il s'agit de protéger et de clore les parcelles avec l'espace public, tout en recherchant à laisser le maximum d'ouverture pour la pénétration de la végétation.

Elles seront constituées :

- d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé doublé d'une haie mixte.

Pour l'ambiance 3 – Maisons de village – Macrolots B et C, la clôture pourra être traitée différemment (voir 3.2.3) pour des raisons fonctionnelles et paysagères.

c/ Composition des clôtures en bordure d'un espace commun

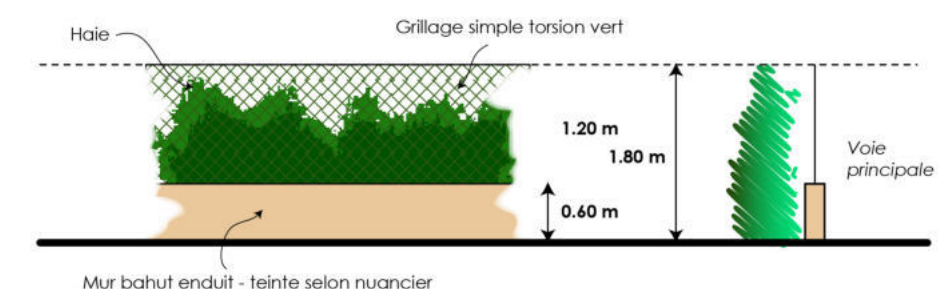
Il s'agit d'une particularité de l'ambiance 2 – Béguinage.

Elles seront constituées :

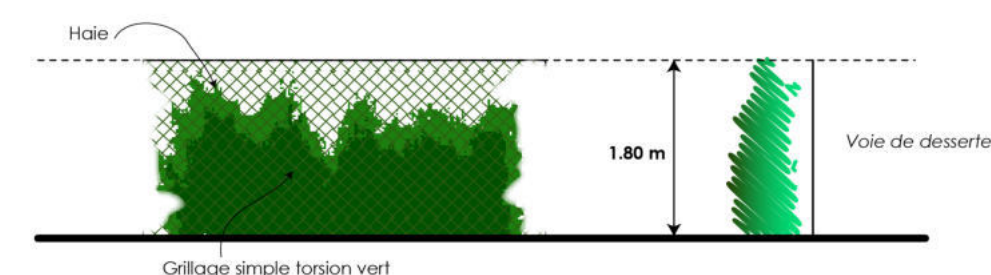
- d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé doublé d'une haie mixte.

Cette clôture (grillage + haie) sera à la charge de l'aménageur, mais ne comprendra pas le portillon. L'ensemble grillage + portillon devra être harmonisé.

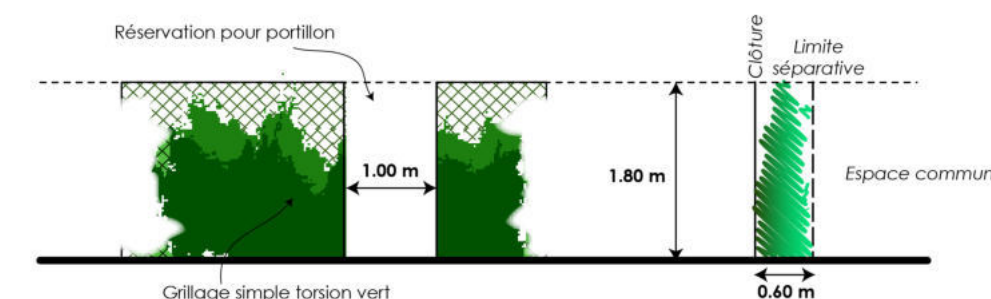
CLOTURE SUR VOIE PRINCIPALE



CLOTURE SUR VOIE DE DESSERTE



CLOTURE SUR ESPACE COMMUN INTERIEUR - AMBIANCE 2 / BEGUINAGE (A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR)



PRESCRIPTIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES



2.2 PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

2.2.1/ OPTIMISER L'ECLAIRAGE PUBLIC EN PASSANT PAR DE NOUVEAUX TYPES D'ECLAIRAGE

Actuellement l'évolution de la technologie permet un éclairage de moins en moins gourmand en énergie (lampes à sodium haute pression, LED, lampes à longue durée de vie, ballasts électroniques, système de variation de l'éclairage en fonction de l'éclairage naturel ou encore gestion centralisée, pylônes à hydrogènes qui produisent de l'électricité par l'éolien, amorçeurs électroniques qui permettent de diminuer le flux et l'intensité de l'énergie,...) qui permet de réaliser des économies d'énergie en éclairant autant, voire moins.

Plus de 30% de l'énergie lumineuse émise sur la Terre éclaire les nuages et illumine le ciel en altitude. C'est ce halo diffus qui dénature la voûte céleste de nos villes les baignant dans une nuit artificielle mauve pâle et qui gêne considérablement l'observation astronomique : 90% des étoiles ne sont plus visibles.



2.2.2/ CYCLE DE L'EAU – PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE ET MAÎTRISE DU RUISSELLEMENT

CRÉATION DE BASSINS DE RÉTENTION

Afin de limiter les débits pluviaux à l'état projeté, trois bassins écrêteurs collectifs sont projetés.

Ils doivent être enterrés et réalisés en béton à parois verticales sous la voirie ou les espaces verts en partie basse des bassins versants collectés.

Ils fonctionneront de manière gravitaire vers le réseau pluvial à créer sous la voie communautaire projetée traversant la ZAC ou vers le vallon de la Saoga et les espaces boisés classés.

2.2.3/ GESTION DES DÉCHETS



La législation en vigueur vise à limiter les volumes à stocker en décharge aux seuls déchets ultimes.

L'objectif est donc de poursuivre les actions de sensibilisation et de communication engagées pour une réduction des déchets à la source et l'amélioration du tri sélectif.

Trois espaces d'apport volontaire sont installés le long de la voie principale de la ZAC pour la collecte :

- des déchets ménagers (3 points) ;
- des déchets issus du tri sélectif (3 points) ;
- du papier (un seul point au Sud) ;
- du Verre (un seul point au Sud) ;

Pour permettre une bonne gestion des déchets :

- prévoir dès la conception des bâtiments les espaces dédiés au tri sélectif ;
- dans les habitats collectifs, des « locaux propreté » adaptés au tri sélectif : correctement dimensionnés par rapport au nombre d'usagers, à la fréquence des collectes, aux type d'habitats et d'activités, et capables d'accueillir les différents conteneurs nécessaires à la collecte sélective en mode d'apport volontaire ;
- dans les habitats individuels, des espaces dont la conception et la capacité permettent d'accueillir les différents types de déchets ;
- mettre en place des composteurs individuels pour la gestion des déchets verts et ménagers compostables pour tous les logements individuels (réduction des volumes de déchets, apports organiques pour le jardin ...) ;
- suivre les recommandations de tri ;
- limiter la production de déchets verts en appliquant une gestion respectueuse de l'environnement : taille raisonnée, utilisation de broyeurs pour supprimer le désherbage chimique, amélioration de l'activité biologique des sols en utilisant du compost issu des déchets verts...

Au regard de la configuration du site et pour des raisons fonctionnelles, les zones de points d'apport volontaire seront regroupées suivant 3 emplacements bien définis. Une aire de stationnement sera aménagée à proximité immédiate permettant un arrêt temporaire aisé, et devra comporter une place de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite.

Envoyé en préfecture le 29/06/2015

Reçu en préfecture le 29/06/2015

Affiché le



ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

3. PRESCRIPTIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

Envoyé en préfecture le 29/06/2015

Reçu en préfecture le 29/06/2015

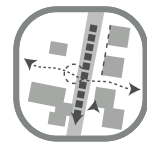
Affiché le



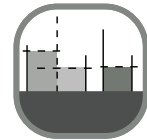
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

3.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

Les recommandations suivantes s'appliquent à l'ensemble de l'opération.
Il s'agit d'établir un cadre prospectif général destiné à tous les projets futurs qui viendront composer et faire vivre l'opération, afin de créer un vocabulaire commun en harmonie avec l'urbanisation existante de la commune de Saint-Blaise et l'environnement naturel du site.



3.1.1 PRESCRIPTIONS URBAINES



3.1.2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

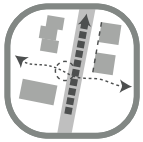


3.1.3 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES



3.1.4 PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

PRESCRIPTIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS



3.1.1 PRESCRIPTIONS URBAINES

3.1.1.1 INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

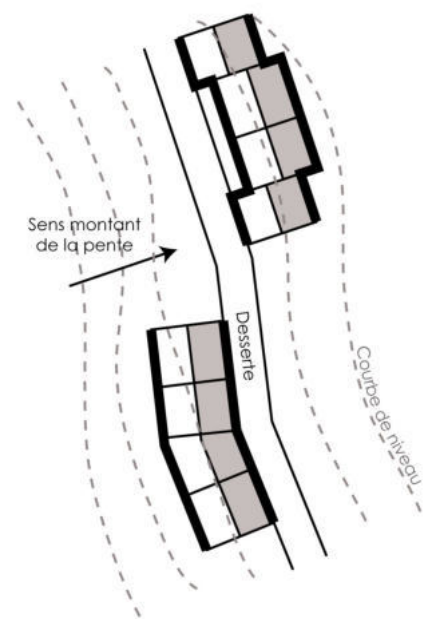
Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation du bâti se fera si possible le plus parallèlement aux courbes de niveau.

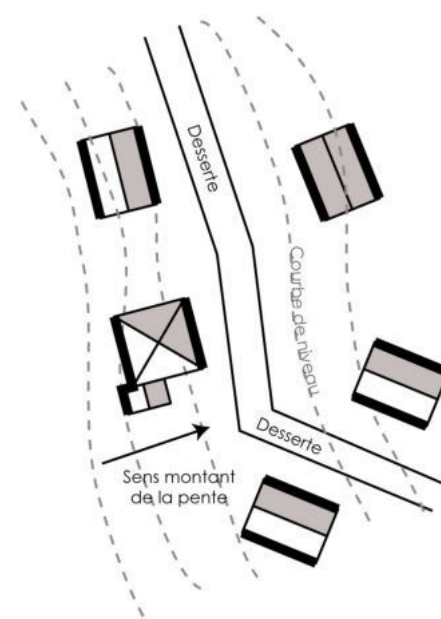
Toutefois :

- Pour des raisons de composition générale, certaines constructions pourront avoir une orientation différente pour que les façades principales accompagnent les voies de dessertes ;
- Pour des raisons de rendement énergétique, cette orientation pourra être adaptée pour que la construction puisse bénéficier d'un ensoleillement optimisé dans le cadre de la RT 2012, sous réserve d'une bonne insertion dans la pente.

Façades principales parallèles aux courbes de niveaux et accompagnant la voie



Façades principales accompagnant la voie



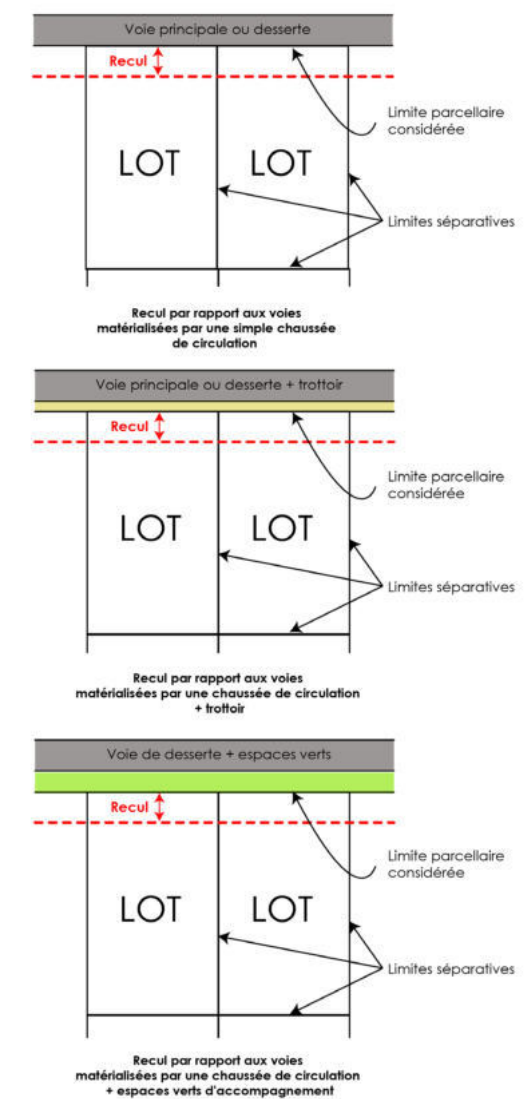
3.1.1.2 ACCÈS ET VOIRIE

Tout accès depuis la voirie primaire est interdit. L'accès aux différents lots doit s'opérer par le réseau secondaire de dessertes.



3.1.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le recul par rapport à la voie principale, aux voies de desserte, et aux limites séparatives est adapté en fonction des différentes ambiances, pour des questions fonctionnelles, esthétiques ou en core de sécurité.



Les débords de toitures, dépassant du nu extérieur des murs des constructions, devront respecter les règles d'implantations décrites en paragraphe 3.

Seuls les débords de toitures des garages implantés en alignement de la voie de desserte de l'ambiance 2 – Béguinage, pourront dépasser au-dessus de la voirie, sous réserve d'avoir une longueur de tuile traditionnelle.

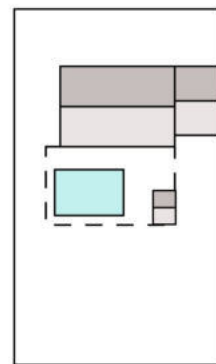
3.1.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Le relief du site de la Saoga étant important, et les dimensions et configurations des lots dessinés pour rechercher une certaine densité, le regroupement des constructions est largement conseillé, limitant ainsi de trop nombreux terrassements au sein des parcelles, qui pourraient impacter le paysage.

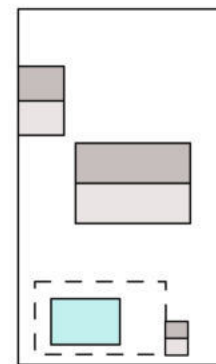
La motivation de la distance en tout point entre les constructions sur une même parcelle sera donc régie par la recherche d'une composition d'ensemble architecturale et paysagère.

Pour garantir cette inscription architecturale et paysagère, des règles d'implantations particulières seront adaptées pour chacune des ambiances.

De manière générale, et notamment pour l'ambiance 1 – habitat individuel, lorsque le parti retenu optera pour une implantation de la construction en limite séparative, il sera demandé que la construction annexe et la construction destinée à l'habitation soient accolées, sauf configuration et contraintes particulières liées au relief du terrain, sous réserve d'intégration architecturale et paysagère qualitative.



Implantation composée
et optimisée
à rechercher

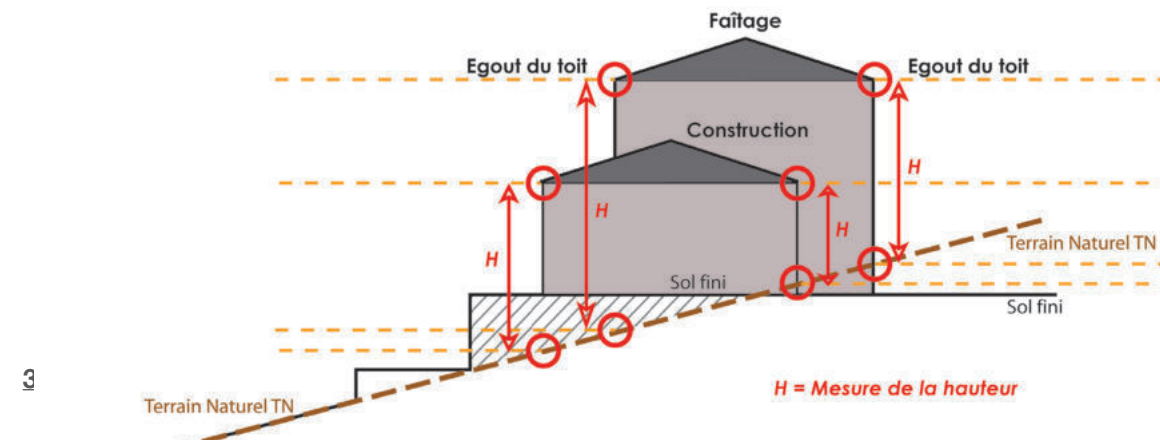


Implantation dispersée
et désorganisée
à proscrire

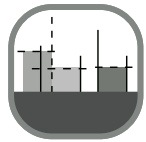
3.1.1.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble des secteurs, les règles du PLU de la commune de Saint-Blaise fixent la hauteur maximale des constructions. Celle-ci sera rappelée ultérieurement (Partie 3.2 Prescriptions particulières).

La hauteur réglementée est calculée depuis l'intersection du plan vertical formé par les façades de la construction avec le terrain naturel (terrain initial avant travaux) jusqu'à l'égout des toitures.



PRESCRIPTIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS



3.1.2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1.2.1 TRAITEMENT DES TOITURES

Les toitures seront simples et présentant généralement 2 pentes. Les toitures mono-pente pourront être autorisées pour les constructions dédiées au stationnement.

La couverture sera en tuiles de type canal ou romanes, en terre cuite aspect vieilli.

Les débords de toitures seront traités soient sous forme de génoises, de 2 rangs maximum, ou sous forme de corniches simples sans moulures, d'une teinte s'harmonisant avec l'enduit des façades des constructions.



Toutefois, pour des raisons techniques ou environnementales – énergétiques, des exceptions seront envisageables, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Les toitures-terrasses pourront être acceptées sous réserve d'un traitement qualitatif (végétalisation,...).

3.1.2.2 LES OUVERTURES

Les ouvertures seront rectangulaires et respecteront au mieux la proportion traditionnelle présentant une hauteur plus importante que la largeur.

Toutefois, dans une recherche d'apport solaire pour les pièces à vivre, d'autres dimensions favorisant l'ensoleillement et/ou le passage vers les espaces extérieurs, pourront être acceptés à condition qu'elles participent à une proportion harmonieuse générale des élévations des constructions.

3.1.2.3 MATÉRIAUX ET ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

a. Les matériaux de construction

On favorisera les matériaux de constructions traditionnels. Le recours à d'autres matériaux à des fins d'isolation thermique renforcée, de performance énergétique... seront envisageables sous condition que l'aspect général de la construction s'intègre et respectent le caractère architectural global recherché de l'opération, qui s'inscrit dans la continuité de bâti communal.

On pourra proposer des matériaux plus novateurs pour le secteur / ambiance 5.

b. Les Enduits de façades

Les enduits seront frottés fin, leurs teintes devront être choisis parmi les couleurs traditionnelles inscrites au nuancier. On recherchera à limiter le nombre de teintes d'enduits sur une seule et même construction, sauf si justification particulière architecturale.

Les teintes se rapprochant du blanc, répertoriées au nuancier, sont autorisées pour des modénatures ponctuelles, comme pour les encadrements de baies.

c. Les menuiseries

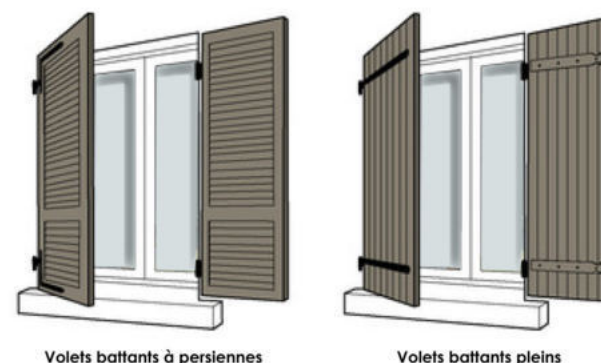
Les menuiseries seront :

- En métal
- En bois
- En PVC.

Leurs teintes devront être en cohérence avec les couleurs des enduits de façades et devront être choisies parmi les coloris proposés dans le nuancier. Le blanc pourra être utilisé uniquement pour les huisseries.

d. Les volets

Les volets devront être en métal ou en bois. On privilégiera des panneaux occultants persiennés ou à grandes lames.



Dans un souci de cohérence architecturale, notamment dans certains secteurs, la juxtaposition et l'association simultanée des 2 types de volets ne sera pas souhaitable.

Les volets roulants pourront être acceptés uniquement sur les ouvertures des séjours – cuisines, afin que ces pièces puissent bénéficier d'un ensoleillement important tout en limitant des volets aux proportions qui

déséquilibreraient le dessin des façades ou qui rendraient leur usage trop contraignant. Sous réserve de l'avis des architectes conseil, des adaptations sur le recours aux volets roulants pourront être envisagées pour les portes-fenêtres de pièces autres que le séjour, situées en rez-de-chaussée. Leur teinte devra être identique à celle des autres volets, et respecter le nuancier.

e. Eléments d'occultation solaire

Les pergolas et treilles seront fortement encouragées à des fins de protections solaires / confort thermique, de protection contre le vent, d'aménagements paysagers... Leur intégration architecturale devra être soignée. Une pergola ou une treille ne peuvent pas constituer un abri voiture. Les pergolas et treilles peuvent être en bois ou en métal, leurs teintes doivent respecter le nuancier.

Les brise-soleil pourront être acceptés sous réserve d'harmonie architecturale.

Les protections de type « stores bannes » seront interdits.

Les voiles tendues ou protections textiles pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées au sein d'une pergola.

f. Les garde-corps

De manière générale, on préférera des garde-corps en fer forgé ou métallique, présentant des motifs simples et ajourés ; tout remplissage opaque est à proscrire.



Garde-corps à barreaudage ajouré ou ferronnerie
Favoriser les trames ou les motifs simples



Garde-corps avec remplissage
Favoriser un remplissage translucide

Exemples de types de garde-corps autorisés

Des garde-corps présentant un remplissage translucide pourra être utilisé sous réserve d'harmonie générale de la construction. Leur teinte devra respecter le nuancier.

g. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales

Le projet de ZAC prévoit des bassins de rétention à l'échelle du quartier ce qui évite d'obliger à un bassin de rétention à la parcelle. Par conséquent, les eaux de toitures des constructions principales devront être collectées par des gouttières et raccordées au réseau pluvial prévu à cet effet, dont le point de branchement est indiqué sur les plans de vente fournis par l'aménageur.

Ces éléments, qui participent à l'architecture des constructions, pourront être :

- En métal laqué
- En PVC sous réserve d'une forme simple (demi-rond).

Leur coloris devra être en harmonie avec les enduits de façades de manière à ne pas contraster avec l'ensemble.

- En zinc.

h. Les abris voitures

Lorsque le stationnement n'est pas intégré au bâti sous forme de garage, il pourra l'être sous forme d'abri couvert qui pourra être :

- En bois, sous réserve d'être traité et non laissé « naturel ».
- En métal.

Il entrera dans le décompte des espaces imperméabilisés.

La toiture pourra présenter 1 ou 2 pans. Sa teinte devra respecter le nuancier.

i/ Réception télévisée

La ZAC de la Saoga étant desservie par la fibre optique, le raccordement par ce système (câble) est à privilégier. Si l'utilisation de paraboles ou d'antennes s'avère nécessaire, le recours à des équipements aux dimensions les plus réduites possibles est demandé, afin d'optimiser l'intégration architecturale.

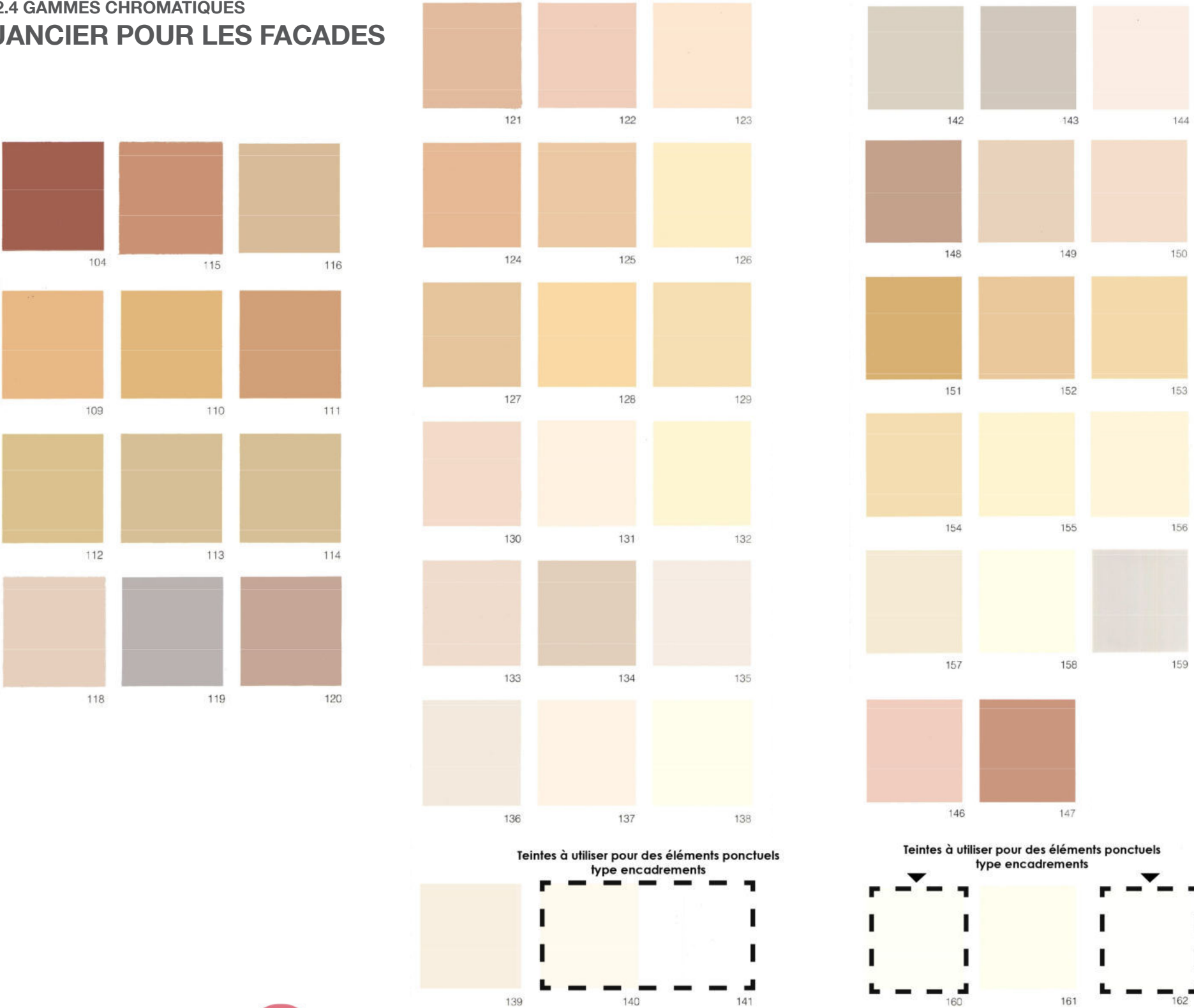
Leurs implantations se feront hors constructions.

j/ Éléments en toitures

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis en toiture sous réserve d'une intégration architecturale de qualité.

