LA CHAPELLE-SUR-ERDRE (44)

ZAC DES PERRIERES

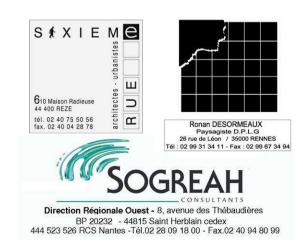
CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES ET CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS

Secteur 3

LOTS LIBRES DE CONSTRUCTEUR

JUILLET 2010





Secteur 3 - Lots libres - Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

SOMMAIRE

<u>1.</u>	LE QUARTIER DES PERRIERES, UN QUARTIER RESIDENTIEL DANS UN CADRE NATUREL EXCEPTIONNEL	5
1.	PLAN MASSE GENERAL	5
2.	PLAN DE COMPOSITION DE LA TROISIEME PHASE OPERATIONNELLE	6
3.	LA DEMARCHE URBAINE	6
4.	LA DEMARCHE ARCHITECTURALE	6
5.	LA DEMARCHE PAYSAGERE	7
6.	LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE	7
7.	LE SUIVI DU PROJET	8
<u>2.</u>	L'ELABORATION DU PROJET DE MAISON INDIVIDUELLE	9
1.	LE POINT DE DEPART DU PROJET, TERRAIN ET PROGRAMME	9
2.	L'ORGANISATION A LA PARCELLE	10
	LA GESTION DE L'EAU	
	IMPLANTATION	
3.	ALTIMETRIE	
	MITOYENNETEVOLUMETRIE ET TOITS	
	LES MATERIAUX	16
	LES COU LEURS	
	GARAGE – ANNEXES	17
4.	PRESCRIPTIONS PAYSAGERES	
	CLOTURESPRINCIPE DES AMENAGEMENTS SUR LA PARCELLE	
	NATURE DES SOLS	20
	NATURE DES MOBILIERS ET CLOTURES	
	PLANTATION'S	

Secteur 3 - Lots libres - Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

	PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES	
1.	CIBLE ENERGIE	27
2.	CONFORT THERMIQUE	27
3.		27
4.	MATERIAUX ET SANTE	27
<u>4.</u>	LIMITE DE PRESTATIONS ENTRE L'ACQUEREUR ET L'AMENAGEUR	
1.		28
2.	ASSAINIS SEMENT	28
3.	EAU POTABLE	29
4.	GAZ	29
5.		29
6.		29
7.		30
8.	DIVERS	30
<u>5.</u>	ANNEXE 1 – PLANS DE COMPOSITION	31
<u>6.</u>	ANNEXE 2 - PLANS DES LIMITES DE PRESTATION	32
7.	LISTE DES INTERLOCUTEURS	40

1. LE QUARTIER DES PERRIERES, UN QUARTIER RESIDENTIEL DANS UN CADRE NATUREL EXCEPTIONNEL

1. PLAN MASSE GENERAL

La ZAC des Perrières constituera, à terme, un nouveau quartier résidentiel profitant d'un environnement naturel exceptionnel incluant notamment d'importants boisements et d'anciens chemins bocagers. Elle prolongera le quartier de La Source qui la raccrochera au centre ville de la Chapelle sur Erdre. L'ambition communale consiste à offrir un cadre de vie à la fois urbain et ouvert sur la nature à une population variée dans ses attentes en termes d'habitat.

L'urbanité du quartier sera obtenue par :

- La bonne connexion du quartier avec le reste de la commune, ses équipements, commerces et services,
- La richesse du maillage viaire (automobile, piétons, deux-roues) ainsi que la desserte en transports en commun (bus et tram-train à terme) garantiront une bonne accessibilité aux nouv eaux logements.
- L'intégration dans le tissu résidentiel d'équipements.

L'ouv erture sur la nature sera obtenue par :

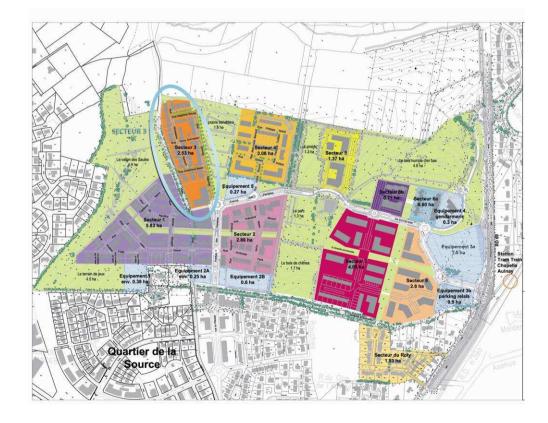
- la préservation et la valorisation des boisements existants.
- l'aménagement d'un équipement de loisir y est, le parc.
- la création, grâce au maillage piéton deux-roues, de continuités vertes,
- l'incitation à la végétalisation des espaces extérieurs privatifs.

Les qualités recherchées pour ce nouveau morceau de ville sont :

- la mixité sociale,
- la diversité typologique,
- la simplicité et le confort des espaces extérieurs comme des espaces intérieurs,
- l'harmonie entre les différentes opérations et leur environnement...

En complément des objectifs généraux, les volontés suivantes seront poursuivies :

- Agir pour la qualité de l'environnement et de l'espace bâti, en recherchant à la fois une cohérence d'ensemble (du futur quartier, de son inscription dans l'identité communale), et une exigence forte sur la qualité architecturale des réalisations àvenir.
- Proposer des logements adaptés à la diversité des revenus.
- Maîtriser les coûts.



2. PLAN DE COMPOSITION DE LA TROISIEME PHASE OPERATIONNELLE

La taille de la ZAC étant d'une cinquantaine d'hectares, celle-ci a été divisée en secteurs opérationnels qui sont réalisés les uns après les autres.

Le plan de masse du secteur 3, présenté ci-contre découle d'une réflexion menée sur la forme urbaine et la perception du quartier de l'extérieur, ainsi que sur des ambiances intérieures. Il articule les différentes typologies de logement de manière à mettre en valeur la géographie initiale du site et permettre à tous, de vivre ensemble tout en préservant l'intimité de chacun.

3. LA DEMARCHE URBAINE

Les règles d'implantation sur les parcelles libres de constructeur, sont communiquées très précisément pour chaque parcelle, sur le plan de composition joint à la fin du présent document en annexe 1. Les maisons sur ces lots libres vont venir s'insérer dans un tissu de logements collectifs, superposés et individuels en cours de construction. Ces logements individuels devront donc tenir compte du contexte dans lequel ils s'insèrent et considérer que les projets de logements préexistants constituent l'environnement urbain réel, même si la construction n'est pas encore achevée.

4. LA DEMARCHE ARCHITECTURALE

Un langage architectural sobre et contemporain sera recherché sur l'ensemble du quartier. Les projets architecturaux seront dév eloppés à partir de notions telles que le conf ort et la qualité environnementale des espaces de vie du quotidien, garantes de la qualité d'usage de l'architecture domestique et participant au bien-être de ses habitants. C'est une architecture urbaine qui est attendue, dans la mesure où, si chaque construction doit trouv er son identité propre, elle doit également se construire au trav ers d'un v éritable dialogue av ec son environnement urbain, son environnement bâti et son environnement « naturel ».

Les éléments marquants des bâtiments devront donc pouv oir se justif ier au regard de ces critères (urbanité, conf ort de qualité environnementale), dans un souci d'intégration et de partage de la culture architecturale.



5. LA DEMARCHE PAYSAGERE

Le plan général du quartier des Perrières s'est construit autour de la trame paysagère existante, c'est-à-dire autour des allées du Plessis et des Simonnières, et des trois boisements existants. La qualité paysagère initiale du site, la demande accrue des citadins d'équilibre entre ville et « nature », et l'ambition communale de poursuivre le dév eloppement raisonné d'une ville verte ont motiv é la volonté de structurer fortement ce nouv eau quartier résidentiel par le végétal, tant au niveau des espaces publics que des espaces extérieurs priv és.

Dans le cadre du concours EcoQuartier lancé par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Dév eloppement durable et de l'Aménagement du territoire, la ZAC des Perrières a été primée en 2009 pour la thématique Biodiv ersité et nature en ville.

