



GPAUPE

Cahier des prescriptions

Architecturales, urbaines

Paysagères & environnementales

ZIAC DE CHAMPLAIN - LE GUA TRANCHE 2

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES,
PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

*Ne pas être
amené à la
délivraison*

*de Navie,
Date & Signature*

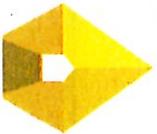


S/P ROCHEFORT

08 JUL. 2021



Septembre
2020



GPM
Groupe MARTEL
15000 rue de la République
13400 MARSEILLE

ASTUDIO
ATELIER D'ARCHITECTURE
D'AMÉNAGEMENT

Commune de LE GUA
Vue d'ambiance
Septembre 2018
ASTUDIO
ATELIER D'ARCHITECTURE
D'AMÉNAGEMENT



— **MÂÎTRE D'OUVRAGE - AMÉNAGEUR**

GPM Immobilier
Avenue des Fourmeaux
17690 ANGOULINS-SUR-MER

— **URBANISTE / CONCEPTEUR
ARCHITECTE CONSEIL / VISA**

3A Studio
109 bis rue Jules Charpentier
37000 TOURS

— **BET VRD / PAYSAGISTE**

GÉOUEST

26 rue J.Y. Cousteau - BP 50352
85009 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX

Sommaire

- 1 - OBJECTIFS ET FONCTIONNEMENT DU CPAUPE p. 05
- 2 - PRÉSENTATION DE LA ZRC DE CHAMPLAIN
- 3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES
 - Implantation des constructions sur la parcelle / accroches / zones non constructibles... p. 12
 - Volumétrie des constructions / annexes, garage,... / hauteurs / gestion des mitoyennetés p. 14
 - Aspect extérieur des constructions :
 - Toiture / Type de pente / Matériaux autorisés p. 16
 - Façades / Nuancier / Matériaux autorisés p. 18
 - Menuiseries / Nuancier p. 20
- 4 - PRESCRIPTIONS SUR L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR DES LOTS
 - Les clôtures en limite sur voie et emprise publique :
 - généralités p. 24
 - haies p. 25
 - clôture en bois de type ganivelle p. 26
 - frontage p. 27
 - frange végétale dense p. 28
 - Les clôtures en limite séparative p. 29
 - Portillons p. 31
 - Intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres p. 32
 - Stationnements / Places de midi / Portail / Matériaux p. 33
 - Les plantations / Palettes végétales p. 35

LE CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES :

Le CPAUPE regroupe l'ensemble des règles spécifiques à la ZAC de Champlain concernant les constructions et l'aménagement des parcelles. Ces règles complètent le règlement du PLU de LE GUA applicable sur l'ensemble de la commune.
L'objectif du CPAUPE est de garantir une cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble de la ZAC. Il permet d'assurer un équilibre entre les constructions d'une même opération par leurs volumes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
Les prescriptions sur l'aménagement extérieur des lots (clôtures, stationnements,...) préservent la qualité des espaces publics.

FONCTIONNEMENT DU CPAUPE :

L'instruction des Permis de construire dans la ZAC est opérée selon deux documents :

- > en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLU);
- > en second lieu le présent Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaine, Paysagères et Environnementale (CPAUPE) qui reprend les règles du PLU.

Les prescriptions du CPAUPE sont toujours plus restrictives que celles du PLU, qui sont elles plus générales. Lorsqu'une prescription du CPAUPE complète un article du PLU, celui-ci est cité dans un encadré.

Chacune des règles du CPAUPE est détaillée et peut être complétée d'un schéma explicatif ou de photographies. Ces illustrations sont des exemples donnés à titre indicatif. Les mesures qui peuvent apparaître sur certains schémas sont des valeurs réglementaires.

Il convient d'adapter chacune des règles en fonction du projet dessiné.

En cas de discordance dans le présent CPAUPE entre règles écrites et références graphiques, l'application des règles écrites sera privilégiée.

Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs de l'opération d'aménagement, chaque projet sera envoyé à l'architecte de la ZAC qui émettra un avis sur la conformité du projet aux réglementations en vigueur.

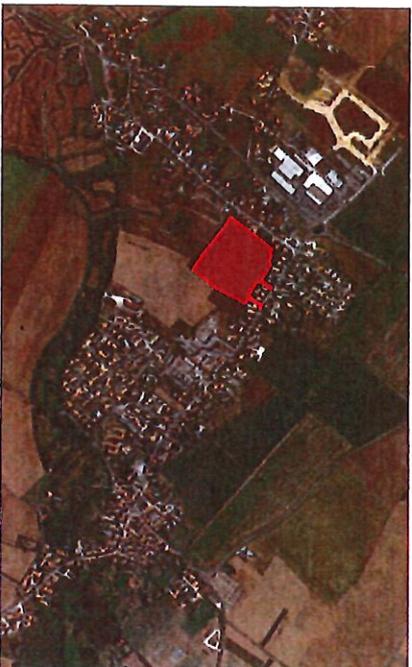
Seul un dossier de demande de permis de construire visé par l'architecte pourra être déposé en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété pour obtention du visa.



3A STUDIO
ATELIER D'ARCHITECTURE
D'AMÉNAGEMENT

ARCHITECTE CONSEIL DE LA ZAC :

Milène CATALA-FARRÉ
109 bis rue Jules Charpentier
37000 TOURS
milene.catala@gmail.com
06-72-70-45-00



La ZAC de Champlain est le résultat du travail d'une équipe réunissant architecte, paysagiste et bureaux d'étude voirie et environnement. L'objectif de cette équipe pluridisciplinaire est d'offrir aux futurs habitants un quartier agréable à vivre dans lequel il sera facile de se promener avec des enfants, de circuler en vélo et de s'installer dans les espaces vert.

Ce projet propose des rues sécurisées et végétalisées et des placettes aménagées pour les rencontres entre voisins. Cette opération est conçue comme un ensemble, l'objectif : proposer un quartier paisible et attrayant dans lequel on aura envie de se promener et d'investir les espaces publics.

Pour garantir la qualité du futur quartier chaque acquéreur a la responsabilité de sa parcelle. Lorsqu'il conçoit le projet de sa maison il doit prendre en compte son environnement et penser à l'impact de la future construction sur le quartier. Les constructions des habitants doivent s'harmoniser les unes aux autres. De même les aménagements en limite de l'espace public, de type clôture ou place de stationnement, doivent être réalisés avec soin.