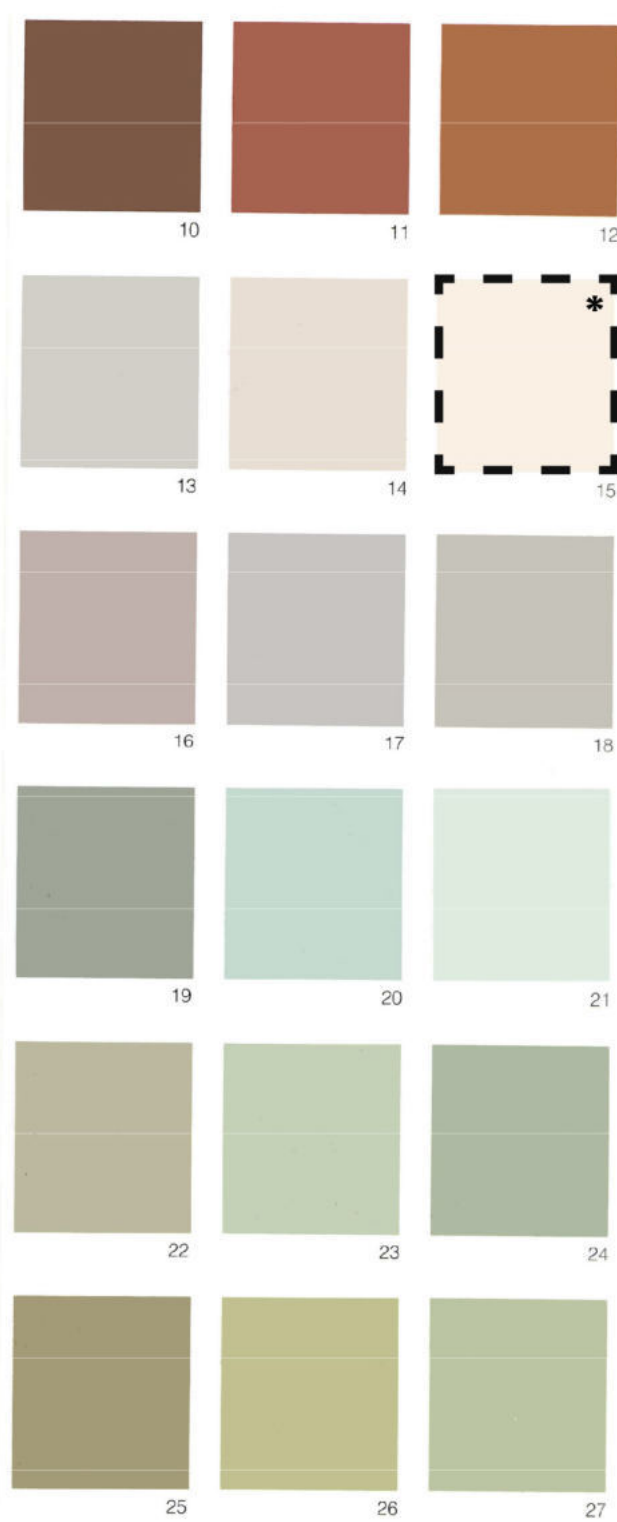
Les ballons en toiture sont interdits.

**3.1.2.4 GAMMES CHROMATIQUES
NUANCIER POUR LES FACADES**



PRESCRIPTIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

NUANCIER POUR LES MENUISERIES

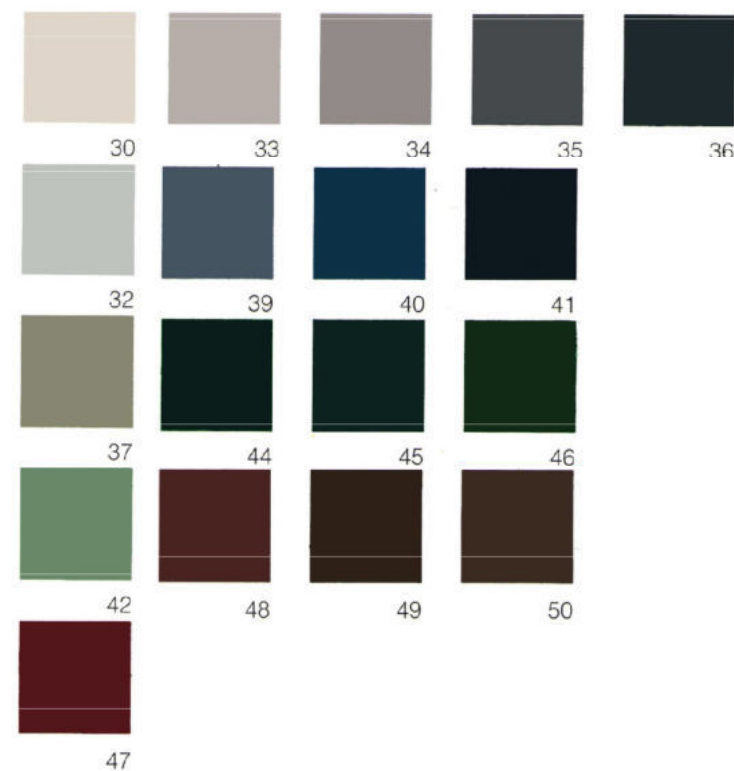


* La teinte n°15 peut être utilisée uniquement pour les huisseries, comme le blanc .

NUANCIER POUR LES ENCADREMENTS



NUANCIER POUR LES FERRONNERIES



3.1.2.5 LES SOUCHES

Les sorties en toitures ou souches seront obligatoires pour toute cheminée, poêle, etc. Elles devront être simples et enduites, en accord avec le nuancier de façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter une hauteur trop grande.

Les sorties de type tuyau métallique seront interdites, elles devront être intégrées dans un conduit enduit en accord avec le nuancier de façades.



3.1.3 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

3.1.3.1 TRAITEMENT DES CLÔTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

Quelque soit le type de traitement préconisé, tout dispositif susceptible de rendre opaque la clôture sera interdit (Brise-vue, canisses, brandes...).

a/ Composition des clôtures le long de la voie principale - Rappel

Elles seront constituées d'un mur bahut de 0.60 m de hauteur, surmonté d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé d'une hauteur d'1.20 m, doublé d'une haie mixte.

b/ Composition des clôtures le long des voies de desserte - Rappel

Elles seront constituées d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé doublé d'une haie mixte.

Pour l'ambiance 3 – Maisons de village – Macrolots B et C, la clôture pourra être traitée différemment (voir 3.2.3) pour des raisons fonctionnelles et paysagères.

c/ Composition des clôtures en limites séparatives

Il s'agit d'encourager l'aménagement paysager des parcelles et la continuité de l'espace urbanisé planté avec les espaces naturels.

Elles seront constituées :

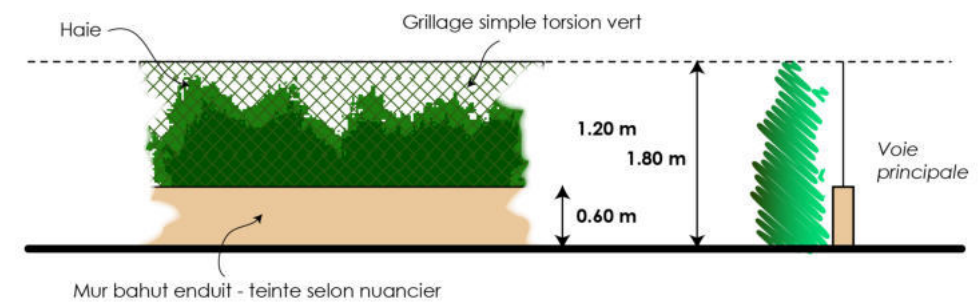
- d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé doublé d'une haie mixte ;

d/ Composition des clôtures en bordure d'un espace commun - Rappel

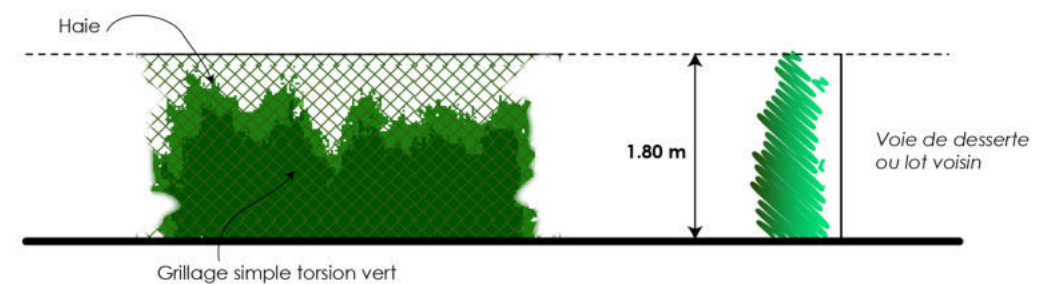
Elles seront constituées d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé doublé d'une haie mixte.

Cette clôture (grillage + haie) sera à la charge de l'aménageur, mais ne comprendra pas le portillon. L'ensemble grillage + portillon devra être harmonisé.

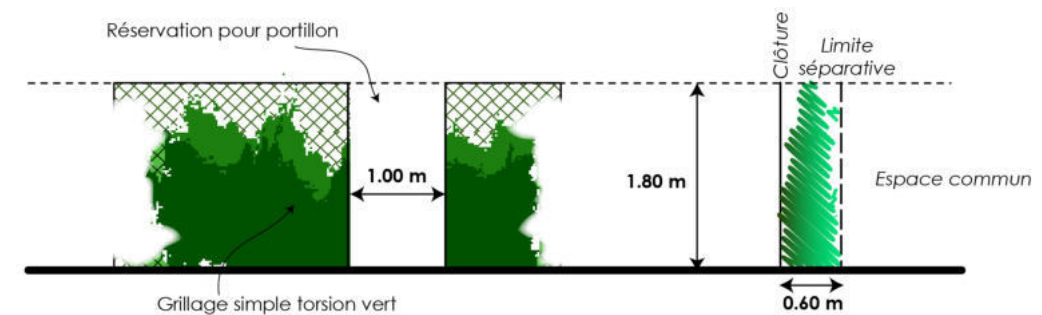
CLOTURE SUR VOIE PRINCIPALE



CLOTURE SUR VOIE DE DESSERTE ET LIMITES SEPARATIVES



CLOTURE SUR ESPACE COMMUN INTERIEUR - AMBIANCE 2 / BEGUINAGE (A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR)



PRESCRIPTIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

3.1.3.2 TRAITEMENT PAYSAGER DES PARCELLES

a/ Aménagement des terrassements et adaptation au relief

Comme nous l'avons vu auparavant, le recours aux talus et aux murs de soutènement sera nécessaire. A une échelle différente, il en sera de même à l'intérieur des parcelles privées.

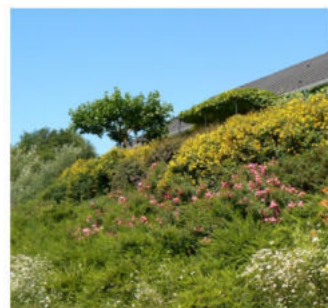
On retrouvera également des talus ; le soutènement et l'adaptation au sol se réalisera au moyen de murs de restanque.

La hauteur des murs de restanques et des talus ne pourra excéder 1.20 m privilégiant ainsi un travail de paliers successifs, qui seront traités comme des espaces intermédiaires plantés.

Tout talus devra être végétalisé.

Les murs de restanque seront végétalisés par des plantes grimpantes, et seront :

- s'ils sont indépendants de la construction – habitation, revêtus d'un parement pierre ou constitués de pierres sèches
- s'ils sont liés à la construction – habitation, revêtus d'un parement pierre ou constitués de pierres sèches, ou d'un enduit frottassé fin identique à celui de la construction.



Talus planté



Restanque avec parement pierre



Restanque en pierres sèches



b/ Aménagements paysagers

Pour définir les aménagements paysagers des parcelles et le choix des végétaux à utiliser, plusieurs principes sont à respecter :

L'adaptation au changement climatique et le contexte local

- Choisir des espèces adaptées au contexte écologique local (climat, sols, écosystème) afin de ne pas perturber les équilibres écologiques ;
- Ne pas introduire d'espèces invasives ;
- Ne pas introduire d'espèces allergènes (ex : Cyprès de Provence) ;
- Privilégier des essences peu consommatrices en eau et adaptées aux périodes de sécheresse prolongées (notamment pour anticiper la notion du réchauffement climatique) ;
- Privilégier les plantations de petite taille garantissant une meilleure reprise et une pousse plus rapide.

La prise en compte de la biodiversité

Pour préserver la biodiversité animale et végétale la plantation des végétaux sur la SAOGA doit obéir à plusieurs règles :

- Développer plusieurs strates arbustives dans les plantations en alignement (haies, alignement d'arbres) afin de densifier ces lieux qui sont à la fois des zones de passage et de protection pour les animaux (oiseaux, rongeurs, batraciens) ;
- Eviter la mono-spécificité dans la création des parterres fleuris ou encore des bosquets d'arbres pour que la diversité végétale soit confortée et adaptée aux différentes espèces animales qui interagissent avec celle-ci (insectes notamment) ;
- Ne pas planter de haies monospécifiques – Dans le cadre de la plantation de haies, celles-ci seront obligatoirement mixtes ou libres et composées à minima de 4 espèces différentes.

Un traitement végétal varié, adapté aux usages et à la

configuration des lieux

- Favoriser un traitement végétal : L'intérêt de planter son jardin est multiple. La végétation participe agréablement au cadre de vie des habitants, elle isole visuellement de l'espace public, protège de l'ensoleillement et draine le terrain naturel des eaux de pluie ;
- Adapter la taille adulte des végétaux à l'espace disponible et à la taille des bâtiments aussi bien pour l'ombrage estival nécessaire, pour la protection contre les vents violents d'hiver qui engendrent des déperditions énergétiques, que pour la limitation de l'entretien ;
- Végétaliser les murs et les terrasses afin de réduire sa consommation énergétique, de réguler le débit des eaux pluviales et de procurer à la faune locale de nouvelles zones de refuge ;
- Choisir une palette végétale simple et variée marquant le temps des saisons – floraisons étalées sur toute l'année, variété des couleurs apportée par les feuillages notamment par une végétation arbustive abondante ;
- Privilégier un aménagement de jardin offrant plusieurs ambiances afin de répondre aux différents usages – ornement, détente, loisirs ...



3.1.4 PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Le site de la Saoga s'inscrit dans une colline, développant par conséquent un relief important.

3.1.4.1 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

En matière de performance énergétique, les objectifs sont multiples :

- Rationaliser la consommation d'énergie des ménages et de la collectivité
- Diversifier les sources énergétiques et utiliser le potentiel local d'énergies renouvelables
- Améliorer la performance énergétique et environnementale du bâti.

a. Rationalisation de l'utilisation de l'énergie dans les bâtiments

- Veiller à ce qu'ils respectent les exigences minimales en matière de performance énergétique

Tout projet de construction doit depuis le 1er janvier 2013 être conforme à la Réglementation Thermique 2012 c'est-à-dire Bâtiment à Basse Consommation (BBC) qui fixe pour la zone climatique concernée un niveau de consommation maximum de 50 kWh/m²/ an pour la consommation de chauffage et la production d'eau chaude sanitaire dans le résidentiel. Les bâtiments utilisant le bois pour plus de 10% de leurs besoins de chauffage sont exclus du champ d'application de l'exigence de consommation maximale.

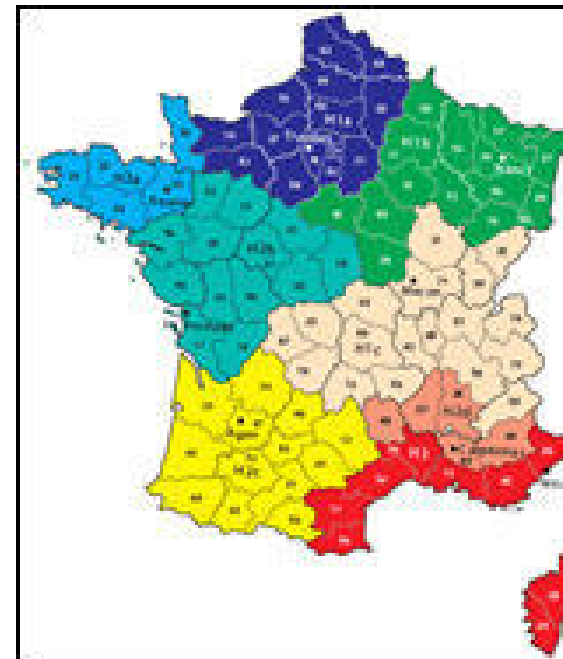
En 2020, tous les bâtiments seront passifs ou à énergie positive.

- Limiter les déperditions d'énergie

Privilégier la compacité des formes d'habitat moins consommatrices en énergie et en espace mise en place d'une bonne isolation thermique en isolant le toit ou les murs de la maison, les planchers bas, en optant pour des fenêtres à double vitrage (un double vitrage à isolation renforcée améliore le confort et permet des économies de chauffage de l'ordre de 10 %) et en veillant à l'étanchéité du bâti, associée à un bon niveau de renouvellement d'air par un système de ventilation adapté.

- Mettre en oeuvre les principes du bioclimatisme dès la conception des projets de construction

Les grands principes : Insérer le volume bâti dans son environnement et prendre en compte l'environnement climatique dans la construction Intégrer dès la conception architecturale des bâtiments les gains énergétiques rendus possibles par les bonnes orientations du bâtiment



Les zones climatiques

qui permettent également de se protéger des éléments défavorables (conception bioclimatique) :

- Orienter correctement les constructions en fonction des usages des pièces et de la course du soleil ;

- Tirer le meilleur parti du rayonnement solaire en privilégiant une orientation sud des constructions ;

- Favoriser la pénétration de l'ensoleillement en hiver et l'utilisation maximum de l'éclairage et de la ventilation naturels. Cela contribue par ailleurs à des confort thermiques accrus tant en été qu'en hiver ;

- Privilégier une architecture compacte de manière à limiter les ponts thermiques et améliorer l'étanchéité à l'air ;

- Privilégier les ouvertures au sud et équiper les grandes ouvertures de protections solaires (type brise-soleil) ;

- Organiser les pièces des logements de manière à avoir les pièces de vie au sud (besoins importants en éclairage) ;

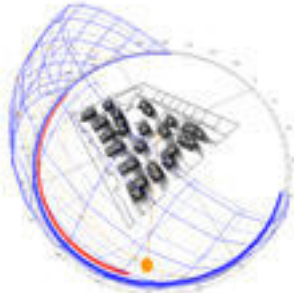
- Faciliter l'aération naturelle des constructions en permettant aux vents d'été de pénétrer dans les habitations (vents Est-Ouest) ;

- Mettre à profit la végétation : les atouts thermiques et hygrométriques des murs végétalisés ainsi que des écrans « naturels » (arbres, haies) peuvent offrir des solutions intéressantes. Leur utilisation crée un micro climat qui peut limiter le recours à la climatisation en été, améliorer le confort visuel par des écrans naturels et créer une isolation thermique de qualité ;

- Planter un masque végétal persistant afin de protéger les façades des vents d'hiver pouvant être sources d'inconfort (favorable également au rafraîchissement des façades en été grâce aux ombres portées).

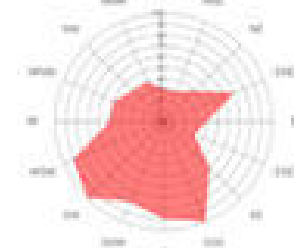
PRESCRIPTIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

1. Maximiser les apports solaires



- Objectifs en été :
Limiter le rayonnement solaire à l'intérieur de l'habitat, réguler l'hygrométrie et favoriser la circulation des brises thermiques.
- Objectifs en hiver:
Capter l'énergie solaire et la stocker sous forme de chaleur, distribuer la chaleur et la lumière solaire, réguler l'hygrométrie et limiter les déperditions.

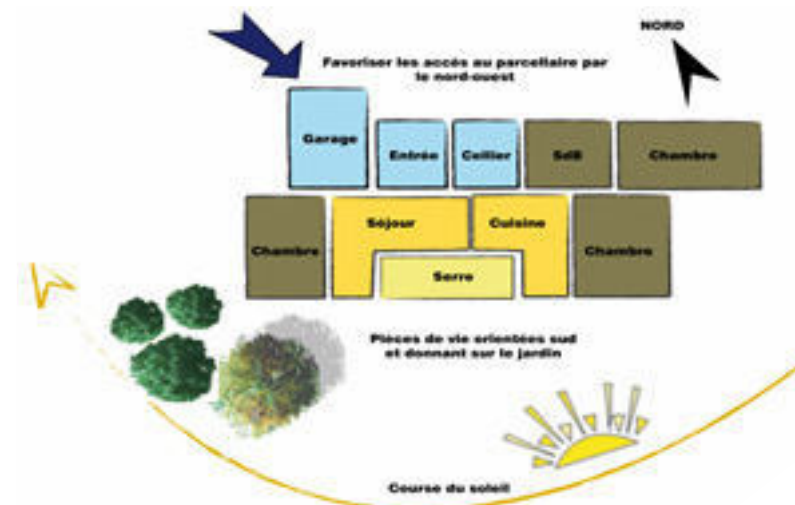
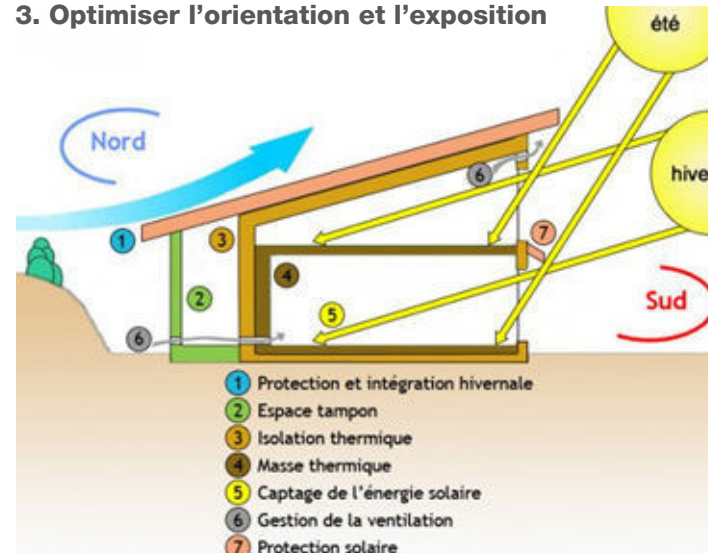
2. Limiter les effets néfastes du vent



Vents dominants été

- Objectifs en été :
Ouvrir aux vents d'été afin de favoriser l'aération naturelle.
- Objectifs en hiver:
Protéger les façades aux vents d'hiver.

3. Optimiser l'orientation et l'exposition



- Orientation sud à privilégier
- Protection solaire au sud
- Espace tampon protecteur au nord
- Ouverture sur les vents dominants d'été
- Espace tampon au sud, type véranda
- Localisation des pièces en fonction de leur besoins

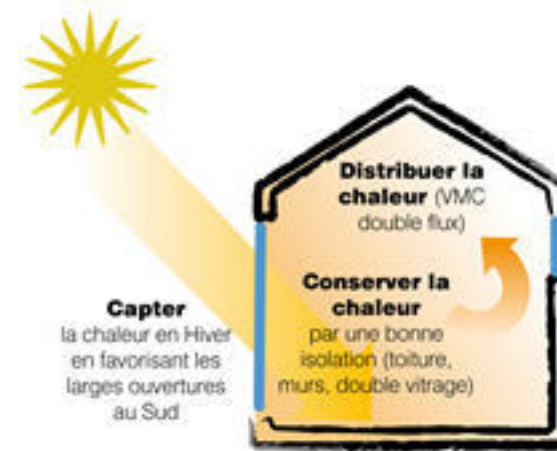
- Façade sud de surface maximale (baies) en adéquation avec un souci de compacité générale du volume bâti (intérêt de la maison à étages).
- Façade nord (peu d'ouverture), est et ouest réduites
- Pare-soleil efficace en été et laissant filtrer le soleil rasant de l'hiver : volets, persiennes, stores, passée de toit, plantation caduque, treille.

4. Optimiser la régulation thermique

La stratégie du chaud :

le confort d'hiver

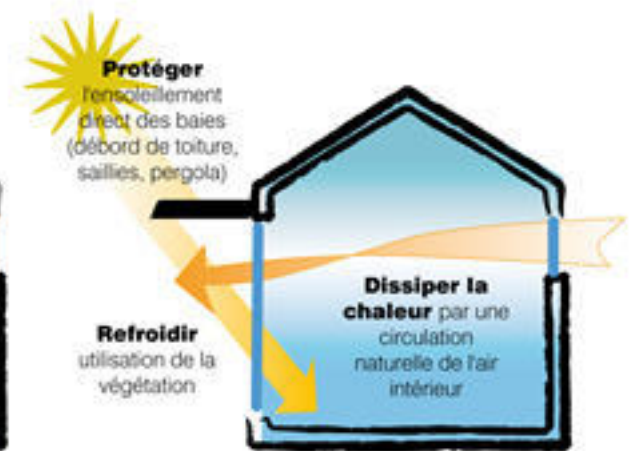
Capter la chaleur du rayonnement solaire, la stocker dans la masse, la conserver par l'isolation et la distribuer dans le bâtiment tout en la régulant.



La stratégie du froid :

le confort d'été

Se protéger du rayonnement solaire et des apports de chaleur, minimiser les apports en internes, dissiper la chaleur en excès et refroidir naturellement.



Les avantages multiples de la végétation : elle crée un ombrage, protège du vent, oxygène l'air, rafraîchit par évaporation, protège des poussières et fixe le carbone pendant la croissance des plantes.

Pour favoriser l'ombrage estival sans pénaliser l'ensoleillement hivernal, il est préférable de planter des arbres à l'ouest et à l'est, et de protéger la façade sud par des dispositifs à feuilles caduques.



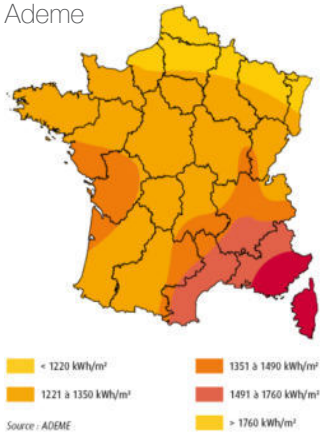
b. Diversifier les sources energetiques et developper le potentiel local en energies renouvelables

- Installer des chaudières performantes (chaudière à basse température, chaudière à condensation) ;
- Utiliser plusieurs sources d'énergie dans un même bâtiment (coupler de l'électricité avec du solaire thermique, avec du bois-énergie, etc...) ;
- Utiliser l'énergie solaire pour la production d'eau chaude (chauffe-eau solaire individuel, eau chaude solaire collective par capteurs solaires thermiques associés à un ballon solaire) - 4m² de panneaux permettant de produire 40% des besoins en ECS d'une famille de 4 personnes ;
- Mettre en place des solutions de chauffage basées sur l'utilisation d'énergies renouvelables (capteurs solaires thermiques associés à un plancher solaire direct, bois-énergie, pompe à chaleur aérothermique) ;
- Poser des panneaux solaires photovoltaïques en veillant à ce qu'ils soient bien intégrés à l'architecture du bâtiment (intégrés à la toiture, en brise-soleil, en pergola, en verrière) ;
- Prévoir une régulation thermique différenciée à réaction rapide, pièce par pièce, pour tenir compte des fortes variations d'ensoleillement et donc de chaleur ;
- Privilégier une implantation sud des panneaux solaires thermiques et une inclinaison à 35°C (inclinaison optimale).

