

CPAUPE

Cahier des Prescriptions
Architecturales, Urbaines,
Paysagères et
Environnementales

DOCUMENT PROVISOIRE

ZAC DES MOULINS
Saint Georges de Didonne

Tranche 2
Février 2026

Maître d'ouvrage - Aménageur

SARL LES MOULINS

Avenue des Fourneaux
17 690 Angoulins-sur-Mer

Équipe de conception

Architecte / Urbaniste

3A Studio

224 rue Giraudeau
37 000 Tours

BET VRD & Environnement

2 GIC

3 rue du clos fleuri
17 100 SAINTES

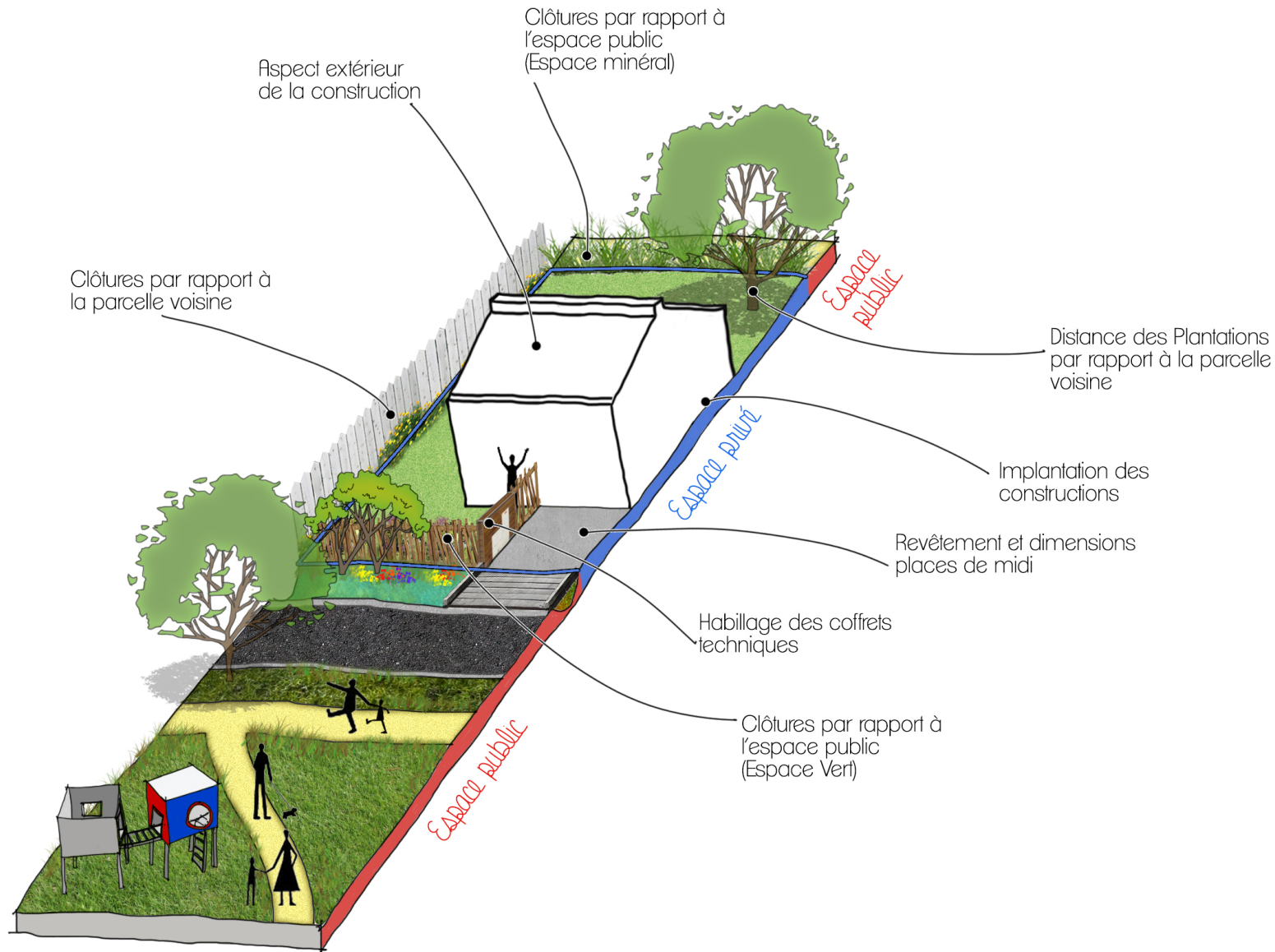
Paysagiste

Agence UH

6 rue du Marché
17 610 SAINT-SAUVANT

Objectifs du CPAUPE	p. 4
Plan de la tranche 2	p. 5
Prescriptions Architecturales :	
Rappel du PLU - articles 1 à 4 (Zones AUzh et UB)	p. 7 à 10
Gérer les eaux pluviales	p. 11
Soigner l'intégration des éléments techniques	p. 12
Plan réglementaire	p. 13
Implanter les constructions sur le terrain	p. 14
Limiter les hauteurs des constructions	p. 17
Encourager la diversité des formes et des matériaux	p. 19
Précisions sur les toitures	p. 22
Précisions sur les façades	p. 23
Précisions sur les menuiseries	p. 24
Prescriptions sur l'aménagement extérieur des lots :	
Plan des clôtures	p. 26
Clore le terrain	p. 27
Stationner sur la parcelle	p. 31
Planter et Aménager le jardin	p. 33
Rappel du PLU - articles 14 à 16	p. 34

Objectifs du CPAUPE



- Favoriser une implantation des constructions adaptée aux parcelles en terme d'orientation.
- Gérer les vis-à-vis entre les parcelles pour garantir l'intimité des jardins, essentiel pour des lots avec des petites surfaces.
- Orienter le choix des matériaux et des couleurs sur les constructions pour garantir une harmonie de l'ensemble du quartier et/ou pour affirmer une identité propre au nouveau quartier.
- Accompagner l'installation des clôtures pour maintenir une cohérence dans le quartier et garantir la qualité des espaces publics.
- Anticiper les besoins en stationnement pour assurer le bon fonctionnement des circulations et éviter les nuisances.

ZAC des Moulins

- Tranche 2 -





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Rappel du PLU - Construire sur le terrain

PLU - Zone AUzh

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1 - Les installations et constructions destinées à l'activité industrielle
- 2 - Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- 3 - Les entrepôts
- 4 - Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature
- 5 - Les habitations légères de loisirs
- 6 - Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 7 - Les parcs d'attractions
- 8 - Les installations et constructions destinées au commerce
- 9 - A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2) du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds portée au plan de zonage : toutes les constructions sont interdites, sauf celles prévues à l'article AUzh2

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises :

- 1 - Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition soit :
 - qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;
 - qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 10 logements minimum sous réserve :
 - qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
 - qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

2 - Les occupations et utilisations du sol sous réserve de respecter les pourcentages des programmes de logements locatifs sociaux inscrits par des secteurs délimités en application de l'article L.151- 15 (ancien article L.123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme (L11 et L12 au plan de zonage)

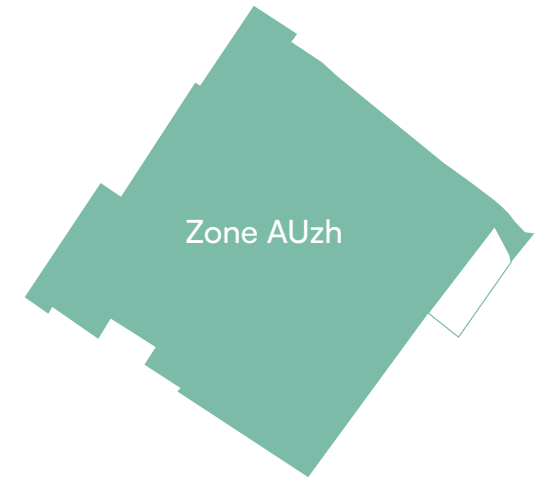
3 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

4 - Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

5 - Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

6 - À l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2) du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds portée au plan de zonage : seules les constructions annexes sont autorisées, dont la hauteur est maximale est limitée à 3 m

En outre les dispositions de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme et L.302-9-1-2 du code de la construction s'appliquent pour les opérations d'immeubles collectifs.



Rappel du PLU - Construire sur le terrain

PLU - Zone UB

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 2 - Les installations et constructions destinées à l'activité industrielle
- 3 - Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- 4 - Les entrepôts
- 5 - Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature
- 6 - Les habitations légères de loisirs
- 7 - Les nouveaux terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 8 - Les parcs d'attractions

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

En zone UB, sauf secteurs UBh et UBp :

Les opérations de 5 à 20 logements, ou générant une surface de plancher (affectée au logement) d'au moins 300m², devront consacrer 20% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux.

Les opérations de plus de 20 logements devront consacrer 30% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux.

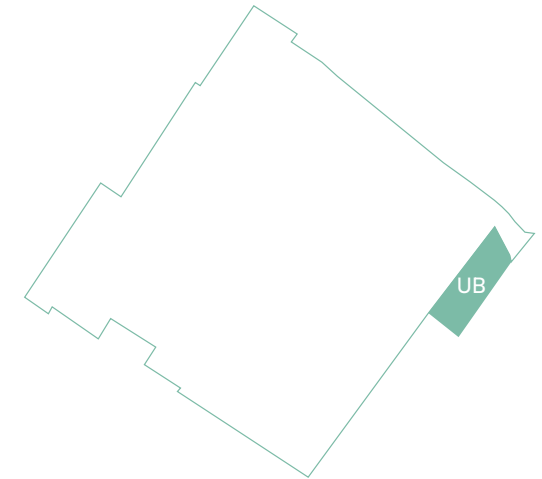
Le nombre de logements est réduit à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.