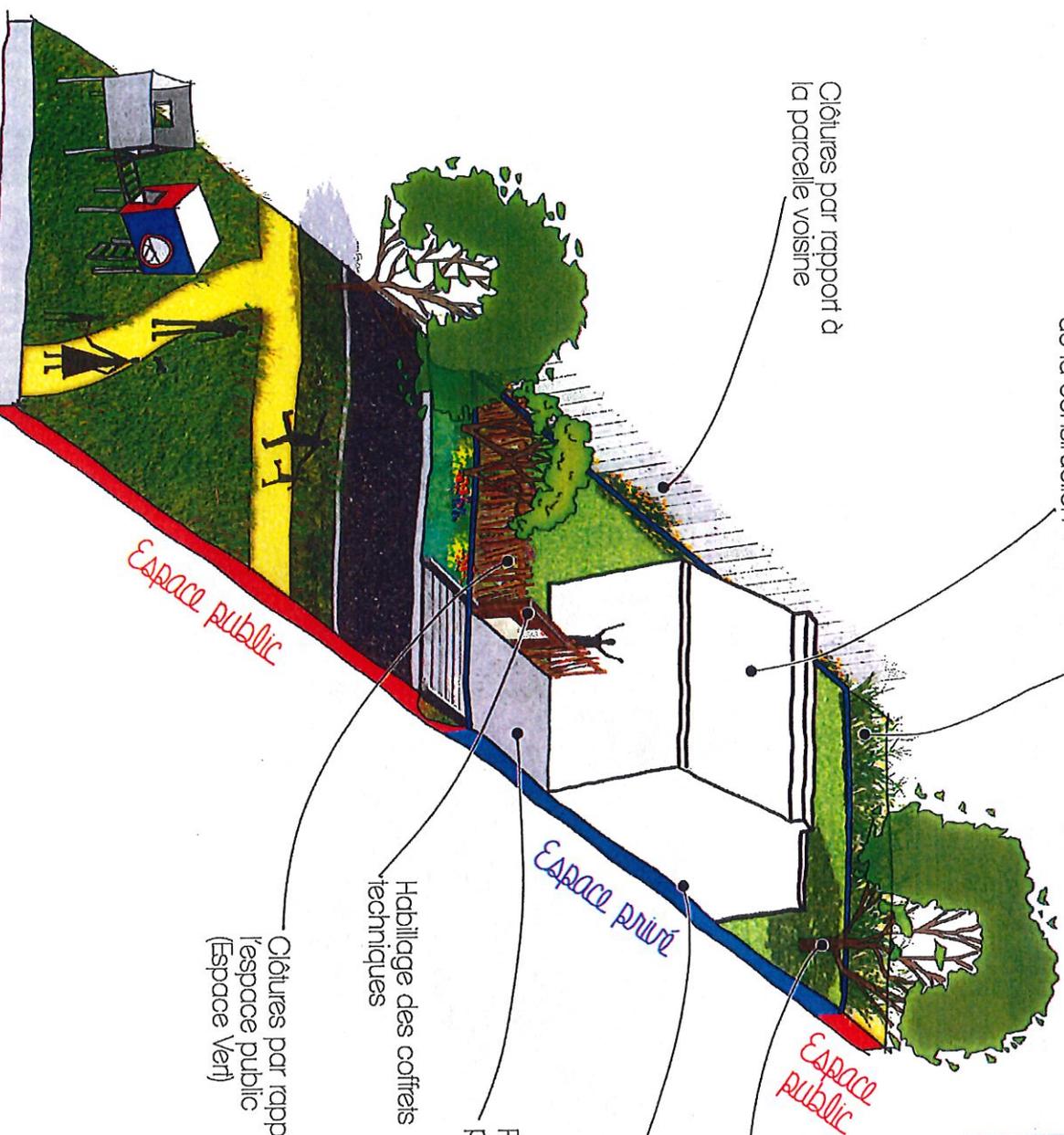
Pour guider les futurs habitants dans la réalisation de leur projet, le quartier intègre un ensemble de prescriptions et d'indications concernant les espaces privés que les acquéreurs devront prendre en compte. Elles sont toutes présentées dans ce document et concernent :

- L'implantation de la futur construction sur la parcelle.
- La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, volume principal et annexes.
- Les clôtures en limites séparatives
- Les clôtures par rapport au domaine public
- L'intégration des coffrets techniques
- Le stationnement sur la parcelle
- Les plantations

Cloûtures par rapport à l'espace public (Espace minéral)