Le secteur 3 s'appuie à l'Ouest sur l'allée du Plessis et le vallon des Saules et s'ouvre à l'Est sur la prairie Belvédère et le secteur 4 qu'il domine. De multiples percées transversales relient ces deux espaces naturels, permettant à chacun des nouveaux habitants de bénéficier des vues sur la nature préservée. L'essentiel des lots individuels est notamment en relation directe avec le vallon des Saules. S'ils profitent de vues sur ces espaces naturels, ils en constituent également les limites ; le traitement végétal des limites des parcelles privatives est donc particulièrement important.



6. LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Dans sa circulaire du 1er juillet 1998 (JO du 13/09/98), il est estimé prioritaire par l'Etat "(...) de renforcer les dispositions concernant la qualité architecturale et l'insertion des projets dans leur environnement, notamment, par la promotion de la Haute Qualité Environnementale".

La commune souhaite s'inscrire dans cet objectif et bâtir le nouv eau quartier des Perrières dans l'optique du dév eloppement durable et de la protection de l'environnement.

Trois cibles prioritaires ont été retenues par la commune pour les lots libres :

- La maîtrise de l'énergie,
- La gestion de l'eau,
- Le choix des matériaux et procédés constructifs.

Chaque acquéreur dev ra justifier de la prise en compte des trois cibles citées ci-dessus.

La cible « maîtrise de l'énergie » représente une orientation forte de la collectivité sachant qu'une attention particulière sera portée à la performance énergétique des bâtiments. Cette performance dev ra principalement être recherchée par une compacité du bâti et la performance de l'enveloppe.

L'ensemble de la ZAC est desservi en gaz.

La gestion de l'eau sef ait en guidant les eaux pluviales vers les boisements existants (par la combinaison d'un système de noues et de bassins). Plus particulièrement, le secteur 3 évite pour une part importante le recours au réseau enterré par la réalisation de caniveaux de collecte des eaux de toitures sur les parcelles privées puis sur le domaine public. Ainsi des caniveaux situés en limite parcellaire des lots libres rejoignent un large caniveau accompagnant la voie. Les maisons devront donc être conçues de façon à conduire l'ensemble des eaux pluviales sur la rue.

La même rigueur est attendue pour la gestion des espaces libres : imperméabilisation minimale des jardins et des zones de stationnement ; tous les aménagements extérieurs, situés en dehors du volume constructible maximal, dev ront être drainants, sauf les suffaces affectées au stationnement automobile.

Concernant le choix des matériaux, chaque acquéreur devra justifier de l'utilisation de matériaux sains et durables dans son projet de construction. L'utilisation de matériaux naturels et peu transformés est viv ement recommandée. L'utilisation du PVC est également restreinte.

La réglementation actuelle induit la construction de logements à très haute qualité environnementale et très bientôt à Basse Consommation (réglementation thermique 2012).

Secteur 3 - Lots libres - Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

7. Le suivi du projet

Le projet s'élabore autour du présent document fourni à chaque acquéreur, auquel ce dernier doit se conformer strictement :

- le plan de composition des lots libres du secteur 3.
- le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales,
- les limites de prestations entre l'acquéreur et le maître d'ouv rage de la ZAC, la SELA.

L'ensemble de l'équipe formée par le Maître d'Ouvrage, la SELA et la Commune de LA CHAPELLE SUR ERDRE ainsi que la maîtrise d'oeuvre de l'opération, l'Urbaniste et le Paysagiste de la ZAC, émettent un avis sur le dossier de permis de construire avant que celui-ci ne soit déposé en Mairie. Les services de la ville n'instruiront le permis de construire qu'à réception d'un dossier complet, incluant cet avis f avorable.

EN AMONT,

L'urbaniste le paysagiste et l'aménageur (pour sa compétence environnementale) explicitent, à votre demande, le règlement, les prescriptions et les contraintes propres à la parcelle concernée.

Ils communiquent, à votre demande, les éléments concernant les projets mitoyens.

ENVOI D'UN DOSSIER COMPLET DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE A L'URBANISTE DE LA ZAC, AU PAY SAGISTE ET A L'AMENAGEUR (ADRESSES EN FIN DE DOCUMENT) AVANT LE DEPOT EN MAIRIE. L'URBANISTE ET LE PAY SAGISTE DOIVENT POUVOIR VERIFIER L'IMPLANTATION DU PROJET, SA VOLUMETRIE, LE DESSIN DE SES FAÇADES, SON ORGANISATION EXTERIEURE ET INTERIEURE, LA NATURE DES MATERIAUX EMPLOY ES POUR LE SOL, LES FAÇADES, LES MENUISERIES, LA TOITURE, LES INTERVENTIONS PAY SAGERES PREVUES, LES COULEURS ENVISAGEES.

AVIS FORMULE PAR LE PAY SAGISTE, L'URBANISTE ET L'AMENAGEUR DE LA ZAC.

Ce dossier sera visé dans un délai de 15 jours (hors congés annuels du mois d'août et de Noël). L'urbaniste, le paysagiste et l'aménageur se réservent le droit de demander des détails complémentaires à plus grande échelle, de façades ou de traitements particuliers : murets, lucarnes, espaces verts.... et de demander des modifications du projet et donc l'env oi d'un nouveau dossier de demande de permis de construire qui sera visé dans un délai de quinze jours.

L'aménageur contrôle la prise en compte des prescriptions environnementales pour les cibles : maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau et choix des matériaux et procédés constructifs.

Les différents documents demandés pour le VISA du projet sont indiqués sur lafiche de suivi. Les éléments demandés sont de plus en plus précis aufur et à mesure des étapes du VISA qui se déroule en 3 temps :

- Esquisse
- Projet
- Avant dépôt de permis de construire

L'av is positif sera envoy é à la SELA et au pétitionnaire qui le joindra à sa demande de permis de construire en Mairie.

Le pétitionnaire dev ra informer la commune de toute évolution du projet, postérieure à l'obtention du permis de construire : la modification fera l'objet d'un avis du groupe technique dans les mêmes conditions que la demande initiale.



2. <u>L'ELABORATION DU PROJET DE MAISON INDIVIDUELLE</u>

1. LE POINT DE DEPART DU PROJET, TERRAIN ET PROGRAMME

LE TERRAIN: prise en compte des caractéristiques physiques

- position par rapport à la rue et dans le quartier,
- orientation de la parcelle par rapport au soleil,
- fome de la parcelle,
- environnement arboré (position des arbres et ombres portées),
- emprise constructible,
- mitoy enneté obligatoire ou non,
- zone de stationnement non close,

- ...

LE PROGRAMME : prise en compte de l'évolution de la famille, nombre de personnes, leur âge, et leurs besoins

- penser à l'évolutivité de l'habitat : combles aménageables pour agrandissement, réserve pour une trémie d'escalier, emplacement de fenêtres de toit, extension en RDC sur le jardin, en mitoyenneté....
- adaptation aux handicaps, au vieillissement, aux jeunes enfants
- prise en compte de la revente éventuelle des biens et de la valeur ajoutée d'une maison « bien pensée »
- penser aux espaces de bricolage, de repassage, de rangement en dehois du garage,
- penser à l'espace pour les invités, l'ordinateur, la télévision
- penser à l'éclairage naturel des pièces,
- penser à l'intimité v is-à-v is des voisins,

- ..

EXTENSION ULTERIEURE prévue dès la conception

Les concepteurs des logements devront prendre en compte dans leur projet, la possible extension des maisons (4 pièces évoluant en 5 pièces, ou 5 pièces en 6 pièces), au trav ers du choix de l'occupation de la parcelle ou du système constructif : extension d'un volume à RDC, grenier aménageable,



2. L'ORGANISATION A LA PARCELLE

LA GESTION DE L'EAU

L'esprit du dossier « loi sur l'eau » réalisé sur la ZAC des Perrières et la détermination de l'équipe de conception du projet d'aménagement d'ensemble aboutissent à la volonté de récupérer les eaux de ruissellement en sufface notamment pour le secteur 3.

Ainsi, la totalité des eaux de toitures doit être récupérée et conduite vers la rue en surface. A cet effet, des caniveaux, situés en limites latérales des parcelles, conduisent l'eau vers un large caniveau bordant la voie.