Le potentiel solaire

- **Nombre d'heures d'ensoleillement :**
2959 h/an (moyenne nationale 1850)
- **Gisement solaire :** 1800 kWh/m².an (moyenne nationale : 1 300)

Ademe



=> Potentiel solaire important, notamment pour le **solaire thermique**

Le potentiel géothermique et aérothermique

La composition du sous-sol du site ne présente pas d'intérêt en matière de géothermie.

Le site étant situé dans une zone climatique présentant des températures minimales hivernales moyennes, l'aérothermie constitue une solution de chauffage performante du point de vue technique et environnemental.

c. Améliorer la performance énergétique et environnementale du bâti : le choix des matériaux

Le choix des matériaux est l'un des éléments essentiel à prendre en considération pour concevoir selon les principes du bioclimatisme :

Plusieurs critères doivent être intégrés :

- Leur faible impact sur l'environnement (au niveau de leur fabrication, de leur destruction et du transport) => énergie grise
- Leur capacité d'absorption des rayons lumineux, leur capacité à stocker la chaleur, leur rapidité d'absorption et de restitution de la chaleur à leur résistance thermique.

La performance de l'isolation est fonction de la résistance thermique des matériaux utilisés. Plus la résistance thermique du système est élevée, moins on consomme d'énergie. Augmenter la résistance thermique permet donc de diminuer à la fois la facture de chauffage et les émissions de CO2. Pour obtenir une maison thermiquement homogène et réduire les déperditions, toutes les parois doivent être impérativement isolées

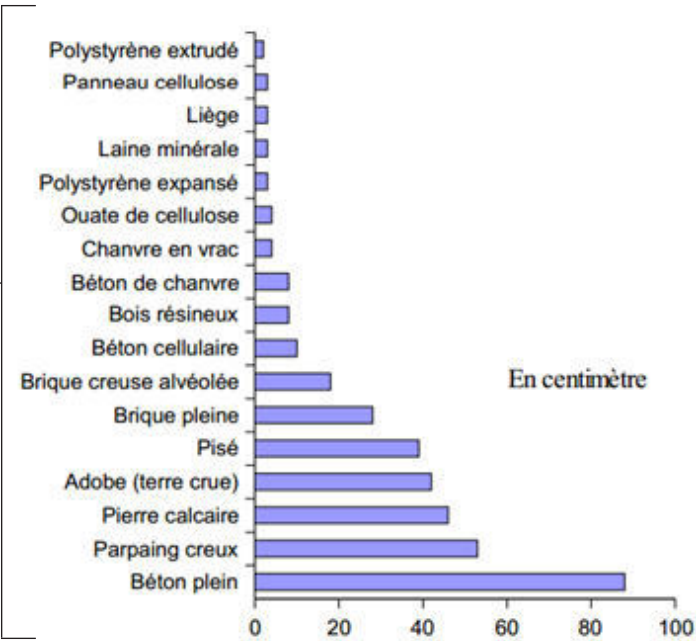
PRESCRIPTIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

LA RESISTANCE THERMIQUE DES ISOLANTS

Résistance thermique = Epaisseur de l'isolant / la conductivité thermique (Lambda)

Il s'agit donc de :

Graphique de l'épaisseur nécessaire pour chaque matériau pour obtenir un même niveau d'isolation



- Privilégier des matériaux disposant d'une **résistance thermique importante** (tenir compte également de l'énergie qui a été ou sera nécessaire pour l'intégralité du cycle de vie du matériau => ex : le polystyrène dispose d'une résistance thermique très intéressante mais l'énergie nécessaire pour fabriquer ce matériau étant conséquente, son utilisation n'est pas à recommander),
- Prendre en compte **l'énergie grise** pour le choix des matériaux (quantité d'énergie nécessaire au cycle de vie d'un matériau ou d'un produit : la production, l'extraction, la transformation, la fabrication, le transport, la mise en œuvre, l'utilisation, l'entretien et à la fin le recyclage),
- Prendre en compte **l'aspect santé** pour le choix des matériaux, privilégier des matériaux non nocifs,
- Privilégier des matériaux issus des filières locales de construction afin de limiter l'énergie grise liée au transport,
- Privilégier des matériaux ne nécessitant que peu d'énergie grise.

Matériaux	Performance
METAUX	
Acier	60 000 kWh/m³
Cuivre	140 000 kWh/m³
Zinc	180 000 kWh/m³
Aluminium	190 000 kWh/m³
CANALISATIONS	
Tuyau en grès	3 200 kWh/ m³
Tuyau en fibrociment	4 000 kWh/m³
Tuyau en PVC	27 000 kWh/m³
Tuyau d'acier	60 000 kWh/m³
MURS PORTEURS	
Béton cellulaire	200 kWh/m³
Brique silico-calcaire creuse	350 kWh/m³
Brique terre cuite nids d'abeille	450 kWh/m³
Béton	500 kWh/m³
Brique silico-calcaire de parement	500 kWh/m³
Brique terre cuite perforée	700 kWh/m³
Brique de ciment	700 kWh/m³
Brique terre cuite pleine	1 200 kWh/m³
Béton armé	1 850 kWh/m³
CHARPENTE	
Bois d'œuvre	180 kWh/m³
Bois lamellé-collé	2 200 kWh/m³

Matériaux	Performance
ENDUITS	
Argile ou terre crue	30 kWh/m³
Chaux	450 kWh/m³
Plâtre	750 kWh/m³
Ciment	1 100 kWh/m³
Synthétique	3 300 kWh/ m³
CLOISONS LEGERES	
Panneau de plâtre cartonné	850 kWh/m³
Panneau de plâtre fibreux	900 kWh/m³
Panneau d'aggloméré	2 200 kWh/m³
Panneau de fibre de bois (dur)	3 800 kWh/m³
Contre-plaqué	4 000 kWh/m³
ISOLATION THERMIQUE	
Fibres de lin	30 kWh/m³
Fibres de chanvre	40 kWh/m³
Cellulose de bois	50 kWh/m³
Laine de mouton	55 kWh/m³
Laine de roche	150 kWh/m³
Perlite	230 kWh/m³
Laine de verre	250 kWh/m³
Argile expansé	300 kWh/m³
Panneau de liège	450 kWh/m³
Polystyrène expansé	450 kWh/m³

Matériaux	Performance
Polyesters	600 kWh/m³
Polystyrène extrudé	850 kWh/m³
Mousse de polyuréthane	1 000 à 1 200 kWh/m³
Panneau de fibre de bois (tendre)	1 400 kWh/m³
Verre cellulaire	700 à 1 300 kWh/ m³
COUVERTURE	
Tuile béton	500 kWh/m³
Tuile terre cuite	1 400 kWh/m³
Tuile fibrociment	4 000 kWh/m³

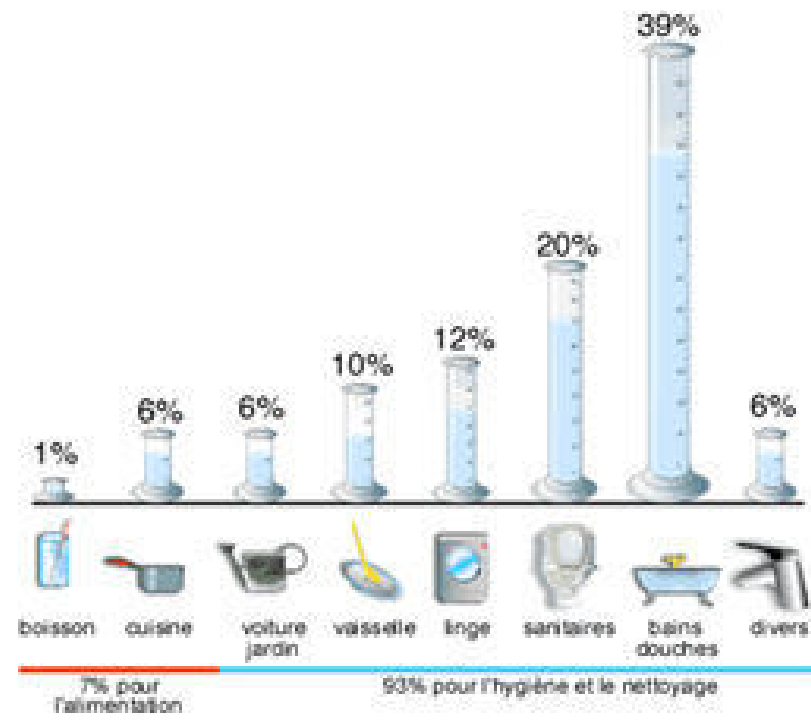
3.1.4.2 LE CYCLE DE L'EAU À L'ÉCHELLE DES PARCELLES

ECONOMISER ET REDUIRE LA CONSOMMATION EN EAU POTABLE

A son domicile, chaque français consomme environ 150 litres par jour d'eau potable, soit près de 50 m3 par an. Seule une infime partie de cette eau est destinée à un usage alimentaire. Le reste est utilisé pour l'hygiène et le nettoyage.

Les possibilités d'économie d'eau sont donc nombreuses, et trois types d'actions sont possibles :

- réparer les fuites et les systèmes défectueux ;
- équiper les logements de dispositifs économes en eau (possibilité de s'aider de dispositifs économiseurs comme les WC à double vitesse, réducteur de débit des robinets ...);
- ne pas utiliser de l'eau potable pour tous les usages (récupération de l'eau de pluie possible) ;

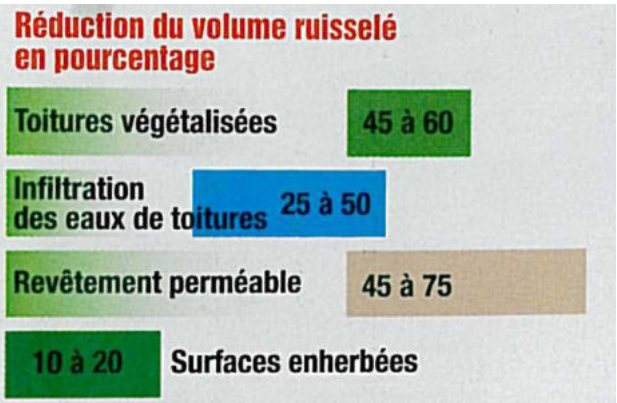


Répartition des consommations d'eau au foyer par usage
(Source : Centre d'Information sur l'eau)

MAÎTRISE DU RUISSELLEMENT URBAIN A L'ECHELLE DES PARCELLES : LIMITER LES REJETS D'EAU PLUVIALE DANS LE RESEAU COLLECTIF.

Il s'agit de privilégier autour de la maison des surfaces non imperméabilisées pour les voies internes, cours, cheminement et terrasses, éviter les voies d'accès en forte pente, etc.

- Aucun bassin de rétention à la parcelle ne sera exigé. Il faudra collecter et diriger les eaux de toitures vers un tabouret de branchement mis à disposition de tous les lots (excepté lots 4 et 5 Ambiance 1) par la mise en place de gouttières associées de descentes d'eaux pluviales. Elles seront ensuite envoyées dans le réseau sous voiries et acheminées vers les bassins écrêteurs de la ZAC ;
- Utiliser la végétation pour ralentir l'écoulement et filtrer les eaux de pluie en créant des pieds de façade végétalisés ;
- Favoriser la rétention (récupération de l'eau de pluie) et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (tranchées drainantes, surfaces de pleine terre ...) ;
- Limiter les surfaces imperméables et créer une rétention naturelle des eaux pluviales: prévoir des espaces extérieurs verts et en pleine terre ;
- Favoriser la perméabilité sur les zones aménagées en utilisant des revêtements poreux : graviers, pavés sans joints, enrobé poreux, dalles en pierre poreuse...



Source : Le Moniteur – Février 2009

PRESCRIPTIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

3.1.4.3 LA NATURE EN MILIEU URBAIN

L'objectif est de favoriser la reconquête de la nature et de la biodiversité dans les espaces urbains en intégrant les principes d'écologie urbaine.
Il s'agit de :

Recréer des espaces favorables à la faune et la flore

- Privilégier une palette végétale variée (réservoir de nourriture, abris ...) ;
- Privilégier les abris pour la faune (murs de pierres sèches ...) ;
- Prévoir des plantations en plusieurs strates (abris pour les oiseaux) ;

Gérer de façon différenciée les espaces verts

La gestion différenciée est une gestion qui est adaptée à chaque site (usage, type de sol, ...) afin d'être plus proche de la nature et plus respectueuse de l'environnement.

- Adapter les soins et techniques de jardinage selon les essences présentes, le relief du jardin, sa situation par rapport aux limites séparatives, ses zones d'ombre et d'ensoleillement, la saison, etc...
- Créer des zones tampons et de refuge pour la faune : conserver les habitats naturels (ex : mare, mur en pierre sèche ...), créer des refuges artificiels (ex : boîtes d'hivernage, hôtel à insectes ...) ;
- Varier les hauteurs de tonte : conserver des plates-bandes enherbées (à la place du bitume notamment), adapter la hauteur de tonte à l'usage du lieu (pied arbre, espace de détente ...), taille de tonte > à 6 cm ;
- Opter pour un paillage biodégradable qui enrichit le sol, abrite des insectes et constitue un réservoir de nourriture (ex : copeaux de bois, déchets de tonte) ;

Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires

- Utiliser les composteurs ;
- Privilégier les engrais verts (moutarde, phalécie, seigle, trèfle incarnat...) ;
- Privilégier les moyens biologiques et écologiques de lutte contre les maladies et parasites de végétaux (exemples : utilisation d'auxiliaires comme les coccinelles contre les pucerons).

3.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR SECTEUR

Dans la continuité des prescriptions générales, les recommandations suivantes s'appliquent maintenant aux différents espaces composant l'opération, en établissant un cadre prospectif propre à chaque entité.

3.2.1. AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL

3.2.2 AMBIANCE 2 / HABITAT INDIVIDUEL GROUPE

3.2.3 AMBIANCE 3 / MAISONS DE VILLAGE

3.2.4 AMBIANCE 4 / HABITAT COLLECTIF

3.2.5 AMBIANCE 5 / EQUIPEMENT PUBLIC

Envoyé en préfecture le 29/06/2015

Reçu en préfecture le 29/06/2015

Affiché le



ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

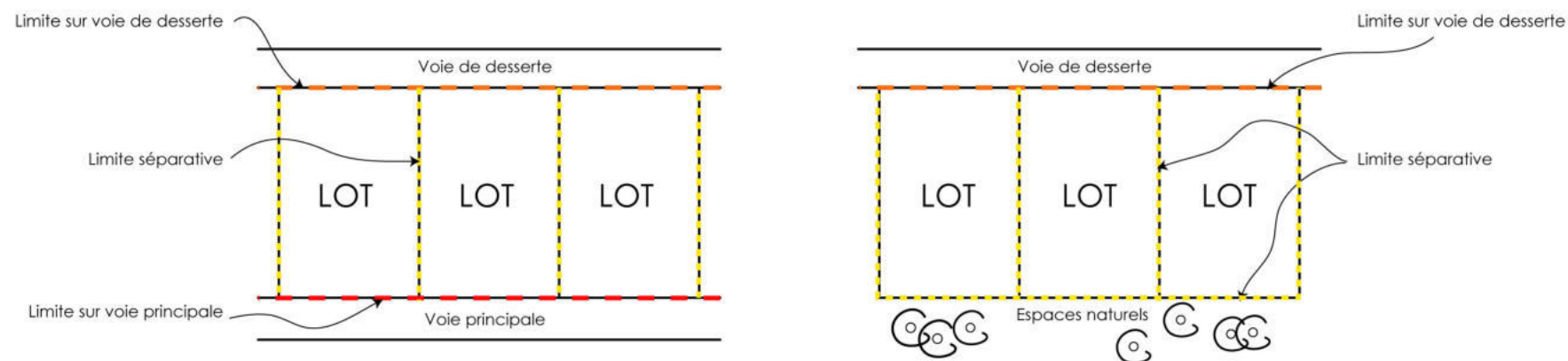
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

3.2.1. AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL

Cette « ambiance » comprend 48 lots et se décompose en 4 sous-secteurs, de par leur situation particulière dans l'opération.

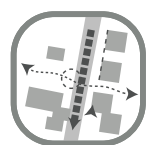
Les préconisations suivantes viennent compléter les dispositions applicables à la zone 1AUd du PLU de Saint-Blaise.

Pour une meilleure compréhension, les préconisations urbaines et architecturales sont traduites schématiquement pour chacun des sous-secteurs. Le schéma suivant définit quelques bases du vocabulaire utilisé.



AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL

Sous secteur 1.1



PRESCRIPTIONS URBAINES

1/ ACCÈS

L'accès s'effectue depuis la voie de desserte, selon le schéma suivant.

2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes :

- Recul par rapport à la voie principale : 5 m.
- Recul par rapport à la voie de desserte : 5 m

Les lots n°1,2 et 3 de par leurs situation et configuration présentent d'autres prospects (voir schéma).

Les lots n°13, 14 et 15, de par le relief important qu'ils présentent, pourront implanter les constructions uniquement dédiées au stationnement dans la bande de 5 m.

- Recul par rapport aux limites séparatives : implantation en limite ou retrait de 2 m

Les lots n°13,14 et 15 de par leurs situation et configuration présentent un autre prospect (voir schéma).

Dans le cas d'implantation en limites séparatives, les constructions, habitation et annexe(s) dédiée(s) au stationnement, devront être attenantes, sauf adaptations au cas par cas liées à des contraintes liées au relief de la parcelle. Il pourra alors être proposé des implantations différentes sous réserve qu'elles permettent et garantissent une intégration paysagère qualitative.

3/ PISCINES

- Recul par rapport aux voies principale et de desserte : 5 m
- Recul par rapport aux limites séparatives : 3m

4/ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale en limite de propriété: 3.50 m
- Hauteur maximale au-delà de 3 m des limites séparatives : 7 m

5/ STATIONNEMENT

Chaque lot devra prévoir au minimum 2 places à l'intérieur de la parcelle, qui pourra prendre la forme :

- D'un garage ;
- D'un abri voiture ;
- D'aire de stationnement non couverte.



Envoyé en préfecture le 29/06/2015

Reçu en préfecture le 29/06/2015

Affiché le

ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

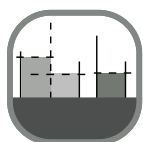
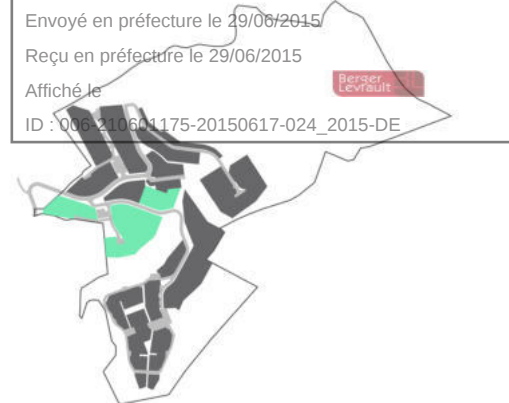
AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL



SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS URBAINES



AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1/ TOITURES

Les toitures pourront présenter de 2 à 4 pans.
Les toitures-terrasses pourront être autorisées pour les garages pour les lots présentant des contraintes particulières liées au relief du terrain.

2/ ORIENTATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES TOITURES ET DES FAÇADES PRINCIPALES

Les faîtages et façades principales seront orientés selon les dispositions graphiques suivantes. Toutefois, pour des raisons de rendement énergétique, l'orientation des toitures pourra être différente sous réserve d'une insertion qualitative dans la pente.

Altimétrie

142.00
Courbes de niveaux

Terrain et accès

Entrée du terrain plus haut que l'accès
Entrée du terrain à niveau par rapport à l'accès
Entrée du terrain plus bas que l'accès

Indications sens des toitures

Sens du faîtage des habitations
Sens du faîtage et orientation des garages



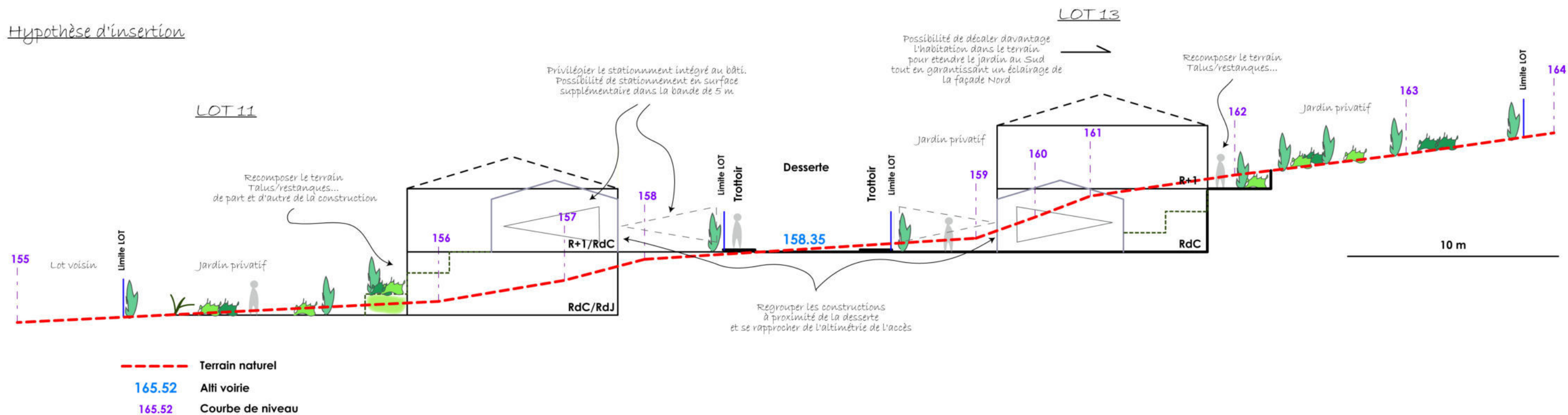
SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL



3/ INSERTION DANS LA PENTE

Hypothèse d'insertion



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40 % de la parcelle devra être dédié à des espaces verts de pleine terre (hors emprises des constructions : habitation, garage, terrasses, piscine... et des voiries, chemins d'accès) et devra comprendre un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts de pleine terre, situé à 2 m minimum des limites séparatives.

AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL

Sous secteur 1.2



PRESCRIPTIONS URBAINES

1/ ACCÈS

L'accès s'effectue depuis la voie de desserte, selon le schéma suivant.

2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes :

- Recul par rapport à la voie principale : 5 m.
- Recul par rapport à la voie de desserte : 5 m
- Les lots n°16, 17, 18 et 19, de par le relief important qu'ils présentent, pourront implanter les constructions uniquement dédiées au stationnement dans la bande de 5 m.
- Recul par rapport aux limites séparatives : implantation en limite ou retrait de 2 m

Dans le cas d'implantation en limites séparatives, les constructions, habitation et annexe(s) dédiée(s) au stationnement, devront être attenantes, sauf adaptations au cas par cas liées à des contraintes liées au relief de la parcelle. Il pourra alors être proposé des implantations différentes sous réserve qu'elles permettent et garantissent une intégration paysagère qualitative.

3/ PISCINES

- Recul par rapport aux voies principale et de desserte : 5 m
- Recul par rapport aux limites séparatives : 3m

4/ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

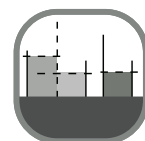
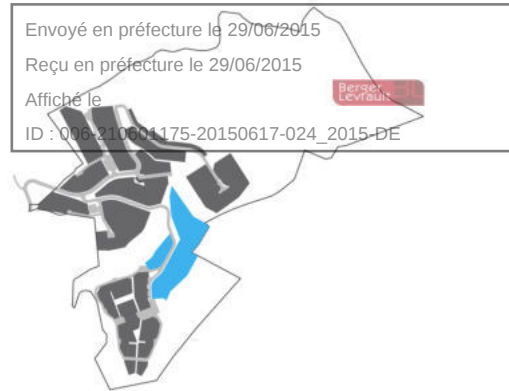
- Hauteur maximale en limite de propriété: 3.50 m
- Hauteur maximale au-delà de 3 m des limites séparatives : 7 m

5/ STATIONNEMENT

Chaque lot devra prévoir au minimum 2 places à l'intérieur de la parcelle, qui pourra prendre la forme :

- D'un garage
- D'un abri voiture
- D'aire de stationnement non couverte.





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1/ TOITURES

Les toitures pourront présenter de 2 à 4 pans.
Les toitures-terrasses pourront être autorisées pour les garages pour les lots présentant des contraintes particulières liées au relief du terrain.

2/ ORIENTATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES TOITURES ET DES FAÇADES PRINCIPALES

Les faîtages et façades principales seront orientés selon les dispositions graphiques suivantes. Toutefois, pour des raisons de rendement énergétique, l'orientation des toitures pourra être différente sous réserve d'une insertion qualitative dans la pente.

