

ALBA

Allée des Orchidées – SAINT-NAZAIRE

PRESCRIPTIONS ET ORIENTATIONS ARCHITECTURALES

- CAHIER DES CHARGES -

Avril 2024



Préambule

Le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les règles et servitudes devant s'appliquer à l'aménagement des lots libres de l'opération « Alba - Allée des Orchidées » (Saint-Nazaire - 44). Il est opposable et s'impose à quiconque détient, à quel titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération. Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée par un plan de situation et un plan parcellaire du projet.

Les acquéreurs devront transmettre à l'architecte-conseil* du lotissement le projet avant dépôt du permis de construire. Un échange sera organisé afin, si besoin, d'apporter des ajustements au projet pour répondre au présent cahier des charges. L'acquéreur pourra également bénéficier des conseils du CAUE ou de l'architecte-conseil de la Ville.

*Architecte conseil : Agence PLYS Architectes : contact@plys.fr

Désignation, disposition d'urbanisme

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de Saint-Nazaire, à savoir le Plan Local Urbanisme intercommunal de la CARENE approuvé le 4 février 2020, et ses modifications * à la date de délivrance des permis de construire, et des dispositions du code de l'urbanisme, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre de l'opération devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Le lotissement se situe dans le secteur UAc2 du PLUi de la CARENE. Les demandes de Permis de Construire devront respecter les réglementations du PLUi et du présent règlement.

(*modification n°2 à la date du 20/11/23)

Nature de l'opération

La présente opération d'aménagement d'ensemble permet d'aménager un quartier comprenant 14 lots destinés à la construction d'habitations individuelles.

1 : PRESENTATION DE L'OPERATION

Le projet s'inscrit dans le cadre d'une réflexion de renouvellement et de densification menée par la SILENE et la commune de Saint-Nazaire. Habiter ce quartier signifie partager le projet d'aménagement dans ses dimensions paysagères, environnementales et architecturales.

Les règles données dans ce cahier des charges visent à guider les acquéreurs dans la conception de leurs projets en harmonie avec leurs futurs voisins, dans un objectif de bien-vivre ensemble.

Ainsi, le parti pris a été de fixer des règles d'implantation de la façade sur rue, et au contraire de laisser une certaine liberté aux acquéreurs sur le volume à construire, les pentes de toitures, la présence d'un garage, d'un carport ou d'un espace de stationnement extérieur, etc.

2 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

L'opération a pour objet la construction d'habitations individuelles. Sont interdites les autres destinations indiquées au paragraphe 2 du PLUi.

3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.1 Volumétrie et implantation des constructions

3.1.1 Volumétrie des constructions

Principe

L'organisation des volumes sur les parcelles se base sur le principe d'articulation d'un volume principal, et d'un volume secondaire. L'objectif est d'assurer une cohérence globale de l'ensemble des 14 lots tout en autorisant et favorisant différentes typologies et organisations des logements. Pouvant s'adapter aux besoins et aspirations de chacun, les règles d'alignement fixées ci-après conjuguent les prescriptions du PLUI et l'organisation des accès aux parcelles (schéma de voirie).

Volume principal :

Chaque parcelle accueille un volume principal s'étirant dans le sens de la plus grande longueur de celle-ci. Ces volumes structurent l'organisation architecturale générale du lotissement. Il présente un pignon en lien avec l'espace de jardin situé côté rue. L'alignement de ces volumes sur rue est imposé afin d'assurer la cohérence générale de l'ensemble.

