

**ZAC Alleville Nord**  
Saint-Jean-de-la-Ruelle

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



**CAHIER DE PRESCRIPTIONS**  
**URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET**  
**ENVIRONNEMENTALES**

29/06/2022

**Valloire**   
**Habitat**



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

**Le présent document définit les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales nécessaires à l'élaboration d'un projet cohérent pour l'ensemble des constructions de la ZAC d'Alleville Nord.**

**Il est annexé au CCCT ( Cahier des Charges de Cession de Terrain) contractué entre le vendeur, l'acquéreur et la ville de Saint Jean de la Ruelle.**

**Approuvé par délibération du Conseil Municipale en date du 29 juin 2022, régulièrement affiché et publié, il es opposable à tout projet de construction et/ou modification par l'acquéreur et/ou le constructeur du lot ayant fait d'une contractualisation de droit privé ( CCCT).**

Le CPAUPE a été rédigé par : atelier **patrick bertrand**  
Bureau &CO  
32, rue Guy Moquet 92240 Malakoff  
atelierbertrand@orange.fr

## I. Présentation générale de la ZAC

- 1 Un nouveau quartier au Nord de Saint-Jean-de-la-Ruelle
- 2 Fonctionnement et principes
- 3 Plan de principe d'aménagement
- 4 Plan 'PAYSAGE DE LA ZAC d'Alleville Nord'
- 5 Plan 'MASSE DE LA ZAC d'Alleville Nord'
- 6 Plan de référence constructibilité

## II. Prescriptions générales d'aménagement des espaces publics

- 1 Espaces naturels et paysagers
- 2 Voiries gabarit
- 3 Traitement de surfaces
- 4 Gestion de l'eau et plantations
- 5 Mobilier urbain et éclairage
- 6 Plan des 'VOIRIES'

## III. La gestion de l'eau

- 1 Jardins creux, noues et rigoles
- 2 Surfaces perméables
- 3 Plan 'CHEMIN DE L'EAU'

## IV. Le traitement des limites

- 1 Entre espace public et espace privé
- 2 Entre deux espaces privés

## V. Prescriptions générales pour l'habitat

- 1 Formes urbaines
- 2 Typologies
- 3 Espaces extérieurs
- 4 Gestion du stationnement et garages
- 5 Domestique urbain

## VI. Prescriptions particulières pour les opérations groupées et l'habitat individuel

## VII. Prescriptions particulières pour le logement collectif

## VIII. Prescriptions générales pour l'activité

## IX. Prescriptions générales pour les équipements

## X. Prescriptions environnementales

## XI. Déchets et chantier propre

- 1 Gestion des déchets
- 2 Chantier propre

## XII. Suivi des projets de constructions

## XIII. Règles complémentaires pour les opérations de logements groupés et habitat individuels

# I. Présentation générale de la ZAC

1. UN NOUVEAU QUARTIER AU NORD DE SAINT JEAN DE LA RUELLÉ
2. FONCTIONNEMENT ET PRINCIPES
3. PLAN DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

# 1. Un nouveau quartier au Nord de Saint-Jean-de-la-Ruelle

Le projet s'est élaboré dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, au bénéfice d'une proposition d'aménagement respectueuse du contexte et qualitative en terme de développement durable.

L'enjeu principal de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'Alleville Nord vise à créer un nouveau quartier d'habitation articulé au projet du déplacement des stades des Trois Fontaines au Nord de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

Le périmètre de projet s'inscrit dans une enclave naturelle au sein du tissu de l'agglomération orléanaise, au Nord de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

À terme, l'urbanisation d'Alleville Nord permettra de constituer des continuités entre les différents quartiers de la commune (notamment vers le quartier des Chaises).

L'ambition du nouveau quartier d'Alleville Nord est d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants du site, des quartiers voisins et plus largement aux habitants de Saint-Jean-de-la-Ruelle en répondant aux besoins en matière de logements, d'équipements de loisirs, de locaux d'activités, et d'espaces verts.

Le quartier d'Alleville Nord développera un environnement agréable basé essentiellement sur la qualité architecturale, la qualité des vues et des espaces publics, le principe développé pour l'aménagement étant celui du développement durable à l'échelle architecturale et urbaine, et l'accessibilité.

En terme de programmation, le projet d'Alleville Nord repose sur une surface de 22 hectares. Il comprend la construction d'environ 395 logements, dont 25 % de logements sociaux au minimum, la création d'un espace vert public majeur d'environ 3 hectares, la plaine d'Alleville, et d'une emprise de 2 hectares destinée à accueillir des locaux d'activités.

Il fait l'objet d'une OAP dénommée «ZAC d'Alleville Nord» dans le cadre du PLUM approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 07 avril 2022, rendu exécutoire le 04 mai 2022.

## 2. Fonctionnement et principes

### 2.1 Une structure paysagère connectée aux espaces naturels et support de biodiversité

Le quartier s'organise autour de la plaine d'Alleville, qui représente le poumon vert du quartier. Le parti d'aménagement consiste à s'appuyer le plus possible sur la structure végétale existante, de conserver les éléments remarquables et de les mettre en valeur, afin d'offrir un espace propre à l'identité champêtre et forestier du secteur. La plaine d'Alleville initie une liaison verte très prononcée entre le Bois de Saran à l'Ouest, et le quartier des Chaises à l'Est, dans la perspective d'une liaison piétonne et cycle future par la création d'une passerelle remédiant à la coupure urbaine provoquée par le tracé de la Tangentielle.

La structure paysagère joue un rôle multiple, tant d'un point de vue environnemental qu'au niveau des usages : protection/développement de la biodiversité, lieux de repos, de détente, loisirs, promenades, etc., gestion des eaux pluviales, constitution de limites entre différentes natures d'espaces, articulation entre tissu urbain et espaces libres, ...

### 2.2 Un quartier économe en ressources naturelles et en énergie, une densité qualitative

La structure paysagère du quartier est le support de la trame bleue : une attention toute particulière s'est portée sur la gestion des eaux pluviales. La recherche de techniques alternatives adaptées et la minimisation de l'imperméabilisation des sols permettront une réduction conséquente du rejet des eaux pluviales vers les réseaux existants. La gestion de l'eau en surface offre par ailleurs la possibilité d'apporter une diversité végétale et ainsi contribuer à la préservation de la biodiversité.

Avec une approche volontairement exigeante en terme de qualité environnementale, le projet s'attache à apporter une richesse des formes urbaines et une diversité de typologies. Dans une volonté d'optimiser la ressource foncière, un travail sur la densité et la compacité permet de mettre en place une interaction constante entre l'espace de l'habitat et les espaces verts. La répartition des éléments du programme au sein du périmètre de projet s'accorde à l'organisation spatiale du contexte. Ainsi les activités s'implantent le long de la Tangentielle, faisant office de protection acoustique pour les secteurs d'habitation, tout en bénéficiant de l'effet vitrine. La continuité urbaine entre le tissu existant et le projet s'effectue par une frange destinée au logement donnant sur la plaine.

Le tissu urbain sera constitué en grande majorité de logements individuels. On trouvera cependant des petits collectifs, et des logements individuels superposés. Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privé, qu'il s'agisse d'un jardin, d'un balcon, ou encore d'une terrasse. Le projet s'attache à faire bénéficier chaque logement d'une orientation optimale afin de profiter des apports

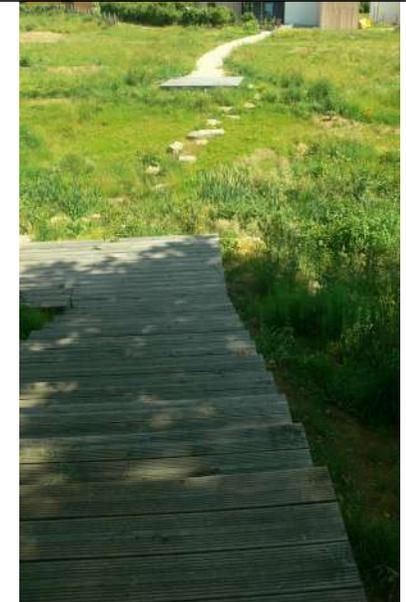


Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



## 2. Fonctionnement et principes

solaires gratuits, et de favoriser les économies en énergie.

### 2.3 Une organisation du quartier tournée vers les liaisons douces et les transports en commun

Le projet s'attache à créer des continuités urbaines par la création d'espaces publics favorisant l'accessibilité et donnant de l'importance aux circulations douces (dans l'ensemble, les voies sont traitées de façon à privilégier les piétons et les autres modes doux).

L'aménagement propose une hiérarchisation dans le traitement des voies en fonction de leur statut et destination. Deux axes structurants majeurs permettent d'accrocher le projet au maillage existant. Ces deux axes sont dimensionnés de telle manière à permettre le passage de la future ligne de transport en commun au sein du quartier:

- L'axe Nord/Sud, qui permet de connecter la rue d'Alleville à la rue de Pimelin, dont le tracé se cale sur le tronçon de la rue de la Grade à la jonction avec la rue d'Alleville. Ici, l'alignement d'aulnes est conservé pour une mise en valeur de l'accès principal du quartier.
- L'axe Est/Ouest le plus au Nord du projet, qui pourra venir se boucler dans le prolongement de la rue d'Alleville.

Les autres voies auront un rôle de desserte des différents secteurs du quartier. La plupart seront plantées pour offrir une qualité et un confort des cheminements piétons. Le projet prévoit également de nombreuses liaisons piétonnes en s'appuyant sur les sentes traversant actuellement le site.

### 2.4 Des usages multiples pour une nouvelles polarité à l'échelle de Saint-Jean-de-la-Ruelle

La plaine d'Alleville, élément public majeur du futur quartier, représente un lieu privilégié pour les usages collectifs et constituer une « respiration verte » en cœur de quartier.

### 2.5 Instauration de règles particulières de recul pour une diversité maximum

Cette caractéristique vise à favoriser une diversité maximum au niveau des implantations des bâtiments et ainsi avoir un espace public de qualité, comparable à ceux que l'on peut trouver dans un village ou une implantation traditionnelle.

Ces règles de recul ne doivent pas être une contrainte, elles proposent un éventail de possibilités d'implantation propre à apporter une qualité d'usage, une diversification des espaces extérieurs, un prolongement des logements, des accès aux logements individualisés, une multiplication des vues sur le paysage intérieur de l'îlot comme sur les espaces paysagers plus larges.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022  
Reçu en préfecture le 01/07/2022  
Affiché le   
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



I. Présentation générale de la ZAC

### 3. Plan de principe d'aménagement

S'appuyer sur la richesse végétale du site pour développer une structure paysagère forte

Créer et re-tisser des liens entre les différents quartiers

LE BOIS DE SARAN

Offrir de nouveaux espaces publics à l'échelle de la commune

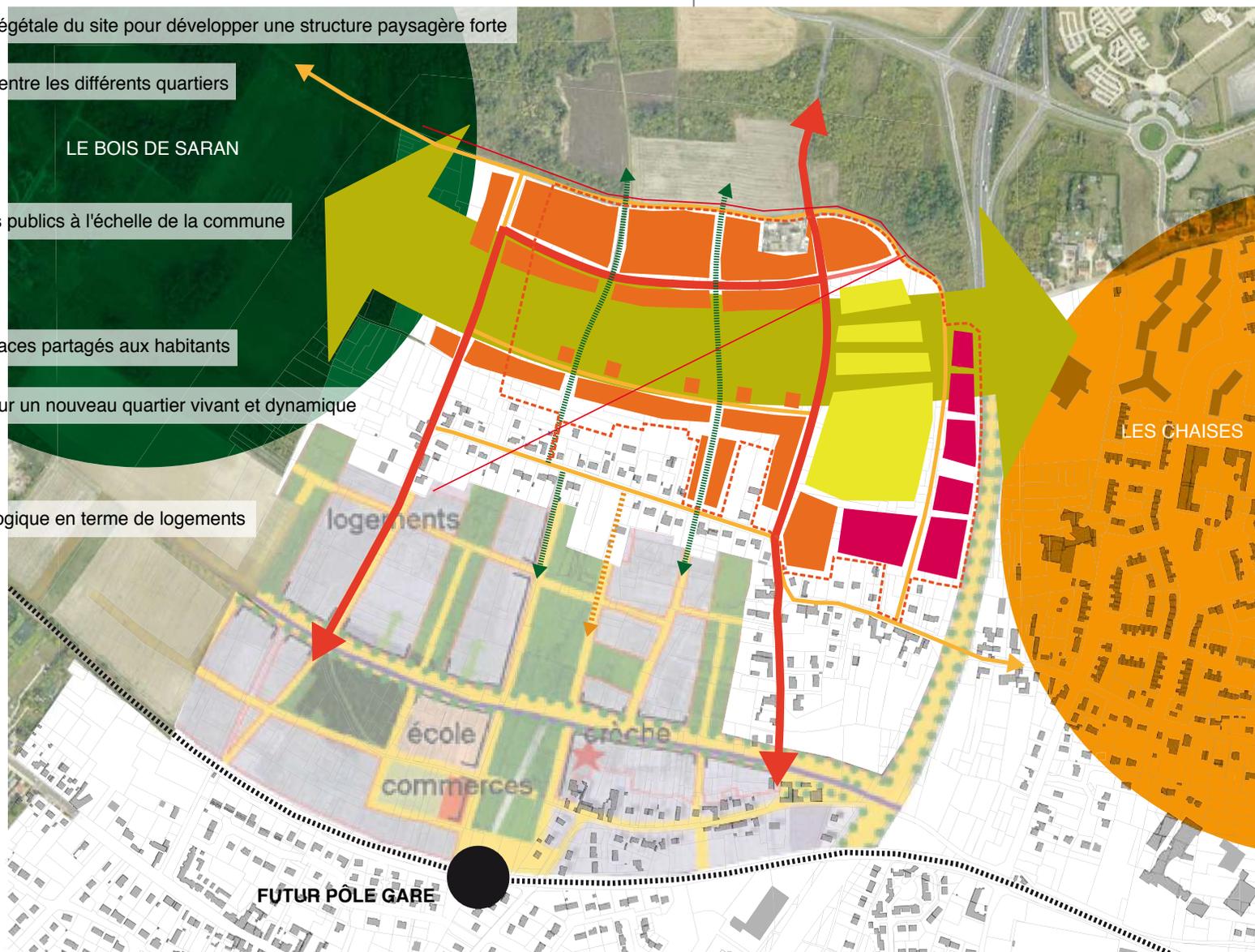
Proposer de nouveaux espaces partagés aux habitants

Une mixité fonctionnelle pour un nouveau quartier vivant et dynamique

Assurer une diversité typologique en terme de logements

...

- habitat
- activités économiques
- équipements sportifs
- plaine de loisirs
- canalisations gaz
- périmètre de la ZAC



I. Présentation générale de la ZAC  
4. Plan 'Paysage de la ZAC d'Alleville Nord'

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



I. Présentation générale de la ZAC

## 5. Plan masse de la ZAC d'Alleville Nord

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

ZAC Alleville Nord - SAINT JEAN DE LA RUELLE  
plan de masse / échelle 1-2000

14 mars 2011  
atelier15

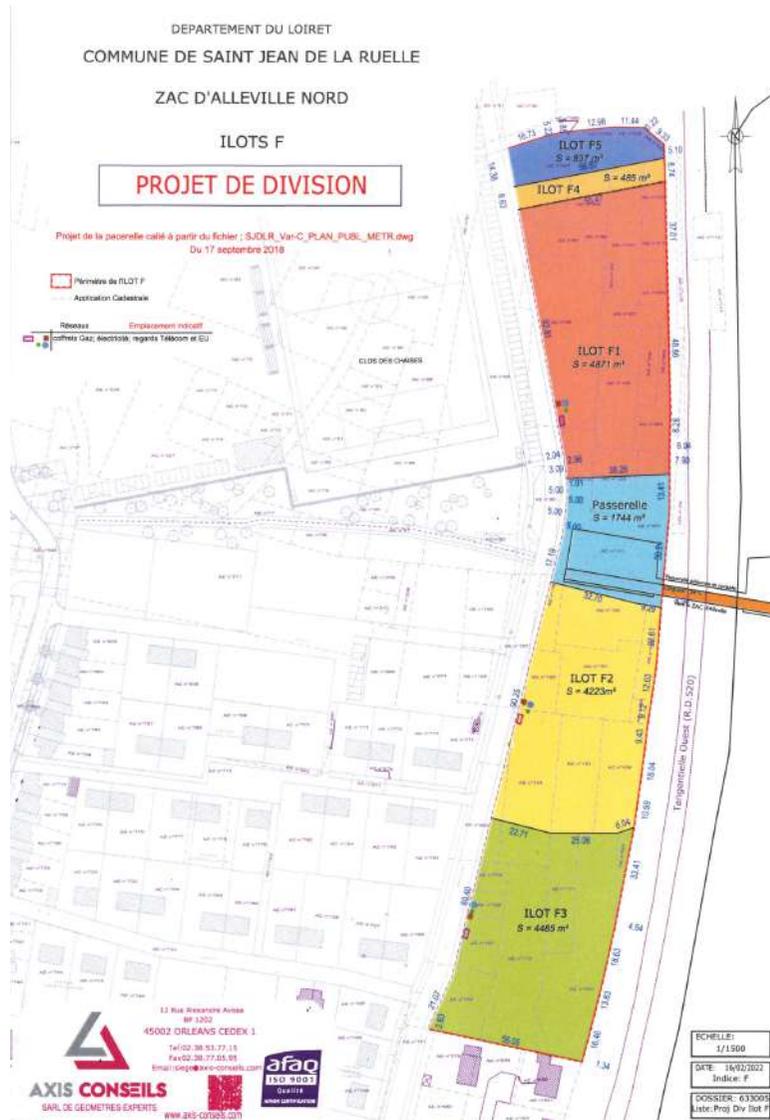


I. Présentation générale de la ZAC

# 6. Plan de référence constructibilité



## 6. Plan de référence constructibilité - les parcelles d'activité



### L'insertion du projet de passerelle dans le plan de référence constructibilité.

Les terrains d'assiette au débouché de la passerelle seront retrocédés et prendront le statut d'espace public.