Aspect extérieur de la construction

Cloûtures par rapport à la parcelle voisine



LA QUALITÉ ATTENDUE DANS LES ESPACES PRIVÉS - LES PRÉSCRIPTIONS POUR LES ACQUÉREURS -



Distance des Plantations par rapport à la parcelle voisine

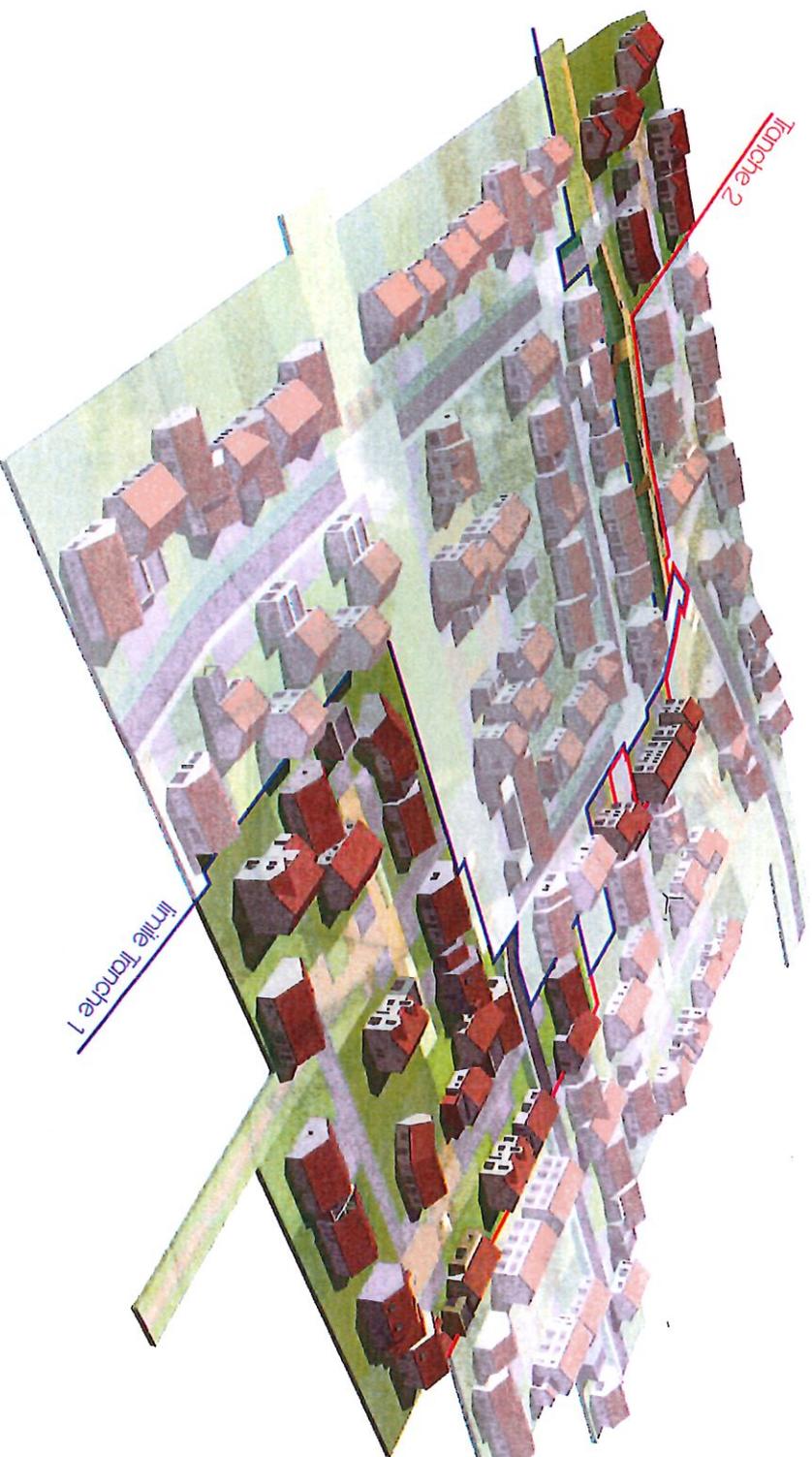
Implantation des constructions

Revêtement et dimensions places de midi

Habillage des coffres techniques

Cloûtures par rapport à l'espace public (Espace Vert)

La ZAC de Champlain



L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DE CHAMPLAIN

Le projet de la ZAC de Champlain est à vocation principale d'habitat. Il concerne un site d'environ 6 hectares, classé en zone destinée à l'extension future de la Commune dont l'urbanisation est prévue à court terme (zone AU). Ce futur quartier comptera 120 logements environ. L'aménagement du projet est conçu afin d'apporter une réponse aux enjeux suivants :

- Répondre aux besoins de la population en matière de logements et d'équipements ;
- Attirer de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages, en offrant des habitations de qualité à des prix accessibles ;
- Promouvoir une urbanisation harmonieuse et maîtrisée, assurant la qualité des aménagements (espaces verts, espaces publics, etc.) ;
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, en créant des espaces verts déconnectés de l'empreinte automobile et en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols ;
- Favoriser la biodiversité, en privilégiant une trame végétale propice à l'accueil de la petite faune et à la conservation des espèces ;
- Inciter à l'utilisation des modes de déplacements doux et alternatifs à la voiture.



ZAC de CHAMPLAIN - Le Gua



ZAC de CHAMPLAIN
Le Gua
 - Juillet 2019 -
 Schéma d'aménagement

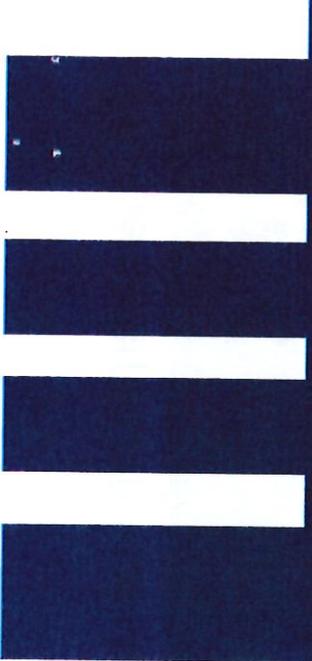
3A STUDIO
 Architectes
 Urbanistes

0 10 20 50 m
 Nord

	Périmètre de l'opération
	Parcelles pinétes
	Accès à la zone
	Surface escarpée
	Vallée
	Labels douce
	Piccinelle
	Espace vert
	Gestion du polder - Nouer et Bassin
	Aire de collecte des déchets
	Traicido / Feuille de reboisement