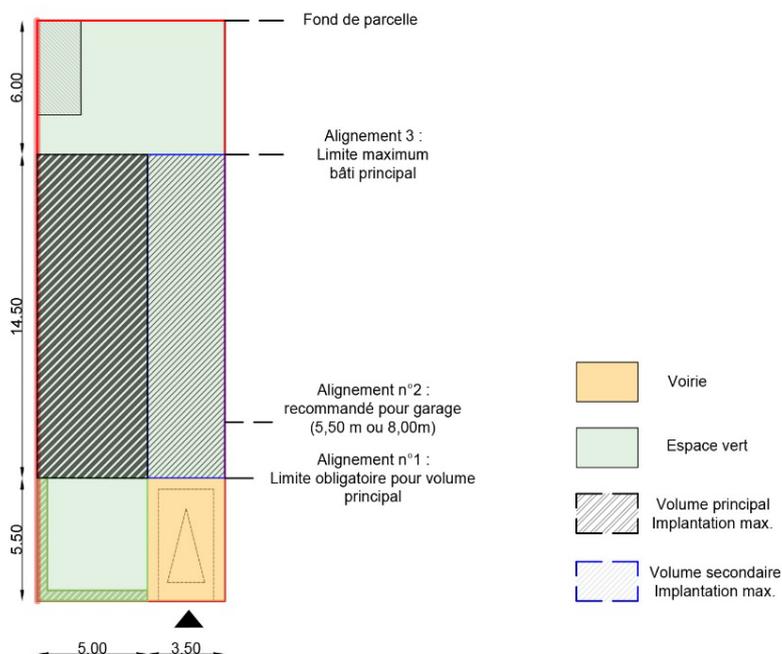
Compte tenu de l'orientation des parcelles, la hauteur des constructions est limitée de façon à minimiser les ombres portées d'une parcelle à l'autre, tout en autorisant des constructions en R+1 ou RDC + Comble

Volume secondaire :

Selon les projets, un second volume peut être disposé sur la parcelle. Celui-ci s'implante au droit de l'accès à la parcelle. Ce volume peut être habitable, et dans la continuité du volume principal. Il n'est pas limité à la fonction unique de garage.

En creux, ou à l'alignement du volume principal, il est identifié comme « complémentaire » au volume principal.

3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques



Principe

Les aménagements sur rue et les accès aux parcelles sont fixés par le plan d'aménagement.

Chaque parcelle est divisée dans le sens de la profondeur en deux bandes.

- Une première bande de construction d'une largeur de 5,00 à 6,00 m pour le volume principal. *(Hachure gris foncé sur le schéma ci-dessous)*
- Une bande de construction secondaire de 3,00 à 4,00m de largeur pour le volume secondaire. La bande secondaire est toujours située au droit des accès et stationnement. *(Hachure gris clair sur le schéma ci-dessous)*

Dans un souci de cohérence de l'ensemble, deux lignes d'alignements par rapport aux voies publiques sont fixées par le plan de composition.

- Un premier alignement est fixé à 5,50m de la limite sur voie publique est imposé pour le volume principal, à minima pour un des niveaux. *(Encadrement noir sur le schéma ci-dessous)*
- Un second alignement, fixé à 8,00m par rapport à la limite sur rue, est proposé. Le volume secondaire pourra donc s'aligner soit à 5,50m soit à 8,00m de la limite sur voie publique. *(Encadrement bleu sur le schéma ci-dessous)*

3.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et des emprises publiques, le volume principal *(en hachure gris foncé sur le schéma ci-dessus et le plan de composition)* s'implante obligatoirement en limite séparative. Celle-ci correspond à la limite opposée au stationnement (Voir plan de composition -alignement latéral -). Sauf pour les parcelles 1, 7 – et 8.

Concernant la bande d'implantation secondaire *(en hachure gris clair sur le schéma ci-dessus et le plan de composition)*, le PLUi impose une implantation en limite latérale ou avec un retrait minimal de 3,00m. Autrement dit, le volume secondaire doit s'implanter en limite séparative, ou être non construit.



3.1.4 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière.

