

Mai 2011

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

VILLE DES SORINIÈRES

# Zone d'Aménagement Concerté des Vignes

3<sup>ème</sup> TRANCHE



## PRESENTATION GENERALE DE LA ZAC & CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

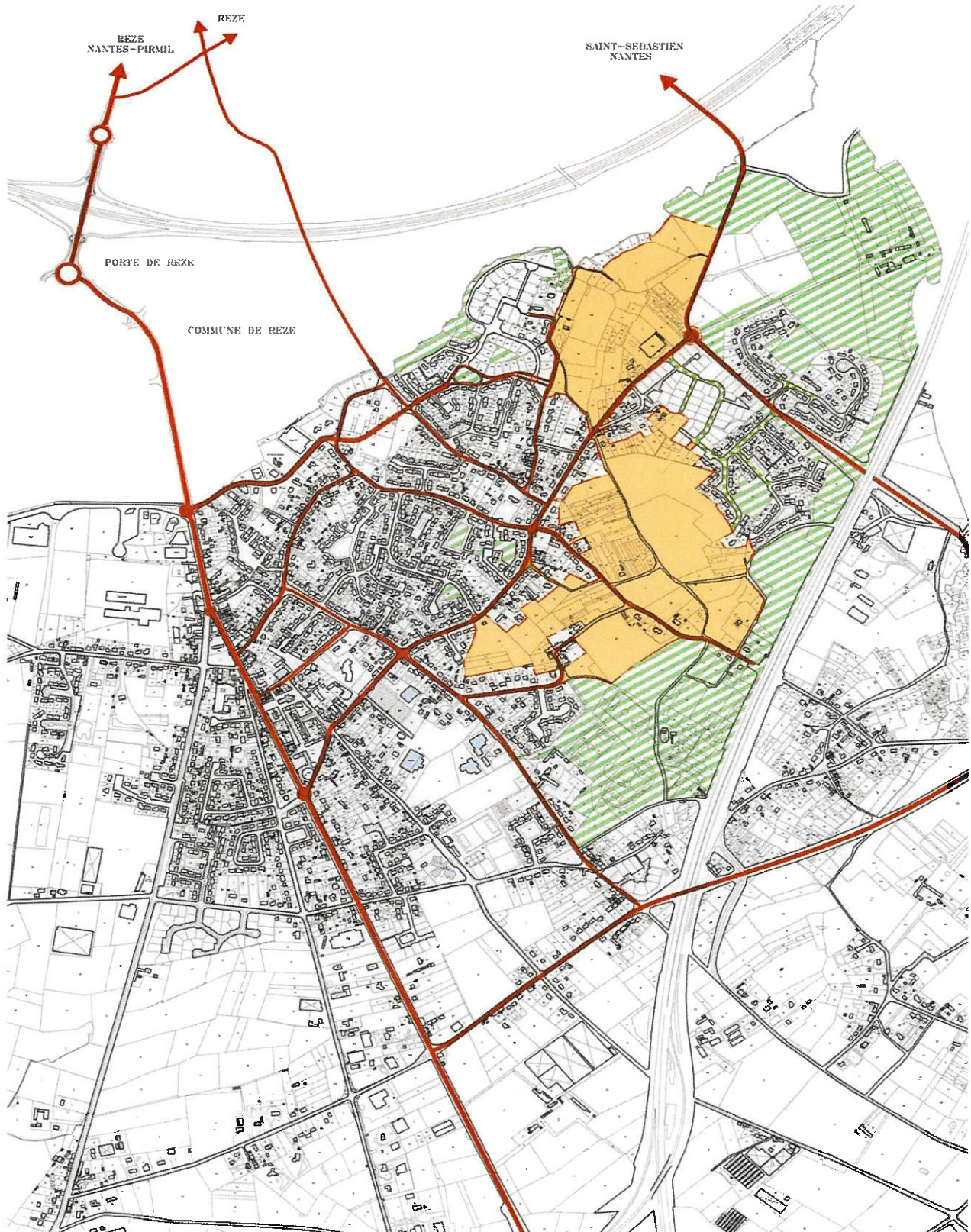
MAITRISE D'OUVRAGE  
NANTES METROPOLE AMENAGEMENT

MAITRISE D'ŒUVRE  
SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME, *Architecture Urbanisme & Patrimoine*  
MILET Laurent, *Géomètre expert D.P.L.G. - Bureau d'études techniques*  
PHYTOLAB, *Paysagiste*

