

# CPAUPE

## Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères & Environnementales

LOTS INDIVIDUELS // TERRAINS À BÂTIR



29 Septembre 2023

## LOTISSEMENT DE L'ÉPURE

CHAUMES-EN-RETZ (44)

# SOMMAIRE

Préambule, ambitions & attendus .....	p.3
---------------------------------------	-----

## 1. Présentation de l'opération

1.1. Situation & contexte .....	p.4-5
1.2. Principes fondateurs .....	p.6-7
1.3. Parti général et plan masse .....	p.8-9
1.4. Découpage parcellaire et programmation .....	p.10
1.5. Organisation des voies et des flux .....	p.11
1.6. Gestion des stationnements .....	p.12
1.7. Traitement de l'espace public et aménagements paysagers .....	p.13
1.8. Volumétrie du projet depuis l'angle Sud .....	p.14

## 2. Prescriptions applicables aux lots à bâtir

2.1. Plan général .....	p.115
2.2. Implantation et hauteur : cas 1 à 4 .....	p.16-22
2.3. Volumétrie, composition des façades, matériaux et couleurs .....	p.23
2.4. Intégration des éléments techniques .....	p.24
2.5. Abris de jardin .....	p.25
2.6. Traitement des stationnements .....	p.26
2.7. Traitement des limites .....	p.27-28
2.8. Coffrets techniques et boîte aux lettres .....	p.29
2.9. Gestion des déchets .....	p.30
2.10. Bien vivre dans son logement et dans son quartier .....	p.31
2.11. Principes de l'architecture bioclimatique .....	p.32
2.12. Construire sa maison en bois .....	p.33
2.13. Réglementation environnementale 2020 .....	p.34
2.14. Optimiser ses consommations d'énergie .....	p.35
2.15. Planter un arbre sur son terrain .....	p.36
2.16. Gérer ses eaux pluviales à la parcelle .....	p.37

## 3. Modalités de suivi des projets

3.1. Étapes de validation des Esquisses et PC .....	p.38
3.2. Points d'évaluation de l'architecte-urbaniste coordonateur .....	p.39

## 4. Annexes

4.1. Palette végétale .....	p.40-41
4.2. OAP 6 - Principes d'aménagement : hauteurs .....	p.42

## PRÉAMBULE, AMBITIONS & ATTENDUS :

- > Le présent cahier de prescriptions définit les règles de constructibilité issues des enjeux architecturaux, urbains, paysagers et environnementaux pour les **22 lots à bâtir du lotissement de l'Épure**, situé en centralité de Chaumes-en-Retz (44). Il s'adresse donc aux **futurs acquéreurs** de ces terrains et à leur **maître d'œuvre ou constructeur** en vue de la réalisation d'un projet de maison individuelle.
- > Élaboré par l'aménageur **Bâti Aménagement** et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine **Johanne SAN** et **AGE**, le CPAUPE porte une ambition double :
  - À l'échelle du cœur de bourg de Chaumes-en-Retz : respecter le contexte et s'inscrire dans la continuité des tissus existants
  - À l'échelle du lotissement de l'Épure : garantir la cohérence et l'harmonie générale du futur quartier en assurant la compatibilité des projets entre eux
- > Les prescriptions du **CPAUPE** viennent en complément de celles définies au **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur, mais elles ne pourront en aucun cas les remplacer ou les substituer. La lecture attentive de ces deux documents constitue un prérequis indispensable pour s'engager dans la conception d'un projet de maison individuelle.
- > Avant dépôt en mairie, le dossier de permis de construire (PC) de chaque lot aura préalablement été étudié et visé par l'équipe de maîtrise d'œuvre. **Les dossiers remis en mairie sans visa de l'équipe de maîtrise d'œuvre ne seront pas instruits.**
- > Le cahier de prescriptions est organisé de la manière suivante :
  - La première partie présente l'opération (contexte et situation, principes fondateurs, programmation, organisation des flux, des stationnements et de l'espace public...)
  - La seconde partie définit l'ensemble des prescriptions à respecter pour les lots à bâtir (volumétrie, hauteur, façades, matériaux, couleurs ...) et donne des recommandations pour « bien penser son projet afin de mieux vivre chez soi ».
  - La troisième partie précise la méthode de suivi et d'accompagnement des différents projets

# 1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

## 1.1 SITUATION & CONTEXTE

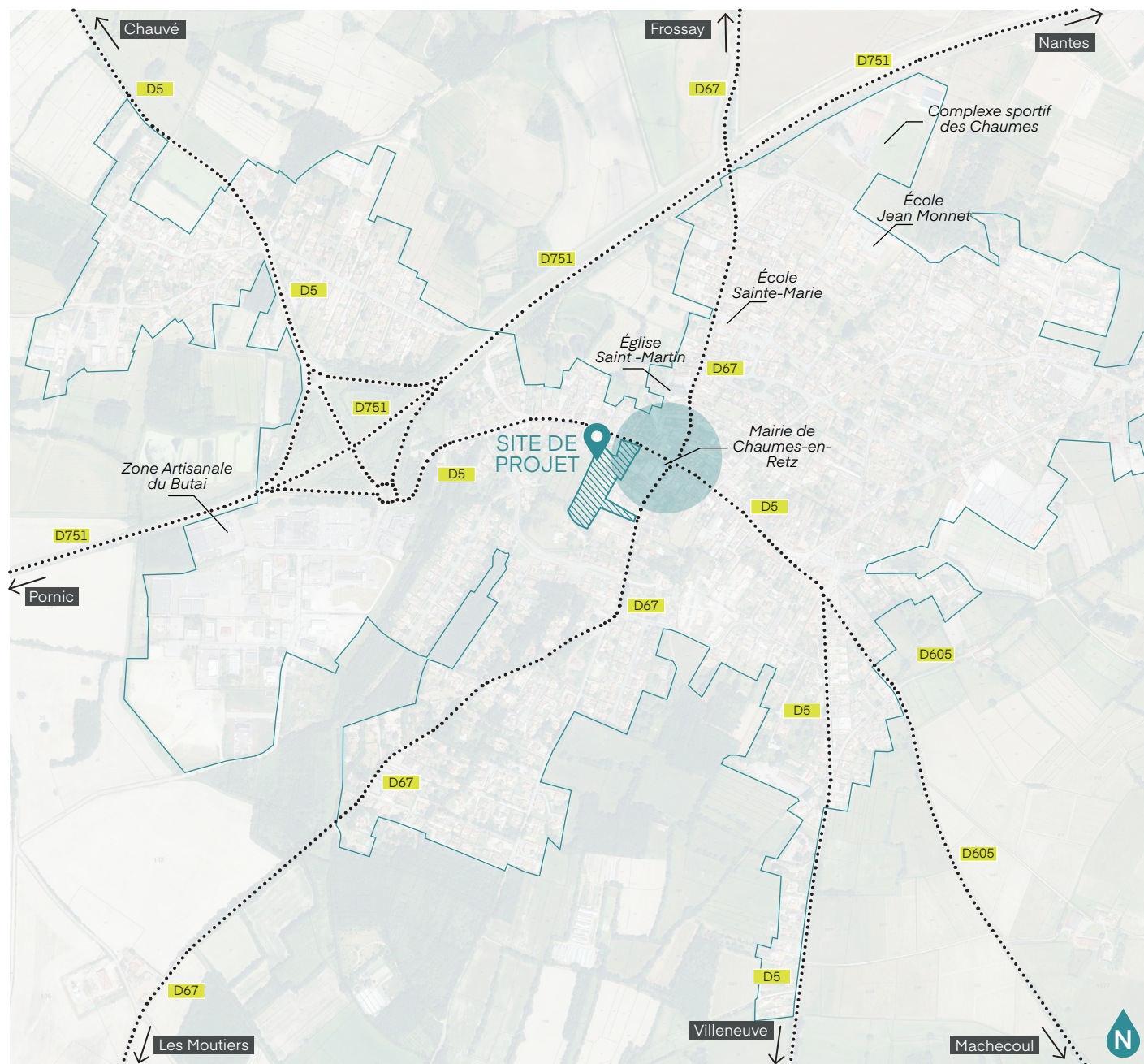
### UNE OPPORTUNITÉ DE DENSIFICATION EN COEUR DE BOURG

Chaumes-en-Retz est une commune nouvelle issue du rapprochement d'Arthon-en-Retz et de Chéméré au 1<sup>er</sup> janvier 2016. À l'échelle communautaire, elle fait partie de l'agglomération « Pornic Agglo Pays de Retz », qui regroupe près de 15 communes, dont Pornic, Sainte-Pazanne ou Saint-Michel-Chef-Chef.

Avec près de 6 827 habitants (Insee 2018), Chaumes-en-Retz occupe une position rétro-littoral, à l'interface entre la façade atlantique et le pays nantais. Elle regroupe sur son territoire de nombreux équipements (écoles, théâtre, terrains et salles de sport, églises), des commerces, principalement implantés sur la rue de Pornic et l'avenue Arthus-Princé, et plusieurs zones d'activités économiques. L'ouverture d'un collège d'une capacité de 600 élèves est également prévue pour la rentrée de septembre 2024 et devrait conforter le dynamisme local.

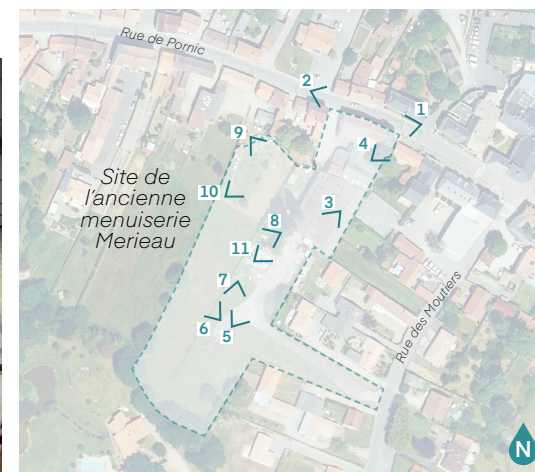
Le site d'étude est localisé au coeur de bourg de l'ancienne commune d'Arthon-en-Retz, à proximité directe de la mairie et au croisement de la rue de Pornic (D5) et de la rue des Moutiers (D67).

Occupé depuis 1901 par la menuiserie Merieau, la migration récente de l'entreprise vers la zone d'activités « le Chemin Saulnier » au Nord-Est de Chéméré, a conduit l'aménageur Bâti Aménagement à s'interroger sur le devenir de ce site historique. L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine composée de Johanne SAN (Architecture et Urbanisme) et A.G.E (VRD et Géomètres-Experts) a été nommée pour réaliser les études urbaines opérationnelles, et un permis d'aménager a été déposé en Juin 2022.



# 1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

## 1.1 SITUATION & CONTEXTE



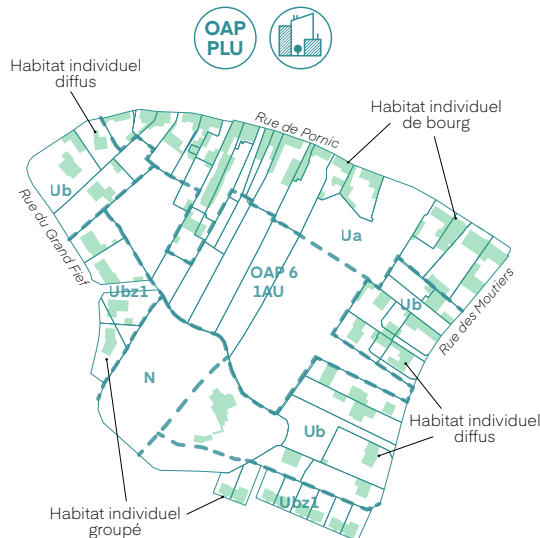
# 1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

## 1.2 PRINCIPES FONDATEURS

1 S'intégrer harmonieusement au contexte de bourg environnant



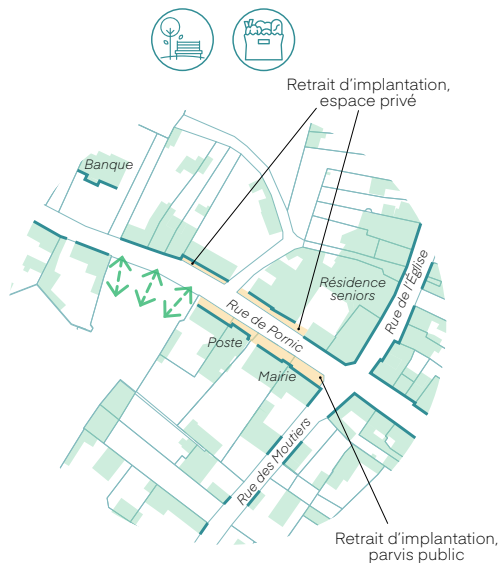
2 Respecter les formes urbaines et les gabarits bâtis existants



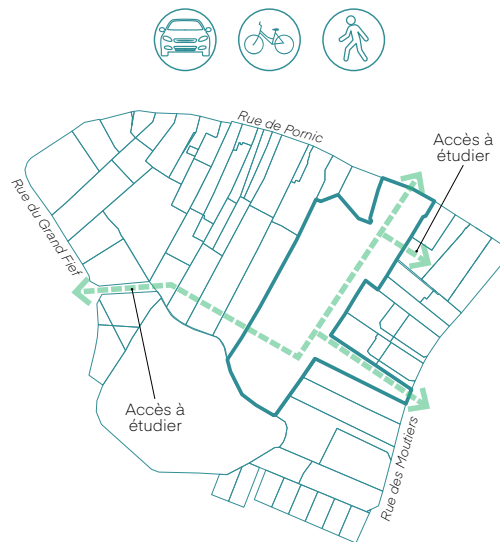
3 Développer une offre de logements diversifiée et adaptée au contexte local



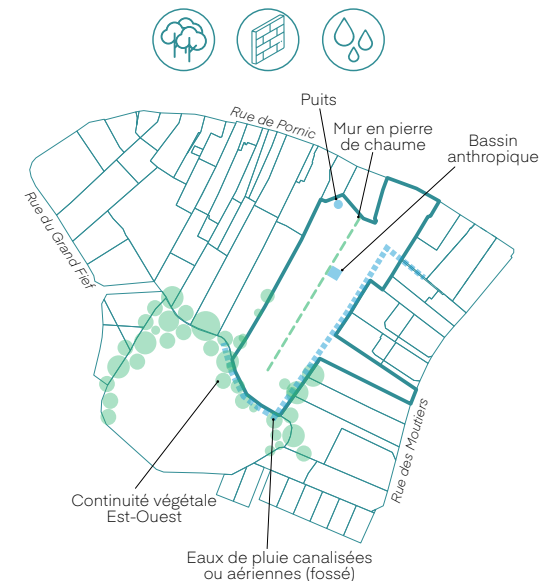
4 Ouvrir la façade Nord et animer l'interface avec la rue de Pornic