En zone UB et secteurs UBp :

Les servitudes de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L.151-15 (ancien article L.123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme au plan réglementaire (avec liste des servitudes « L » correspondante), doivent être respectées.

En outre, en zone UB et secteurs UBp : les dispositions de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme et L.302-9-1-2 du Code de la construction s'appliquent pour les opérations d'immeubles collectifs.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.



Parcelles en zone UB :

Les lots 78, 79, 80 et 81 sont concernés par le règlement du PLU de la zone UB sur au moins une partie de la surface de leur terrain.

Points techniques

PLU - Zone AUzh

Article 3 - Accès et Voirie :

Les voies automobiles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront impérativement se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

Les chemins piétons et pistes cyclables doivent être ouverts au public.

Les principes d'accès et de desserte définis aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

Article 4 - Réseaux :

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

Il appartient aux aménageurs de réaliser les travaux intérieurs nécessaires à la desserte en assainissement collectif des projets en fonction des équipements publics existants en périphérie.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

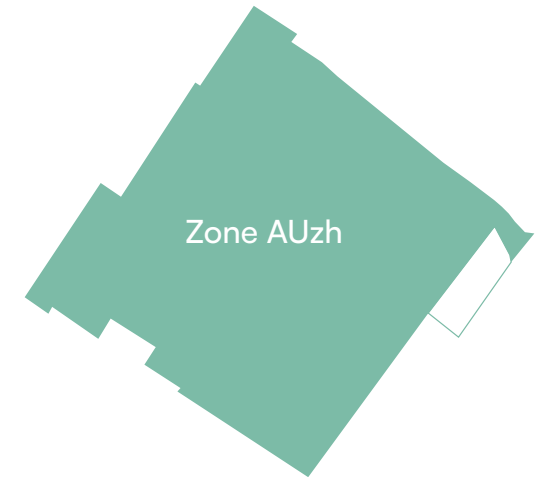
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.



Points techniques

PLU - Zone UB

Article 3 - Accès et Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile pour la desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

Les voies automobiles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules. A défaut, une aire de retournement devra être aménagée sur le terrain de la construction.

Article 4 - Réseaux :

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles pourra être subordonné à la mise en place d'un prétraitement et pourra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

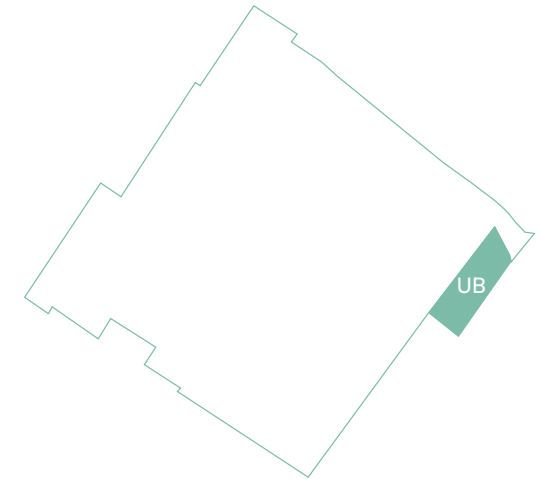
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.



Parcelles en zone UB :

Les lots 78, 79, 80 et 81 sont concernés par le règlement du PLU de la zone UB sur au moins une partie de la surface de leur terrain.

Prescriptions complémentaires

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Aucun rejet sur l'espace public ne sera autorisé. Pour favoriser l'infiltration sur le terrain, l'aire de stationnement et les circulations seront réalisées en matériaux perméables.

L'objectif d'une bonne gestion des eaux pluviales est de permettre une infiltration de chaque goutte d'eau au plus près de l'endroit où elle tombe. Les installations de gestion des eaux de pluies devront être adaptées à la perméabilité du sol et aux dimensions du terrain. Il existe de nombreuses solutions de gestion à mettre en place permettant une infiltration plus ou moins rapide. Plusieurs solutions peuvent être installées sur une même parcelle.

Stocker les eaux de pluie pour arroser le jardin :

Récupérateur d'eau :

Un ouvrage facile à mettre en place, l'eau de pluie est directement récupérée depuis les gouttières de la construction. L'eau stockée est à usage du jardin uniquement.



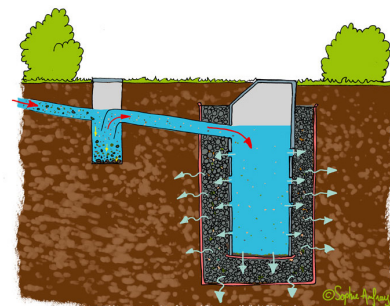
Cuve de récupération enterrée :

D'une plus grande contenance qu'un simple récupérateur, l'eau récupérée peut être utilisée pour des usages domestiques intérieurs (chasse d'eau) et extérieur (arrosage, nettoyage).

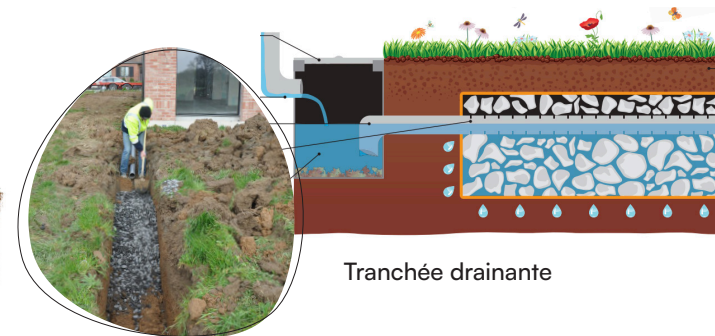


Favoriser l'infiltration :

> Ouvrages enterrés



Puits d'infiltration



Tranchée drainante

Des ouvrages faciles à mettre en œuvre au moment de la construction de l'habitation. Le puits d'infiltration d'une profondeur plus importante qu'une tranchée est plus économique en surface occupée.

Les ouvrages ne sont pas visibles dans le jardin.

> Ouvrages aériens



Échelle d'eau

Jardin de pluie



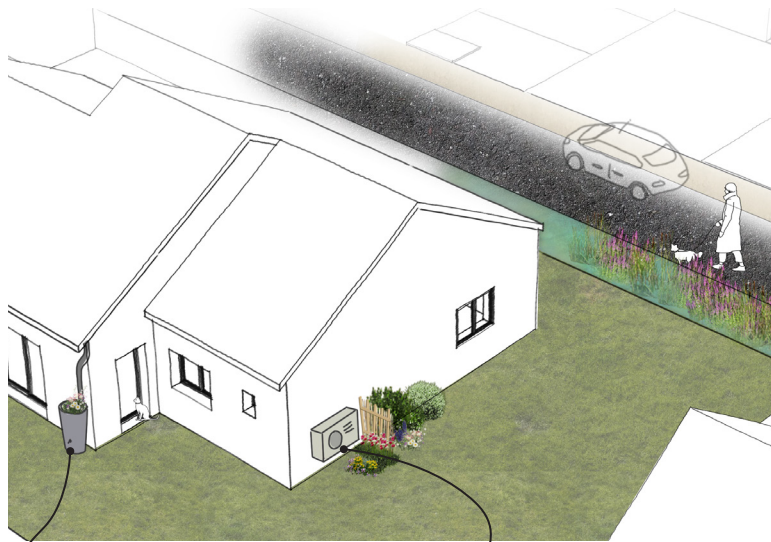
Noue

Les ouvrages aériens sont plus respectueux de la biodiversité du terrain. Les plantations, grâce à leur système racinaire, vont naturellement favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Soigner l'intégration des éléments techniques

Prescriptions complémentaires

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes, pompes à chaleur, climatiseur,...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public sauf impossibilités techniques avérées. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.



Récupération des eaux de pluies de la façade arrière.

Installation du bloc pompe à chaleur éloigné de la rue (façade arrière ou côté jardin) et intégration dans des plantations.



Exemples d'intégration de pompe à chaleur



Exemple de récupérateur d'eau de pluie

Intégration des coffrets :

Les coffrets de branchement font partie des éléments techniques à intégrer pour assurer la qualité des espaces publics.

Ils devront obligatoirement être intégrés dans un habillage bois ou dans le mur de la construction. Quelque soit le principe d'intégration retenu, les coffrets devront rester accessibles depuis l'espace public.









Plan réglementaire






SAINT GEORGES DE DIDONNE Plan réglementaire ZAC des Moulins -1/1000ème- Février 2026





Accès

-  Accès obligatoire à la parcelle. Réalisation de 2 places de stationnement aérienne à l'emplacement indiqué sur le plan
-  Accès obligatoire à la parcelle. Réalisation d'une place de stationnement aérienne à l'emplacement indiqué sur le plan, une deuxième place devra être prévue en lien avec la première.
-  Places de stationnement privative pour les lots externalisés.
-  Lot externalisé
-  Accès piéton obligatoire à la parcelle
-  Accès véhicule à l'îlot B. Positionnement à définir en fonction du projet architectural.

Implantation des constructions

-  Acroche bâtie obligatoire du volume principal de la construction sur la limite de parcelle indiquée sur le plan
-  Implantation de la construction avec un recul maximal de 6m par rapport à la voie ou chemin d'accès à la parcelle.
-  Zone de construction interdite pour le volume principale de la construction. Extension et annexe autorisée en RDC seulement.