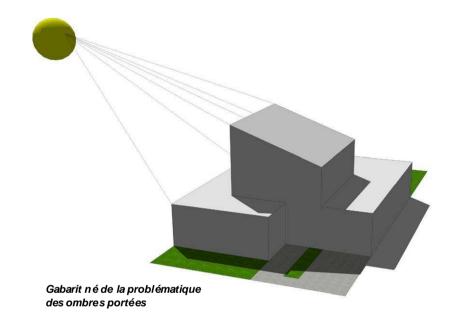
Cette contrainte de récupération des eaux de pluie induit une orientation des faîtages de toiture perpendiculairement à la voie. De plus, les volumes bas situés côtés jardin ne seront réalisables que si leurs eaux de toiture peuvent être conduites vers la voie (volume haut en retrait de 3 m), sauf à proposer une technique adaptée (double paroi par ex.). De plus, afin defaciliter l'absorption de l'eau par le sol, tous les aménagements, réalisés en dehors du volume maximum constructible, devront être drainants excepté l'accès voiture.

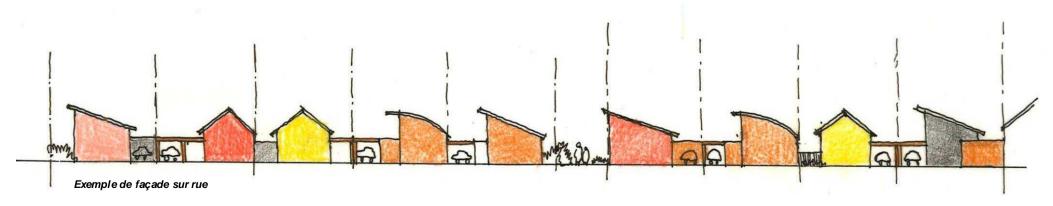
LE GABARIT

Un gabarit représentant le volume maximum constructible est attaché à chaque parcelle (voir la volumétrie type p 11).

Ce gabarit a été défini enfonction de l'orientation de la parcelle dans le but de créer un minimum d'ombre portée sur la parcelle voisine, de permettre à chacun de capter un maximum d'ensoleillement au sud af in de bénéficier de chaleur passive et d'avoir la possibilité de mettre en place des panneaux solaires (de production d'eau chaude ou photov oltaïques).

Le gabarit prend comme réf érence un ensoleillement correspondant au solstice d'hiv er ; c'est-à-dire le plus déf avorable (17°) .





IMPLANTATION

L'implantation de la maison amène à s'interroger sur la position de la construction par rapport à la rue, au soleil, aux constructions voisines ou mitoy ennes...

L'implantation du bâtiment doit être adaptée au terrain naturel (quand la problématique de récupération des eaux de ruissellement n'impose pas le remblaiement du terrain) et permettre dans tous les cas, le raccordement immédiat aux réseaux d'assainissement.

La maison prendra la forme suivante:

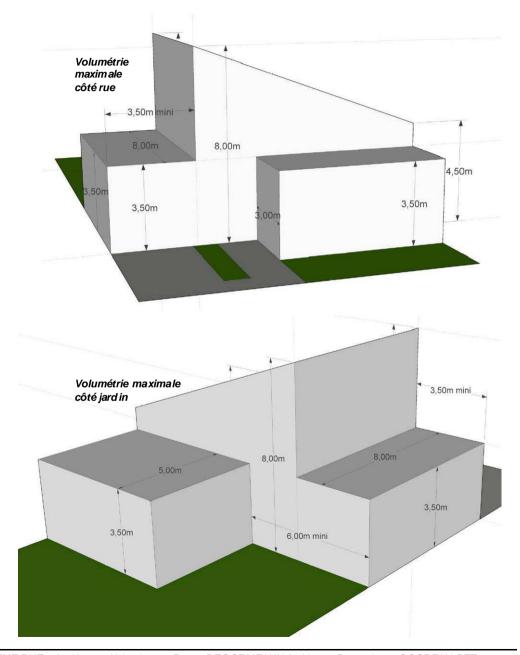
- un v olume principal d'une hauteur maximale de 8 m,
- associé le cas échéant de volumes secondaires d'une hauteur maximale de 3,5 m.

Le plan de composition définit précisément pour chaque parcelle : (le plan de composition de chaque parcelle est annexé en fin de document, en annexe 1)

- la zone constructible,
- la localisation du stationnement non clos,
- la position du garage ou du stationnement couvert et de la zone de stationnement non close,
- la ligne d'accroche de la maison en façade sur rue,
- les accroches obligatoires en mitoy enneté,
- l'altimétrie du rez-de-chaussée.
- la servitude de fibre optique située le long du chemin du Plessis : 3 m d'emprise enfond de lot (interdiction de planter d'arbre de haute tige ou de construire).

La construction devra notamment appliquer les règles suivantes :

- Implantation soit en limite séparative soit à plus de 3 m,
- Volume principal (volume haut): étage obligatoire,
- Volumes secondaires (volumes bas): profondeur minimale de 1 m,
- Le garage ou l'aire de stationnement couverte est toujours situé dans un volume secondaire.



Secteur 3 - Lots libres - Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

Simulation de l'ombre portée

au mois de décembre à 12h00

ALTIMETRIE

Le plan de composition impose pour chaque parcelle l'altimétrie du rez-de-chaussée de la maison.

Cette altimétrie a pour objet :

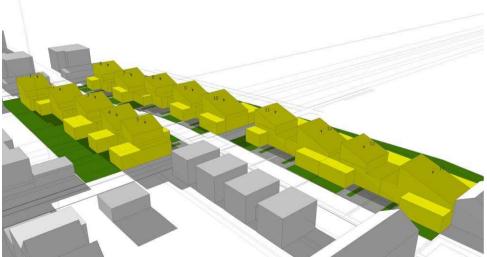
- d'harmoniser les hauteurs d'implantation des maisons,
- de gérer au mieux les accès aux parcelles,
- et de permettre la récupération maximale des eaux de ruissellement par la chaussée (cf. ci-dessus le paragraphe concernant la démarche environnementale).

Cette contrainte suppose, pour certains lots, de remblayer partiellement le terrain. Ces trav aux sont à la charge du propriétaire.

Une cote est signifiée enfond de lot et sur le plan de vente remis.







3. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

MITOYENNETE

IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE AU MOINS D'UN COTE :

L'implantation des maisons sera mitoy enne au moins d'un côté : du côté de l'aire de stationnement.

MITOYENNETE COTE RUE:

Il existe différents procédés pour traiter la mitoyenneté :

- Jonction par les garages construits en mitoyenneté,
- Jonction par une zone de stationnement couverte en mitoyenneté,
- Jonction par une pergola bois construite en mitoy enneté.

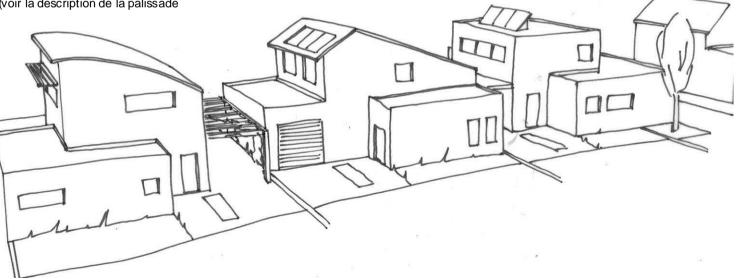
Quelle que soit la solution retenue, il importe de veiller à créer des continuités (hauteur d'égout, defaîtage, parenté de matériau...)

MITOY ENNETE COTE JARDIN : INTIMITE ET DECROCHEMENTS DE VOLUME Dans le cas de terrasse à l'arrière des maisons mitoyennes, il sera souhaitable de créer des décrochements de volume favorisant l'intimité.

Néanmoins, dans le cas de maisons sans décrochements defaçades, il sera possible de prolonger les maisons par un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel sur 3 à 5 m de longueur ou une palissade bois af in de rendre plus privatifs les espaces liés aux terrasses (voir la description de la palissade p22).



Volume secondaire de couleur vive, volume principal de couleur neutre, et pergola pour as surer la transition entre maisons.



VOLUMETRIE ET TOITS

VOLUMETRIE GENERALE SIMPLE ET HARMONIEUSE

Le projet doit faire l'objet d'une démarche architecturale contemporaine qui peut se traduire par la réinterprétation moderne de formes traditionnelles.