Altimétrie

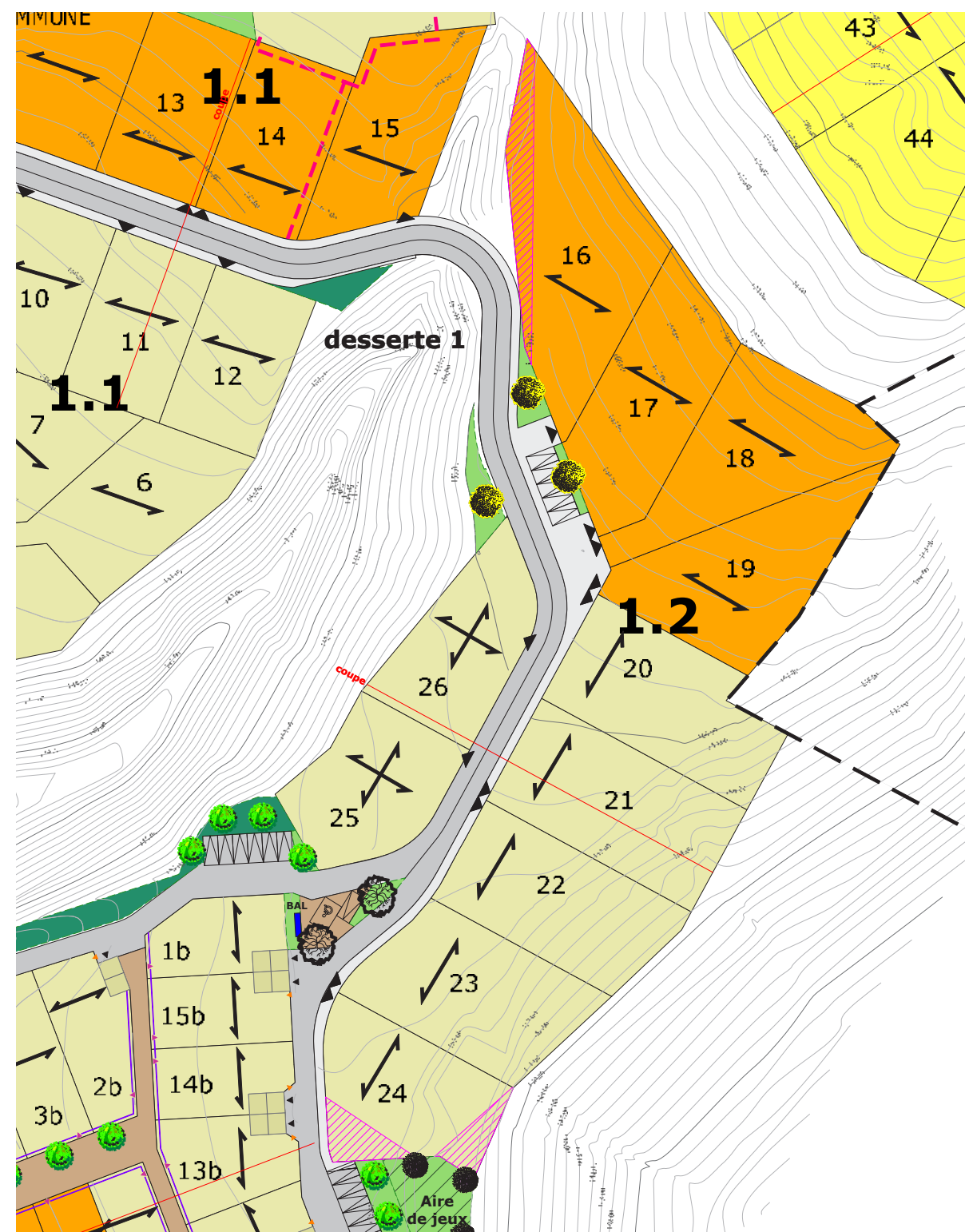
142.00
Courbes de niveaux

Terrain et accès

Entrée du terrain plus haut que l'accès
Entrée du terrain à niveau par rapport à l'accès
Entrée du terrain plus bas que l'accès

Indications sens des toitures

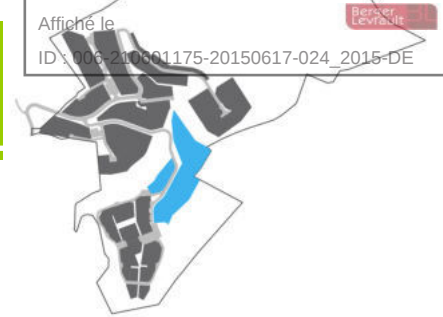
Sens du faîtage des habitations
Sens du faîtage et orientation des garages



SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

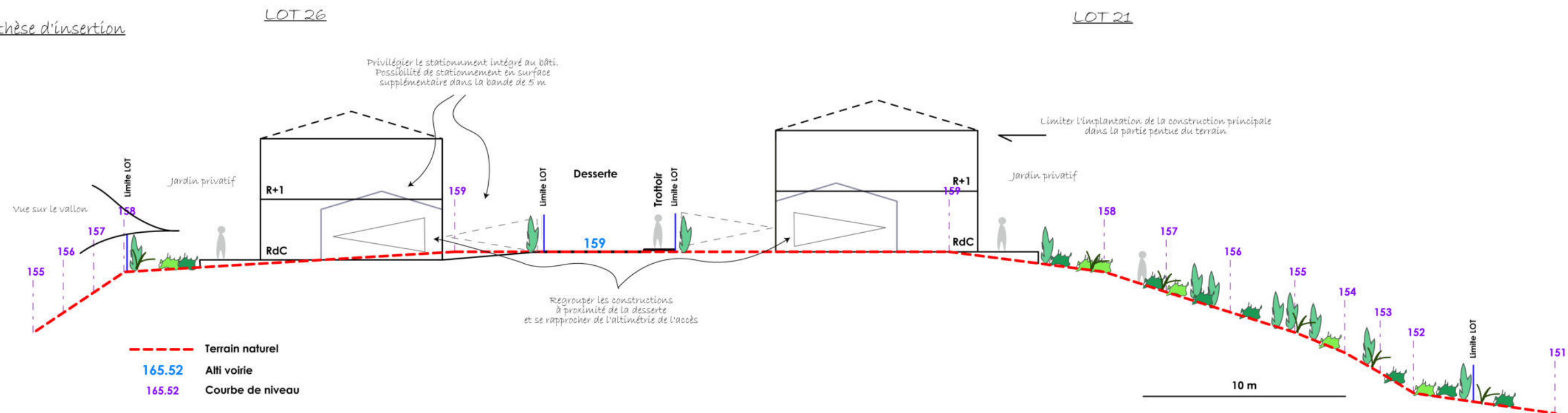
AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL

Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le
ID : 003-210301175-20150617-024_2015-DE



3/ INSERTION DANS LA PENTE

Hypothèse d'insertion



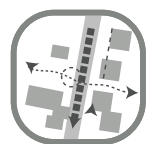
PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40 % de la parcelle devra être dédié à des espaces verts de pleine terre (hors emprises des constructions : habitation, garage, terrasses, piscine... et des voiries, chemins d'accès) et devra comprendre un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts de pleine terre, situé à 2 m minimum des limites séparatives.

AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL

Sous secteur 1.3



PRESCRIPTIONS URBAINES

1/ ACCÈS :

L'accès s'effectue depuis la voie de desserte, selon le schéma suivant.

2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes :

- Recul par rapport à la voie principale : 5 m.
- Recul par rapport à la voie de desserte : 5 m

De par le relief important que certains lots présentent, pourront s'implanter les constructions uniquement dédiées au stationnement dans la bande de 5 m.

- Recul par rapport aux limites séparatives : implantation en limite ou retrait de 2 m

Dans le cas d'implantation en limites séparatives, les constructions, habitation et annexe(s) dédiée(s) au stationnement, devront être attenantes, sauf adaptations au cas par cas liées à des contraintes liées au relief de la parcelle. Il pourra alors être proposé des implantations différentes sous réserve qu'elles permettent et garantissent une intégration paysagère qualitative.

3/ PISCINES :

- Recul par rapport aux voies principale et de desserte : 5 m
- Recul par rapport aux limites séparatives : 3m

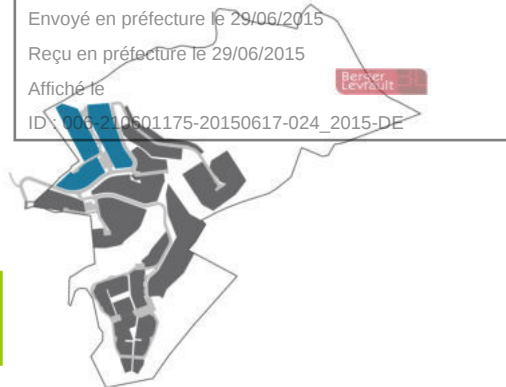
4/HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale en limite de propriété: 3.50 m
- Hauteur maximale au-delà de 3 m des limites séparatives : 7 m

5/ STATIONNEMENT

Chaque lot devra prévoir au minimum 2 places à l'intérieur de la parcelle, qui pourra prendre la forme :

- D'un garage
- D'un abri voiture
- D'aire de stationnement non couverte.



AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL

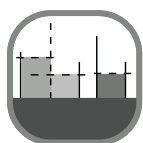
Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le 29/06/2015
ID: 005210601175-20150617-024_2015-DE



SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS URBAINES



- Voie principale
- Voie de desserte
- Trottoir
- Espace vert
- Limite parcellaire de lot
- Zone de non aedificandi
- Hauteur à l'égout de construction = 7 m
- Hauteur à l'égout de construction = 3.50 m
- Recul des constructions par rapport à la voie principale
- Recul des constructions par rapport à la voie de desserte
- Recul particulier des constructions par rapport aux limites séparatives
- Accès (portail)
- Recul des constructions par rapport aux limites séparatives
- Servitude de passage de réseaux
- Emprise constructible uniquement pour intégration du stationnement
- Stationnement visiteurs
- 21** Numéro de lot



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1/ TOITURES

Les toitures pourront présenter de 2 à 4 pans.
Les toitures-terrasses pourront être autorisées pour les garages pour les lots présentant des contraintes particulières liées au relief du terrain.

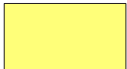
2/ ORIENTATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES TOITURES ET DES FAÇADES PRINCIPALES

Les faîtages et façades principales seront orientés selon les dispositions graphiques suivantes. Toutefois, pour des raisons de rendement énergétique, l'orientation des toitures pourra être différente sous réserve d'une insertion qualitative dans la pente.

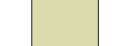
Altimétrie

142.00
Courbes de niveaux

Terrain et accès

 Entrée du terrain plus haut que l'accès
 Entrée du terrain à niveau par rapport à l'accès
 Entrée du terrain plus bas que l'accès

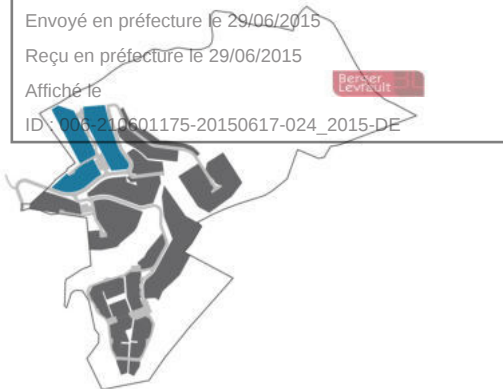
Indications sens des toitures

 Sens du faîtage des habitations
 Sens du faîtage et orientation des garages



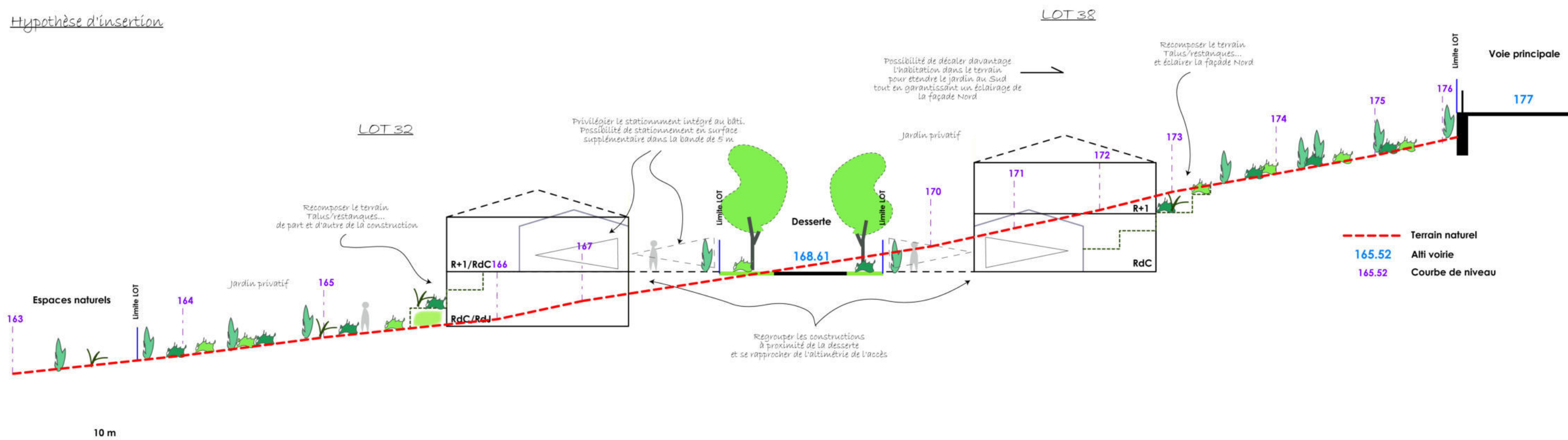
SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL



3/ INSERTION DANS LA PENTE

Hypothèse d'insertion



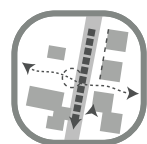
PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40 % de la parcelle devra être dédié à des espaces verts de pleine terre (hors emprises des constructions : habitation, garage, terrasses, piscine... et des voiries, chemins d'accès) et devra comprendre un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts de pleine terre, situé à 2 m minimum des limites séparatives.

AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL

Sous secteur 1.4



PRESCRIPTIONS URBAINES

1/ ACCÈS

L'accès s'effectue depuis la voie de desserte, selon le schéma suivant.

2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes :

- Recul par rapport à la voie principale : 5 m.
- Recul par rapport à la voie de desserte : 5 m

De par le relief important que certains lots présentent, pourront s'implanter les constructions uniquement dédiées au stationnement dans la bande de 5 m.

- Recul par rapport aux limites séparatives : implantation en limite ou retrait de 2 m
Dans le cas d'implantation en limites séparatives, les constructions, habitation et annexe(s) dédiée(s) au stationnement, devront être attenantes, sauf adaptations au cas par cas liées à des contraintes liées au relief de la parcelle. Il pourra alors être proposé des implantations différentes sous réserve qu'elles permettent et garantissent une intégration paysagère qualitative.

3/ PISCINES

- Recul par rapport aux voies principale et de desserte : 5 m
- Recul par rapport aux limites séparatives : 3m

4/ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale en limite de propriété: 3.50 m
- Hauteur maximale au-delà de 3 m des limites séparatives : 7 m

5/ STATIONNEMENT

Chaque lot devra prévoir au minimum 2 places à l'intérieur de la parcelle, qui pourra prendre la forme :

- D'un garage
- D'un abri voiture
- D'aire de stationnement non couverte.

Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le 29/06/2015
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE



AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL

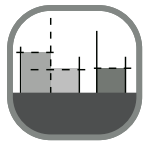
Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le 29/06/2015
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE



SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS URBAINES



- Voie principale
- Voie de desserte
- Trottoir
- Espace vert
- Limite parcellaire de lot
- Zone de non aedificandi
- Hauteur à l'égout de construction = 7 m
- Hauteur à l'égout de construction = 3.50 m
- Recul des constructions par rapport à la voie principale
- Recul des constructions par rapport à la voie de desserte
- Recul particulier des constructions par rapport aux limites séparatives
- Accès (portail)
- Recul des constructions par rapport aux limites séparatives
- Servitude de passage de réseaux
- Emprise constructible uniquement pour intégration du stationnement
- Stationnement visiteurs
- 21** Numéro de lot



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1/ TOITURES

Les toitures pourront présenter de 2 à 4 pans.
Les toitures-terrasses pourront être autorisées pour les garages pour les lots présentant des contraintes particulières liées au relief du terrain.

2/ ORIENTATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES TOITURES ET DES FAÇADES PRINCIPALES

Les faîtages et façades principales seront orientés selon les dispositions graphiques suivantes. Toutefois, pour des raisons de rendement énergétique, l'orientation des toitures pourra être différente sous réserve d'une insertion qualitative dans la pente.

Altimétrie

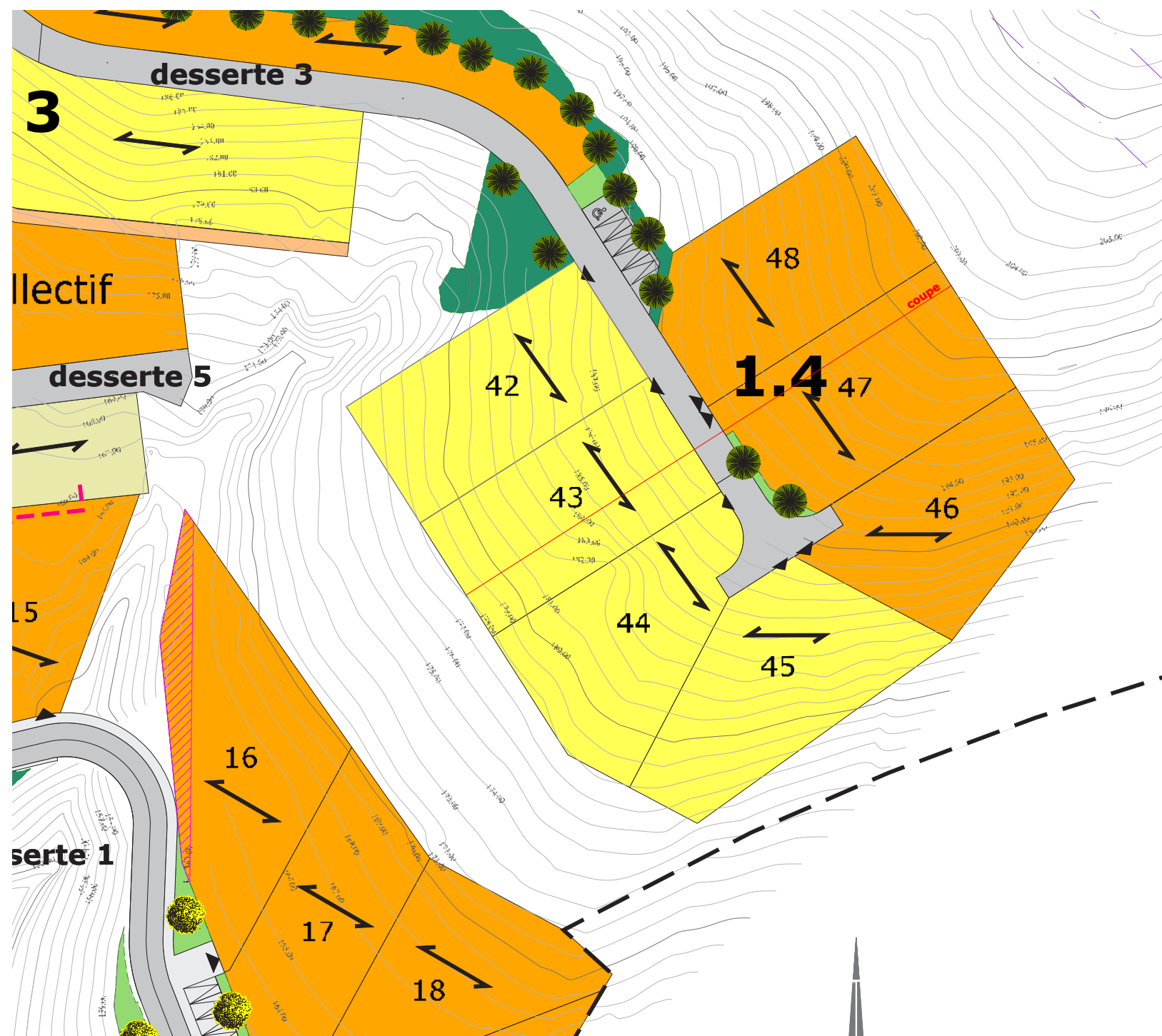
142.00
Courbes de niveaux

Terrain et accès

Entrée du terrain plus haut que l'accès
Entrée du terrain à niveau par rapport à l'accès
Entrée du terrain plus bas que l'accès

Indications sens des toitures

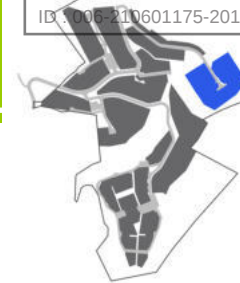
Sens du faîtage des habitations
Sens du faîtage et orientation des garages



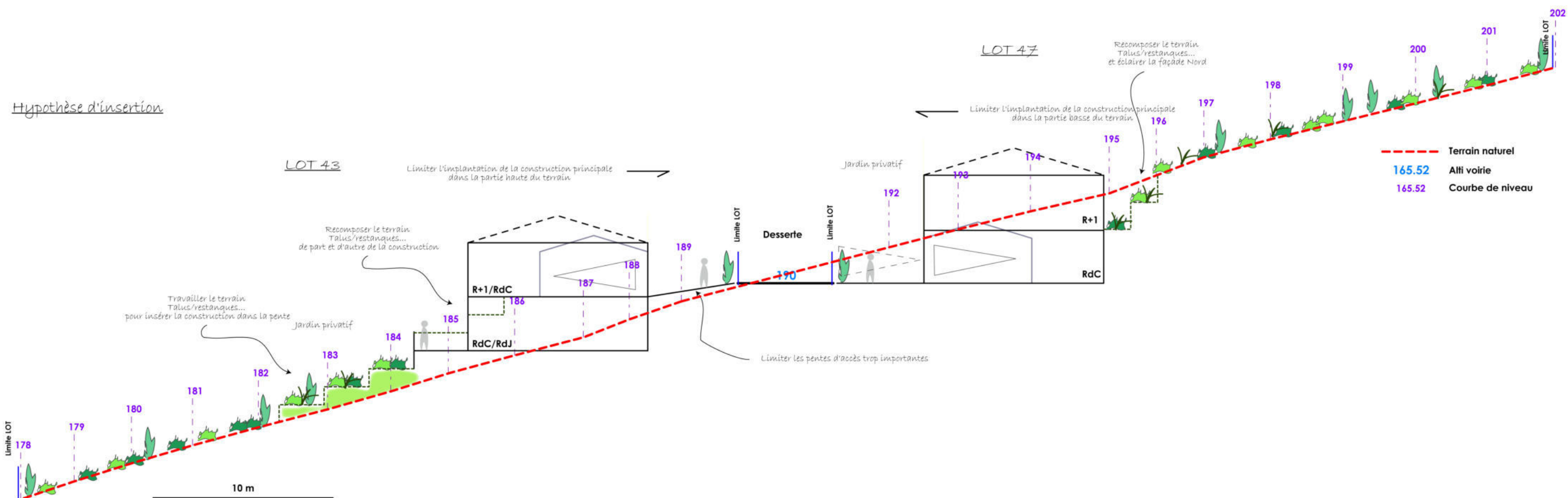
SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

AMBIANCE 1 / HABITAT INDIVIDUEL

Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le 29/06/2015
ID : 2005-210601175-20150617-024_2015-DE



3/ INSERTION DANS LA PENTE



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40 % de la parcelle devra être dédié à des espaces verts de pleine terre (hors emprises des constructions : habitation, garage, terrasses, piscine... et des voiries, chemins d'accès) et devra comprendre un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts de pleine terre, situé à 2 m minimum des limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 29/06/2015

Reçu en préfecture le 29/06/2015

Affiché le

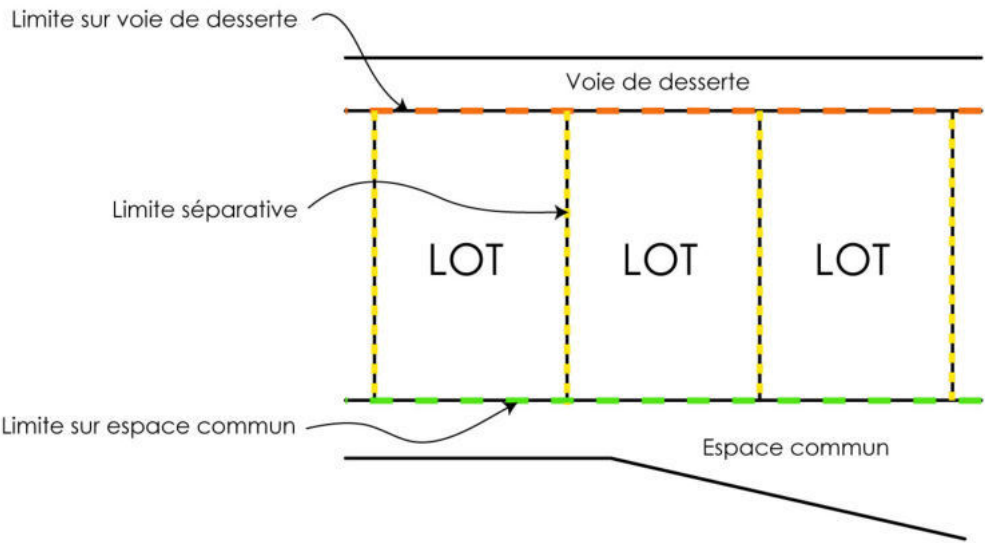


ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

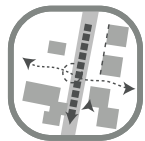
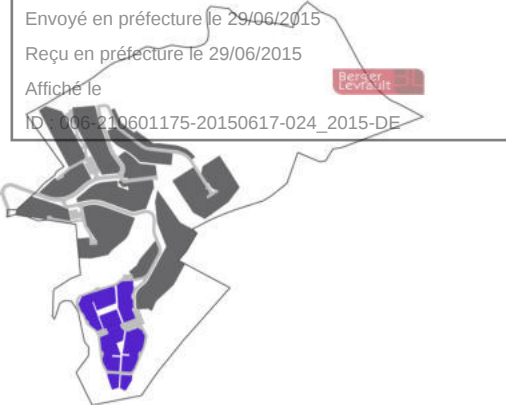
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

3.2.2 AMBIANCE 2 / HABITAT INDIVIDUEL GROUPE - BEGUINAGE

Le secteur se compose de 28 lots constructibles, correspondant à 28 logements individuels groupés.
 Les préconisations suivantes viennent compléter les dispositions applicables à la zone 1AUc du PLU de Saint-Blaise.



AMBIANCE 2 / HABITAT INDIVIDUEL GROUPE - BEGUINAGE



PRESCRIPTIONS URBAINES

Pour une meilleure compréhension, les préconisations urbaines sont traduites schématiquement.

1/ ACCÈS

Les accès s'effectuent selon le schéma suivant.

- L'accès automobile s'effectuera depuis la voie de desserte
- L'accès piéton d'opèrera depuis les cheminements et espaces communs.

Pour des raisons fonctionnelles, il pourra être autorisé un second accès piéton attenant à l'accès automobile, sans se substituer à celui prévu depuis les espaces communs.

2/ STATIONNEMENT

Une place par lot sera attribuée par l'aménageur au niveau d'espaces de stationnement mutualisés.

Une seconde place de stationnement supplémentaire sera à prévoir sur la parcelle, sous la forme d'un garage indiqué suivant le schéma suivant.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Garages :

Les garages seront bâtis à l'alignement de la limite de propriété donnant sur la voie de desserte, sauf exceptions indiquées selon les dispositions graphiques suivantes (lots 19b, 20b – recul 2 m).

Constructions principales destinées à l'habitation :

L'implantation de l'habitation varie en fonction des parcelles, de leur configuration et de leur situation.

Elle est d'abord définie par :

- des règles de prospects :
Recul par rapport à la voie de desserte : 3 m minimum, sauf exceptions selon le schéma suivant
Recul par rapport à l'espace commun intérieur : 2 m minimum – ce recul peut être plus important suivant les parcelles.
Recul par rapport aux limites séparatives : 2 m minimum, sauf mitoyenneté autorisée ou imposée et sauf exception selon le schéma suivant.

- puis complétées par des polygones d'implantation, selon le schéma suivant.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

L'habitation principale et le volume du garage devront être :

- mitoyens selon le schéma suivant.
- séparés par une distance minimale de 2 m.

Au cas par cas, des adaptations pourront être autorisées sous réserve et suivant l'avis des architectes-conseil.

Les constructions de type terrasses et pergolas, treilles... pourront être projetées en dehors du polygone d'implantation et devront respecter les autres règles de reculs. Les escaliers nécessaires pourront être implantés à moins de 2 mètres des limites sous réserve qu'ils soient séparés des limites par une haie.