Typologie des terrains

-  TAB > 400m²
- intégrer à l'ensemble bâti un volume traité en toit terrasse
- 20% des façades traitées en bois
- Une couleur secondaire visible sur la construction
-  TAB > 340m²
- intégrer à l'ensemble bâti un volume traité en toit terrasse
- 10% des façades traitées en bois
-  TAB < 340m² et Terrain abordable
- 10% des façades visibles sur voie et emprises publiques traitées avec une couleur ou un bardage bois.
- Si les 10% des façades sont en couleur, un élément de la construction ou de l'aménagement du terrain sera traité en bois (bardage, pergolas, clôture...)
-  Pour chaque ensemble de logements :
- 10% des façades visibles sur voie et emprises publiques traitées avec une couleur ou un bardage bois.
- Si les 10% des façades sont en couleur, un élément de la construction ou de l'aménagement du terrain sera traité en bois (bardage, pergolas, clôture...)
Pour les collectifs et intermédiaires :
- intégrer à l'ensemble bâti un volume traité en toit terrasse

Planter l'habitation sur le terrain

PLU

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

> En ZONE AUzh

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum, de :

- 35 m de l'axe de la RD 25
- 15m de l'axe des voies d'accès à la zone depuis le carrefour giratoire
- A l'alignement (total ou partiel) ou à 4 mètres minimum en cas de retrait de 3 m minimum

Les annexes et garages peuvent être implantés à l'alignement ou à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

> En ZONE UB

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- à 35 m de l'axe de la RD 25
- à 2 m minimum depuis l'alignement de la voie.
- les piscines et les locaux techniques devront être édifiés à au moins 0,50 m de la limite.

Prescriptions complémentaires

Afin de favoriser une orientation adaptée au terrain et de protéger l'intimité de chaque parcelle des accroches bâties spécifiques sont imposées sur certains lots. Elles sont indiquées sur le plan réglementaire et sont détaillées ci-contre.

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul de 3m minimum.

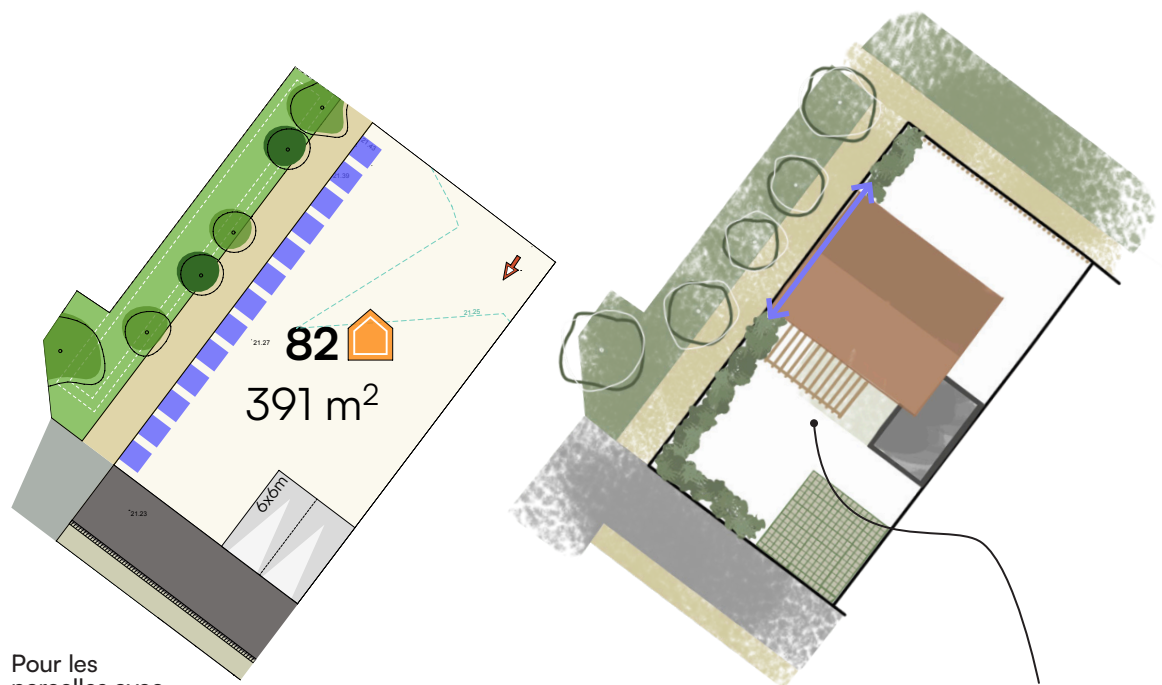
Les abris de jardin seront obligatoirement implantés avec un recul de 1,5m minimum des voies et emprises publiques, une implantation à l'alignement est interdite. La bande libre entre la limite de parcelle et l'abri de jardin sera obligatoirement plantée.

Les piscines et locaux techniques seront implantés avec un recul de 2m minimum des voies et emprises publiques, une implantation à l'alignement est interdite.

Implantation obligatoire en limite de parcelle.

(lots 48, 49, 56, 62, 64, 67, 82 et 99)

L'accroche doit être marquée par une façade ou un pignon de l'habitation (volume principal ou volume secondaire). Elle peut être marquée par un garage si celui-ci est intégré dans le volume de l'habitation. Une annexe ou un carport implanté en limite ne sera pas suffisant pour marquer l'accroche.



Pour les parcelles avec un accès Sud ou un accès Est.

Favoriser une implantation au Nord de la parcelle.

Libérer le Sud de la parcelle pour l'installation d'une terrasse...

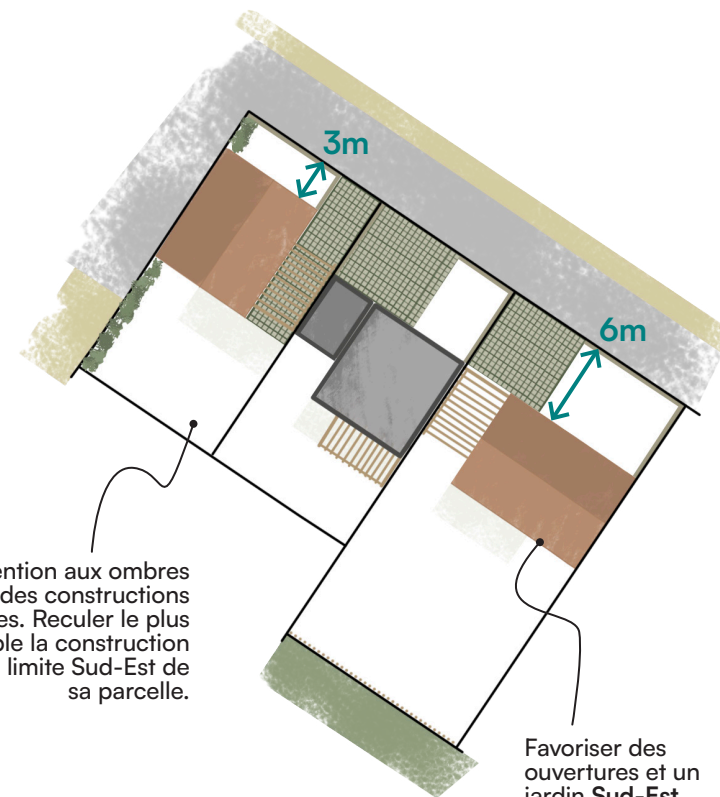
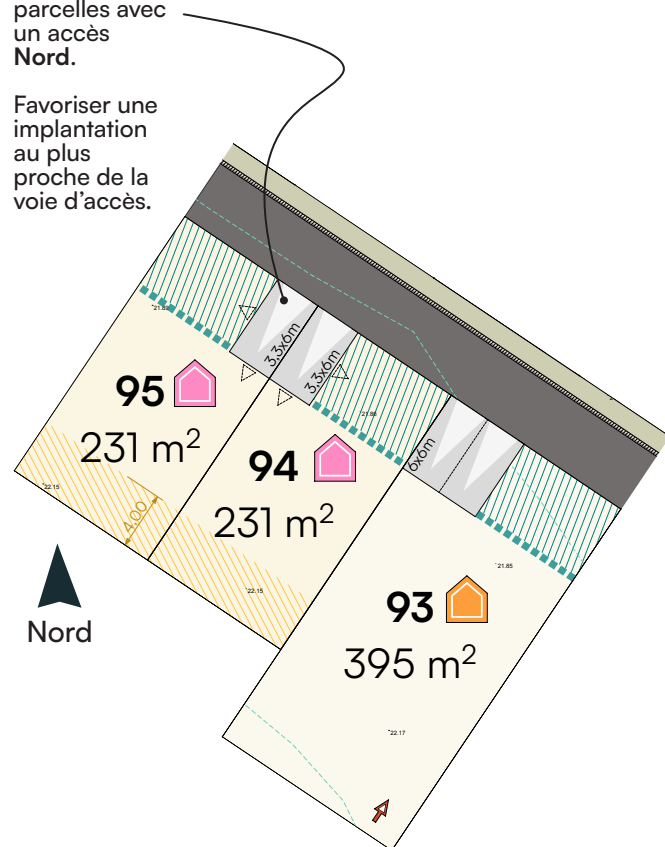
Implantation de la construction avec un recul de **6m maximum** de la voie ou chemin d'accès à la parcelle.

(lots 50, 51, 52, 53, 54, 55, 63, 65, 66, 68, 71, 72, 73, 76, 77, 78, 79, 85, 92, 93, 94, 95, 96, 97 et 100)

L'accroche doit être marquée par une des façades principales de l'habitation (une annexe ou un garage implanté à moins de 6m ne sera pas comptabilisé pour le respect du recul maximum).