5 Connecter le site à son environnement et le rendre accessible à tous



6 Maintenir et valoriser les trames paysagères et la présence de l'eau



# 1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

## 1.2 PRINCIPES FONDATEURS



*Le bourg de Chaumes-en-Retz se réorganise en centralité aux abords de la mairie à la suite de la libération de terrains devenus friches artisanales. La morphologie de village-rue se questionne pour recomposer les îlots d'hypercentre en bénéficiant d'un large tènement, porteur de nouvelles connexions urbaines. Cette opportunité foncière s'étire profondément au Sud de l'axe principal, la route de Pornic, pour rejoindre les lotissements réalisés dans les 20 dernières années, rue du Grand Fief.*

*L'esprit du bourg et ses maisons anciennes inspirent le renouvellement urbain qui s'installe à partir de la création d'une placette en continuité du parvis de la mairie. Celle-ci ouvre la route de Pornic en dilatation de la voie et positionne de nouveaux immeubles de bourg qui apportent en socle des activités et prolongent la dynamique commerciale de la route de Pornic. L'assemblage bâti dégage des retraits au service de l'espace public et affirme des nouveaux alignements en respect des échelles historiques.*

*L'espace dégagé par les démolitions de l'ancienne menuiserie s'ouvre sur d'anciens jardins privés à l'arrière des maisons de bourg, parcelles en lanières cernées de murets séparatifs. Cette organisation foncière participe de l'identité du site et la préservation de certains éléments paysagers patrimoniaux, arbres, puits, murets, mare... accompagnent le parti d'aménagement de ce quartier résidentiel. Au-delà du front bâti sur rue, c'est une large « dent creuse » en centre-bourg qui se révèle en densification de ce généreux cœur d'îlot.*

*Habiter en centre-bourg proche des commodités offre une qualité de vie favorable à la ville des courts chemins et aux mobilités douces. Le projet propose ainsi une composition équilibrée entre cheminements piétons, espaces partagés et place de la voiture. De même, le sol disponible est largement préservé en favorisant des typologies d'habitat de maisons de bourg et de petits collectifs. La porosité ainsi que la continuité des trames*

*brunes et de paysage tissent les îlots, supports d'une nature en ville et d'ambiances extérieures propices à l'adaptation aux changements climatiques. Face aux risques d'îlots de chaleur et d'appauvrissement de la biodiversité, le projet défend un aménagement frugal et efficient, tout en étant contextualisé et délicat. La voirie minimale proposée forme des îlots de petit voisinage et amorce des continuités douces selon les intentions de l'OAP du PLU. Le projet d'habitat proposé décline une variété de typologies, appartements en locatifs sociaux en partie Nord, maisons groupées et maisons individuelles libres sur des terrains plus grands. Les prescriptions urbaines favorisent des alignements et orientent le bâti et les jardins pour former des ensembles structurés de bourg où l'intimité et les covisibilités sont anticipées par le jeu des murets préservés comme des assemblages à créer. La place des vélos et des voitures est cadrée pour être confortable et sécurisée grâce à des carports déportés et des emplacements imposés.*

*La forme urbaine se conjugue à la performance environnementale pour pressentir des constructions compactes et mitoyennes garantissant le respect de la RE 2020 et des comportements bioclimatiques au service du confort d'été et de la limitation des émissions de GES. La complicité entre plantations des jardins et ouvertures des volumes habités doit aussi participer à la qualité de vie dans les logements. Les arbres préservés dialogueront avec le projet paysager pour composer une cohérence paysagère à l'échelle du projet d'ensemble et du centre-bourg.*



# PLAN MASSE :



## 1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

### 1.4 DÉCOUPAGE PARCELLAIRE ET PROGRAMMATION

Le projet comprend un total de 24 lots, ce qui représente une surface cessible totale d'environ 7854 m<sup>2</sup>, avec des parcelles allant de 213 à 488 m<sup>2</sup>.

Le découpage parcellaire reprend la structuration historique des champs en lanières pour créer une couture harmonieuse, qui s'inscrit dans la continuité des tissus existants de la rue de Pornic et de la rue des Moutiers :

- Selon l'axe Nord-Sud pour les lots A à 7
- Selon l'axe Est- Ouest pour les lots 8 à 16, 21 et 22
- Selon l'axe Nord-Sud pour les lots 17 à 20, en écho des formes individuelles groupées plus au Sud

L'opération envisage la création d'un petit quartier résidentiel de 31 logements regroupant différentes typologies :

- 9 logements collectifs sociaux répartis sur les lots A et B intégrant des rez-de-chaussée actifs. Ces collectifs s'inscrivent en écho des formes urbaines existantes sur la rue Pornic (habitat de bourg)
- 22 lots libres de constructeur sur l'ensemble des autres terrains

Le présent cahier de prescriptions concerne les logements individuels libres, à savoir les lots 1 à 22.



# 1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

## 1.5 ORGANISATION DES VOIES ET DES FLUX

Le projet se connecte au Nord sur la route de Pornic et s'ouvre sur une voie partagée en double sens de largeur égale à 6 mètres. Celle-ci chemine à l'intérieur de l'opération et permet l'accès direct à la plupart des lots. Seules les parcelles 8 à 11 présentent un stationnement déporté sur l'espace public au Sud de manière à sortir la voiture de cet «îlot» central, au profit d'autres usages plus apaisés.

L'opération présente également deux accès supplémentaires dédiés aux mobilités douces :

- Au Nord-Est, depuis le parking à l'arrière de la mairie
- Au Sud-Est, depuis la rue des Moutiers

Afin de garantir dans un premier temps la giration des véhicules techniques ou visiteurs, deux placettes en T et en L sont prévues sur l'opération. Cependant, le bouclage Sud-Ouest vers la rue du Grand Fief, aujourd'hui à l'étude, pourrait permettre à terme de faciliter les circulations et d'améliorer le maillage du futur quartier sur la ville.



## 1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

### 1.6 GESTION DES STATIONNEMENTS

L'opération intègre la création de 63 places de stationnement, organisées de la manière suivante :

- Pour les logements collectifs sociaux :
  - lot A : 5 places, dont une place PMR de largeur 3,30m
  - Lot B : 4 places, dont une place PMR
- Pour les lots 8 à 11 dont le stationnement est déporté plus au Sud : 2 places par lot dont une place PMR
- Sur l'ensemble des autres lots : deux places sur parcelle
- Pour les visiteurs et les commerces des lots A et B : 10 places sur l'espace public dont 2 adaptées aux PMR



# 1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

## 1.7 TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

### MOBILIER URBAIN :

#### POTELETS LUMINEUX



Référence donnée à titre indicatif

### MATÉRIAUX :

#### ● NOUVELLE PLACE & CHEMINEMENTS



Sable ciment ou enrobé beige

#### ● VOIE PARTAGÉE



Enrobé noir

#### ● PLACETTES DE RETOURNEMENT



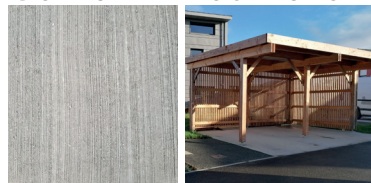
Enrobé grenailé

#### ● STATIONNEMENT VISITEURS



Pavés joints engazonnés

#### ● STATIONNEMENTS CARPORTS



Béton balayé



# 1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

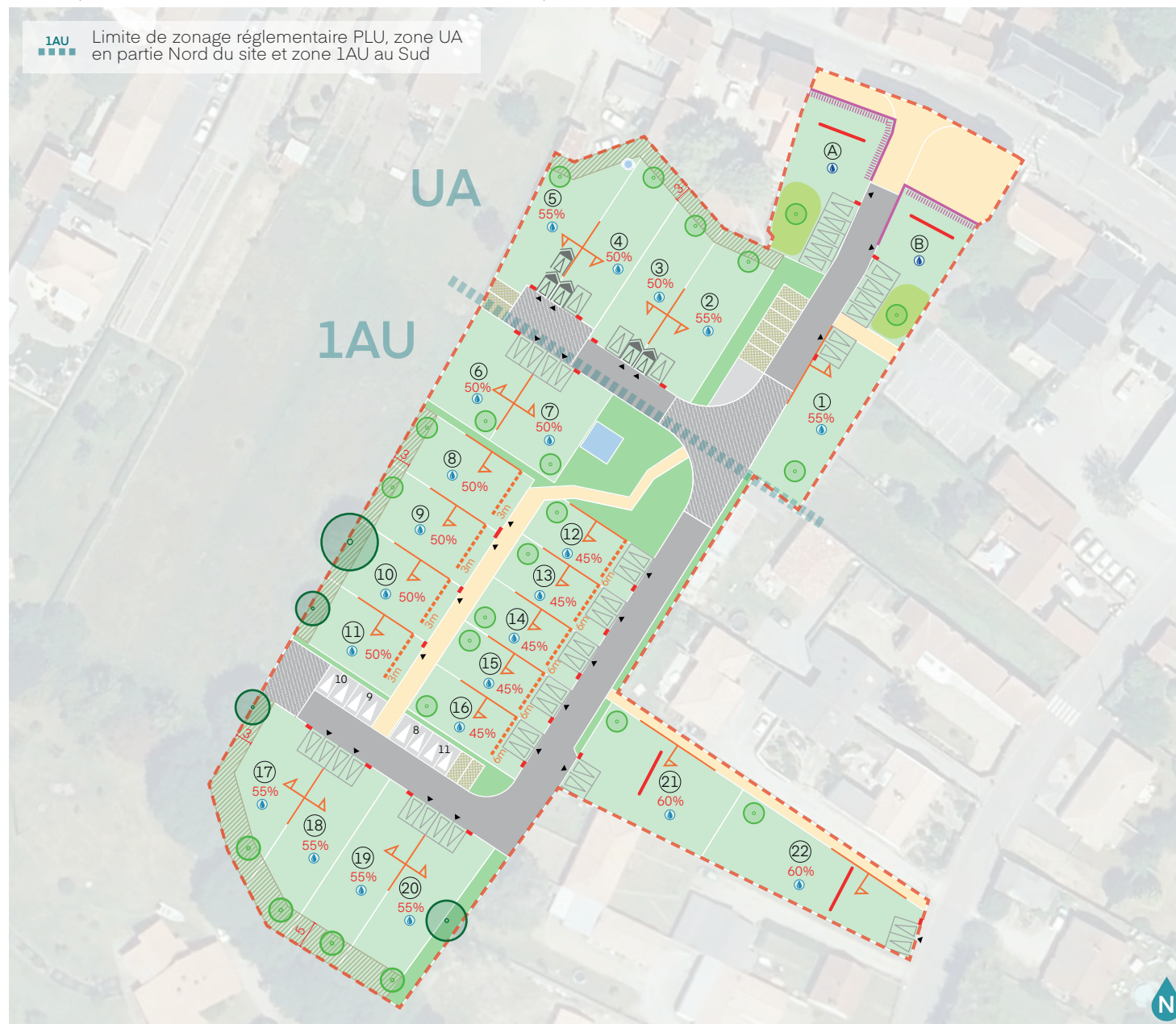
## 1.8 VOLUMÉTRIE DU PROJET DEPUIS L'ANGLE SUD



## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.1 PLAN GÉNÉRAL

Prescriptions liées au traitement des limites/clôtures p.27-28



▲ Accès principal / Adressage

▲ Aire de stationnement pour 2 véhicules, de dimensions égales à 6m\*5m (largeur\*profondeur), non clôturées pour rester accessibles depuis l'espace public (cf. p.26)

▲ Aire de stationnement pour 2 véhicules, dissociée de la parcelle et déportée plus au Sud, sur l'espace public pour les lots 8, 9, 10 et 11 (cf. p.26)

▲ Garage simple implanté à l'alignement de l'espace public + 1 place de stationnement aérienne pour les lots 2, 3 et 4 (cf. p.26)

▲ Double garage en enfilade, implanté à l'alignement de l'espace public, pour le lot 5 (cf. p.26)

Zone non aedificandi à l'exception des clôtures

Recul d'implantation minimal de la façade principale par rapport à l'espace public. Hors annexes (garage, carport, abri de jardin)

3m > 3 m mini. pour les lots 8, 9, 10, et 11

6m > 6 m mini. pour les lots 12, 13, 14, 15 et 16

Implantation en limite de propriété obligatoire pour tout ou partie (50% minimum) du linéaire de façade, y compris garage

Accroche bâtie des constructions principales et secondaires obligatoire sur tout le linéaire pour les lots A et B

Rez-de-chaussée actifs pour les lots A et B : locaux commerciaux ouverts sur la place, conçus de manière spécifique et soignée, en cohérence avec le secteur

Sens de faitage obligatoire

Traitement paysager qualitatif des cœurs d'îlots pour les lots A et B

Arbres existants conservés

1 Arbre à planter sur chaque parcelle (emplacement indicatif, essence selon palette végétale définie p.36, 40 et 41) charge acquéreur

Rétention des eaux de toiture, 2m<sup>3</sup> minimum, à la parcelle, charge acquéreur (exemple de dispositifs p.37) 3m<sup>3</sup> minimum pour les lots A et B.

Emplacement indicatif des coffrets techniques extérieurs et des boîtes aux lettres (cf. p.29)

Coefficient de pleine-terre pour les lots à bâtir :

45% Parcelle < 250 m<sup>2</sup>, coefficient = 45%

50% 250 m<sup>2</sup> < Parcelle < 350 m<sup>2</sup>, coefficient = 50%

55% 350 m<sup>2</sup> < Parcelle < 450 m<sup>2</sup>, coefficient = 55%

60% Parcelle > 450 m<sup>2</sup>, coefficient = 60%

Périmètre de l'opération

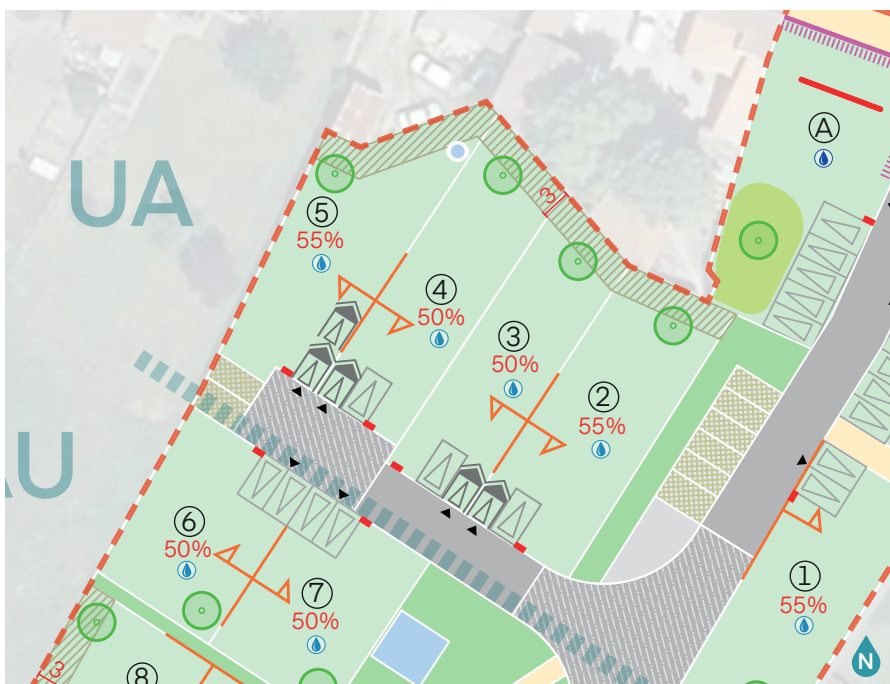
## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.2 IMPLANTATION & HAUTEUR, CAS 1 : ZONE UA ET ACCÈS PAR LE SUD

Lots concernés : 2-3-4-5



Plan de localisation - sans échelle



Plan de prescriptions - sans échelle

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AU PLU DE CHAUMES-EN-RETZ - ZONE UA :

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** : tout ou partie des façades doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées existantes, à modifier ou à créer.
- **Implantation par rapport aux limites séparatives** : les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative, ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1m.
- **Hauteur maximale des constructions** : 9m à l'égout de toiture, 10m au sommet de l'acrotère (cf. OAP 6 p.42). Pour les annexes, consulter le PLU.
- **Stationnement** : il est exigé 2 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non.
- **Espaces libres** : pour toute unité foncière, une surface minimale de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.

#### PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À L'OPÉRATION «L'ÉPURE» :

- ▲ **Accès** : l'accès aux lots 2, 3, 4 et 5 devront s'effectuer par le Sud, conformément au plan de prescriptions.
- ▲ **Stationnement** : pour les lots 2, 3 et 4, les stationnements devront être composés d'un garage simple implanté à l'alignement de l'espace public et d'une place aérienne, conformément aux emplacements définis sur le plan de prescriptions. (cf. p.26).  
Pour le lot 5, le stationnement devra être composé d'un garage double en enfilade, implanté à l'alignement de l'espace public, conformément aux emplacements définis sur le plan de prescriptions. (cf. p.26).
- ▲ **Zone non aedificandi** : la bande non constructible de 3m au Nord des lots 2, 3, 4 et 5 devra impérativement être respectée, conformément au plan de prescriptions. Sur cet espace aucune construction ne sera autorisée: abri de jardin, local vélo, extension bâtie, terrasse...
- ▲ **Implantation par rapport aux limites séparatives** : implantation en limite de propriété obligatoire pour tout ou partie (50% minimum) du linéaire de façade, y compris garage.
- ▲ **Coffret technique extérieur** : fourniture et pose d'un encoffrement bois à la charge de l'aménageur (cf. p.29).
- ▲ **Coefficient de pleine-terre** : la pleine-terre correspond à des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Les lots 2 et 5 devront respecter un coefficient de pleine-terre égal à 55%. 50% pour les lots 3 et 4 (surface des parcelles moins importante).
- ▲ **Eau pluviale** : obligation sur chaque parcelle de mettre en place un dispositif de rétention des eaux de pluie, permettant la collecte de 2m<sup>3</sup> (cf. p.37).
- ▲ **Piscine** : l'implantation de piscine est interdite sur l'ensemble de l'opération.
- ▲ **Arbre à planter** : obligation de planter un arbre sur chaque parcelle (cf. p.36, 40 et 41).
- ▲ **Clôtures** : traitement des limites (typologies, implantations et hauteurs) définies p.27 28.



#### Lot concerné : 1



Plan de localisation - sans échelle



Plan de prescriptions - sans échelle

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AU PLU DE CHAUMES-EN-RETZ - ZONE UA :

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** : tout ou partie des façades doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées existantes, à modifier ou à créer.
- **Implantation par rapport aux limites séparatives** : les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative, ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1m.
- **Hauteur maximale des constructions** : 9m à l'égout de toiture, 10m au sommet de l'acrotère (cf. OAP 6 p.42). Pour les annexes, consulter le PLU.
- **Stationnement** : il est exigé 2 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non.
- **Espaces libres** : pour toute unité foncière, une surface minimale de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.

#### PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À L'OPÉRATION « L'ÉPURE » :

- ▲ **Accès** : l'accès au lot 1 devra s'effectuer par l'Ouest, conformément au plan de prescriptions.
- ▢ **Stationnement** : pour le Lot 1, les 2 places de stationnement exigées au PLU devront respecter les emplacements définis au plan de prescriptions (cf. p.26).
- ▤ **Implantation par rapport aux limites séparatives** : implantation en limite de propriété obligatoire pour tout ou partie (50% minimum) du linéaire de façade, y compris garage.
- **Coffret technique extérieur** : fourniture et pose d'un encoffrement bois à la charge de l'aménageur (cf. p.29).
- 55% **Coefficient de pleine-terre** : la pleine-terre correspond à des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Le lot 1 devra respecter un coefficient de pleine-terre égal à 55%.
- 💧 **Eau pluviale** : obligation sur chaque parcelle de mettre en place un dispositif de rétention des eaux de pluie, permettant la collecte de 2m<sup>3</sup> (cf. p.37).
- ⊙ **Piscine** : l'implantation de piscine est interdite sur l'ensemble de l'opération.
- ⊙ **Arbre à planter** : obligation de planter un arbre sur chaque parcelle (cf. p.36, 40 et 41).
- 28. **Clôtures** : traitement des limites (typologies, implantations et hauteurs) définies p.27

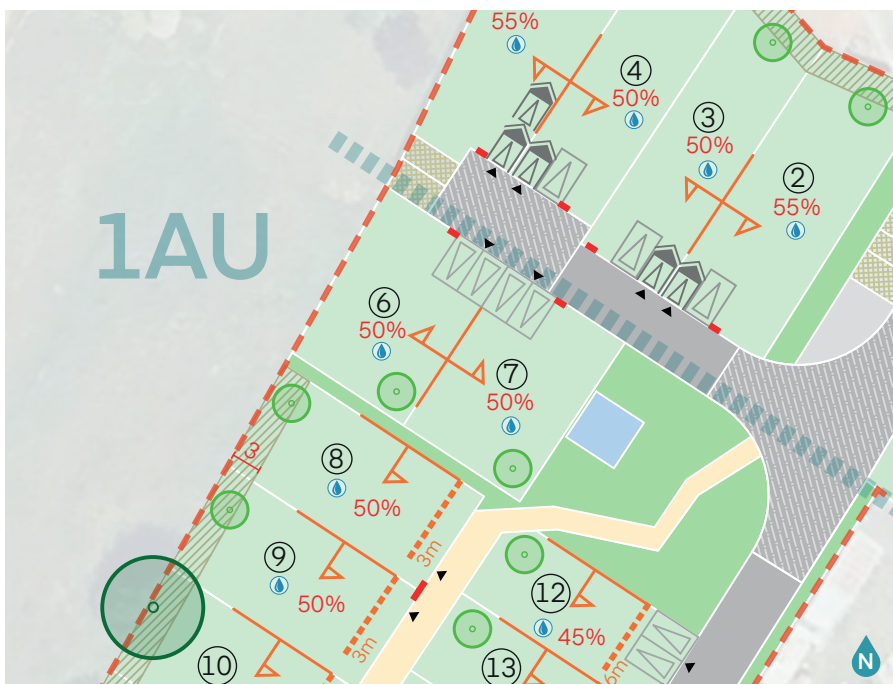
## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.2 IMPLANTATION & HAUTEUR, CAS 3 : ZONE 1AU ET ACCÈS PAR LE NORD

Lots concernés : 6-7-17-18-19-20



Plan de localisation - sans échelle



Plan de prescriptions - sans échelle

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AU PLU DE CHAUMES-EN-RETZ - ZONE 1AU :

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** : les constructions et installations admises doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Implantation par rapport aux limites séparatives** : lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère sans être inférieure à 3m. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1m.
- **Hauteur maximale des constructions** : 9m à l'égout de toiture, 10m au sommet de l'acrotère (cf. OAP 6 p.42). Pour les annexes, consulter le PLU.
- **Stationnement** : il est exigé 2 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non.
- **Espaces libres** : pour toute unité foncière, une surface minimale de l'ordre de 20% de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.

#### PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À L'OPÉRATION « L'ÉPURE » :

- ▲ **Accès** : les accès aux lots 6 et 7 devront s'effectuer par le Nord, conformément au plan de prescriptions.
- ▣ **Stationnement** : pour les lots 6 et 7, les 2 places de stationnement exigées au PLU devront respecter les emplacements définis au plan de prescriptions (cf. p.26).
- ▤ **Implantation par rapport aux limites séparatives** : implantation en limite de propriété obligatoire pour tout ou partie (50% minimum) du linéaire de façade, y compris garage.
- **Coffret technique extérieur** : fourniture et pose d'un encoffrement bois à la charge de l'aménageur (cf. p.29).
- **Coefficient de pleine-terre** : la pleine-terre correspond à des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Le lot 1 devra respecter un coefficient de pleine-terre égal à 50%.
- 💧 **Eau pluviale** : obligation sur chaque parcelle de mettre en place un dispositif de rétention des eaux de pluie, permettant la collecte de 2m<sup>3</sup> (cf. p.37).
- 🌳 **Piscine** : l'implantation de piscine est interdite sur l'ensemble de l'opération.
- 🌳 **Arbre à planter** : obligation de planter un arbre sur chaque parcelle (cf. p.36, 40 et 41).
- **Clôtures** : traitement des limites (typologies, implantations et hauteurs) définies p.27 28.

## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.2 IMPLANTATION & HAUTEUR, CAS 3 : ZONE 1AU ET ACCÈS PAR LE NORD

Lots concernés : 6-7-17-18-19-20



Plan de localisation - sans échelle



Plan de prescriptions - sans échelle

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AU PLU DE CHAUMES-EN-RETZ - ZONE 1AU :

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** : les constructions et installations admises doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Implantation par rapport aux limites séparatives** : lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère sans être inférieure à 3m. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1m.
- **Hauteur maximale des constructions** : 6m à l'égout de toiture, 7m au sommet de l'acrotère (cf. OAP 6 p.42). Pour les annexes, consulter le PLU.
- **Stationnement** : il est exigé 2 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non.
- **Espaces libres** : pour toute unité foncière, une surface minimale de l'ordre de 20% de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.

#### PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À L'OPÉRATION «L'ÉPURE» :

- ▲ **Accès** : l'accès aux lots 17, 18, 19 et 20 devra s'effectuer par le nord, conformément au plan de prescriptions.
- ▤ **Stationnement** : pour les lots 17, 18, 19 et 20, les 2 places de stationnement exigées au PLU devront respecter les emplacements définis au plan de prescriptions (cf. p.26).
- ▨ **Zone non aedificandi** : les bandes non constructibles définies au plan de prescriptions (3m à l'Ouest du lot 17 et 5m au Sud des lots 17, 18, 19 et 20) devront impérativement être respectées. Sur ces espaces aucune construction ne sera autorisée: abri de jardin, local vélo, extension bâtie, terrasse...
- ▴ **Implantation par rapport aux limites séparatives** : implantation en limite de propriété obligatoire pour tout ou partie (50% minimum) du linéaire de façade, y compris garage.
- **Coffret technique extérieur** : fourniture et pose d'un encoffrement bois à la charge de l'aménageur (cf. p.29).
- 55% **Coefficient de pleine-terre** : la pleine-terre correspond à des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Les lots 17, 18, 19 et 20 devront respecter un coefficient de pleine-terre égal à 55%.
- ☔ **Eau pluviale** : obligation sur chaque parcelle de mettre en place un dispositif de rétention des eaux de pluie, permettant la collecte de 2m<sup>3</sup> (cf. p.37).
- 🏊 **Piscine** : l'implantation d'une piscine est interdite sur l'opération.
- 🌳 **Arbre existant** : les projets des lots 17 et 20 devront respecter les arbres existants de manière à ne pas compromettre leur développement futur.
- 🌳 **Arbre à planter** : obligation de planter un arbre sur chaque parcelle (cf. p.36, 40 et 41).
- ▬ **Clôtures** : traitement des limites (typologies, implantations et hauteurs) définies p.27 28.

## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.2 IMPLANTATION & HAUTEUR, CAS 4 : ZONE 1AU ET ACCÈS DÉPORTÉS

Lots concernés : 8-9-10-11



Plan de localisation - sans échelle



Plan de prescriptions - sans échelle

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AU PLU DE CHAUMES-EN-RETZ - ZONE 1AU :

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :** les constructions et installations admises doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Implantation par rapport aux limites séparatives :** lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère sans être inférieure à 3m. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1m.
- **Hauteur maximale des constructions :** 9m à l'égout de toiture, 10m au sommet de l'acrotère (cf. OAP 6 p.42). Pour les annexes, consulter le PLU.
- **Stationnement :** il est exigé 2 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non.
- **Espaces libres :** pour toute unité foncière, une surface minimale de l'ordre de 20% de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.

#### PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À L'OPÉRATION «L'ÉPURE» :

- ▲ **Accès :** l'accès aux lots 8, 9, 10 et 11 devra s'effectuer par l'Est, le long du cheminement, conformément au plan de prescriptions.
- ▲ **Stationnement :** pour les lots 8, 9, 10 et 11, les 2 places de stationnement exigées au PLU seront dissociées des parcelles et implantées plus au Sud sur la voie principale de l'opération, conformément aux emplacements définis au plan de prescriptions (cf. p.26).
- ▨ **Zone non aedificandi :** la bande non constructible définie au plan de prescriptions (3m à l'Ouest du lot 8, 9, 10, 11) devra impérativement être respectée. Sur cet espace aucune construction ne sera autorisée: abri de jardin, local vélo, extension bâtie, terrasse ...
- ⋯ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :** recul d'implantation minimal de 3 m de la façade par rapport au cheminement pour les lots 8, 9, 10 et 11. Hors garage et carport.
- ▴ **Implantation par rapport aux limites séparatives :** implantation en limite de propriété obligatoire pour tout ou partie (50% minimum) du linéaire de façade.
- **Coffret technique extérieur :** fourniture et pose d'un encoffrement bois à la charge de l'aménageur (cf. p.29).
- 50% **Coefficient de pleine-terre :** la pleine-terre correspond à des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Les lots 8, 9, 10 et 11 devront respecter un coefficient de pleine-terre égal à 50%.
- 💧 **Eau pluviale :** obligation sur chaque parcelle de mettre en place un dispositif de rétention des eaux de pluie, permettant la collecte de 2m<sup>3</sup> (cf. p.37).
- ⊘ **Piscine :** l'implantation d'une piscine est interdite sur l'opération.
- ⊙ **Arbre existant :** les projets des lots 10 et 11 devront respecter les arbres existants de manière à ne pas compromettre leur développement futur.
- ⊙ **Arbre à planter :** obligation de planter un arbre sur chaque parcelle (cf. p.36, 40 et 41).
- **Clôtures :** traitement des limites (typologies, implantations et hauteurs) définies p.27 28.