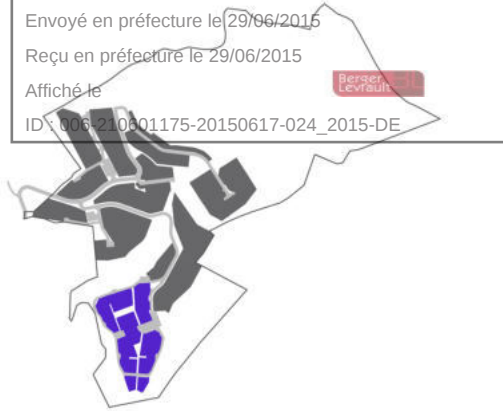
4/ PISCINE

- Recul par rapport à la voie de desserte : 3m
- Recul par rapport aux limites séparatives : 3m

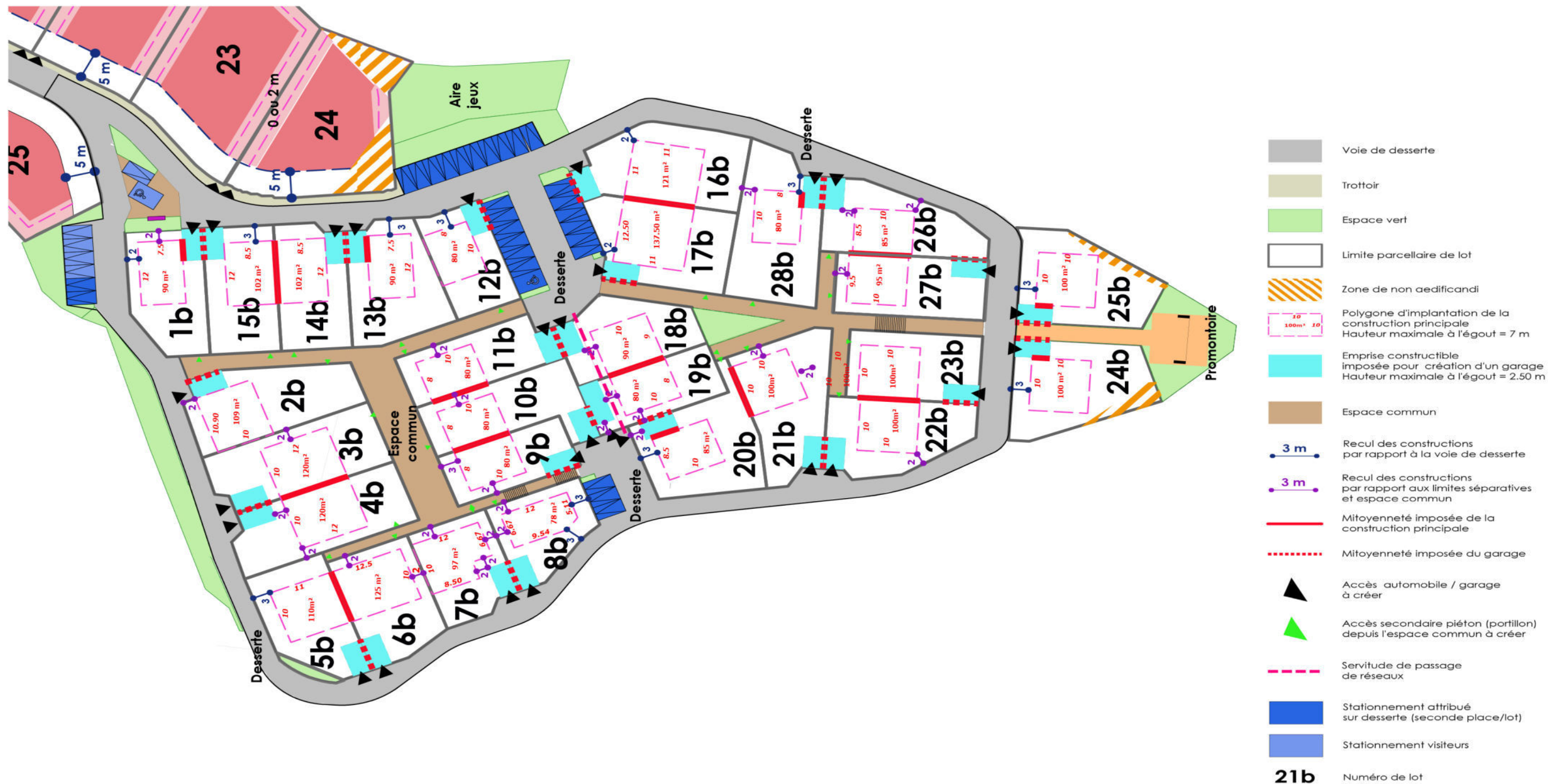
5/ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

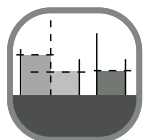
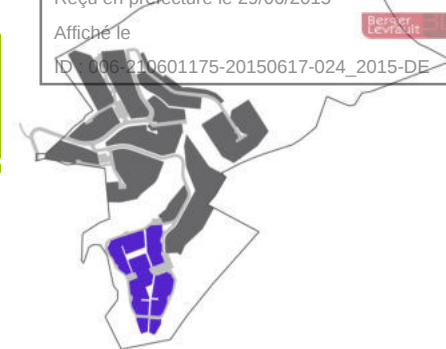
- Hauteur maximale du corps principal de l'habitation : 7.00 m.
- Hauteur maximale des garages et annexes : 2.50 m, sauf impossibilités techniques liées au relief du terrain.

AMBIANCE 2 / HABITAT INDIVIDUEL GROUPE - BEGUINAGE



SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS URBAINES





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1/ TOITURES

Les toitures pourront présenter de 2 ou 4 pans.
Les toitures-terrasses pourront être autorisées pour les garages pour les lots présentant des contraintes particulières liées au relief du terrain.

2/ ORIENTATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES TOITURES ET DES FAÇADES PRINCIPALES

Les faîtages et façades principales seront orientés selon les dispositions graphiques suivantes. Toutefois, pour des raisons de rendement énergétique, l'orientation des toitures pourra être différente sous réserve d'une insertion qualitative dans la pente.

Altimétrie

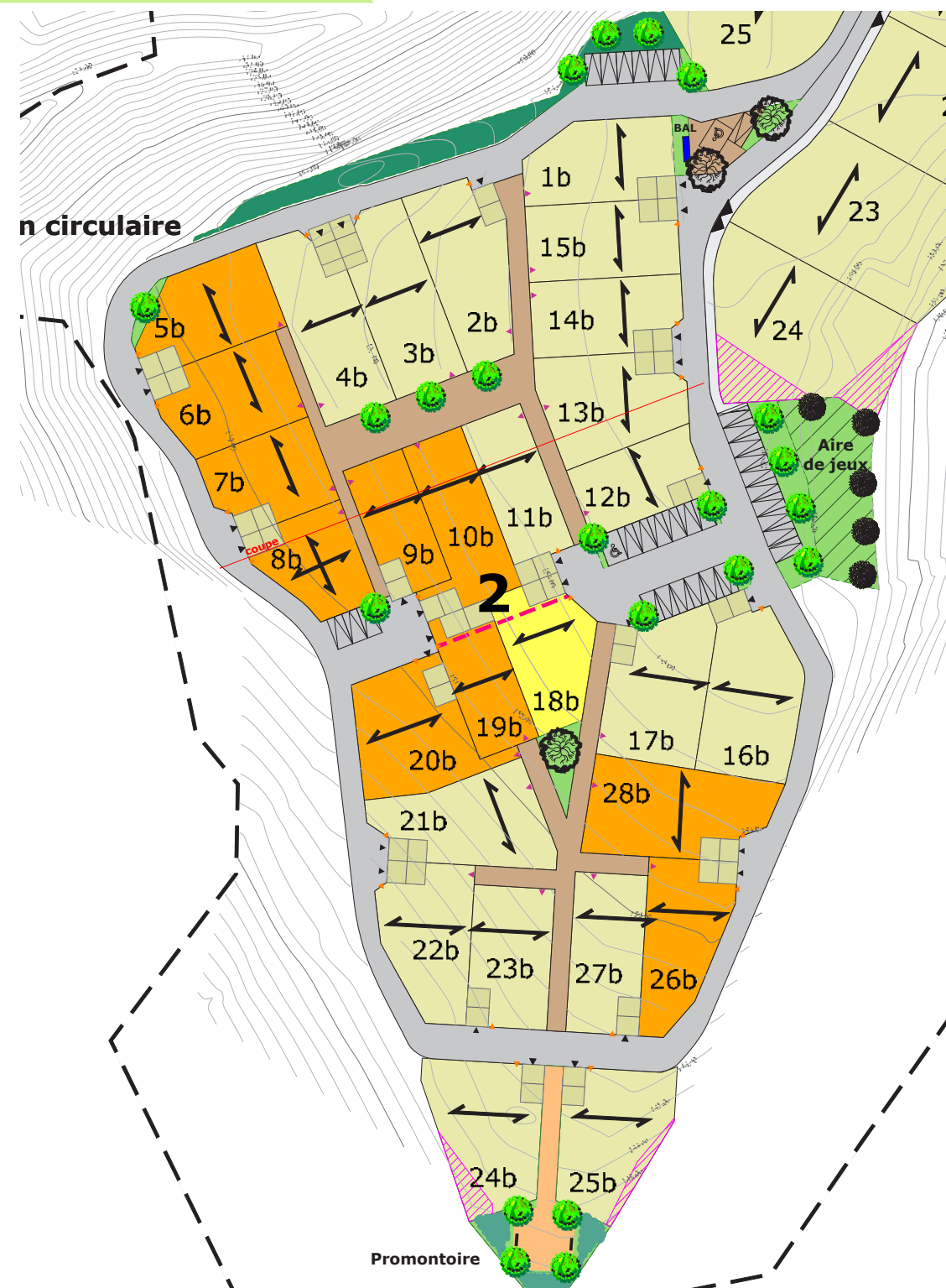
142.00
Courbes de niveaux

Terrain et accès

Entrée du terrain plus haut que l'accès
Entrée du terrain à niveau par rapport à l'accès
Entrée du terrain plus bas que l'accès

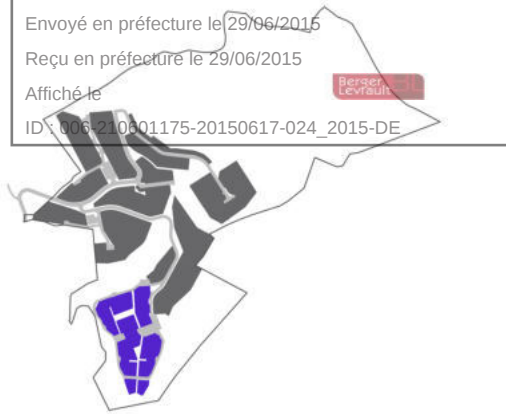
Indications sens des toitures

Sens du faîtage des habitations
Sens du faîtage et orientation des garages

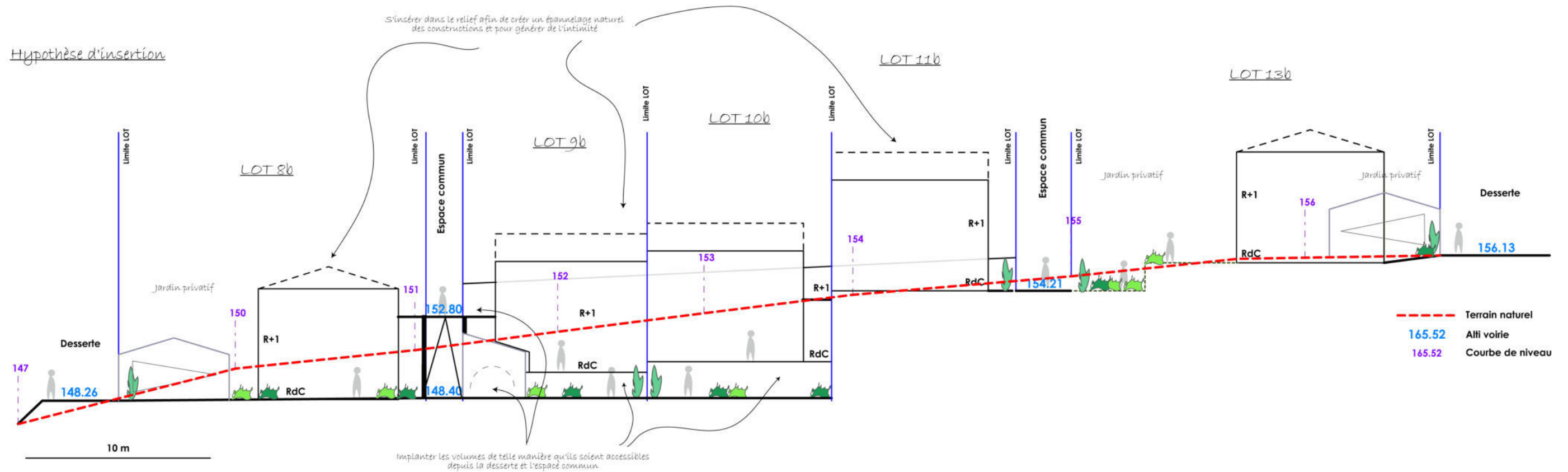


SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

AMBIANCE 2 / HABITAT INDIVIDUEL GROUPE - BEGUINAGE



3/ INSERTION DANS LA PENTE





PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1/ TRAITEMENT DES MURS DE CLÔTURE DONNANT SUR LA VOIE DE DESSERTE

L'interface entre la parcelle et la voie de desserte se réalisera de 2 manières :

a. Garage

Le volume du garage bâti ouvrant sur la desserte et donnant accès directement au jardin privatif du lot : Les façades seront revêtues d'un enduit frotté fin.

La porte de garage devra permettre un usage aisé, les portes battantes ayant un débattement sur la voie de desserte sont interdites.

Pour les portes présentant un système d'empilage, d'enroulement... celui-ci sera obligatoirement intégré à l'intérieur du volume bâti. Tout élément en applique sur la façade est interdit.

La porte pourra être en bois ou en métal.

La couleur de la porte devra s'harmoniser avec l'enduit de la façade.

b. Clôture

En rappel :

Elles seront constituées d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé doublé d'une haie mixte.

2/ TRAITEMENT DU MUR DE CLÔTURE DONNANT SUR L'ESPACE COMMUN INTÉRIEUR

En rappel :

Elles seront constituées d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé doublé d'une haie mixte.

Cette clôture (grillage + haie) sera à la charge de l'aménageur, mais ne comprendra pas le portillon.

3/ TRAITEMENT DES PORTILLONS PIÉTONS

Une grande liberté sera laissée quant au choix des portillons dans le but d'une recherche d'appropriation des futurs habitants et de diversité qui participera à la création de l'ambiance du béguinage. Les caractéristiques à respecter seront :

- Hauteur : entre 1.50 et 1.75 m

- Matériaux : Métal ou bois traité non laissé « naturel ».

Tout panneau plein toute hauteur sera interdit. Il sera attendu une harmonisation entre le portillon et les clôtures.

4/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40 % de la parcelle devra être dédié à des espaces verts de pleine terre (hors emprises des constructions : habitation, garage, terrasses, piscine... et des voiries, chemins d'accès) et devra comprendre un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts de pleine terre, situé à 2 m minimum des limites séparatives.

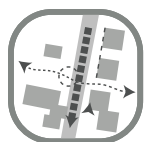
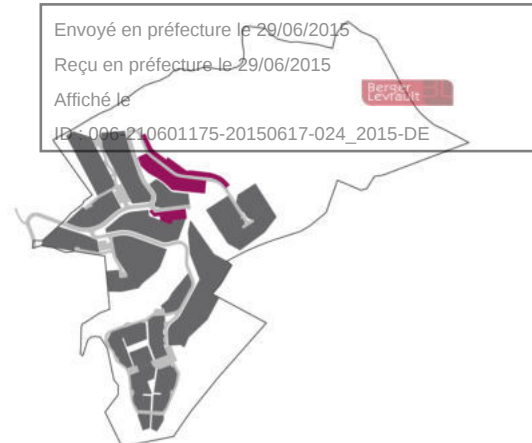
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

3.2.3 AMBIANCE 3 / MAISONS DE VILLAGE

Le secteur se compose de 3 lots constructibles.
Les préconisations suivantes viennent compléter les dispositions applicables à la zone 1AUb du PLU de Saint-Blaise.



AMBIANCE 3 / MAISON DE VILLAGE



PRESCRIPTIONS URBAINES

Pour une meilleure compréhension, les préconisations urbaines sont traduites schématiquement.

1/ ACCÈS :

L'accès principal s'effectuera depuis les voies de desserte. Des accès secondaires uniquement piétons devront être développés pour le macrolot B depuis le cheminement piéton projeté en contrebas des lots.

2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Pour le macrolot A :

- Par rapport à la voie de desserte : Recul minimal de 2.50 m des constructions par rapport à l'alignement. Des jeux de retraits plus ou moins importants permettant de créer un front urbain rythmé et dynamique sont encouragés. Ce retrait doit être paysagé, et permettre d'intégrer les accès aux logements ainsi que du stationnement.
- Par rapport aux limites séparatives : Implantation en retrait ou en limite. Les bandes de recul peuvent accueillir du stationnement et doivent être paysagées.

Pour le macrolot B :

- Par rapport à la voie de desserte : Recul minimal de 2.00 m des constructions par rapport à l'alignement. Des jeux de retraits plus ou moins importants permettant de créer un front urbain rythmé et dynamique sont encouragés. Ce retrait doit être paysagé, et permettre d'intégrer les accès aux logements.
- Par rapport aux limites séparatives : Implantation en retrait ou en limite. Les bandes de recul doivent être paysagées.
- Par rapport au cheminement piéton Sud : Implantation en retrait, la bande de recul doit être paysagée.

Pour le macrolot C :

- par rapport à la voie de desserte : Implantation en retrait ou en limite.
- par rapport aux limites séparatives : Implantation en retrait ou en limite. Les bandes de recul doivent être paysagées.

3/ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

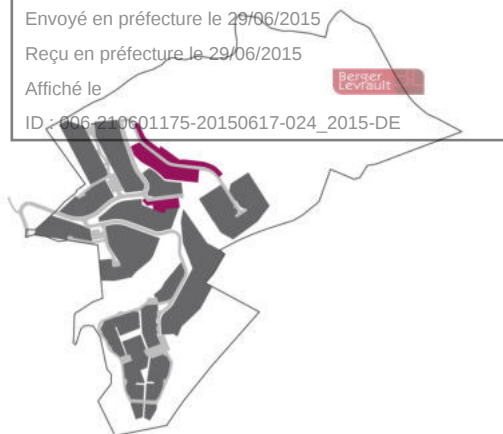
- Hauteur maximale : 9 m

4/ STATIONNEMENT

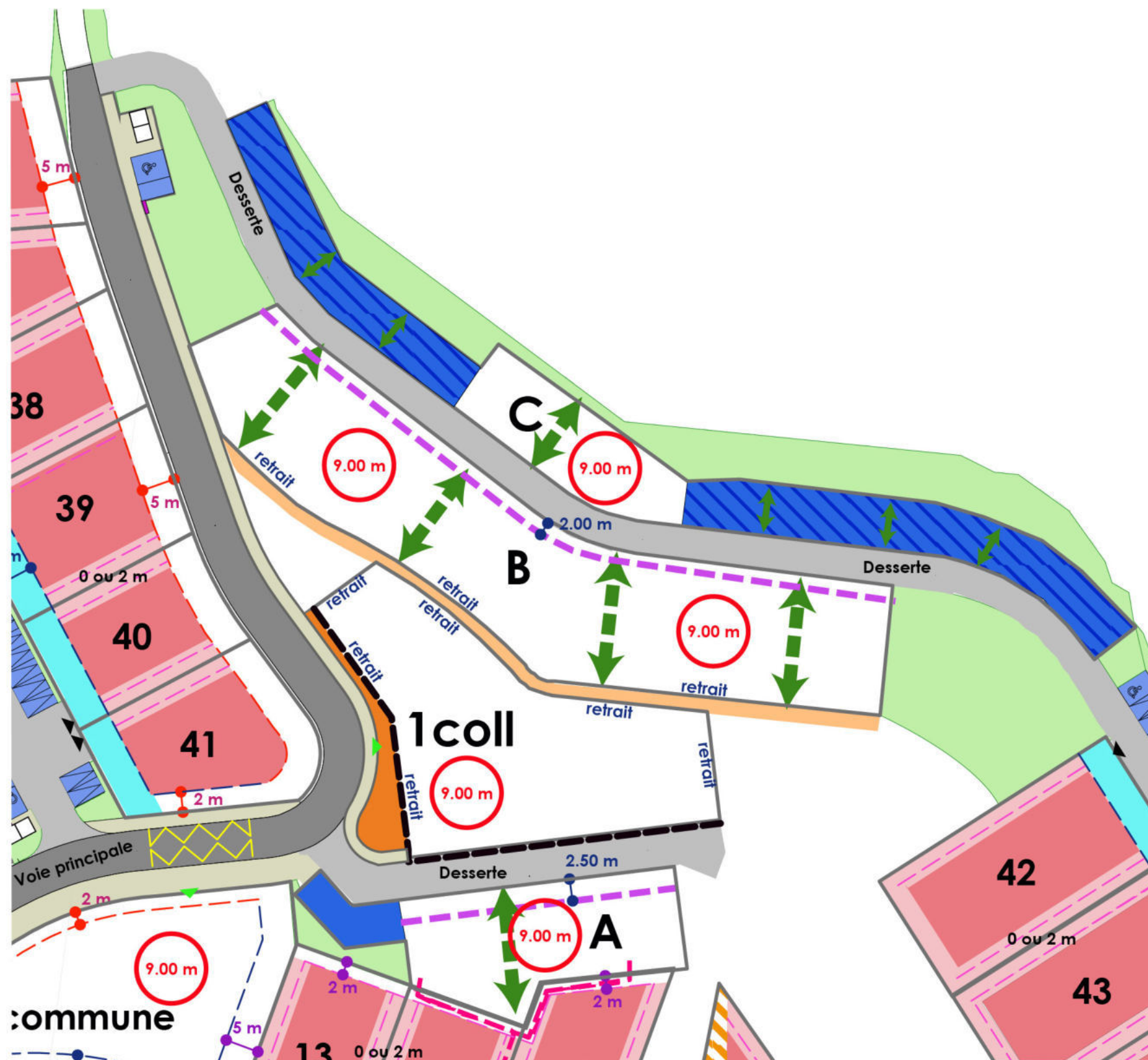
Chaque lot devra prévoir 2 places par logement. Ce stationnement devra se réaliser :

- Pour le macrolot A : De part et d'autres de la voie de desserte, sous la forme d'aires de stationnement non couvertes, ou bâties (boxes, garages intégrés au bâti) en proportion majoritaire.
- Pour les macrolots B et C : Le long de la voie de desserte côté Nord, sous la forme d'aires de stationnement non couvertes, ou bâties (boxes, garages intégrés au bâti), à proportion égale. Il conviendra d'alterner dans la composition générale les 2 types de stationnement sur l'ensemble du linéaire de la voie de desserte.

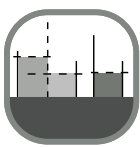
AMBIANCE 3 / MAISON DE VILLAGE



SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS URBAINES



- Voie principale
- Voie de desserte
- Trottoir
- Cheminement doux
Accès secondaire - portillon
- Espace vert
- Limite parcellaire de lot
- Hauteur de construction = 9.00 m
- Recul minimal des constructions
par rapport à la voie de desserte
- Retrait minimal des façades par rapport
à la desserte - Création d'un front bâti rythmé
- Perméabilité du bâti - respiration
- Stationnement aérien attribué
sur desserte
- 1/2 stationnement attribué aérien
1/2 stationnement attribué bâti
- A** Dénomination du macrolot



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

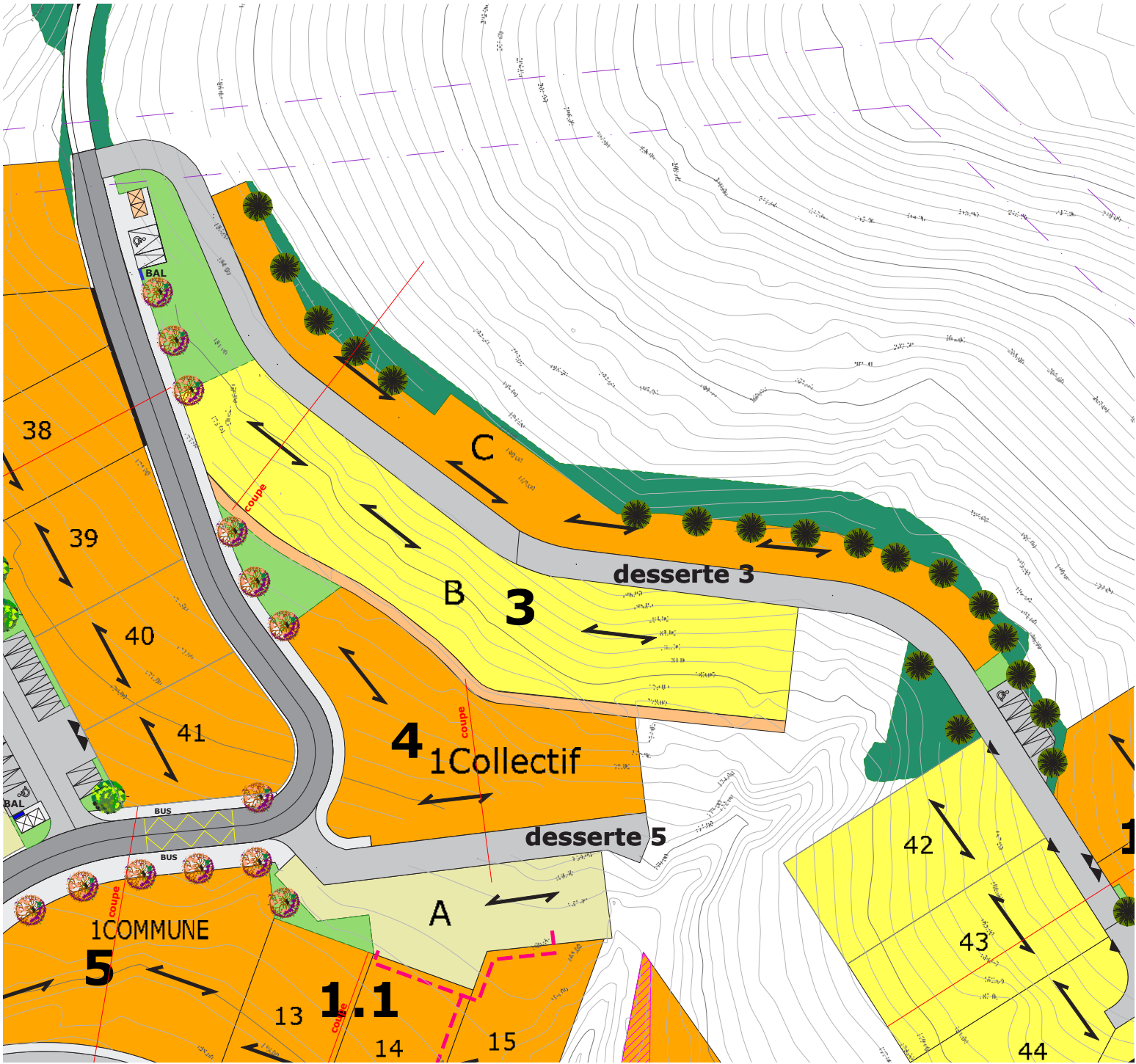
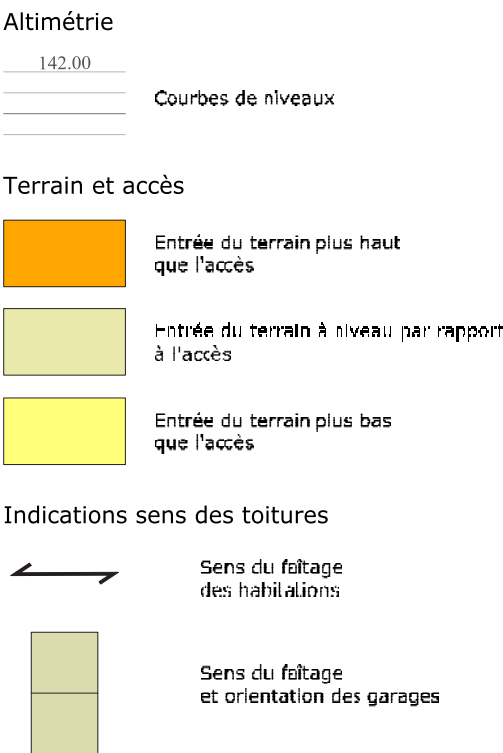
1/ TOITURES

Les toitures des constructions dédiées à l'habitat pourront présenter 2 à 4 pans.
Les toitures des constructions destinées à recevoir du stationnement pourront :

- présenter 1 pan et une couverture traditionnelle en tuiles

2/ ORIENTATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES TOITURES ET DES FAÇADES PRINCIPALES

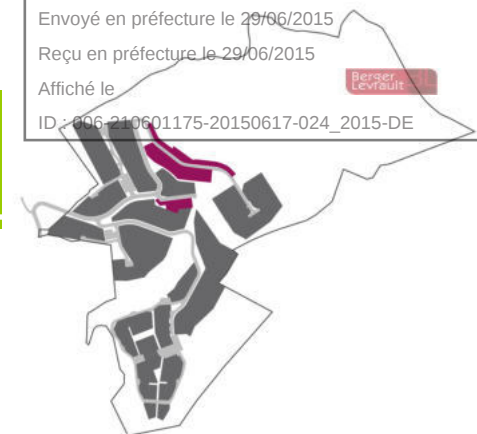
Les faîtages et façades principales seront orientés selon les dispositions graphiques suivantes. Toutefois, pour des raisons de rendement énergétique, l'orientation des toitures pourra être différente sous réserve d'une insertion qualitative dans la pente.



SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

AMBIANCE 3 / MAISON DE VILLAGE

Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

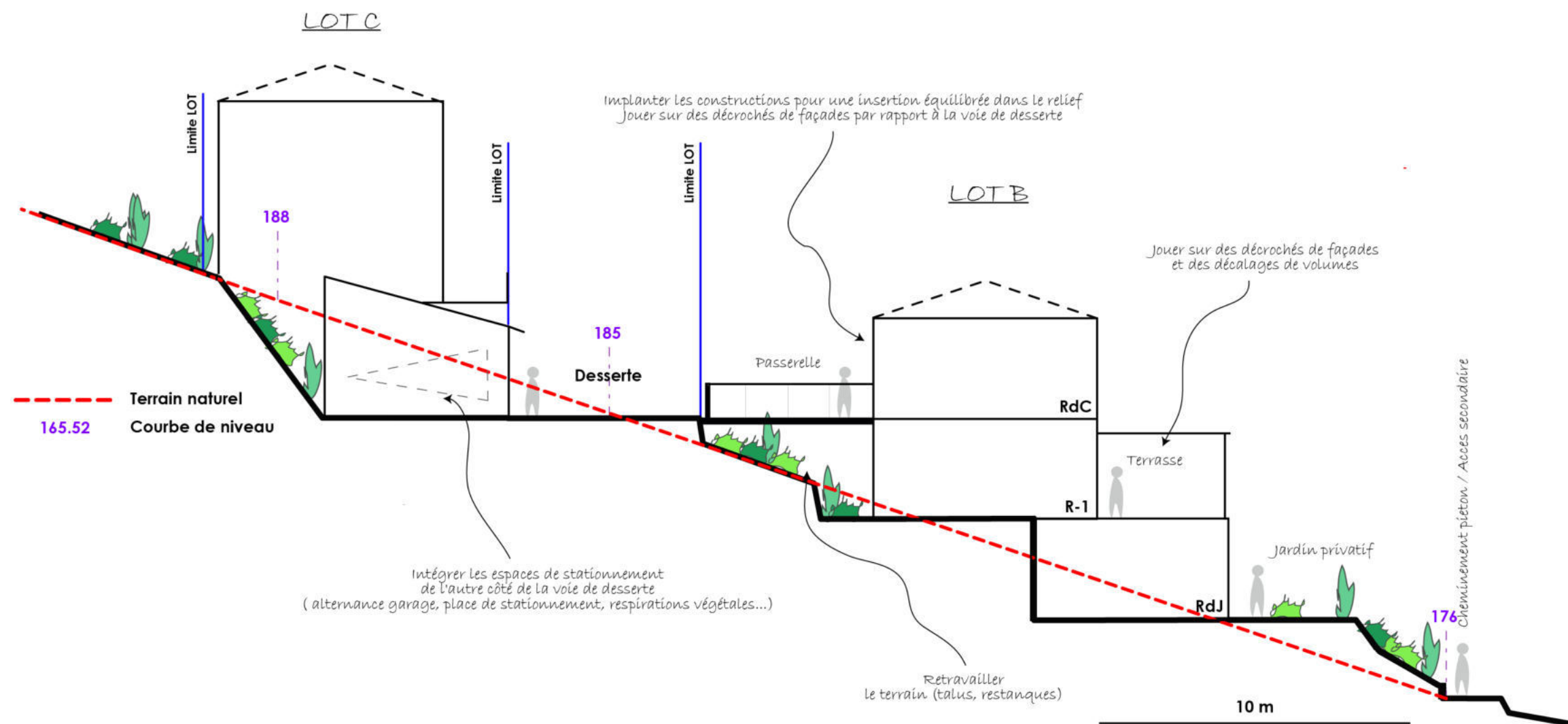


3/ INSERTION DANS LA PENTE

Les constructions devront s'insérer en paliers au sein du relief du terrain afin d'équilibrer au maximum les déblais et remblais.
Suivant l'adaptation au terrain, les constructions pourront être décalées, et ainsi proposer plusieurs niveaux de logements avec :

- des logements sur 1 niveau de plain-pied
- des logements comprenant 2 niveaux.

Ces principes permettront de pouvoir intégrer des prolongements des espaces extérieurs (jardins, terrasses...).



AMBIANCE 3 / MAISON DE VILLAGE

Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le 29/06/2015
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE



4/ COMPOSITION ET DESSIN

a. Volumétrie

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes.

b. Trame

Les constructions devront s'implanter de manière à éviter tout effet de barre, et à créer des fronts bâtis rythmés.

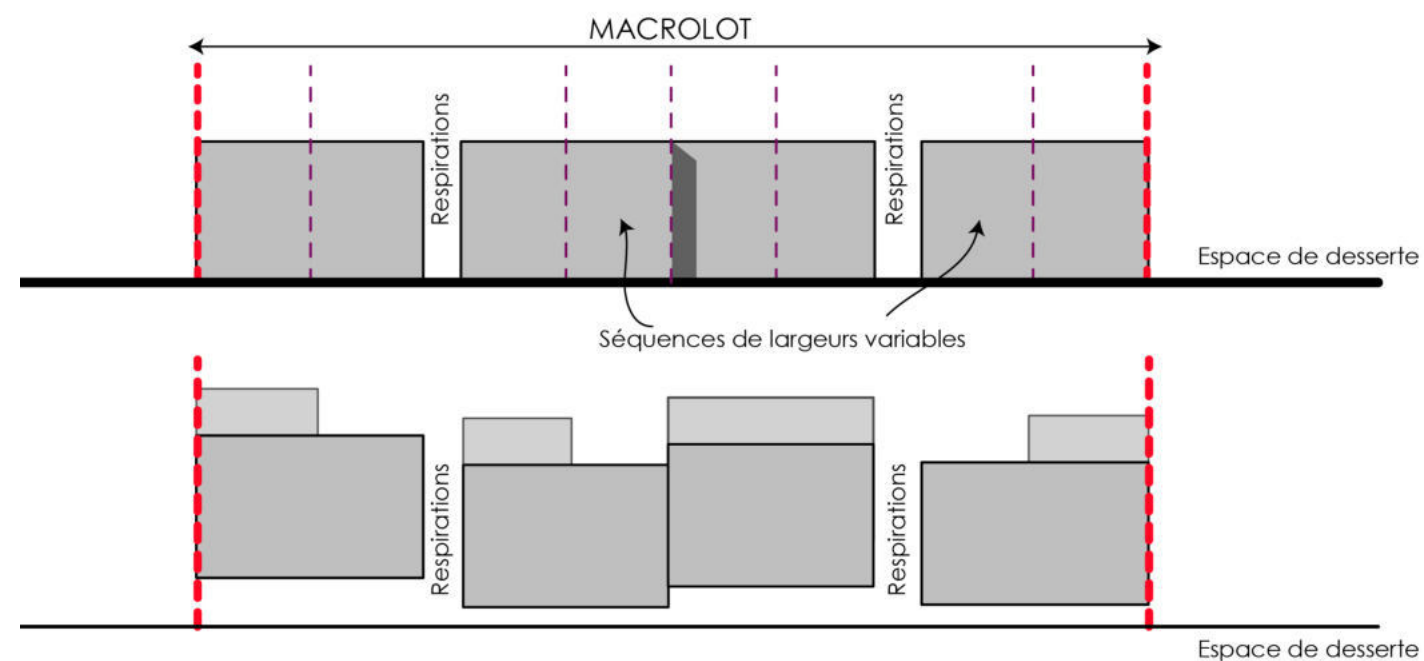
Des retraits variables, des jeux de décalages, significatifs de la typologie des maisons de village, seront à rechercher.

Les lots devront être redécoupés en plusieurs séquences, de longueurs variables, regroupant plusieurs logements mitoyens.

Des respirations devront être intégrées entre ces séquences, afin de générer des perméabilités à travers le bâti (habitations, et stationnement des macrolots B et C).

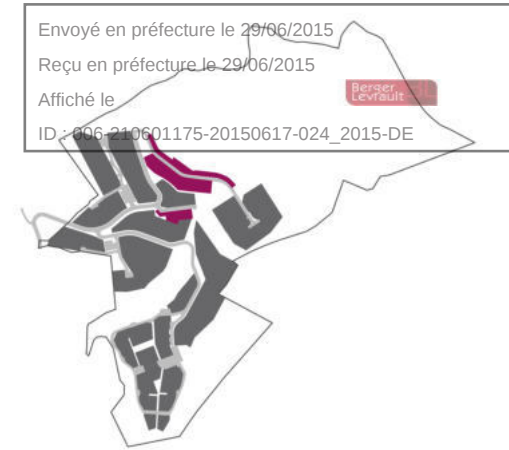
Si les constructions développent plusieurs niveaux de logements, ces respirations pourront accueillir les cheminements d'accès, escaliers... menant au niveau inférieur.

Pour le macrolot B, ces cheminements pourront être prolongés jusqu'au cheminement piéton situé en contrebas.



AMBIANCE 3 / MAISON DE VILLAGE

Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le 
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE



c. Dessin des façades

Les façades orientées sur les voies de dessertes, sauf pour le macrolot C, présenteront seulement des ouvertures plus hautes que larges. Des formats différents seront autorisés pour les pièces à vivre sur les façades opposées des voies de desserte, permettant l'accès aux espaces privatifs prolongeant les pièces à vivre.

5/ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

a. Gamme chromatique

Les macrolots se traduisent par plusieurs séquences, il conviendra de rechercher à la fois :

- une cohérence chromatique à l'échelle de chaque macrolot,
- une harmonie chromatique sur l'ensemble des macrolots, notamment entre B et C.

Se référer au nuancier.

Ce principe s'appliquera également aux menuiseries et serrureries.



AMBIANCE 3 / MAISON DE VILLAGE

Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE



b. Éléments architecturaux :

- Les volets

Dans un souci de cohérence architecturale, la juxtaposition et l'association simultanée des 2 types de volets, battants pleins et persiennes, ne sera pas souhaitable au sein d'une même séquence.

- Débords d'éléments architecturaux

Tout élément en saillie susceptible de modifier le caractère la silhouette des maisons de village, comme les balcons, est à proscrire.

Seuls des auvents en ferronnerie ou en métal agrémentés d'une végétation grimpante seront autorisés, à condition qu'ils ne dépassent pas sur l'emprise de la voie de desserte.

Sur les façades opposées au front bâti donnant sur les espaces de rencontre, des éléments destinés

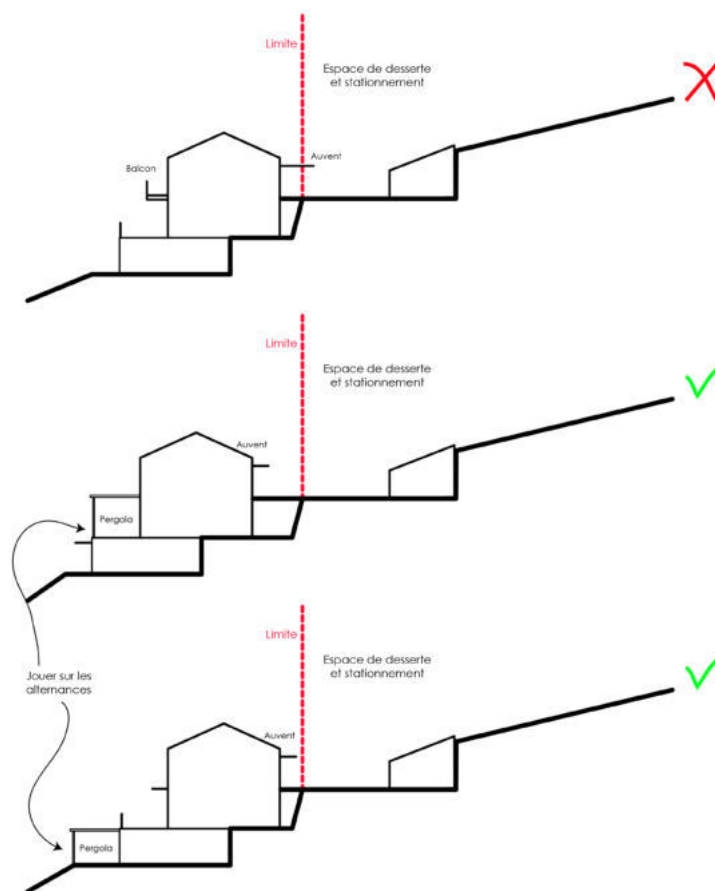
à la protection au vent, ou à l'ombrage, comme les treilles et les pergolas sont encouragées.

- Les garde-corps

Si les balcons sont interdits, du fait du décalage potentiel des constructions pour optimiser l'intégration dans le terrain, des garde-corps seront nécessaires pour délimiter, souligner et sécuriser les potentielles terrasses.

Ils devront développer des motifs simples ajourés, en fer forgé ou en métal.

Pour des raisons d'unité de langage architectural, chaque macrolot devra présenter un dessin de garde-corps unique.



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

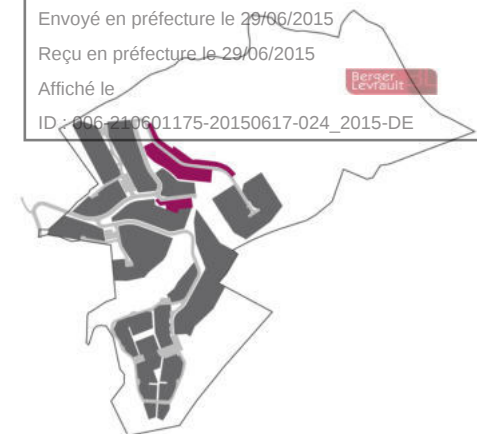
1/ ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

15 % de la parcelle devra être dédié à des espaces verts de pleine terre (hors emprises des constructions : habitation, escaliers, terrasses ...) et devra comprendre un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts de pleine terre, situé à 2 m minimum des limites séparatives.

Pour les macrolots A et C, les aires de stationnement devront être paysagées.

AMBIANCE 3 / MAISON DE VILLAGE

Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le 
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE



2/ TRAITEMENT DES CLOTURES SUR LA VOIE DE DESSERTE MACROLOT B

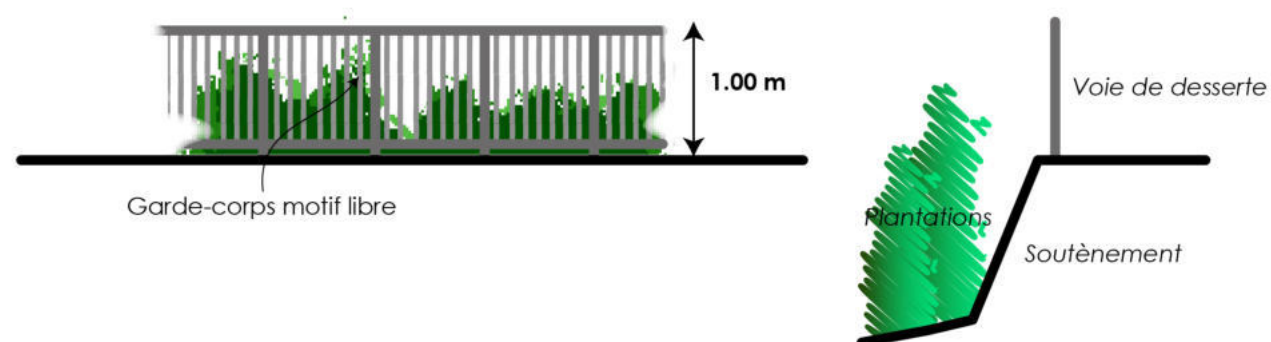
Les clôtures sur voie de desserte prévoient un grillage simple torsion. Pour des raisons fonctionnelles et paysagères, les clôtures sur la voie de desserte du macrolots B pourront être constituées :

- D'un garde-corps en serrurerie largement ajouré, présentant un barreaudage ou motif simple, d'une hauteur d'1 m.

Pour des raisons techniques, il pourra être posé sur une assise en maçonnerie :

- Cette assise sera limitée au minimum en termes de hauteur.
- Cette assise sera enduite, teinte unique à définir suivant nuancier de façades.

CLOTURE AMBIANCE 3 SUR VOIE DE DESSERTE - MACROLOT B



Envoyé en préfecture le 29/06/2015

Reçu en préfecture le 29/06/2015

Affiché le



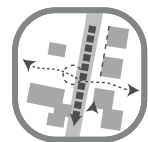
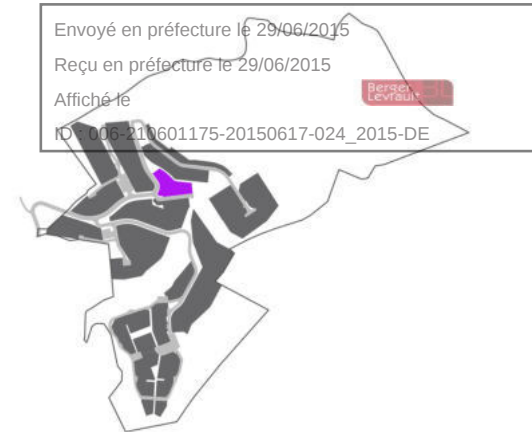
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

3.2.4 AMBIANCE 4 / HABITAT COLLECTIF - SERVICES

Le secteur se compose d'un lot constructible dédié au logement social et développant potentiellement des services / activités en rez-de-chaussée.
Les préconisations suivantes viennent compléter les dispositions applicables à la zone 1AUa du PLU de Saint-Blaise.





PRESCRIPTIONS URBAINES

1/ ACCÈS

L'accès automobile s'effectuera depuis la voie de desserte selon le schéma suivant.
L'accessibilité piéton se réalisera par le trottoir bordant la voie principale.

2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions s'effectueront selon le schéma suivant.

- Par rapport à la voie principale : Implantation en retrait. Ce retrait doit être paysagé, et permettre d'intégrer les accès aux logements ainsi que du stationnement ponctuel.
- Par rapport à la voie de desserte : Implantation à l'alignement.
- Par rapport aux limites séparatives : Implantation en retrait. Les bandes de recul doivent être paysagées.

3/ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale: 9 m

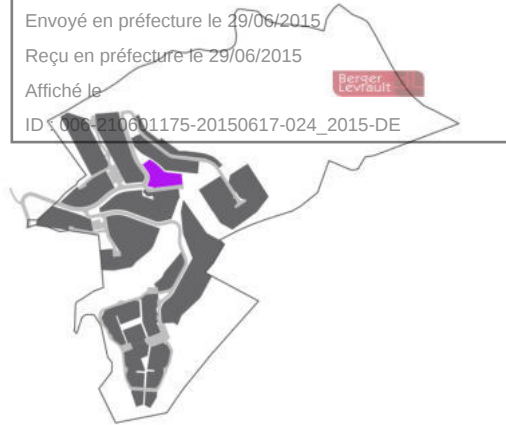
4/ STATIONNEMENT

Le lot devra prévoir au moins 1 place par logement et 1 place par local de service/activité.

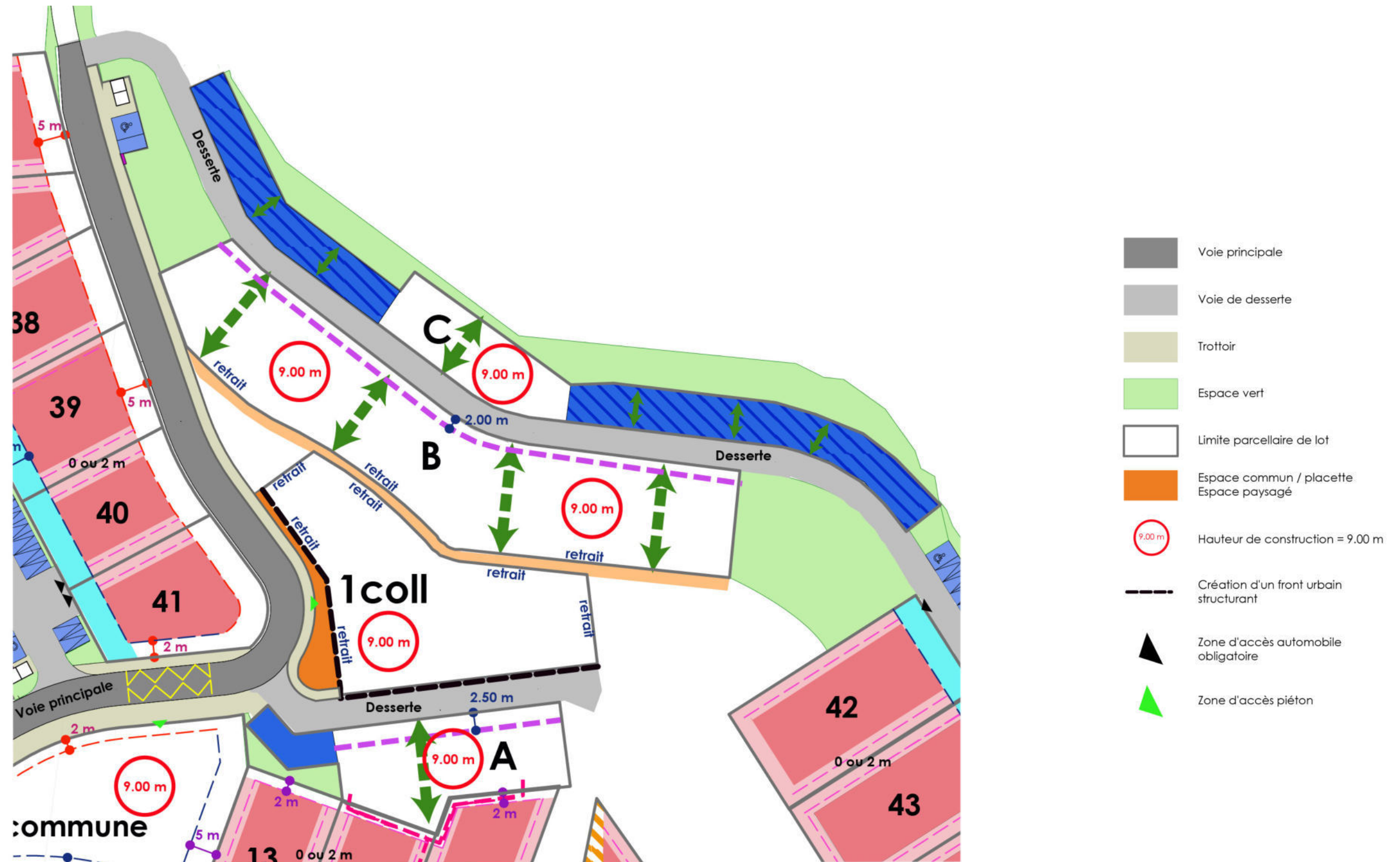
Ce stationnement pourra se réaliser :

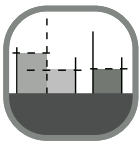
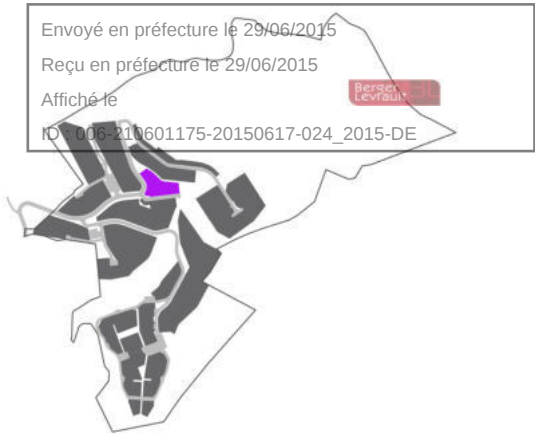
- Principalement sous la forme d'un socle dédié intégré à la construction (en Rez-de-Chaussée, semi-enterré et/ou enterré) sous réserve d'une intégration architecturale de qualité.
- Ponctuellement sous la forme d'aires de stationnement non couvertes au niveau de la voie de desserte majoritairement et de la voie principale.
- Ponctuellement sous la forme d'aires de stationnement bâties (boxes) sous réserve d'une intégration architecturale de qualité, au niveau de la voie de desserte.