Pour les parcelles avec un accès Nord.

Favoriser une implantation au plus proche de la voie d'accès.



Planter l'habitation sur le terrain

PLU

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

> En ZONE AUzh

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est interdite lorsqu'elle correspond à une limite avec un espace vert ouvert au public.

Il pourra être dérogé à la règle de recul pour les piscines et locaux techniques : ils pourront être implantés avec un recul minimum de 0,50 mètre.

> En ZONE UB

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait ; en cas de retrait, la distance ne doit pas être inférieure à 3 mètres à compter du point le plus proche de la limite. Les piscines devront être édifiées à au moins 0,50 m de la limite.

L'implantation en limite séparative est interdite lorsqu'elle correspond à une limite avec un espace vert ouvert au public.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

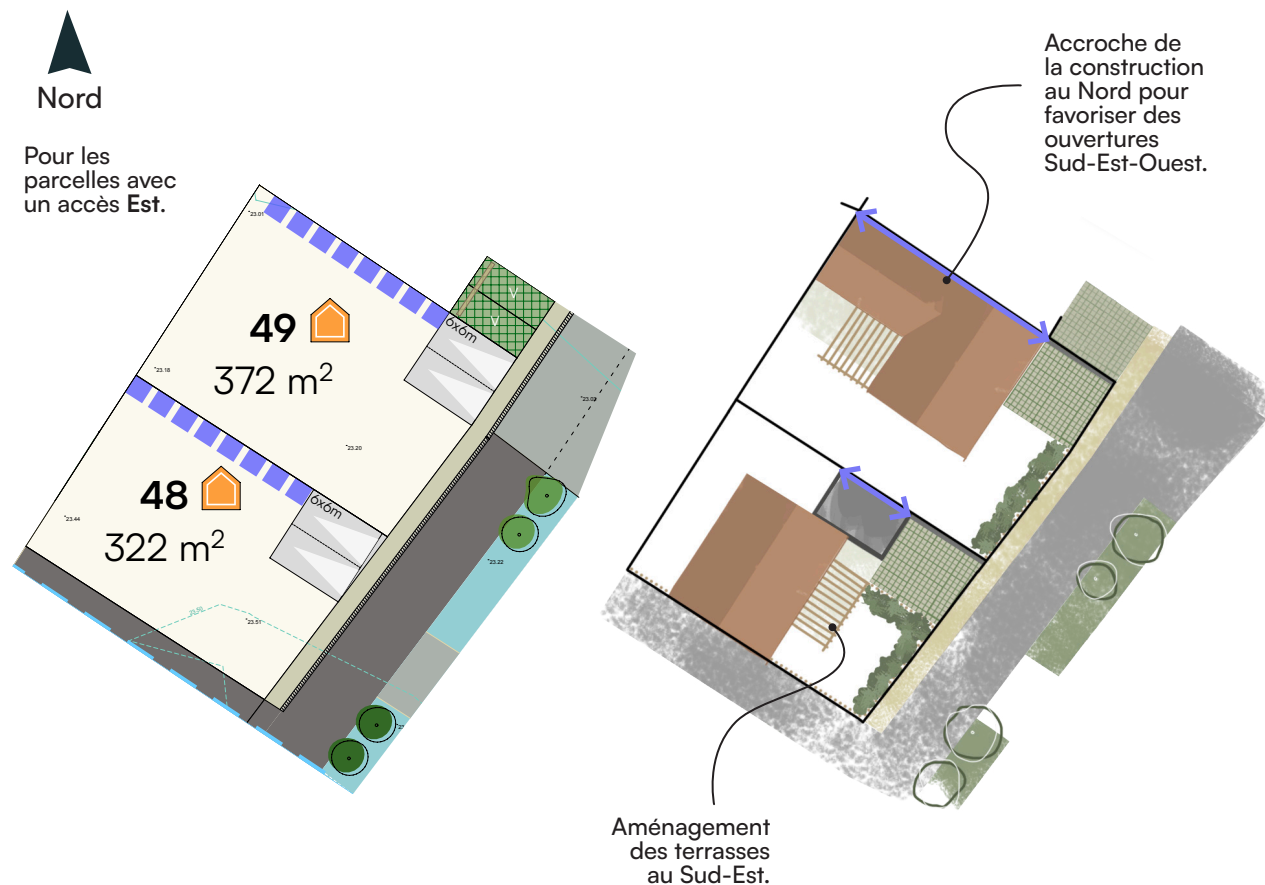
Il n'est pas fixé de règle.

Prescriptions complémentaires

Afin de favoriser une orientation adaptée au terrain et de protéger l'intimité de chaque parcelle des accroches bâties spécifiques sont imposées sur certains lots. Elles sont indiquées sur le plan réglementaire et sont détaillées ci-contre.

Les piscines seront implantées avec un recul de 1,50m minimum des limites séparatives latérales des parcelles, une implantation à l'alignement est interdite.

Implantation obligatoire en limite de parcelle :



Limiter les hauteurs des constructions

PLU

Article 9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise maximum des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

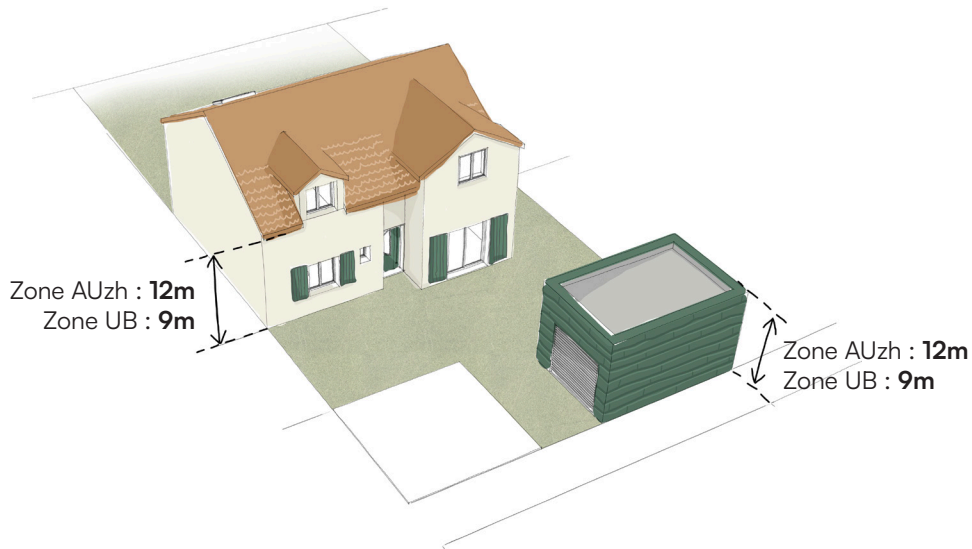
> En ZONE AUzh

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

La réalisation de projets de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation peut bénéficier d'une majoration de 35% tel qu'il résulte de la règle de hauteur maximum.

> En ZONE UB

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+2).



> Pour les maisons individuelles

Zone AUzh : 12m
Zone UB : 9m



> Pour les constructions des îlots collectifs

Hauteur des constructions :

12m à l'égout du toit ou à l'acrotère

16m avec la majoration de 35% pour les logements locatifs sociaux

Sous-sol autorisé pour la création de stationnements



Encourager la diversité des formes et des matériaux

PLU

Article 11 - Aspect extérieur des constructions :

> En ZONE AUzh et ZONE UB

Aspect architectural adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- les talutages et mouvements de terre apparents.

Les créations architecturales sont autorisées ainsi que :

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre
- l'installation en façade (sans saillie) ou en toiture de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture).
- les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

> En ZONE UB

Excepté si le faitage s'adosse à un mur d'une construction de plus grande hauteur, les toitures monopentes sont interdites pour toute construction d'une hauteur supérieure à 3m50 à l'égout.

Les annexes en matériaux légers (tels que métal, bois...) ne devront pas être visibles de la rue.

Prescriptions complémentaires

Dans l'objectif de donner au quartier un aspect moderne, la volumétrie des constructions devra faire l'objet d'une recherche architecturale. Toutes les constructions devront présenter un jeu de volume, visible depuis l'espace public (volume secondaire, différence de hauteur, retrait de façade, porche d'entrée...).

Afin de garantir une diversité dans le style des constructions, des prescriptions particulières sont définies en fonction des typologies des terrains. Ces typologies sont différenciées sur le plan par un code couleur.



Terrain à bâtir de plus de 400m²

(lots 51, 52, 55, 63, 64, 69, 77, 78 et 85)

- > L'ensemble bâti sur la parcelle devra intégrer un volume traité en toiture terrasse. Il pourra s'agir du volume principal, d'un volume secondaire, d'une annexe, d'un garage ou carport, d'un porche d'entrée, d'une pergolas...
- > Un minimum de 20% des façades devront être traitées avec un bardage bois (ou matériaux d'aspect similaire). Ce bardage devra couvrir une ou plusieurs façades d'un volume secondaire, un pan de mur sur toute sa hauteur, ou dans le cas de construction à étage il pourra couvrir un des niveaux seulement.
- > L'emploi d'une couleur secondaire, conforme au nuancier secondaire, est obligatoire et devra être visible depuis l'espace public. Elle pourra être utilisée, au choix, sur un volume secondaire, sur un pan de mur en retrait ou en avancé, sur un porche, et/ou aussi sur les menuiseries, la porte d'entrée, les volets.

Volume secondaire en toit terrasse.