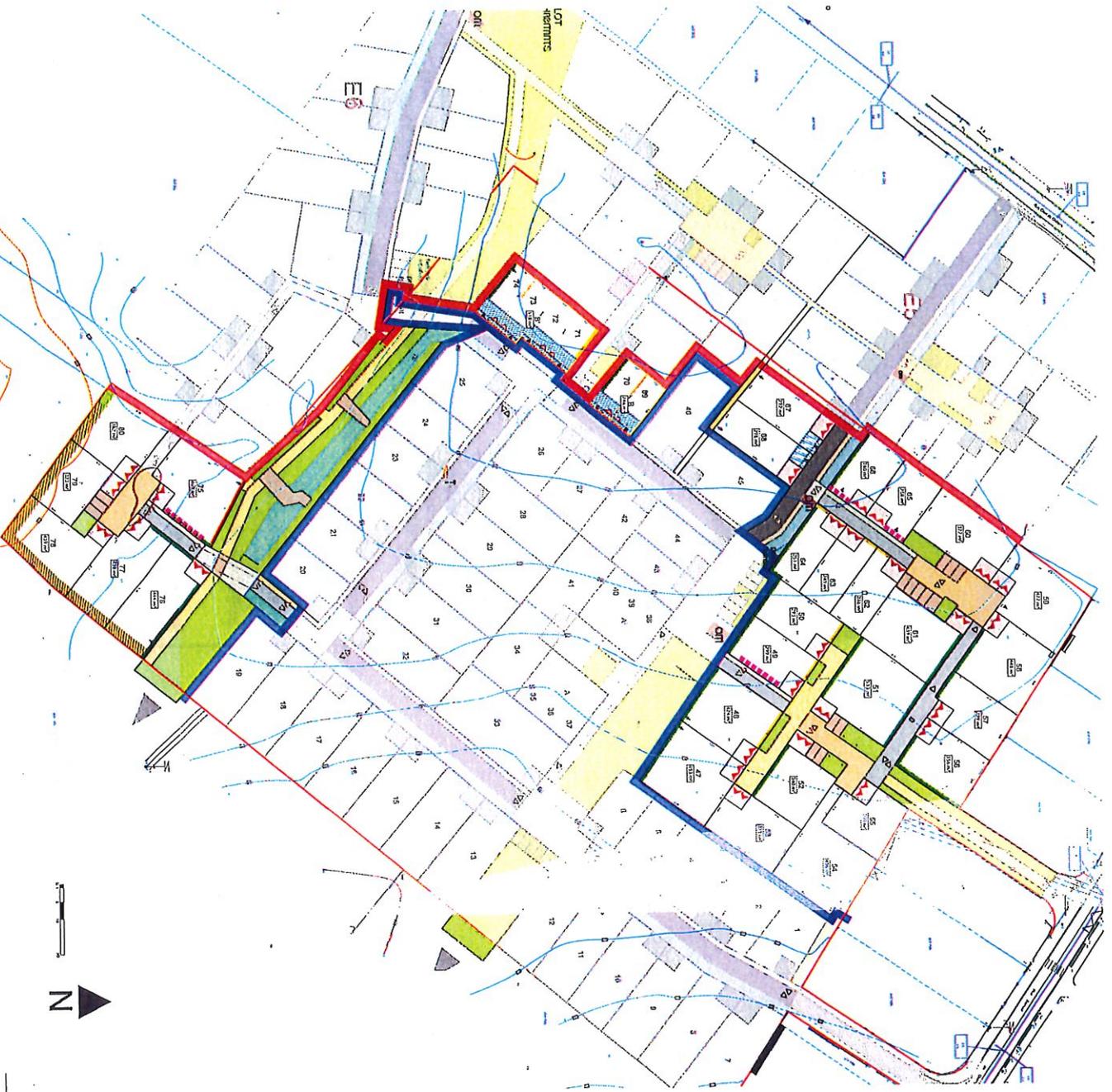
Prescriptions Architecturales



Plan réglementaire

Un plan réglementaire complète les articles du PLU concernant l'implantation des constructions et les types de clôtures. Ce plan tient compte de l'organisation du quartier, de l'orientation des terrains et de leur environnement paysager.

Ces prescriptions supplémentaires permettent de guider une implantation de la construction plus appropriée à sa parcelle.



Légende	
	Raccès automobile à la parcelle / places de midi
	Implantation d'un garage autorisé en limite sur la voie de circulation
	Implantation d'un pavillon en limite sur l'espace public
	Raccroche bâti obligatoire
	Raccroche bâti obligatoire entre 1 m et 5 m de la limite de voirie
	Frontage devant la construction
	Frange végétale dense
	Plantation de haies
	Clôtures en bois de type gamivelle Hl. max 1,20m
	Clôtures en bois de type gamivelle Hl. max 1,50m

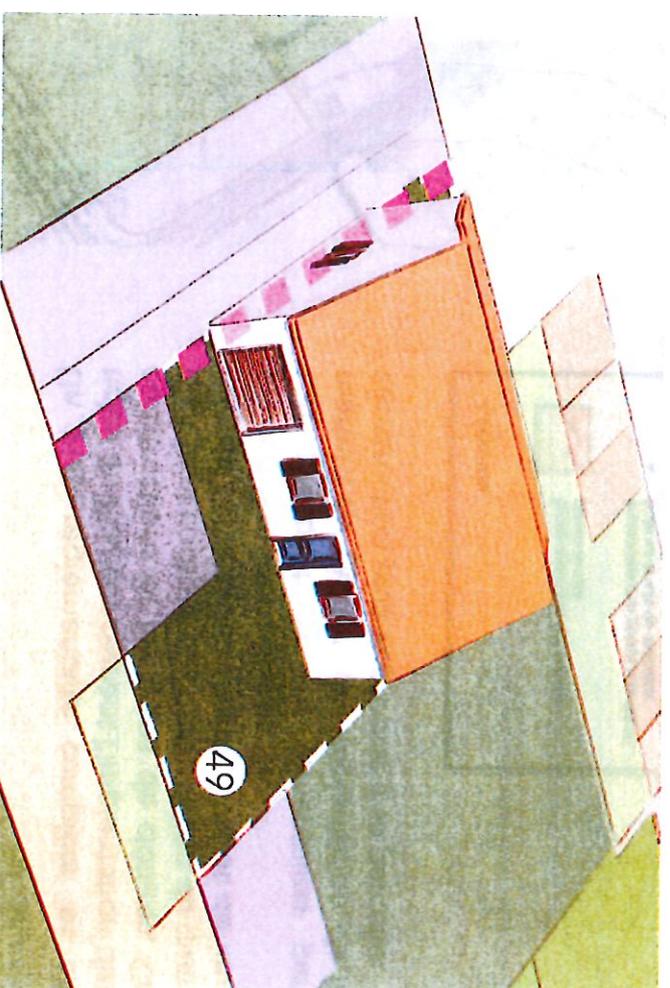
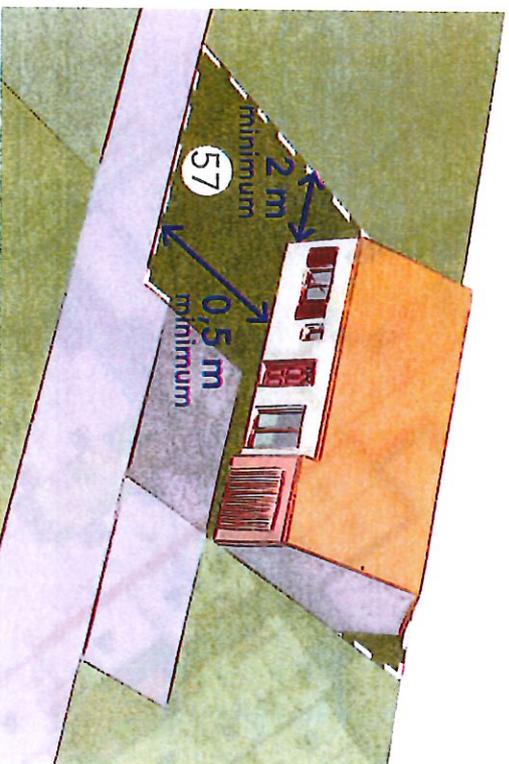
Implantation des constructions sur les terrains

Article AU 6 du PLU - secteur AUz - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation sera implantée soit à l'alignement, soit à 0,5 mètre minimum mesuré depuis la limite de l'espace public, et conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du CPAUPE de la ZAC.