AMBIANCE 4 / HABITAT COLLECTIF & SERVICES



SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS URBAINES





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

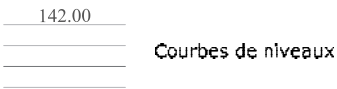
1/ TOITURES

Les toitures devront présenter 2 à 4 pans. Les toitures terrasses partielles pourront être autorisées sous réserve d'une harmonie architecturale de qualité.

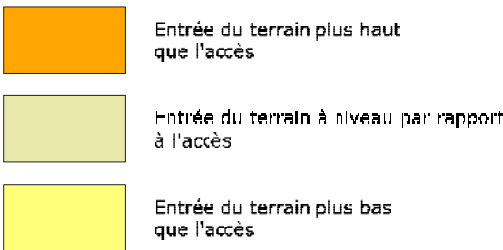
2/ ORIENTATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES TOITURES ET DES FAÇADES PRINCIPALES

Les faîtages et façades principales seront orientés selon les dispositions graphiques suivantes. Toutefois, pour des raisons de rendement énergétique, l'orientation des toitures pourra être différente sous réserve d'une insertion qualitative dans la pente.

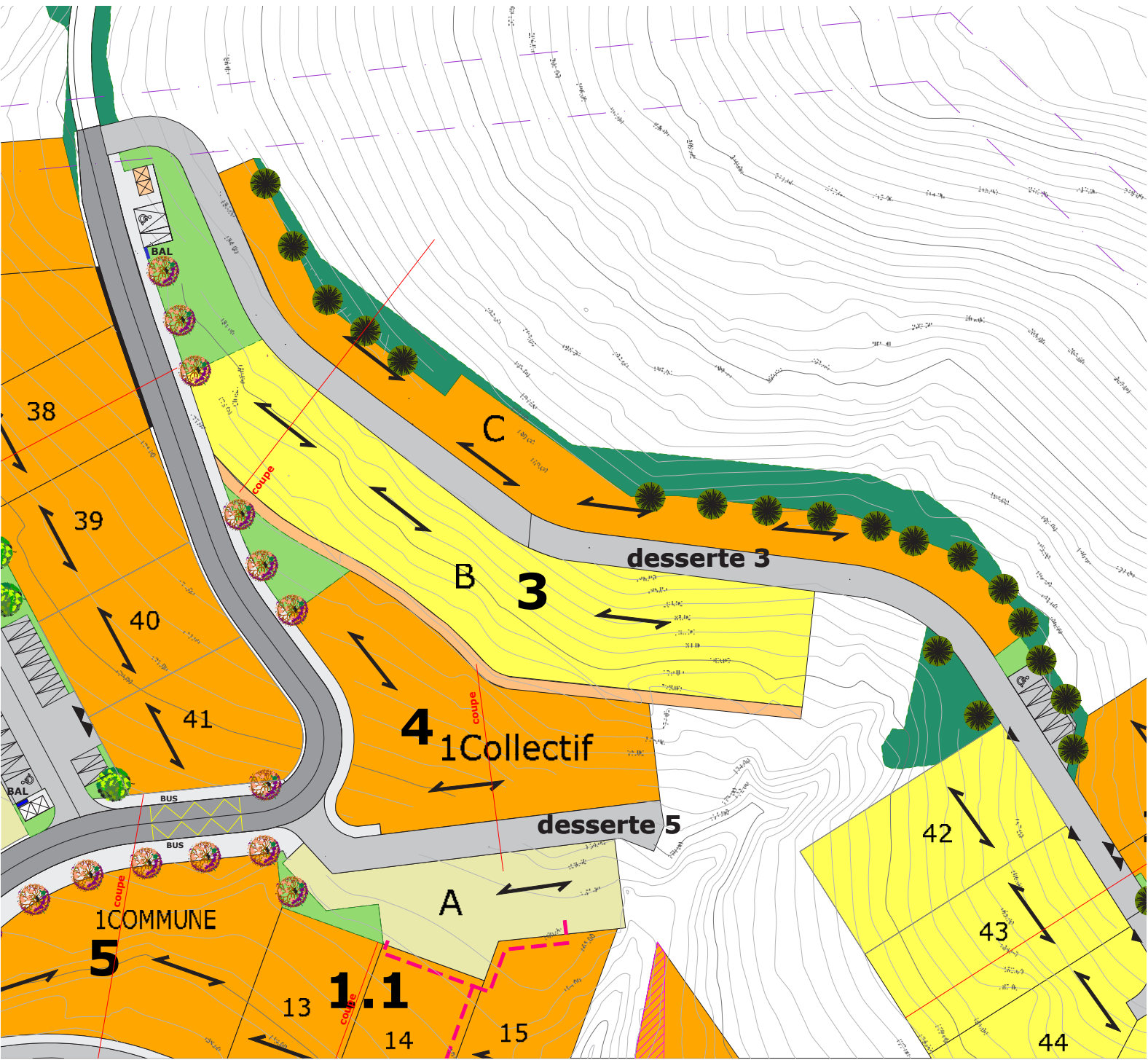
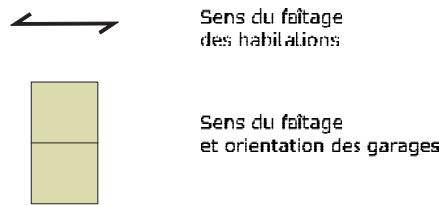
Altimétrie



Terrain et accès



Indications sens des toitures



SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3/ DESSIN DES FAÇADES

De par sa situation au cœur du quartier, l'architecture devra être soignée et rythmée en proposant des jeux de volumes (retraits, décalages, etc.), de hauteurs, et des variations chromatiques.

Une attention particulière sera attendue sur le traitement du premier niveau.

4/ INSERTION DANS LA PENTE

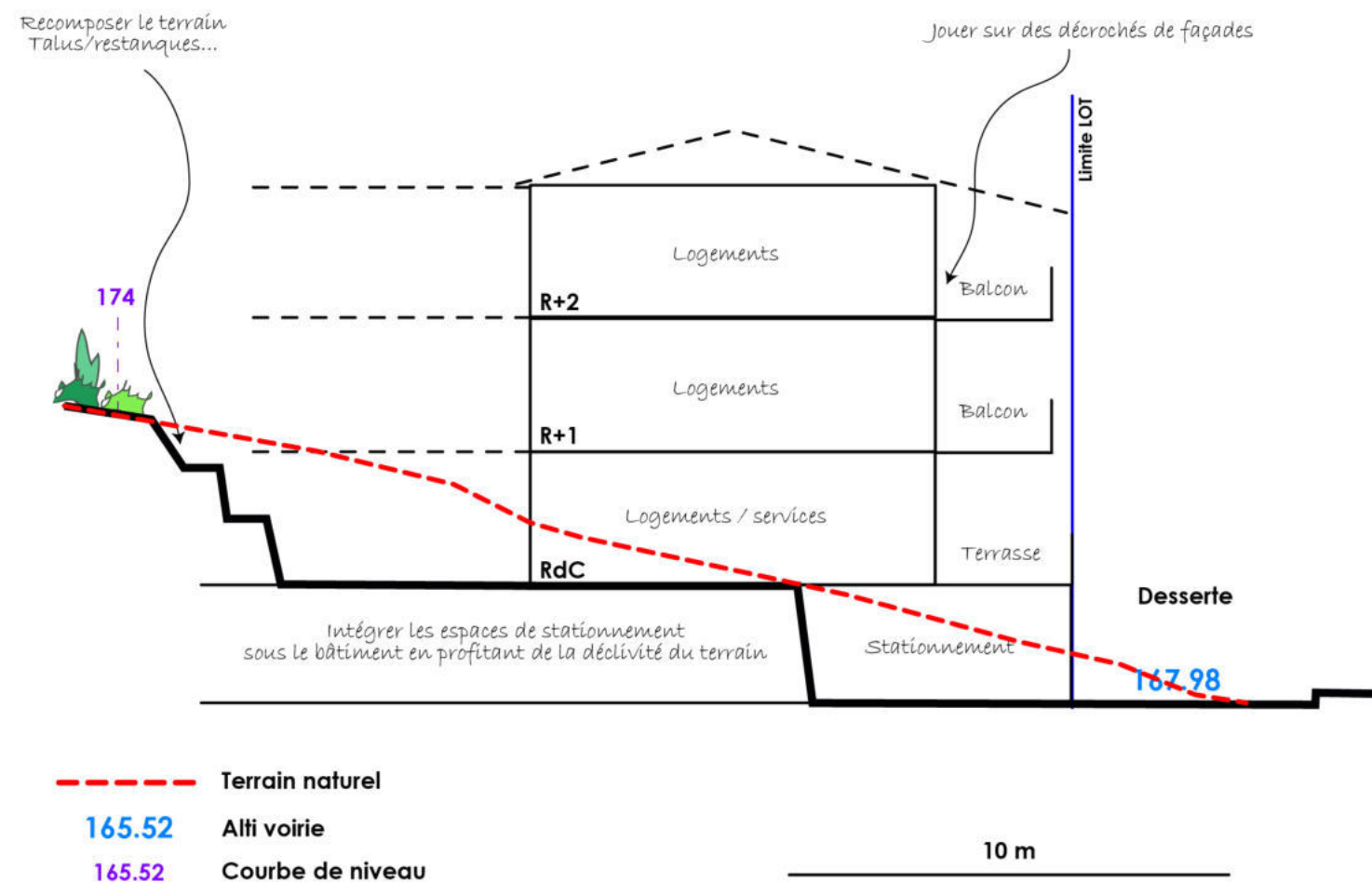


PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1/ TRAITEMENT EN PIED D'IMMEUBLE

Les retraits par rapport aux limites séparatives doivent être paysagés et plantés.

Au regard du relief, un travail de recomposition sera nécessaire, de par des talus ou des restanques. Les restanques en gabions pourront être autorisées si elles ne sont pas perceptibles depuis l'espace public (voie principale, voie de dessertes).



Envoyé en préfecture le 29/06/2015

Reçu en préfecture le 29/06/2015

Affiché le

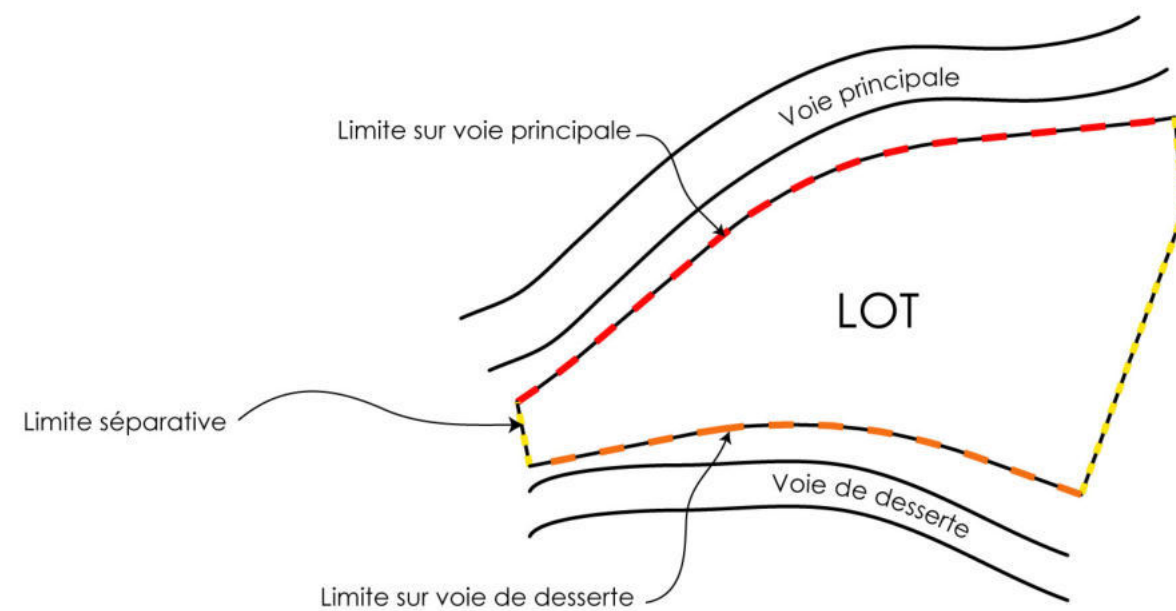


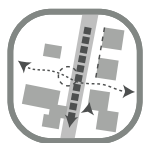
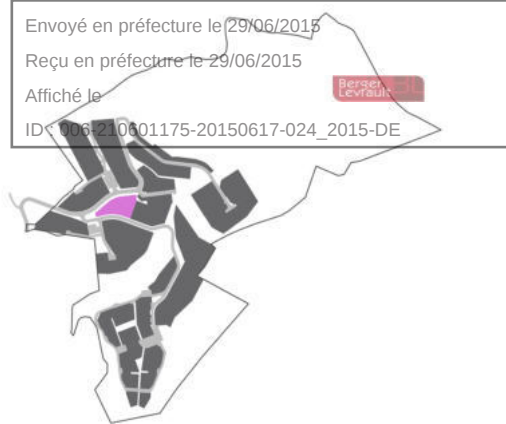
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

3.2.5 AMBIANCE 5 / EQUIPEMENT PUBLIC - ACTIVITE TERTIAIRE & HABITAT COLLECTIF

Ce lot est réservé à la commune.
 Les préconisations suivantes viennent compléter les dispositions applicables à la zone 1AUa du PLU de Saint-Blaise.





PRESCRIPTIONS URBAINES

1/ ACCÈS

L'accès automobile s'effectuera depuis la voie de desserte.
Les accès piétons pourront s'effectuer côté voie principale et côté voie de desserte.

2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes :

- Recul par rapport à la voie principale : 2 m. Ce retrait doit être paysagé, et permettre d'intégrer des accès aux constructions.
- Recul par rapport à la voie de desserte : 5 m. Ce retrait doit être paysagé, et peut accueillir du stationnement.
- Recul par rapport aux limites séparatives : 5 m. Ce retrait doit être paysagé.

3/ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale : 9 m

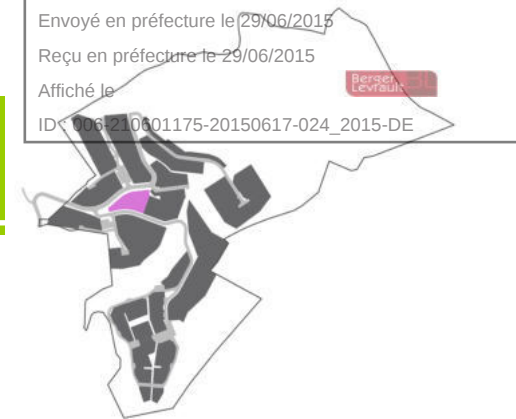
4/ STATIONNEMENT

Le lot devra prévoir le stationnement nécessaire à l'intérieur de la parcelle. Ce stationnement pourra se réaliser :

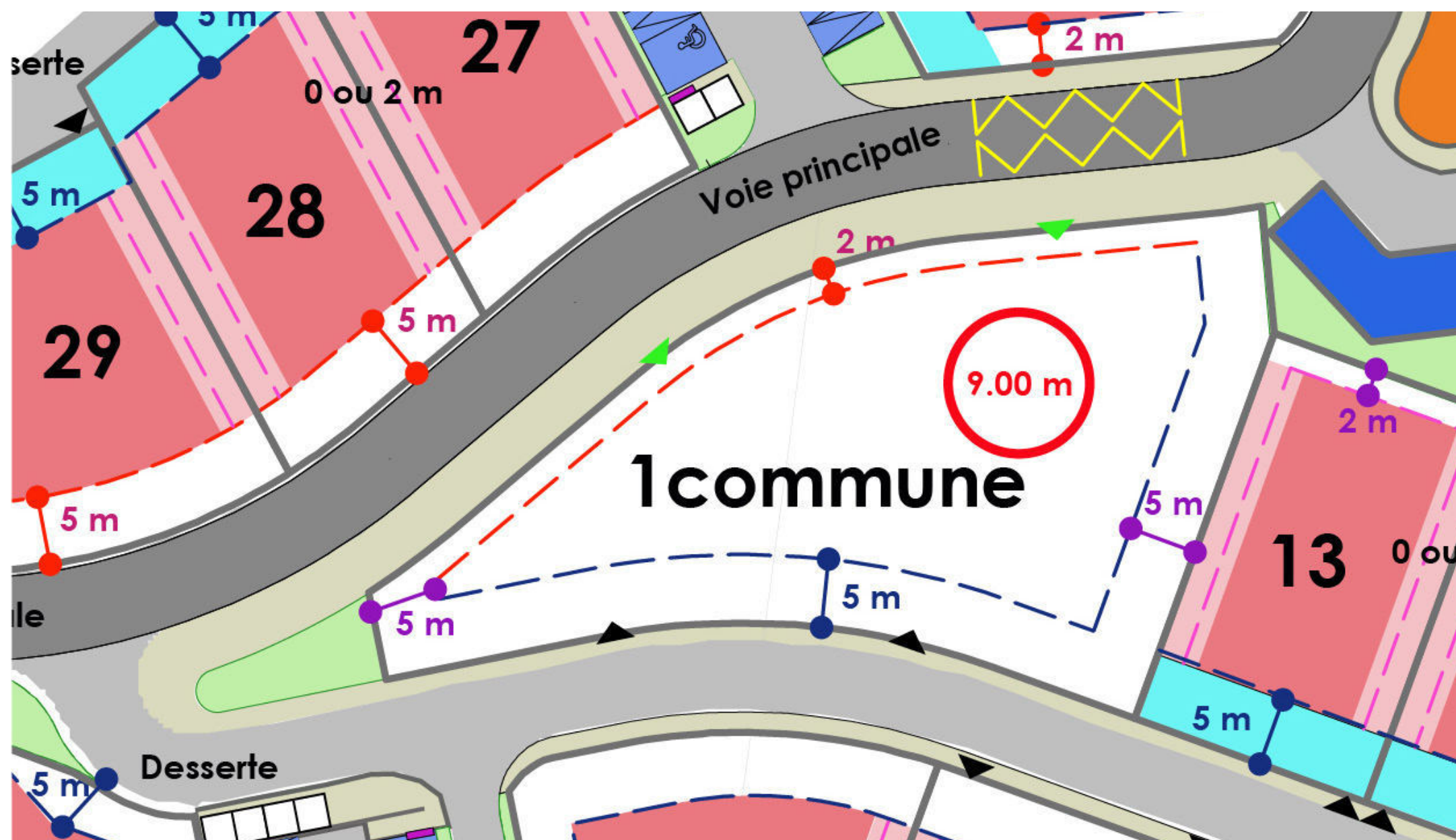
- Principalement sous la forme d'un socle dédié intégré à la construction (en Rez-de-Chaussée, semi-enterré et/ou enterré) sous réserve d'une intégration architecturale de qualité.
- Sous la forme d'aires de stationnement non couvertes.

AMBIANCE 5 / EQUIPEMENT PUBLIC / ACTIVITE TERTIAIRE ET HABITAT COLLECTIF

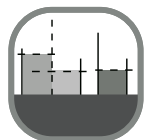
Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 29/06/2015
Affiché le 29/06/2015
ID: 006210001175-20150617-024_2015-DE



SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS URBAINES



- Voie principale
- Voie de desserte
- Trottoir
- Espace vert
- Limite parcellaire de lot
- Recul des constructions par rapport à la voie principale
- Recul des constructions par rapport à la voie de desserte
- Recul des constructions par rapport à la voie de desserte
- Hauteur de construction = 9.00 m
- Zone d'accès automobile obligatoire par voie de desserte
- Zone d'accès uniquement piéton



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1/ TOITURES

Les toitures pourront présenter de 1 à 4 pans.
Des toitures-terrasses pourront être autorisées :
- Si elles sont partielles
- Si elles participent à l'intégration de la construction dans la pente du terrain
- Si elles sont accessibles
- Si elles sont végétalisées.

2/ ORIENTATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES TOITURES ET FAÇADES PRINCIPALES

Les faîtages et façades principales seront orientés selon les dispositions graphiques suivantes. Toutefois, pour des raisons de rendement énergétique, l'orientation des toitures pourra être différente sous réserve d'une insertion qualitative dans la pente.

Altimétrie

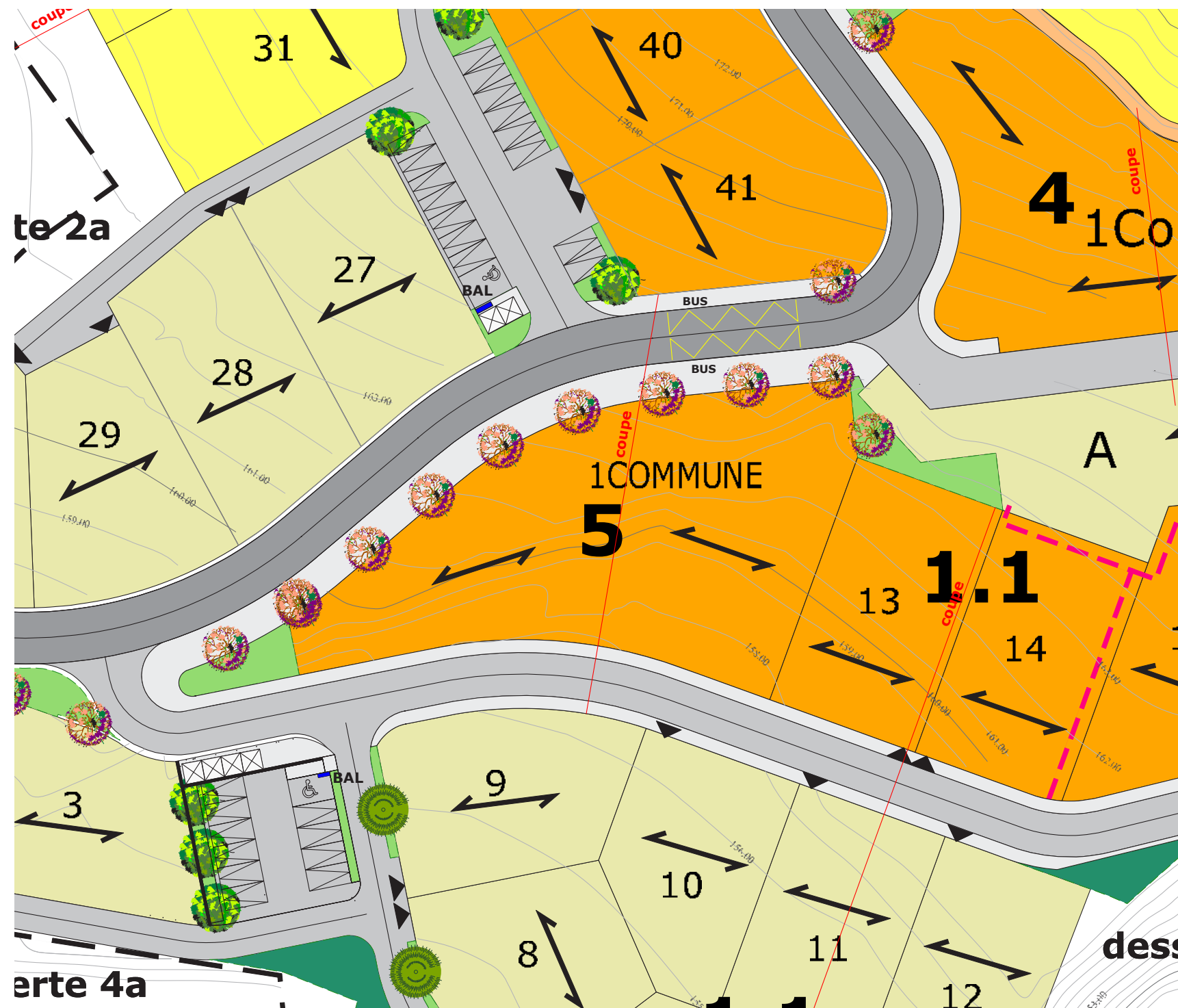
142.00
Courbes de niveaux

Terrain et accès

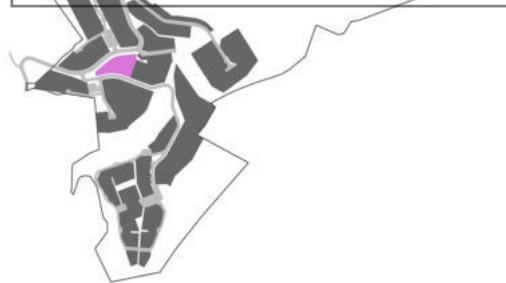
Entrée du terrain plus haut que l'accès
Entrée du terrain à niveau par rapport à l'accès
Entrée du terrain plus bas que l'accès

Indications sens des toitures

Sens du faîtage des habitations
Sens du faîtage et orientation des garages

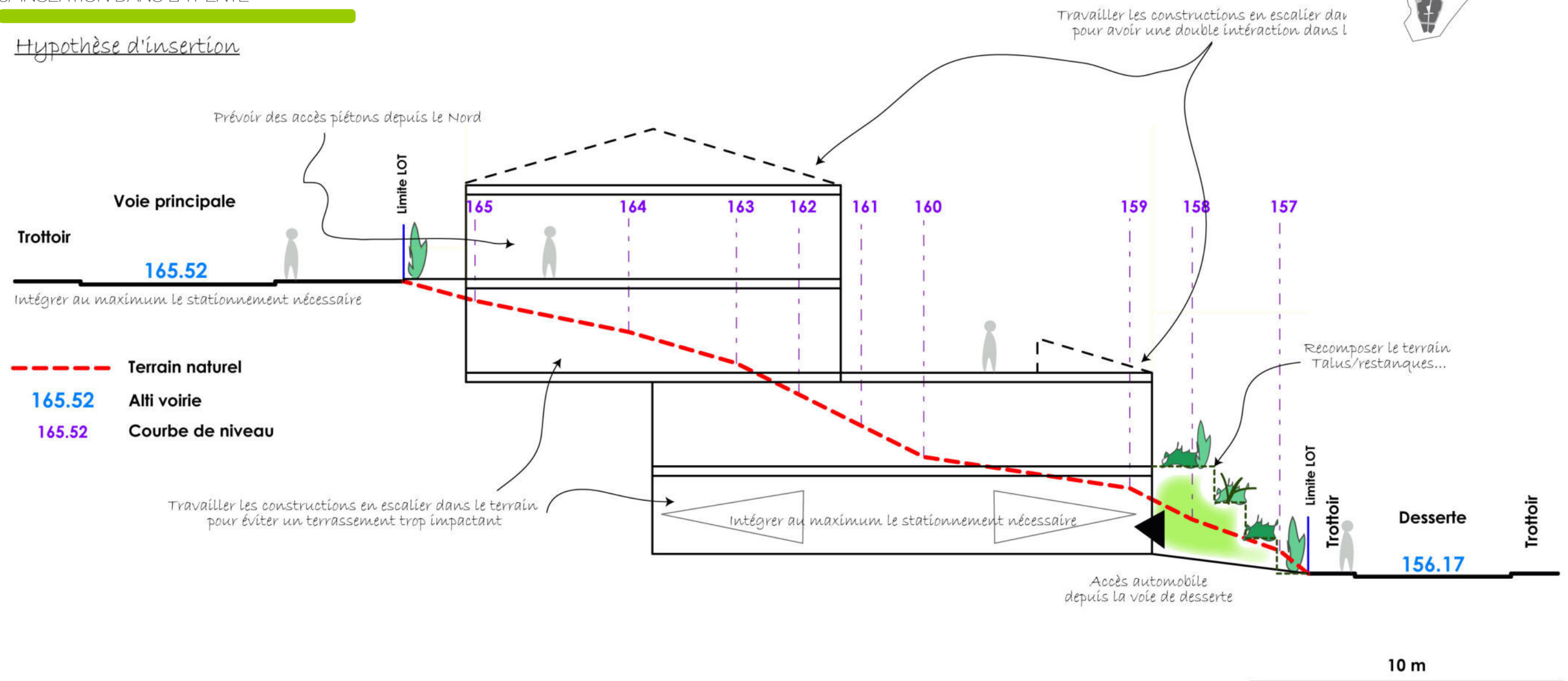


SCHEMA DE TRADUCTION DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



3/ INSERTION DANS LA PENTE

Hypothèse d'insertion



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30 % de la parcelle devra être dédié à des espaces verts de pleine terre (hors emprises des constructions et des voiries, chemins d'accès) et devra comprendre un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts de pleine terre, situé à 2 m minimum des limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 29/06/2015

Reçu en préfecture le 29/06/2015

Affiché le



ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE

3.3 PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS

PRESCRIPTIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

En complément de la démarche « HQE™ – Aménagement », la ZAC de la Saoga s'inscrit en conformité avec le cadre de référence pour la qualité environnementale de l'Eco-Vallée.