Un minimum de 20% des façades doivent être traités avec un bardage bois.

Porte d'entrée colorée selon une teinte du nuancier secondaire.

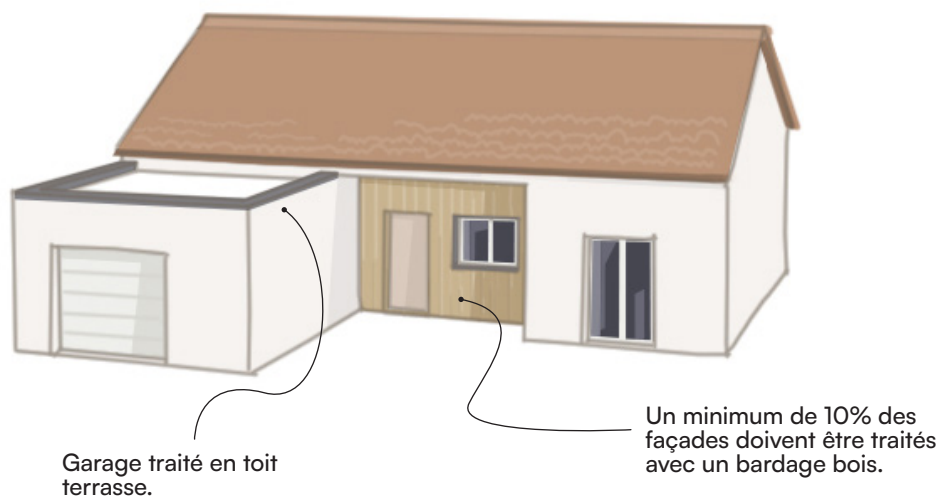




Terrain à bâtir de plus de 300m²

(lots 45, 48, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 65, 71, 76, 79, 81, 82, 86, 92, 93, 98 et 100)

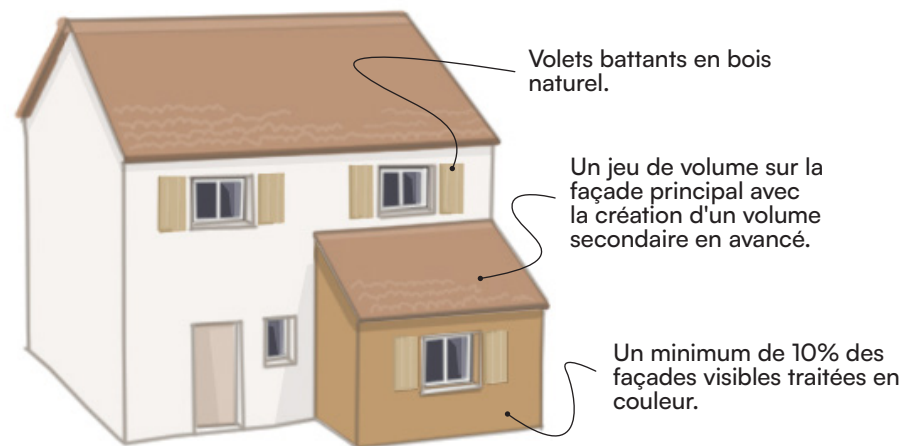
- > L'ensemble bâti sur la parcelle devra intégrer un volume traité en toiture terrasse. Il pourra s'agir du volume principal, d'un volume secondaire, d'une annexe, d'un garage ou carport, d'un porche d'entrée, d'une pergolas...
- > Un minimum de 10% des façades devront être traitées avec un bardage bois (ou matériaux d'aspect similaire). Ce bardage devra couvrir une ou plusieurs façades d'un volume secondaire, un pan de mur sur toute sa hauteur, une avancé ou un recul de façade ou un porche d'entrée.



Terrain à bâtir de moins de 300m² et terrains abordables

(lots 46, 47, 53, 54, 66, 67, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 80, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 94, 95, 96, 97 et 99)

- > Un minimum de 10% des façades visibles depuis les voies et emprises publiques du quartier devront être traitées avec une couleur conforme au nuancier secondaire ou un bardage bois (ou matériaux d'aspect similaire). Ce traitement différent devra couvrir une ou plusieurs façades d'un volume secondaire, un pan de mur sur toute sa hauteur, une avancé ou un recul de façade ou un porche d'entrée.
- > Dans le cas d'un traitement des 10% des façades en couleur, un élément de la construction ou de l'aménagement du terrain sera traité en bois (volets, pergolas, carport, clôtures).



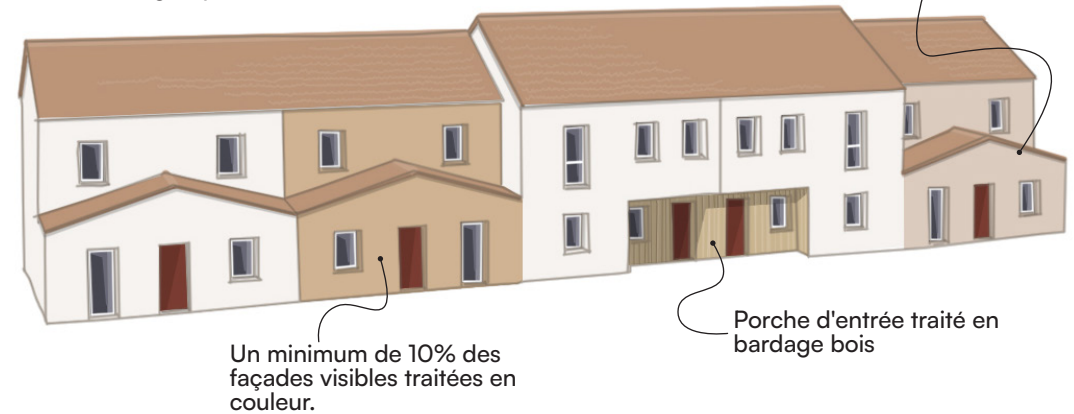


Logements collectif (Ilot B)

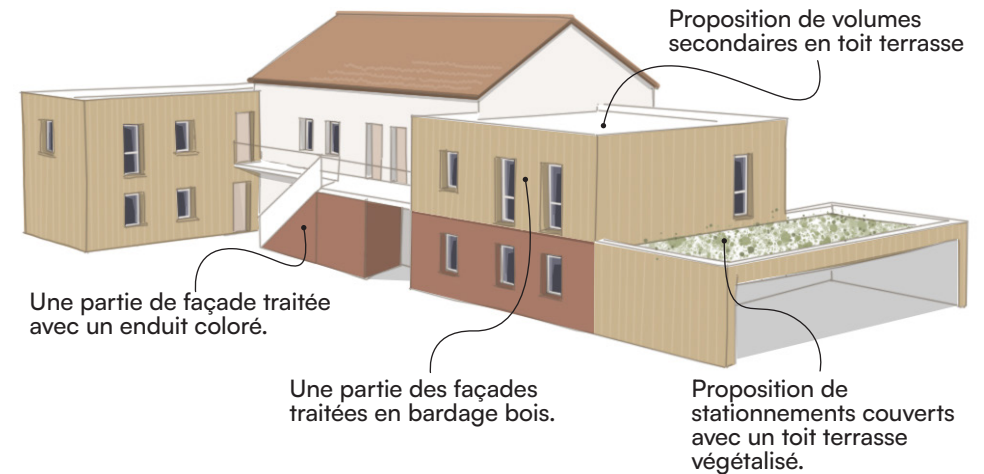
Pour chaque ensemble de logements construit sur l'îlot

- > Un minimum de 10% des façades visibles depuis les voies et emprises publiques du quartier devront être traitées avec une couleur conforme au nuancier secondaire ou un bardage bois (ou matériaux d'aspect similaire). Ce traitement différent devra couvrir une ou plusieurs façades d'un volume secondaire, un pan de mur sur toute sa hauteur, une avancé ou un recul de façade ou un porche d'entrée.
- > Dans le cas d'un traitement des 10% des façades en couleur, un élément de la construction ou de l'aménagement du terrain sera traité en bois (volets, pergolas, carport, clôtures).
- > **Pour les collectifs et intermédiaires :**
L'ensemble bâti devra intégrer un volume traité en toiture terrasse. Il pourra s'agir du volume principal, d'un volume secondaire, d'une annexe, d'un garage ou carport, d'un porche d'entrée...

Exemple pour un ensemble de maisons individuelles groupées



Exemple pour un ensemble de logements intermédiaires



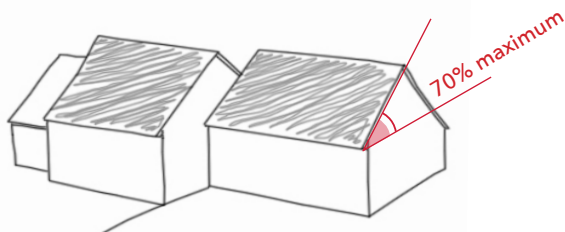
Précisions sur les toitures - formes et matériaux

Prescriptions complémentaires

Les toitures des constructions peuvent être monopente, 2 pans, 3 pans ou 4 pans, elles ne devront pas dépasser une pente de 70%. Les toitures terrasse sont également autorisées. D'autres formes de toiture peuvent être proposées à condition de s'inscrire harmonieusement avec les constructions voisines.

Les matériaux utilisés en couverture doivent être choisis pour leur qualité et leur aspect. Dans le cas de toiture en tuiles, celles-ci doivent être de type romane ou romane canal. Les tuiles noires ou dont la forme n'est pas locale sont interdites. D'autres matériaux peuvent être proposés dans le cas de projet d'architecte, contemporain, innovant ou écologique.