En règle générale, les volumes dev ront rester simples et seront étudiés de manière à assurer un rapport harmonieux entre les toitures et les façades : les effets monotones d'égalité seront notamment évités. Cette disposition ne doit pas pour autant aboutir à des effets de disproportion. Les effets de transition seront recherchés en cas de décrochements des volumes, enfaçade ou en toiture.

La forme des constructions devra permettre l'utilisation de l'énergie solaire et favoriser les économies d'énergie.

HAUTEUR DES VOLUMES

Les volumes doivent s'intégrer dans le gabarit associé à la parcelle. La règle générale est la suivante :

Le volume principal a une hauteur maximale de 8 m au point le plus haut et de 4.5 m en mitoy enneté. Il contient obligatoirement un étage.

Les volumes secondaires auront une hauteur maximale de 3.5 m (rez-de-chaussée seul) et s'harmoniseront avec le volume principal.

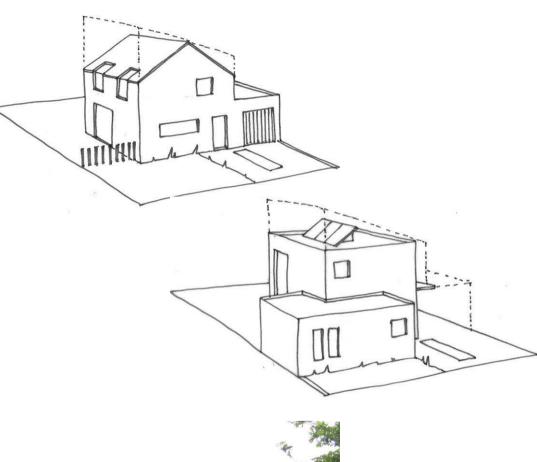
FORME DE TOITURE

La forme de la toiture est libre à condition d'être inscrite dans le gabarit donné (ex : toitures terrasses, toitures de faible pente, toitures arrondies...). Le sens du faîtage sera nécessairement perpendiculaire à la voie afin de répondre à la problématique de récupération des eaux de ruissellement en surface.

LIAISON TOITURE – FAÇADE SOULIGNEE

Le raccordement entre les toitures et les façades sera particulièrement soigné : chéneau, débord de toit, encorbellement, réinterprétation de la corniche...

Af in de répondre à la problématique de récupération des eaux de ruissellement sur la rue, la totalité des eaux de toitures doit être dév ersée dans les caniveaux situés en limite latérale des terrains afin de rejoindre le caniveau principal de la chaussée. Pour se faire, un dispositif non apparent sur les pignons sera mis en place; le volume secondaire pourra servir le cas échéant de transition (dans le cas d'une toiture terrasse par exemple).





TRAITEMENT DES PIGNONS, DES ANGLES ET DES EXTREMITES DES **OPERATIONS**

Les constructions situées en bordure de deux voies ou de chemins piétons dev ront s'adapter à leur situation particulière en travaillant un retour de façade qui sera traité av ec la même qualité qu'une facade principale (percements obligatoires), tout en respectant la cohérence de la composition.

LES PERCEMENTS: UN APPORT DE LUMIERE ET UNE VENTILATION NATURELLE

Il est recommandé que l'ensemble des pièces de vie dispose d'un éclairage et d'une v entilation naturelle (ex : salles de bain, WC, dégagements...).

La forme des fenêtres sera liée à leur fonction :

- f enêtre horizontale pour suivre la course du soleil.
- f enêtre v erticale de grande hauteur pour apporter un maximum de luminosité.

La prise en compte des apports d'énergie solaire passive est attendue, notamment pour le confort d'hiver (facade sud à ouvrir...).

Le confort d'été sera assuré par un système d'occultation au sud (brise-soleil assuré par un débord de toiture, lames de bois, panneaux solaires...).

HOMOGENEITE DES PERCEMENTS EN FACADE

L'ensemble des percements doit faire l'objet d'une composition d'ensemble, tant dans leurs proportions communes que dans leur localisation en façade et toiture. Les ouv ertures participent également d'une réponse à une architecture contemporaine. Une seule famille deformes sera employée par construction.

LUCARNES AUTORISEES ET REINTERPRETEES

Les lucarnes étaient traditionnellement des ouvertures secondaires pour éclairer les combles : elles peuv ent être réinterprétées dans la mesure où elles viennent bien accompagner le volume principal de toit.

FENETRES DE TOIT DE TYPE VELUX, EN NOMBRE LIMITE Les fenêtres de toit dev ront être encastrées et seront limitées en nombre.

BALCONS INTEGRES AU VOLUME GENERAL

Ils ne peuv ent être envisagés que s'ils s'intègrent dans la volumétrie d'ensemble du projet.









LES MATERIAUX

- Fav oriser le bois naturel (ossature, bardage...), la pierre locale
- Préférer les enduits ciment destinés à être peints ou les enduits lissés à la chaux plutôt que les enduits monocouche offrant une moins bonne tenue dans le temps (pour des questions de vieillissement, les enduits grattés qui développent plus rapidement les mousses dufait de leur rugosité, sont interdits).
- Privilégier les menuiseries bois, aluminium ou mixte (aluminium / bois ou aluminium / PVC) aux menuiseries en PVC.
- Préférer les matériaux naturels en toiture (ex : ardoise naturelle, gouttières zinc...) ; la tuile rouge est interdite, car non locale. Le bardage en ardoise est interdit en pignon comme en facade.
- Privilégier les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en zinc ou en aluminium plutôt qu'en PVC.
- L'utilisation du PVC est interdite pour les portes d'entrée et de garage, les portillons et le bardage ainsi que pour les volets battants, les dessous de toit, les gardes corps ou lisses.

LES COULEURS

L'utilisation de la couleur est encouragée.

La couleur peut être véhiculée par les matériaux bruts : brique, bois... ou être « rapportée » : peinture, enduit... Dans ce dernier cas, une seule couleur « affichée », c'est-à-dire hors couleurs « neutres », sera autorisée par bâtiment. Elle pourra se trouver :

- soit en touches ponctuelles (ex : affirmation d'un volume secondaire),
- soit en masses plus importantes à condition d'être pensées en articulation étroite avec le trav ail de v égétalisation attendu aux abords des maisons.

La couleur devra dans tous les cas s'harmoniser avec les constructions voisines.

La couleur proposée sera soumise à avis.

En rev anche, il est fortement conseillé l'emploi de menuiseries de couleur sombre (gris anthracite par exemple), qui mettent en v aleur les ouvertures.

La porte d'entrée sera de la même teinte que les menuiseries ou d'une couleur vive.

Le marquage des entourages de fenêtre par une couleur contrastée est interdit. Il ne sera autorisé que s'il est réalisé par un enduit ton sur ton avec différence de finition (ex : enduit lissé sur enduit taloché).

ELEMENTS DE DECORATION ANECDOTIQUES INTERDITS

Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, seront interdits (ex : parement de briquettes, colonnes moulurées...).









STATIONNEMENT

Il est demandé un minimum de :

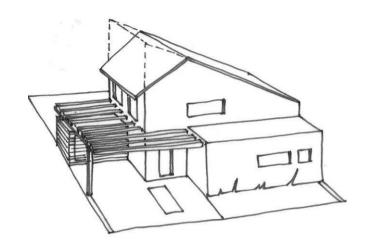
3 places de stationnement dont au moins 2 places de stationnement non closes.

Le plan de composition impose l'accès et le dimensionnement minimum de la zone de stationnement non close.

GARAGE - ANNEXES

Le gabarit de la construction prévoit un volume de 3.5 m de large sur 3.5 m de haut maximum, qui sera affecté au stationnement. Ce volume ne sera pas nécessairement fermé; il pourra prendre la forme d'un préau, d'une pergola...

Ce v olume devra prévoir le stationnement aisé des deux roues et le stockage des poubelles (dans un boxe éventuellement si le volume n'est pas fermé). La zone de rangement des vélos et des poubelles sera clairement figurée sur le plan du rez-de-chaussée.







Le parti paysager consiste à :

- Structurer le quartier par du végétal.
- Préserver le caractère naturel du quartier et poursuiv re une composition d'ensemble en s'appuy ant sur l'existant.