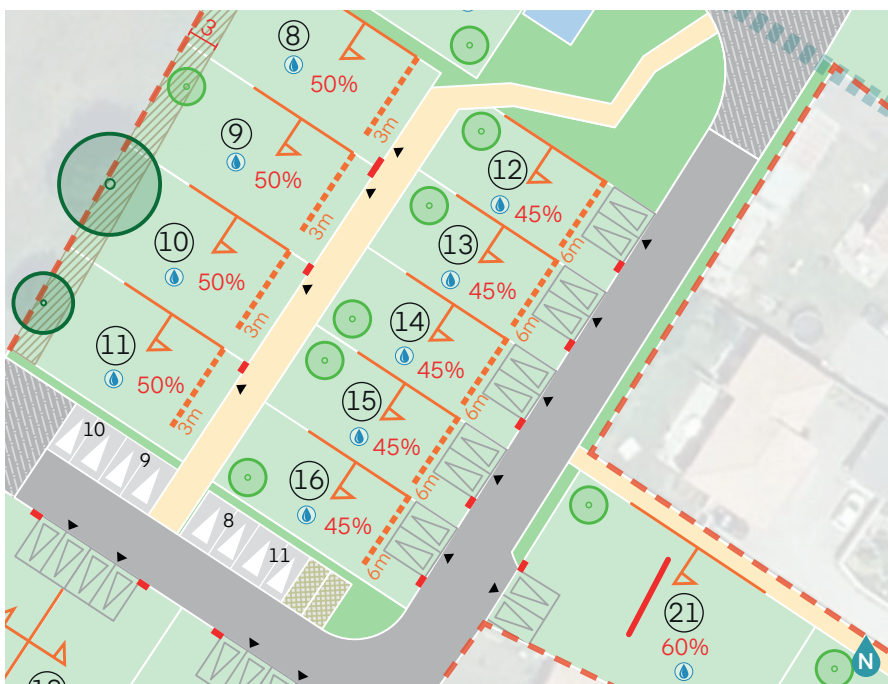
## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.2 IMPLANTATION & HAUTEUR, CAS 5 : ZONE 1AU ET ACCÈS DÉPORTÉS

Lots concernés : 12-13-14-15-16



Plan de localisation - sans échelle



Plan de prescriptions - sans échelle

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AU PLU DE CHAUMES-EN-RETZ - ZONE 1AU :

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** : les constructions et installations admises doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Implantation par rapport aux limites séparatives** : lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère sans être inférieure à 3m. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1m.
- **Hauteur maximale des constructions** : 9m à l'égout de toiture, 10m au sommet de l'acrotère (cf. OAP 6 p.42). Pour les annexes, consulter le PLU.
- **Stationnement** : il est exigé 2 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non.
- **Espaces libres** : pour toute unité foncière, une surface minimale de l'ordre de 20% de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.

#### PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À L'OPÉRATION «L'ÉPURE» :

- ▲ **Accès** : l'accès aux lots 12, 13, 14, 15 et 16 devra s'effectuer par le nord, conformément au plan de prescriptions.
- ▤ **Stationnement** : pour les lots 12, 13, 14, 15 et 16, les 2 places de stationnement exigées au PLU devront respecter les emplacements définis au plan de prescriptions (cf. p.26).
- ⋯ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** : recul d'implantation minimal de 6 m de la façade par rapport à la voie pour les lots 12, 13, 14, 15 et 16. Hors garage et carport.
- ▤ **Implantation par rapport aux limites séparatives** : implantation en limite de propriété obligatoire pour tout ou partie (50% minimum) du linéaire de façade, y compris garage.
- **Coffret technique extérieur** : fourniture et pose d'un encoffrement bois à la charge de l'aménageur (cf. p.29).
- 45% **Coefficient de pleine-terre** : la pleine-terre correspond à des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Les lots 12, 13, 14, 15 et 16 devront respecter un coefficient de pleine-terre égal à 45%.
- 🌊 **Eau pluviale** : obligation sur chaque parcelle de mettre en place un dispositif de rétention des eaux de pluie, permettant la collecte de 2m<sup>3</sup> (cf. p.37).
- 🌳 **Piscine** : l'implantation d'une piscine est interdite sur l'opération.
- 🌳 **Arbre à planter** : obligation de planter un arbre sur chaque parcelle (cf. p.36, 40 et 41).
- 28. **Clôtures** : traitement des limites (typologies, implantations et hauteurs) définies p.27

## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.2 IMPLANTATION & HAUTEUR, CAS 6 : ZONE 1AU, ACCÈS PAR L'EST OU L'OUEST ET CHEMINEMENT AU NORD

#### Lots concernés : 21-22



Plan de localisation - sans échelle



Plan de prescriptions - sans échelle

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AU PLU DE CHAUMES-EN-RETZ - ZONE 1AU :

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :** les constructions et installations admises doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Implantation par rapport à un cheminement doux :** les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2m de la limite d'emprise du cheminement.
- **Implantation par rapport aux limites séparatives :** lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère sans être inférieure à 3m. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1m.
- **Hauteur maximale des constructions :** 6m à l'égout de toiture, 7m au sommet de l'acrotère (cf. OAP 6 p.42). Pour les annexes, consulter le PLU.
- **Stationnement :** il est exigé 2 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non.
- **Espaces libres :** pour toute unité foncière, une surface minimale de l'ordre de 20% de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.

#### PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À L'OPÉRATION « L'ÉPURE » :

- ▲ **Accès :** les accès aux lots 21 et 22 devront s'effectuer conformément au plan de prescriptions : par l'Ouest pour le lot 21 et par l'Est pour le lot 22, sur la rue des Moutiers.
- ▭ **Stationnement :** pour les lots 21 et 22, les 2 places de stationnement exigées au PLU devront respecter les emplacements définis au plan de prescriptions (cf. p.26).
- ▤ **Implantation par rapport aux limites séparatives :** implantation en limite de propriété obligatoire pour tout ou partie (50% minimum) du linéaire de façade, y compris garage.
- **Sens de faïtage :** les constructions principales des lots 21 et 22 devront respecter les sens de faïtage définis au plan de prescriptions pour s'inscrire dans la continuité des tissus bâtis existants rue des Moutiers.
- **Coffret technique extérieur :** fourniture et pose d'un encoffrement bois à la charge de l'aménageur (cf. p.29).
- 60% **Coefficient de pleine-terre :** la pleine-terre correspond à des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Les lots 21 et 22 devront respecter un coefficient de pleine-terre égal à 60%.
- 💧 **Eau pluviale :** obligation sur chaque parcelle de mettre en place un dispositif de rétention des eaux de pluie, permettant la collecte de 2m<sup>3</sup> (cf. p.37).
- ⊙ **Piscine :** l'implantation de piscine est interdite sur l'ensemble de l'opération.
- **Arbre à planter :** obligation sur chaque parcelle de planter un arbre (cf. p.36, 40 et 41).
- 28. **Clôtures :** traitement des limites (typologies, implantations et hauteurs) définies p.27

## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.3 VOLUMÉTRIE, COMPOSITION DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS

#### RAPPEL DES RÈGLES GÉNÉRALES DU PLU - ZONES UA ET 1AU

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs

#### • Volumétrie :

La volumétrie de la construction devra se justifier par les fonctions et usages au sein du logement.

Pour répondre aux exigences environnementales en vigueur, les projets devront privilégier des volumes simples et compacts, moins déperditifs (cf. p.32).

#### • Maisons mitoyennes :

Dans le cas de maisons mitoyennes, l'architecte-urbaniste coordonnateur du lotissement accompagnera les choix d'épannelages entre les constructions voisines. Il mettra en cohérence les projets de manière à gérer les mitoyennetés.

#### • Toitures :

Afin de conserver l'esprit du bourg de Chaumes, les dispositions réglementaires du PLU (zone UA - article 11.2.1.) sont étendues à l'ensemble de l'opération : «les toitures des constructions principales doivent comprendre au moins deux pentes. Les toitures terrasse ou à très faible pente ne pourront excéder 30% de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction».

Les toitures type pointe de diamant sont interdites.

#### • Menuiseries extérieures :

L'emplacement et les dimensions des ouvertures devront faire l'objet d'une attention particulière pour tirer le meilleur profit des apports solaires, été comme hiver (cf. p.32).

Tous les systèmes d'occultation devront être en harmonie avec le reste de la façade (matériau, couleur, dessin, découpage). Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade ou pignon.

Les volants roulants sont autorisés à condition que les coffres soient intégrés au bâti et non visibles depuis l'extérieur.

#### • Sous-sol :

Les sous-sols et maisons dites «sur sous-sol» sont interdits dans le lotissement.



Échelle Office, «Maison P» à Pornic (44)



Toiture pointe diamant



Caisson du volet roulant en applique sur la façade



Vendredi Architectes, «Mon voisin le héron» à Thouaré (44)



Maison sur sous-sol



Toits terrasse sur l'ensemble des volumes

#### • Matériaux recommandés (liste non exhaustive) :

Une attention particulière devra être portée sur le choix des matériaux pour assurer, au sein des logements, des conditions optimales de confort, santé et pérennité. L'emploi de matériaux biosourcés/géosourcés et énergétiquement performants est encouragée sur l'opération, notamment pour répondre aux exigences environnementales de la RE2020 : bois, pierre naturelle, chanvre, paille, terre crue, ouate de cellulose, textile recyclé, enduits à la chaux ...

#### • Matériaux interdits :

- > Enduits monocouches en 1 passe,
- > Enduits projetés, grattés, ribbés,
- > Utilisation de matériaux nus prévus pour être recouverts
- > Matériaux reconstitués
- > Imitations de matériaux
- > Bardage en PVC
- > Baguettes d'angles visibles

#### • Couleurs et teintes :

Pour chaque projet, le choix des couleurs devra s'effectuer en cohérence avec la palette colorimétrique du cœur de bourg de Chaumes-en-Retz.

L'utilisation de la couleur sur les façades devra se justifier par le projet (matériaux, volumétrie, architecture).

Les teintes des huisseries et des menuiseries devront être en harmonie avec le reste des façades.

## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.4 INTÉGRATION DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

#### GÉNÉRALITÉS

> Les éléments techniques, en toiture ou en façade, devront être intégrés dans le volume bâti et traités en cohérence avec la composition architecturale de la construction. Afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public, ils seront de préférence implantés côté jardin, masqués par les acrotères ou situés dans les combles.

> Ils devront impérativement figurer sur les plans du dossier de permis de construire et feront l'objet d'une attention particulière.

> L'installation de tout dispositif permettant de produire de l'énergie dite renouvelable (photovoltaïque, biomasse, géothermie ...) est encouragée sur l'opération (cf. p.35 « optimiser ses consommations d'énergie »).

#### • **Panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux photovoltaïques posés sur châssis sont interdits. Ils devront faire l'objet d'une intégration soignée sur la toiture, au plus près du faîtage.

#### • **Pompes à chaleur, systèmes de climatisation/ventilation :**

Les modules extérieurs de ces dispositifs techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une intégration soignée et d'un traitement acoustique (ex : plots antivibratiles) afin de limiter les nuisances visuelles et sonores.

#### • **Souche de cheminée :**

Les conduits ou souches de cheminées doivent faire partie intégrante du volume bâti. Ils bénéficient d'un traitement soigné, en harmonie avec le reste de la construction. Aucune saillie sur les murs n'est autorisée.

#### • **Antennes râteau et paraboles :**

L'installation d'antennes râteau ou de paraboles, en toiture ou en façade, est interdite sur l'opération.

#### • **Dispositifs de gestion des eaux pluviales :**

Les gouttières et descentes d'eau, devront être traitées dans le même matériau (acier galvanisé, aluminium laqué ou zinc) et la même teinte. Elles devront présenter des teintes harmonieuses au regard des menuiseries extérieures. Le PVC est interdit. Le mixte menuiseries bois et descentes d'eau en métal est recommandé.

Dans le cas de toits-terrasse, les boîtes à eau sont interdites en façade sur rue. Elles devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, en cohérence avec les gouttières et descentes d'eau. Le PVC est interdit.

L'installation d'un récupérateur d'eau de pluie est encouragée.

 <p>Bonne intégration des panneaux photovoltaïques</p>	 <p>Panneaux photovoltaïques posés sur châssis</p>	 <p>Panneaux photovoltaïques posés en façade</p>
 <p>Bonne intégration des gouttières/descentes d'eaux</p>	 <p>Boîtes à eau en façade côté rue</p>	 <p>Antenne et parabole en toiture</p>
 <p>PAC intégrée avec dispositif d'habillage en bois</p>	 <p>PAC suspendue sur la façade en hauteur</p>	 <p>Unité extérieure des PAC visible depuis l'espace public</p>
 <p>Sortie de toit intégrée</p>	 <p>Sortie de toit intégrée</p>	 <p>Conduit de cheminée en façade</p>



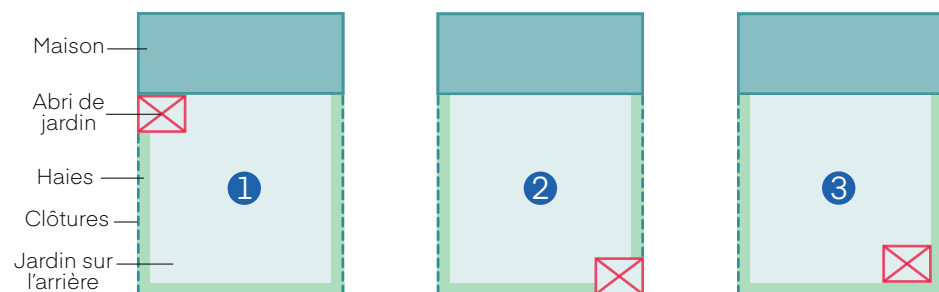
## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.5 ABRIS DE JARDIN

#### EMPLACEMENT

> Les abris de jardin pourront être implantés :

- Soit en limite séparative dans la continuité du bâti (1)
- Soit en fond de parcelle, dans la continuité (2) ou en limite des clôtures et des haies (3)



#### DIMENSIONS

> Les abris de jardin ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et devront respecter une surface d'emprise au sol maximale de 12m<sup>2</sup>.

#### ARCHITECTURE

> Pour ces petits éléments bâtis, la plus grande discrétion et l'insertion, par le végétal notamment, doivent être assurées. Leur visibilité depuis l'espace public doit être minimisée.

> Les abris de jardin seront traités de manière qualitative et pérenne :

- Soit en cohérence avec la construction qu'ils accompagnent, en respectant le même langage architectural,
- Soit réalisés en bois ou revêtus d'un bardage traité ou peint.