Excepté pour les logements collectifs et intermédiaires réalisés sur les îlots, les toits terrasse accessibles, les balcons, les terrasses surélevée (d'une hauteur supérieure à 0,80m du sol) sont interdits. Tout aménagement pouvant entraîner des vis à vis important sur un terrain privatif voisin pourra être refusé.



Maison 2 pans et garage toit terrasse



Maison traditionnelle 4 pans

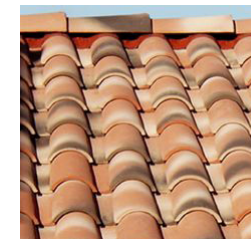


Maison contemporaine avec toiture terrasse

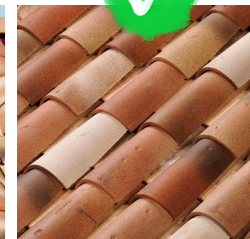


Toiture monopente

Matériaux



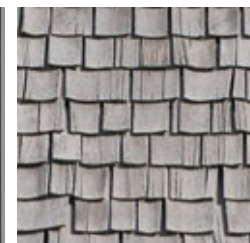
Tuiles romane-canal



Tuiles canal



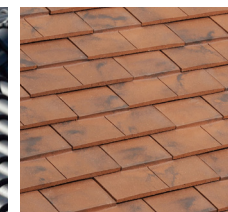
Zinc



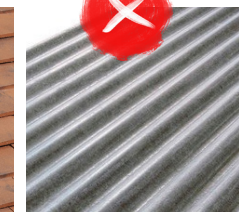
Tuiles de bois



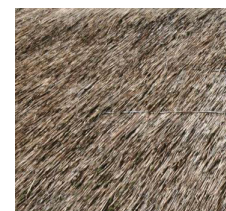
Tuiles noires



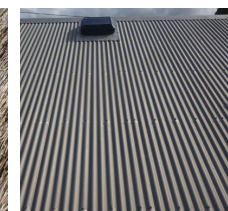
Tuiles plates



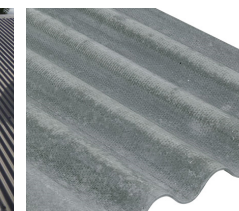
Matériaux brillants



Chaume



Tôle ondulée



Fibro - ciment

Précisions sur les façades - couleurs et matériaux

Prescriptions complémentaires

Afin de marquer l'identité de ce nouveau quartier l'usage de bardage bois (ou matériaux d'aspect similaire) et d'une couleur secondaire (conforme au nuancier 2) sur les façades est encouragé, et même obligatoire sur certaines typologies de terrain.

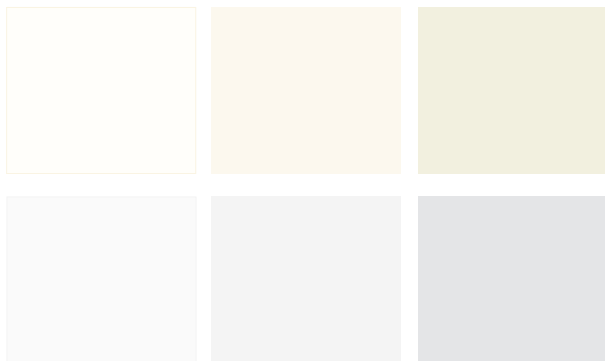
Les enduits pourront être de ton blanc, blanc cassé, beige (nuancier 1) ou d'une teinte inspirée de pigment naturel dans les tons terre, ocre, brun (nuancier 2).

Les bardages bois (ou matériaux d'aspect similaire) pourront conserver une teinte naturelle ou être coloré dans une teinte conforme aux nuanciers.

Tout autre matériaux proposé (zinc, parement brique, bardage composite...) pourra conserver sa teinte naturel ou être coloré dans une teinte conforme aux nuanciers.

L'utilisation d'une deuxième couleur, choisie dans le nuancier 2 est encouragée. Elle devra soit couvrir un pan mur du sol au sommet, soit souligner un retrait ou une avancée de façade, soit différencier un volume secondaire, soit, dans le cas d'une construction à étage, souligner un des niveaux de l'habitation. Les bandeaux ou encadrements de fenêtre colorés sont interdits.

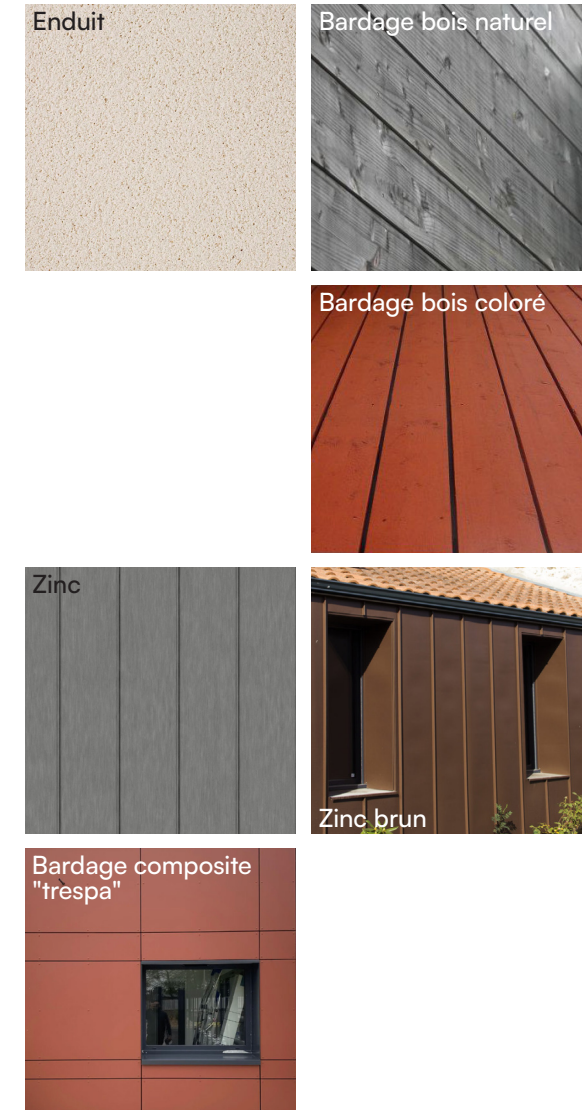
Nuancier 1 - couleur principale



Nuancier 2 - couleur secondaire



Matériaux



Précisions sur les menuiseries

Prescriptions complémentaires

Afin d'éviter les murs aveugles, tout pignon ou façade de l'habitation tourné vers une voie ou une emprise publique devra être travaillé par la présence d'ouvertures (fenêtre, porte...). Est imposé la réalisation d'au moins une ouverture de dimensions minimum de 0,80m x 0,80m.

Les menuiseries, fenêtres et baies vitrées pourront être en bois, PVC ou aluminium. Elles seront de couleur blanche, gris clair, ou d'une teinte choisie dans les nuanciers du CPAUPE.

Les portes de garage seront à lames verticales ou horizontales, sans motifs ou cassettes. Elles seront de couleur blanche, gris clair, ou d'une teinte choisie dans les nuanciers. Les portes d'entrées pourront proposer une variante plus soutenue d'une teinte du nuancier 2.

Les volets battants ou coulissants sont autorisés. Ils pourront être en bois (ou matériaux d'aspect bois), en aluminium ou en PVC. La teinte des volets sera choisie dans le nuancier 2. Les volets bois pourront conserver leur teinte naturelle.

Les coffres des volets roulants sont à intégrer dans le mur de façade et ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.







**PRESCRIPTIONS SUR L'AMÉNAGEMENT
EXTÉRIEUR DES LOTS**



Plan réglementaire concernant les clôtures

En limite d'espace public


Obligatoire : si la limite n'est pas bâtie, les acquéreurs des lots devront respecter la réglementation affichée au plan de composition ci-dessous détaillée.

-  **Clôture de type 1 :**
Ganivelle ou grillage souple d'une hauteur de 1,5 mètre doublée d'une haie basse fleurie.
-  **Clôture de type 2 :**
Muret enduit finition arrondie d'une hauteur de 1,2 mètre.
-  **Clôture de type 3 :**
Ganivelle ou clôture bois d'une hauteur maximale de 1,8 mètre doublée ou non d'une haie basse fleurie (possibilité d'insérer un portillon).
-  **Clôture de type 4 :**
Ganivelle bois ou muret enduit finition arrondie d'une hauteur de 0,6 mètre, doublé ou non d'une haie basse fleurie.

NON Obligatoire : dans le cas de la réalisation d'une clôture, les acquéreurs des lots devront respecter la réglementation affichée au plan de composition ci-dessous détaillée.

-  **Clôture de type 1 :**
Ganivelle ou grillage souple d'une hauteur de 1,5 mètre doublée d'une haie basse fleurie.
-  **Clôture de type 2 :**
Muret enduit finition arrondie d'une hauteur de 1,2 mètre.

En limite mitoyenne

-  **Clôture de type 5 :**
Ganivelle ou clôture bois ou grillage souple d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublée ou non d'une haie basse fleurie.

La haie basse fleurie se compose d'essences mixtes d'une hauteur globalement inférieure à 2 mètres ce qui permet d'envisager sa plantation à une distance supérieure à 50 centimètres de la limite notamment mitoyenne.



Clore le terrain

PLU

Article 11 - Aspect extérieur des constructions :

> En ZONE AUzh

Dispositions pour les clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins enduits
- Soit de murs bahuts constitués de murs enduits avec grille métallique
- Soit de grillages doublés de haies vives.