L'équipe de conception formule également un avis sur les aménagements paysagers en lisière du domaine public :

- Espaces ouverts et ou clos : matériaux de rev êtement de sol, nature et typologie des plantations (haies, massifs, arbrisseaux...), entretien.
- Nature de l'aire de stationnement.
- Nature des clôtures.

CLOTURES

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voie ou espace public revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville. Les clôtures en limite séparative et de fond de terrain participent également de la bonne intégration des projets dans leur environnement.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux.
- en réutilisant et restaurant dans la mesure du possible les matériaux et éléments de qualité d'origine.
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes, et de la construction elle-même.

Les ouvrages annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc... doiv ent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

On incitef ortement à la végétalisation des lisières tant publiques que privées qui peut s'opérer par des massifs, des plantations grimpantes, ou des haies privées.

PRINCIPE DES AMENAGEMENTS SUR LA PARCELLE

1. ESPACE AVANT OUVERT

- Caniv eaux pour acheminement des eaux pluviales vers la rue.
- Aire de stationnement 2 places 6 x 5.50 env iron, traitement : béton balay é ou pavés béton (av ec bande engazonnée possible).
- Espace v ert latéral : engazonnement, massifs arbustifs et végétaux particuliers, couvre-sol
- Dispositif encadrant les coffrets et les boîtes aux lettres (structure bois... ou béton brut ou enduit ciment gris ou plantations).

L'ensemble de ces éléments sera pris en charge par l'aménageur de la ZAC.

2. JARDINET CLOS

Les clôtures seront végétales. Elles pourront être accompagnées :

- En fond de lot d'une clôture prenant la forme d'un grillage plastifié vert semi-rigide à mailles carrées h. 1.20 m maxi, doublée de plantation en mélange 3 essences mini.
- En mitoy enneté, d'une clôture prenant la forme d'une palissade bois à lames non jointiv es (v erticales ou horizontales) surmontée ou non d'une pergola H = 1.80 m maxi doublée de plantations arbustiv es grimpantes et massifs fleuris (privilégier les essences locales) v oir croquis ci-après ou d'un grillage plastifié v ert h. 1.20 m, doublé d'une haie en mélange.
- Terrasse drainante.
- Arbre f ruitier.

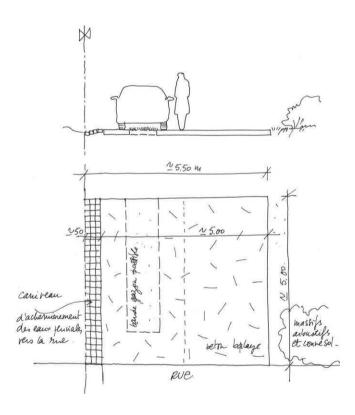
3. ABRI DE JARDIN

Il sera de préférence associé à la construction principale (garage par exemple) dans le même matériau ou en bois, ou à défaut adossé à la clôture mitoy enne (lots 6 à 14) en ménageant un retrait par rapport à la servitude liée à la fibre optique trav ersant les fonds de parcelles, ou situé enfond de lot (lots 1 à 5).

Dans le cas où l'abri est dissocié de la construction principale, il sera en bois, de 6 m2 maximum

NATURE DES SOLS

1. AIRE DE STATIONNEMENT NON CLOSE: 2 PLACES.



L'aire de stationnement sera réalisée, par l'aménageur, après emménagement (par ensemble de 5 maisons minimum) ; il faut sav oir que la réalisation nécessite un temps de séchage de 2 semaines neutralisant l'utilisation de l'aire et l'accès au garage.





2. CANIVEAUX D'ACHEMINEMENT DES EAUX PLUVIALES depuis la descente de gouttière jusqu'à la rue, sur chacune des limites mitoyennes sur une longueur de 4 à 5 mètres environ (réalisation par l'aménageur).

En eff et, l'assainissement pluvial est réalisé en surf ace et non au moy en d'un réseau enterré.



Pour limiter l'imperméabilisation de la parcelle, on privilégiera des aménagements extérieurs drainants.

3. ACCES: pas japonais en schiste dans l'engazonnement, dallage à joints engazonnés, lames de bois non jointiv es, dallage béton...





4. TERRASSE : lames de bois sur structure drainante (privilégier les essences locales : chêne, châtaignier, pin douglas, pin traité ; dalles ou pav és à joints drainants, grav illons...).





NATURE DES MOBILIERS ET CLOTURES

1. PALISSADE BOIS (OPTIONNELLE):

Hauteur 1,40 m max. à lames non jointives de bonne qualité (épaisseur lame mini : 20 mm) - largeur: 90 à 150 mm avec jour de 50 mm mini.

Pose des clins à la verticale ou à l'horizontale.

Essences préconisées : châtaignier, pin douglas, pin traité, laissés à vieillir naturellement (teinte grisée à terme),

Rappel: plantations arbustives, grimpantes ou fleuries en doublage.

La palissade pourra être surmontée d'un élément de pergola (à 1.80 m max), support de v égétation grimpante.

50 mim





Implantation:

- En limite mitoyenne latérale et fond de lot entre priv és : implantation sur la limite.
- En limite latérale sur domaine public, implantation en retrait de 0.75 m pour permettre la plantation de la haie.

Interdiction de toute palissade bois sur la limite de fond de lot donnant sur le chemin du Plessis.

2. CLOTURE GRILLAGEE (OPTIONNELLE):

Clôture grillagée ou ganivelle - hauteur 1,20 m maxi.

Rappel: plantations arbustives en doublage.





3. PORTILLON (OPTIONNEL):

Soit 1 m de large avec un ouvrant en bois ou en métal. Il pourra être peint ou lasuré de couleur (ou sef ondre dans la palissade).

20 mm mini.

4. DISPOSITIF ENCADRANT LA BOITE AUX LETTRES ET LES COFFRETS (REALISATION PAR L'AMENAGEUR) :

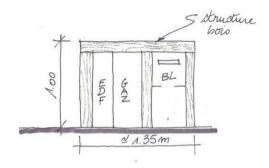
Structure bois:

Dispositif encadrant les coffrets et la boîte aux lettres.

Essences préconisées : chêne, châtaignier, pin douglas, pin traité, laissées à vieillir

naturellement (teinte grisée à terme).

Rappel: plantations arbustives, grimpantes ou fleuries en doublage.



Structure maçonnée :

Ou encadrement béton brut ou enduit ciment gris ou briques appareillées.

Plantations:

Plantations arbustives persistantes.

VEGETALISATION DE LA PARCELLE : PLANTATION ET IMAGES VEGETALES

L'image v égétale des aménagements dev ra s'intégrer dans le tissu existant. Aussi, les essences locales et les arbres f ruitiers seront privilégiés, de même que les vivaces ou les annuelles spontanées qui participent à la biodiversité.

Les plantations (haie de mitoy enneté, massif du jardin, arbres, etc.) seront choisies pour leur adaptation au sol et au climat car elles nécessitent moins d'entretien (pour les haies : 3 essences différentes minimum), pour les arbres : pommiers, poirier, prunier, cerisier....

Lors de la plantation des arbres, bien prendre en compte leur dév eloppement à terme (emprise du houppier par rapport à lafaçade, l'ombre portée du feuillage...) y compris sur les parcelles riveraines.

La v égétalisation des constructions elles-mêmes au travers de plantes grimpantes est vivement encouragée sur façade, structure pergola ou palissade bois. Elle procurera ombre en été (confort d'été) et animation de façades ou de clôtures strictes...

Par ailleurs, éviter le gazon soigné car il implique tontes, déchets et consommation d'eau. Préf érer un traitement de type prairie, et pour l'entretien, des solutions alternatives à l'utilisation des produits phytosanitaires.

Réaliser un compostage des déchets verts en mettant, dans un coin du jardin, un poste de compostage.











LE TRAITEMENT DES LISIERES DE LA PARCELLE EN CONTACT AVEC LE DOMAINE PUBLIC SERA REALISE PAR LA SELA.