## SOMMAIRE

<b>A.</b>	<b>PRESENTATION GENERALE DE LA ZAC .....</b>	<b>3</b>
1.	RAPPEL DES OBJECTIFS URBAINS .....	3
2.	ELEMENTS DE PROGRAMME .....	3
3.	CONTEXTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT .....	4
4.	OPTIONS D'URBANISATION.....	4
	Plan général de la Z.A.C. ....	9
	Plan de composition 3 <sup>ème</sup> Tranche.....	10
<b>B.</b>	<b>PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES 3EME TRANCHE .....</b>	<b>9</b>
1.	TYPLOGIE DES CONSTRUCTIONS .....	9
2.	DENSITE ET REPARTITION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT .....	9
3.	HAUTEURS.....	10
4.	MODES D'IMPLANTATION .....	10
5.	DISTANCE DE VUE .....	11
6.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE .....	12
7.	CONCEPTION ARCHITECTURALE ET MATERIAUX .....	12
8.	NATURE DES LIMITES ET DES CLOTURES.....	13
9.	STATIONNEMENTS .....	13
<b>C.</b>	<b>PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA DEMARCHE A.E.U. ....</b>	<b>15</b>
1-	RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE.....	15
2-	CHANTIER PROPRE.....	15
3-	PERFORMANCE DE L'ISOLATION ET DU MODE DE CHAUFFAGE .....	15

# PLAN DE SITUATION



# A. PRESENTATION GENERALE DE LA ZAC

## 1. Rappel des objectifs urbains

### **Resserrer l'organisation territoriale**

La surface de la Z.A.C. correspond à des terrains situés pour l'essentiel entre des secteurs déjà urbanisés et le centre qui rassemble les principaux équipements. La vie quotidienne de chacun est ainsi facilitée ; la fréquentation et l'animation du centre en seront renforcées. Cela devrait permettre, en particulier le maintien et l'implantation de nouveaux commerces de "proximité" qui sont des éléments essentiels de l'attractivité d'un centre.

### **Etablir une trame urbaine cohérente et hiérarchisée**

Le tissu urbain actuel, essentiellement pavillonnaire, manque de repères et de lisibilité ; les opérations se ressemblent, les espaces publics peu hiérarchisés ne parviennent pas à structurer les zones d'habitation par rapport au centre. Les principes d'urbanisation de la Z.A.C. visent à assurer une desserte claire des nouveaux quartiers par rapport au centre et aux principaux accès routiers, ils pourront aussi permettre d'améliorer l'accès des quartiers existants sur lesquels ils viennent se greffer, en évitant de générer des itinéraires de transit dans des quartiers d'habitation voisins.

### **Assurer un contact entre l'urbanisation et les espaces verts environnants (sentiers)**

La nouvelle Z.A.C. est limitée au Nord comme à l'Est par de vastes espaces verts qui doivent profiter à l'ensemble des secteurs urbanisés. Pour cela, ils doivent être reliés entre eux par des sentiers pour piétons et vélos ; ces sentiers devront se prolonger à travers la Z.A.C. en direction des quartiers d'habitation existants. Il existe aujourd'hui des chemins de promenade de qualité : en limite Est de la Z.A.C. reliant les espaces boisés aux terrains de sports, au Nord en direction du château de la Maillardière et un autre est à l'étude le long de l'Ilette. Tous ces chemins devront être pris en compte et raccordés à ceux qui seront créés au sein de l'opération.

## 2. Eléments de programme

L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains correspond d'abord à une demande de logements ; le nombre d'habitants pouvant être accueilli sur la Z.A.C. ne nécessite pas la création d'équipements ou de services propres à cette opération. Le centre tout proche et récemment rénové, offre les équipements, services et commerces nécessaires à la vie quotidienne des quartiers qui l'entourent. Le programme comprend cependant certains éléments qui permettront d'enrichir la vie des quartiers à créer et éviter la monotonie liée au développement exclusif de l'habitat pavillonnaire ; il comprend aussi une réserve foncière permettant d'accueillir des services ou équipements qui pourraient s'avérer nécessaires dans l'avenir.

### **Quartiers d'habitats diversifiés**

Comme dans les opérations voisines récentes, il faut répondre à une forte demande d'habitat individuel. Cette demande majoritaire ne doit cependant pas faire oublier d'autres modes d'habitat plus denses (individuels groupés et petits collectifs) qui permettent d'accueillir une population plus diversifiée pour une vie de quartier plus équilibrée.

### **Nombre et répartition des logements**

Le nombre de logements envisagé est de plus de 500. Ces logements se répartissent en trois types de construction :

- maisons sur lots libres de constructeur,
- maisons individuelles groupées,
- logements collectifs.

### **Autres éléments du programme de la zone**

- Extension des équipements sportifs ; le développement des besoins de l'ensemble de la Commune en matière de loisirs et de sports oblige à réserver une zone pour l'extension des équipements du complexe de la Garennerie situé au Sud-Est de la Z.A.C.,
- Réserve foncière pour l'implantation ou l'extension de futurs équipements ; il s'agit de prévoir l'avenir en réservant des surfaces pour des équipements à caractère communal qui pourront s'avérer nécessaires plus tard. Cette réserve foncière pourra accueillir également des logements. En attendant, les terrains réservés pourront être traités en espaces verts.