Les limites latérales des parcelles F1 et F2 donneront sur cet espace public. Les règles de constructibilité en limite d'espace public s'appliqueront, en particulier le traitement des limites ( voir chapitre IV traitement des limites 1.1 Limites entre espace public et espace privé).

## II. Prescriptions générales d'aménagement des espaces publics

### 1. ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS

- 1.1 Mise en valeur de l'identité paysagère d'Alleville
- 1.2 Traitement des sentes piétonnes et traversées
- 1.3 La Plaine d'Alleville: exutoire naturel du quartier

### 2. VOIRIES GABARITS

- 2.1 La rue de la Grade en «entrée Sud de quartier
- 2.2 Les voies principales Est/Ouest
- 2.2 La rue de Fossiante et les voies résidentielles

### 3. TRAITEMENT DE SURFACES

- 2.1 Voies et places
- 2.2 Stationnement

### 4. GESTION DE L'EAU ET PLANTATIONS

- 3.1 Gestion de l'eau
- 3.2 Plantations

### 5. MOBILIER URBAIN ET ÉCLAIRAGE

- 4.1 La plaine d'Alleville
- 4.2 Les espaces publics
- 4.3 Les cours urbaines, les venelles et allées résidentielles

### 6. PLAN 'DES VOIRIES'

## II. Prescriptions générales d'aménagement des espaces publics

# 1. Espaces naturels et paysagers

### OBJECTIFS

Préserver l'identité d'Alleville Nord

Proposer des aménagements permettant d'optimiser leur gestion et leur entretien

#### 1.1 Mise en valeur de l'identité paysagère d'Alleville

La Plaine d'Alleville constitue l'espace public majeur du quartier, et sera à son image. La diversité végétale au sein du périmètre de projet est une des constituantes de l'identité actuelle d'Alleville. Ainsi, l'accent sera mis sur la préservation et la mise en valeur des entités paysagères. Les espaces de prairies, de boisements, ou encore les vergers seront défrichés et «réactivés», en cohérence avec les principes d'aménagements proposés. Les sujets remarquables seront relevés et conservés le plus possible, et l'aménagement proposé devra permettre une gestion et un entretien économes et demandant peu de moyens. On s'orientera vers les solutions permettant une gestion forestière de la Plaine.

Au Nord et au Sud, la Plaine est bordée de logements. Les lisières seront gérées naturellement par la conservation des boisements et massifs présents au niveau des limites parcellaires. Les boisements ainsi conservés et taillés seront complétés lorsque cela sera nécessaire par de la végétation correspondant aux entités végétales existantes. L'épaisseur de ces bordures végétales permettra de constituer un véritable filtre visuel entre la plaine et les jardins privés.

#### 1.2 Traitement des sentes piétonnes et traversées

Les chemins piétons et circulations douces traversant les espaces paysagers telle que la plaine d'Alleville respecteront le caractère des espaces qu'ils traversent. Il s'agira de mettre en oeuvre des dispositifs simples et peu coûteux, dans un objectif de préserver au maximum le milieu végétal existant. Ils devront avoir un très faible impact, notamment dans leur mise en place lors du chantier (défrichage et applatissage de la terre par exemple). Les chemins créés devront se raccorder lorsque c'est possible aux sentes existantes. Les accroches aux voies structurantes seront traitées de façon plus urbaine dans les épaisseurs bâties bordant la plaine.

#### 1.3 La Plaine d'Alleville: exutoire naturel du quartier

Les eaux pluviales des espaces publics sur l'ensemble du quartier seront dirigées vers la Plaine. En s'appuyant sur le topographie existante, les espaces libres devront permettre l'infiltration et la rétention de l'eau lorsque nécessaire. Les sentes piétonnes seront surélevées par rapport au niveau de la Plaine, permettant ainsi de constituer une succession de jardins creux.



## 2. Voiries «gabarits»

### OBJECTIFS

Adapter l'aménagement des espaces publics en fonction de leurs usages et nature  
Proposer des aménagements privilégiant des espaces partagés et apaisés

#### 2.1 La rue de la Grade en entrée Sud du quartier

**Le mail planté et la desserte des logements rue Maurice Genevoix** : le mail planté sera conservé dans ses dimensions actuelles. Il fera l'objet d'un traitement spécifique pour sa préservation ( barrières basses en bois) et la gestion eaux pluviales ( noues ). La voie desservant les logements à l'Ouest du mail sera à sens unique. Sa largeur sera réduite afin de préserver les abords du mail d'un stationnement non souhaité.

La largeur de la chaussée de la rue de la Grade sera adaptée au passage des transports collectifs ( 6,20 m ), le stationnement longitudinal et le trottoir adjacent seront dimensionnés pour permettre la sortie des véhicules sans empiéter sur la chaussée.

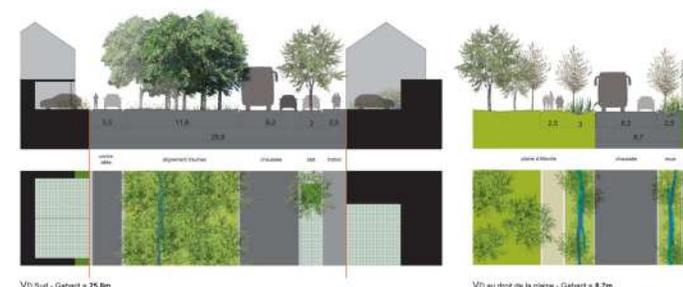
#### 2.2 Les voies principales Est / Ouest

La largeur de ces voies variera en fonction du mode de gestion des eaux pluviales et seront adaptées au trafic futur.

##### 2.1 La rue de Fossiante et les voies résidentielles

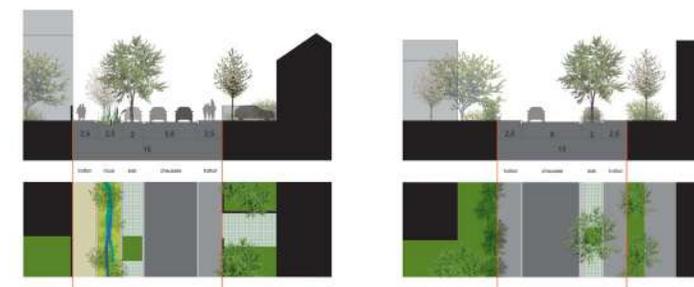
La rue de Fossiante sera élargie. Son gabarit intégrant la chaussée existante sera porté à 13,50 m. Au sud de la chaussée des bandes de stationnement seront aménagées en alternance avec des espaces plantés. Le stationnement longitudinal sera bordé par un trottoir et les noues recevant les eaux pluviales.

Les voies résidentielles seront des espaces partagés et pourront être plantées. Leur gabarit sera réduit ( 7 m maximum ).



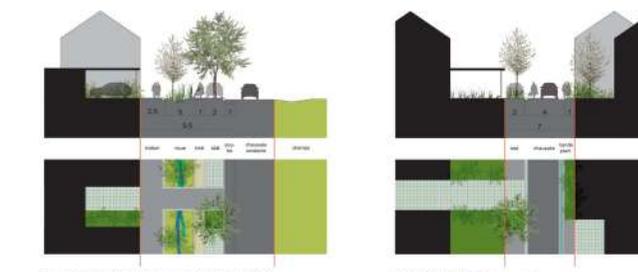
VD Sud - Gabarit = 25,9m

VD au droit de la place - Gabarit = 8,7m



VA - Gabarit = 13m

VB - Gabarit = 13m



Rue de Fossiante - Gabarit (avec la chaussée existante) = 13,5m

VC, RD, RE, RF, RG, RH - Gabarit = 7m

### 3. Traitement de surfaces

#### OBJECTIFS

Adapter l'aménagement des espaces publics en fonction de leurs usages et nature  
Proposer des aménagements privilégiant les modes de transports doux et les piétons

#### 2.1 Voies et places

**La voirie:** la largeur de la chaussée variera en fonction de la nature de la voie, allant de 6,20 mètres là où pourront passer les transport collectifs, à 4 mètres pour les venelles et allées à statut résidentiel. La chaussée sera traitée en enrobé, et les bordures seront en béton.

**Les cheminements piétonniers:** le long des voies structurantes, les trottoirs seront traités en béton. Au niveau des venelles et voies piétonnes, on pourra recourir au stabilisé, et tout autre revêtement favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

**Les places:** les principaux croisements seront les supports de traitement particulier, notamment pour inciter le ralentissement de la circulation, et pour permettre à plus long terme la création de petites polarités urbaines. À ces emplacements spécifiques, la perception de la chaussée sera réduite au profit des aménagements à destination des piétons. Le traitement de sol sera uniforme, et l'espace de la chaussée se démarquera soit par les fils d'eau, soit par un mobilier urbain adapté.

**Les cours urbaines:** ces espaces publics à l'échelle du voisinage et permettant l'accès aux logements seront traités de façon à souligner que la voiture est juste tolérée. Stabilisé, pavés bétons à joints décalés (jeu de calepinage pour marquage des espaces où la voiture est autorisée, des espaces piétons, etc.), ou chaussée réservoir.

#### 2.2 Stationnement

**Le stationnement longitudinal:** il sera disposé de façon à ne pas gêner les accès voitures aux logements bordant les voies. Des bandes de stationnement seront aménagées, en alternance avec des espaces plantés. Elles seront traitées de façon différente de la chaussée, afin de réduire l'impact visuel de l'espace lié à la voiture, le plus possible dans des revêtements favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

**Au sein des cours urbaines:** *'Il Habitat, chap. 4 Gestion du stationnement et garages.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



## 4. Gestion de l'eau et plantations

### OBJECTIFS

Utiliser le maillage viaire et les espaces publics comme supports de la structure paysagère et de la gestion des eaux pluviales

#### 3.1 Gestion de l'eau

Afin de répondre aux principes de l'aménagement durable, les dispositifs devront le plus possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, des noues ou encore des rigoles seront mises en place le long de certaines voies, et les eaux pluviales des espaces publics seront dirigées vers la plaine d'Alleville et ses jardins creux.

Les noues seront plantées et végétalisées avec les essences propres aux milieux humides.

Se reporter au chapitre III *La gestion des eaux pluviales*

#### 3.2 Plantations

Les voies seront le plus possible accompagnées de plantations, afin d'apporter une réelle qualité paysagère au sein du quartier.

La présence de plantations sera renforcée sur les trottoirs côté Nord, afin d'offrir un ombrage en été pour les façades exposées au Sud. Les arbres seront plantés dans des fosses où ils seront accompagnés de végétation basse ou recouvrante. Ces espaces plantés s'articuleront avec les places de stationnement (un espace planté tout les 3-4 places). Ce principe permet d'atténuer l'impact visuel des zones de stationnement. Ainsi, seront plantés des arbres accompagnés d'une végétation basse (entre 1m et 1,50 m) et buissonnante permettant de créer de réels filtres végétaux entre les voitures.

Sur les trottoirs Sud, les arbres seront de faible hauteur et de préférence en cépées, afin de créer une réelle présence végétale à hauteur du piéton. Le pied de chaque arbre sera protégé par un cadre métallique et du mulch.

Au niveau des places rejoignant la Plaine d'Alleville, des sujets de plus grande hauteur pourront être plantés, afin de marquer ces espaces. Ils seront accompagnés de végétation basse.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



## II. Prescriptions générales d'aménagement des espaces publics

# 5. Mobilier urbain et éclairage

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

### OBJECTIFS

Ne pas «polluer» l'espace urbain par la multiplication d'éléments rapportés  
Adopter des systèmes d'éclairage adaptés aux usages et économes en énergie

#### 4.1 La plaine d'Alleville

Le mobilier devra rester simple et facile d'entretien. Il devra être parfaitement intégré aux aménagements. Les jeux pour enfants seront en bois.

#### 4.2 Les espaces publics

De manière générale, le maître d'oeuvre des espaces publics veillera à ne pas «surcharger» l'espace. Pour cela, il privilégiera un mobilier sobre et capable de répondre à plusieurs fonctions ou plusieurs usages.

Pour les corbeilles, le modèle choisi devra permettre un tri sélectif des déchets ( papier, plastique, déchets ménagers, déjections canines). Il s'agit en effet d'installer ce type de collecte à l'échelle du quartier, tant au niveau des espaces publics que des espaces privés.

Pour assurer un bon niveau d'éclairage de la chaussée, des mâts de 7.5 m de haut seront implantés le long des voies primaires. Les places seront équipées de mâts de 5 m de haut, permettant un éclairage à hauteur du piéton. Des éclairages d'ambiance complémentaires pourront être proposés (projecteurs éclairant la frondaison des arbres, éclairage des seuils ou des façades de certains équipements publics...) Les matériels utiliseront des lampes à économie d'énergie (catégorie A et B).

#### 4.3 Les cours urbaines, les venelles et allées résidentielles

L'éclairage devra être adapté aux usages des habitants, et pensé en fonction des usages nocturnes: rentrer et sortir de chez soi, sortir les poubelles, se garer et prendre sa voiture,... Il s'agira de mettre en place des dispositifs adaptés aux espaces de proximité, et qui permettent de moduler la puissance de l'éclairage en fonction des heures de la nuit. Il sera le plus possible suspendu ou intégré aux constructions.



II. Prescriptions générales d'aménagement des espaces publics  
6. Plan des voiries

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



## III. la gestion de l'eau

### 1. JARDINS CREUX, NOUES ET RIGOLES

1.1 Les jardins de pluie (Plaine d'Alleville et jardins privés)

1.2 Les noues (le long des voies, des chemins piétons, et jardins privés)

1.3 Les rigoles (le long des voies étroites, chemins piétons, autour des bâtiments)

### 2. SURFACES PERMÉABLES

2.1 Infiltration des eaux de pluie

2.2 Régulation des rejets des eaux pluviales

### 3. PLAN 'CHEMIN DE L'EAU'

# 1. Jardins creux, noues et rigoles

## OBJECTIFS

**Favoriser l'infiltration «localisée» des eaux pluviales**  
**Diminuer le débit d'écoulement vers le réseau existant**  
**Limiter l'écoulement des eaux dans le réseau et la multiplication d'installations coûteuses en infrastructure**  
**S'appuyer sur la gestion des eaux pluviales pour apporter une plus grande richesse de la trame paysagère du quartier**

Pour les espaces publics, les eaux pluviales seront acheminées vers la Plaine d'Alleville, qui fera office d'exutoire naturel. Pour les espaces privés, la gestion des eaux de pluie se fera à la parcelle.

Les dispositifs énoncés ci-dessous peuvent être appliqués autant dans le domaine public que dans le domaine privé.

### 1.1 Les jardins de pluie (Plaine d'Alleville et jardins privés) :

Ils sont réalisés en creux, et agissent comme des bassins d'orage en cas de fortes pluies. Après stockage, les eaux pluviales sont filtrées dans le sol ou s'évaporent. Sans eau, ce sont des espaces paysagers, accessibles.

### 1.2 Les noues (le long des voies, des chemins piétons, et jardins privés) :

Ce sont des larges fossés, peu profonds avec un profil présentant des rives à pentes douces. Elles permettent l'écoulement et le stockage de l'eau à l'air libre. L'eau est collectée soit par l'intermédiaire de canalisations, soit directement après ruissellement sur les surfaces adjacentes. L'eau est évacuée vers un exutoire ou par infiltration dans le sol et évaporation. Des arbres y seront plantés; ils permettront une meilleure infiltration de l'eau grâce à leurs racines qui aèrent la terre. Si le temps de séjour de l'eau est important, il sera planté des espèces adaptées aux milieux humides. Par ailleurs, les racines et les rhizomes des végétaux dans le cadre de noues végétalisées assurent l'aération du sol et permettent de limiter le colmatage. Ils permettent de plus le développement d'une faune bactérienne susceptible de traiter les apports de polluants.

### 1.3 Les rigoles (le long des voies étroites, chemins piétons, autour des bâtiments) :

Ce sont des ouvrages superficiels et linéaires remplis de matériaux poreux et capables de stocker temporairement les eaux pluviales. Elles pourront se composer de grave, puis être recouvertes de galets, de gazon, ou encore de pavés filtrants. Un géotextile permettra de limiter la migration des fines.