Article AU 7 du PLU - secteur AUz - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

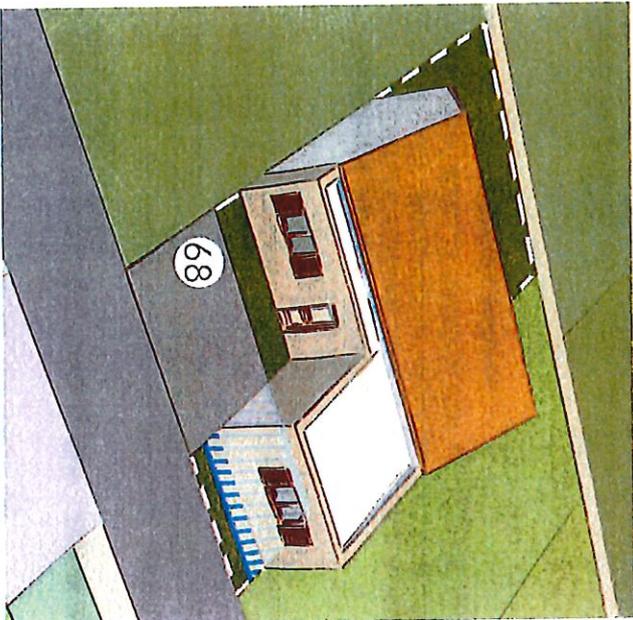
Les constructions peuvent s'implanter soit en limites(s) séparatives(s), soit avec un retrait de 2 mètres minimum, et conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du CPAUPE de la ZAC.



Accroche obligatoire en limite

pour les lots 49, 65, 66 & 75.

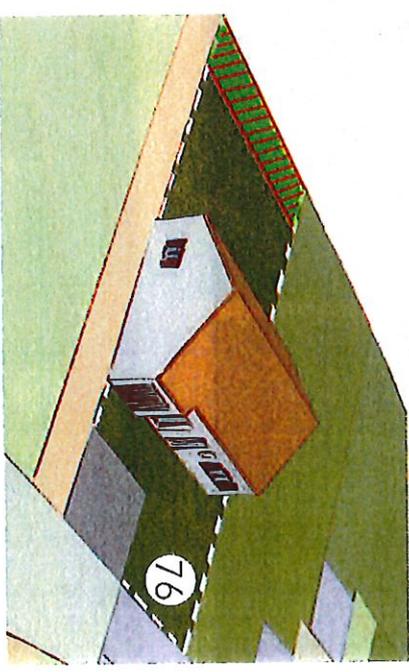
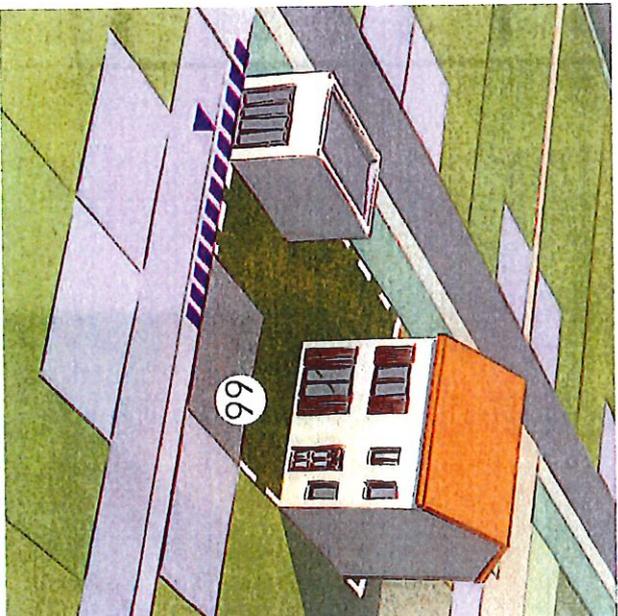
Une implantation d'un élément bâti en limite sur l'espace public est imposée sur certaines parcelles (autour d'une placette ou le long d'une voie de circulation). Cette accroche permet de créer un cadre bâti et de structurer des endroits spécifiques de l'opération. L'accroche peut être marquée par un pignon, une façade (sur toute la longueur ou sur une partie seulement) ou un garage/annexe.



Accroche obligatoire entre 1 et 5 mètres pour les lots 67, 68 et les lots 69, 70, 71, 72, 73 & 74 (Macrolots B & B')
Une implantation d'un élément bâti entre 1 et 5 mètres de la limite sur voie publique est imposée sur certaines parcelles. Cette accroche permet de créer un front bâti le long des voies de circulation. Elle sera complétée par la réalisation d'un frontage (voir p.27) devant la construction.

Implantation d'un garage en limite sur voie possible
pour les lots 59, 65, 66, 67, 68 et les lots 69, 70, 71, 72, 73 & 74 (Macrolots B et B')

L'implantation d'un garage est autorisée en limite sur la voie de circulation. L'entrée du véhicule sera prévue depuis cette voie.



Zone non aedificandi
pour les lots 76, 77, 78, 79 & 80.

En fond de lot, une bande de 3 mètres est réservée à la plantation d'arbustes et d'arbres. Cette bande est non constructible. Aucune construction (habitation, annexe, garage ou abris de jardin) ne pourra y être implantée.

Une haie dense devra donc y être plantée en limite avec les parcelles agricoles en fond de lot. Elle sera composée d'essences variées et intégrera au moins 3 essences proposés dans l'herbier correspondant. (cf. herbier p.39)

Volumétrie des constructions

Article AU 10 du PLU - secteur AUz - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée :

- Pour les toitures à pentes : la hauteur ne peut dépasser 8 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux ;
- Pour les toitures terrasses : la hauteur ne peut dépasser 6 mètres à l'acrotère hors installations techniques

La hauteur, des bâtiments annexes à l'habitation n'excédera pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

En cas de sous-sol, la rampe d'accès doit débiter après l'enclave de stationnement non close prévue à l'article 12.