> Les cabanes de jardin vendues préfabriquées en commerce (chalets, etc.) doivent obligatoirement être en bois.

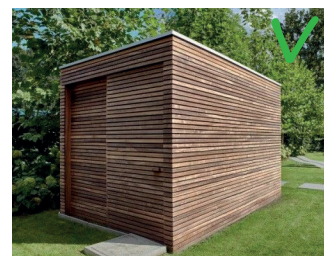
> **Sont interdits :**

- Les matériaux tels que béton préfabriqué, métal, composite, plastique,
- Tout matériau dont l'aspect ou la coloration serait trop visible dans l'environnement,
- Le bois vernis ou lasuré bois.
- Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, fibrociment, imitation de tuiles ou d'ardoises, revêtement bitumé (shingle, feutre, bardeau de toit, rouleau)



- L'emplacement de l'abri de jardin devra obligatoirement figurer sur les plans du dossier de permis de construire.
- La construction d'un abri de jardin est interdite dans les zones non aedificandi repérées sur les plans de vente.
- En cas de construction d'un abri de jardin (emprise au sol supérieure à 5m<sup>2</sup>) a posteriori de la demande de permis de construire, une déclaration préalable de travaux sera obligatoire.

#### Types d'abris de jardin autorisés :



Bardage bois horizontal



Bardage bois vertical



Maçonnerie enduite en cohérence avec le bâti principal

#### Types d'abris de jardin interdits :



Matériau PVC, ensemble peu qualitatif



Matériau Métal + mauvaise insertion



Matériau composite + architecture ostentatoire



Finition lasurée du bois



Toiture en revêtement bitumé + architecture trop chargée



Matériau acier galvanisé, couleur, mauvaise insertion

## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.6 GESTION DES STATIONNEMENTS

#### EMPLACEMENT ET DIMENSIONS

Conformément au PLU (Zones UA et 1AU), chaque parcelle devra obligatoirement comporter 2 places de stationnement, «accessibles en tout temps depuis l'espace public». Celles-ci devront respecter les emplacements définis au plan de prescriptions et être constituée de la manière suivante :

- **Pour les lots 1, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 et 22 :**

> Une aire de stationnement, implantée à l'alignement de l'espace public, de dimensions = 6m\*5m (largeur\*profondeur). Les doubles garages sont interdits.

- **Pour les lots 2, 3 et 4 :**

> Un garage simple, implanté à l'alignement de l'espace public, de dimensions minimales = 3m\*5m (largeur\*profondeur)

> + Une place aérienne accolée au garage de dimensions minimales = 2,5m\*5m (largeur\*profondeur)

- **Pour le lot 5 :**

> Un garage double en enfilade (garage commandé), implanté à l'alignement de l'espace public, de dimensions minimales = 3m\*9m (largeur\*profondeur)

- **Pour les lots 8, 9, 10, 11 :**

> Une aire de stationnement composée de 2 places (dont 1 PMR), dissociée de la parcelle et implantée plus au Sud sur la voie principale de l'opération. Elle sera réalisée par l'aménageur.

#### TRAITEMENT ET INTÉGRATION

- **Places extérieures**

Les places de stationnement extérieures, couvertes ou non, devront impérativement mettre en œuvre des revêtements poreux facilitant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol : pavés joints enherbés, pavés joints sable sous carport, béton drainant, dalle alvéolée + gravier, dalles béton + engazonnement ... Les revêtements en enrobé et bicouche sont interdits.

- **Carports**

Le carport est une construction qui sert à abriter la voiture des aléas climatiques. Équipé de poteaux et d'un toit, le carport se caractérise par l'absence de murs, laissant l'espace occupé relativement aéré.

Les carports seront constitués d'une structure légère en bois, pouvant être habillée par un bardage bois ajouré, naturel ou peint. Cette structure pourra être support de végétation grimpante. Le carport ne pourra couvrir le coffret technique extérieur.

- **Garages**

Le garage sera soit accolé à l'habitation ou intégré à la volumétrie de la construction (obligatoire pour les lots 2, 3, 4 et 5), soit traité comme un volume secondaire, une

construction annexe.

Un soin particulier devra être apporté au traitement et à l'intégration de la porte de garage en façade. Celle-ci devra présenter une teinte et une matérialité en adéquation avec les menuiseries extérieures.

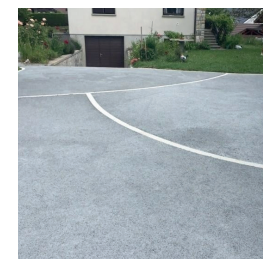
Les doubles garages sont interdits à l'exception du lot 5.

La porte de garage devra obligatoirement être motorisée.

#### REVÊTEMENTS PERMÉABLES DES PLACES EXTÉRIEURES (QUELQUES EXEMPLES) :



*Pavés joints enherbés*



*Béton poreux/drainant*



*Dalle alvéolée + gravier*

#### TRAITEMENT DES CARPORTS (QUELQUES EXEMPLES) :



*Structure légère bois ajouré*



*Végétalisation du carport*



*Intimisation du jardin par le carport*

#### INTÉGRATION DES GARAGES (QUELQUES EXEMPLES) :



*Garage intégré au volume bâti*



*Garage accolé à la construction principale*



*Garage traité comme une construction annexe*

## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.7 TRAITEMENT DES LIMITES

Pour les zones UA et 1AU du PLU de Chaumes-en-Retz, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Cependant, sur l'opération, 3 types de clôtures permettent de gérer des contextes de vis à vis différents, sur la rue, sur les espaces publics du lotissement ou sur les parcelles voisines.

#### ■ ■ ■ Clôture type 1 - en façade sur rue/cheminement, sur le côté portant l'accès (à la charge de l'acquéreur) :

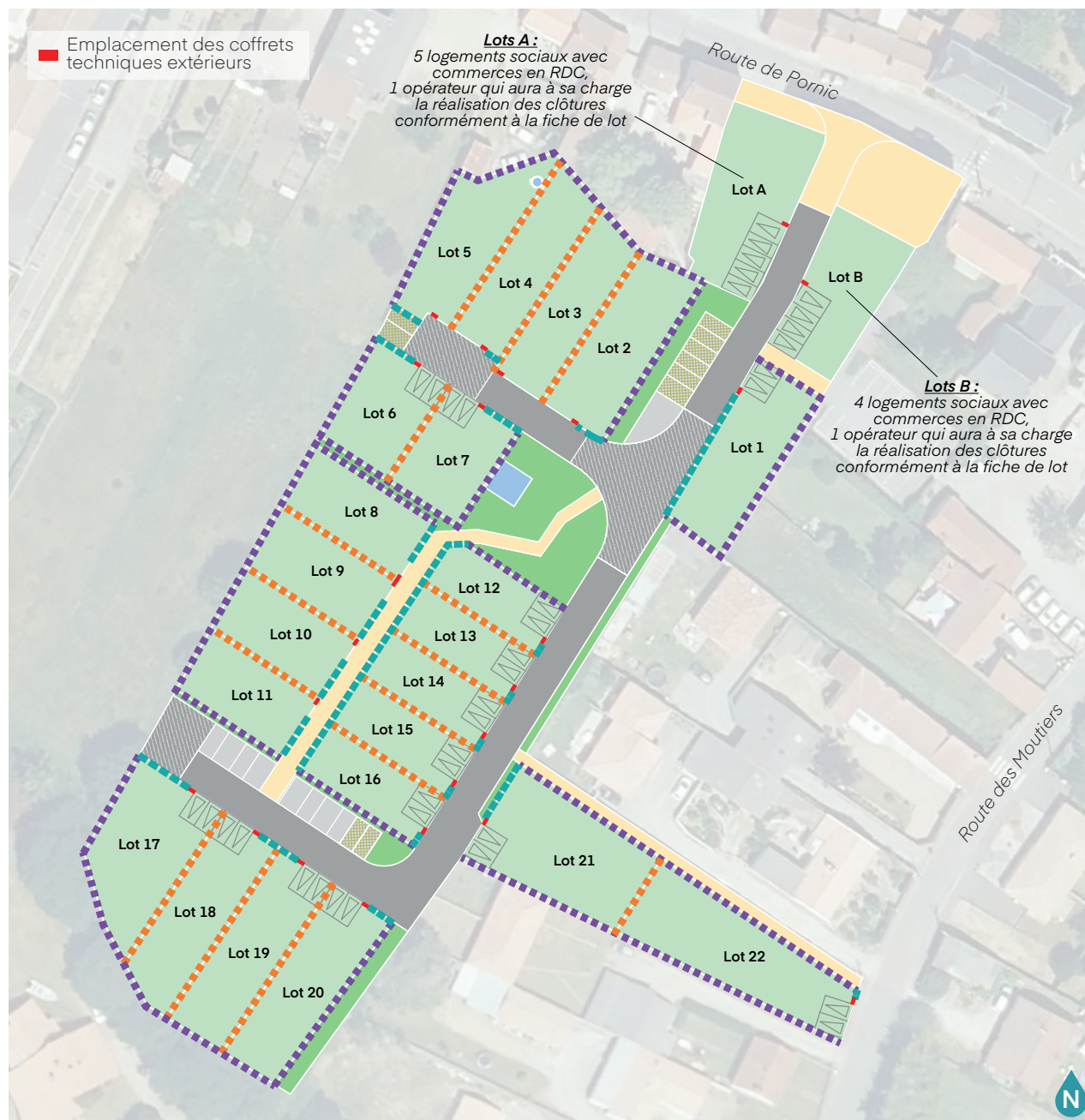
> Mur de pierres naturelles ou mur plein maçonné, épaisseur minimale de 20cm, hauteur maximale 1,20m enduit sur les deux faces en accord avec la façade et doublé de haies vives d'essences locales. Une hauteur maximale de 1,50m sera admise pour le lot 1.

#### ■ ■ ■ Clôture type 2 - en limite avec les espaces communs du lotissement ou en limite avec les parcelles privées mitoyennes hors lotissement (à la charge de l'acquéreur) :

> Ganivelles d'une hauteur maximale de 1,50m, doublées de haies vives d'essences locales et variées (sans limitation de hauteur).

#### ■ ■ ■ Clôture type 3 - en limite séparative entre lots (à la charge de l'acquéreur) :

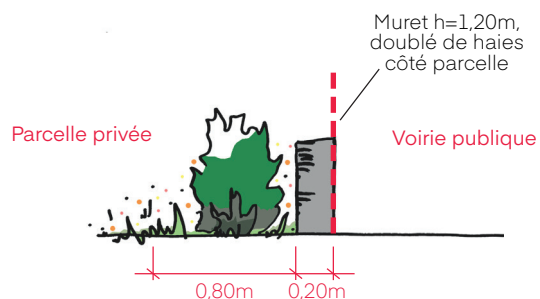
> Mur en pierres naturelles ou mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1,80m, enduit en accord avec la construction. Épaisseur minimale de 20cm.  
> **OU** de ganivelles/clôtures bois barreaudage vertical d'une hauteur maximale de 1,50m, doublées de haies vives d'essences locales et variées (sans limitation de hauteur)



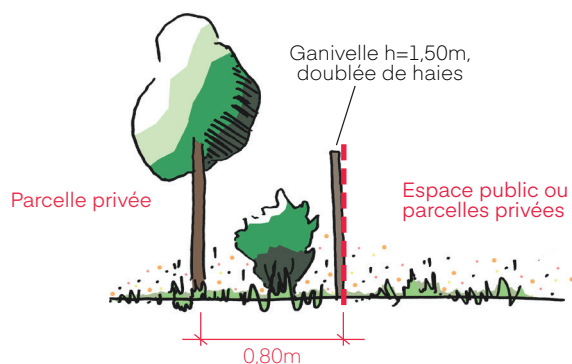
## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR


### 2.7 TRAITEMENT DES LIMITES

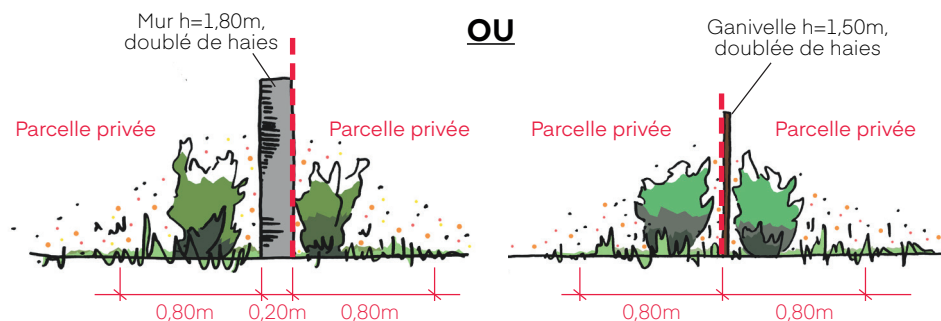
 Clôture type 1 : traitement des limite en façade sur rue



 Clôture type 2 : traitement des limites avec les espaces publics du lotissement ou avec les parcelles privées mitoyennes hors lotissement



 Clôture type 3 : traitement des limites séparatives entre lots



- Dans la mesure où les aires de stationnement doivent rester accessibles depuis l'espace public (PLU zone UA et 1AU), les portails sont interdits sur l'opération.
- Les clôtures (emplacement, typologie, hauteur) devront figurer sur les plan du dossier de permis de construire.
- Toute demande d'installation d'une clôture ultérieure au dépôt de permis de construire devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Types de clôtures autorisées :** mur maçonné enduit sur les deux faces, mur en pierres naturelles, ganivelles, clôture bois barreaudage vertical



Muret en pierre naturelle locale



Mur maçonné, enduit deux faces avec couvertine



Ganivelle en bois de chataignier

**Types de clôtures prosrites :** clôtures composées de plaques de béton, de tôles, clôtures PVC, clôtures composite, clôture grillage rigide, panneaux de bois au graphisme complexe, bâche brise vue (liste non exhaustive).



Clôture en plaques de béton



Clôture PVC



Clôture grillage rigide



Bache brise vue



Clôture composite



Mur maçonné non enduit

## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.8 COFFRETS TECHNIQUES ET BOÎTE AUX LETTRES

Conformément au programme des travaux du lotissement de l'Épure, chaque lot à bâtir disposera :

- D'un raccordement au réseau d'eau potable avec une borne de comptage posée en limite de propriété.
- D'un raccordement au réseau électrique basse tension avec une borne de comptage posée en limite de propriété.
- D'un raccordement au réseau telecom, réalisé en souterrain et se terminant par un citerneau posé à environ 1 mètre à l'intérieur de la parcelle.