## **3. Contexte de l'opération d'aménagement**

Les terrains à urbaniser se situent en arrière de zones déjà urbanisées constituées d'une part, d'un cordon de parcelles bâties le long de la rue de la Maillardière et d'autre part, de zones pavillonnaires récentes (le Domaine du Menhir, les Jardins de la Maillardière, Bellevue, l'Oasis) dont certaines voies s'arrêtent en limite du périmètre de la présente Z.A.C. Du côté Est, la Z.A.C. est bordée de zones vertes classées en ND au Plan Local d'Urbanisme et qui limitent clairement l'extension de l'urbanisation.

Cette opération vient donc terminer l'urbanisation de ce secteur de la commune. Elle s'interpose entre une ceinture verte et des zones déjà urbanisées et devra intégrer des éléments de communication (coulée verte, cheminement, ...) entre ces deux ensembles.

## **4. Options d'urbanisation**

Le Plan Directeur ci-joint transcrit graphiquement les principales options déjà prises pour l'aménagement de la Z.A.C. ; il permet d'affirmer quelques principes qui devront être développés dans le cadre des programmes de réalisation :

### **Prendre en compte les qualités paysagères du site actuel et créer une coulée verte**

Le site actuel comporte de beaux boisements, des haies et des chemins qui servent de base à la composition générale. Les boisements sont reliés entre eux par une coulée verte qui se prolonge par des cheminements piétons empruntant au mieux le tracé des anciens chemins ruraux dont certains sont encore bordés de haies.

Une coulée verte reliera les boisements situés le long de l'Ilette au Nord à ceux qui occupent le creux du vallon au Sud-Est. Cette coulée verte permet de raccorder les cheminements existants et ceux qui seront à créer dans les nouveaux quartiers.

### **Diviser l'opération en unités de voisinage de petite dimension**

Ces unités de voisinage forment des secteurs opérationnels autonomes desservis indépendamment pour éviter tout transit de circulation entre eux ou à travers les quartiers préexistants. La rue de la Maillardière reste l'axe structurant.

### **Répartir les diverses densités de logement en fonction du site**

Les ensembles de logements les plus denses (logements groupés et petits collectifs) trouveront logiquement leur place en bordure de la coulée verte et du vallon qui leur offrent des espaces de dégagement.

Les pavillons individuels se répartissent sur l'ensemble de la Z.A.C. ; ils viendront, en particulier, assurer la continuité avec les propriétés individuelles existantes à l'intérieur de la Z.A.C. et à sa périphérie de façon à préserver au maximum la tranquillité et l'intimité des habitants actuels.

### **Regrouper les terrains destinés aux équipements collectifs.**

Les surfaces de programme destinées à l'extension des équipements sportifs seront naturellement au contact des équipements existants. Les réserves foncières pour l'implantation ou l'extension de futurs équipements seront placées sur les terrains les plus proches du centre c'est-à-dire entre le village de la Guindonnière et la rue de la Haute Lande.

### **Répartition provisoire des surfaces de terrain :**

- Surface totale de la Z.A.C. :	environ 447 000 m <sup>2</sup>
- Espaces verts et voies structurantes :	environ 175 000 m <sup>2</sup>
- Terrains construits et habités :	environ 19 000 m <sup>2</sup>
- Equipements et services communaux	
extension des terrains de sport et réserve foncière :	environ 53 000 m <sup>2</sup>
- Surfaces réservées à l'habitat :	environ 200 000 m <sup>2</sup>
(y compris voies de desserte)	

### **Délais de réalisation**

Sur la base du rythme de développement actuel de la Commune (que la Municipalité souhaite maîtriser en fonction de la capacité d'accueil des équipements), l'ensemble de l'opération pourrait être réalisé sur une période d'environ 10 ans, soit à peu près 50 logements par an.

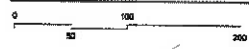
### **Donner une identité au quartier**

L'ancien territoire agricole des Hautes Landes était marqué par la présence de nombreuses parcelles de vignes dont quelques unes subsistent encore. Il est prévu de préserver certaines de ces parcelles au sein même du secteur d'urbanisation de façon à identifier visuellement le quartier et si possible à créer une animation spécifique à l'occasion de vendanges, taille, etc.. C'est dans ce sens que le nom de Z.A.C. des Vignes a été choisi.