Article AU 11-2 du PLU - secteur AUz - Aspect extérieur des constructions - Seuil

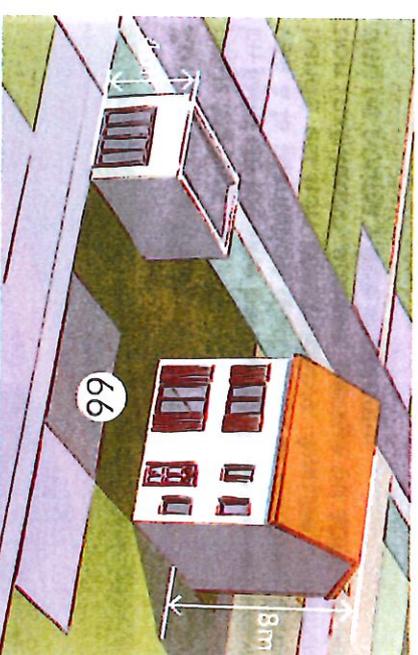
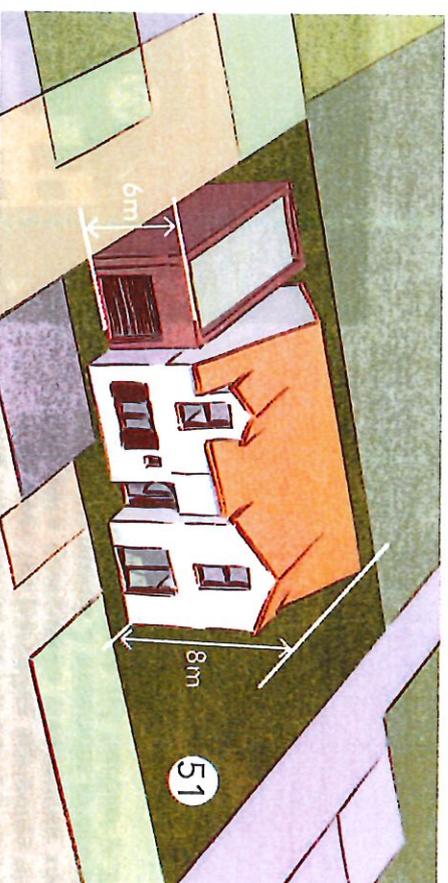
Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30m au-dessus du niveau de l'accès automobile du terrain.
Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

* Précisions sur les annexes

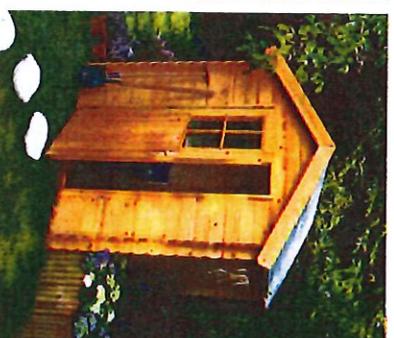
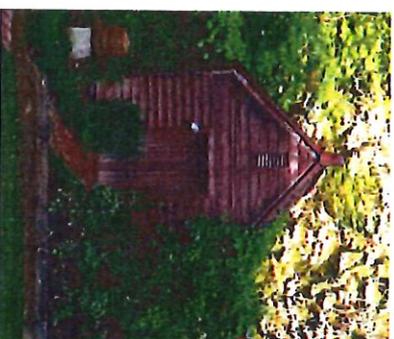
Est considérée comme une annexe une construction secondaire de dimensions réduites qui entretient un lien fonctionnel avec la construction principale sans disposer d'accès direct depuis celle-ci.

Abris de jardin

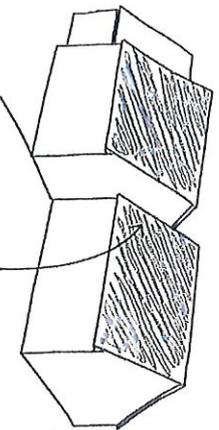
Les abris de jardin seront en bois (toiture et murs). Ils devront respecter des proportions harmonieuses et devront être intégrés aux plantations du jardin et bénéficier d'un écran végétal par rapport à l'espace public.



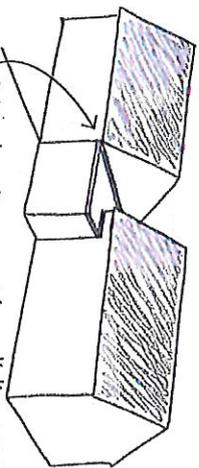
Exemples d'abris de jardin



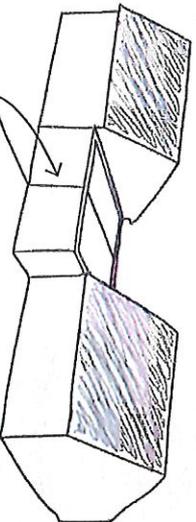
Gestion de la mitoyenneté
 Pour favoriser une meilleure occupation des parcelles l'implantation des constructions en limite séparative est vivement conseillée.
 Dans le cas de constructions mitoyennes sur une même propriété ou sur 2 propriétés contiguës, on prendra soin de concevoir des liaisons cohérentes. En cas de mitoyenneté, la première des constructions constituera la référence ou la contrainte de base lors de l'envoi du permis à l'architecte conseil.



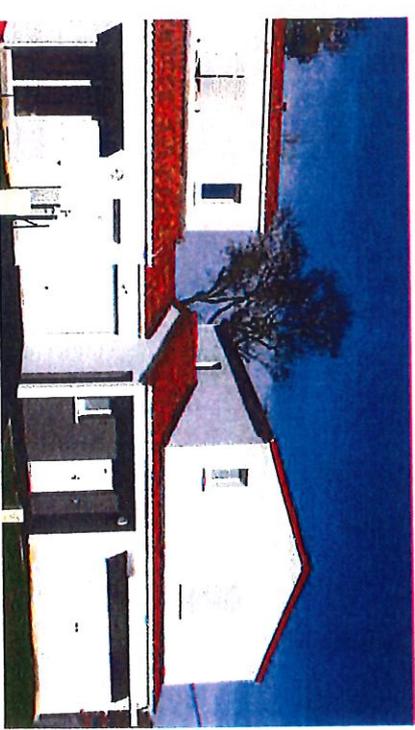
Gérer la mitoyenneté par une pente de toiture identique



Gérer la mitoyenneté par l'alignement de l'acrotère et de l'égout du toit



Gérer la mitoyenneté par un même style de construction



Toitures

Article AU 11-3 du PLU - secteur AUz - Aspect extérieur des constructions - Les toitures

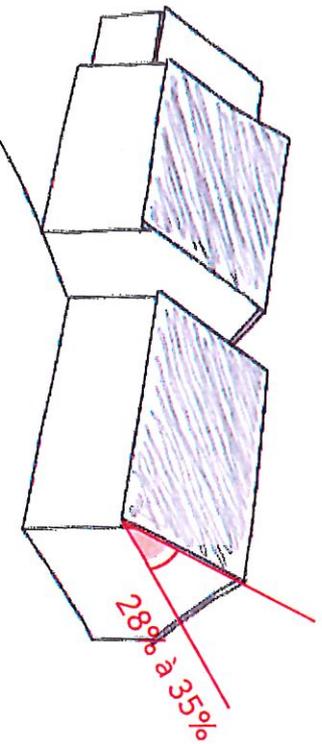
La toiture de la construction principale peut aller de deux à quatre pentes comprises entre 28 et 35%. Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal. Les tuiles de teinte orangée ou de couleur noire sont autorisées. Les tuiles plates sont interdites.