Les brandes et matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètre le long des voies et des espaces publics.
- 2,00 mètres le long des limites séparatives.

L'usage de matériaux tels que fils de fer barbelés et brande est interdit pour les clôtures le long des voies et des emprises publiques.

> En ZONE UB

Dispositions pour les clôtures :

Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent tant dans leur volume que dans leur aspect.

Les murs de clôture devront être enduits (teinte identique à la construction) sur les 2 faces ou être en pierres. Les clôtures ne pourront être constituées de fils de fer barbelés ou brande.

Sur l'alignement, les grillages souples sont interdits.

Le long des voies et espaces publics :

- La hauteur des clôtures est limitée à 0,60 mètre.
- Dans le cas de mur bahut : il pourra être surmonté d'une structure permettant d'assurer la transparence, sans dépasser au total 1,00 m de hauteur.

Le long des limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Prescriptions complémentaires

Les clôtures installées en limite de parcelle devront obligatoirement respecter les prescriptions indiquées sur le plan des clôtures. Elles doivent apparaître dans le dossier du permis de construire.

Composition des clôtures en limite sur voie et emprises publiques :



Type 1

1,50m - grillage souple ou ganivelle

> Haie basse fleurie obligatoire.
Les plantations composant la haie ne devront pas dépasser une hauteur de 2,00m.

(Un herbier d'essences adaptées est proposé en page 30)



Type 2

1,20m - muret maçonné

> Les murs seront enduits sur les 2 faces, d'une teinte identique à celle de la construction.



Type 3

1,80m - ganivelle / clôture bois

> Haie basse fleurie.
Les plantations composant la haie ne devront pas dépasser une hauteur de 2,00m.

(Un herbier d'essences adaptées est proposé en page 30)



Type 4

0,60m - muret ou ganivelle bois

Clôre le terrain

Prescriptions complémentaires

> Ganivelle

(Type 1, type 3, type 4 et Type 5)

La clôture peut être composée d'une ganivelle. Cette ganivelle sera en bois de châtaignier relié par un fil de fer. La ganivelle sera conservée dans une teinte naturelle.

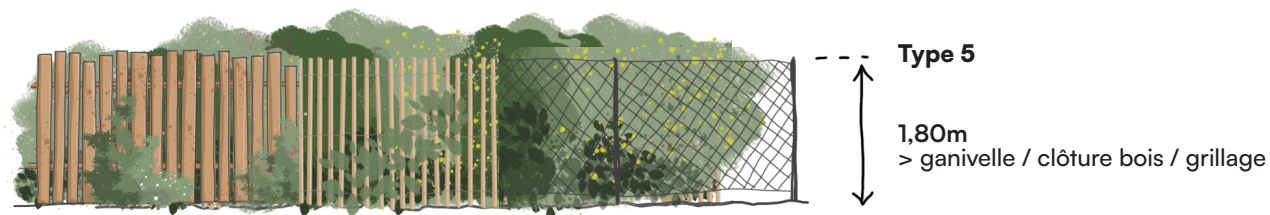


> Clôture bois

(Type 3 et Type 5)

Les clôtures en bois pourront être composées de lames verticales ou de lames horizontales, de largeurs variables. Les lames seront posées avec un espacement permettant la transparence. L'ensemble de la clôture sera en bois, y compris les éléments de structure, poteaux et montants horizontaux. La clôture sera conservée dans une teinte naturelle.

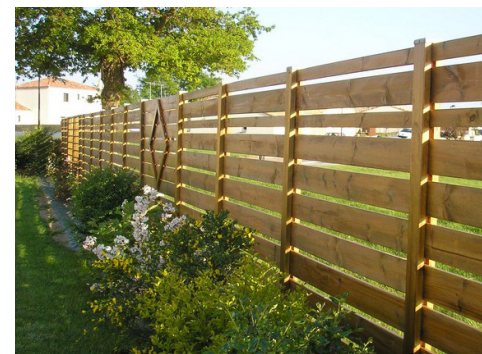
Composition des clôtures en limite séparative :



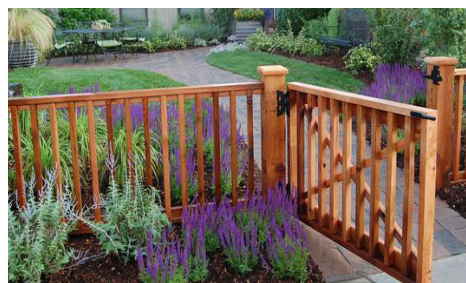
Exemple de clôture bois :



Lames verticales - pose ajourée
- bois ton naturel - poteaux bois



Lames horizontales - pose ajourée
- poteaux bois



Clore le terrain

Prescriptions complémentaires

> Grillage

Le grillage utilisé pour clore le terrain sera un grillage souple de type grillage à mouton ou simple torsion. Il sera de ton vert ou gris. Il sera fixé sur des poteaux métalliques de couleur identique au grillage ou des poteaux bois. Les poteaux de support seront d'une hauteur identique à celle du grillage.

> Occultation des clôtures

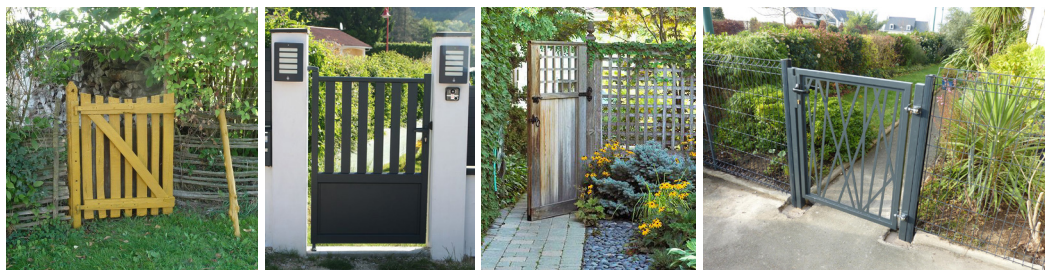
Les systèmes occultant en matériaux synthétique de type filet ou bâche brise vue sont interdits. Si un système occultant est souhaité, il sera obligatoirement en matériaux naturel (panneaux bois, store bambou,...) et ne sera autorisé que sur les limites séparatives.

Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative et pour protéger une terrasse, un mur de clôture pourra être érigé en limite dans le prolongement de la construction, sur une longueur de 4m maximum et d'une hauteur de 1,80m maximum.

> Portillon

Pour les lots bordant les venelles et les espaces verts un accès direct piéton devra être créé à l'emplacement indiqué au plan réglementaire pour encourager l'utilisation des sentiers piétons. En fonction du projet de la construction, un emplacement différent peut être proposé dans le permis.

L'emploi de portillons en métal est recommandé. Il doit être de qualité, simple et proportionné à l'usage.



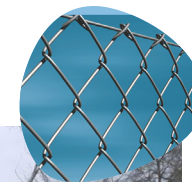
Galvanisé - type grillage à mouton - poteaux bois



Galvanisé - Simple torsion poteaux bois



Vert à maille carrée - poteau métallique



Clore le terrain

> Plantation d'une haie basse fleurie
Une palette végétale adaptée au terrain



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.



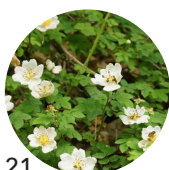
18.



19.



20.



21.



22.



23.



24.



25.



26.



27.

Arbustes :

- | | |
|--|--|
| 1 - Aubépine
<i>Crataegus monogyna</i> | 15 - Lilas commun
<i>Syringa vulgaris</i> |
| 2 - Bois de Sainte-Lucie
<i>Prunus mahaleb</i> | 16 - Néflier
<i>Mespilus germanica</i> |
| 3 - Bourdaine
<i>Frangula alnus</i> | 17 - Nerprun alaternus
<i>Rhamnus alaternus</i> |
| 4 - Camérisier à balais
<i>Lonicera xylosteum</i> | 18 - Nerprun purgatif
<i>Rhamnus cathartica</i> |
| 5 - Cornouiller mâle
<i>Cornus mas</i> | 19 - Noisetier
<i>Corylus avellana</i> |
| 6 - Cornouiller sanguin
<i>Cornus sanguinea</i> | 20 - Prunellier
<i>Prunus spinosa</i> |
| 7 - Daphné lauréole
<i>Daphne laureola</i> | 21 - Rosier des champs
<i>Rosa arvensis et spp.</i> |
| 8 - Eglantier
<i>Rosa canina</i> | 22 - Spirée blanche
<i>Spiraea arguta</i> |
| 9 - Filaire
<i>Phyllirea latifolia</i> | 23 - Sureau noir
<i>Sambucus nigra</i> |
| 10 - Fragon
<i>Ruscus aculeatus</i> | 24 - Troène commun
<i>Ligustrum vulgare</i> |
| 11 - Fusain d'Europe
<i>Euonymus europaeus</i> | 25 - Viorne lantane
<i>Viburnum lantana</i> |
| 12 - Genêt d'Espagne
<i>Spartium junceum</i> | 26 - Viorne obier
<i>Viburnum opulus</i> |
| 13 - Groseiller à fleur
<i>Ribes sanguineum</i> | 27 - Viorne tin
<i>Viburnum tinus</i> |
| 14 - Houx
<i>Ilex aquifolium</i> | |



Stationner sur la parcelle

PLU

Article 12 - Stationnement :

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2,50 mètres et d'une longueur de 5 mètres.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et devront être réalisées avec des matériaux perméables.