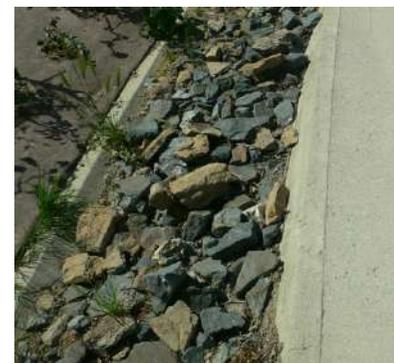
Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



## III. la gestion de l'eau

# 2. Surfaces perméables

III. la ges

### OBJECTIFS

Minimiser l'imperméabilisation des sols  
Réguler le rejet des eaux pluviales

Il est possible de mettre en oeuvre des matériaux poreux et des revêtements non étanches, qui facilitent une infiltration diffuse des eaux pluviales dans le sol. Les revêtements poreux conviennent aux espaces à circulation faible et légère. Ils seront utilisés autant que possible au niveau des emplacements de parking, des voies piétonnes, des pistes cyclables, ou encore au niveau des entrées de garage et des terrasses.

#### 2.1 Infiltration des eaux de pluies

**Cours urbaines:** elles seront traitées en chaussée réservoir. Elles ont pour but d'écarter les débits de pointe de ruissellement en stockant temporairement la pluie dans le corps de la structure.

Si le revêtement de surface est poreux (enrobés drainants, béton poreux ou pavés poreux), les eaux s'infiltreront directement dans la structure. Les eaux stockées sont ensuite évacuées soit par infiltration directe dans le sol support soit par restitution vers un exutoire (par exemple vers la Plaine d'Alleville)

**Espaces de stationnement, entrées de garage:** Prévoir un revêtement poreux facilitant une infiltration des eaux pluviales dans le sol. Pourront être mis en place des systèmes de bande de roulement, de pavés disjoints enherbés ou encore de pavés filtrants. En plus de favoriser l'infiltration de l'eau, ces matériaux permettent de préserver l'aspect paysager des espaces de stationnement.

**Chemins piétons:** béton désactivé, stabilisé, sable concassé, .....

#### 2.2 Régulation des rejets d'eaux pluviales

**Les toitures plates** seront végétalisées, ce qui permet de réguler efficacement les écoulements des précipitations, en retenant une partie des eaux de pluie.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



III. la gestion de l'eau  
3. Plan 'Chemin de l'eau'

Envoyé en préfecture le 01/07/2022  
Reçu en préfecture le 01/07/2022  
Affiché le   
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



## IV. le traitement des limites

### 1. ENTRE ESPACE PUBLIC ET ESPACE PRIVÉ

- 1.1 Limites entre espace public et espace privé
- 1.2 Portails et portillons

### 2. ENTRE DEUX ESPACES PRIVÉS

- 2.1 Clôtures et haies vives
- 2.2 Pare-vues

## 1. Entre espace public et espace privé

### OBJECTIFS

**Intimiser sans cloisonner, conserver une perméabilité visuelle entre les espaces publics et privés. Assurer une cohérence dans le choix de traitement des limites sur l'ensemble du quartier Soigner la transition entre l'espace public et l'espace privé**

#### 1.1 Limites entre espace public et espace privé

**La haie:** elle devra se composer d'arbustes persistants, d'arbustes rampants, de plantes vivaces, de végétation buissonnante ou encore de petits arbres. Pour une meilleure résistance, une meilleure qualité écologique et un meilleur garnissage, elle sera constituée de plusieurs espèces choisies en fonction du climat, de la nature du sol et de l'orientation, et ne demandant pas un entretien trop important. Les haies feront 1 mètre d'épaisseur minimum, et 1,70 mètres de hauteur maximum.

**La clôture** accompagnant la haie: elle n'est pas obligatoire mais dans le cas où le constructeur réalise une clôture, elle sera réalisée en serrurerie de qualité (métal perforé ou barreaudage fin vertical métallique), et ne devra pas dépasser 1,70 mètres. Lorsque la parcelle est concernée par la règle du recul planté, la réalisation d'une clôture est déconseillée (sauf lorsque indiqué différemment sur le plan de traitement des limites). Les couleurs seront gris clair/argent RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé.

**Le mur:** ce type de clôture sera privilégié sur les voies plus urbaines. Il s'agira d'un mur de 1,70 mètres qui devra être accompagné d'une végétation de type grimpant. Les murs devront être réalisés dans le même matériau que la construction, en maçonnerie ou brique enduite. Lorsque la construction est en recul par rapport à la voie, les limites séparatives seront de la même nature que la limite en bordure de voie.

#### 1.2 Portails et portillons

Les portails et portillons n'excéderont pas 1.70m de hauteur. Ils seront réalisés en bois, ou en grille métallique à l'écriture sobre et sans fioritures (barreaux fins verticaux ou maille rigide métallique double fil). Leurs teintes s'harmoniseront avec les menuiseries de la construction principale. Les couleurs seront gris clair/argent RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé. L'utilisation du PVC pour les portails et portillons est proscrite.

Les portails en limite de voie au niveau de l'emplacement des places de stationnement privées seront interdits au sein des cours urbaines, et seront évités au sein des venelles et allées résidentielles.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



### III. le traitement des limites

## 2. Entre deux espaces privés

#### OBJECTIFS

Protéger les espaces extérieurs attenants au logement

Favoriser les clôtures végétales

Assurer une cohérence dans le choix de traitement des limites sur l'ensemble du quartier

#### 2.1 Clôtures et haies vives

Les clôtures seront composées :

- de poteaux carrés bois de section minimum 70mmx70mm, disposés à une distance d'entraxe de 1.50m, et d'une hauteur de 1.80m,
- d'un grillage à maille rectangulaire couleur gris clair/argent RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé, d'une hauteur de 1.80m.

Ces clôtures seront doublées d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1.80m (sauf pour les sujets existants conservés). Elles devront être bien feuillues du bas jusqu'en haut, sur une épaisseur de 0,80 à 1 mètre. La trame de base des haies sera composée de végétaux à feuillage persistant. Pourront s'ajouter ensuite des végétaux à feuillage caduc mais dense, ou encore de petits arbres fruitiers.

Les limites de fond de parcelle seront traitées de la même façon.

Sur l'ensemble de la ZAC, les plantations seront plantées suffisamment hautes et denses dès le début des opérations.

#### 2.2 Pare-vues

Afin de préserver l'intimité de chacun, il sera autorisé la mise en place de pare-vues en limite séparative et en prolongement de l'habitation ; ils auront une hauteur maximum de 1.80m sur une longueur de 2,50m maximum de profondeur, afin d'isoler visuellement des espaces extérieurs en continuité des pièces de vie. Ils pourront être réalisés en maçonnerie enduite, avec un matériau identique à la façade, ou encore en structure métallique légère pouvant servir de support à la végétation.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



## V. Prescriptions générales pour l'habitat

### 1. FORMES URBAINES

- 1.1 Principe de composition des îlots
- 1.2 Implantation et orientation des bâtiments

### 2. TYPOLOGIES

- 2.1 Typologies d'habitat
- 2.2 Volumétrie

### 3. ESPACES EXTÉRIEURS

- 3.1 Le recul planté
- 3.2 Les espaces libres et jardins
- 3.3 L'éclairage

### 4. GESTION DU STATIONNEMENT ET GARAGES

- 4.1 La place de la voiture sur la parcelle
- 4.2 Stationnement mutualisé

### 5. DOMESTIQUE URBAIN

- 5.1 Les cours urbaines
- 5.2 Les logements collectifs
- 5.3 Les logements individuels

## V. Prescriptions générales pour l'habitat

# 1. Formes urbaines

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

### OBJECTIFS

Mettre en place des principes d'implantation permettant de répondre aux exigences environnementales et d'un urbanisme durable

Apporter une richesse morphologique et typologique au sein du quartier

Permettre une évolutivité et une adaptabilité en fonction des besoins futurs

#### 1.1 Principes et composition des îlots

**Les cours urbaines:** elles offrent de nouveaux espaces extérieurs à l'échelle du voisinage. Elles permettent de proposer une nouvelle gestion du stationnement et le regroupement des espaces annexes au logement (stockage des déchets, local vélo, etc).

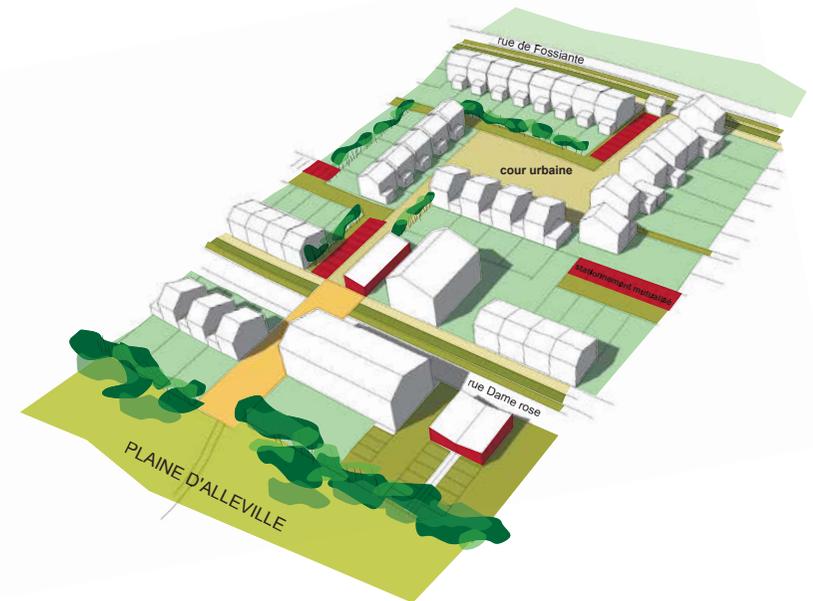
**Les lisières de la Plaine d'Alleville:** la Plaine d'Alleville est bordée au Nord et au Sud par des logements, qui en structurent ainsi les lisières bâties. Logement individuel en bande et petits collectifs se succèdent et sont disposés de façon à créer des espaces publics de qualité (repères visuels, angles urbains, accueil dans le futur d'équipements publics,...)

**Le secteur entrée de quartier :** les franges de l'îlot sont constituées par des opérations de logement individuel et de logement collectif, structurant ainsi l'entrée principale du quartier (le triple alignement d'aulnes est d'ailleurs conservé, et intégré dans la composition du tissu urbain). Les lots libres se situent au cœur de l'îlot, le long des allées.

**L'îlot de la Grade:** Les franges sur les voies principales se constitueront d'opérations de logements individuels en bande, pour trouver en son cœur les lots libres du futur écoquartier.

#### 1.2 Implantation et orientation des bâtiments

L'implantation et l'orientation sont déterminantes dans les déperditions thermiques, les apports solaires, l'éclairage, les possibilités de ventilation naturelle, les vues. Le soleil est recherché l'hiver alors qu'on essaye de s'en protéger l'été: en hiver, la course du soleil est limitée et seules les façades orientées au Sud apportent un complément solaire significatif par rapport aux besoins de chauffage. L'été, la course du soleil est beaucoup plus longue et plus haute. Les façades Est et Ouest font l'objet de surchauffe et devront être équipées de dispositifs de protection.



localisation cours urbaines

## 2. Typologies

### OBJECTIFS

Optimiser les performances énergétiques des constructions

Favoriser la diversité architecturale et typologique au service de la diversité des modes de vie

Intégrer les possibles évolutions du bâti, rendre possible les extensions

### 2.1 Typologies d'habitat

Diversifier les typologies de logement permet de proposer une offre large, pouvant garantir une mixité sociale, et afin d'éviter un turn over trop important. La «fondation» d'un quartier repose en partie sur la pérennisation de ses habitants... Par ailleurs, la diversité de typologies au sein de la ZAC contribuera à apporter une richesse morphologique d'un point de vue urbain.

### 2.2 Volumétrie

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale, tout en tenant compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent. On distinguera les usages et fonctions des espaces par un travail sur l'enveloppe, et les espaces de vie principaux seront à différencier des espaces ne nécessitant pas le même confort thermique, tels que les celliers, balcons, serres, loggias, locaux annexes, circulations dans les logements collectifs (espaces attenants au logement). On recherchera une simplicité d'écriture donnant une lecture claire des usages des espaces et constructions. Par ailleurs, la conception des logements reposera sur 6 principes:

1. **Un concept architectural adapté:** formes compactes, orientation et ouvertures favorables par rapport à la course du soleil, protection par rapport au vent, recherche d'inertie et de tout autre mécanisme permettant de bénéficier du confort d'été,...
2. **Une isolation renforcée de l'enveloppe**
3. **Un traitement spécifique des ponts thermiques**
4. **Une étanchéité à l'air irréprochable**
5. **Une ventilation naturelle et/ou mécanique performante**
6. **Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire:** recours à des systèmes de production d'énergie à très haut rendement et/ou aux énergies renouvelables pour la production de chaleur et en particulier par la production d'eau chaude sanitaire.

Par ailleurs, parce que la qualité urbaine des rues et espaces publics dépend en partie de la qualité architecturale et d'implantation des constructions qui les bordent, l'accent sera mis sur la qualité des espaces de transition public/privé.



## V. Prescriptions générales pour l'habitat

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

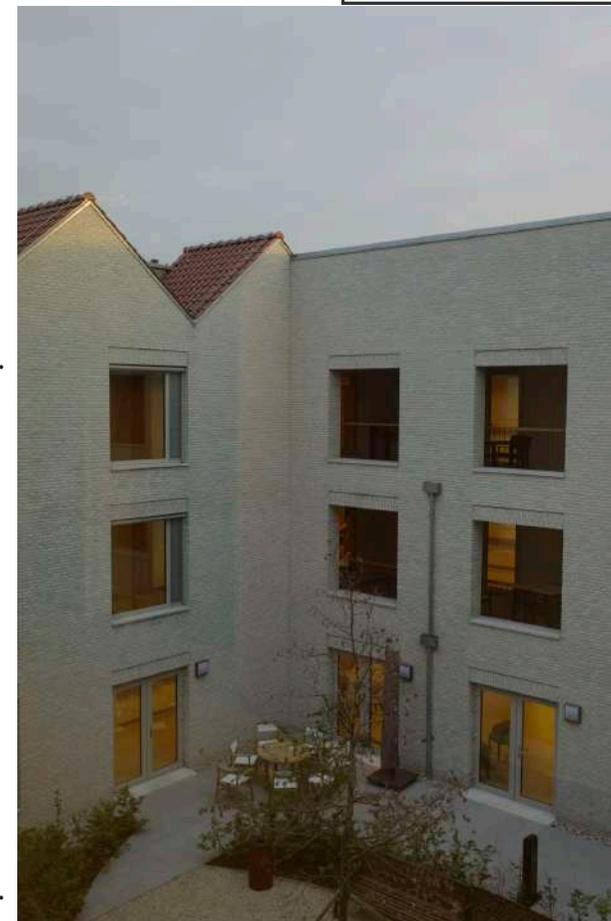
Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



## V. Prescriptions générales pour l'habitat



1. Sergisson & Bates, Belgique
2. Brique claire
3. Coeurs d'îlots plantés en pleine terre, Leuven
4. Toitures en pentes ou terrasse
5. Espaces extérieurs généreux
6. In situ Nantes
7. Fabienne Gerin Jean, espace en RDC planté, recul par rapport au façade

## 3. Les espaces extérieurs

### OBJECTIFS

Assurer une transition de qualité entre l'espace public et l'espace du logement

Offrir un espace extérieur privé à tous

Assurer le maintien de la biodiversité

### 3.1 Le recul planté

Le recul planté représente un espace de transition entre le volume principal du logement et l'espace public. Il permet de structurer les abords des voies, de gérer le stationnement privatif (extérieur), de garantir une réponse qualitative dans la gestion de l'articulation espace public/espace privé, et d'assurer une continuité d'écriture entre différentes opérations au sein de la ZAC. La construction de volumes de garage clos y est proscrite. Le recul planté devra obligatoirement être traité de façon à minimiser l'imperméabilisation du sol.

Pour les logements individuels: un arbre devra y être planté

Pour les logements collectifs: au moins trois arbres devront y être plantés

### 3.2 Les jardins et terrasses

Les jardins seront traités en gazon, agrémentés d'arbres tiges, massifs et grimpants. On pourra préserver les éléments existants en fonction de leur situation par rapport à l'implantation des constructions.

Au sein des opérations d'habitat, les terrasses se positionnent dans le prolongement des logements des rez-de-chaussées. L'utilisation d'un platelage bois est préconisé; on veillera par ailleurs à utiliser des sections fines (environ 5 cm) d'un bois d'origine locale et d'assembler différentes lames de bois de telle sorte à créer un effet antidérapant. Les dalles béton, format 40X40 ou 50X50 posée sur lit de sable, d'aspect lisse peuvent également être autorisées.

### 3.3 L'éclairage (dans le cadre de logements groupés et logements collectifs)

L'éclairage doit renforcer la lisibilité des espaces d'accès aux entrées et des différentes fonctions accompagnant les logements. Il sera autant que possible suspendu, intégré au bâtiment. On veillera à positionner les systèmes d'éclairage de façon à ne créer aucune gêne pour les riverains, de ne pas sur-éclairer les espaces, et de ne pas éclairer vers le ciel. Il s'agira de proposer des solutions les plus adéquates à la situation en veillant à mettre en oeuvre des systèmes économes. Le niveau d'éclairage sera minimum pour assurer la sécurité, la lisibilité, la praticabilité des espaces.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



## 4. Gestion du stationnement et garages

### OBJECTIFS

Tendre vers une plus grande utilisation des modes de transports doux  
Minimiser l'impact visuel de la voiture et assurer un traitement qualitatif des espaces liés au stationnement  
Offrir plus d'espace aux habitants sur leur parcelle en mettant en place le système du stationnement mutualisé.