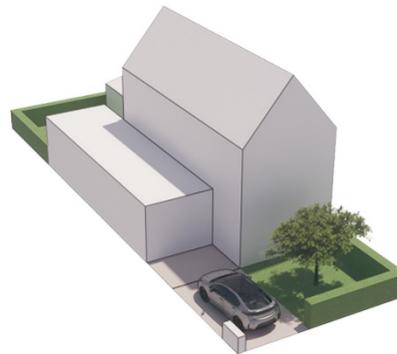
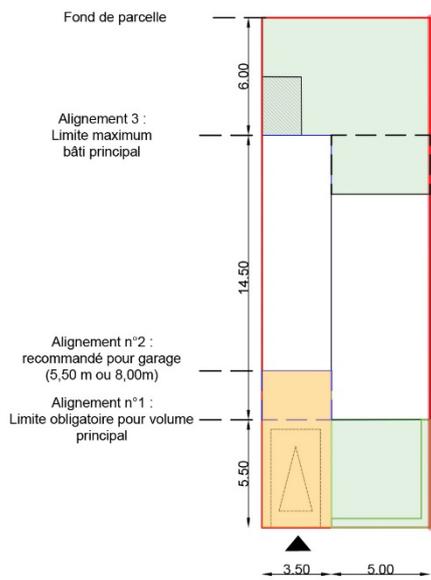
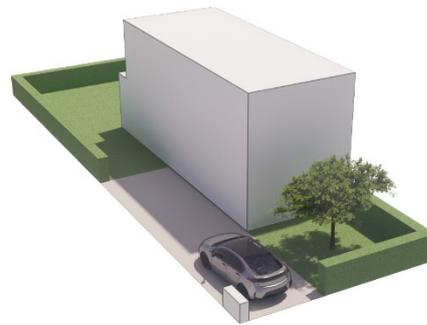
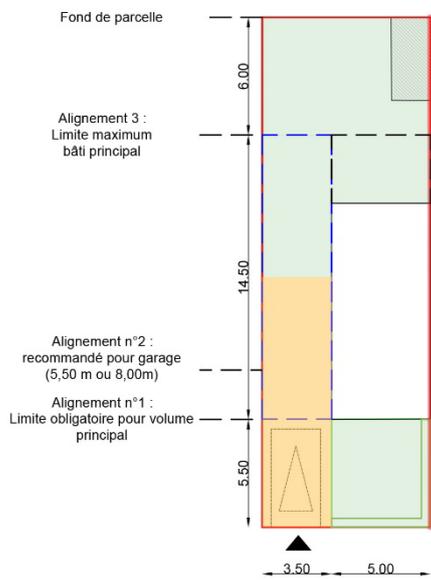
Sans objet.

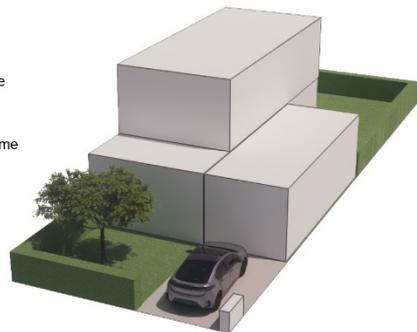
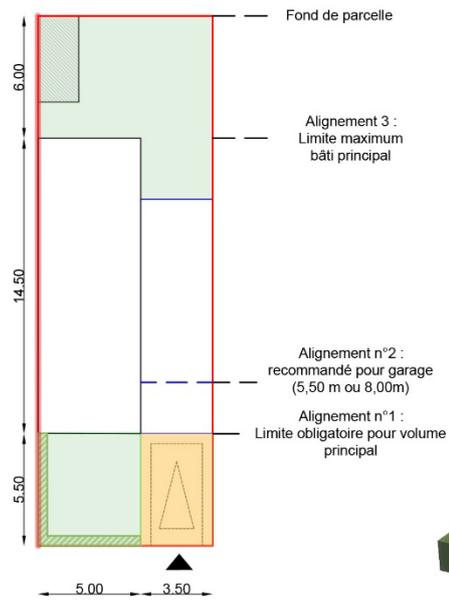
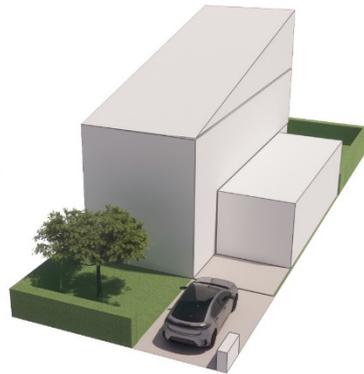
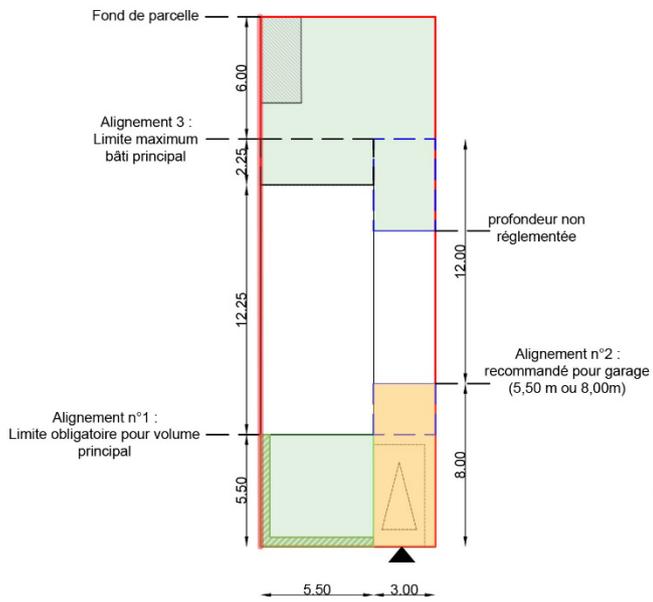
3.1.5 Implantation des constructions par rapport aux fonds de parcelles.