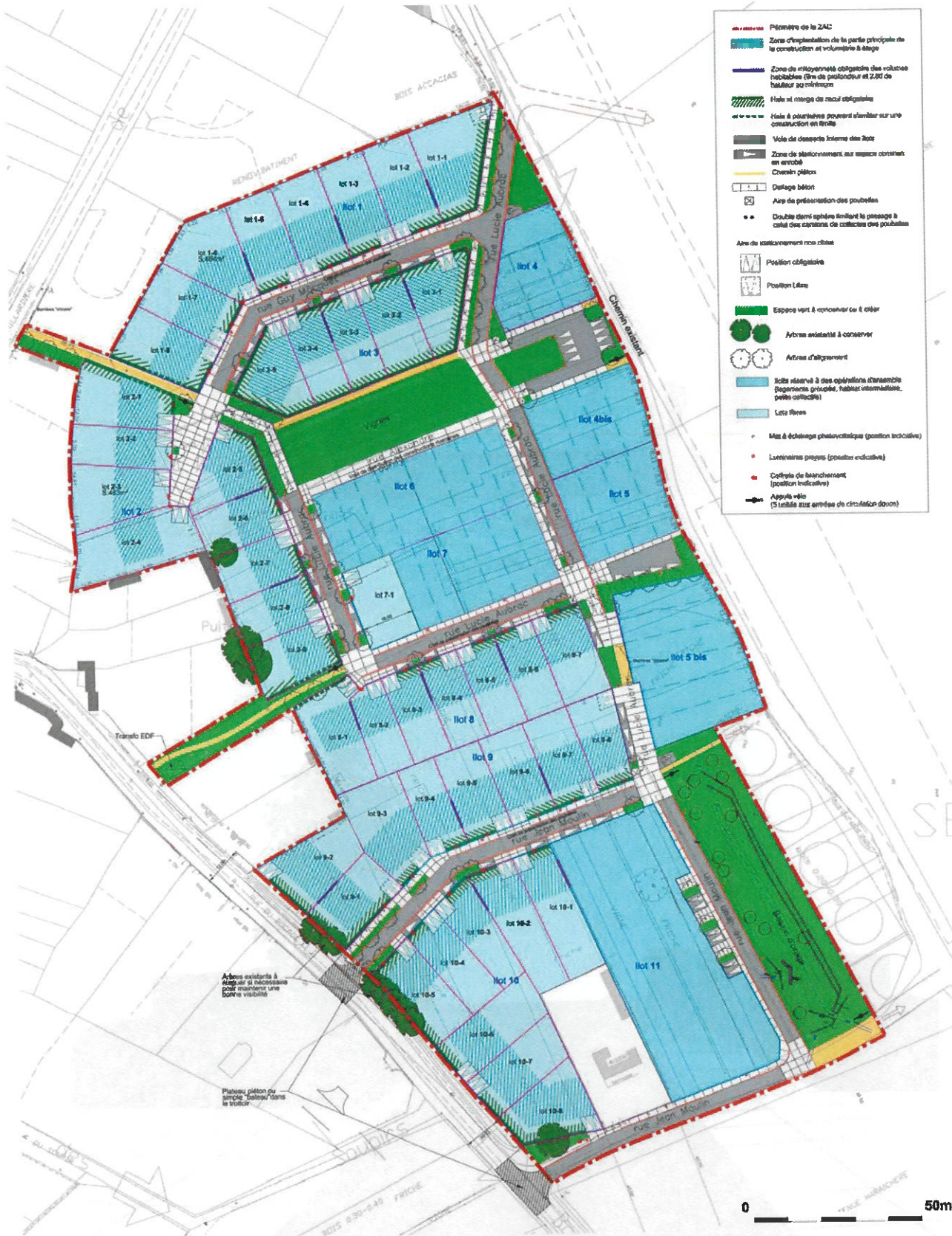
Commune des Sorinières  
**ZAC DES VIGNES**

Plan des Prescriptions Urbaines

Mars 2006  
 A.U.P. S.M.A S'EFFLEMOINE DAVY GÉFFARD BERTHOMÉ  
 SENSOR



- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| Périmètre de la ZAC                      | Surfaces plantées                            | Accès de desserte des foyers (position de principe) | Zone de densité moyenne maximum de 2 niveaux + combles 30 à 40 logements par hectare, logements groupés et collectifs |
| Voie existante et carrefour à réaménager | Bassin d'orage                               | Principe de desserte                                | Zone de densité faible, hauteur maximum de 2 niveaux maximum 15 à 25 logements par hectare, lots libres               |
| Chemin piétons et vélo                   | Parcelle de vignes à intégrer ou à replanter | Principe de continuité piétonne                     | Parcelles conservées par leurs propriétaires  |
| Chemin et espace piétons                 | Structures boisées existantes à protéger     |   |   |