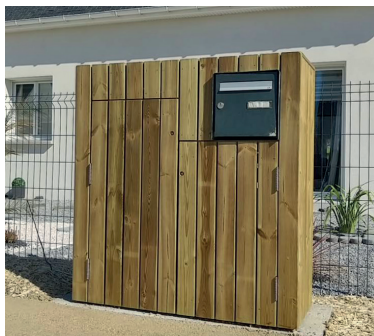


Borne de comptage élec.    Borne de comptage eau    Citerneau réseau tele.

Les éléments techniques spécifiques mis en place en limite de propriété (coffrets électriques, eau et boîte aux lettres) seront intégrés, dans le prolongement des murets, avec un habillage bois. Fourniture et pose à la charge de l'aménageur.

L'habillage bois des coffrets et boîte aux lettres devra respecter la description suivante :

- Façades en lames de bois verticales sur structure, bois naturel ou teinté sombre
- Porte pour accès aux coffrets
- Une réservation pour l'intégration de la boîte aux lettres
- La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m



← Type d'habillage bois envisagé.

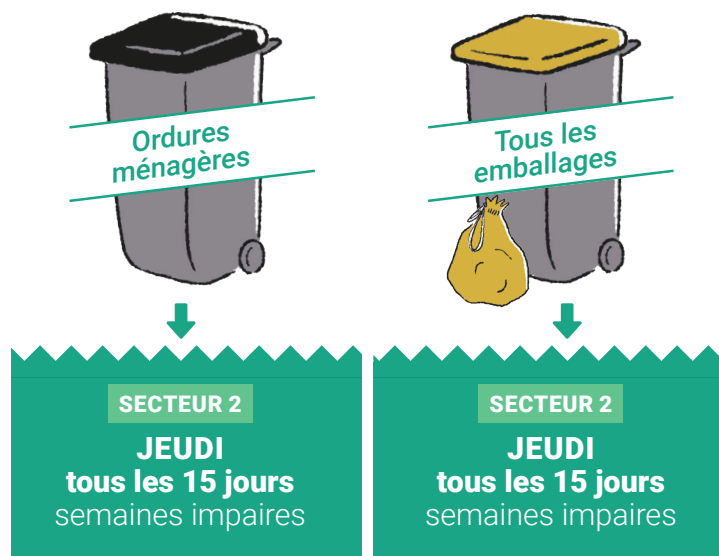
Photo non contractuelle, donnée à titre d'exemple.



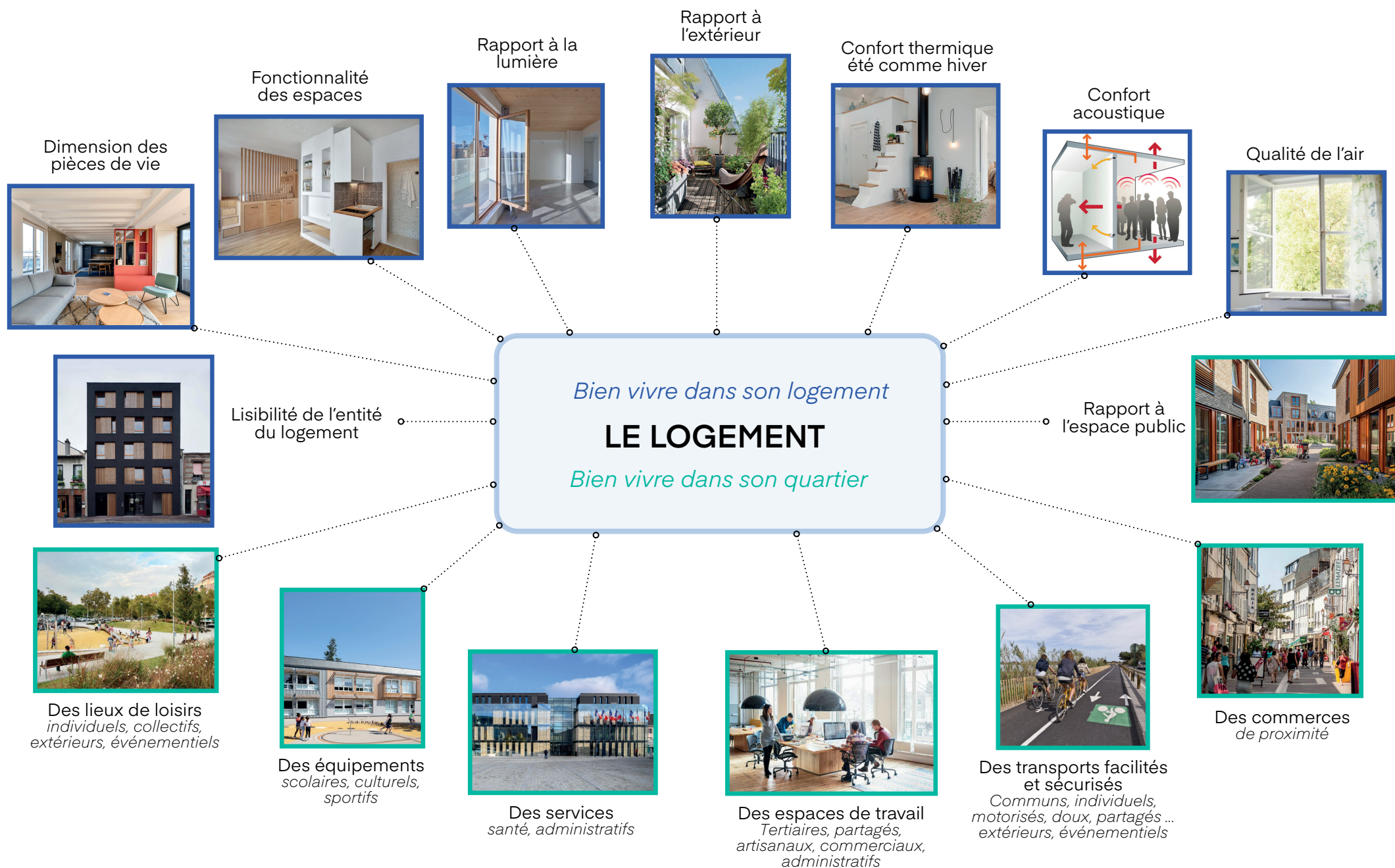
## 2.9 GESTION DES DÉCHETS

Recommandations du Service Gestion des Déchets de Pornic Agglomération :

- Pour chaque lot, mise à disposition de deux conteneurs : un bac pour les ordures ménagères et un bac pour les ordures valorisables.
- Chaque foyer devra faire la demande de conteneurs auprès du Service Gestion des Déchets. La dotation se fera en fonction du nombre de personnes composant le foyer.
- La veille au soir des jours de collecte, chaque foyer devra déposer ses conteneurs sur les espaces prévus à cet effet (identifiés en rouge sur le plan) :
  - Aire de présentation localisée sur la voie principale de l'opération, à proximité du lot 2 pour les parcelles 1 à 21
  - Collecte en porte à porte pour le lot 22
- Pour éviter tout problème de salubrité, les conteneurs devront être remisés le plus tôt possible après la collecte
- Pour un foyer composé de 3 à 4 personnes, la dotation préconisée est d'un conteneur à ordures ménagères de 240L et un conteneur à emballages de 240L



## 2.10 BIEN VIVRE DANS SON LOGEMENT ET DANS SON QUARTIER



## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.11 PRINCIPES DE L'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

L'architecture bioclimatique consiste à tirer le meilleur profit des caractéristiques naturelles d'un site afin de concevoir un bâtiment adapté à son environnement et agréable à vivre. Cette démarche repose sur différents principes :

- **Compacité des volumes** : une partie de l'énergie consommée dans un bâtiment est dissipée au travers des parois extérieures, donc plus sa forme architecturale sera compacte, plus il sera performant et économe en énergie.
- **Implantation en mitoyenneté** : partager un mur avec son voisin permet de limiter les déperditions de chaleur et donc de réaliser des économies d'énergie
- **Confort d'hiver** : les apports solaires sont source de lumière et de chaleur naturelles. Pour en tirer le meilleur profit, il est donc préférable d'orienter les pièces de vie au Sud et de maximiser leurs surfaces vitrées.
- **Confort d'été** : éviter l'action directe du soleil sur les surfaces vitrées en prévoyant des dispositifs de protection : débord de toit, volets, brise-soleil, pergola ...
- **Isolation et ventilation** : pour limiter le recours au chauffage l'hiver et se passer de climatisation l'été, il faudra opter pour une isolation performante des façades, planchers, plafonds, toitures ou combles (épaisseur, type de matériau, mise en œuvre ...) et mettre en place les conditions d'un renouvellement d'air régulier (VMC simple ou double flux, ventilation naturelle, aérateurs sur les fenêtres ...)
- **Qualité de l'air et santé dans le logement** : privilégier l'emploi de matériaux sains et naturels et renouveler quotidiennement l'air en ouvrant les fenêtres.
- **Aménagement paysager du terrain** : un masque végétal persistant implanté au Nord permettra d'atténuer les effets du vent et du froid en hiver, tandis qu'un masque végétal à feuillage caduque implanté au Sud permettra de laisser passer les rayons du soleil en hiver et de créer des zones d'ombre en été (cf. schéma de principe de la conception bioclimatique).

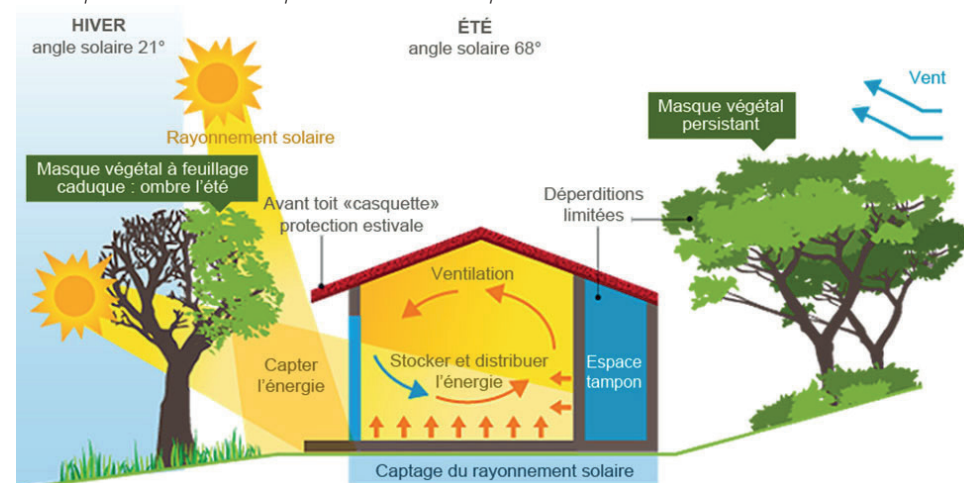


Maison bioclimatique «Lindbacken Naturhus» à Uppsala (Suède)



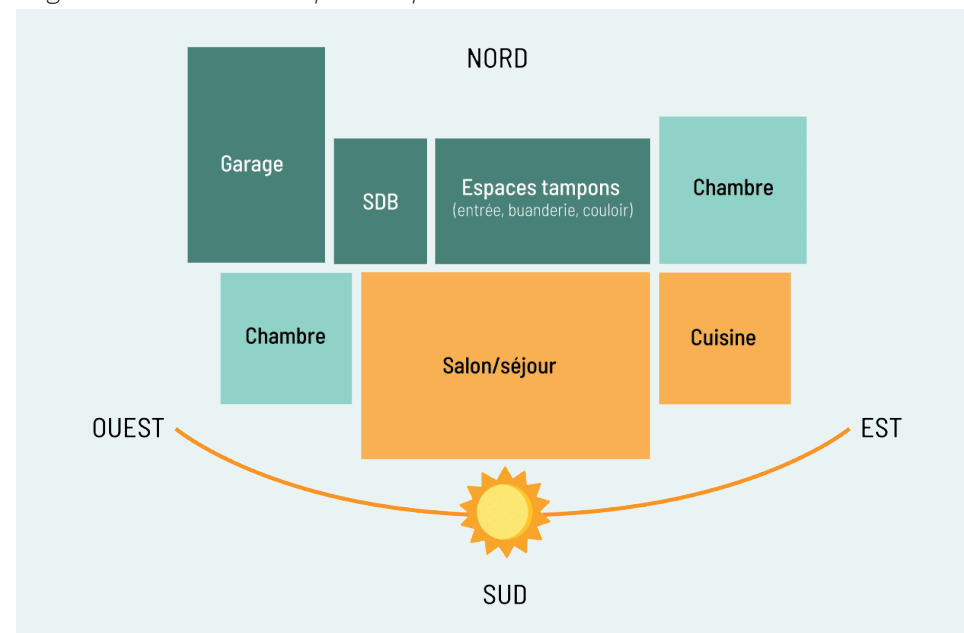
Maison bioclimatique «Nur-Holz» du Dirksland (Pays-Bas)

#### Principes de la conception bioclimatique



Source : homaj.fr - Comment construire une maison bioclimatique ?

#### Organisation bioclimatique des pièces



Source : homaj.fr - Comment construire une maison bioclimatique ?



## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.12 CONSTRUIRE SA MAISON EN BOIS



En 2022, la construction bois représente 6,2% sur le marché du logement en France (enquête nationale de la construction bois - juillet 2023), avec un total d'environ 22 000 logements construits (maisons individuelles en secteur diffus et groupé et logements collectifs).

> Différents systèmes constructifs permettent la réalisation d'une maison en bois :

- Maison ossature bois (MOB) (85%\*)
- Maison bois en poteaux-poutres (10%\*)
- Maison bois en panneaux massifs contrecollés ou contrecloués (3%\*)
- Maison bois à colombage traditionnel (1%\*)
- Maison en madrier ou bois massif empilé (1%\*)

\*Part des différents systèmes constructifs pour les logements individuels

#### Pour aller plus loin :

> «36 idées reçues sur la forêt et le bois», Fransylva

> «Pourquoi construire en bois ?», Fibois Ain



#### PRINCIPAUX AVANTAGES / BÉNÉFICES DE LA CONSTRUCTION BOIS :

- Un matériau biosourcé à faible impact environnemental
- Un matériau naturel et sain qui assure une bonne qualité de l'air et une bonne régulation de l'hygrométrie au sein du logement
- Un matériau isolant qui possède une grande performance énergétique : 15 fois plus isolant que le béton, 400 fois plus que l'acier et 1770 fois plus que l'aluminium. Aussi, construire en bois permettra de réduire significativement les besoins en chauffage du logement
- Un matériau souple et léger qui présente une excellente résistance mécanique. Une poutre de 3 mètres supportant 20 tonnes, pèse : 60 kg en bois, 80 kg en acier, 300 kg en béton
- Matériau très modulable qui offre une grande souplesse architecturale et qui présente de nombreuses possibilités de mise en œuvre : structure, enveloppe, isolation, menuiserie, agencement, aménagement extérieur, revêtement intérieur
- Rapidité de mise en œuvre, préfabrication en atelier puis assemblage sur chantier, coûts de construction optimisés, moins de nuisance et moins de déchets
- Contrairement aux idées reçues, le bois présente une excellente résistance au feu, il transmet 10 fois moins vite la chaleur que l'acier, conserve plus longtemps ses propriétés mécaniques que l'acier et le béton, et émet peu de gaz toxiques lors de sa combustion



Source : Maison passive en bois réalisée par «Mason & Wales Architects»



Source : Maison passive en bois réalisée en 2007 par «AnHeol architectes»



Source : Maison traditionnelle en ossature bois réalisée en 2007 par «Lode Architecture»



Source : Maison ossature bois réalisée en 2016 par Atelier K Architecture

## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.13 RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE 2020

> Entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour les constructions neuves à usage d'habitation, la réglementation environnementale 2020 (RE2020) succède à la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

- > La RE2020 repose sur 3 grands objectifs :
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs
  - Diminuer l'impact des bâtiments sur le changement climatique
  - Assurer le confort estival dans les bâtiments

> Pour répondre à ces objectifs, 6 indicateurs ont été créés : 3 indicateurs «Énergie», 2 indicateurs «Carbone» et 1 indicateur «Confort d'été» (cf. tableau ci-dessous).