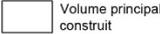
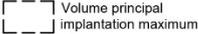
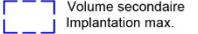
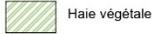
Les constructions principales (volume principale et volume secondaire) doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 6 mètres. Cette limite correspond à la bande de construction principale de 20 mètres.

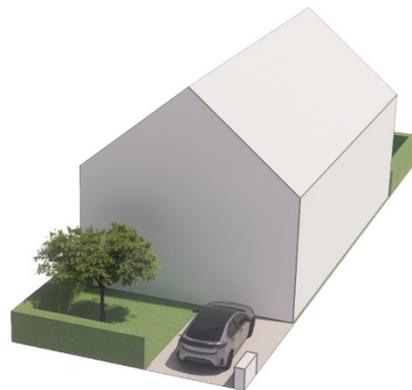
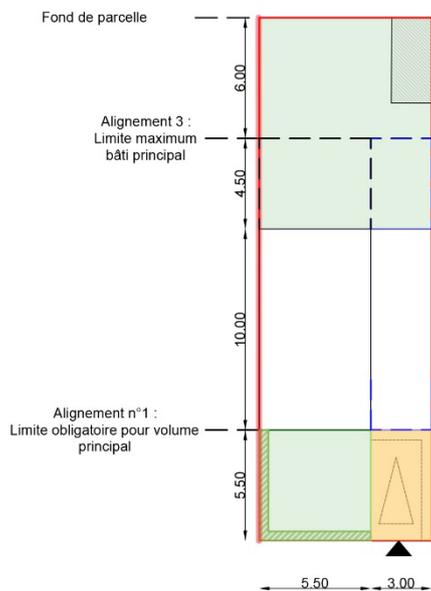
Les annexes s'implantent le long d'une limite latérale. La hauteur maximale des annexes est de 3,50m.

Simulation d'implantation (simulations non exhaustives) :





- | | | | | |
|---|---|---|--|--|
|  Volume principal construit |  Volume secondaire construit |  Espace vert |  Stationnement extérieur |  Voie |
|  Volume principal implantation maximum |  Volume secondaire Implantation max. |  Haie végétale |  Annexe | |



3.1.6 Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 9 mètres (pouvant correspondre à R + 1 ou RDC+ comble).

Des hauteurs d'acrotère et d'égout à 6m seront recherchées pour les volumes hauts et à 3,5m pour les volumes bas.

3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.1 Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Toute construction devra s'intégrer à son environnement par la simplicité et les proportions de ses volumes, la qualité et la pérennité des matériaux, l'harmonie des couleurs, leur tenue générale.

Les constructions auront des volumes compacts, en privilégiant un travail prioritaire sur le volume principal. Les volumes secondaires seront articulés aux volumes principaux ou dans leurs prolongements immédiats, permettant d'assurer une continuité fonctionnelle bâtie qui se traduit en termes de volumétrie et de matériaux.

L'ensemble des projets sera en accord avec une recherche de l'expression du pignon depuis l'espace public, et une recherche de linéarité des façades. Les alignements des façades sur rue devront respecter les règles fixées au chapitre 3.1.2.