#### 4.1 La place de la voiture sur la parcelle

**Garage intégré à la construction principale:** lorsque le garage est accolé à l'habitation ou inclus dans la volumétrie du bâti, une attention particulière devra être portée à l'intégration de la porte de garage dans la façade (teinte et matériau).

**Volume secondaire:** lorsque le garage est traité comme une construction annexe, il sera réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois. Dans ce cas, la structure sera support de végétation grimpante. Il aura une toiture plate pouvant être végétalisée ou monopente. Sa hauteur est fixée à 3,50 mètres maximum.

**La deuxième place:** peut être couverte ou non d'une structure légère type carport, en bois, ou en maçonnerie enduite, en cohérence avec la construction principale. La hauteur des structures légères est fixée à 3,50 mètres maximum. La toiture sera plate ou monopente et devra être obligatoirement traitée en revêtement favorisant l'infiltration des eaux pluviales, elle sera de préférence végétalisée.

#### 4.2 Le stationnement mutualisé pour les opérations groupées

Au niveau des cours urbaines (cours communes) si une seconde place de stationnement est demandée, elle pourra être située dans la cour commune. Les permis de construire déposés dans ce cadre devront adjoindre le règlement de cour commune défini par l'opérateur. Le stationnement pourra être couvert ou non, avec une structure légère en bois ou métallique style carport. Cette structure pourra être support de végétation grimpante.

La réalisation de boxes est proscrite lorsque le stationnement est en contact direct avec l'espace public. Sinon, ils seront réalisés en maçonnerie enduite ou en bois. La toiture sera plate pouvant être végétalisée, ou monopente.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



## 5. Domestique urbain

Domestique urbain = stockage des déchets, stationnement des vélos, boîtes aux lettres, coffrets techniques, etc.

### OBJECTIFS

Donner une qualité d'usage et architecturale à ces fonctions et espaces

Mutualiser le plus possible ces fonctions qui n'ont pas nécessité d'être obligatoirement intégrées au logement

#### 5.1 Les cours urbaines

Le stockage des déchets et les boîtes aux lettres seront regroupés au niveau des poches de stationnement mutualisé, à l'entrée des cours.

Un parking à vélos pourra être réalisé, au sein des cours, ou associés aux poches de stationnement. Il pourra être couvert ou non, dans le même esprit que le stationnement couvert.

Les coffrets techniques seront soit intégrés à un muret, soit intégrés à la façade (suivant accord des gestionnaires de réseaux).

#### 5.2 Les logements collectifs

Les différents fonctions seront le plus possible regroupées au niveau des poches de stationnement. Si les locaux sont intégrés à la construction principale, ils bénéficieront de la lumière naturelle, et devront être traités avec le même soin que les espaces collectifs (entrées, distribution des logements).

Un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte devra être aménagé sur la parcelle, en limite du domaine public. Cet espace d'une surface minimale de 1,85m par 0.9m s'implantera dans la continuité du muret. Il pourra être clos côté parcelle privée. **Cette aire de présentation ne doit pas être utilisée comme une aire de stockage permanent du bac.** Celui-ci doit être ensuite stocké au sein du volume construit (garage, cellier,...).

#### 5.3 Les logements individuels

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront intégrés dans un muret, soit intégrés à la façade lorsque la construction est à l'alignement.

Les constructions annexes devront s'harmoniser avec la construction principale en utilisant le même langage architectural. Elles pourront également être revêtues d'un bardage en bois.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

pk vélos Copenhague



## VI. Prescriptions particulières pour les opérations groupées et l'habitat individuel

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

**1. IMPLANTATION ET NIVELLEMENT**

**2. VOLUMÉTRIE ET TOITURE**

**3. TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX**

**4. CLÔTURES ET REcul PLANTÉ**

## 1. Implantation et nivellement

Ces règles viennent en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain 1AU3.1 (implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques), 1AU3.2 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 1AU3.3 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété).

### **Gestion des niveaux finis de la dalle de RDC du bâtiment et de son terrain :**

La cote de niveau fini de la dalle de RDC de chaque logement ne doit pas être inférieure à la cote ngf de la voirie. Des adaptations de cette règle sont possibles.

Elles sont soumises à l'accord de l'équipe de suivi des projets sur la ZAC. (architecte coordonateur - atelier patrick bertrand et bureau d'étude VRD -Infraservices ).

De même, une implantation du niveau fini de la dalle de RDC du bâtiment en surélévation sur une butte de terre est proscrite.

Les volumes de terres excédentaires (terre de déblais) générés par la construction des bâtiments doivent être évacués des parcelles et en aucun cas régalés sur la surface du terrain.

Des adaptations du nivellement des parcelles peuvent être exigées en fonction de celui des projets riverains, pour un raccordement correct du niveau des clôtures entre elles et aux espaces publics mitoyens et voiries si besoin.

### **Intégration des principes bio climatiques (apports solaires) dans la conception du plan masse :**

Chaque construction devra impérativement s'inscrire dans la zone constructible figurant au plan de référence constructibilité et dans le respect du règlement du PLUM.

L'emprise de la zone constructible a été réfléchiée pour encourager une organisation du projet qui facilite des implantations bâties orientées préférentiellement selon une orientation Nord / Sud, favorable à la valorisation des apports gratuits en lumière et en chaleur.

Une évaluation des conditions de confort du plan masse sera réalisée (droit à la lumière, sensation thermique, vent).

Le végétal est un élément important dans la maîtrise de la radiation solaire et des températures.

Pour les parcelles orientées Est Ouest (îlot E6 en particulier), il serait souhaitable que les constructions futures soient implantées en limite nord afin de dégager une terrasse et des apports solaires au Sud pour un gain d'énergie en solaire passif .

## 2. Volumétrie et toiture

**type de toiture autorisée** (bâtiments principaux, hormis abris et édicules domestique urbain) :  
double pente, monopente et plate

**détails de toiture autorisés :**

La mise en oeuvre des détails de toiture destinés à rapporter de la lumière pour une utilisation des combles devra être contemporaine, sans mise en oeuvre de type pastiche.

**matériaux de toitures :**

La tuile, le zinc, l'ardoise naturelle, les bacs «métalliques» à joint debout type Stylinov sont autorisés.

Des matériaux différents pourront être autorisés pour les toitures des bâtiments annexes.

**couleurs des matériaux de toiture :**

La couleur sera celle des matériaux, le gris pour l'ardoise, le gris pour le zinc et les bacs «métalliques» à joint debout.

**harmonisation des projets mitoyens :**

Des adaptations du projet de construction, concernant la volumétrie et les toitures, peuvent être exigées en fonction des projets développés sur les lots mitoyens libres.



architectes S333 - ouvertures de type velux dans le toit, traitées de manière contemporaine, Belgique

## VI. Prescriptions particulières pour les opérations groupées et l'habitat individuel

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

### Les Toitures

La définition des toitures est indissociable de la cohérence volumétrique et architecturale des édifices et constitue une partie importante du travail de conception.

Les toitures des bâtiments plus bas, devront être particulièrement travaillées. Elles constituent une 5ème façade, vu des bâtiments plus hauts. Le caractère paysager et d'usage de ces surfaces est à privilégier : terrasses accessibles, toitures végétalisées...

Les dispositifs techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment dans un traitement qualitatif et invisibles depuis d'autres logements. La conception de la toiture devra être en lien avec d'autres paramètres du projet : stockage des eaux de pluies, intégration des panneaux solaires...

### Les toitures terrasses

Les toitures terrasses seront réalisées en dalle sur plot ou caillebotis. Les garde-corps de sécurité situés sur les toitures terrasses devront être étudiés attentivement et si possible être intégrés dans la volumétrie en réalisant par exemple un acrotère sur saillant haut ou un acrotère surmontée d'une lisse.

Ces éléments devront être représentés au permis de construire.

### Les toitures végétalisées

Le projet d'aménagement, de par l'imperméabilisation d'une partie de la zone, induit une augmentation des débits et des volumes d'eau ruisselés par rapport à la situation existante. Une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales (EP) est donc nécessaire.

Afin de limiter les rejets à l'aval, les EP seront gérées à la parcelle pour les pluies allant jusqu'à une période de retour de 10 ans avec un débit de fuite nul. Les espaces verts prévus offriront la surface nécessaire pour gérer et cacement ces eaux de ruissellement.

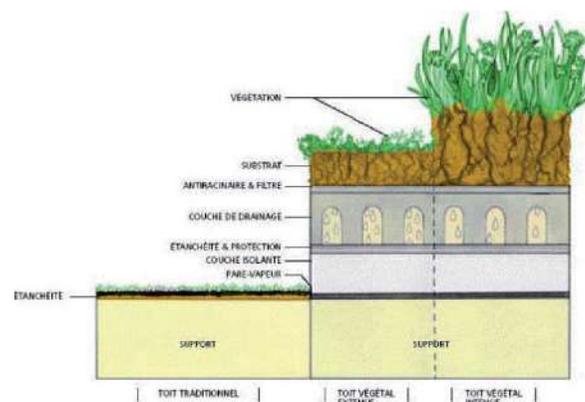
Les toits représentant une grande partie des surfaces imperméables dans les zones urbaines, les toitures végétalisées ont potentiellement un rôle majeur à jouer dans la diminution de la quantité des eaux de pluies qui ruisselle de ces surfaces.

La capacité et le stockage des toits végétalisés devront permettre une réduction significative des eaux de ruissellement.



architecte P.Bertrand, Villa urbaine durable à Ivry sur Seine

Les toitures réservoirs permettent de stocker provisoirement l'eau de pluie, avant de la restituer à un débit régulé.



De même, les toitures végétalisées accumulent l'eau dont une partie est utilisée par les plantes, une autre est évaporée et une autre évacuée par les canalisations avec un retard favorisant le bon écoulement

### 3. Traitement des façades - Matériaux

#### Traitement des façades - Matériaux

Ces règles viennent en complément du cahier communal de Saint Jean de la Ruelle - Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords).

Une image contemporaine sera recherchée dans le traitement des façades.

Les volumétries, les compositions de façades et les teintes seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles.

#### Matériaux et couleurs

La (ou les) façades principales donnant sur l'espace public seront réalisées entièrement avec des matériaux de type naturel : la brique ou le bois, ou avec un mélange des deux.

Des parties de façades en enduit pourront être autorisées, sous réserve de l'accord de l'architecte urbaniste de la ZAC.

Les matériaux composites bois ciment pourront être autorisés, sous réserve de l'accord de l'architecte urbaniste de la ZAC.

L'emploi de plusieurs teintes ou matériaux sur chaque parcelle est autorisé. Ce nombre comprend les teintes ou matériaux de la construction, des menuiseries, du garage, du portillon et du portail.

Les différents volumes des bâtiments devront être traités en matériaux durables et faciles d'entretien. Ils devront avoir des qualités d'aspect satisfaisant : ils devront être pérennes, non salissants et satisfaire notamment aux recommandations et labels environnementaux en vigueur.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents : parpaings, briques, isolant, béton cellulaire, tôle, ...



architecte J P. Watel - logements en brique à Cergy Pontoise



architectes Jean et Aline Harari - logements brique et bois Chanteloup



architectes Jean et Aline Harari - logements à Chanteloup en Brie

## VI. Prescriptions particulières pour les opérations groupées et l'habitat individuel

Des dispositifs de protection des façades contre les salissures, issues du ruissellement de l'eau devront être mis en place : bavettes, couvertines, goutte d'eau, ... Ces éléments doivent être précisés pour les appuis de fenêtres, les auvents et débords de toiture.

Matériaux pour les gouttières et les descentes d'eaux pluviales : zinc ou acier galvanisé. Le PVC est proscrit.

Matériaux pour les menuiseries extérieures : bois, mixte bois-alu, acier peint RAL 9006 ou RAL7040.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



architecte Bedaux De Brouwer



Proctor and Matthews Architects

## 4. Clôtures et recul planté

Ces règles viennent en complément du cahier communal de Saint Jean de la Ruelle - Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, (aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords).

### Clôture en limite de voies

La clôture en limite de voie est obligatoire pour les lots libres destinés à recevoir une habitation unifamiliale.

### Type de clôtures

Trois types de clôtures sont autorisés :

- clôture métallique, réalisée avec un barreaudage fin vertical ou maille rigide double fil.
- clôture métallique sur muret, réalisée avec un barreaudage fin vertical. - clôture bois sans muret.

### Couleur et hauteur des clôtures

Les couleurs seront gris clair/argent RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé.

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,70 mètres.

Les clôtures seront dessinées dans le permis de construire et clairement identifiables sur les plans.

**Dans le cas de réalisation en contrat de Construction de Maison Individuelle (CMI) , elles feront parties du projet de construction et seront livrées avec les bâtiments. Leur réalisation ne sera en aucun cas laissée à la charge des acquéreurs.**

Les clôtures seront doublées, coté privé, d'une haie basse (maximum 1,70 mètre de haut), en port libre (voir chapitre III traitement des limites).

### Recul planté en bordure de voie

Le retrait planté (5,50 m) représente un espace de transition entre le volume principal du logement et l'espace public. Il permet de structurer les abords des voies, de gérer le stationnement privatif (extérieur), de garantir une réponse qualitative dans la gestion de l'articulation espace public/ espace privé, et d'assurer une continuité d'écriture entre différentes opérations au sein de la ZAC. La construction de volumes de garage clos y est proscrite, et il devra obligatoirement être traité de façon à minimiser l'imperméabilisation du sol.

On peut planter, coté parcelle privée, une haie ou des massifs composées de vivaces, arbustes, petits arbres, complétée d'un engazonnement.

Pour les logements individuels : un arbre minimum devra y être planté

## VI. Prescriptions particulières pour les opérations groupées et l'habitat individuel

### Clôtures en limite latérale et en fond de parcelle (entre deux espaces privés)

Elles seront de type grillage soudé ou maillé d'une hauteur maximale de 2,00 m en limite latérale et 2 mètres en fond de parcelle.

Elles seront doublées de part et d'autre d'une haie de type champêtre, en port libre (voir chapitre 3.11 prescriptions paysagères).

Leurs couleurs seront gris clair/argent RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé.

### Portails et portillons

Les portails et portillons seront de même hauteur que la clôture.

Ils seront réalisés en bois, ou en grille métallique à l'écriture sobre et sans fioritures, dans le style de la clôture.

Leurs teintes s'harmoniseront avec les menuiseries de la construction principale et de la clôture.

L'utilisation du PVC pour les portails et portillons est proscrite.

Leurs couleurs seront gris clair/argent RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé.

### Pare-vue

Afin de préserver l'intimité, il sera autorisé la mise en place de pare-vues en limite séparative et en prolongement de l'habitation ; ils auront une hauteur maximum de 1.80 m sur une longueur de 3 m maximum de profondeur, afin d'isoler visuellement les espaces extérieurs en continuité des pièces de vie. Ils pourront être réalisés en maçonnerie enduite, en panneaux bois, avec un matériau identique à la façade, ou encore en structure légère métallique pouvant servir de support à la végétation.

exemple de clôture et de haie champêtre

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



exemple de clôture à maille rigide double fil - Breda



exemple de clôture à Tourcoing - P. Dubus architecte



## VII. Prescriptions particulières pour les opérations de logements collectifs

Envoyé en préfecture le 01/07/2022  
Reçu en préfecture le 01/07/2022  
Affiché le   
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

### LOGEMENTS COLLECTIFS

- 6.1 Volumes et Principe général des façades et toitures
- 6.2 Organisation des logements
- 6.3 Les halls d'entrée et les accès, usages collectifs
- 6.4 Lumière naturelle
- 6.5 Portail et Clôtures

## Logements collectifs

### OBJECTIFS

**Optimiser les performances énergétiques des constructions**  
**Favoriser la diversité architecturale et typologique au service de la diversité des modes de vie**  
**Intégrer les possibles évolutions du bâti, rendre possible les extensions**

#### 6.1 Volumes et Principe général des façades et toitures

Les variations de hauteur permettront une diversité dans l'épannelage, tout en gardant une certaine sobriété.

Les façades principales donnant sur l'espace public seront en matériaux pérennes, briques ou autres matériaux minéraux.

Les façades totalement vitrées et murs rideaux sont proscrits.

Des occultants extérieurs seront systématiquement posés sur les parties de façade nécessitant de larges ouvertures.

Si les toitures sont en terrasse, elles devront être végétalisées. Elles pourront être assurées le rôle de réservoirs s'il est nécessaire de trouver des surfaces de rétention d'eau en dehors des jardins en cœur d'îlot.

Les toitures participeront au système de récupération de l'eau ou de leur tamponnage : toitures réservoirs ou plantées en totalité, aucune solution partielle ne sera acceptée...

Les toitures à pentes simples doubles ou autres avec noues, récupéreront leurs eaux par le biais de chénaux, descentes ainsi que boîtes à eaux placées à l'extérieur du bâtiment.

Ces chénaux et descentes, boîtes à eaux, seront dessinés en zinc et soumis à l'approbation de l'architecte coordonnateur de la ZAC. Le PVC est proscrit.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



#### 6.2 Organisation des logements

Les logements devront avoir une cohérence d'orientation entre les pièces de vie à l'Ouest et au Sud et des pièces humides plutôt côté Nord. Les chambres orientées Nord sont à éviter, sauf exception argumentée.

Les logements devront avoir un minimum de deux orientations et seront de préférence traversants.