Le profil de l'opération doit être déterminé parmi les 4 proposés : de « base », « performante », « très performante » et « excellente ».

Le profil choisi pour la ZAC de la Saoga est celui de « BASE », impliquant l'atteinte de l'ensemble des objectifs de niveau 1, répartis en 8 thèmes.

Afin d'atteindre ces objectifs, des prescriptions sont données pour chaque thématique.

L'atteinte des objectifs devra ensuite être justifiée par des études et documents à produire.

Thème n°1 : SYSTEMES DE MANAGEMENT DE L'OPERATION

OBJECTIFS
Transcrire les objectifs visés en prescriptions techniques et les intégrer dans les différents documents de consultation en phase programme
Mettre en œuvre des auto-évaluations périodiques du projet afin de s'assurer de la bonne prise en compte et de l'atteinte des objectifs visés, à partir du tableau de bord de qualité environnementale. En cas de non atteinte, prévoir des actions de remédiation ou compenser par un autre objectif.
Mettre en place un plan de gestion chantier propre impliquant une organisation efficace du chantier et une sensibilisation des entreprises intervenantes.
Prévoir une communication à destination des riverains avant le commencement du chantier et pendant le chantier.
Produire un carnet d'entretien et de maintenance des équipements techniques du bâtiment destiné aux exploitants de l'ouvrage.
Réaliser un bilan de l'opération à la livraison faisant état des objectifs atteints à l'issue de la réalisation à partir du tableau de bord de qualité environnementale.
Réaliser un bilan de l'opération 2 ans après la livraison faisant état des performances atteintes et mesurées.

Thème n°2 : PAYSAGE ET BIODIVERSITE

OBJECTIFS	CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
AXE 1 : UN TERRITOIRE QUI FAVORISE LA NEUTRALITE ENVIRONNEMENTALE ET SANITAIRE	
Sous-axe 1.1 : Positionner la nature au cœur des projets	
Intégrer des surfaces végétalisées de pleine terre dans les projets	Objectif : un minimum de 15% de la parcelle
Intégrer des surfaces végétalisées secondaires (terrasses, parking, façades) dans les projets	Objectif : un minimum de 10 m² par 100 m² de SHON
Traiter les interfaces et les espaces libres par des aménagements paysagers en lien avec la biodiversité existante ou environnante	
Sous-axe 1.2 : Préserver la biodiversité existante	
Prévoir un aménagement de la parcelle qui préserve ou restaure la biodiversité (faune et flore) cf évaluation écologique	
N'introduire aucune espèce invasive et allergène	

Thème n°3 : CONFORT, MATERIAUX, RISQUES ET SANTE

OBJECTIFS	CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
AXE 1 : UN TERRITOIRE QUI FAVORISE LA NEUTRALITE ENVIRONNEMENTALE ET SANITAIRE	
Sous-axe 1.1 : Sélectionner des produits et matériaux faiblement impactant	
Disposer d'une connaissance des impacts environnementaux des matériaux utilisés	Objectif : connaissance des impacts environnementaux de 50% matériaux utilisés
Intégration d'une certaine quantité de bois minimum dans les constructions	Objectif : 35 dm³ pour les habitations inf. à 2 logements destinés au même MO 10 dm³ pour les autres bâtiments
Utiliser des bois répondant aux exigences des référentiels PEFC, FSC ou équivalent	
Choisir des équipements de réfrigération et protection incendie sans CFC ni HCFC	
Respecter la charte chantier vert de la plaine du Var en phase chantier	
Sous-axe 1.2 : Prendre en compte la notion de risques et de santé dans le projet	
Sélectionner des matériaux générant des émissions de formaldéhydes inférieurs à 20µg/m³	

OBJECTIFS	CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
AXE 2 : UN TERRITOIRE QUI UTILISE LES RESSOURCES DE FACON ECONOME ET FAVORISE LES ECHANGES DE FLUX	
Sous-axe 2.1 : Intégrer dans les projets des matériaux d'origine locale et privilégier le recyclage des sous-produits	
Utiliser des matériaux recyclés et/ou biosourcés pour la construction des bâtiments et l'aménagement des voiries	Objectif : 4 matériaux répartis parmi les familles de produits de gros œuvre et/ou voirie et second œuvre
Utiliser un maximum de terre de remblais d'origine locale (Plaine du Var)	
AXE 3 : UN TERRITOIRE QUI INTEGRE LES PROBLEMATIQUES SOCIALES ET LA QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	
Sous-axe 3.1 : Prendre en compte la notion de confort dans les projets	
Réaliser des constructions avec un minimum de 75% des espaces intérieurs bénéficiant de la lumière naturelle et un niveau de Facteur Lumière Jour de 2% permettant de disposer d'un éclairage naturel minimum. Prendre en compte les ombres portées (tertiaire et habitat)	A définir
Atteindre une Tic conforme à la RT 2012	A définir

ETUDES ET DOCUMENTS À PRODUIRE
Etude acoustique attestant du respect de la réglementation acoustique applicable
A l'échelle du bâtiment, liste des produits concernés par les rejets de COV et de formaldéhyde, collecter les données sur les émissions correspondantes et justifier le choix des matériaux
Fournir les certificats de référencement des bois mis en œuvre
Etudes thermiques apportant la preuve du respect des exigences en termes de confort d'été

PRESCRIPTIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

Thème n°4 : ENERGIE

OBJECTIFS	CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
AXE 1 : UN TERRITOIRE QUI FAVORISE LA NEUTRALITE ENVIRONNEMENTALE ET SANITAIRE	
Sous-axe 1.1 : Réaliser des aménagements et des constructions faiblement émetteurs en GES et économes en énergie	
Atteindre un niveau de consommation en énergie primaire pour tout bâtiment résidentiel et tertiaire neuf	Objectif : inférieur à 100% du Cep max
Limitier les émissions de CO2 générées par l'utilisation de l'énergie à un certain niveau	Objectif : Inférieur ou égal à 20 kg-eq CO2 /an.m² SHON
Equiper un pourcentage des logements de compteurs énergie raccordés à internet (bâtiments résidentiels)	Objectif : 10% des logements
Utiliser des éclairages des parties communes économes en énergie à fonctionnement variable en fonction de la fréquentation et des usages	A définir
AXE 2 : UN TERRITOIRE QUI UTILISE LES RESSOURCES DE FACON ECONOMOME ET FAVORISE LES ECHANGES DE FLUX	
Sous-axe 2.1 : Exploiter de façon optimale les énergies renouvelables disponibles localement	
Couvrir les besoins en énergie primaire du bâtiment par des énergies renouvelables disponibles sur place	Objectif : 25% d'énergies renouvelables
Pour les bâtiments publics, couvrir les besoins en énergie primaire du bâtiment par des énergies renouvelables (y compris achat d'électricité verte)	Objectif : 27% d'énergies renouvelables

ETUDES ET DOCUMENTS À PRODUIRE
Etude thermique et énergétique du bâtiment présentant les estimations des consommations en kWep/m²/an poste par poste (chauffage, climatisation, éclairage, ventilation...) et bilan des émissions de gaz à effet de serre
Mesurer la perméabilité de l'enveloppe en phase clos/ouvert et en phase de livraison du bâtiment
Attestation prouvant le respect des engagements pris lors du dépôt de permis en termes de consommation énergétique et de confort d'été

Thème n°5 : EAU

OBJECTIFS	CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
AXE 1 : UN TERRITOIRE QUI FAVORISE LA NEUTRALITE ENVIRONNEMENTALE ET SANITAIRE	
Sous-axe 1.1 : Gérer de façon raisonnée les eaux pluviales en favorisant le drainage et la rétention	
Concevoir des aménagements et bâtiments qui limitent l'imperméabilisation en appliquant un coefficient d'imperméabilisation :	Compris entre 40 et 70%
Si aucun système de rétention n'est prévu réglementairement, prévoir des systèmes de rétention disposant des capacités minimales suivantes : 60 litres par m² imperméabilisé	
Atteindre un débit de fuite inférieur ou égal à 25% du débit de fuite initial	
Sous-axe 2.1 : Traiter de façon systématique les eaux usées et pluviales	
Traiter les eaux pluviales à hauteur de :	Objectif : 25% des eaux pluviales traitées
AXE 2 : UN TERRITOIRE QUI UTILISE LES RESSOURCES DE FACON ECONOMOME ET FAVORISE LES ECHANGES DE FLUX	
Sous-axe 1.1 : Avoir une gestion économe de l'eau potable et favoriser la réutilisation des eaux pluviales ou eaux usées traitées	
Réduire les consommations en eau potable par rapport à la consommation de référence	Réduction de 25%
Equiper un pourcentage des logements de compteurs eau domestique et pour l'irrigation raccordés à Internet (bâtiments résidentiels)	10% des logements
Disposer de compteurs eau raccordés à Internet dans l'ensemble des bâtiments publics équipés	

ETUDES À EFFECTUER / DOCUMENTS À PRODUIRE

Fournir des notes de calcul relatives au coefficient d'imperméabilisation et au débit de fuite

Thème n°6 : DECHETS

OBJECTIFS	CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
AXE 1 : UN TERRITOIRE QUI FAVORISE LA NEUTRALITE ENVIRONNEMENTALE ET SANITAIRE	
Sous-axe 1.1 : Réduire à la source les déchets et prévoir des dispositifs pour leur traitement	
Mettre en place des infrastructures utiles pour la collecte et le traitement des déchets ménagers et des déchets d'activité	
Respecter la charte chantier vert en particulier pour ce qui concerne le traitement des déchets de chantier	
Sous-axe 2.1 : Recycler et valoriser au maximum les déchets produits	
Mettre en place des infrastructures et des équipements de qualité facilitant le tri sélectif des déchets ménagers et des déchets d'activité	
Réutiliser, recycler ou valoriser un certain pourcentage de déchets de chantier	Objectif : 25% de déchets de chantiers au minimum

ETUDES À EFFECTUER / DOCUMENTS À PRODUIRE

Fournir les bordereaux de livraison de remblais

Fournir les bordereaux d'enlèvement et de suivi des déchets et le bilan des déchets réutilisés, recyclés ou valorisés

PRESCRIPTIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

Thème n°7 : DEPLACEMENTS

OBJECTIFS	CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
AXE 1 : UN TERRITOIRE QUI FAVORISE LA NEUTRALITE ENVIRONNEMENTALE ET SANITAIRE	
Sous-axe 1.1 : Développer les déplacements doux	
Pour les bâtiments tertiaires et résidentiels, prévoir en surface ou en intérieur, des stationnements réservés aux vélos pour au moins :	Objectif : 15% des places de stationnement véhicules
Sous-axe 1.2 : Favoriser l'utilisation des transports en commun, des véhicules partagés et des véhicules propres	
Equiper au sein des bâtiments résidentiels au minimum :	10% des stationnements pour pouvoir accueillir des véhicules électriques ou hybrides
Equiper les stationnements au sein des bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail, pour pouvoir accueillir des véhicules électriques ou hybrides	Objectif : 30% des places totales
AXE 3 : UN TERRITOIRE QUI INTEGRE LES PROBLEMATIQUES SOCIALES ET VISE LA QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	
Sous-axe 3.1 : Favoriser la mixité fonctionnelle	
Limiter les déplacements contraints, en intégrant une mixité fonctionnelle	Le projet de ZAC comprend une mixité de fonctions : habitat, commerces/services, activités tertiaires et équipements

4. ANNEXES : Nuancier - Palette de couleurs admises

En rappel du 3.1.2.4, le guide des couleurs de la ville de Nice, adapté à la ZAC de la SAOGA, doit être respecté dans le choix des teintes (enduits, menuiseries, serrureries) de chaque projet.

Ce nuancier doit être joint aux demandes de permis de construire - Notice décrivant le terrain et présentant le projet - avec la sélection des teintes retenues pour le projet.

NUANCIER POUR LES FACADES

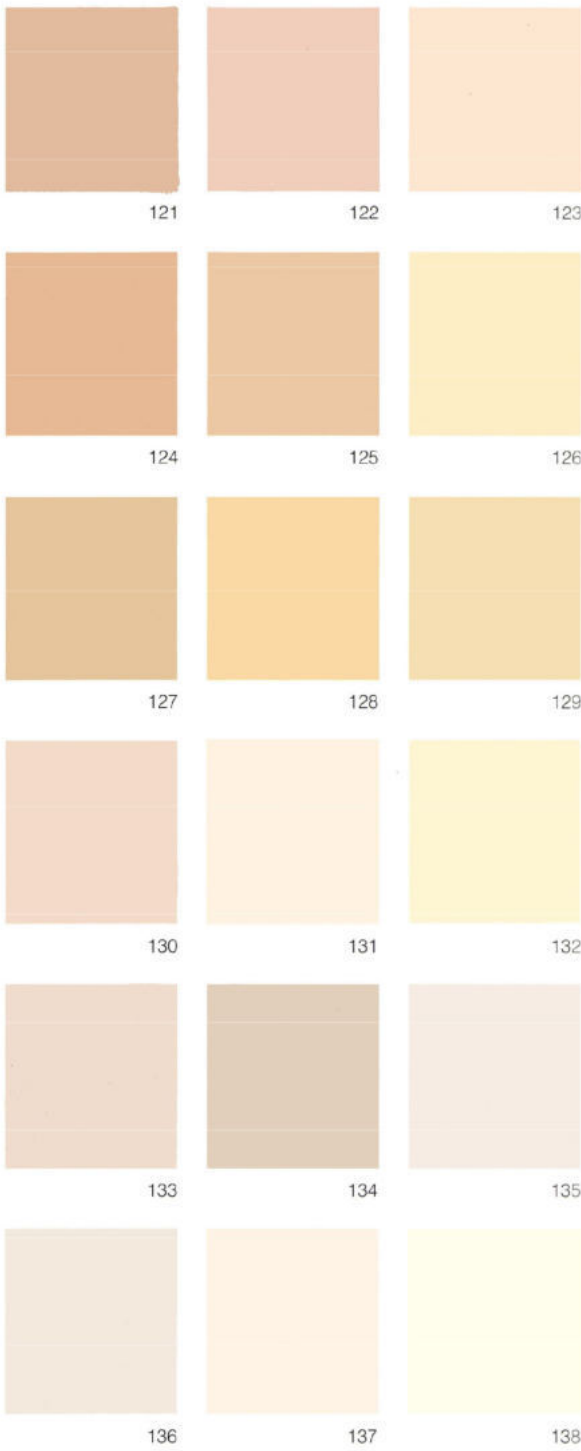
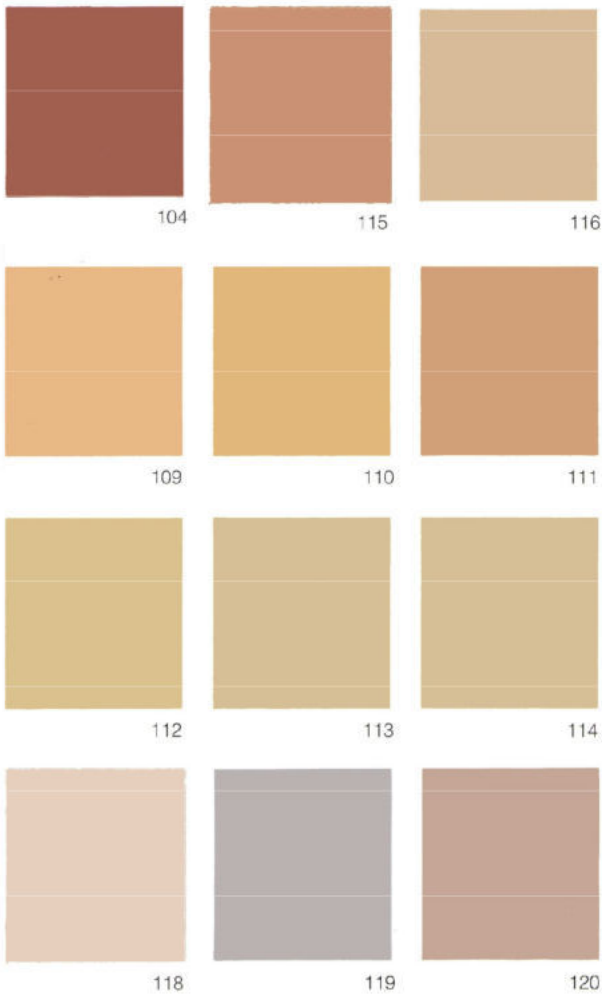
Envoyé en préfecture le 29/06/2015

Reçu en préfecture le 29/06/2015

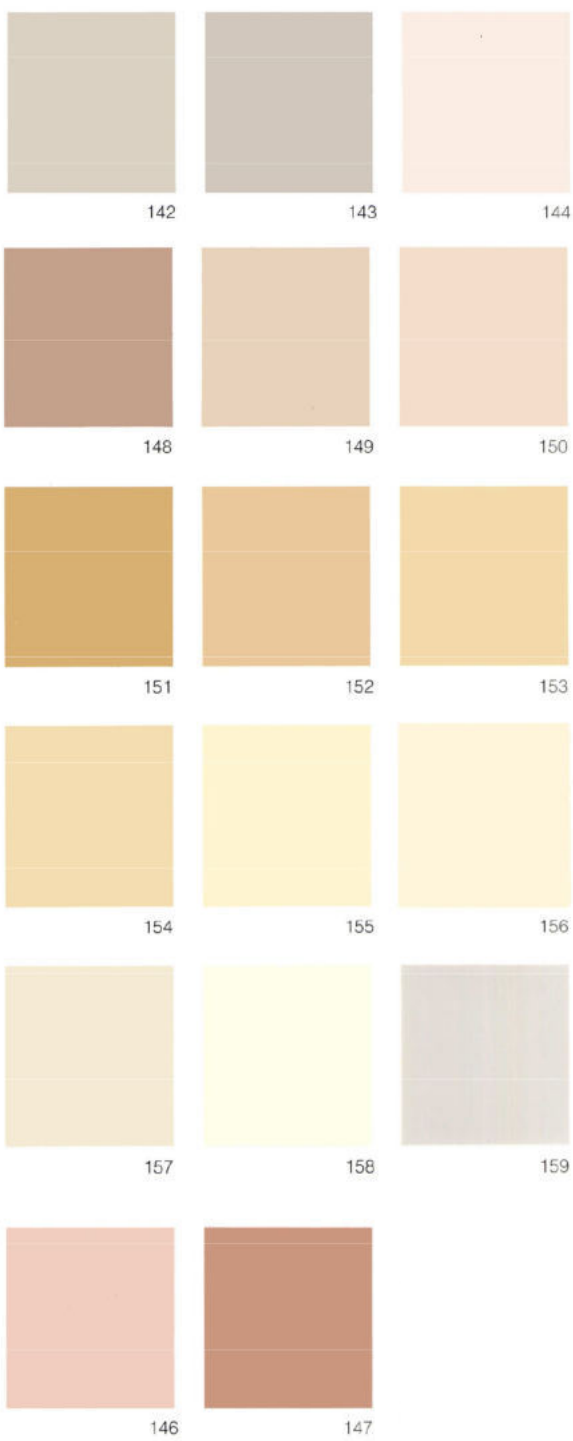
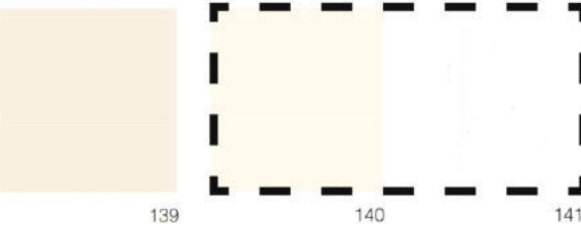
Affiché le



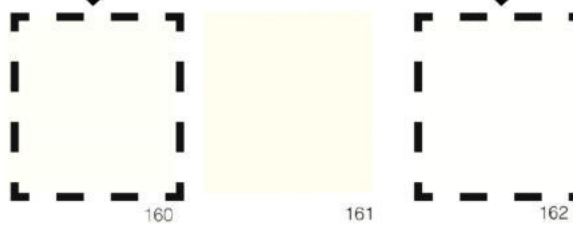
ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE



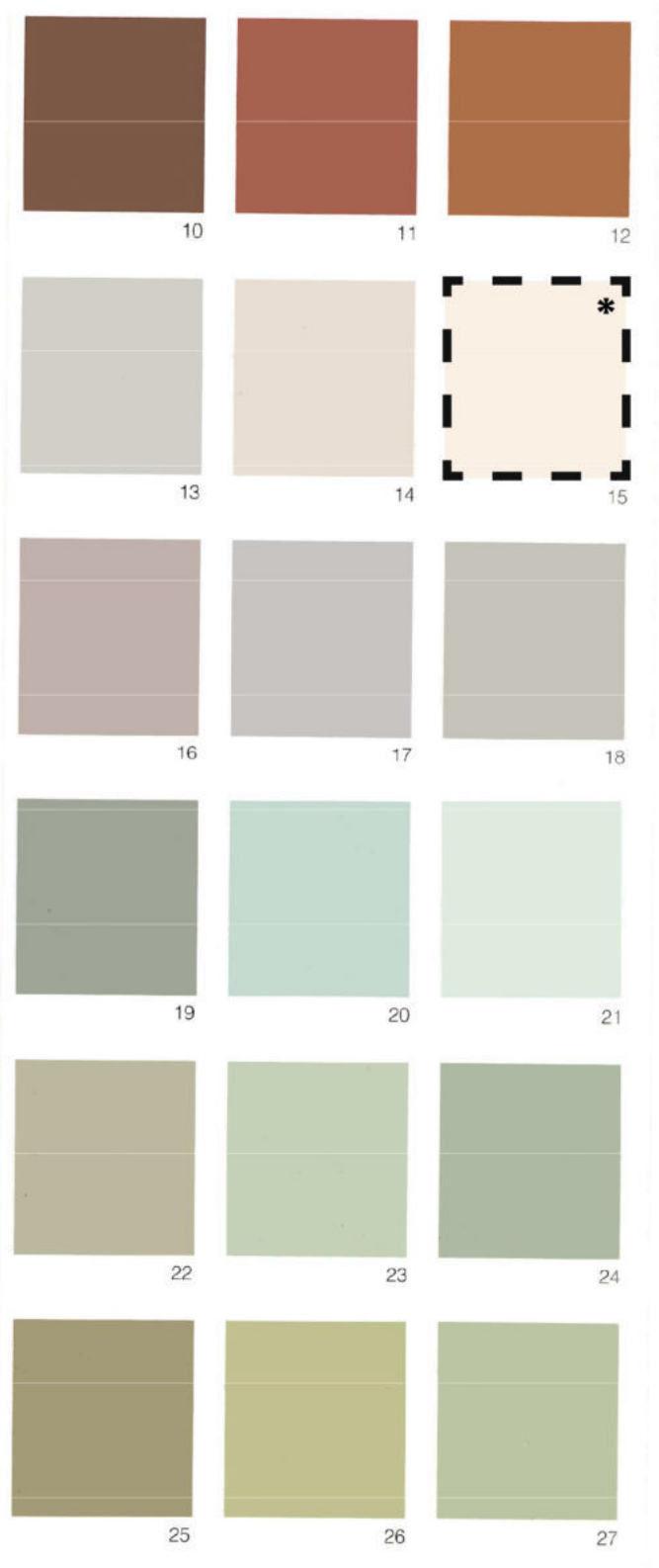
Teintes à utiliser pour des éléments ponctuels
type encadrements



Teintes à utiliser pour des éléments ponctuels
type encadrements



NUANCIER POUR LES MENUISERIES

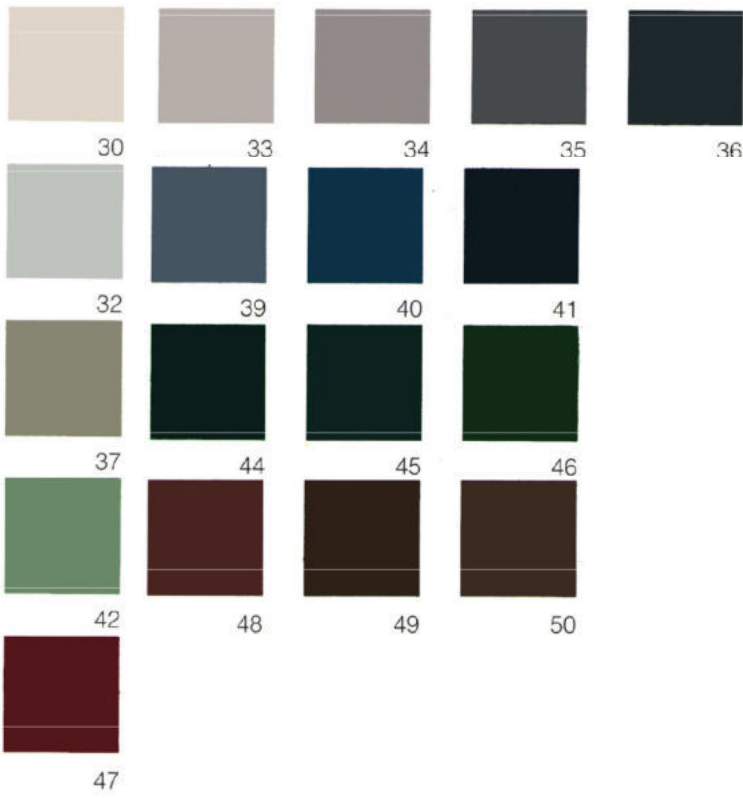


* La teinte n°15 peut être utilisée uniquement pour les huisseries, comme le blanc .

NUANCIER POUR LES ENCADREMENTS



NUANCIER POUR LES FERRONNERIES



Envoyé en préfecture le 29/06/2015

Reçu en préfecture le 29/06/2015

Affiché le



ID : 006-210601175-20150617-024_2015-DE