> Lors du dépôt de permis de construire, une attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale devra être jointe au dossier.

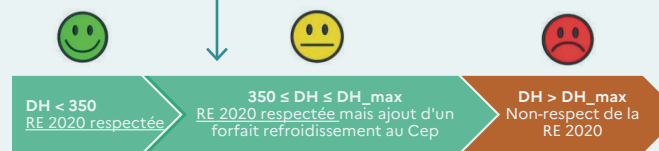
Energie	<b>Bbio</b> [points]	<b>Besoins bioclimatiques</b>	Evaluation des <b>besoins de chaud</b> , de <b>froid (que le bâtiment soit climatisé ou pas)</b> et <b>d'éclairage</b> .	EVOLUTION
	<b>Cep</b> [kWh <sub>ep</sub> /(m <sup>2</sup> .an)]	<b>Consommations d'énergie primaire totale</b>	Evaluation des consommations d'énergie renouvelable et non renouvelable des 5 usages RT 2012 : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation et auxiliaires +	EVOLUTION
	<b>Cep,nr</b> [kWh <sub>ep</sub> /(m <sup>2</sup> .an)]	<b>Consommations d'énergie primaire non renouvelable</b>	1. éclairage et/ou de ventilation des <b>parkings</b> 2. éclairage des <b>circulations en collectif</b> 3. électricité <b>ascenseurs et/ou escalators</b>	NOUVEAU
Carbone	<b>Ic<sub>énergie</sub></b> [kg eq. CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ]	Impact sur le <b>changement climatique</b> associé aux <b>consommations d'énergie</b> primaire	Introduction de la méthode <b>d'analyse du cycle de vie pour l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre</b> des <b>énergies consommées</b> pendant le fonctionnement du bâtiment, soit <b>50 ans</b> .	NOUVEAU
	<b>Ic<sub>construction</sub></b> [kg eq. CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ]	Impact sur le <b>changement climatique</b> associé aux « <b>composants</b> » + « <b>chantier</b> »	Généralisation de la méthode <b>d'analyse du cycle de vie</b> pour l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre des <b>produits de construction et équipements et leur mise en œuvre</b> : l'impact des contributions « Composants » et « Chantier ».	NOUVEAU
Confort d'été	<b>DH</b> [°C.h]	<b>Degré-heure d'inconfort</b> : niveau d'inconfort perçu par les occupants sur l'ensemble de la saison chaude	Évaluation des <b>écarts entre température du bâtiment et température de confort</b> (température adaptée en fonction des températures des jours précédents, elle varie entre 26 et 28°C).	NOUVEAU



Source : Maison passive en bois réalisée par Autrement Bois Construction

Afin de respecter la RE2020, votre projet de maison individuelle ne devra pas dépasser, pour chacun des indicateurs, les valeurs maximales suivantes :

- > Bbio max = 63 points
- > Cep max = 75 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an
- > Cep,nr max = 55 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an
- > Ic énergie max = 4 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an
- > Ic construction max = 640 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- > DH max = 350 ou 1250 °C.h



Source : Guide RE2020 du Ministère de la transition écologique

Source : Guide RE2020 du Ministère de la transition écologique

## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.14 OPTIMISER SES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

#### OPTER POUR UN SYSTÈME DE CHAUFFAGE PERFORMANT ET MOINS CARBONÉ

> Afin de diminuer l'impact carbone et améliorer la performance énergétique de son logement, plusieurs systèmes de chauffage sont recommandés par la réglementation environnementale 2020 :

- Chauffage au bois : chaudière biomasse individuelle, poêle à bois
- Pompe à chaleur : air/air, air/eau, géothermique
- Énergie solaire : panneaux photovoltaïques

> Par ailleurs, depuis janvier 2022, la RE2020 interdit l'installation de chaudières neuves qui ne respectent pas un niveau d'émissions de gaz à effet de serre fixé à 300gCO<sub>2</sub>eq/kwh PCI (Pouvoir Calorifique Inférieur). L'installation de chaudières fioul, charbon ou gaz est donc interdite dans les logements individuels neufs.

#### CHANGER SES HABITUDES POUR LIMITER SES CONSOMMATIONS

> Quelques «éco-gestes» du quotidien pour économiser l'énergie chez soi et réduire ses factures :

- Éteindre le chauffage lorsqu'une pièce est en cours d'aération
- Privilégier des appareils électroménagers avec une bonne classe énergétique (A+++ , A)
- Fermer les volets et tirer les rideaux à la tombée de la nuit
- Remplacer les vieilles ampoules par des LED
- Économiser l'eau chaude pour économiser l'électricité
- Couvrir les poêles et casseroles avec un couvercle pendant la cuisson
- Privilégier les programmes éco sur le lave-vaisselle et le lave-linge et les faire tourner lorsqu'ils sont pleins
- Laver le linge à basse température (30°C) et le sécher à l'air libre autant que possible
- Débrancher la box internet et les appareils en veille la nuit et lorsque l'on ne s'en sert pas
- Baisser la température de 2 à 4°C lorsque l'on est pas dans son logement
- Mettre les radiateurs en mode hors gel en cas d'absence de plus de 2 jours
- Dégivrer régulièrement le frigo et le congélateur
- Réduire les consommations en installant des équipements de robinetterie économiques

#### CHAUFFAGE AU BOIS



Chaudière à granulés

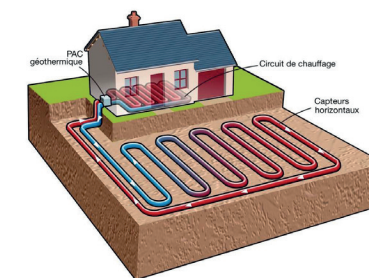


Poêle à bois

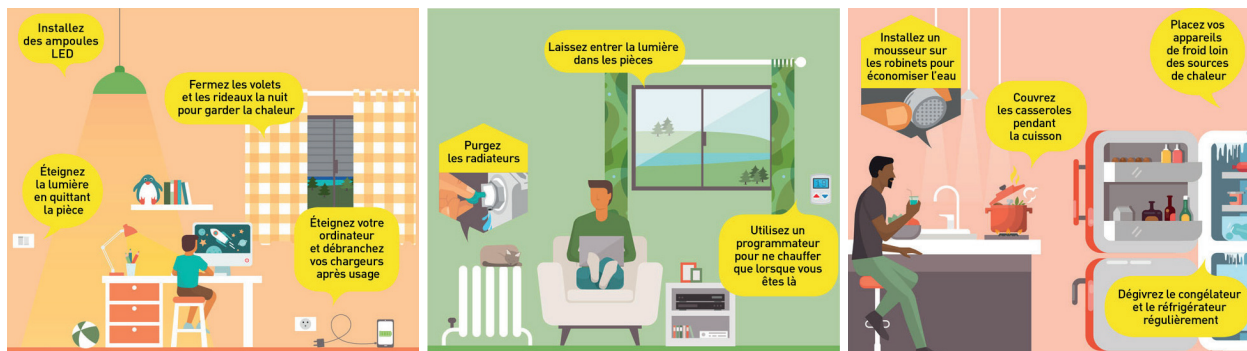
#### POMPE À CHALEUR



Pompe à chaleur air-eau



Pompe à chaleur géothermique



Source : Ministère de la transition écologique et solidaire

#### ÉNERGIE SOLAIRE



Panneaux photovoltaïques

## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.15 PLANTER UN ARBRE SUR SON TERRAIN

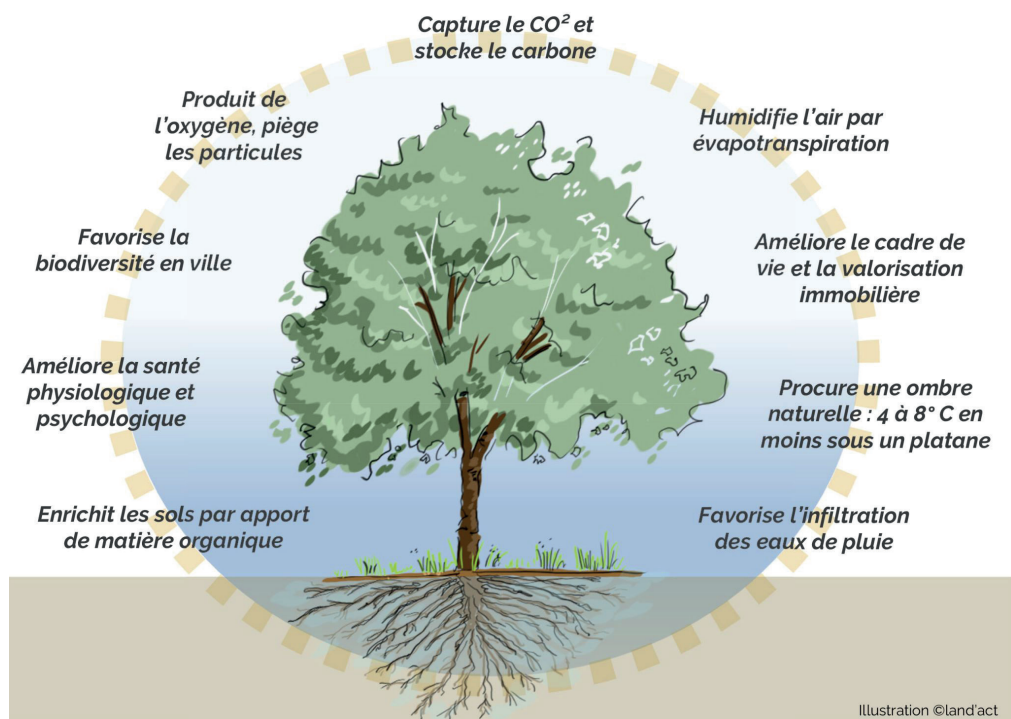
Chaque acquéreur d'un lot à bâtir devra implanter un arbre sur sa parcelle. Des emplacements sont donnés à titre indicatif sur le plan de prescriptions (cf. p.15). Ils devront être ajustés en fonction du projet et de l'espace disponible sur la parcelle.

En fonction de leurs dimensions adultes, les arbres devront être plantés aux distances suivantes des limites parcellaires :

- 6 mètres pour les arbres de grand développement (hauteur supérieure à 15m)
- 4 mètres pour les arbres de moyen dév. (hauteur comprise entre 6 et 15m)
- 2 mètres pour les arbres de petit dév. (hauteur inférieure à 6m)

L'emplacement et l'essence de l'arbre devront figurer sur les plans du dossier de permis de construire

#### QUELS BÉNÉFICES APPORTENT LA PLANTATION D'UN ARBRE SUR SA PARCELLE ?



Source : LandAct paysage

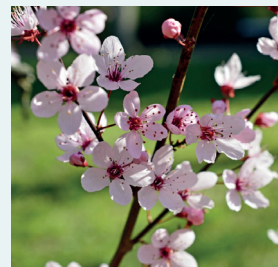


Les acquéreurs des lots 10, 11, 17 et 20 devront impérativement veiller à la préservation des arbres existants, repérés aux plans de vente. Les projets seront conçus de manière à ne pas mettre en péril le développement futur des arbres. Toutes les précautions seront prises en phase d'étude et de chantier.

#### QUELQUES ESSENCES ADAPTÉES AU BOCAGE RÉTRO-LITTORAL DU PAYS DE RETZ (LISTE NON EXHAUSTIVE) :



Châtaigner  
Castanea



Prunier myrobolan  
Prunus cerasifera



Sureau noir  
Sambucus negra

##### Arbres de haut jet et en cépée :

- > Alisier torminal (Sorbus Torminalis)
- > Aulne glutineux (Alnus Glutinosa)
- > Charme (Carpinus)
- > Châtaigner (Castanea)
- > Chêne sessile (Quercus Petraea)
- > Chêne pédonculé (Quercus Robur)
- > Chêne chevelu (Quercus Cerris)
- > Chêne tauzin (Quercus Pyrenaica)
- > Cormier (Sorbus Domestica L.)
- > Érable champêtre (Acer Campestre)
- > Érable plane (Acer Platanoides L.)
- > Érable sycomore (Acer Pseudoplatanus)
- > Frêne commun (Fraxinus Excelsior)
- > Merisier (Prunus Avium)
- > Néflier (Mespilus Germanica)
- > Orme (Ulmus)
- > Pin parasol (Pinus Pinea L.)
- > Prunier myrobolan (Prunus Cerasifera)
- > Saule marsault (Salix Caprea)
- > Saule blanc (Salix Alba)
- > Tilleul à petites feuilles (Tilia Cordata)
- > Tremble (Populus Tremula)

##### Arbustes et arbrisseaux :

- > Ajonc d'Europe (Ulex Europaeus)
- > Amelanchier (Amelanchier canadensis)
- > Bourdaine (Rhamnus Frangula)
- > Cornouiller Sanguin (Cornus Sanguinea)
- > Fusain d'Europe (Euonymus Europaeus)
- > Houx (Ilex Aquifolium)
- > Noisetier sauvage (Coryllus Avellana)
- > Prunellier (Prunus Spinosa)
- > Sureau noir (Sambucus nigra)
- > Troène commun (Ligustrum Vulgare)
- > Viorne obier (Viburnum Opulus)
- > Viorne tin (Viburnum Tinus)

## 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTS À BÂTIR

### 2.16 GÉRER SES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

> Contexte réglementaire - PLU de Chaumes-en-Retz - Zone 1AU :

- La régulation des eaux pluviales est exigée sur les secteurs 1AU. L'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée si elle est possible.
- Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

> Le programme des travaux du lotissement de l'Épure prévoit que les eaux pluviales de chaque parcelle soient dirigées vers un ouvrage de récupération et de rétention, à la charge de chaque acquéreur, et dont le volume utile soit de 2m<sup>3</sup> minimum avec débit de fuite de 1l/s.