Une économie du registre de matériaux est à rechercher. Dans tous les cas, les enveloppes respectives de chaque volume devront être harmonieuses et éviter la multitude de matériaux entre les façades d'un même volume.

3.2.2 Caractéristiques architecturales des constructions

Clôtures

Se rapporter au PLUi en vigueur - Zone Uac2 – 3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 3.2.3 traitement des clôtures.

Il est recherché une unité dans les clôtures pour l'ensemble des projets et principalement côté rue. Pour cela, nous préconisons des clôtures végétalisées.

Les clôtures situées du côté de la voie publique seront en grillage (simple torsion ou rigide), d'une hauteur maximum de 1,20m et doublées d'une haie végétale. Les espaces à l'avant peuvent soit être ouverts sur rue, soit fermés par un portillon ou une clôture. Pour éviter une trop grande hétérogénéité entre les projets, les portails au droit des accès et stationnement sont proscrits.

Les éléments tels que les boîtes aux lettres devront être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Les coffrets de comptage seront habillés par deux montants en châtaigner 8x20 et une couverture aluminium RAL 7022. Voir plan en annexe.

Pour les lots n° 1, et 14, situés aux extrémités de l'opération, les limites sur l'emprise publique seront de même nature (grillage doublé d'une haie végétale).

Pour les lots n° 7, et 8, situés aux extrémités de l'opération, le long de l'allée des Orchidées, les limites sur l'emprise publique seront en clôture rigide, remplissage panneau de bois naturel, d'une hauteur maximum de 1,20m et doublées d'une haie végétale.



A l'arrière des maisons, la nature des clôtures n'est pas réglementée, toutefois des haies végétales seront privilégiées. Elles pourront être complétées d'une clôture rigide ou d'un grillage simple torsion. La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2m (conformément au PLUI).

Les haies seront composées de plusieurs essences arbustives différentes (5 minimum dans la sélection suivante : Ajonc d'Europe, Aubépine, Bourdaine, Cornouiller sanguin, Eglantier, Genet à balai, Houx, Néflier, Noisetier commun, Poirier commun, Pommier sauvage, Prunellier, Saule roux, Saule à oreillettes, Sureau noir, Tamaris d'Angleterre, Troène, Viorne obier.



Façades

Se reporter au PLUI en vigueur - Zone Uac2 – 3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - 3.2.2 Caractéristiques architecturales des constructions.

Il est préconisé de respecter en façade les teintes et couleurs originelles des matières.

Les bardages bois, enduit, ou métal seront favorisés. L'utilisation de PVC ou de panneaux composites en façade est proscrit.

Pour les enduits de façade, l'enduit naturel lisse, à base de chaux, de mortier traditionnel et l'enduit multicouches sont recommandés. En revanche, il faudra éviter l'enduit monocouche gratté.

De la même manière les baguettes d'angles PVC sont à éviter. La mise en œuvre de baguettes métalliques de même teinte que l'enduit est à privilégier.

Toitures

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en tuile sont interdites.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°. Elles sont à favoriser dans un respect du contexte bâti.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Toutefois, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

Dans ce cas :

- Les toitures mono-pente pourront être autorisées, dans ce cas la pente sera inférieure à 45°.
- Les toitures en zinc pourront être autorisées

3.2.3 Recommandation architecturales des constructions

Menuiseries extérieures, occultations, protections solaires

Il est recommandé l'utilisation de menuiseries en bois, aluminium ou mixte bois alu. Les menuiseries en PVC ne sont pas recommandées.

Des dispositifs d'occultation verticale peuvent être mis en œuvre :

- Des volets roulants : le coffre devra être intégré dans la façade.
- Des volets coulissants, volets pliants et volets à battants sont autorisés.

Il est recommandé de choisir l'ensemble du volet (coulisses et tablier) dans la même teinte de la menuiserie.

Les systèmes d'occultation et d'ombrage sont à intégrer dans la conception des façades. Ils devront être en harmonie de matières et de couleur avec les autres éléments de la façade. Il est préconisé de travailler le volume principal en « creusant » afin de permettre des espaces extérieurs protégés s'inscrivant dans la volumétrie générale, plutôt que des éléments rapportés en façade.