COMMUNE DES SORINIÈRES  
NANTES METROPOLE AMENAGEMENT  
**ZAC DES VIGNES**

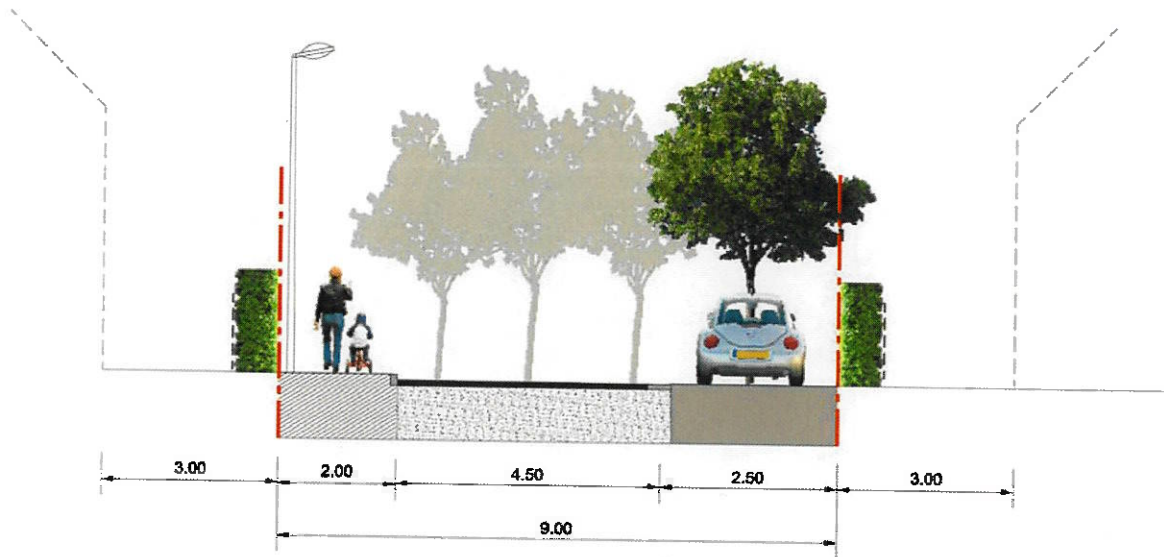
**PLAN DE COMPOSITION  
TRANCHE 3**

ECHELLE : 1/1000°  
DATE : 30 mars 2011  
Dess. : RDS  
N° de fichier : 201004\_002\_31100\_19A-04

ARCHITECTURE URBANISME PATRIMOINE  
3 rue Carcoubert 44000 NANTES



Coupe de principe



## B. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES 3ème Tranche

Ce document concerne tous les constructeurs individuels ou promoteurs de logements qui sont appelés à construire sur les parcelles viabilisées qu'ils auront acquises.

Les prescriptions qui suivent s'appliquent en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme concernant le territoire de la commune et en premier lieu du P.L.U. dont les principales dispositions concernant la ZAC des Vignes sont rappelées en italique (ces rappels ne dispensent pas du recours au document officiel du P.L.U.)

### 1. Typologie des constructions

Cette opération est principalement destinée à accueillir des logements avec un objectif de mixité de population. Celui-ci sera obtenu en partie par la coexistence de plusieurs statuts d'occupation (locataires sociaux, locataires privés, accédants à la propriété, propriétaires) ; mais cette mixité doit être complétée par une diversité des types de logements de façon à assurer aussi une mixité de structures familiales et de tranches d'âges. Pour cela, les dispositions qui suivent favorisent la réalisation de trois types principaux de logements qui pourront eux-mêmes se décliner de diverses manières :

- maisons individuelles sur terrains libres, la relative faible dimension des parcelles devra favoriser le développement de modèles de construction à caractère urbain, intégrant une possibilité de double mitoyenneté,
- habitations groupées, sous forme de rangées ou autour d'une placette ; des plans de maisons patios ou de maison avec garage séparé devront être imaginés pour diversifier au maximum l'offre d'habitat,
- habitat collectif, sous forme de petites unités seulement; un soin particulier sera apporté au traitement des logements du premier niveau ; ils seront autant que possible surélevés par rapport aux espaces publics ou séparés de ceux-ci par un petit jardin clos. La faible hauteur autorisée par le PLU (R+1+combles), doit favoriser l'évolution de la forme traditionnelle du logement collectif vers des formes d'habitat intermédiaire ; c'est-à-dire, des logements superposés mais possédant chacun un accès direct à partir de la voie de desserte, un espace extérieur et si possible un garage privatif.

### 2. Densité et répartition des programmes de logement

Le Plan de Composition précise la répartition des diverses typologies de logement par îlots :

- les îlots 1 à 3 et de 8 à 10 sont découpés en lots libres de constructeur d'une surface de 320 à 600 m<sup>2</sup> destinés principalement à la réalisation de maisons individuelles.
- les îlots 4 à 7 (y compris 4 bis et 5 bis) et 11 sont destinés à la construction de maisons groupées disposant d'environ 200 m<sup>2</sup> de terrain par logement

### 3. Hauteurs

La hauteur maximale des constructions est définie par le PLU :

- hauteur maximale des façades 7.50 mètres
- gabarit de couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur des façades du projet et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond. Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.
- La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade sur emprise publique ou voie. (11.5 mètres hors tout.)