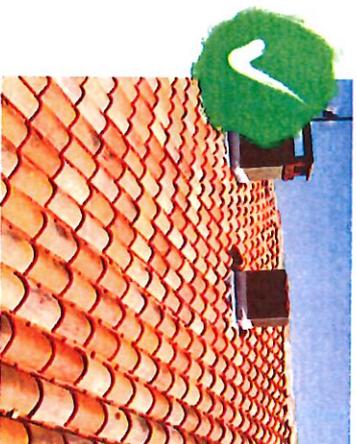
Des toitures différentes pour les annexes et corps secondaires peuvent être admises (courbe, terrasse, monopente, etc.) sous réserve que la composition architecturale d'ensemble soit cohérente et maîtrisée.

Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine, la toiture terrasse intégrale est autorisée, à condition de rechercher un jeu de volumes, d'éviter les blocs et d'associer au moins trois volumes bâtis.

Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades verticales. Les toitures terrasses inaccessibles végétalisées sont vivement recommandées. La partie minérale des toitures terrasses sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement appropriés (carrelage, dalles sur plots, caillabotis bois, protection dure,...)



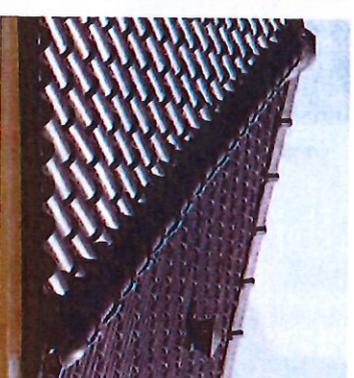
Matériaux autorisés pour les toitures :



Tuiles en terre cuite de type canal



Tuiles en terre cuite de type romane-canal



Tuiles canal de couleur noire

Matériaux autorisés pour les toitures courbes ou terrasse des annexes et corps secondaires :



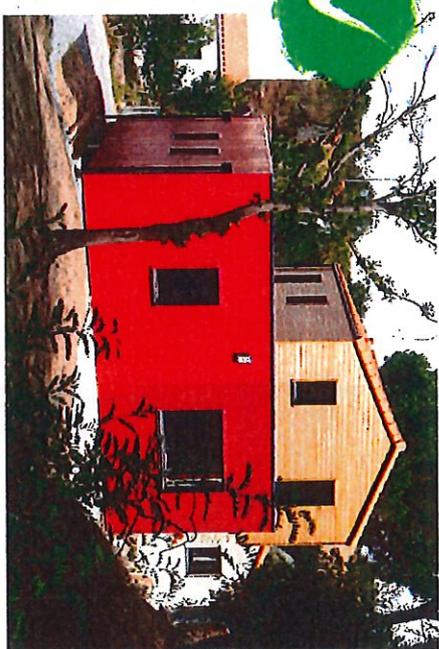
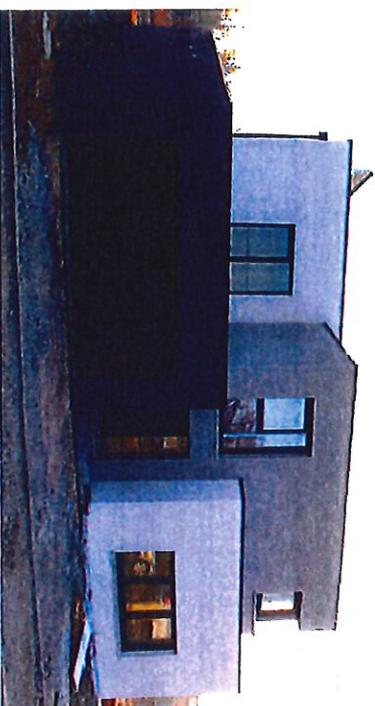
Zinc



Bac acier



Toiture végétalisée

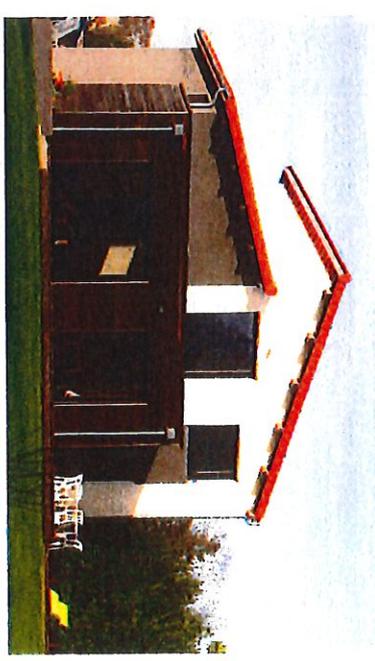


La toiture de la construction principale peut aller de deux à quatre pentes. Les annexes et corps secondaires peuvent être différents (courbe, terrasse, monopente ...)
 Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine, la toiture terrasse intégrale est autorisée, à condition de rechercher un jeu de volumes et éviter les blocs.

Volumes des constructions



Toiture courbe sur la construction principale



Toitures mono pente sur les constructions principales

Façades

Couleurs

Afin de marquer l'identité de ce nouveau quartier, le parti pris proposé est de rendre obligatoire l'emploi d'une couleur soutenue sur chaque logement. Cette couleur sera à choisir dans les nuanciers qui suivent et pourra être employée soit :

- sur les volets battants ou coulissants de la maison (nuancier 4)
- sur une façade ou un volume secondaire de la maison (nuancier 2)

Si une couleur est appliquée en façade, dans ce cas, les volets pourront être de couleurs neutres (nuancier 3) ou identiques. L'usage de plusieurs couleurs est autorisé sous réserve d'un échange et de l'accord de l'architecte conseil.

Si les teintes et matériaux de façades utilisés sont neutres (nuancier 1) sur toute la construction, l'emploi d'une couleur vive est obligatoire sur les volets (nuancier 4).

Si une tonalité contrastante d'enduit ou de bardage est utilisée, elle sera soit sur un volume secondaire (garage, extension,...) soit pour couvrir du sol au sommet un pan de mur.
Les bandeaux ou encadrements de fenêtre colorés sont interdits.