L'utilisation de système de persiennes, pergolas, casquette, est permise mais devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les portes de garage doivent être intégrées dans les façades. Il est recommandé de choisir des portes de garage soit de la même teinte que les menuiseries extérieures soit d'une teinte d'une teinte ou matière s'intégrant dans le volume (bardage bois, teinte identique à l'enduit...)

Les fenêtres de toit (Velux) seront de teinte sombre s'intégrant dans les toitures couleur ardoise.

Annexe et abri de jardin

Les constructions annexes et / ou abris de jardin seront pensées dans la conception du projet d'ensemble, dans la continuité de l'habitation, en s'intégrant par la volumétrie et par les matériaux.

Les annexes sont limitées au nombre d'une par parcelle.

L'emprise des annexes est libre entre le volume principal et le fond de parcelle. Leur hauteur est limitée à 3,5m. Les toitures seront traitées en toiture terrasse ou toiture mono pente.

Sont interdits :	Sont recommandés :
<ul style="list-style-type: none">- Le PVC, les bardages métalliques et en fibre de bois composite.- Les annexes de types « pastiche chalet suisse » ou tout autre expression régionaliste.	<ul style="list-style-type: none">- Les matériaux naturels et pérennes- Les constructions et volumes simples



Éléments techniques

Eaux pluviales

Concernant les eaux pluviales, elles devront être de préférence intégrées au bardage et/ ou en accord avec la teinte de la façade. Il est préconisé une matérialité en zinc, si les éléments sont apparents. L'utilisation de raccord naissance EP, de descente EP soudées, de dalle nantaise et de chéneau sera favorisée.

L'utilisation de PVC, de boîtes à eau et de gouttières rapportées en PVC sera à éviter.

La récupération des eaux pluviales pour le jardin est fortement recommandée. (Voir aussi article 3.2.4)

Le pétitionnaire est prié de prendre attache avec la Direction du Cycle de l'Eau de la CARENE pour gérer au mieux les eaux pluviales.

Pompes à chaleur

Une attention particulière devra être portée à leur intégration. Elles doivent être intégrées aux volumes bâtis, sous forme de volume suffisamment dimensionné pour permettre leur bon fonctionnement (volume bardé). Les volumes secondaires peuvent notamment être utilisés comme annexes techniques « ouvertes », permettant d'intégrer ce type de dispositif technique nécessitant une ventilation optimale, et en retrait des espaces d'usages principaux.

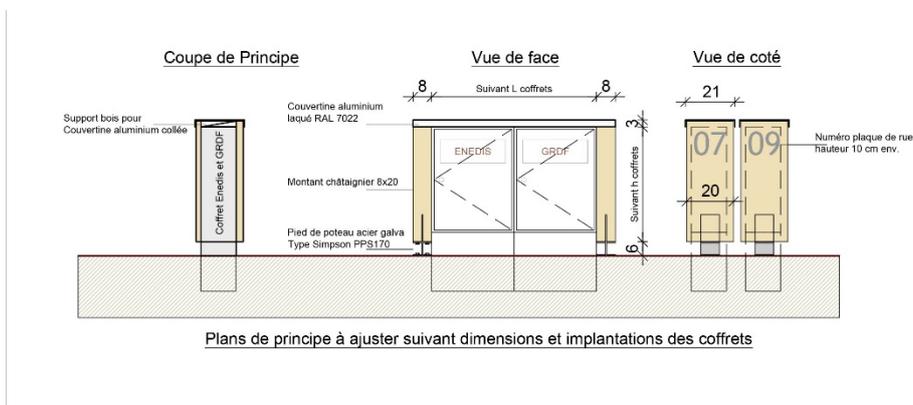
Les pompes à chaleur rapportées en façade sont proscrites.

Panneaux de toiture

Ils devront être intégrés aux toitures, et de même teinte, et organisés de manière à servir le dessin général. En d'autres termes, il faudra privilégier l'organisation d'une surface rectangulaire unitaire, plutôt qu'une répartition aléatoire des panneaux sur le toit.

Coffrets concessionnaires

Les coffret de comptage seront habillés par deux montants en châtaigner 8x20 et une couverture aluminium RAL 7022. Voir plan en annexe.