### 4. Modes d'implantation

Le Plan de Composition précise graphiquement les modalités d'implantation en fonction du tracé des voies internes de desserte.

#### Implantation par rapport aux emprises publiques

Le Plan de Composition distingue deux types principaux de paysage :

- un paysage de haies avec recul minimal de 3 m des constructions,
- un paysage dense avec clôture minérale et possibilité d'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait libre.

Ce dernier type pourra être adopté pour les programmes de logements groupés, les collectifs ou l'habitat intermédiaire alors que le premier correspond aux programmes de maisons individuelles réalisées sur les terrains libres de constructeurs. Les haies permettent en effet de donner une unité à des réalisations par nature très hétérogènes. Ces haies seront plantées par l'aménageur.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

L'objectif des règles qui suivent est d'assurer le meilleur ensoleillement des jardins et de préserver l'intimité. Pour cela il est d'abord nécessaire de contrôler l'implantation des étages. Pour cela le PLU définit une bande de constructibilité principale de 12 mètres et une bande de constructibilité secondaire :

- Dans la bande constructibilité principale :
  - Par rapport aux limites séparatives latérales : les constructions peuvent s'implanter soit en limite(s) soit en retrait des limites séparative. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.
  - Par rapport aux autres limites séparatives : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres. Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative, dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure à 3.20 mètres.
  - Mitoyenneté obligatoire : le plan de composition impose sur certains lots une surface de mitoyenneté entre les volumes habitables (hors garages) de 9 mètres de long sur 2,80 mètres de hauteur. Pour éviter tout risque de pont phonique les murs et les planchers des deux constructions doivent être strictement séparés (par exemple par une feuille polystyrène).

- Dans la bande de construction secondaire :

*Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être au moins égale à 6 mètres. Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure à 3.20 mètres.*

*Dispositions particulières ; des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants (les principaux cas concernant la ZAC des Vignes sont les suivants) :*

- *lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur plafond inférieure à 3 m (à défaut d'être intégrés au projet d'origine de la construction les abris de jardins seront de préférence implantés contre les haies de clôture, de façon à être le moins visible possible à partir de l'espace public).*

- *lorsqu'il s'agit de piscines non couvertes elles doivent être implantées à 1.50m minimum des limites séparatives.*

- **Pour les îlots divisés en lots libres de constructeur**, le Plan de Composition de chaque tranche précise la position de la bande de construction principale de 12 mètres. Dans cette bande devra s'implanter la partie principale de la construction et en particulier les volumes à étage, sous réserve de respecter la règle de distance de vue de l'article 5.

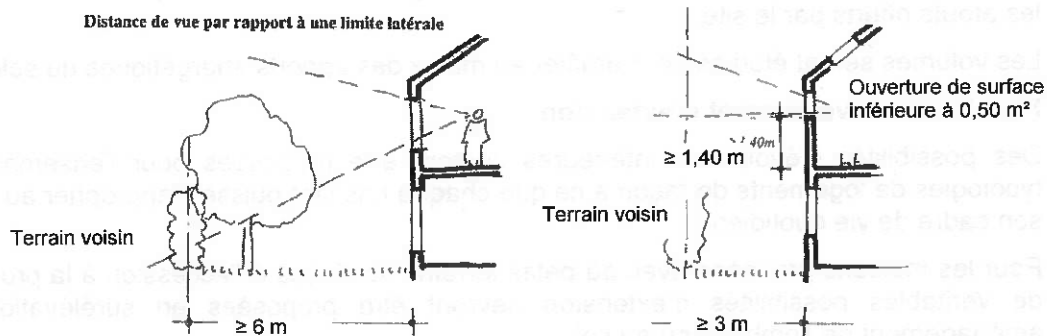
- **Pour les îlots destinés à la construction de logements groupés ou des petits collectifs**, Il reste de la responsabilité l'architecte de chaque opération de composer son projet pour respecter au mieux l'ensoleillement et l'intimité de chaque parcelle en respectant la règle de distance de vue de l'article 5 et en prenant en compte les règles du PLU qui suivent :

*Article 6.3 : Secteur des Vignes : le mur des façades des constructions doit être implanté soit à l'alignement soit en retrait libre maximum de 15 mètres dans le cadre d'une étude de composition urbaine cohérente.*

*Article 7 : Pour le secteur des Vignes, la bande de constructibilité peut être étendue en avant ou en arrière de la construction principale jusqu'à 25 m...*

## 5. Distance de vue

Dans tous les cas, les ouvertures des étages devront être situées à une distance de la limite mitoyenne la plus proche (mesurée perpendiculairement au plan de l'ouverture) d'au moins 6 mètres pour celles du premier étage et 9 mètres pour celles des éventuels combles. Ces distances ne concernent pas les petites ouvertures, situées à plus de 1.40m des planchers, nécessaires à l'éclairage et la ventilation des salles d'eau, petites cuisines etc. ...