Les logements mono-orientés Nord seront proscrits. Aucun studio ne pourra être au Nord. Il ne pourra pas y avoir plus d'une chambre au Nord par logement.

Les logements offriront une partition jour/nuit.

Toutes les pièces seront ventilées et éclairées naturellement, avec la possibilité d'ouvrir une fenêtre.

La possibilité de séparer la cuisine à partir du T3 et pour 30 % des T3 minimum est requise.

Un espace extérieur privatif est requis pour chaque logement (balcon, terrasse, loggia), de 10 % de la SDP moyenne par logement avec un minimum de 9 m<sup>2</sup>.

Cette surface sera allouée à des celliers, terrasses, paliers, vérandas ou loggias, et ne sera pas nécessairement chauffée quand elle est close.

Les celliers peuvent être des espaces sans fenêtre mais naturellement ventilés (par un claustra par exemple), ce qui est utile à la conservation des légumes et produits frais.

## VII. Prescriptions particulières pour les opérations de logements collectifs

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

### 6.3 Les halls d'entrée et les accès, usages collectifs

Les halls d'entrée des logements seront disposés du côté de l'espace public.

On pourra proposer une individualisation des accès, soit en RDC, soit dans les typologies de logements intermédiaires.

Les logements collectifs devront offrir des espaces de distribution généreux afin de favoriser les relations sociales et la dimension collective des usages.

**Les halls d'entrée seront éclairés naturellement**, hauts sous plafonds, et seront des lieux conviviaux, qui s'accompagneront des espaces annexes tels que :

- les locaux vélos-poussettes,
- un espace généreux pour les boîtes aux lettres,
- des accès directs sur les jardins intérieurs,
- un espace pour s'asseoir.

Les bâtiments auront un maximum de 5 logements par palier.

**Les paliers seront éclairés naturellement.**

### 6.4 Lumière naturelle

Les bâtiments devront offrir un éclairage naturel dans les espaces communs (halls d'entrée, paliers, cages d'escaliers, locaux vélos poussettes, etc.) de manière à favoriser des apports solaires gratuits.



## VII. Prescriptions particulières pour les opérations de logements collectifs

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

### 6.5 Portail et Clôtures

Les clôtures périphériques devront être de qualité et dessinées en relation avec l'architecture, Un décollement de 15 à 20 cm entre la base de la serrurerie et le niveau du sol ou l'arase supérieure de la maçonnerie est demandé sur tout le linéaire des clôtures, de façon à laisser possible la circulation de la petite faune (domestique et sauvage).

Les pieds de clôtures seront traités de manière qualitative (éviter les platines et boulonnages visibles sur maçonnerie).

La base maçonnée sur laquelle sera fixée la clôture sera la plus basse possible, et sera traitée de manière qualitative (pas de parpaings peints, ou d'enduit non durable), comme un béton coffré coloré dans la masse, ou tout autre finition durable.

Les clôtures donnant sur l'espace public seront à maille rigide double fils.

La couleur des clôtures sera gris RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé.

Le noir pourra être autorisé sous réserve de l'avis de l'architecte coordonateur de la ZAC.

Les clôtures devront au maximum être doublées de haies vives (palettes du secteur logement), de banquettes végétales épaisses et variées.

*La hauteur de la clôture est  $h=2.00m$  maximum en mitoyenneté.*

*La hauteur de la clôture est  $h=1.70m$  en limite d'espace public.*



## VIII. Prescriptions générales pour l'activité

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

## VIII. Prescriptions générales pour l'activité

### OBJECTIFS

**Optimiser les performances énergétiques des constructions**  
**Favoriser la diversité architecturale et typologique**  
**Intégrer les possibles évolutions du bâti, rendre possible les extensions**

#### Esprit général et ambiances

*Un parc d'activité noyé dans la végétation*

L'ensemble des parcelles occupées par de l'activité, en bordure de la Rocade, devront offrir un aspect arboré, jardiné et paysager. L'idée de référence est un parc d'activités noyé dans une végétation de vocabulaire champêtre (sauvage) et peu ornementale.

#### Positionnement dans la parcelle, ventilation naturelle urbaine, îlot de chaleur

*Les bâtiments d'activités se placeront systématiquement en retrait des clôtures paysagères, côté rue avec un recul d'au-moins 3 m.*

Ces retraits correspondent à l'épaisseur minimale des haies variées plantées à l'arrière des clôtures.

Cette clôture épaisse et paysagère devra être entretenue, un passage à l'arrière devra permettre son accès.

Le positionnement des bâtiments permettra de dissimuler les containers d'ordures et placera en coeur d'îlots les espaces de stationnement.

Les entrées piétonnes dans les bâtiments pourront se faire directement depuis la rue par des portillons en traversant la haie, l'entrée des voitures et livraisons camions se fera par une seule entrée visible et perpendiculaire à la rue de desserte afin d'assurer le maximum de sécurité, les aires de desserte se trouveront également en coeur d'îlot.

*La hauteur maximale des bâtiments sera de 12 m.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



## VIII. Prescriptions générales pour l'activité

Les baies et fenêtres seront systématiquement occultées par des claustras protégeant les rayonnements directs et assurant de meilleures performances en confort d'été.

### Traitement des limites

Les parcelles d'activités seront bordées par une clôture sur rue et en limite d'emprises publiques en serrurerie barreaudée dessinée d'une hauteur maximale de 1.70m.

Entre deux parcelles d'activités et en limites séparatives, la clôture sera ajourée et pourra être constituée de panneaux électrosoudés de couleur neutre (gris argent), d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Le noir, le blanc et les couleurs trop vives sont proscrites.

Une garde au sol de 15-20 cm doit être laissée libre pour permettre le passage de la petite faune.

Dans tous les cas, les clôtures sont systématiquement doublées d'une haie champêtre épaisse et variée, dont la composition peut être prise dans les palettes végétales jointe.

Les haies purement ornementales et/ou monospécifiques sont proscrites.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

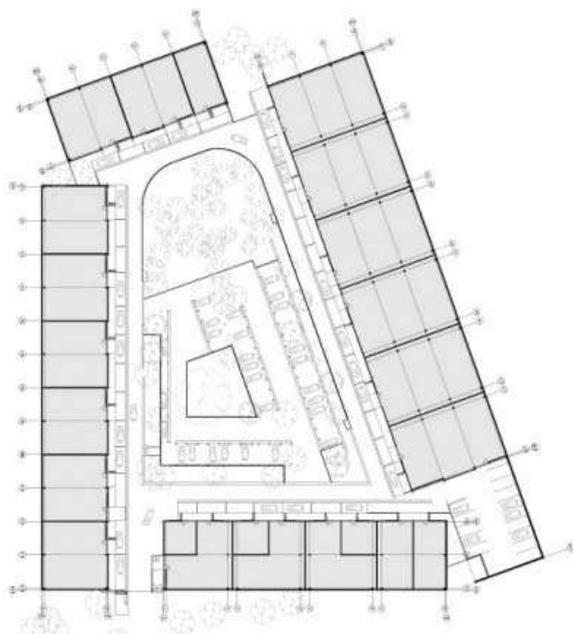


## Cité artisanale à Valbonne (06)

maître d'oeuvre: COMTE & VOLLENWEIDER architectes NAVARRO paysagistes

4 500 m2 SHON - 130 places de stationnement  
(lots de 50 m2 à 300 m2)

### VIII. Prescriptions générales pour l'activité



### VIII. Prescriptions générales pour l'activité

#### Zone d'Activités Économiques à Gignac (34)

Aménagement de la ZAE

Construction des locaux pour la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault

maître d'oeuvre: N+B architectes NAVARRO paysagistes

4 450 m2 SHON



### Traitement des façades - matériaux

Ces règles viennent en complément du règlement du Cahier Communal  
Une image contemporaine sera recherchée dans le traitement des façades.

Les volumétries, les compositions de façades et les teintes seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles.

#### matériaux et couleurs

La (ou les) façades principales donnant sur l'espace public seront réalisées pour partie avec des matériaux de type naturel : la brique ou le bois, ou avec un mélange des deux.

Les matériaux composites bois ciment pourront être autorisés, sous réserve de l'accord de l'architecte urbaniste de la ZAC.

L'emploi de plusieurs teintes ou matériaux sur chaque parcelle est autorisé. La couleur des clôtures et de la zinguerie sera le RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé. Les différents volumes des bâtiments devront être traités en matériaux durables et faciles d'entretien. Ils devront avoir des qualités d'aspect satisfaisant : ils devront être pérennes, non salissants et satisfaire notamment aux recommandations et labels environnementaux en vigueur.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents .  
Des dispositifs de protection des façades contre les salissures, issues du ruissellement de l'eau devront être mis en place : bavettes, couvertines, goutte d'eau, ... Ces éléments doivent être précisés pour les appuis de fenêtres, les auvents et débords de toiture.

Matériaux pour les gouttières et les descentes d'eaux pluviales : zinc, acier teinté RAL9006 ou acier galvanisé. Le PVC est proscrit.

Matériaux pour les menuiseries extérieures : bois, mixte bois-alu, acier RAL 9006 ou RAL 7040.

### Volumétrie et toitures

pour les opérations d'activités :

Ces règles viennent en complément de l'annexe 4.3.1 plan des hauteurs du PLUM (hauteur maximale des constructions)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet du bâtiment.

Hauteur définie : 12 mètres maximum.

Type de toitures autorisées : double pente et monopente

Matériaux de toitures :

Les bacs aciers types Stylinov, le zinc, l'ardoise naturelle et artificielle sont autorisés.

Les toitures végétalisées pour les toitures terrasses.

Des matériaux différents pourront être autorisés pour les toitures des bâtiments annexes.

Couleurs des matériaux de toiture :

On préférera des bacs de couleur blanche pour remédier aux îlots de chaleur.

### Principe général des façades et des toitures

- Les façades sont en matériaux pérennes.
- les façades vitrées totalement sans occultants extérieurs et murs rideaux sont proscrits
- des occultants extérieurs seront systématiquement posés sur les parties de façade nécessitant de larges ouvertures.
- Les bâtiments devront offrir un éclairage naturel dans les espaces communs (halls d'entrée, cages d'escaliers de manière à se favoriser des apports solaires gratuits.

### Matériaux et ressources, Environnement

Tous matériaux choisis devront avoir une empreinte carbone minimum ou tendant vers zéro, on favorisera la provenance locale ou européenne des matériaux, on préférera des matériaux isolants thermique ou acoustiques simples, biosourcés pérennes plutôt que des complexes isolants complexes, utilisant des dérivés du pétrole.

les couleurs choisies seront claires pour éviter un forçage radiatif important, les toitures si elles sont en terrasse seront plantées, si elles sont à double pentes seront de couleur claire.

- Les sous basements seront en béton matricé, brique, pierre, ajourés ou un autre matériau minéral résistant.
- Les façades seront minérales en brique, en béton, bois pré-grisaille ou peint, le bois brut ou non traité est proscrit.
- Les serrureries seront en acier peint RAL 9006 ou RAL 7040 ou galvanisé pour les garde-corps. le PVC est proscrit.



### Espaces extérieurs végétalisés

Les arbres existants sur les parcelles devront faire l'objet d'un diagnostic phytosanitaire et seront conservés le plus possible.

Concernant les parcelles attenantes à la rocade, les clôtures seront accompagnées d'une lisière arborée épaisse et étagée (arbustes, arbrisseaux et arbres).

Les surfaces d'espaces verts seront traitées en creux et connectées les unes aux autres de manière à retenir, répartir, traiter, valoriser les eaux de pluie à ciel ouvert et garantir une meilleure hydromorphie des sols plantés.

Les arbres devront être plantés en quantités suffisantes pour ombrager à terme tous les parkings, et rythmer les circulations motorisées (au-moins un arbre tous les 6 mètres). Voir palettes végétales du secteur activités.

Le sol de l'îlot sera en pleine terre soit en pavés filtrants,

La rétention d'eau à la parcelle se fera sur l'îlot dans des noues à ciel ouvert et paysagères.

Les cheminements piétons seuls seront minéralisés et de taille minimal PMR, soit 1.40 m.

### Stationnement

Les aires de stationnement, de circulation, de giration et de livraison devront être dimensionnées pour répondre au fonctionnement optimal des installations. Elles ne devront pas être surdimensionnées afin d'éviter une trop forte imperméabilisation de la parcelle.

Une évaluation de l'usage devra être estimée et validée par l'équipe de MOE urbaine. Seules les aires de stationnement à usage peu intensif ou temporaire devront être traitées de manière non étanche (pavés à joints creux, enherbés, ou tout autre dispositif semi-perméable).

À partir de 10 places de stationnement aériennes non couvertes, 50% d'entre elles doit être rendu perméable.

Les allées (largeur 5 à 6 m max.) desservant les places de stationnements pourront être traitées en enrobé, mais les places situées de part d'autre des allées seront en pavés à joints ouverts et filtrants (minéraux). Entre les rangées de places de parkings seront aménagées des noues filtrantes végétalisées de vivaces et d'arbustes pris dans

les palettes végétales de la ZAC.

Dans ces noues, et au moins toutes les 5 places, un arbre de haut jet ou une cépée haute devra être planté (taille minimale 18/20 ou 300/350).

### Aires de stockage

Les aires de stockages seront situées soit en arrière des lots, soit latéralement au bâtiment par rapport aux façades sur rue.

Elles pourront être réalisées en limite d'espaces publics latéraux (jamais en façade sur rue), derrière une clôture et suivant une disposition qui devra être clairement détaillée dans le permis de construire.

Dans tous les cas, elles devront être dissimulées derrière des écrans visuels dont la hauteur sera proportionnelle à la hauteur des éléments stockés. Les éléments stockés ne devant jamais dépasser l'égout du toit des bâtiments environnant

### Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être conforme aux dispositifs préconisés pour l'ensemble de la ZAC.

Le dimensionnement des ouvrages de stockage et leur débit correspondent à une occurrence centennale.

-les toitures participeront au système de récupération de l'eau ou de leur tamponnage : reservoirs ou plantées...

- les toitures à pentes simples doubles ou autre avec noues récupéreront leur eaux par le biais de chéneaux, descentes ainsi que des boites à eaux placés à l'extérieur du bâtiment. Ces chéneaux, descentes et boites à eaux seront dessinées en zinc et soumises à l'approbation de l'architecte coordonateur, le PVC est proscrit.

- La collecte des eaux de pluies sera systématique pour arroser les espaces libres.

la gestion de l'eau se fera :

- soit à ciel ouvert et participera à l'aménagement du coeur d'îlot.

- soit sous forme de massif drainant sous réserve que les espaces libres puissent être abondamment plantés.

EXEMPLES DE JARDINS INFILTRANTS



PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

### Il convient donc de :

- favoriser une gestion gravitaire des eaux pluviales (stockage et rejet)
- stocker le plus possible l'eau à ciel ouvert (toitures, espaces verts)
- mettre à profit la présence de l'eau dans des espaces plantés
- favoriser l'infiltration
- mettre en place le plus possible de matériaux perméables et infiltrants

Minimiser les ouvrages de stockage et bassins enterrés ou en infrastructure.

Le traitement des EP se fait à la parcelle. La surverse des ouvrages, si celle-ci est nécessaire, sera calculée en concertation avec la MOE des espaces publics.

### **Principes VRD, raccordement aux ouvrages et réseaux**

#### **Accès au lot**

Les points d'accès piétons et véhicules sont prélocalisés dans les fiches de lot, et font l'objet d'ajustements lors des réunions de coordination avec l'aménageur. L'implantation des accès ne devra pas contraindre les qualités d'usages, architecturales et paysagères des espaces publics. Des accès seront facilement identifiables et hiérarchisés. On distinguera l'accès principal à la résidence (au lot) des accès secondaires ; l'objectif étant de faire correspondre l'accès principal avec l'espace public majeur (ainsi l'adresse de la résidence correspondra à l'espace public qui la dessert). L'accès principal piéton et VL seront conjoints et limités à un seul par lot. La création de cet accès unique fera de l'accès VL un accès aussi « noble » que l'accès piéton. Un accès VL distinct pourra être admis en cas d'impossibilité technique. Les accès secondaires seront uniquement piétons.

#### **Accès secours**

Chaque lot à bâtir est bordé par un espace public comportant au moins une voie échelle. Les voies de la ZAC sont toutes des voies engins.

#### **Réseaux secs et humides**

Les plans réseaux de toutes natures sont transmis dans les fiches de lot, à chaque opérateur/promoteur. La MOE urbaine indiquera sur ces plans les contraintes planimétriques et altimétriques de raccordement.

### La palette végétale de l'îlot

Les haies végétales, dans leur ensemble, seront composées d'essences essentiellement indigènes. Il en sera de même pour les arbres.

Les haies monospécifiques seront interdites. Les fiches de lot comprendront éventuellement des listes de modules de plantation (celle des espaces publics), en fonction des hauteurs voulues, mais l'idée reste que chaque paysagiste, maître d'oeuvre de sol lot, puisse composer en fonction de l'existant et avec une certaine liberté dans son projet.