Autres

Les autres éléments techniques tels que les grilles de ventilations, sorties en toiture, coffrets, devront s'intégrer dans le bardage ou bien respecter la même teinte que la matérialité de la surface auxquels ils s'intègrent. Dans tous les cas, la mise en œuvre des dispositifs techniques en applique est interdite.

3.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

A l'avant des parcelles, entre la voie publique et le volume construit, la bande principale (dans l'alignement au volume principale) sera en pleine terre. Cet espace considéré comme un « espace paysager ouvert » pourra faire l'objet d'un aménagement et de plantations. Comme indiqué au 3.2.2 Clôtures, cet espace pourra être fermés par une clôture grillagée.

La bande secondaire située au droit des accès depuis la rue pourra être minéralisée afin de permettre le stationnement de véhicule et l'accès piétons. Il est recommandé de minimiser les surfaces imperméabilisées. L'utilisation de pavé drainant est recommandée.

A l'arrière, la pleine terre sera préservée au maximum. Les terrasses en bois, béton, dalles ... sont acceptées dans la limite des espaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables requis par le PLUI. (Voir ci-dessous)

Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible. Il sera recherché la plantation d'arbre, notamment d'essence caduque.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel du PLUI

Se reporter au PLUI en vigueur - Zone Uac2 - 4.2 Conditions de desserte par les réseaux – 4.2.1 Eaux pluviales.

« Le coefficient de biotope par surface à atteindre pour le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en œuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement. »

Un ouvrage de régulation des eaux pluviales sera donc à prévoir conformément aux dispositions prévues au règlement de zonage EP de la CARENE

L'opération est située en zone BV 14 Bv très sensible : Zone soumise à une obligation de rétention à la parcelle, pour toute opération représentant une surface imperméabilisée supérieure à 100m². T=50 ans Qf=7 l/s/ha.

Voir en annexe : Extrait des tableaux annexés au PLUI (Règlement de zonage intercommunal des Eaux Pluviales, La CARENE, 06 novembre 22) et fiche technique gestion des eaux pluviales.

4. REMARQUES DIVERSES

4.1 Réglementation sismique

L'opération est située en zone sismique modéré 3. La construction de maisons individuelles est donc soumis à l'application de la réglementation PS-MI et/ou Eurocode 8. Conformément au DTU 20.1, la réalisation d'un joint de dilatation vide de toute construction de 4cm est nécessaire entre deux constructions. En conséquence, afin de répartir uniformément cette contrainte technique entre chaque lot, il sera laissé sur chacune des limites mitoyennes un vide de 2cm entre la limite de propriété et le fini du mur mitoyen.

4.2 Topographie et contraintes techniques.

Les eaux pluviales, notamment les eaux de ruissellement des jardin doivent être récupérées sur chaque parcelle en limite séparative. Compte tenu de la déclivité du terrain, un ouvrage de récupération des eaux de ruissellement sera à prévoir en particulier entre les parcelles situées à l'Ouest et celles situées à l'Est.

Il faudra s'adapter à la topographie sur le fond de parcelle par rapport à l'ouvrage réalisé.

Des niveaux finis RDC sont fixés aux fiches de lot, des adaptations mineures sont acceptées.

ANNEXES

Annexe 1 :

- *Plans de composition et schémas d'implantation*
- *Fiches de lots*
- *Prescription pour habillage des coffrets concessionnaires*
- *Exemples de maisons individuelles en lot libre sur des parcelles de 8,50m. de large (typologies similaires)
Allée Stéphane Grappelli – Zac du Courtil Brécard – Saint-Marc-sur Mer – Saint-Nazaire*

Annexe 2 :

- *PLUI règlement zone UAc*
- *Règlement zonage EP - Document CARENE (Extrait - Document complet à télécharger avec le PLUI)
Tableau des volumes à gérer à l'échelle du projet en fonction du coefficient d'imperméabilisation :
BASSINS VERSANTS TRES SENSIBLES LITTORAL
Base de dimensionnement : pluie cinquantennale et débit de fuite sur la base de 7 l/s/ha (rejet littoral)*
- *Exemples de technique de gestion des eaux pluviales*