CLOTURES Palissade bois à clins ajourés (optionnelle à réaliser par le pétitionnaire). -X-X Clôture grillagée semi-rigide à mailles soudées plastifiées v ert - h. 1,20 m Abri de jardin

PLANTATIONS

HAIE:

- Cory lus avellana (noisetier)	5 %
- Amélanchier canadensis (amélanchier)	10 %
- Viburnum opulus 'compacta' (viorne aubier)	20 %
- Cornus alba sibirica 'v ariegata' (cornouiller à feuilles panachées)	10 %
 Viburnum carlesii 'aurora' (viorne odorante) 	10 %
()	30 %
* - Arbutus unedo 'rubra' (arbre aux fraises)	5 %
* - Viburnum lantana –viorne lantane	10 %



ESPACE AVANT OUVERT DU LOT

Massifs (couvre-sol) par lot:

- Geranium marorrhizum 3 unités
- Alchemillia 5 unités
- Brunnera macrophy lla 5 unités
- * Epimedium 5 unités
- Iris germanica 5 unités

7 m² couv re-sol

VEGETAUX EN ISOLES PAR LOT:

Hauteur 1 à 1,20 m :

- * Viburnum 'eskimo' 1 unité
- * Viburnum 'davidii' 1 unité
- Hy drangea au choix 1 unité :
- . macrophy lla 'Bodensee'
- . macrophy lla 'Geoffroy Chadbund'
- . quercifolia 'Burgundy'

Hauteur 1,50 à 2,50 m :

- Viburnum plicatum 'shaste' 1 unité
- Viburnum x bodnantense 'Charles Lamont' 1 unité

3. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

1. CIBLE ENERGIE

- Atteindre un niveau THPE (Très Haute Performance Energétique), soit C RT2005 < C réf RT 2005 -20%, c'est-à-dire que les consommations énergétiques du logement devront être diminuées de 20% par rapport à la règlementation thermique de 2005.
- En cas de façade orientée au Sud, obligation de prévoir une ouverture,
- Mettre en place des équipements performants :
 - Proscription des convecteurs et obligation de prévoir un conduit de cheminée (réglementaire) si chauffage électrique direct,
 - Chaudière à condensation si chauffage gaz,
- Obligation de fournir le Diagnostic de Performance Energétique (réglementaire).

2. CONFORT THERMIQUE

- Obligation de prévoir une protection solaire horizontale en cas d'ouv enture au Sud,
- Pièce devie traversante,
- Interdiction de l'utilisation d'éclairage zénital, non compris les fenêtres de toit qui seront en nombre limité.

3. CONFORT VISUEL

- Fav oriser un bon niv eau de lumière naturelle dans les séjours et les cuisines (15 à 20% de sufface vitrée / sufface au sol),
- Eclairage naturel des salles d'eau.

4. MATERIAUX ET SANTE

 Obligation de justifier de l'utilisation de matériau(x) sain(s) et / ou à faible énergie grise (ay ant nécessité peu d'énergie pour la fabrication).

4. LIMITE DE PRESTATIONS entre l'ACQUEREUR ET L'AMENAGEUR

Le présent document, annexe du Cahier des Charges de Cession de terrains de la Z.A.C. des Perrières à la CHAPELLE SUR ERDRE, a pour objectif de préciser la limite des prestations dues par la SELA et l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés (v oir plans en annexe 2).

Ces limites de prestations sont définies pour les types d'opérations suiv antes :

1. Préparation de terrain - Terrassements généraux - Voirie

Charge SELA	Charge Acquéreur
Démolition des bâtiments existants sur les terrains cédés y compris fondation, Réalisation de la zone de stationnement/accès garage en façade (en béton balayé), Fournir la position des accès (imposés) et les cotes d'altimétrie des parkings extérieurs (av ec indication sur la cote seuil des garages) Réalisation des voiries de la ZAC,	Déboisement, dessouchage et décapage de la terre v égétale, terræsement du lot, év acuation des matériaux, Les arbres à conserver devront être protégés, Toutes v oies d'accès provisoires à l'intérieur de la parcelle, Drainage év entuel, Tous travaux de v oirie à l'intérieur des parcelles, Niv ellement/implantations en fonction des cotes de v oie publique en limite de propriété et indications sur la cote de seuil fournie par la SELA.

2. Assainissement

Charge SELA	Charge Acquéreur
Eaux Usées : Réseaux et branchements sous domaine public jusqu'à et y compris un tabouret à passage direct posé sous domaine privé en limite de propriété, La SELA fournira pour chaque lot la cote fil d'eau du tabouret.	Liaison entre la construction et le tabouret y compris le raccordement sur le tabouret.
Eaux Pluviales: Pas de réseau enterré sous domaine public, réalisation d'un caniveau de collecte des eaux de toitures sur domaine privé, entre la façade avant et le domaine public, puis réalisation du caniveau sur domaine public.	Prise en compte de l'absence de réseaux enterré,

3. Eau potable

Charge SELA	Charge Acquéreur
Réseaux et branchements sous domaine public jusqu'à et y compris un citerneau à compteur posé sous domaine privé en limite de domaine public. (citerneau non circulable)	Liaison entre le citerneau et la construction y compris sortie de compteur et clapet, Règlement au Service de l'eau (Nantes Métropole) des coûts de pose du compteur.

4. Gaz

Charge SELA	Charge Acquéreur
Réalisation des tranchées pour pose par GDF du réseau principal et branchement, sous domaine public, Pose du coffret de comptage suiv ant plan	Réseau privatif (pose du compteur et raccordement à la construction).

5. Electricité

Charge SELA	Charge Acquéreur
Réalisation du réseau HT avec équipement des postes par EDF, Réalisation du réseau de distribution BT sous domaine public, Réalisation du branchement jusqu'à et y compris la pose d'un coffret de comptage en domaine privé suivant plan.	Réseau privatif (pose du compteur et raccordement à la construction).

6. Téléphone

Charge SELA	Charge Acquéreur
Réalisation du Génie Civil téléphone réseau et branchement sous domaine public jusqu'à et y compris la pose d'un citerneau installé en domaine privé (suivant plan), Câblage réseau principal réalisé par un opérateur.	Le réseau entre le citerneau et la construction.

Secteur 3 – Lots libres - Cahier des prescriptions architecturales et paysagères et cahier des limites de prestations

7. Eclairage

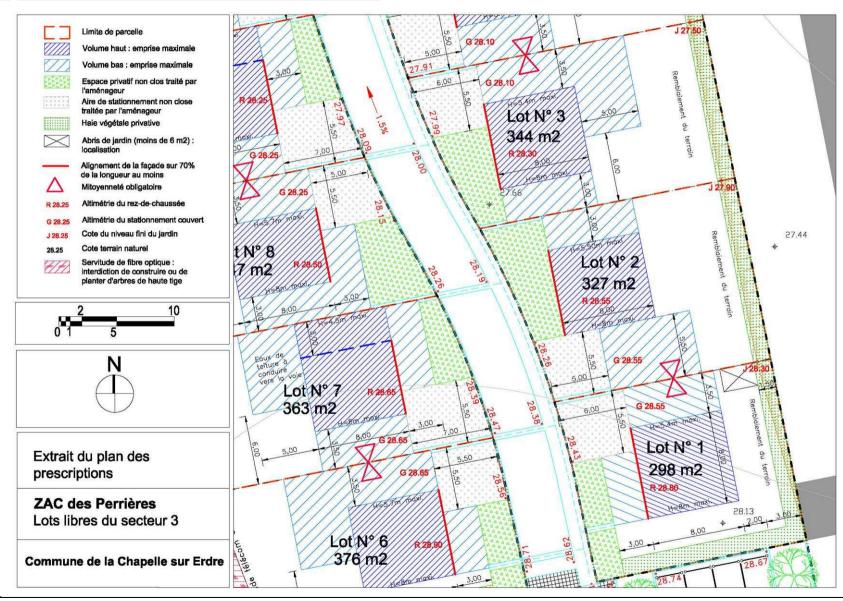
Charge SELA	Charge Acquéreur
Réalisation de l'éclairage des voiries sur domaine public.	