Distance de vue par rapport à une limite latérale

## 6. Implantation des constructions sur une même propriété

*La distance séparant deux constructions édifiées sur une même propriété doit être... d'un minimum de 4 mètres. Les bâtiments d'une hauteur plafond inférieure à 4 mètres ne sont pas visés par cet article.*

Les constructions faisant l'objet d'un même permis de construire devront être implantées de façon à favoriser au maximum l'ensoleillement, la vue et l'intimité des logements. Une distance de vue d'au moins 12 mètres pourra être exigée entre les ouvertures (de pièces principales) de logements différents se faisant vis-à-vis ; cette distance pourra être réduite au niveau du rez-de-chaussée si un écran végétal ou minéral est établi entre ces ouvertures. Elle peut également être réduite si ces ouvertures sont fortement décalées par rapport à la vue directe.

## 7. Conception architecturale et matériaux

Les prescriptions précédentes favorisent une diversité volumétrique qui servira de base à une expression architecturale également diversifiée. L'unité de l'opération est assurée par le traitement des espaces structurants constitués par la coulée verte. Quelques principes devront cependant être pris en compte :

### **Prise en compte des qualités de base de la maison individuelle**

L'essentiel du programme est destiné à répondre à la demande de population à la recherche d'une maison individuelle. La conception des logements et leur mode de groupement devront donc intégrer les qualités de base de celle-ci, à savoir : l'accès direct à partir d'une voie ou d'un chemin piéton, la proximité d'un garage et d'un débarras, la présence d'un espace extérieur privatif (sous forme d'un jardin ou d'une grande terrasse). Ces qualités devront être prises en compte jusque dans l'aménagement du rez-de-chaussée de l'immeuble collectif.

### **Intégration des espaces de services et coffrets techniques**

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les déchets, en attente de collecte. Les conteneurs ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Chaque immeuble de logement collectif devra comporter un local destiné au stationnement des véhicules deux roues, dans un volume construit facilement depuis l'espace public, sécurisé et équipé.

Les boîtes aux lettres et les coffrets de branchement et de comptage des réseaux techniques devront être soigneusement intégrés soit aux clôtures soit au bâti.

### **Orientation au soleil et vue**

La conception des logements et leur mode de groupement devront prendre en compte les atouts offerts par le site.

Les volumes seront étudiés pour profiter au mieux des apports énergétiques du soleil.

### **Possibilité d'évolution et d'extension**

Des possibilités d'évolutions intérieures devront être proposées pour l'ensemble des typologies de logements de façon à ce que chaque habitant puisse s'approprier au mieux son cadre de vie quotidien.

Pour les maisons groupées avec de petits terrains destinées à l'accession à la propriété, de véritables possibilités d'extension devront être proposées en surélévation (ou aménagement de combles) ou au sol.

### Qualité des matériaux et de leur mise en œuvre

Les matériaux devront offrir des garanties de bon vieillissement et de possibilité d'entretien. Une attention particulière sera portée à la réalisation des parties hautes (corniche, acrotère) et basses des façades dont le vieillissement est toujours plus rapide.

Les enduits monocouche grattés ne seront admis que s'ils sont soigneusement protégés en partie haute.

### Expression architecturale

Il n'est prévu aucune autre prescription que les règles figurant dans le PLU qui autorisent une invention architecturale en rapport avec la variété des typologies recommandées au titre 1.

## 8. Nature des limites et des clôtures

- **Dans les îlots divisés en lots libres de constructeur**, les clôtures en limite des voies ou espaces verts sont réalisées par l'aménageur ; elles sont constituées de haies végétales doublées d'un grillage d'une hauteur de 1.20m implanté en arrière de la haie à 0,70 m à l'intérieur de la propriété.

*Entre deux propriétés privées les clôtures seront constituées d'un grillage complété ou non par un muret. La hauteur de l'ensemble est limité à 1.80 mètres. Un mur de maçonnerie ou de bois pourra être autorisé sur une profondeur de 5 mètres en prolongement d'une construction pour protéger l'intimité d'une terrasse sur une hauteur de 1.80 mètres.*

- **Dans les îlots destinés à la construction de logements groupés ou petits collectifs**, les clôtures ne sont pas obligatoires mais l'aménagement des abords des logements doit être conçu de manière à protéger l'intimité des façades et des espaces extérieurs des logements tout en assurant la cohérence de la forme urbaine. Les clôtures pourront être minérales ou végétales.

*Dans le cadre d'un parti architectural justifié, les murs d'une hauteur maximum de 2 mètres peuvent être autorisés. En particulier s'ils forment un prolongement architectural et fonctionnel du bâti (protection d'une terrasse, fermeture d'un patio...) à condition qu'ils soient doublés d'une plantation (plantes grimpantes, écran végétal ....)*

Les matériaux des clôtures comme ceux des façades devront offrir des garanties de bon vieillissement et de facilité d'entretien.