> En ZONE AUzh

Il est exigé :

- Pour les logements : 1,5 places par logement.

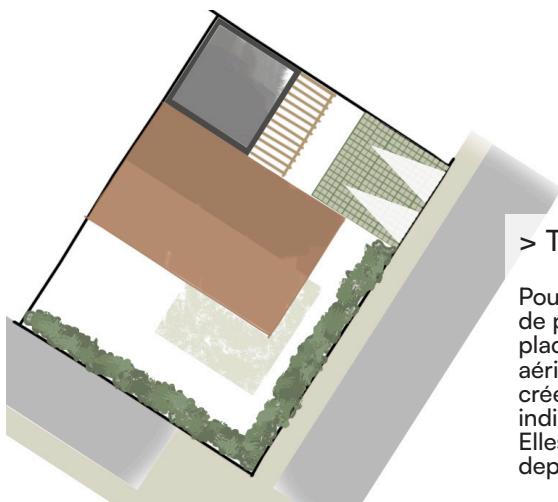
L'arrondi du nombre de places exigibles se fera à l'entier supérieur.

Des aires de stationnement vélos doivent être prévues dans le terrain d'assiette de l'opération.

> En ZONE UB

Il est exigé pour les logements : 1,3 places par logement.

L'arrondi du nombre de places exigibles se fera à l'entier supérieur.



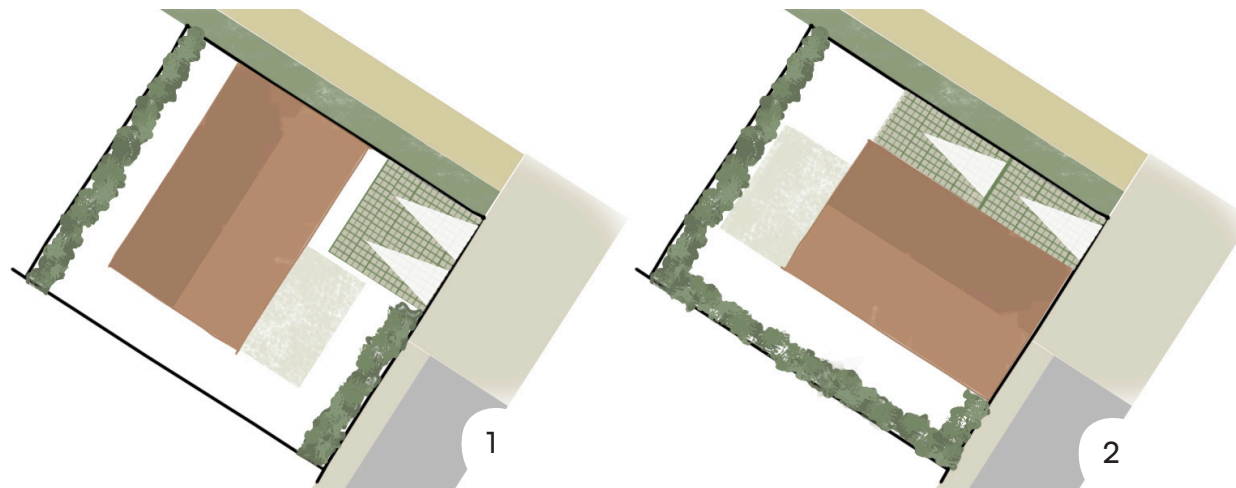
> Terrain à bâtir

Pour les terrains à bâtir de plus de 300m², deux places de stationnements aériennes devront être créées à l'emplacement indiqué sur le plan. Elles resteront non closes depuis l'espace public.

Prescriptions complémentaires :

> Terrain à bâtir abordable

Pour les terrains à bâtir abordables, l'emplacement d'une place de stationnement est indiqué sur le plan. Une deuxième place devra être prévue en lien avec la première. Les deux places pourront être l'une à côté de l'autre (schéma 1) ou l'une derrière l'autre (schéma 2). Ces places resteront non closes depuis l'espace public.



> Terrain externalisé

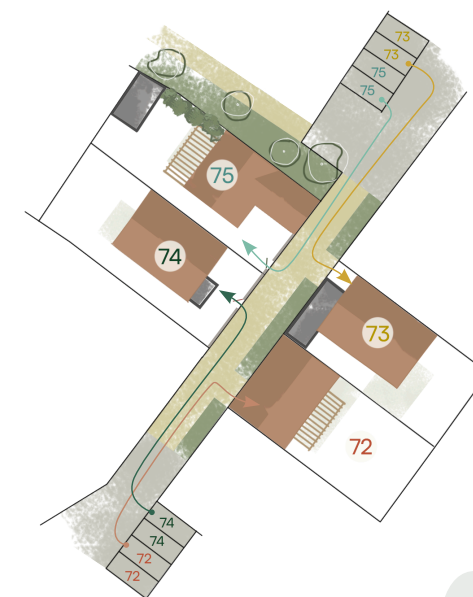
(lots 53, 54, 72, 73, 74 & 75)

Pour certain terrain le stationnement est externalisé. Deux places privées par lots sont prévues à moins de 50m de l'habitation.

L'installation d'un arceau de parking sur les places privées externalisées est autorisé.



Modèle standard en acier



Stationner sur la parcelle

Prescriptions complémentaires

Les places de midi réalisées sur les parcelles seront traitées avec un revêtement perméable. Elles intégreront obligatoirement du végétal dans leur aménagement, soit par l'utilisation d'un revêtement enherbé (pavés à joint enherbé, dalles gazon...) soit par la création de bandes de roulement séparés par une surface enherbée.

Matériaux autorisés pour le revêtement de l'aire de stationnement :



Bande de roulement béton

Pavés enherbés

Mélange terre-pierre



stationnement enherbé avec bande de roulement

> Carport

Les places de stationnements pourront être couvertes d'un carport ou d'une pergolas en bois. Il sera obligatoirement d'une hauteur inférieure à celle de la construction. L'accès au carport depuis la voie ne devra pas être clos.

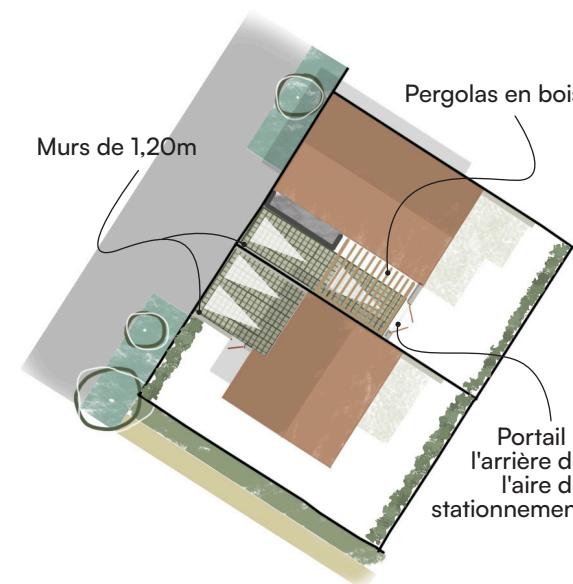


> Précision sur les clôtures en limite de l'aire de stationnement

En limite des aires de stationnement, les clôtures installées devront être conformes au plan des clôtures. Sur les limites de parcelle latérales des aires de stationnement, la clôture sera composée d'un mur enduit finition arrondie d'une hauteur de 1,20 mètre. Les lots 77 à 82 sont concernés par une prescription différente conforme au règlement de la zone UB, la clôture sera soit en bois, soit un mur enduit, d'une hauteur de 1,20m.

La clôture en limite latérale intérieur de l'aire de stationnement sera identique à la clôture installée en limite sur voie, sauf pour les lots 45, 46, 47, 67, 70, 71 et 76 pour lesquels il s'agira d'un mur enduit de 1,20m de haut.

Un portail ou un portillon pourra être installé en limite intérieur de l'aire de stationnement.



Planter et Aménager le jardin

PLU

Article 13 - Espaces libres et Plantations :

> En ZONE AUzh

Les jardins sur rue devront être largement plantés. Chaque arbre de haute tige supprimé devra être remplacé.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, un espace commun d'un seul tenant d'au moins 10% de la superficie de l'opération doit être affecté à la création d'un espace public de détente, enherbé et arboré.

> En ZONE UB

Les espaces libres sur rue devront être largement plantés. Chaque arbre de haute tige supprimé devra être remplacé.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige et d'essence locale pour 100 m² de terrain libre.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, un espace commun d'un seul tenant d'au moins 10% de la superficie de l'opération doit être affecté à la création d'un espace public de détente, enherbé et arboré.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

Prescriptions complémentaires

L'imperméabilisation du terrain devra être cohérente avec le projet de construction. Une imperméabilisation totale de la parcelle est interdite.

Une surface minimum du terrain devra être conservée en pleine terre, cette surface sera de :

- 20m² pour les terrains de 200m² à 300m²

- 50m² pour les terrains de 300m² à 400m²

- 80m² pour les terrains de plus de 400m²

Cette surface pourra être engazonnée, accueillir un jardin potager, des jeux pour les enfants ou être plantée d'arbres et arbustes.

Il n'est pas définie de surface minimum de pleine terre pour les îlots mais des aménagements perméables pour les cheminements et les terrasses devront être privilégiés.

Dans tous les cas, l'article 9 du PLU doit être pris en compte (cf page 17 du CPAUPE) :
L'emprise maximum des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Rappel du PLU - Infrastructures et réseaux

PLU

Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol :

Sans objet

Article 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales :

Il n'est pas fixé de règle.

Article 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.