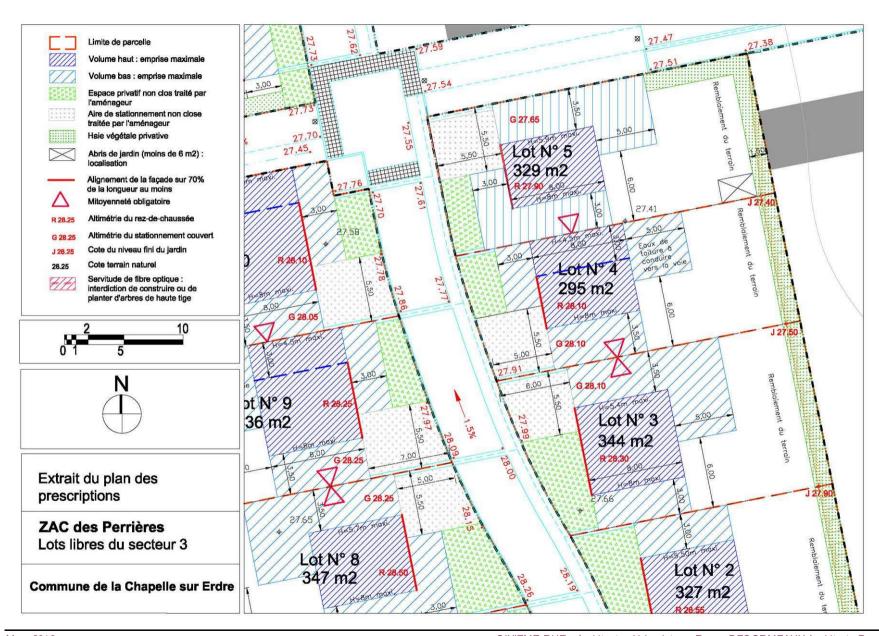
8. Divers

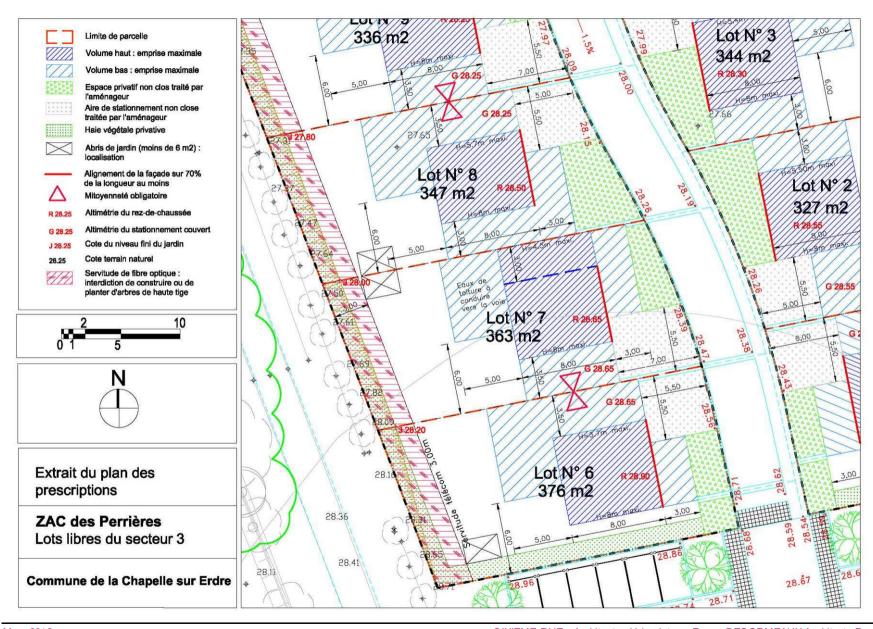
Charge SELA	Charge Acquéreur
	Visa de l'Architecte de l'opération, Frais de contrôle de l'implantation de la maison par le géomètre de l'opération.

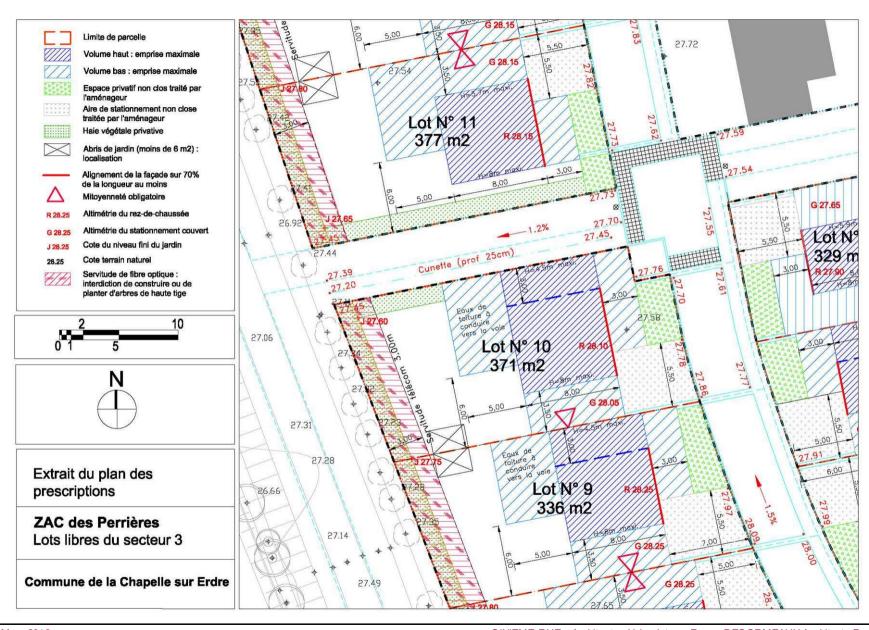
Des constats de remise des ouvrages réalisés par la SELA seront établis avant intervention du constructeur. Toute reprise sur ces ouvrages sera alors à la charge du constructeur. Les accès/stationnements dans les parcelles seront réalisés une fois la construction achevée.