## 9. Stationnements

### Nombre de stationnements

Il est fixé par le PLU, pour le secteur concerné, les chiffres sont les suivants :

- *Pour les logements individuels il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de SHON*
- *Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON, une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250m<sup>2</sup> de SHON*

Des stationnements complémentaires sont prévus sur les espaces publics à raison d'une place pour deux logements.

### **Intégration des stationnements**

La façon de réaliser ces stationnements est modulée selon la densité.

- **Dans les îlots divisés en lots libres de constructeur**, ils seront réalisés sur la parcelle privée, sous forme d'une aire de stationnement non close ouvrant directement sur la voie de desserte ; cette aire aura une dimension minimale de 5 x 5 mètres pour recevoir au moins deux stationnements par logement individuel. Cet emplacement pourra être couvert mais le côté rue devra rester ouvert.

- **Dans les îlots destinés à la construction de logements groupés** les stationnements ou une partie de ceux-ci pourront être rassemblés sur une aire commune la plus proche possible des entrées des logements. Les garages individuels des logements ne seront comptés comme une place que si le logement possède des surfaces de débarras suffisantes en dehors de la place supposée être destinée à la voiture.

- **Pour les logements collectifs ou intermédiaires** les stationnements seront autant que possible intégrés à la construction, en rez-de-chaussée ou sous-sol.

### **Stationnement des vélos**

Le PLU exige une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON comprise entre 200 et 5000 m<sup>2</sup>.

## **10. Espaces verts**

*Dans la bande de constructibilité secondaire 25% des espaces libres doivent être constitués d'espaces verts.*

## C. PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA DEMARCHE A.E.U. (Approche Environnementale de l'Urbanisme)

### 1- Récupération des eaux de pluie

**Dans les flots divisés en lots libres de constructeur**, les parcelles seront équipées d'une citerne de stockage des eaux de pluie d'environ 5 m<sup>3</sup> ; cette citerne sera fournie et posée et raccordée en trop plein au réseau d'eau pluvial par l'aménageur. Les acquéreurs des lots devront y raccorder les descentes d'eau de toiture et utiliser cette eau pour l'arrosage du terrain, le lavage des voitures et autant que possible pour l'alimentation des chasses d'eau des WC (à condition que l'installation ne permette aucune communication avec le réseau public d'eau potable).

### 2- Chantier propre

Ce nouveau quartier vient s'insérer dans une zone d'habitat préexistante et tout chantier présentant des nuisances sur l'environnement. Dans ce contexte, un chantier présentant des faibles impacts environnementaux vient compléter les efforts faits dans la démarche globale d'aménagement de la zone.

La charte de chantier vert est l'outil de mise en place des objectifs en termes de réduction des impacts. Elle devra être établie sur le modèle de celle fournie en annexe. Ses objectifs seront adaptés au chantier de la zone.

L'aménageur veillera à ce qu'elle soit signée par l'ensemble des acteurs intervenant dans la construction du site. Ce document doit être contractuel et élément des marchés.

Elle définit notamment :

- la démarche d'information des riverains et du personnel de chantier
  - les moyens mis en œuvre pour limiter les nuisances sonores, les émissions de poussières et de boue, les pollutions de sols, d'air et d'eau, la procédure de planification et de gestion des déchets de chantier en détaillant les filières de valorisation et de devenir.
- Durant le chantier le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions doit être assuré en dehors des voies publiques principales. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

### 3- Performance de l'isolation et du mode de chauffage

L'obtention du label BBC Effinergie est obligatoire. Cette obligation fait l'objet d'une clause spécifique au cahier des charges de cession de terrains.

Le niveau de performance demandé est de 50 kWh EP/m<sup>2</sup> de SHON (kilowattheure d'énergie primaire par mètre carré de surface œuvre nette)). Pour cela il faut :

- limiter les déperditions avec un plan compact profitant au mieux des mitoyennetés et en adoptant un système constructif permettant de réduire au maximum le pont thermique (parpaing avec rupteur, briques avec planelle, isolation par l'extérieur, ossature bois, monomurs, etc. ...)
- profiter au maximum de l'énergie gratuite du soleil (bonne orientation des ouvertures et capteurs)
- adopter un système de chauffage à circuit d'eau chaude, synonyme d'évolutions possibles quant à la source d'énergie,
- choisir un équipement performant en énergie primaire et/ou en dégagements de CO<sub>2</sub> de type bois, gaz naturel, pompe à chaleur (aérothermie, géothermie), etc. ...
- compléter avec une production d'énergie renouvelable pour l'eau chaude sanitaire (solaire ou thermodynamique), chose rendue obligatoire avec la RT2012.

Cette démarche doit être validée par un organisme certificateur qui vérifiera les calculs thermiques et la mise en œuvre.