Les modules de plantation (notamment pour les haies) intégreront les caractéristiques suivantes :

- Modules de 5 essences comprenant 3 essences persistantes et 2 caduques à fleurs
- Modules de 7 essences comprenant 4 essences persistantes et 4 essences caduques
- Liste de plantes LPO
- Liste de plantes mellifères
- Force minimale des végétaux (arbustes) à la plantation : 60/80
- Pour les vivaces, conteneurs de minimum 1 l
- Types de conditionnement et formes : touffe fournie, Tbb, motte ou conteneur
- Tailles minimales des arbres à la plantation : 18/20 en motte grillagée

Les essences végétales fortement allergènes d'après le Réseau National de Surveillance de la Qualité de l'Air seront proscrites dans les espaces accueillant des publics sensibles. Les espèces invasives ou potentiellement invasives couramment utilisées dans les aménagements sont proscrites - Cf. Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes, (PEE) Région Centre-Val de Loire et Plaquette de 2018 des espèces exotiques envahissantes de l'ONCF.

Le concepteur paysagiste de chaque lot aura pour mission de créer un dialogue fructueux et complémentaire entre les projets des cœurs d'îlots et de l'espace public.



### ARBRES TIGES



## VIII. Prescriptions générales pour l'activité

Envoyé en préfecture le 01/07/2022  
 Reçu en préfecture le 01/07/2022  
 Affiché le   
 ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

### Haie champêtre : 1 persistant/2 semis persistants/1marcescent/2caducs

Hauteur : 1m à 1m50 / Largeur : 1m50 / Plantation : en quinconce DP : 80cm /  
 Entretien : taille globale tous les 2 ans / taille annuelle pour la clematis



Buxus sempervirens Persistant 30 %  
 Carpinus betulus Marcescent 20 %  
 Ligustrum vulgare « iodense » semi persistant 10 %  
 Leycesteria caduc à semi persistant 10 %



Clematis vitalba Caduc 10 %  
 Rosa canina Caduc 10 %

### Haie champêtre : 2 persistants/1 semi persistant/1marcescent/2caducs

Hauteur : 1m à 1m50 / Largeur : 2m / Plantation : en quinconce DP : 80cm sauf pour le liex : 1m  
 Entretien : taille globale tous les 2 ans



Buxus sempervirens Persistant 20 %  
 Ilex aquifolium Persistant 20 %  
 Carpinus betulus Marcescent 10 %  
 Ligustrum vulgare « iodense » semi persistant 15 %



Dryopteris filix-mas Caduc 15 %  
 Rosa canina Caduc 20 %

### Haie ornementale : 2 persistants/ 1 semi persistant/2caducs

Hauteur : 1m à 1m50 / Largeur : 1m / Plantation : en orthonorme sur deux lignes DP : 50cm /  
 Entretien : taille globale tous les 2 ans / rabattre le miscanthus 1 fois par an en hiver



Ruscus officinalis Persistant 30 %  
 Elaeagnus ebbingei Persistant 20 %  
 Ligustrum vulgare « iodense » semi persistant 20 %



Hydrangea paniculata herbiva caduc 25 %  
 Miscanthus sinensis graminifère caduc 25 %



Atriplex obliquifolia Semi persistant 20 %

### Haie champêtre : 2 persistants/ 1 semi persistant/ 1 marcescent/ 3 caducs

Hauteur : 2m à 2m50 / Largeur : 1m50 / Plantation : en quinconce DP : 80cm /  
 Entretien : taille globale tous les 2 ans /



Ilex aquifolium Persistant 15 %  
 Phillyrea angustifolia Persistant 20 %  
 Carpinus betulus Marcescent 10 %  
 Ligustrum vulgare « atrocinereum » Semi persistant 15 %  
 Fraxinus alnus Caduc 20 %  
 Cornus alba Caduc 20 %  
 Lonicera Caduc 10 %



Prunus cistena Caduc 15 %  
 Pteridium aquilinum Caduc 15 %

### Haie ornementale : 4 persistants/ 3 caducs

Hauteur : 1m50 à 2m50 / Largeur : 1m50 / Plantation : orthonormé DP : 80cm /  
 Entretien : taille globale tous les 2 ans / rabattre le salix 1 fois par an à la fin de l'hiver



Elaeagnus ebbingei Persistant 20 %  
 Buxus sempervirens Persistant 15 %  
 Abelia grandiflora Persistant 10 %  
 Pittosporum tobira Persistant 10 %  
 Hippophae rhamnoides Caduc 10 %  
 Salix integra Haurure Nishiki caduc 20 %  
 Syringa persica laciniata caduc 15 %

### Haie ornementale : 3 persistants/ 1 semi persistant/ 3 caducs

Hauteur : 2m à 2m50 / Largeur : 1m50 / Plantation : en quinconce DP : 80cm /  
 Entretien : taille globale tous les 2 ans / rabattre le miscanthus 1 fois par an en hiver



Elaeagnus ebbingei Persistant 20 %  
 Buxus sempervirens Persistant 15 %  
 Ligustrum vulgare « atrocinereum » semi persistant 15 %  
 Pittosporum tobira Persistant 10 %  
 Miscanthus sinensis siberioides caduc 15 %  
 Salix integra Haurure Nishiki caduc 20 %  
 Syringa persica laciniata caduc 15 %

## IX. Prescriptions générales pour les équipements

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

**OBJECTIFS**

**Optimiser les performances énergétiques des constructions**  
**Favoriser la diversité architecturale et typologique**  
**Intégrer les possibles évolutions du bâti, rendre possible les extensions**

Ces règles viennent en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain secteurs N-L et N-E.

**Volumétrie générale, masques solaire**

Les alignements sont définis au chapitre 1 Présentation générale de la ZAC - PLAN DE RÉFÉRENCE CONSTRUCTIBILITÉ.

- *Le plafond général des hauteurs de construction est de 9 m. ou 12 m.*
- *Hauteur des rez-de-chaussée H=3,50 m ou 5,50 m de dalle à dalle.*
- Les façades du RDC seront très ouvertes et permettront aux piétons de voir les activités se dérouler.

Ces hauteurs comprennent les contraintes techniques intégrées au Plenum.

Les volumes au-dessus du RDC peuvent être en retrait ou en débord sans dépasser l'aplomb de la limite parcellaire. Les volumes des différentes fonctions seront de préférence exprimés et lisibles de l'extérieur.

**Positionnement dans la parcelle, ventilation naturelle urbaine, îlot de chaleur**

Les retraits entre bâtiment ou césure sont un élément majeur de la constitution de l'îlot et inconstructible, cet espace doit rester libre de toute artificialisation et doit accueillir hormis les cheminements piétons des plantations généreuses, peut collecter les eaux pluviales à ciel ouvert et assure par son contact avec les coeurs d'îlot une ventilation urbaine, créant des courants d'air d'un îlot à l'autre vers des espaces plus arborés comme la Plaine d'Alleville.

**Stationnement**

Il est recommandé d'aménager les parkings en semi-enterré ou enterré avec un éclairage et une ventilation naturelle. Dans cette hypothèse, quelques places en coeur d'îlot à l'air libre pourront être tolérées.

L'accès au stationnement se situera de préférence côté des rues.

**Principe général des façades et toitures**

-Les façades sont en matériaux pérennes, bois, briques ou autres matériaux minéraux dont l'empreinte carbone est faible.

## IX. Prescriptions générales pour les équipements

- Les façades totalement vitrées sans occultations possibles et murs rideaux sont proscrites
- Des occultants extérieurs seront systématiquement posés sur les parties de façade exposées au Sud, Est et Ouest nécessitant de larges ouvertures.
- Les toitures participeront au système de récupération de l'eau ou de leur tamponnage : réservoirs ou plantées...
- Les toitures à pentes simples doubles ou autres avec noues récupéreront leur eaux par le biais de chéneaux, descentes ainsi que boîtes à eaux placés à l'extérieur du bâtiment.
- Ces chéneaux et descentes, boîtes à eaux seront dessinées en zinc et soumises à l'approbation de l'architecte coordonnateur. Le PVC est proscrit.
- Le bâtiment devra offrir un éclairage naturel dans les espaces communs (halls d'entrée, cages d'escaliers de manière à favoriser des apports solaires gratuits.
- Le bâtiment prévoira des espaces adaptés pour des usages collectifs, partage et recyclage ,échanges, troc ,salle de convivialité...

Les images de référence évoquent la nécessité d'avoir des espaces intérieurs généreux, accueillant lumineux, en relation avec l'extérieur , avec une organisation de l'espace qui permette de trouver de multiples usages, l'intérieur de cet équipement doit venir en continuité des espaces publics extérieurs, l'architecture doit inviter à ces échanges et ces continuités. Les façades doivent réserver de grandes ouvertures de façon à éveiller la curiosité des passants et inviter naturellement sans réticence à entrer et participer aux activités proposées.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



2. Meta Locus Slow FOOD -Milan- HERZOG et DEMEURON



2.Patio interieur /HERZOG et DEMEURON

### IX. Prescriptions générales pour les équipements



Cour d'école non artificialisée



Ecole  
Takaharu Tezuka arch.Tokyo



Collège Moulins, complexe handisport et  
pôle culturel, Lille (59)



Ecole Elementaire, Colombes  
Dominique Coulon Arch.



Groupe scolaire  
Cyrille Weiner arch.



Carruzo ST John Nottingham

## X. Prescriptions environnementales

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

The logo for SLOW, featuring the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient.

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

**OBJECTIFS**

Réduire l'empreinte carbone  
Favoriser la biodiversité  
Promouvoir la frugalité

## 1. Biodiversité et biotope

### Favoriser les modes de déplacements doux

La ZAC d'Alleville Nord sera à terme desservie par les transports en commun.

Les espaces publics de la ZAC d'Alleville s'inscrivent dans une volonté globale de favoriser les modes doux, avec des pistes cyclables et des voies traitées en zone de rencontre.

*En matière de stationnement vélo, la collectivité a décidé de se conformer aux normes inscrites au Plan de Déplacements Urbains de la Métropole.*

*Les prescriptions de ce CPAUPE sont donc celle du PLUM de la Métropole d'Orléans, à savoir :*

*- Les emplacements nécessaires au stationnement des cycles doivent être organisés en épi, bataille, ou longitudinal et respecter une surface minimale de 1,20m<sup>2</sup> par place.*

### Favoriser la biodiversité

Chaque projet devra prévoir une surface plantée, fertile, capable d'accueillir et d'assurer le développement du vivant et de garantir une réelle fonctionnalité écologique durable.

Il pourra s'agir d'un jardin, d'une toiture plantée, d'un bassin d'orage inondable abritant des espèces de sols frais, mais également de dispositifs offrant un abri aux oiseaux, ou aux insectes, ou aux chiroptères...

### Respecter un seuil de coefficient de biotope

En secteur 1 AU-R-NC et ses sous-secteurs, par projet, à l'échelle de chaque lot, chaque opérateur/promoteur devra fournir une note de calcul avec l'ensemble des surfaces pondérées, suivant les règles du PLUM, notamment les articles

DC-3.6.2 / dispositions générales relatives aux emprises de pleine-terre et au coefficient de biotope par surface (CBS),

DC-3.6.3 / dispositions relatives aux emprises de pleine-terre,

DC-3.6.4 / dispositions relatives au coefficient de biotope par surface (CBS).

Le coefficient de biotope applicable est de 60 %.



INTEGRATION DE NICOIRS A L'ARCHITECTURE, ET  
FALAISE MINERALE A BOULOGNE-BILLANCOURT  
(CHARTIER-DALIX ARCHITECTES)

## 2. matériaux et économie d'énergie

### Lumière naturelle

Les bâtiments devront offrir un éclairage naturel dans les espaces communs (halls, paliers, cages d'escaliers, locaux vélos poussettes, etc.), de manière à favoriser des apports solaires gratuits.

### Matériaux durables & biodiversité grise

Tous les matériaux choisis devront avoir une empreinte carbone minimum ou tendant vers zéro, on favorisera la provenance locale ou européenne des matériaux, on préférera des matériaux isolants thermiques ou acoustiques simples, biosourcés, pérennes plutôt que des complexes isolants, utilisant des dérivés du pétrole.

Il s'agit également de prendre en considération le cumul des impacts positifs et négatifs sur les écosystèmes et la biodiversité sur l'ensemble du cycle de vie d'un matériau ; production, extraction, transformation, fabrication, transport, mise en oeuvre, utilisation, entretien puis pour finir recyclage.

[https://www.effinergie.org/web/images/attach/base\\_doc/2998/fichebiodiversitegrise.pdf](https://www.effinergie.org/web/images/attach/base_doc/2998/fichebiodiversitegrise.pdf)

Matériaux et ressources des bâtiments

Les matériaux requis géo-sourcés et bio-sourcés principaux :

- d'origine végétale sont le bois, le liège, le chanvre, la paille, le lin,
- d'origine animale sont la laine, les plumes,
- d'origine minérale sont la terre, l'argile, la chaux, le gypse et autres matériaux recyclés comme la brique recyclée, le béton concassé.

- Les soubassements seront en briques, ajourées ou un autre matériau résistant.

- Les revêtements de façades seront en enduit, briques, bois pré-grisaillé ou peint de couleurs claires.

- Le bois en bardage sera forcément peint ou lasuré, aucun bardage en bois brut ne sera accepté.

- Les menuiseries extérieures seront en bois peint, mixte bois-alu, acier peint.

- Le PVC est proscrit. Son utilisation éventuelle pour les menuiseries extérieures dépendra du bilan carbone global obtenu et pourra être autorisée, sous réserve de l'accord de l'architecte urbaniste de la ZAC.

- Les garde-corps seront pleins en acier laqués ou acier galvanisé, ou autre matériaux apportant de l'opacité.

- Les garde-corps en couronnement de bâtiment seront pleins, les garde-corps filaires sont proscrits.

- Les isolants seront en laine de bois, chanvre ou autre matériaux bio sourcé à faible empreinte carbone.

Les isolants minéraux sont proscrit. Leur utilisation éventuelle dépendra du bilan carbone global obtenu et pourra être autorisée, sous réserve de l'accord de l'architecte urbaniste de la ZAC.

- Les vitrages seront doubles ou triples.

[https://www.effinergie.org/web/images/attach/base\\_doc/2996/livret.pdf](https://www.effinergie.org/web/images/attach/base_doc/2996/livret.pdf)

### 3. Îlot de chaleur

#### Couleurs et îlots de chaleur

- Les murs rideaux sont proscrits
- Des oculants extérieurs seront systématiquement proposés et seront de couleur claire.

Une attention particulière sera portée sur le choix des matériaux et des couleurs dans leur capacité à éviter de capter la chaleur :

Les albédos allant du Noir=0 au Blanc =1, la couleur noire est proscrite ainsi que marron foncé, les matériaux de couleur claire sont recommandés :

Les matériaux de construction en façade devront être de couleur claire  
 bacs aciers ,enduits clairs, peinture claire, brique claire...

#### Abris et îlots de chaleur

Les coeurs d’îlot doivent être étudiés afin de proposer des aménagements luttant contre les îlots de chaleur, ombrière, pergolas, abris ouverts

#### Tri des déchets = prescriptions d’Orléans Métropole

Substance	Albédo (%)
Corps noir	0
Lave	4
Basalte	5
Océans	7
Forêts	05-10
Sol noir (cendres)	05-16
Sol	16
Champs	14-17
Béton	17-27
Sable	25-30
Chaux	36
Glace	30-50
Neige tassée	52-81
Craie, Papier	85
Neige Fraîche	81-92
Miroir parfait	100

Fribourg, entrée abritée en coeur d’îlot



îlot frais, mobilier «rafraichissant»

### Un parti-pris privilégiant la qualité environnementale

La communauté d'agglomération d'Orléans est aujourd'hui engagée sur l'ensemble de ses opérations neuves ou en réhabilitation dans une démarche de construction sobre et vertueuse d'un point de vue environnemental.

- Ce qui est attendu, c'est la proposition des équipes de projet Maîtrise d'Ouvrage et Maîtrises d'œuvre d'un parti-pris architectural privilégiant la qualité environnementale.

Les solutions d'aménagement, l'isolation et le(s) choix énergétique(s) proposé(s) permettront un usage économique du bâtiment (en termes de minimisation des consommations d'énergie, et de réduction des coûts d'entretien et de maintenance).

Les projets présentés devront être conformes aux décrets et arrêtés en vigueur au moment du dépôt de la demande de Permis de Construire, et notamment aux textes de la RE2020.

La loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) prévoit l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs en 2020, la RE2020.

**Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :**

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister



aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.

### Les bâtiments concernés par la RE2020

Le champ d'application de la RE2020 est proche de celui de la RT2012 et de l'expérimentation E+C-. La RE2020 s'applique par ailleurs en plusieurs temps :

- Dans un premier temps, elle concerne : les maisons individuelles et les logements collectifs,
- Dans un second temps, elle concerne : les bureaux et les bâtiments d'enseignement primaire et secondaire,
- Dans un troisième temps, elle concerne les bâtiments tertiaires spécifiques : hôtels, commerces, gymnases, ...

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la RE2020.

## X. Prescriptions environnementales

Envoyé en préfecture le 01/07/2022  
Reçu en préfecture le 01/07/2022  
Affiché le   
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

Consciente de cette profonde évolution et de l'impérieuse nécessité de l'accompagner, la Commune et l'Aménageur souhaitent que la conception des projets soit menée de manière à respecter les exigences de la nouvelle réglementation mais aussi à atteindre, dans toute la mesure du possible et notamment dans le cadre d'exigences financières soutenables, un niveau de performance environnementale élevé.