> Pourquoi gérer ses eaux pluviales ? Dans un contexte d'adaptation au changement climatique, une meilleure gestion de la ressource en eau doit s'imposer pour nos sociétés et nos villes. Le constat est simple : l'urbanisation impacte massivement les sols et induit la nécessité de réseaux toujours plus dimensionnés. Il est donc temps d'engager les conditions d'un retour de l'eau à la terre et d'en finir avec le recours systématique au «tout tuyau». Cette démarche de gestion alternative aura notamment pour effet de :

- Limiter les pollutions
- Réduire les risques d'inondation
- Favoriser l'alimentation des nappes
- Améliorer le bien-être, la biodiversité, le cadre de vie

#### Comment gérer les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle ?

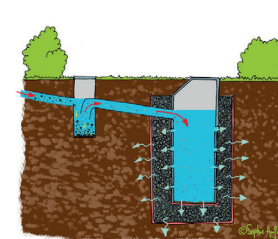
- En limitant les surfaces imperméabilisées : optimiser l'emprise au sol de son projet en privilégiant une maison à étage, préférer une terrasse en bois sur plots plutôt que sur dalle ...
- En choisissant des revêtements perméables pour les aménagements extérieurs : graviers, sables, pavés à larges joints ou pavés enherbés, dalles béton avec gazon ou gravier, dalles alvéolées ...
- En installant un dispositif pour stocker et infiltrer les eaux pluviales :

- > Tranchée d'infiltration
- > Puits d'infiltration
- > Jardin de pluie
- > Noue
- > Cuve ou citerne de rétention
- > Toiture stockante

Source : Nantes Métropole - Eaux pluviales mode d'emploi



Tranchée d'infiltration



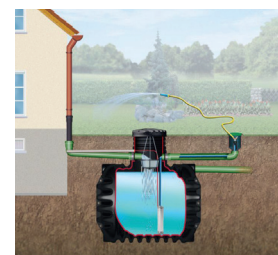
Puits d'infiltration



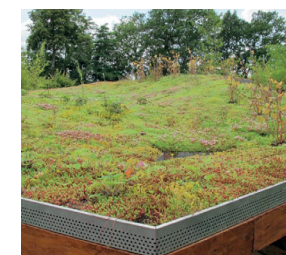
Jardin de pluie



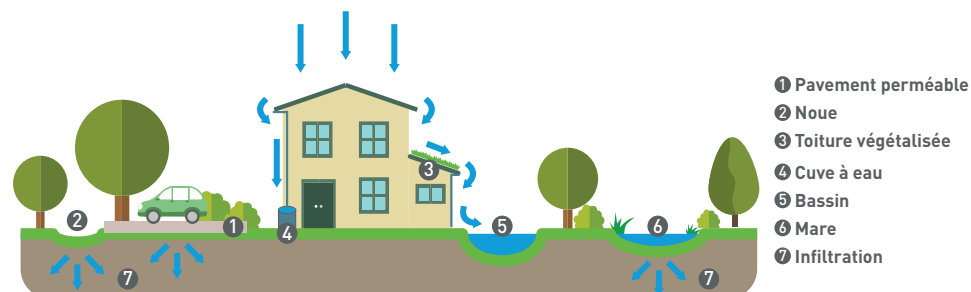
Noue



Cuve de rétention



Toiture stockante



- 1 Pavement perméable
- 2 Noue
- 3 Toiture végétalisée
- 4 Cuve à eau
- 5 Bassin
- 6 Mare
- 7 Infiltration



- 1 Pavement perméable
- 2 Noue
- 3 Rigole
- 4 Toiture végétalisée
- 5 Réservoir paysager
- 6 Cuve à eau
- 7 Bassin
- 8 Mare

Source : Symasol - Gestion des eaux pluviales, guide pour la mise en œuvre de techniques alternatives

### 3. MODALITÉS DE SUIVI DES PROJETS

#### 3.1 ÉTAPES DE VALIDATION DES ESQUISSES ET PC

\* Moe/Constr. = Maître d'Oeuvre/Constructeur

> **Étape 1 - L'acquéreur** : lecture attentive du PLU et du présent CPAUPE, choix d'un concepteur et élaboration du programme et des premières orientations du projet. Si le projet dépasse une surface plancher de 150m<sup>2</sup>, l'acquéreur devra obligatoirement faire appel à un architecte (cf. Loi CAP de 2016).



> **Étape 2 - L'acquéreur et son Moe/Constr.\*** : envoi du projet au stade esquisse par mail à l'Architecte-Urbaniste : [contact@johanne-san.fr](mailto:contact@johanne-san.fr)  
Le dossier d'esquisse devra comporter à minima les éléments suivants : plan d'implantation du projet sur la parcelle, coupes et façades.



> **Étape 3 - Johanne San** : l'Architecte-Urbaniste transmet ses remarques sur l'esquisse à l'acquéreur dans un délai de 15 jours pour prise en compte et modification du projet avant validation par l'architecte.



> **Étape 4 - L'acquéreur et son Moe/Constr.\*** : une fois l'esquisse validée, l'acquéreur finalise la conception de son projet, constitue son dossier de permis de construire et le transmet par mail à l'Architecte-Urbaniste : [contact@johanne-san.fr](mailto:contact@johanne-san.fr)

Le dossier PC devra comporter à minima les éléments suivants :

- Formulaire Cerfa n°13406\*10
- PC1\_Plan de situation
- PC2\_Plan masse du projet
- PC3\_Coupes
- PC4\_Notice architecturale & paysagère
- PC5\_Façades et plan des niveaux (rdc + étage)
- PC6\_Insertion du projet dans son environnement
- PC7\_Photos de l'environnement proche
- PC8\_Photos du paysage lointain
- Attestation de prise en compte de la RE2020



> **Étape 5 - Johanne San** : lorsque le projet est conforme et le dossier PC complet, l'Architecte-Urbaniste dispose d'un délai de 15 jours pour transmettre son VISA favorable à l'acquéreur.



> **Étape 6 - L'acquéreur et son Moe/Constr.\*** : dépôt du dossier PC à la mairie de Chaumes-en-Retz ou par voie dématérialisée. Les dossiers remis en mairie sans visa favorable de l'équipe de maîtrise d'œuvre ne seront pas instruits.

Les coordonnées de l'équipe en charge de l'opération :

**BATI-AMÉNAGEMENT**

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

**AMÉNAGEUR-LOTISSEUR**

**Bâti Aménagement**

32, Boulevard Vincent Gâche 44 200 NANTES

Tél : 02 40 37 61 00

Email : [contact@batiamenagement.fr](mailto:contact@batiamenagement.fr)

**johanne  
san** ] ARCHITECTES  
& URBANISTES

**ARCHITECTE - URBANISTE**

**Johanne SAN**

10, rue Fulton 49 008 ANGERS

Tél : 02 41 25 45 60

Email : [contact@johanne-san.fr](mailto:contact@johanne-san.fr)

**A.G.E**  
ATLANTIQUE GEOMETRES EXPERTS

**BET VRD - GÉOMÈTRES**

**Atlantique Géomètres Experts**

420, route de la Janvrie 44 214 PORNIC

Tél : 02 40 82 01 44

Email : [contact@age-lb.com](mailto:contact@age-lb.com)

### 3. MODALITÉS DE SUIVI DES PROJETS

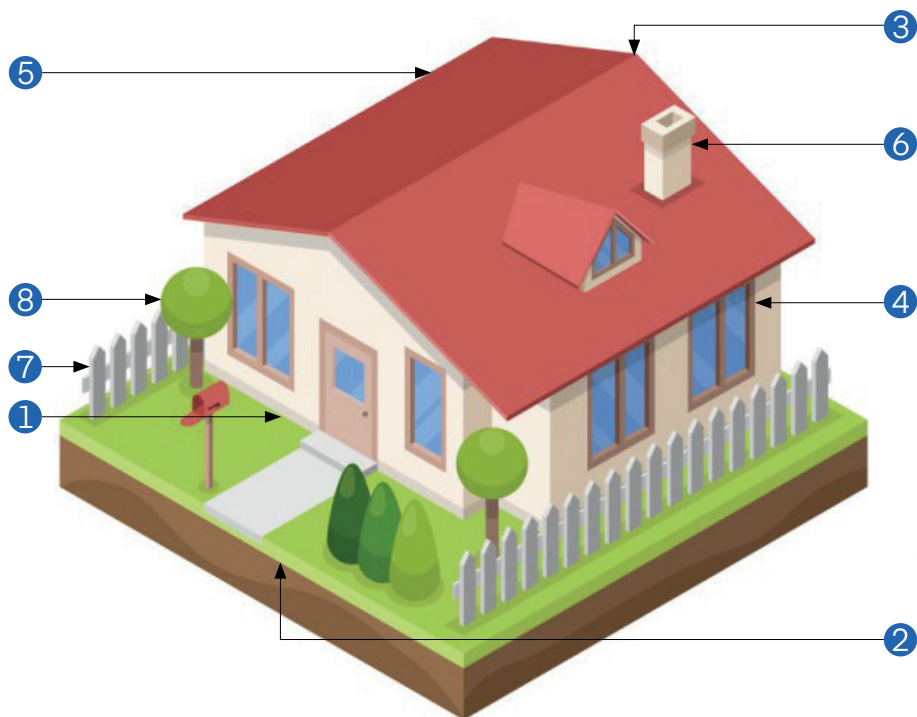
## 3.2 POINTS D'ÉVALUATION DE L'ARCHITECTE-URBANISTE COORDONATEUR

Dans le cadre de sa mission de VISA, l'architecte-urbaniste coordonateur portera une attention toute particulière à la qualité et à la cohérence des futurs projets qui composeront le lotissement de l'Épure.

Pour rappel, avant dépôt en mairie, chaque dossier de permis construire devra avoir été étudié et visé favorablement par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Afin de faciliter la procédure, il appartient à l'acquéreur et à son maître d'œuvre/constructeur de respecter les différentes prescriptions du présent CPAUPE et de transmettre, pour chaque phase, les éléments attendus (cf. p.38).

Lors de l'étude des projets, l'architecte-urbaniste coordonateur sera particulièrement attentif aux 8 points suivants (liste non exhaustive) :



**1 Implantation :** emplacement, zones non-constructibles, mitoyennetés, alignements, retraits, emprise au sol, pleine-terre, gestion de la pente ...

- Bâti
- Garage
- Annexes
- Stationnement libre

**2 Altimétrie :**

- Cote de seuil (insertion urbaine et paysagère\*)

**3 Hauteur :**

- Volume principal
- Volumes annexes
- Ombres portées

**4 Façades :** modénature, rythme, proportions, alignements, cohérence, matériaux, couleurs

- Porte d'entrée
- Porte de garage
- Baie vitrée, porte-fenêtre, fenêtre, lucarne, hublot
- Volets

**5 Toiture :** type (deux pans, monopente, toiture terrasse...), sens de faîtage, inclinaisons, matériaux, couleurs

**6 Éléments techniques :** intégration, covisibilité, cohérence, matériaux, couleurs

- Descente d'eaux pluviales
- Cheminée ou édicules en toiture (VMC, ...)
- Panneaux photovoltaïques
- Pompe à chaleur
- Géothermie

**7 Traitement des limites :** emplacement, hauteur, typologie, matériaux, couleurs, mise en œuvre

- Clôtures
- Portillons
- Mur pare-vue
- Coffrets techniques et boîte aux lettres

**8 Jardin et espaces extérieurs :** emplacement, emprise, typologie, cohérence, matériaux

- Abri de jardin
- Terrasse
- Plantations (Arbres, arbustes, haies ...)
- Revêtements de sol des stationnements et accès piétons

\* Les mises au point techniques liées au calage altimétrique du projet, et leurs incidences, sont de la responsabilité de l'acquéreur et de son maître d'œuvre

## 4.1 PALETTE VÉGÉTALE

### ARBRES DE HAUT JET ET EN CÉPÉE :



Alisier torminal  
*Sorbus torminalis*



Aulne glutineux  
*Alnus glutinosa*



Charme commun  
*Carpinus betulus*



Châtaigner  
*Castanea*



Chêne sessile  
*Quercus petraea*



Chêne pédonculé  
*Quercus robur*



Chêne chevelu  
*Quercus cerris*



Cormier  
*Sorbus domestica L.*



Érable champêtre  
*Acer campestre*



Érable plane  
*Acer platanoides L.*



Érable sycomore  
*Acer pseudoplatanus*



Frêne commun  
*Fraxinus excelsior*



Merisier  
*Prunus avium*



Néflier  
*Mespilus germanica*



Orme champêtre  
*Ulmus minor*



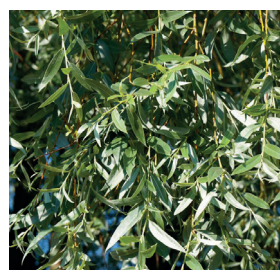
Pin parasol  
*Pinus pinea L.*



Prunier myrobolan  
*Prunus cerasifera*



Saule marsault  
*Salix caprea*



Saule blanc  
*Salix alba*



Tilleul à petites feuilles  
*Tilia cordata*



Tremble  
*Populus tremula*



## 4.1 PALETTE VÉGÉTALE

### ARBUSTES ET ARBRISSEAUX :



Ajonc d'Europe  
*Ulex europaeus*



Amelanchier  
*Amelanchier canadensis*



Bourdaine  
*Rhamnus frangula*



Cournouiller sanguin  
*Cornus sanguinea*



Fusain d'Europe  
*Euonymys europaeus*



Houx  
*Ilex aquifolium*



Noisetier sauvage  
*Corylus avellana*



Prunellier  
*Prunus spinosa*



Sureau noir  
*Sambucus negra*



Troène commun  
*Ligustrum vulgare*



Viorne obier  
*Viburnum opulus*



Viorne tin  
*Viburnum tinus*

## 4. ANNEXES


### 4.2 OAP 6 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : HAUTEURS


OAP = Orientation d'Aménagement Programmatique



Promouvoir des formes urbaines en rapport avec le contexte

Assurer des formes urbaines en rapport avec le centre-bourg au sein de l'ilot B et dans son extension sur une partie de l'ilot A :

 Hauteurs maximales de construction admises :  
9 m à l'égout de toiture ou 10 m au sommet de l'acrotère

 Permettre une hauteur maximale des constructions de  
6 m à l'égout de toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère  
sur le restant du secteur






---

**Agence d'Architecture & d'Urbanisme Johanne SAN**  
10, rue Fulton - CS 50812  
49008 Angers Cedex 1

---

 [contact@johanne-san.fr](mailto:contact@johanne-san.fr)

 02 41 25 45 60

 <https://johanne-san.fr/>

 [linkedin.com/johanne-san](https://www.linkedin.com/company/johanne-san)