Matériaux

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les façades de la construction principale seront recouvertes d'un enduit ou d'un bardage en bois. La teinte de ces façades sera choisie dans le nuancier. L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc...) est interdite.

Concernant les annexes, outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonnerie enduite, de type bardage bois...), peuvent être utilisés des bardages (en Zinc, bardage métallique ou «Trespas») sous réserve d'être teintés avec des couleurs du nuancier.

Matériaux autorisés pour les façades de la construction principale



Enduit



Bardage bois naturel ou teint dans une couleur du nuancier

Matériaux supplémentaires autorisés pour les façades des corps secondaires / annexes



Bardage Zinc



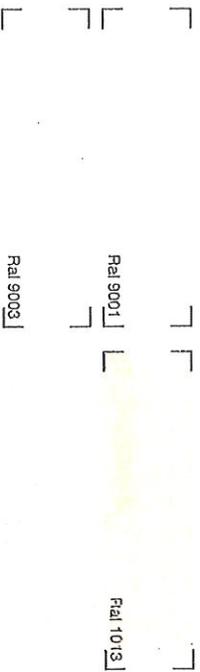
Bardage métallique



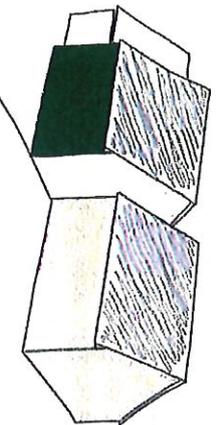
Bardage en composite bois-résine de type «Trespas»

Teintes pour les enduits de façade :

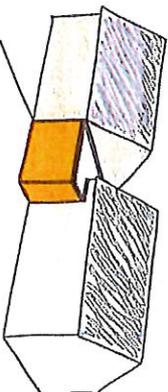
Nuancier 1 - Couleurs principales :



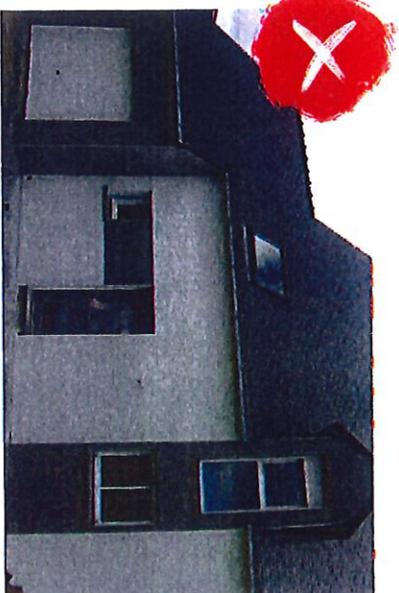
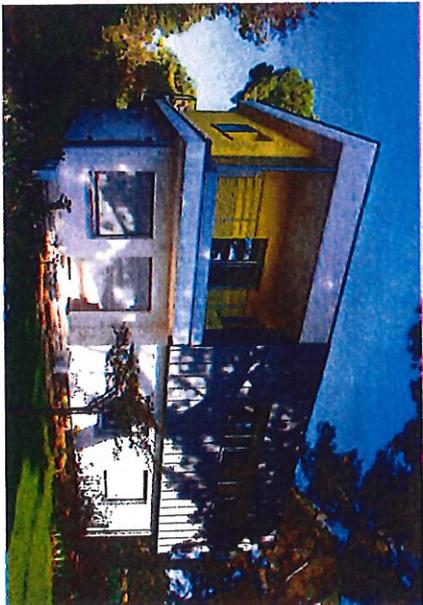
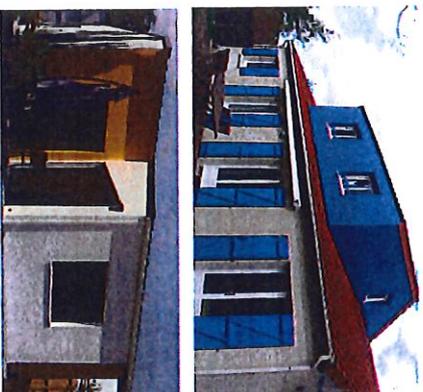
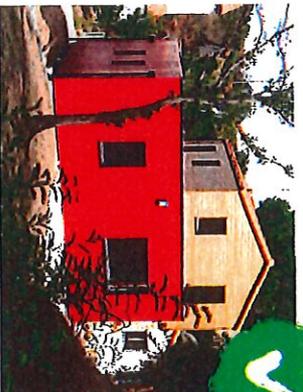
Nuancier 2 - Couleurs secondaires :



Tonalité contrastante sur un pan de mur



Tonalité contrastante sur un volume secondaire



Bandeaux de couleur autour des fenêtres

Menuiseries et volets

Généralité

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.
Le PVC est interdit pour les portes de garage, portes d'entrée et de service et pour les volets. Les portes de garage seront à lames verticales ou horizontales, sans motif et sans ouverture.
Les ouvertures et baies principales seront de hauteur similaire ou bien accordées avec celles des bâtiments mitoyens. Un alignement des menuiseries d'un étage à l'autre sera recherché.
Les ouvertures les plus grandes seront orientées Sud.

Ouverture des façades sur emprise publique

Afin d'éviter les murs aveugles, tout pignon ou façade tournée vers une emprise publique devra être travaillé, notamment par la présence d'ouvertures (fenêtres, porte...). Est imposé la réalisation d'au moins une fenêtre de dimensions minimum de 0,90 x 0,90 mètre.

Volets obligatoires

Les volets battants ou coulissants sont obligatoires pour les fenêtres de dimensions supérieures à 0,85 x 0,85 mètre et visibles depuis l'espace public.

Les baies vitrées d'une largeur supérieure à 1,50 mètre peuvent être dispensées de volets battants ou coulissants si sur la même façade une autre fenêtre en est pourvue.

Les matériaux autorisés pour les volets battants ou coulissants sont l'aluminium, le bois, le composite ou tout métal inoxydable.

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

Couleur

La couleur des menuiseries et des volets roulants doit être choisie dans les nuanciers 3 ou 4.

La couleur des volets battants ou coulissants doit être choisie dans le nuancier et en fonction de la couleur des façades de la construction.

La couleur de la porte d'entrée sera identique à celle des volets ou celle du mur coloré (cf p.18).

L'usage de plusieurs couleurs est autorisé sous réserve d'un échange et de l'accord de l'architecte conseil.

Teintes pour les menuiseries et les volets :

Nuancier 3 :



Nuancier 4 :