Les exigences minimales à respecter pour répondre à la nouvelle réglementation thermique seront les suivantes :

**Les projets présentés devront affichés des performances supérieures aux minimas de la RE 2020 : Cep -10% par rapport aux futurs objectifs de la RE2020, Bbio - 10% par rapport aux futurs objectifs de la RE2020.**

- Pour atteindre les objectifs thermiques affichés ci-dessus, la priorité sera accordée à la performance thermique de l'enveloppe des bâtiments sur les dispositifs techniques consommateurs d'énergie.
- La quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, sera supérieure, en masse, à 50 % de la masse totale des déchets générés.
- Les produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, seront étiquetés A+, au sens de l'arrêté du 19 avril 2011, et les installations de ventilation feront l'objet, d'un diagnostic technique suivant les recommandations du guide technique validé par le ministère chargé de la construction et publié sur son site internet.
- La construction comprendra un taux minimal de matériaux bio sources correspondant **au « 1er niveau » du label « bâtiment biosourcé »** au sens de l'arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé »,  
soit  
pour les maisons individuelles : 42 kg/m<sup>2</sup>  
pour les logements collectifs et les équipements : 19 kg/m<sup>2</sup>  
pour les locaux d'activités : 9 kg/m<sup>2</sup>

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive et limitative, le concepteur devant prendre en considération l'ensemble des textes en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

En complément du respect de la RE 2020, des cibles prioritaires (matériaux biosourcés, gestion des eaux pluviales...) seront identifiées en collaboration avec l'Aménageur, en fonction du projet

architectural proposé. Des labels monocritères (chantier vert, matériaux biosourcés, qualité de l'air intérieur...) devront être recherchés en adéquation avec les propositions faites pour démontrer l'exemplarité environnementale de la construction.

En complément des labels modifiés avec l'instauration de la RE2020, l'équipe de conception devra être force de proposition pour orienter sa maîtrise d'ouvrage vers le choix de labels cibles et /ou de performances adaptés au projet.

## XI. Déchets et chantier propre

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

## XI. Déchets et chantier propre

# 1. Gestion des déchets

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

### Déchets ménagers

Les chemins piétons et circulations douces traversant les espaces paysagers telle que la plaine d'Alleville respecteront le caractère des espaces qu'ils traversent.

Il s'agira de mettre en oeuvre des dispositifs simples et peu coûteux, dans un objectif de préserver au maximum le milieu végétal existant. Ils devront avoir un très faible impact, notamment dans leur mise en place lors du chantier (défrichage et applatissage de la terre par exemple)

Les chemins créés devront se raccorder aux sentes existantes.

Les accroches aux voies structurantes seront traitées de façon plus urbaine dans les épaisseurs bâties bordant la plaine.

### Déchets d'activités

Les chemins piétons et circulations douces traversant les espaces paysagers telle que la plaine d'Alleville respecteront le caractère des espaces qu'ils traversent.

Il s'agira de mettre en oeuvre des dispositifs simples et peu coûteux, dans un objectif de préserver au maximum le milieu végétal existant. Ils devront avoir un très faible impact, notamment dans leur mise en place lors du chantier (défrichage et applatissage de la terre par exemple)

Les chemins créés devront se raccorder aux sentes existantes.

Les accroches aux voies structurantes seront traitées de façon plus urbaine dans les épaisseurs bâties bordant la plaine.

### Gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers se fera suivant la réglementation en vigueur pour la Métropole d'Orléans.

Il devra être créé au sein de chaque lot des locaux de stockage des encombrants, accessibles depuis la voie publique, ventilés et éclairés naturellement, et facilement nettoyables.

Afin de limiter les volumes de déchets mis en PAV et de permettre la fabrication d'un compost peu onéreux, chaque résidence comportant des logements collectifs et intermédiaires sera équipé d'un espace extérieur équipé d'un dispositif de compostage, . Les logements intègrent un espace de stockage des déchets (60 cm x 60 cm) pour faciliter le tri sélectif .Des aires de présentation des encombrants pouvant ponctuellement être neutralisées sur l'espace public à proximité.

Une réglementation spécifique de la Métropole d'Orléans concernant le dimensionnement des locaux encombrants et autres modalités de collecte est à prendre en compte, elle sera décrite dans le livret d'accueil des nouveaux habitants.

## XI. Déchets et chantier propre

### 2. Chantier propre

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

#### Généralités

#### Objectifs

- Gérer les nuisances environnementales engendrées par les différentes activités liées au chantier.
- Mieux identifier les enjeux liés aux questionnements environnementaux sur les chantiers et mettre en évidence des solutions tant techniques qu'organisationnelles pour y répondre.

Pour un chantier de construction, réduire les nuisances environnementales répond à deux objectifs, selon deux échelles:

#### Celle du chantier et de sa proximité

Il s'agit des nuisances ressenties par les usagers, extérieures ou intérieures au chantier : le personnel du chantier, les riverains, les usagers de la voie publique. Ces nuisances sont par exemple le bruit, les salissures, les circulations, les stationnements.

#### Celle de l'atteinte à l'environnement et à la population en général

L'objectif est de préserver les ressources naturelles et de réduire l'impact des chantiers sur l'environnement. Cet objectif revêt une importance particulière au regard des nuisances provoquées par l'ensemble des chantiers de bâtiment, surtout en termes de déchets produits et de pollutions induites.

On distingue trois types de cibles pour la mise en œuvre d'actions de gestion et de réduction des nuisances environnementales:

- les flux entrants du chantier : engins et matériels utilisés sur le chantier, matériaux et produits mis en œuvre...
- le chantier lui-même : techniques employées, gestion des déchets...
- les flux sortants du chantier : déchets évacués, nuisances générées vis-à-vis des riverains...

Une gestion durable des chantiers nécessite une préparation en amont qui permettra de déterminer les objectifs environnementaux du chantier:

- définition des modes opératoires permettant de diminuer les impacts pendant le chantier,
- réflexion sur la logistique du chantier (stockage, transport, maintenance, atelier mécanique...)
- maîtrise des rejets et gestion des déchets de chantier
- toxicité des rejets de chantier

## XI. Déchets et chantier propre

### 2. Chantier propre

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

- recyclage et volume des déchets
- évacuation et élimination des déchets
- utilisation de matériels et engins homologués, en assurant un entretien régulier pendant le chantier.
- définition du plan d'installation de chantier

**Une charte «chantier respectueux de l'environnement» fera partie des pièces contractuelles des marchés de travaux remis à chaque entreprise intervenant sur le chantier.**

#### 2.2 Propreté

##### Objectifs

- Limiter les nuisances visuelles liées au chantier
- Protéger l'espace public de toute dégradation
- Eviter les salissures sur la chaussée

##### Prescriptions

###### 1. Etat général du chantier:

L'acquéreur et son maître d'oeuvre veilleront à ce que les entreprises maintiennent le chantier dans un bon état général de propreté.

###### 2. Etat de la voie publique:

Prendre toutes les dispositions nécessaires pour qu'il n'y ait pas de salissures sur la voie publique (accès aux lots avec enrobés, cailloux, etc.)

Interdiction de déposer tous objets (terres, gravats, plastiques, matériaux de chantier ou déchets)

###### 3. Remettre à l'aménageur avant le démarrage du chantier un dossier comprenant:

Les accès au chantier de construction

Le plan de clôturation

La localisation de la base vie

La localisation des branchements (assainissement, eau, électricité)

Les aires de dépôt des terres des déblais

###### 4. Clôturer le chantier. Les clôtures de chantier seront en bon état pendant toute la durée du chantier.

###### 5. Respecter les arrêtés municipaux fixant les heures d'ouverture autorisées pour le chantier.

###### 6. Verser à l'aménageur, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, la caution garantissant pour tout ou partie les éventuelles dégradations sur les ouvrages publics.



## XI. Déchets et chantier propre

### 2. Chantier propre

7. En cas de dégradation, les coûts de réfections seront répartis entre les différents constructeurs présents au moment des faits.

#### Rejets

#### Objectifs

Réduire au maximum les risques de pollution des sols et du système d'assainissement par les polluants liquides

#### Prescriptions

1. Eaux usées sanitaires:

Possibilité de branchement sur le réseau d'assainissement après autorisation de l'aménageur

2. Eaux pluviales:

Tout rejet de Matières en Suspension ou autres effluents polluants est formellement interdit...

3. Rejet des liquides polluants:

L'entreprise devra aménager des bacs de rétention ou des fosses de décantation afin de récupérer les laitances de béton. Ces aménagements devront être régulièrement nettoyés. Les dépôts devront être éliminés après séchage comme déchets inertes.

Les opérations de maintenance et de remplissage des réservoirs des engins de chantier ne seront pas réalisées sur le site.

4. Stockage:

Aucun stockage de carburant n'est autorisé.

Toutes les mesures seront prises pour prévenir tout risque de pollution des sols lié au stockage des produits.

Les liquides potentiellement polluants devront être stockés sur un lieu de rétention étanche aux produits concernés: caillebotis sur bac de rétention, bas en acier, zone formant rétention,...

Les contenants devront être maintenus fermés et stockés sous abri. Ils devront également être correctement identifiés (étiquetage lisible et indiquant clairement les dangers liés au produit).

Les opérations de transvasement de produits seront réalisées au niveau de ces zones étanches pour éviter tout écoulement sur le sol.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



## XI. Déchets et chantier propre

### 2. Chantier propre

Envoyé en préfecture le 01/07/2022  
 Reçu en préfecture le 01/07/2022  
 Affiché le   
 ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

#### Recommandations

L'entreprise utilisera de préférence des huiles de décoffrage à base végétale (huile à impact environnemental beaucoup moins important que les huiles minérales en raison de leur biodégradabilité et également moins agressives pour les personnes qui les manipulent).

La quantité d'huile à utiliser pourra être considérablement réduite en employant des techniques d'application adaptées: pulvérisation de l'huile de décoffrage à une distance optimale; utilisation de pulvérisateurs adaptés.

#### Déchets

#### Objectifs

Rappeler aux entreprises et aux maîtres d'ouvrage leur responsabilité dans l'élimination des déchets du chantier

#### RAPPEL REGLEMENTAIRE

«Toute personne qui produit ou détient des déchets, [...] , est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination conformément aux dispositions du présent chapitre, dans des conditions propres à éviter lesdits effets.» Code de l'environnement (art.L.541-2)

L'entreprise de chantier est toujours considérée comme étant le producteur ou le détenteur des déchets sur les chantiers. Par contre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prévoir sur les chantiers l'organisation, l'évacuation et le suivi des déchets, et de fournir aux entreprises les informations nécessaires pour qu'elle assure l'élimination des déchets dans le respect de la réglementation.

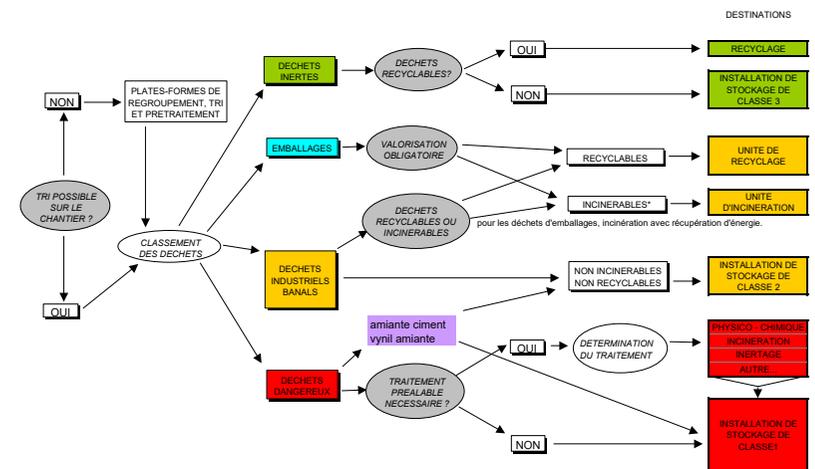
#### Prescriptions

1. Interdiction de brûler les déchets, de les stocker sur le domaine public ou de les disperser en lieu non autorisé.
2. Stockage à réaliser dans de bonnes conditions de manière à réduire tout risque de nuisances et de pollution.

#### Pictogrammes des déchets



#### ORGANIGRAMME D'ELIMINATION DE VOS DECHETS EN FONCTION DE LEUR NATURE



## XI. Déchets et chantier propre

### 2. Chantier propre

#### Recommandations

Il est fortement recommandé à l'acquéreur de prendre en compte le plus en amont possible la gestion des déchets de chantier: définition des tâches du maître d'oeuvre, organisation des travaux, rédaction des cahiers des charges de consultation des entreprises. Il est aussi recommandé de suivre le bon respect des prescriptions par les entreprises.

L'acquéreur et le maître d'oeuvre demanderont aux entreprises de travaux:

- d'indiquer au moment de la consultation les filières de valorisation, de recyclage ou d'élimination envisagée
- de chiffrer le poste lié à l'élimination des déchets
- de mettre en place sur le chantier un tri de déchets en cohérence avec ces filières: séparer les intertes des autres matériaux ; trier parmi les DIB ceux qui sont recyclables (les emballages, le bois, les métaux, le verre, certains plastiques) ; mettre de côté les déchets toxiques ou dangereux
- de lui fournir à sa demande les preuves de la bonne éliminations des déchets.

L'acquéreur et son maître d'oeuvre pourront ainsi prendre compte ces différents éléments pour l'analyse technique des offres.

Il est important de souligner que la préparation de la gestion des déchets du chantier comprend aussi une réflexion sur l'emplacement des bennes, leur proximité au poste de travail, leur délai de rotation, leur signalétique.

Les consignes du tri doivent être simples, afin que tous les opérateurs sur le chantier les comprennent et les appliquent, elles ne doivent ni bouleverser les modes de travail, ni être trop pénibles physiquement. La préparation du chantier est l'occasion de regrouper des tâches et de prévoir le choix et le planning des engins de levage, qui incluent la manutention des déchets, et de l'agencement des façades, balcons, planchers qui simplifie les trajets. Le tri doit être aussi peu que possible consommateur de temps pour ne pas gêner le déroulement du chantier.

La réflexion sur le tri des déchets n'est que la seconde partie d'une réflexion sur les déchets qui doit d'abord se pencher sur leur réduction. Celle-ci a pour avantage de diminuer les frais d'approvisionnement, de manutention, de transport et d'élimination, et elle facilitera un tri éventuel. Cette réflexion sur la réduction des déchets, après les choix architecturaux, concerne les entreprises qui doivent rechercher d'autres méthodes d'organisation et de travail pour éviter les erreurs, les gaspillages et les pertes.



#### BORDEREAU DE SUIVI DES DÉCHETS DE CHANTIER DE BÂTIMENT

Déchets banals et déchets inertes

Bordereau n° .....

**1. MAÎTRE D'OUVRAGE (à remplir par l'entreprise):**

Dénomination du maître d'ouvrage:		Nom du chantier:	
Adresse :		Lieu :	
Tél :	Fax :	Tél :	Fax :
Responsable :		Responsable :	

**2. ENTREPRISE (à remplir par l'entreprise)**

Raison sociale de l'entreprise :		Date:	
Adresse :		Cachet et visa	
Tél :	Fax :		
Responsable :			

Destination du déchet:	<input type="checkbox"/> Centre de tri	<input type="checkbox"/> Centre de stockage classe 2	<input type="checkbox"/> Valorisation matière
	<input type="checkbox"/> Chaufferie bois	<input type="checkbox"/> Centre de stockage classe 3	<input type="checkbox"/> Incinération (UIOM)
	Autre: .....		
Désignation du déchet	Type de contenant	N°	U
			Capacité
			Taux de remplissage
			<input type="checkbox"/> 1/2 <input type="checkbox"/> 3/4 <input type="checkbox"/> Plein

**3. COLLECTEUR - TRANSPORTEUR (à remplir par le collecteur - transporteur)**

Nom du collecteur - transporteur	Nom du chauffeur	Date :
		Cachet et visa:

**4. ÉLIMINATEUR (à remplir par le destinataire - éliminateur)**

Nom de l'éliminateur	Adresse de destination (Lieu de traitement)	Date :
		Cachet et visa:
	Quantité reçue	U

Qualité du déchet :	<input type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Mauvais
	<input type="checkbox"/> Refus de la benne	Motif .....	

Bordereau comprenant 4 exemplaires : remplir un bordereau par conteneur

- Exemplaire n° 1 à conserver par l'entreprise
- Exemplaire n° 2 à conserver par le collecteur - transporteur
- Exemplaire n° 3 à conserver par l'éliminateur
- Exemplaire n° 4 à retourner d'ament complété à l'entreprise et au maître d'ouvrage

## XI. Déchets et chantier propre

### 2. Chantier propre

Envoyé en préfecture le 01/07/2022  
Reçu en préfecture le 01/07/2022  
Affiché le   
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

#### Bruit

#### Objectifs

Limiter les nuisances sonores liées au chantier

#### Prescriptions

1. Toutes les mesures devront être prises pour limiter les nuisances sonores pour le voisinage conformément à la réglementation en vigueur.
2. Les entreprises devront s'assurer de l'homologation de leurs engins et véhicules de chantier au regard de la réglementation sur le bruit, veiller à ce qu'ils soient convenablement entretenus pour rester conformes à cette homologation.
3. Les groupes électrogènes seront remplacés chaque fois par des matériels homologués respectant les normes acoustiques.