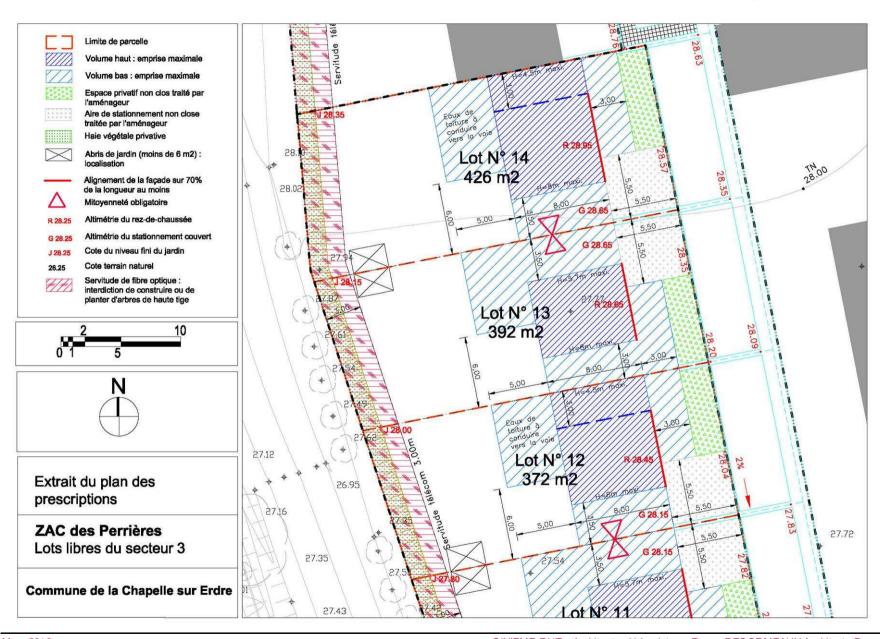
5. ANNEXE 1 - PLANS DES PRESCRIPTIONS



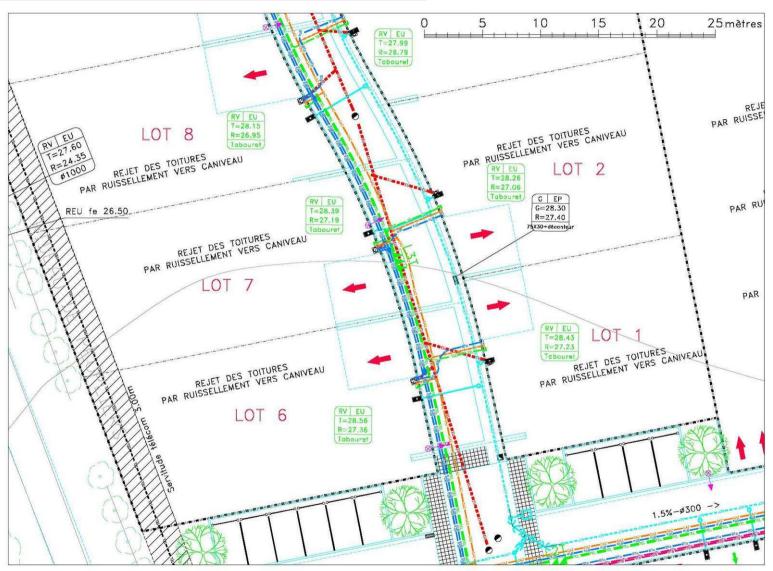




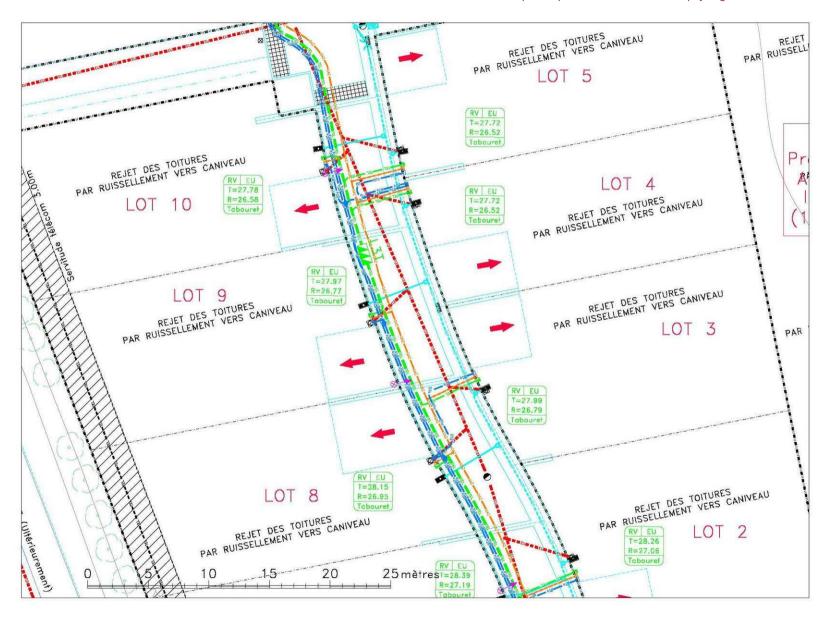




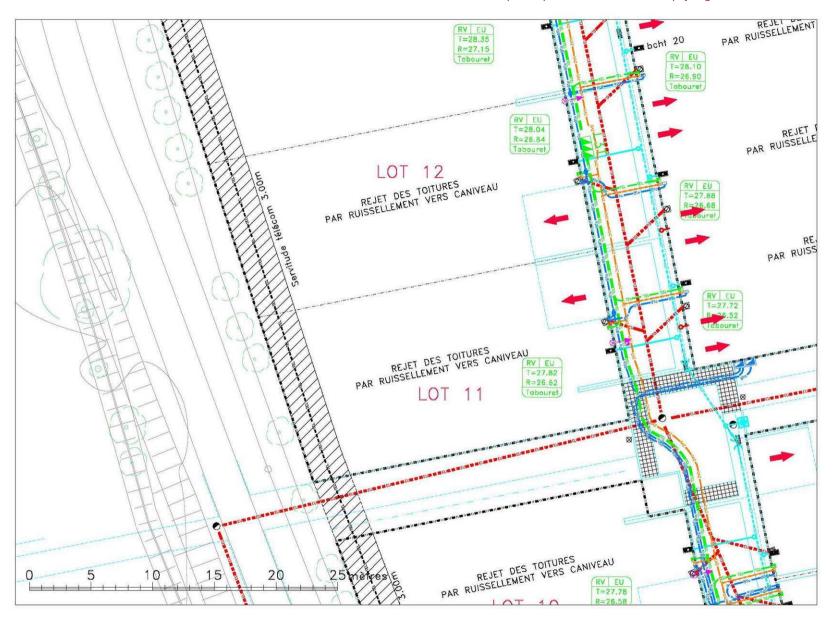
6. ANNEXE 2 - PLANS DES LIMITES DE PRESTATION

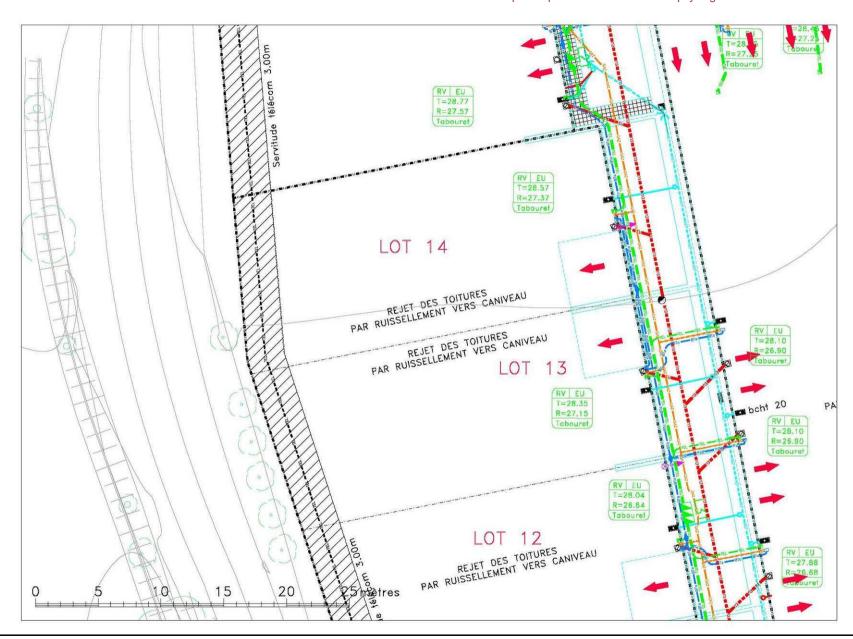


Secteur 3 – Lots libres - Cahier des prescriptions architecturales et paysagères et cahier des limites de prestations



Secteur 3 – Lots libres - Cahier des prescriptions architecturales et paysagères et cahier des limites de prestations





7. LISTE DES INTERLOCUTEURS

AMENAGEUR

SELA Représentée par Mélanie BOUINIO 18, rue Scribe 44000 Nantes Tél.: 02.51.84.96.00

Fax.: 02.40.73.70.51 melanie.bouinio@selafr

MAIRIE

Mairie de La Chapelle-sur-Erdre Représentée par M. TRIPONT Château de La Gillière 16, rue Olivier de Sesmaisons 44 240 La Chapelle-sur-Erdre Tél.: 02.51.81.87.10 Fax.: 02.51.81.87.12 gerard.tripont@lachapellesurerdre.fr

URBANISTE

SIXIEME RUE Représentée par Karine MAÏORE 610, Maison radieuse 44 400 Rezé Tél.: 02.40.75.50.56

Fax.: 02.40.04.28.78 sixieme.rue@wanadoo.fr

PAYSAGISTE

Ronan DESORMEAUX Représenté par Stéphanie CORBASSON 26, rue Léon 35 000 Rennes Tél.: 02.99.31.34.11 Fax.: 02.99.67.34.94

Ronan.DESORMEAUX@wanadoo.fr

BET VRD

SOGREAH
Représenté par Laurent TONNAU ou Karine HUON
8, av enue des Thébaudières
44800 Saint Herblain
Tél.: 02.28.09.18.00
Fax.: 02.40.94.80.99

laurent.tonnau@sogreah.fr; karine.huon@sogreah.fr

BET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Ronan DESORMEAUX Représenté par Martine OGER 26, rue Léon 35 000 Rennes Tél.: 02 99.31.34.11 Fax:: 02.99.67.34.94 Aubépine sarl scop Représenté par Pierre BAZIN Le Sémiramis 1 - allée du Communel F-35770 - Vera sur Seiche

Tél. 02 23 30 43 44 Fax. 02 23 30 43 45

GEOMETRE

Cabinet Aubineau Prunet Représenté par M. SOTIN 13 rue de la Duchesse 44100 Nantes

Tél: (02) 40 46 20 08 Fax: (02) 40 43 25 68

NOTAIRE

Maîtres BRITON_BRETECHE_BOISSEAU-DERSOIR Représentés par Christine BERTHET 16 Bd du Massacre 44 800 St Herblain Tél. 02 40 15 06 60 Fax. 02 40 59 63 94