#### Recommandations

Pour obtenir une réduction des nuisances acoustiques, la préparation de chantier est primordiale. Elle permet de planifier des solutions acoustiques visant à :

- améliorer l'approvisionnement du béton
- choisir les systèmes de coffrage les plus performants au point de vue acoustique
- moduler les horaires de travail ;
- repenser les réservations à l'aide de boîtes et systèmes divers
- organiser et planifier le chantier en envisageant de doubler le nombre des équipements afin de réduire leur temps d'utilisation (le bruit de deux moteurs travaillant de concert ne s'additionne pas arithmétiquement)
- déterminer le choix des matériels, des engins de levage etc.

La prise en compte du bruit sur le chantier doit s'accompagner d'une politique de communication afin que les riverains puissent être informés, en particulier sur la durée prévisible des travaux bruyants et apprécier les efforts entrepris.

## XII. Suivi des projets de constructions

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

## XII. Suivi des projets de constructions

Envoyé en préfecture le 01/07/2022  
Reçu en préfecture le 01/07/2022  
Affiché le   
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

### Types d'opérations prévues sur la Zac d'Alleville Nord

- collectifs
- opérations de maisons individuelles groupées
- lots libres
- équipements
- activités

### composition de l'équipe de suivi des projets de constructions :

- la Maîtrise d'Ouvrage : **Valloire Habitat**
- **la Ville de St Jean de la Ruelle**
- l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine de la ZAC : l'architecte-urbaniste et paysagiste (**atelier Patrick Bertrand**), et le spécialiste VRD (**INFRASERVICES**)

### Rôle de l'équipe de suivi des projets :

- assurer la cohérence entre les différentes exigences, architecturales, urbaines, environnementales, techniques, économiques et réglementaires.
- accompagner les maîtres d'oeuvre en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le projet urbain général de la ZAC et les objectifs qualitatifs attendus.
- vérifier la conformité des projets avec le présent cahier de prescriptions.

### Validation des projets:

En préalable au dépôt de la demande de déclaration préalable, de permis de construire et de permis de construire modificatifs, le Maître d'Ouvrage du projet devra fournir un dossier complet permettant à l'Architecte-Urbaniste de ZAC et au spécialiste VRD de vérifier sa conformité avec le Cahier des Prescriptions, ainsi que la conception et le dimensionnement des dispositifs prévu pour recueillir et infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle.

La validation des dossiers interviendra sous forme de visas de l'Architecte-Urbaniste et du spécialiste VRD, avec ou sans réserves.

Dans le cas de réserves émises, le Maître d'Ouvrage du projet veillera à faire évoluer son projet et sa demande de Permis de Construire en conséquence.

Dans le cadre de demandes complémentaires, ( DP modificative, PC modificatif ou toutes autres demandes de modification aux arrêtés d'autorisation d'urbanisme), la

validation des dossiers interviendra sous forme de visas de l'Architecte-Urbaniste et du spécialiste VRD, avec ou sans réserves.

Ces seconds avis seront à la charge des demandeurs.

### Contenu des dossiers à minima à transmettre à l'aménageur en préalable au dépôt de la demande de permis de construire :

- pièces réglementaires et obligatoires,
- documents complémentaires, niveau avant projet, permettant d'apprécier la qualité du projet et sa conformité aux objectifs attendus :
  - façades au 1/00 avec les traitements envisagés en liaison avec les espaces extérieurs, privés ou publics,
  - plan masse au 1/100 du RDC et des espaces extérieurs, renseigné (matériaux de façade, matériaux de sol, plantations envisagées, essences...)
  - une coupe générale au 1/100 montrant l'implantation des bâtiments sur le terrain, intégrant l'espace public environnant,
  - une notice environnementale du projet permettant d'apprécier la qualité environnementale des solutions proposées (principes constructifs, matériaux utilisés, choix des systèmes et équipements techniques en terme de chauffage, ECS, éclairage),
  - l'explication des moyens utilisés pour remplir les objectifs en matière d'acoustique, de thermique et d'impacts visuels,
  - une note de calcul acoustique réglementaire permettant d'apprécier le niveau de performance atteint et les moyens mis en oeuvre pour y parvenir,
  - une note de calcul thermique réglementaire exhaustive permettant d'apprécier le niveau de performance atteint et les moyens mis en oeuvre pour y parvenir,
  - plan masse géo référencé de façon identique au plan de bornage transmis par le géomètre,
  - l'indication des cotes NGF (absolues) dalle RDC et garage. Les cotes NGF doivent être reportées sur l'ensemble des façades,
  - une perspective depuis l'espace public.

### Rendu des documents (pour l'ensemble des opérations):

Outre les dossiers papiers, les éléments graphiques du projet devront être fournis au format PDF.

### **Accompagnement complémentaire en amont des projets de collectifs, logements individuels groupés et intermédiaires, conduits par une maîtrise d'œuvre :**

En préalable à l'élaboration de sa demande de Permis de Construire, une réunion de travail interviendra entre l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet de construction et l'urbaniste de la ZAC, pour examiner le projet au niveau esquisse, dès le choix de l'opérateur.

L'objet de cette réunion est d'expliquer les objectifs de la ZAC ainsi que les principes architecturaux, environnementaux... à mettre en oeuvre par chacun.

Une seconde réunion sera organisée pour la validation du projet avant visa définitif.

Les éléments demandés à cette présentation sont les suivants :

- l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet,
- la définition de l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés, harmonisation par rapport aux projets des lots mitoyens...)
- la définition des matériaux et du mode constructif,
- les détails du traitement des façades et éventuellement des clôtures,
- la conformité par rapport à la conception et au dimensionnement des dispositifs destinés à conserver l'assainissement pluvial du projet.
- le niveau de performance énergétique envisagé (RE 2020, PASSIF, BEPOS).
- les propositions de développement durables qui seront mis en oeuvre (niveau des matériaux bio-sourcé, recours aux énergies renouvelables, etc...)

### **Pour les constructions individuelles :**

- examen des projets
- vérification de la conformité du projet avec le présent cahier des prescriptions.
- validation de la conception et du dimensionnement des dispositifs destinés à assurer l'assainissement pluvial des projets.

**Les règles du PLUM concernant la ZAC d'Alleville sont synthétisées dans le chapitre X: Règles pour les opérations de logements groupés et habitat individuels.**

### XIII. Règles complémentaires pour les opérations de logements groupés et habitat individuels

Envoyé en préfecture le 01/07/2022  
Reçu en préfecture le 01/07/2022  
Affiché le   
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

## ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**1.1 – Dans le secteur 1AU-R-NC**, les constructions à destination de commerces et services publics ou d'intérêt collectif ne seront admises en rez-de-chaussée que sur les linéaires définis dans le document graphique « plan de référence-constructibilité ».

Seules sont autorisées dans le « recul planté » tel que défini dans le document graphique « plan de référence-constructibilité », les structures légères accueillant des fonctions annexes au logement (auvent, car port, abri poubelles, abri vélo, etc.). Elles devront également être parfaitement intégrées au projet.

En dehors de la « bande de constructibilité principale » telle que définie dans le document graphique « plan de référence-constructibilité », (correspondant à la dénomination « espaces libres »), seules sont autorisées les annexes telles que les abris de jardin, garages, etc.

Les dispositions architecturales et le travail sur l'enveloppe de la construction viseront à créer des bâtiments économes en énergie qui devront garantir le confort thermique d'hiver et d'été des usagers (par exemple : inertie du bâtiment, protections solaires, toitures et façades végétalisées, bâtiments traversants favorisant la ventilation naturelle, zonage des pièces limitant les besoins de chauffage et de rafraîchissement,...). Il conviendrait également de favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables. Les matériaux recyclés, recyclables et/ou issus de ressources renouvelables seront privilégiés. L'utilisation de bois dans la construction ainsi que l'isolation par l'extérieur seront favorisées. Les matériaux utilisés seront choisis afin de limiter leur contribution aux impacts environnementaux et sanitaires de l'ouvrage.

**1.2- Dans le sous-secteur 1AU-AE**, les constructions à destination d'industries ne seront admises que sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage. Les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des bâtiments. Le stockage des matériaux utilisés et des déchets dans des réceptacles appropriés est autorisé sous réserve d'être prévu dans une aire de stockage et/ou un abri réservé aux containers et de s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

## ARTICLE AU 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### Assainissement

Dans le secteur 1AU-R-NC, le principe de « zéro rejet » est recherché au niveau des parcelles. Si les perméabilités des terrains ne le permettent pas et/ou s'il est démontré techniquement une impossibilité de faire, les constructions ou installations nouvelles pourront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (canalisation et/ou noues) en respectant ses caractéristiques.

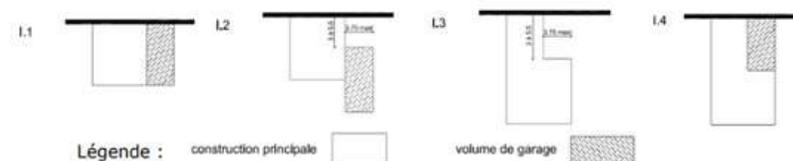
## ARTICLE AU 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**3.1- Définitions applicables au secteur 1AU-R-NC**, et à ses sous-secteurs La ligne de référence est constituée : - soit par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée (limite parcellaire, ...), - soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, ...), - soit par une marge de recul, telle que définie dans le document graphique « plan de référence-constructibilité ».

**3.2- Règles applicables au secteur 1AU-R-NC**, à l'exception du sous-secteur 1AU-AE

a) Lorsque l'implantation des constructions est définie au document graphique « plan de référence-constructibilité », les constructions seront édifiées :

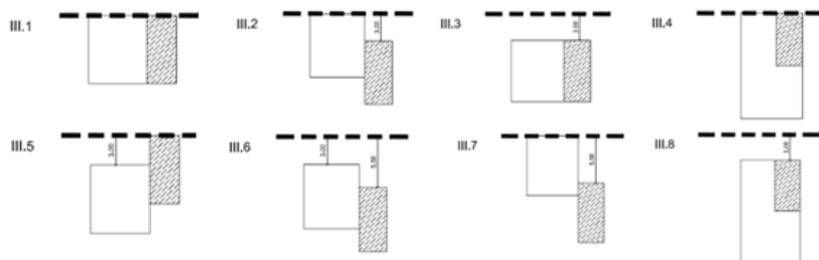
- soit sur la ligne de référence avec un retrait ponctuel autorisé de 3 mètres à 5,50 mètres, sur 3,70 mètres de largeur maximum



### XIII. Règles complémentaires pour les opérations de logements groupés et habitat individuels

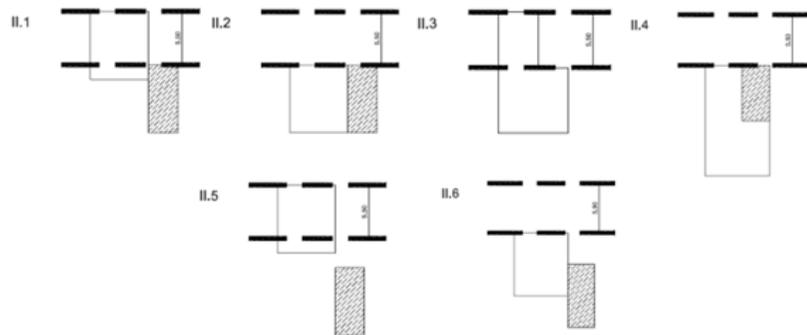
Exemples :

- soit sur la ligne de référence avec un recul possible de 3 mètres (le volume de



garage pourra observer un recul de 5,50 mètres)

- soit sur la ligne de référence avec un recul possible de 5,50 mètres (recul minimum obligatoire pour les volumes de garage)



Exemples :

Dans le recul planté de 3 mètres ou de 5,50 mètres, les structures légères seront en limite de voie ou d'emprises publiques.

b) En l'absence de lignes de références figurant au document graphique « plan de référence-constructibilité », les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite d'emprises publiques et/ou de voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'un minimum de 5,50 mètres.

#### 3.3- Règles applicables au sous-secteur 1AU-AE

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite d'emprises publiques et/ou de voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'un minimum de 5 mètres

#### 3.4 - Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur 1AU-R-NC et ses sous-secteurs

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le « plan de référence-constructibilité » pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).
- en raison de la présence de la canalisation de transport de gaz et notamment de règles impératives de recul (zone non aedificandi).

#### ARTICLE AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 4.1- Règles particulières de la zone 1AU-R-NC et ses sous-secteurs

L'implantation des constructions est définie au document graphique « plan de référence-constructibilité ». Les constructions devront être implantées dans la « bande de constructibilité principale ».

a) Dans la « bande de constructibilité principale », la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque la construction ne joint pas l'autre limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être supérieure ou égale à 1,90 m.

$$L \geq 1,90 \text{ m}$$

### XIII. Règles complémentaires pour les opérations de logements groupés et habitat individuels

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond de parcelle avec une distance (L) égale à la hauteur (H). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

$L = H$  avec  $L \geq 6$  m

Cette règle de recul s'applique, même lorsque la bande de constructibilité est à une distance inférieure à 6 mètres de la limite de fond de parcelle.

Lorsqu'une parcelle est entièrement incluse dans la bande de constructibilité principale, la distance de la limite du fond de parcelle est de 4 mètres minimum sans prospect.

b) En dehors de la bande de constructibilité principale (« espaces libres » définis au document graphique « plan de référence-constructibilité ») :

Seules seront autorisées les annexes à l'habitation (abris de jardins, garages ...), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives avec une distance (L) ne pouvant être inférieure à 1,90 mètre.

c) Dans le secteur 1AU-AE, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres. Toutefois une implantation différente pourra être admise si des contraintes architecturales le nécessitent.

#### 4.2 Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur 1AU-R-NC et ses sous-secteurs

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le « plan de référence-constructibilité » pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).
- en raison de la présence de la canalisation de transport de gaz et notamment de règles impératives de recul (zone non aedificandi).

Certaines parcelles définies sur le « plan de référenceconstructibilité », disposent de règles de constructibilité particulières référencées aux documents graphiques « plans des îlots B1, B2, B3, E7 - règles de constructibilité particulières - ZAC Alleville Nord ».

#### ARTICLE AU 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

##### 5.1- Règles particulières du secteur 1AU-R-NC et de ses sous-secteurs

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairage. Lorsque les deux constructions ne sont pas reliées par un élément construit indissociable (balcon, coursive, portique, etc.), la distance (L) entre façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $H_e$ ). Cette distance ne pourra être inférieure à 3,80 mètres.

$L = H_e/2$  avec  $L \geq 3,80$  m

Il n'est pas fixé de règles pour le sous-secteur 1AU-AE .

##### 5.2- Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur 1AU-R-NC et ses sous-secteurs

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le « plan de référence-constructibilité » pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).
- en raison de la présence de la canalisation de transport de gaz et notamment de règles impératives de recul (zone non aedificandi).

#### ARTICLE AU 6 : Emprise au sol des constructions

##### Règles particulières du secteur 1AU-R-NC et de ses sous-secteurs

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder les 2/3 de la parcelle. Il n'est pas fixé de règle en secteur 1 AU-R-NC et ses sous-secteurs.

#### ARTICLE AU 7 : Hauteur maximale des constructions

##### Règles particulières du secteur 1AU-R-NC et de ses sous-secteurs

La hauteur maximale ( $H_{max}$ ) des constructions est définie au document graphique « plan de référence-constructibilité ».

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles AU 6, AU 7 et AU 8, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à :

### XIII. Règles complémentaires pour les opérations de logements groupés et habitat individuels

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

- 15 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence constructibilité » : A6, B1, B2, B3, C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5 et D6,
- 14 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence constructibilité » : E5,
- 12 mètres pouvant être augmentés de 3 mètres dans le cas de constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 70° pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : A1, A2, A3, A4, A5, F1, F2, F3, F4, F5, F7 et F8,
- 12 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : E1, E2, E3 et E4, F3, F4, F6, F7, F8,
- 10 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : E6, E7, F9 et F10

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de superstructure de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau....

Dans le recul planté, la hauteur des structures légères accueillant des fonctions annexes au logement (auvent, car port, abri poubelles, abri vélo, etc.) ne pourra être supérieure à 3 mètres.

En sous-secteur 1AU-AE, indépendamment des règles d'implantation définies aux articles AU 6, AU 7 et AU 8, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à 12 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée de 3 mètres dans le cas de constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 70°.

#### **ARTICLE AU 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

##### **Règles particulières du secteur 1AU-R-NC et de ses sous-secteurs**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

La hauteur des rez-de-chaussée sera obligatoirement de 3,50 mètres sous plancher au minimum sur les linéaires de commerces et équipements publics portés au document graphique « plan de référence-constructibilité », si la demande d'autorisation

d'urbanisme porte sur des constructions à destination de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité. La végétalisation sera privilégiée.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, ils pourront être autorisés s'ils sont parfaitement intégrés.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. Les transformateurs électriques devront être parfaitement intégrés à l'environnement. Pour la réalisation d'aires de stationnement, il sera favorisé l'emploi de matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation (revêtements poreux, dalles engazonnées ou sur pavés joints enherbés...).

#### **ARTICLE AU 9 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

Il doit être planté un arbre pour 150 m<sup>2</sup> d'espace libre en cas de construction à destination d'habitation.

Au sein du recul planté, des arbres ou arbustes seront plantés à raison d'un sujet par tranche de façade de 10 mètres, avec un minimum de un arbre par parcelle. En accompagnement, des haies champêtres marqueront la limite entre emprise publique et emprise privée.

Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 6 places.